

Dipl.-Ing. Patrycja Bielawska-Roepke

## **Revitalisierung in Polen**

Handlungsmöglichkeiten kommunaler Verwaltungen in den Revitalisierungsprozessen vernachlässigter städtischer Altbaugebiete am Beispiel von Stettin (Szczecin)

Gutachter:

Prof. Dr. hab. Rainer Winkel

Prof. Dr. Dr. h. c. Bernhard Müller

Prof. Dr. hab. Thorsten Wiechmann

Dissertation verteidigt an der Technischen Universität Dresden, Fakultät Architektur am 30. Oktober 2009



## **Vorwort**

Die Zentren polnischer Städte haben über die Nachkriegsjahre häufig ihre Altbausubstanz behalten. Aus finanziellen und ideologischen Gründen wurde sie jedoch vernachlässigt und meistens seit ihrer Entstehung vor dem zweiten Weltkrieg nicht saniert. Die in den Innenstädten liegenden Gebiete mit einmaligen städtebaulichen Ensembles und mit oftmals architektonischen Kleinoden sind vielerorts zu Problemgebieten hinsichtlich sozialer, physischer oder ökonomischer Faktoren geworden.

Nach der politischen Wende 1989 hat sich Polen neuen Einflüssen und der Marktwirtschaft gegenüber geöffnet. Die innerstädtischen Gebiete mit Altbausubstanz wurden zu potentiellen Gebieten der Aufwertung und Prestigeinvestitionen. Lokale Selbstverwaltungen wurden wieder gegründet und der Zugang zum Finanzkapital ermöglicht. 20 Jahre nach der Wende sind zwar einige Verbesserungen im Zustand der Altbaugebiete zu beobachten, ein großer Teil der Altbausubstanz wurde jedoch noch nicht saniert und verfällt weiter. Die Revitalisierung dieser Gebiete ist noch immer auf wenige Flächen beschränkt.

Mein persönliches Interesse als Architektin, Stadtplanerin aber auch als Polin und Stettinerin galt der Suche nach den Ursachen langsamer Revitalisierungsprozesse. Liegen sie in den rechtlichen Rahmenbedingungen, dem fehlenden Investitionskapital oder sind es andere Gründe?

Auf der Suche nach Antworten wurde ich von vielen Personen tatkräftig unterstützt. Ich möchte mich besonders bei Herrn Prof. Dr. hab. Rainer Winkel, Herrn Prof. Dr. Dr. h. c. Bernhard Müller und Herrn Prof. Dr. hab. Thorsten Wiechmann für die inhaltliche Betreuung und Unterstützung bei der Erstellung der Arbeit bedanken.

Ich danke auch meinen Interviewpartnern, Kollegen und Freunden für wertvolle Informationen, inhaltliche Diskussionen und Unterstützung bei der Fertigstellung der Arbeit: Dr. Juliane Albrecht, Barbara Bartoszewska, Dr. Zbigniew Becker, Sylwia Czarnecka-Zawada, Szymon Dominiak-Górski, Wojciech Gołębiowski, Eugeniusz Gwiazda, Dr. hab. Helena Frejno, Elżbieta Kasianik, Dr. Maciej Kowalewski, Dr. Robert Knippschild, Kinga Konieczny, Grażyna Kulpa-Jarocka, Dr. Holger Leimbrock, Dr. Gerd Linz, Piotr Mync, Dr. hab. Marika Pirvelli, Carsten Roepke, Hans van de Sanden, Sylke Stutzriemer, Jadwiga Świderska, Dr. Grzegorz Zimnicki.

Ich danke insbesondere dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden für die langjährige Unterstützung im Rahmen der Doktorandenförderung in Form zahlreicher Seminare, Fortbildungen und Diskussionen.

Das einjährige Wiedereinstiegstipendium der Technischen Universität Dresden trug zur raschen Fertigstellung der Arbeit bei, wofür ich mich an dieser Stelle ganz besonders bedanken möchte.

Patrycja Bielawska-Roepke



## Inhaltsverzeichnis:

<b>KURZFASSUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>STRESZCZENIE .....</b>	<b>16</b>
<b>1 EINFÜHRUNG.....</b>	<b>20</b>
1.1    PROBLEMSTELLUNG, FORSCHUNGSFRAGE UND ZIEL DER ARBEIT .....	20
1.2    STAND DER FORSCHUNG UND FORSCHUNGSBEDARF .....	23
1.3    AUFBAU DER ARBEIT .....	25
1.4    DEFINITIONEN .....	26
1.4.1 <i>Städtische Problemgebiete</i> .....	26
1.4.2 <i>Stadterneuerung, Revitalisierung und urban regeneration</i> .....	28
1.4.3 <i>Institutionen</i> .....	31
<b>2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE ANALYSE DER REVITALISIERUNGSPROZESSE .....</b>	<b>32</b>
2.1    ERKLÄRUNGEN DER VERFALLSPROZESSE VON ALTBAUQUARTIEREN .....	32
2.1.1 <i>Theoretische Erklärung der Verfallsprozesse</i> .....	32
2.1.1.1    Zyklus- und Phasenmodelle der Stadtentwicklung .....	33
2.1.1.2    Theorien von Bestandsmärkten .....	34
2.1.1.3    Handlungstheoretische Modelle.....	35
2.1.1.4    Institutionelle Erklärungen.....	36
2.1.2 <i>Gründe und Verlauf der Verfallsprozesse der Altbauquartiere in Polen</i> .....	38
2.1.2.1    Entwicklungen und Verfall 1945-1989 .....	38
2.1.2.2    Entwicklungen nach 1989 .....	39
2.2    ANSÄTZE FÜR REVITALISIERUNGSPROZESSE .....	42
2.2.1 <i>Revitalisierung als integrierter und strategischer Prozess</i> .....	43
2.2.2 <i>Revitalisierung als partizipativer Prozess</i> .....	44
2.2.3 <i>Revitalisierung in den EU-Initiativen</i> .....	49
2.3    STEUERUNG DER REVITALISIERUNG .....	52
2.3.1 <i>Raumplanungssystem als Rahmen für den Handlungsspielraum öffentlicher Akteure</i> .....	52
2.3.2 <i>Rolle öffentlicher Akteure in der Stadtentwicklung</i> .....	53
2.3.2.1    Planung als politischer Prozess .....	53
2.3.2.2    Die Mitwirkung öffentlicher Akteure an der räumlichen Entwicklung .....	54
2.3.2.3    Steuerung und Regierung der lokalen Gemeinschaft.....	57
2.3.3 <i>Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus</i> .....	58
2.4    THEORETISCHES FUNDAMENT FÜR DIE WEITERE ARBEIT .....	60

### 3 ANALYSE DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE REVITALISIERUNG IN POLEN. 63

3.1	DAS RAUMPLANUNGSSYSTEM.....	63
3.1.1	<i>Geschichte 1945-1994.....</i>	63
3.1.2	<i>Gegenwärtiges Raumplanungssystem.....</i>	64
3.1.3	<i>Kritik des Raumplanungssystems.....</i>	69
3.1.4	<i>Zuordnung zu den Europäischen Planungstraditionen .....</i>	70
3.2	AUFBAU, AUFGABEN UND PLANERISCHE MACHT DER GEMEINDEN IN POLEN.....	72
3.2.1	<i>Lokale Selbstverwaltungen vor 1989.....</i>	72
3.2.2	<i>Lokale Selbstverwaltungen nach 1989.....</i>	73
3.2.3	<i>Aufbau der lokalen Selbstverwaltung .....</i>	75
3.2.4	<i>Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltungen in Polen.....</i>	76
3.2.5	<i>Die planerische Macht der Gemeinde .....</i>	79
3.2.5.1	<i>Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde ...</i>	79
3.2.5.2	<i>Der lokale Plan der räumlichen Bewirtschaftung .....</i>	80
3.2.5.3	<i>Entscheidung über die Lokalisierung der Investition des öffentlichen Ziels und Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung und der räumlichen Bewirtschaftung .....</i>	82
3.2.5.4	<i>Lokale Politiken, Strategien und Programme .....</i>	83
3.2.5.5	<i>Instrumente der Umsetzung der Pläne .....</i>	84
3.3	NATIONALE STRATEGIEN UND POLITIKEN.....	85
3.4	PROGRAMME .....	88
3.4.1	<i>Integriertes Operationsprogramm der Regionalentwicklung 2004-2006.....</i>	88
3.4.2	<i>Lokale Revitalisierungsprogramme .....</i>	89
3.4.3	<i>Regionale Programme 2007-2013 .....</i>	90
3.5	WOHNUNGSPOLITISCHER RAHMEN.....	90
3.5.1	<i>Allgemeines .....</i>	91
3.5.2	<i>Unterstützung des Wohnungsbaus und der Wohnungsversorgung.....</i>	92
3.5.3	<i>Kommunale Wohnungen und deren Privatisierung.....</i>	94
3.5.4	<i>Eigentumsrecht, Mieterschutz und Mietrecht .....</i>	95
3.6	WEITERE GESETZE MIT EINFLUSS AUF DIE REVITALISIERUNG .....	98
3.6.1	<i>Finanzierung der Gemeinden .....</i>	99
3.6.2	<i>Öffentlich-private Partnerschaften .....</i>	100
3.6.3	<i>Schutz der Land- und Forstwirtschaftlichen Gebiete.....</i>	101
3.7	ERGEBNIS: SCHLÜSSELELEMENTE DER REVITALISIERUNG AUS RECHTLICHER SICHT .....	102
3.7.1	<i>Nationale Unterstützung der Revitalisierung .....</i>	102
3.7.2	<i>Suburbanisierung / Stadterweiterung .....</i>	103

3.7.3	<i>Beteiligung der Bürger an der Raumplanung</i> .....	108
3.7.4	<i>Integrierte / strategische Planung</i> .....	110
3.7.5	<i>Sanierung der Wohnbestände</i> .....	111
<b>4</b>	<b>DESIGN DER EMPIRISCHEN FORSCHUNG</b> .....	<b>116</b>
4.1	METHODISCHER ANSATZ DER ARBEIT .....	116
4.2	FALLSTUDIENAUSWAHL .....	117
4.3	METHODEN DER DATENERHEBUNG UND DATENAUSWERTUNG .....	117
4.3.1	<i>Experteninterviews</i> .....	119
4.3.2	<i>Bewohnerbefragung</i> .....	119
4.3.3	<i>Analyse der Dokumente und der Presseartikel</i> .....	120
<b>5</b>	<b>EMPIRISCHE STUDIE IN STETTIN</b> .....	<b>122</b>
5.1	EINFÜHRUNG .....	122
5.1.1	<i>Räumliche und funktionelle Struktur der Stadt</i> .....	123
5.1.2	<i>Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt</i> .....	125
5.1.3	<i>Wohnungsmarkt</i> .....	125
5.2	INSTRUMENTE DER GEMEINDE ZUR RÄUMLICHEN POLITIK .....	126
5.2.1	<i>Verwaltungsakte zur Stadtentwicklung</i> .....	127
5.2.1.1	Strategien .....	127
5.2.1.2	Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung .....	133
5.2.1.3	Lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung .....	134
5.2.1.4	Wohnungspolitik .....	135
5.2.2	<i>Kommunale Projekte und Programme</i> .....	137
5.2.2.1	Programm der „Kleinen Verbesserungen“ und „Unser Haus“ .....	137
5.2.2.2	Lokales Revitalisierungsprogramm 2005 .....	138
5.2.2.3	Regionales Operationelles Programm der Wojewodschaft 2007-2013 .....	139
5.3	AUSGEWÄHLTE PROBLEMGEBIETE UND BISHERIGER REVITALISIERUNGSVERLAUF .....	140
5.3.1	<i>Die Innenstadt</i> .....	141
5.3.1.1	Revitalisierung der Innenstadt im Budget-Modell .....	143
5.3.1.2	Revitalisierung der Innenstadt im kommerziellen Modell .....	146
5.3.2	<i>Oderinseln und Uferbereiche</i> .....	149
5.3.2.1	Teil der Innenstadt: Linke Ufer .....	149
5.3.2.2	Oderinseln .....	150
5.3.2.3	An der Oder .....	152
5.3.2.4	Podejuch (Podjuchy) .....	155

5.3.3	<i>Sonstige Wohngebiete</i> .....	155
5.4	AKTEURSKONSTELLATIONEN UND INTERAKTIONEN BEI DER REVITALISIERUNG .....	156
5.4.1	<i>Akteure: Kommunale Verwaltung</i> .....	157
5.4.1.1	<i>Fähigkeiten</i> .....	157
5.4.1.2	<i>Wahrnehmung und Präferenzen</i> .....	158
5.4.2	<i>Akteure: Gesellschaften der Gemeinde</i> .....	160
5.4.3	<i>Akteure: Private Investoren</i> .....	162
5.4.4	<i>Akteure: Bewohner</i> .....	163
5.4.4.1	<i>Eigene Umfrage</i> .....	163
5.4.4.2	<i>Zusammenarbeit mit den Bewohnern</i> .....	170
5.4.5	<i>Akteure: Architekten und Stadtplaner</i> .....	170
5.5	KONFLIKTE BEI DER REVITALISIERUNG.....	172
5.5.1	<i>Diskussion um die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt</i> .....	172
5.5.2	<i>Diskussionen/Konflikte mit den direkt von den Sanierungsmaßnahmenbetroffenen Bewohnern</i> 173	
5.5.3	<i>Konflikte mit den Interessengruppen</i> .....	176
5.6	ERGEBNISSE DER FALLSTUDIE .....	177
5.6.1	<i>Wirkungsweisen der lokalen Stadtverwaltung bei der Revitalisierung</i> .....	178
5.6.1.1	<i>Direkte Wirkungsweise</i> .....	178
5.6.1.2	<i>Indirekte Wirkungsweise</i> .....	180
5.6.1.3	<i>Strukturierende Wirkungsweise</i> .....	183
5.6.2	<i>Institutionelle Rahmenbedingungen für die Nutzung des Handlungsspielraumes</i> .....	185
5.6.3	<i>Politik-Umwelt als Einflussfaktor auf die lokalen Entscheidungen</i> .....	187
5.7	EXKURS: REVITALISIERUNGSHANDLUNGEN IN ANDEREN POLNISCHEN STÄDTEN.....	188
<b>6</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN: REVITALISIERUNG IN POLEN</b> .....	<b>190</b>
6.1	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN UND EINSCHRÄNKUNGEN IM BEREICH DER REVITALISIERUNG AUS RECHTLICHER SICHT .....	191
6.2	DIE NUTZUNG DER HANDLUNGSSPIELRÄUME BEI DER REVITALISIERUNG UNTER DEM EINFLUSS RAUMWIRKSAMER VORSCHRIFTEN.....	193
6.3	INFORMELLE REGELN ALS WESENTLICHER EINFLUSS AUF DIE REVITALISIERUNGSPROZESSE .....	197
6.4	REFLEXION DER ERGEBNISSE .....	199
6.4.1	<i>Konzept zur Verbreitung der Ergebnisse</i> .....	199
6.4.2	<i>Weiterer Forschungsbedarf</i> .....	199
<b>7</b>	<b>EMPFEHLUNGEN FÜR DIE NATIONALE EBENE UND FÜR DIE STADT STETTIN ZUR VERBESSERUNG DER REVITALISIERUNGSPROZESSE</b> .....	<b>202</b>
7.1	VORSCHLÄGE ZUR ÄNDERUNG DER VORSCHRIFTEN AUF NATIONALER EBENE.....	202



7.1.1	<i>Verbesserungsvorschläge aus der Fachliteratur und der aktuellen Diskussion</i> .....	202
7.1.2	<i>Eigene Verbesserungsvorschläge</i> .....	205
7.2	VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE FÜR DIE REVITALISIERUNGSPROZESSE IN STETTIN.....	209
7.2.1	<i>Theoretischer Exkurs</i> .....	209
7.2.2	<i>Die Zukunft der Revitalisierungsprozesse in Stettin</i> .....	212
7.2.3	<i>Eigene Verbesserungsvorschläge für die Gestaltung der Revitalisierungsprozesse in Stettin</i> ....	215
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....		<b>221</b>
INTERVIEWSCHLÜSSEL .....		221
GESETZE .....		221
LITERATUR .....		223
WEBSEITEN .....		241
<b>ANHANG 1: FRAGEBOGEN AN DIE BEWOHNER (ÜBERSETZUNG)</b> .....		<b>243</b>
<b>ANHANG 2: ERGEBNISSE DER UMFRAGE</b> .....		<b>254</b>

## **Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1.	Aufbau der Arbeit.....	26
Abbildung 2.	Bewohnte Wohnungen in der Stadt nach Ausstattungsgrad und Baujahr .....	41
Abbildung 3.	„Sanierte“ Erdgeschosszonen in Stettin.....	42
Abbildung 4.	Revitalisierung als Element des Selbstbewusstseins und der Selbstverwaltung der Bewohnergemeinschaft .....	46
Abbildung 5.	Gegenstandsbereich der interaktionsorientierten Policy-Forschung.....	59
Abbildung 6.	Gruppen der Einflüsse auf die Handlungen lokaler Verwaltungen bei der Revitalisierung der Problemgebiete mit Altbausubstanz .....	60
Abbildung 7.	Raumplanungssystem in Polen, Stand 31. Dezember 2008.....	68
Abbildung 8.	Änderungen der Raumplanungstraditionen in Europa .....	71
Abbildung 9.	Aufbau der lokalen Selbstverwaltung .....	75
Abbildung 10.	Klassifikation der Aufgaben der Gemeinde .....	77
Abbildung 11.	Gegenstandsbereiche und Methoden empirischer Sozialforschung.....	117
Abbildung 12.	Methodentriangulation in der empirischen Arbeit.....	118
Abbildung 13.	Modelle der Finanzierung der Stadterneuerung.....	130
Abbildung 14.	Projekt Floating Garden 2050 – Logo und Fotomontage .....	133
Abbildung 15.	Die Abdeckung der Gemeinde Stettin mit lokalen Plänen .....	134
Abbildung 16.	Grenzen der Revitalisierungsgebiete .....	141

Abbildung 17. Der Grundwaldplatz im Herzen der Innenstadt .....	142
Abbildung 18. Die zu revitalisierenden Quartiere der Innenstadt.....	143
Abbildung 19. Von STBS sanierte Fronthäuser im Quartier 36.....	145
Abbildung 20. Sanierte Häuser und Fußgängerzone an der Bogusławastraße (Quartier 21 und 22) .....	148
Abbildung 21. Teil der Visualisierung der von der Stadt vorgeschlagenen Bebauung der Lastardie .....	152
Abbildung 22. Foto aus der Ausstellung "Golęcino i Goćław w obiektywie" von Artur Magdziarz .....	153
Abbildung 23. Foto aus der Ausstellung "Golęcino i Goćław w obiektywie" von Marek Grum .....	154
Abbildung 24. Akteure, die in Erneuerungsmaßnahmen in Stettin eingebunden sind.....	157
Abbildung 25. Zufriedenheit mit einzelnen Positionen bezüglich der eigenen Wohnung .....	165
Abbildung 26. Alter der Befragten im Vergleich befragte Stadtteile und Stettin insgesamt (2006).....	168
Abbildung 27. Eigentümer der Wohnungen der befragten Haushalte und Stettin insgesamt (2006) .....	169
Abbildung 28. Ergebnisse der Fallstudie im Kontext des akteurzentrierten Institutionalismus .....	178
Abbildung 29. Verbindung von Wahlperioden, Programmdokumenten, Operatoren und der Umsetzung der Revitalisierung.....	184
Abbildung 30. Verbesserungsvorschläge für die Reform des Raumplanungssystems, anderer Vorschriften und Einführung neuer Programme bezüglich der Revitalisierung .....	206
Abbildung 31. Ist- und Soll-Zustand der Instrumentenanwendung zur Revitalisierung in Stettin .....	215
Abbildung 32. Empfehlungen für die Verbesserung der Revitalisierungsprozesse in Stettin.....	216
Abbildung 33. Struktur der „Stadt-Tage“ in Stettin .....	220

## **Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1. Wirkungsebenen der Aufwertungsprozesse.....	30
Tabelle 2. Gründe für den Verfall der Gebiete mit historischer Bausubstanz .....	37
Tabelle 3. Bewohnte Wohnungen in der Stadt nach den Wohnbedingungen 1988 und 2002 .....	41
Tabelle 4. Ressourcen in der öffentlich-privaten Partnerschaft.....	48
Tabelle 5. Instrumente, Wirkungsweisen, Steuerungsmodi kommunaler Verwaltungen .....	56
Tabelle 6. Verteilung der Aufgaben zwischen den territorialen Selbstverwaltungen in Polen .....	78
Tabelle 7. Mit gültigen lokalen Plänen abgedeckte Landesfläche in den Jahren 2005-2006 .....	82
Tabelle 8. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen in Bezug auf die Suburbanisierung in Polen .....	107
Tabelle 9. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen in Bezug auf die Bürgerbeteiligung in Polen .....	109
Tabelle 10. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen auf die Sanierungsprozesse in Polen .....	115
Tabelle 11. Ausgewählte Ziele des strategischen Plans der Stadt Stettin von 1993 .....	128
Tabelle 12. Von den Bewohnern gewünschte Änderungen in den Untersuchungsgebieten .....	166

Tabelle 13. Arbeiten an welchen sich die befragten Bewohner beteiligen würden..... 167

Tabelle 14. Einfluss der wichtigsten lokalen Entscheidungen und Instrumente auf die Schlüsselemente der Revitalisierung in Stettin ..... 182

## Abkürzungsverzeichnis:

ARS	American Retail Systems
CBOS	Zentrum der Meinungsuntersuchung der Gesellschaft
Dz. U.	polnisches nationales Gesetzblatt
EUREK	Europäischer Raumentwicklungskonzept
GUS	Hauptstatistikamt
MOE	Mittel- und Osteuropa
Mon. Pol.	polnisches nationales Amtsblatt
KFM	Nationaler Wohnungsfonds
LPR	Lokales Revitalisierungsprogramm
NGO	Nichtregierungsorganisation
OTK	Beschluss des Verfassungsgerichtshofes
PLN	polnische Währung
RPO	Regionales Operationelles Programm
SARP	Verband der polnischen Architekten
SCR	Gesellschaft „Stettiner Erneuerungszentrum“
SV	Stadtverwaltung
Q	Quartier
STBS	Stettiner Gesellschaft des Sozialen Bauens
TBS	Gesellschaft des Sozialen Bauens
TUP	Gesellschaft der polnischen Stadtplaner
WPI	Langjährige Programme der Investitionen territorialer Selbstverwaltungen
ZBiLK	Verwaltung der kommunalen Gebäude und Immobilien
ZPORR	Integriertes Operationelles Programm der Regionalentwicklung

## Kurzfassung

### *Problemstellung, Forschungsfrage, Ziel und Aufbau der Dissertation*

In den Altbaugebieten mit Wohnsubstanz in polnischen Städten, welche im zweiten Weltkrieg nicht zerstört wurden, herrschen oft städtebauliche Missstände. Obwohl oft zentral gelegen und mit denkmalgeschützter Substanz bebaut, werden diese Gebiete aufgrund des baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und des Umweltzustandes als Problemgebiete bezeichnet. Deren Revitalisierung ist jedoch von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtstadt und für die städtischen Akteure. Revitalisierungsprozesse können nur auf lokaler Ebene angestoßen und durchgeführt werden. Die Gemeinde als lokale Selbstverwaltung ist dabei ein Schlüsselakteur. Allerdings spielen dabei die Gesetzeslage und sonstige Rahmenbedingungen eine wesentliche Rolle. Vor diesem Hintergrund suchte die Dissertation Antworten auf folgende Forschungsfrage:

### **Welche Spielräume und Einschränkungen für die Handlungen polnischer kommunaler Selbstverwaltungen im Bereich der Revitalisierung städtischer Problemgebiete mit Altbausubstanz resultieren aus dem institutionellen Kontext?**

Unter dem institutionellen Kontext werden nach Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus sowohl formelle, rechtliche Regeln als auch informelle Regeln verstanden. Die Forschungsfrage wurde durch folgende Teilfragen präzisiert:

- Welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden den Kommunalverwaltungen bei der Gestaltung und Umsetzung der Revitalisierungsprozesse vom polnischen Raumplanungssystem gegeben?
- Welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden durch die polnischen kommunalen Selbstverwaltungen in den Prozessen der Revitalisierung genutzt?
- Welche Hindernisse bei der Revitalisierung in den Problemgebieten mit Altbausubstanz in Polen resultieren aus dem institutionellen Kontext?

Ziel der Arbeit war die Erläuterung der Möglichkeiten kommunaler Selbstverwaltungen, Prozesse zur Revitalisierung der Altbausubstanz in den polnischen Städten im Hinblick auf den institutionellen Kontext zu beeinflussen und zu steuern.

Die Arbeit wurde in 7 Kapitel aufgeteilt. Kapitel 1 stellt das Problem und die Forschungsfrage vor und erklärt die wichtigsten Begriffe. Im Kapitel 2 wurden theoretische Grundlagen der Arbeit diskutiert. Das Ergebnis dieses Kapitels bildet das theoretische Fundament für weitere Analysen und die empirische Untersuchung. Im Kapitel 3 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für Revitalisierung in Polen analysiert. Im Kapitel 4 wurden die angewendeten Methoden und das Design der empirischen Untersuchung beschrieben. Kapitel 5 beschäftigt sich mit der empirischen Fallstudie in Stettin, durch welche anhand der Analyse tatsächlicher Entwicklungen im Revitalisierungsprozess die Ergebnisse des Kapitels 3 eine neue Dimension und Konkretisierung erhalten. In diesem Kapitel wurden auch die informellen Regeln beschrieben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus allen Analysen und empirischen Untersuchungen wurden im Kapitel 6 vorgestellt. Die Arbeit schließt mit Empfehlungen für die nationale Ebene bezüglich der Änderungen in den Vorschriften und für die lokale Ebene bezüglich der Gestaltung der Revitalisierungsprozesse in Kapitel 7 ab.

### *Theoretische Grundlagen für die Analyse der Revitalisierungsprozesse*

Auf der Grundlage der Theorien zum Verfall der städtischen Gebiete und der Ansätze zur Vorbereitung und Durchführung der Revitalisierungsprozesse, welche anhand der Erfahrungen westeuropäischer Länder

entwickelt wurden, konnten folgende fünf Schwerpunkte zur Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Revitalisierungsprozesse in Polen identifiziert werden:

- Ideelle und finanzielle nationale Unterstützung der Revitalisierung als wesentlicher Erfolgs- oder Hemmnissfaktor der Aufwertungsprozesse,
- Suburbanisierung als negativer Faktor in den Verfallsprozessen des Altbaubestandes und als Gefahr für die Revitalisierungsprozesse,
- Beteiligung der Bürger und anderer Akteure an den Revitalisierungsprozessen als ein Beitrag zur Verbesserung der Qualität, der Legitimierung, der Akzeptanz und der erfolgreichen Umsetzung der Revitalisierungsprozesse,
- Integrierte und strategische Planung als eine Erfolgsbedingung der Revitalisierung mit Berücksichtigung der sozialen, ökonomischen, baulichen und ökologischen Faktoren,
- Sanierungen der Wohnsubstanz als ein wesentliches Element der Revitalisierungsprozesse, welche teilweise von lokalen Bewohnern realisiert werden und die über die Art der Gebietsaufwertung entscheiden.

Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus diene als theoretische Strukturierung der empirischen Untersuchung. Die empirische Untersuchung liefert eine Begründung für die Handlungen der lokalen Verwaltung durch die Analyse der:

- in die Revitalisierungsprozesse eingebundenen Akteure, deren Fähigkeiten und Handlungsorientierungen,
- Akteurskonstellationen und Interaktionsformen,
- nicht-institutionellen Rahmenbedingungen, die aus der lokalen Situation resultieren,
- zustande gekommenen Entscheidungen.

#### *Rechtliche Rahmenbedingungen für die Revitalisierung in Polen*

Mit der Revitalisierung sind die Gemeinden in Polen indirekt beauftragt durch die Pflicht, alle öffentlichen Angelegenheiten mit lokaler Bedeutung zu regeln. Dafür haben sie eine absolute planerische Souveränität und das Recht zur Selbstbestimmung ihrer Politiken oder Entwicklungsstrategien zugesprochen bekommen.

Die Begrenzungen dieser Planungsmacht erfolgen nicht durch übergeordnete Planung, sondern durch allgemeine Instrumente zur Durchführung der räumlichen Politik. Die Gemeinden haben keine Instrumente zur Verfügung, welche dem Umgang mit dem bebauten Raum dienen.

Darüber hinaus haben auf die Revitalisierungsprozesse, neben den Vorschriften des Raumplanungssystems, auch andere Vorschriften, wie jene über das Wohnungswesen, die öffentlichen Finanzen oder öffentlich-private Partnerschaften einen wesentlichen Einfluss. Die EU-Förderrichtlinien sind, aufgrund fehlender nationaler Programme zur Revitalisierung, entscheidend bei der Bestimmung und Struktur der Revitalisierungshandlungen in den polnischen Gemeinden.

#### *Informelle Regeln als weitere Faktoren der Nutzung des Handlungsspielraums*

In der Fallstudie wurden die Spielräume und Hemmnisse für Revitalisierungsprozesse der Altbausubstanz, welche aus dem gesetzlichen Rahmen resultieren, anhand von reellen Beispielen in Stettin (Szczecin) überprüft. Die Analyse der Revitalisierungsprozesse in den Jahren 1989-2008 ergab einen zusätzlichen Einfluss der informellen Regeln, welche zu Konflikten bei den Revitalisierungsprozessen und zur Blockade oder Verlangsamung dieser führen.

*Schlussfolgerungen: Handlungsspielraum lokaler Selbstverwaltungen bei der Revitalisierung und seine Nutzung*

Der Handlungsspielraum lokaler Verwaltungen bei der Gestaltung und Durchführung der Revitalisierungsprozesse ist gesetzlich breit definiert. Nur die Entscheidungen der Gemeinde sind bindend für die nicht-öffentlichen lokalen Subjekte. Die Gemeinden dürfen ihre lokalen Politiken eigenständig und souverän bestimmen. Die Vorschriften des Raumplanungssystems tragen jedoch nicht zur integrierten und strategischen räumlichen Planung der Gemeinde bei. Die Bestimmungen dieser Gesetze haben überwiegend zum Ziel, Investitionen in den Neubau zu erleichtern und haben den Umgang mit bebautem Raum nicht zum Gegenstand. Es gibt auch keine speziellen Instrumente, rechtliche Lösungen oder nationale Programme, welche die Revitalisierung oder den Stadtumbau zum Gegenstand haben. Die vorhandenen Programme wie der Nationale Wohnungsfonds oder der Thermoisolationsfonds beziehen sich auf ausgewählte physische Aspekte der Revitalisierung und haben keinen strategischen oder integrierten Charakter.

Die lokalen Verwaltungen haben einen beschränkten Einfluss auf die Höhe ihrer Einnahmen. Aufgrund der vielen Aufgaben, mit denen sie betraut sind und der dabei geringen Ausstattung mit finanziellen Mitteln für deren Erfüllung, haben sie grundsätzlich einen engen finanziellen Spielraum. Die Vorschriften für Zuwendungen aus dem Nationalen Wohnungsfonds bestimmen, welche Aufgaben durch welche öffentlichen Subjekte zuschussfähig sind. Somit beeinflussen diese die Verteilung der Aufgaben zwischen verschiedenen Subjekten und auch die Entstehung dieser Subjekte mit, wie das bei den verschiedenen kommunalen Gesellschaften der Fall ist. Die Vorschriften des Wohnungswesens wiederum schützen überwiegend die Interessen der Mieter und durch die bis 2007 gültigen Beschränkungen der Miethöhe, auch in privaten Beständen, beeinflussten sie wesentlich die Investitionsbereitschaft der Besitzer und somit die Länge und das Ausmaß der Sanierungsprozesse. Aufwendige und kostspielige Prozeduren bei der Vertragsgestaltung der öffentlich-privaten Partnerschaften haben zur Folge, dass es bis heute so gut wie keine solchen Partnerschaften bei den Revitalisierungsmaßnahmen gibt.

Da die lokalen Verwaltungen praktisch weder finanzielle noch ideelle Unterstützung von der nationalen Ebene bei der Führung ihrer Raumpolitik erhalten, sind sie bei der Revitalisierung auf eigene Ideen und Eigenfinanzierung, auf private Investitionen und Finanzierung aus verschiedenen europäischen Programmen angewiesen. Die Förderung vom Integrierten operationellen Programm der Regionalentwicklung 2004-2006 führte zur Entstehung vieler Initiativen in Form von Revitalisierungsprogrammen. Auf die Abschöpfung dieser Mittel ist auch die nationale Politik eingestellt, wo die meisten Dokumente mit Bezug zur Raumplanung vor dem Hintergrund der EU-Finanzierung erstellt wurden.

Bei der Nutzung der Handlungsmöglichkeiten durch die lokale Verwaltung in Stettin dominieren die direkten Instrumente und direkte Einflussnahme auf die Revitalisierungsprozesse, wie kommunale Investitionen in die technische und soziale Infrastruktur, die Bildung von kommunalen Gesellschaften zur Sanierung oder Revitalisierung der Bestände. Die indirekten Handlungen dienen überwiegend der Gewinnung von EU-Fördermitteln und dem Anreiz für Investitionen nicht-öffentlicher Subjekte. Es handelt sich hierbei überwiegend um Strategien zur lokalen Entwicklung oder Revitalisierung. Die strukturierende Handlungsweise ist erst im Entstehen und wird wesentlich von der Politik-Umwelt und von informellen Regeln geprägt.

Zur Einschränkung der Nutzung des gegebenen Handlungsspielraumes tragen, neben den gesetzlichen Bestimmungen auch die in der Fallstudie identifizierten informellen Regeln bei. Es wurden drei Regeln identifiziert, die einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben: 1. die Bestandswahrung der Bewohner, 2. das Misstrauen der Bewohner der lokalen Verwaltung gegenüber und 3. das niedrige Image der Bewohner vernachlässigter Gebiete bei den Vertretern der Stadtverwaltung. Die Bestandswahrung eines Teils der Bewohner bezieht sich auf die Wahrung von Privilegien wie niedrige Mieten, große Wohnungen praktisch ohne Kündigungsgefahr, Pseudoeigentumsrechte und vor allem die Abdeckung der Instandhaltungskosten der Wohnungen und Häuser durch die Gemeinde. Diese Bestandswahrung führt zu Forderungspositionen eines Teils der Bewohner, zu Protesten gegen die Sanierungsmaßnahmen, die mit Umzügen oder Erhöhung

der Mieten verbunden sind und zur fehlenden Bereitschaft der Wohnungsbesitzer, die Sanierungen in den ehemals kommunalen Wohnungen, welche an die bisherigen Bewohner verkauft wurden, ganz oder anteilig zu finanzieren. Wiederum führt das mangelnde Vertrauen gegenüber der Stadtverwaltung und gleichzeitig das schlechte Image der Bewohner von Problemgebieten bei den Vertretern der Stadtverwaltung zu einer niedrigen Bereitschaft der Vertreter der Verwaltung, mit den Bewohnern zu sprechen oder mit ihnen zu kooperieren und in der Konsequenz zu Konflikten und teilweise zur Blockade der Vorhaben.

#### *Vorschläge zur Änderung der Vorschriften*

Die eigenen Vorschläge der Autorin zur Änderung der Vorschriften, welche einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse in Polen haben, ergänzen die Diskussion, welche in der polnischen Fachliteratur geführt wird. So sind in erster Linie Änderungen notwendig, welche die faktische Handlungsfähigkeit der Gemeinde innerhalb des bestehenden Raumplanungssystems sichern würden, wie die Stärkung der Rolle der obligatorischen und gemeindeübergreifenden „Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung“ oder die Beschränkung der Erstellungskosten der fakultativen lokalen Pläne räumlicher Bewirtschaftung. Des Weiteren ist die Präzisierung und der Ausbau der Vorgänge zur Akteurpartizipation an den Planungsprozessen bei der Revitalisierung notwendig. Die Einführung des lokalen Revitalisierungsprogrammes als ein gesetzlich definiertes Instrument, welches der Integration der Politiken und einer strategischen Ausrichtung der Handlungen der Gemeinde im Bereich der Revitalisierung dienen soll, wird nach den Ergebnissen der Arbeit, als eine Voraussetzung für erfolgreiche Revitalisierungsprozesse gesehen.

Darüber hinaus sind Änderungen in anderen als den direkt mit dem Raumplanungssystem verbundenen Vorschriften, wie z. B. in den Gesetzen zum Wohnungswesen, der öffentlichen Finanzen oder öffentlich-privaten Partnerschaften erforderlich. Notwendig für die Revitalisierung ist auch die ideelle und finanzielle Unterstützung durch die nationale Ebene in Form von Leitlinien, Steuervergünstigungen oder Programmen. Diese sollen das gewünschte städtebauliche Modell der räumlichen Entwicklung darstellen und fördern sowie die aktive Einbindung aller öffentlichen und nicht-öffentlichen Akteure in die Revitalisierungsprozesse unterstützen.

#### *Verbesserungsvorschläge für die Revitalisierungsprozesse in Stettin*

Im theoretischen Exkurs wurde die städtische Regimetheorie für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung und die Formulierung der Empfehlungen für die Verbesserung der Revitalisierungsprozesse in Stettin angewandt.

Eine Entstehung eines neuen Regimes ist nur dann möglich, wenn das alte Regime von den Wählern nicht mehr für legitim gehalten wird oder wenn in der Stadt eine Koalition entsteht, die einen Meinungswechsel der Bewohner herbeiführt. Für die Revitalisierung, die nur im symbolischen Regime erfolgreich möglich ist, ist auch das gegenseitige Vertrauen der Akteure eine Grundvoraussetzung für den Erfolg.

Das Vertrauen der nicht-öffentlichen Akteure kann u. a. durch Planungssicherheit und Unabhängigkeit der kommunalen Vorhaben von den Legislaturperioden erlangt werden. Diese können wiederum im gegenwärtigen polnischen Raumplanungssystem durch eine hohe Abdeckung mit lokalen Plänen räumlicher Bewirtschaftung als kommunale Rechtsakte erreicht werden. Zusätzlich könnte eine mit den Akteuren gemeinsam vorbereitete und abgestimmte Stadtentwicklungsstrategie und darauf basierende Politiken diese Sicherheit und Unabhängigkeit stärken.

Als Anstoß der Zusammenarbeit wird eine mehrtägige Veranstaltung „Stadt-Tage“ vorgeschlagen, an der sowohl das Fachpublikum als auch die Bewohner Stettins teilnehmen und die aus Ausstellungen, Konferenz, Werkstätten und Wettbewerben bestehen sollte. Der Nutzen dieser Veranstaltung läge vor allem in der Stärkung des Themas der Revitalisierung gegenüber anderen Themen im Stadtrat und der Möglichkeit der Einbringung eigener Ideen der Akteure in die Stettiner Stadtentwicklung.

## Streszczenie

### *Problem badawczy, pytanie badawcze, cel i struktura pracy*

W dzielnicach polskich miast zabudowanych starą substancją mieszkaniową, która nie została zniszczona podczas drugiej wojny światowej, występują często nieprawidłowości urbanistyczne. Mimo centralnego położenia, są to obszary problemowe ze względu na panujące tam warunki socjalne, ekonomiczne czy środowiskowe a także fizyczny stan substancji mieszkaniowej. Rewitalizacja tych obszarów jest niezwykle ważna dla mieszkańców, lokalnych podmiotów i rozwoju całego miasta. Procesy rewitalizacji mogą być zainicjowane i przeprowadzone wyłącznie na poziomie lokalnym. Samorząd gminny jest przy tym aktorem kluczowym. Jednakże również przepisy i inne uwarunkowania odgrywają tu ważną rolę. Z tego względu w pracy szukano odpowiedzi na następujące pytanie badawcze:

### **Jakie możliwości i ograniczenia działań polskich samorządów lokalnych związanych z rewitalizacją miejskich obszarów problemowych wynikają z kontekstu instytucjonalnego?**

Pytanie badawcze zostało sprecyzowane przez następujące pytania cząstowe:

- Jakie możliwości działań oraz instrumenty inicjacji i realizacji procesów rewitalizacji daje samorządom lokalnym polski system planowania przestrzennego?
- Jakie możliwości działań i instrumenty są wykorzystywane przez polskie samorzady lokalne w procesach rewitalizacji?
- Jakie przeszkody związane z rewitalizacją obszarów problemowych ze starą zabudową wynikają z kontekstu instytucjonalnego?

W celu zdefiniowania kontekstu instytucjonalnego wykorzystuje się w pracy teorię instytucjonalizmu zorientowanego na podmioty. Według niej są to zarówno formalne reguły prawne, jak i reguły nieformalne.

Celem pracy jest ukazanie możliwości samorządów lokalnych wywierania wpływu na procesy rewitalizacji i sterowania tymi procesami w kontekście instytucjonalnym.

Praca została podzielona na 7 rozdziałów. Rozdział 1 przedstawia problem i pytanie badawcze oraz wyjaśnia najważniejsze pojęcia. W rozdziale 2 przedyskutowano podstawy teoretyczne pracy. Wynikiem tego rozdziału jest opracowanie teoretycznej podstawy dalszych analiz i badań empirycznych. W rozdziale 3 przedstawiono analizę ram prawnych rewitalizacji w Polsce. W rozdziale 4 opisano wykorzystane metody i strukturę badań empirycznych. Rozdział 5 stanowi opis studium przypadku w Szczecinie, gdzie poddano analizie przebieg procesów rewitalizacji. W tym rozdziale opisano też reguły nieformalne, które mają wpływ na przebieg procesów rewitalizacji. Wyniki i wnioski z badań zostały przedstawione w rozdziale 6. Rozdział 7 kończy pracę zaleceniami dotyczącymi zmian przepisów na poziomie centralnym oraz usprawnień procesów rewitalizacji na poziomie lokalnym.

### *Teoretyczne podstawy analizy procesów rewitalizacji*

Na podstawie teorii wyjaśniających degradację obszarów miejskich oraz podejść do przygotowania i realizacji procesów rewitalizacji, które zostały stworzone na podstawie doświadczeń zachodnioeuropejskich, zidentyfikowano 5 następujących zagadnień centralnych służących analizie ram prawnych procesów rewitalizacji w Polsce:

- ideowe i finansowe wsparcie rewitalizacji przez poziom centralny jako ważny czynnik sukcesu lub porażki procesów, a także warunek dostępu do finansowania zewnętrznego,
- suburbanizacja jako negatywny czynnik w procesach degradacji zabudowy starej i zagrożenie dla procesów rewitalizacji,



- udział mieszkańców i innych podmiotów w procesach rewitalizacji jako wkład do podniesienia jakości, akceptacji, legitymacji i wdrożenia procesów rewitalizacji,
- zintegrowane i strategiczne planowanie jako podstawa procesów rewitalizacji, uwzględniające czynniki socjalne, ekonomiczne, budowlane i ekologiczne,
- renowacja substancji mieszkaniowej jako ważny element procesów rewitalizacji, częściowo realizowana przez mieszkańców i decydująca o formie odnowienia obszaru.

Teoria instytucjonalizmu zorientowanego na podmioty stanowi strukturę badań empirycznych. Badania empiryczne prowadzą do uzasadnienia działań samorządu lokalnego poprzez analizę:

- podmiotów zaangażowanych w rewitalizację, ich zdolności i ukierunkowania działań,
- układu podmiotów i ich interakcji,
- warunków nieinstytucjonalnych, wynikających z sytuacji lokalnej,
- podjętych decyzji.

#### *Prawne ramy procesów rewitalizacji w Polsce*

Rewitalizacja została nałożona gminom jako zadanie nie w sposób bezpośredni, lecz przez obowiązek regulacji wszystkich spraw o znaczeniu lokalnym. Samorządy lokalne mają absolutną władzę planistyczną oraz prawo do samodzielnego ustanawiania własnych polityk i strategii rozwoju.

Ograniczenia gminnej władzy planistycznej nie są narzucane przez nadrzędne planowanie, lecz przez ogólne instrumenty służące prowadzeniu efektywnej lokalnej polityki. Gminy nie mają też żadnych instrumentów służących działaniom na terenach zurbanizowanych.

Ponadto wpływ na procesy rewitalizacji mają, obok systemu planowania przestrzennego, inne przepisy jak te dotyczące mieszkalnictwa, finansów publicznych czy partnerstwa publiczno-prywatnego. Wytyczne odnośnie dofinansowania z Unii Europejskiej są ze względu na brakujące narodowe programy rewitalizacji decydujące przy określaniu struktury działań rewitalizacyjnych w polskich gminach.

#### *Reguły nieformalne jako dalsze czynniki wykorzystania możliwości działań*

W studium przypadku ukazano rzeczywiste wykorzystanie możliwości działań i przeszkody procesów rewitalizacji na przykładzie gminy Szczecin. Analiza przebiegu procesów rewitalizacji w latach 1989-2008 ukazała dodatkowy wpływ reguł nieformalnych, które prowadzą do konfliktów, blokad i opóźnień w procesach rewitalizacji.

#### *Wnioski: możliwości działań samorządów lokalnych związanych z rewitalizacją i ich wykorzystanie*

Możliwości działań samorządów lokalnych w definiowaniu i przeprowadzaniu procesów rewitalizacji są prawnie bardzo szeroko zdefiniowane. Tylko decyzje gminy są wiążące dla podmiotów niepublicznych. Gminy mogą samodzielnie i suwerennie określać swoje polityki. Przepisy dotyczące rozwoju przestrzennego nie przyczyniają się jednak do zintegrowanego i strategicznego planowania rozwoju przestrzennego gmin. Przepisy mają przede wszystkim na celu ułatwienie inwestycji na niezurbanizowanych terenach i w nowe budynki, a nie inwestycje na terenach zurbanizowanych z istniejącą zabudową. Nie ma też specjalnych instrumentów, rozwiązań prawnych czy centralnych programów zajmujących się rewitalizacją czy odnową miast. Istniejące programy jak Narodowy Fundusz Mieszkaniowy czy Fundusz Termiozolacyjny, odnoszą się do wybranych fizycznych zagadnień rewitalizacji i nie mają zintegrowanego czy strategicznego charakteru.

Samorządy lokalne mają ograniczony wpływ na wysokość ich dochodów. Ze względu na ilość zadań do spełnienia i niskie wyposażenie samorządów w środki finansowe, mają one niewielkie finansowe możliwości działań. Przepisy dotyczące Krajowego Funduszu Mieszkaniowego określają, jakie zadania mogą być

dofinansowane i które podmioty publiczne mogą je wykonać. W ten sposób przepisy wpływają na podział zadań pomiędzy podmiotami i na tworzenie odpowiednich podmiotów przez samorządy lokalne. Chodzi tu przede wszystkim o zakładanie spółek komunalnych.

Przepisy dotyczące mieszkalnictwa chronią w pierwszej linii interesy najemców i poprzez czynsze regulowane obowiązujące do końca roku 2007, także w prywatnych zasobach, wpływały na gotowość właścicieli do inwestowania, a przez to czas trwania i zasięg procesów renowacji zabudowy. Skomplikowane i kosztowne procedury zawierania umów o partnerstwie publiczno-prawnym prowadzą to niemal kompletnego braku takich umów przy rewitalizacji, a przez co i partnerstw.

Samorządy lokalne praktycznie nie otrzymują ani finansowego ani ideowego wsparcia z poziomu centralnego, przez co są skazane na własne pomysły, własne finansowanie oraz finansowanie rewitalizacji ze środków zewnętrznych – subwencji z różnych programów europejskich. Dotacja ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego w latach 2004-2006 doprowadziły do powstania wielu inicjatyw w formie Lokalnych Programów Rewitalizacji. Na wykorzystanie tych środków nastawiona jest też polityka centralna, w której większość dokumentów dotyczących planowania przestrzennego została opracowana w kontekście uzyskania dofinansowania z Unii Europejskiej.

Przy wykorzystaniu istniejących możliwości działań przez samorządy lokalne stosuje się przede wszystkim instrumenty bezpośredniego wpływu na procesy rewitalizacji, jak gminne inwestycje w infrastrukturę czy tworzenie spółek komunalnych, których zadaniem jest rewitalizacja lub renowacja zasobów. Do pośrednich działań gminy należą opracowywanie strategii rozwoju lokalnego czy rewitalizacji. Działania strukturyzujące znajdują się dopiero w fazie początkowej i są zdominowane przez otoczenie polityczne i reguły nieformalne.

Do ograniczenia korzystania z możliwości działań przyczyniają się też reguły nieformalne, zidentyfikowane w studium przypadku. Chodzi tu o trzy reguły, mające wpływ na procesy rewitalizacji: 1. zachowawczość mieszkańców, 2. nieufność mieszkańców wobec samorządu lokalnego, 3. zły wizerunek mieszkańców obszarów problemowych w oczach przedstawicieli samorządu lokalnego.

Zachowawczość części mieszkańców odnosi się do zachowania przywilejów jak niskie czynsze, duże mieszkania bez praktycznej możliwości wymowy, niby-prawa własności mieszkań komunalnych i przede wszystkim pokrywanie kosztów utrzymania mieszkań i domów przez gminę. Ta zachowawczość prowadzi do postaw roszczeniowych części mieszkańców, protestów przeciw renowacji budynków, które związane są z przeprowadzkami i podniesieniem czynszów oraz do braku gotowości właścicieli byłych mieszkań komunalnych, które zostały sprywatyzowane na rzecz mieszkańców, do pokrywania kosztów ich renowacji. Z kolei brak zaufania mieszkańców do samorządu lokalnego i jednocześnie zły wizerunek mieszkańców obszarów problemowych w oczach przedstawicieli samorządu prowadzi do braku gotowości do rozmów lub współpracy z mieszkańcami i w konsekwencji do eskalacji konfliktów oraz częściowej blokady procesów odnowy.

#### *Propozycje zmian obowiązujących przepisów*

Propozycje autorki dotyczące zmian obowiązujących przepisów, które mają wpływ na procesy rewitalizacji, uzupełniają dyskusję toczącą się w polskiej literaturze fachowej. W pierwszej linii, zdaniem autorki, potrzebne są zmiany prowadzące do powstania faktycznej możliwości działań gminy w obowiązującym systemie planowania przestrzennego poprzez między innymi wzmocnienie roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz organiczenie finansowych skutków opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów. Potrzebna jest też rozbudowa i sprecyzowanie trybu partycypacji społecznej w procesach planowania rewitalizacji. Wprowadzenie Lokalnego Programu Rewitalizacji jako prawnie zdefiniowanego instrumentu służącego integracji polityk i strategicznemu ukierunkowaniu działań gminy jest zgodnie z wynikami pracy podstawą skutecznych procesów rewitalizacji.

Ponadto potrzebne są zmiany w przepisach nie związanych bezpośrednio z planowaniem przestrzennym, jak w przepisach dotyczących mieszkalnictwa, finansów publicznych czy partnerstw publiczno-prawnych. Konieczne jest też ideowe i finansowe wsparcie rewitalizacji z poziomu centralnego poprzez dyrektywy, odpisy podatkowe oraz programy. To wsparcie powinno odzwierciedlać pożądaną model urbanistyczny rozwoju przestrzennego, a także wspierać aktywne uczestnictwo podmiotów publicznych i niepublicznych w procesach rewitalizacji.

#### *Propozycje poprawy procesów rewitalizacji w Szczecinie*

W celu ukazania perspektywy przyszłego rozwoju procesów rewitalizacji w Szczecinie oraz sformułowania propozycji ich polepszenia, wykorzystano w pracy teorię reżimów miejskich.

Powstanie nowego reżimu jest tylko wtedy możliwe, gdy stary reżim nie będzie wspierany przez wyborców lub gdy w mieście powstanie koalicja, przyczyniająca się do zmiany nastawienia mieszkańców. Dla procesów rewitalizacji, które są możliwe tylko w reżimie symbolicznym, zaufanie mieszkańców i innych podmiotów jest podstawą sukcesu.

Zaufanie można osiągnąć między innymi przez pewność planistyczną i niezależność działań lokalnego samorządu od kadencji rady miejskiej i prezydenta miasta. We współczesnym systemie planowania przestrzennego w Polsce może być to osiągnięte przez wysokie pokrycie obszarów gmin lokalnymi planami zagospodarowania przestrzennego jako gminnymi aktami prawnymi. Dodatkowo strategia rozwoju miasta, opracowana i uzgodniona z mieszkańcami i innymi podmiotami oraz bazujące na niej polityki miejskie mogą wzmocnić tę pewność i niezależność.

Jako początek współpracy podmiotów i mieszkańców w tym zakresie proponuje się kilkudniową imprezę „Dni Miasta”, skierowaną zarówno do mieszkańców, jak i fachowców, składającą się z wystaw, konferencji, warsztatów i konkursów. Korzyścią z imprezy byłoby wzmocnienie znaczenia tematu rewitalizacji wśród innych tematów w radzie miejskiej oraz możliwość wniesienia własnych pomysłów mieszkańców Szczecina w rozwój miasta.

*„...und wenn jetzt nicht ganz allgemeine und durchgreifende Maßnahmen angewandt werden, so werden wir in kurzer Zeit unheimlich, nackt und kahl wie eine neue Kolonie in einem früher nicht bewohnten Lande dastehen.“*

*Karl Friedrich Schinkel, 1815*

*„Jedes Buch von der Gegenwart kann heute nur ein offener Text sein, der erste Band von einer nicht vorhandenen Reihe. Die nächsten Bände wird die Geschichte schreiben, und deren Autoren können völlig andere Menschen sein. Wir müssen damit leben, dass wir nicht abgeschlossene Bücher publizieren<sup>1</sup>.“*

*Ryszard Kapuściński, 1993*

## 1 Einführung

### 1.1 Problemstellung, Forschungsfrage und Ziel der Arbeit

In den überwiegend von Wohnnutzungen geprägten, nicht im letzten Weltkrieg zerstörten Altbaugebieten und Gründerzeitquartieren polnischer Städte herrschen in der Regel städtebauliche Missstände. Oft unterliegen die Nutzungen einer hohen Fluktuation und führen letztlich zu einer Übernutzung der Substanz. Die innerstädtischen Quartiere mit Altbausubstanz<sup>2</sup> sind in vielen Fällen zu Problemgebieten geworden hinsichtlich physischer Faktoren (Verfall der Bausubstanz, veraltete Infrastruktur), sozialer Missstände (Arbeitslosigkeit, Alkoholismus, Gewalt, Drogensucht), ökonomischer Probleme (fehlende Investitionen und hohe Fluktuation der Betriebe) und ökologischer Belastungen (Luftverschmutzung, Vibrationen, Lärm). Gleichzeitig bilden die Altbauquartiere der Stadt die Orte, mit welchen sich die Stadtbewohner oft identifizieren, welche die Touristen besuchen und die das Kulturerbe der Stadt und der Nation bilden. Es sind stadtpträgende Orte, deren Bebauung sich oft unter Denkmalschutz befindet. Fast jede polnische Großstadt hat ihre Gebiete, die zum lokalen Inbegriff der Vernachlässigung und zu so genannten „schrecklichen Stadtteilen“ wurden: Letnica in Danzig<sup>3</sup> (Gdańsk), Goław in Stettin (Szczecin), Załęże in Kattowitz (Katowice), Wilda in Posen (Poznań), Stare Polesie in Lodz (Łódź), die Altstädte in Plock (Płock) und Tschenstochau (Częstochowa), Bydgoskie Przedmieście in Thorn (Toruń), Londynek in Bromberg (Bydgoszcz) oder Herby in Kielce (Reporterzy Gazety 2008).

Für die Zukunft werden verstärkte räumliche Segregationsprozesse der Bevölkerung, weitere Suburbanisierung, Verfall der Plattenbausiedlungen und Entstehung der „geschlossenen Gesellschaften“ an den Rändern der Städte prognostiziert. Schon heute entstehen neue Kategorien der Armut und des Reichtums, die immer deutlicher ihren Platz in der Stadtstruktur einnehmen (Markowski 1997, S. 272; MTiB 2007). Es kann mittlerweile beobachtet werden, dass die Innenstädte von Städten, welche keinen wirtschaftlichen Erfolg haben, zu Zufluchtsorten armer Bevölkerung und „sozialer Randgruppen“ werden. In den Städten, welche wirtschaftlichen Erfolg erleben, kommt es zur langsamen Aufwertung der Innenstädte,

---

<sup>1</sup> Alle Zitate aus den Quellen in polnischer oder englischer Sprache wurden von der Autorin ins Deutsche übersetzt

<sup>2</sup> Als Altbausubstanz werden in der Arbeit Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, bezeichnet.

<sup>3</sup> Bei den Ortsnamen wurden, wenn vorhanden, gebräuchliche deutsche Namen verwendet. Dieser Gebrauch gilt der leichteren Verständlichkeit und Identifizierbarkeit durch die deutschen Leser.

jedoch mit klassischen Gentrifizierungsprozessen, d. h. dem Einzug von besser verdienenden Gruppen und der Verdrängung bisheriger Bewohner (Parysek 2005, S. 91; MTiB 2006).

Der Wohnungsmangel, welcher in Polen gegenwärtig auf 1,5 Mio. (GUS 2003b) Wohnungen geschätzt wird (ca. 13 % der vorhandenen Wohnungsbestände), führt bei gleichzeitig veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen nach großem Wohnraum dazu, dass der Umbau der Wohnbestände zur wichtigsten Aufgabe der Stadtentwicklung geworden ist. Das durchschnittliche Alter der Wohnungen in Polen beträgt 40 Jahre, über 1 Mio. Wohnungen sind ökonomisch entwertet, 21 % aller Wohnung in den Städten wurden vor 1945 gebaut. *„Bis 2015 müssen ca. 40 000 überwiegend alte Mietshäuser mit ca. 200 000 Wohnungen abgerissen werden. Da aber noch von einigen Jahren von einer Million solchen Wohnungen gesprochen wurde, kann angenommen werden, dass Tausende Häuser aufgehört haben zu existieren“* (Szyperka 2008, S. 47).

Die Revitalisierung solcher vernachlässigten Gebiete ist wesentlich für alle städtischen Akteure (Roberts 2000, S. 19) und die Entwicklung der ganzen Stadt (siehe Punkt 1.4.2). Die städtebaulichen, soziökonomischen und ökologischen Probleme der Städte aber auch die Nutzung ihrer Potentiale können jedoch nur auf der lokalen Ebene gelöst und gewährleistet werden<sup>4</sup> (Charta von Aalborg 1994). Dabei spielen lokale Verwaltungen eine Schlüsselrolle. Deswegen ist deren Handlungsfähigkeit von wesentlicher Bedeutung bei der Suche nach den Ursachen des Verfalls und langsamer Revitalisierung der städtischen Altbaubestände in Polen.

Die Revitalisierung der Altbausubstanz begann im Rahmen der kommunalen Programme bereits 1990. Dennoch sind die Ergebnisse nicht zufrieden stellend. Die physische Modernisierung ist sehr gering und der Aufbau der entsprechenden Institutionen und die Finanzierungsmöglichkeiten befinden sich in einer Sackgasse. Soziale Probleme werden nur sehr schwach wahrgenommen und oft nur in der Kategorie einer natürlichen Segregation zwischen Reich und Arm verstanden (Skalski 2000, S. 37). Bisherige Untersuchungen wiesen darauf hin, dass auf diese Probleme der Erneuerung von regulatorischer Seite auf staatlicher Ebene nicht angemessen reagiert wird (z. B. bei: Heczko-Hylowa 2000; Ziobrowski, Ptaszycza-Jackowska et al. 2000; Billert 2004). Es fehlen finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Voraussetzungen für den Aufbau eines systematischen Sanierungsprozesses. Das Problem der Revitalisierung der Innenstädte und Erneuerung alter Bebauung ist in Polen zwar erkannt, aber nicht auf eine komplexe und integrierte Weise gelöst (Bryx 2003a).

Die polnischen lokalen Selbstverwaltungen unterliegen also Zwängen die einerseits aus der Problemlage und andererseits aus den sich oft ändernden Vorschriften zum räumlichen Planungssystem, Wohnungswesen, zu den lokalen Finanzen usw. resultieren. Gleichzeitig eröffneten sich ihnen Handlungsmöglichkeiten aus der vom Gesetzgeber gegebenen Verwaltungsmacht und der EU-Förderung. Nach der politischen Wende 1990 kam es zu wesentlichen Transformationsprozessen nicht nur in Polen, sondern auch in anderen mittelosteuropäischen Ländern (MOE). Transformation<sup>5</sup> in den Sozialwissenschaften bezeichnet die *„Gesamtheit aller den Umbruchprozess einer Gesellschaft charakterisierenden sozialen, wirtschaftlichen,*

---

<sup>4</sup> Die Charta von Aalborg ist ein Dokument, in dem sich 80 Städte und Gemeinden 1994 verpflichteten, die lokale Agenda 21 zu realisieren. In diesem Dokument wird die Rolle der Städte und Gemeinden wie folgt beschrieben: *„Wir Städte und Gemeinden sind überzeugt, dass die Stadt bzw. Gemeinde zum einen die größte Einheit ist, die in der Lage ist, die zahlreichen mit der Stadt zusammenhängenden architekturbezogenen, sozialen, wirtschaftlichen und politischen Ungleichgewichte sowie jene, die mit der Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Umwelt zusammenhängen und die unsere moderne Welt schädigen, anzupacken. Zum anderen ist sie der kleinste Rahmen, in dem solche Probleme vernünftig auf integrierte, ganzheitliche und nachhaltige Weise gelöst werden können. Da die Städte verschieden sind, muss jede ihren eigenen Weg zur Dauerhaftigkeit und Zukunftsbeständigkeit finden“* (Charta von Aalborg 1994).

<sup>5</sup> Andere Autoren wie Fassmann (2000) bevorzugen hier den Begriff des „Systemwandels“, als apolitisch, neutral und technisch.

*politischen und kulturellen Erscheinungen. Damit wird in der Regel der Umwandlungsprozess der ehemaligen kommunistischen, zentralverwaltungswirtschaftlich organisierten Gesellschaften hin zu demokratisch und marktwirtschaftlich organisierten Gesellschaften gemeint“* (Die Zeit 2005, Vol. 15, S. 34). Die Transformation in mittelosteuropäischen Ländern (MOE) besteht aus zwei unterschiedlichen Prozessen: aus dem Zusammenbruch der alten sozialistischen Institutionen einerseits und dem Neubau politischer und marktwirtschaftlicher Institutionen andererseits, der mit einer Neuorientierung der Individuen verbunden ist (Boxberger 1997, S. 17).

Die regionalen und lokalen Selbstverwaltungen in Polen sind nach der politischen Wende 1989 in drei Reformen 1990, 1992 und 1998 wieder eingeführt worden, nach dem sie im kommunistischen Polen stufenweise in den Jahren 1950-1975 abgeschafft wurden. Die neuen Verwaltungen sind vor Herausforderungen gestellt, die nicht nur mit dem Umbau der Verwaltungsstrukturen verbunden sind, sondern auch mit neuen städtischen Problemen, welche mit der Transformation nach 1989 eingetreten sind. Die Klärung des tatsächlichen Einflusses lokaler Verwaltungen auf die Revitalisierungsprozesse würde also einen wesentlichen Beitrag zur Diskussion über die Maßnahmen zur Beschleunigung der Revitalisierungsprozesse leisten. Angesichts der Probleme vernachlässigter Gebiete einerseits und der andauernden Veränderungen der kommunalen Verwaltungen andererseits ist die Schaffung von Bedingungen für die Rettung der historischen Stadtteile, die Verhinderung deren weiteren Verfalls und negativer zukünftiger Entwicklungen auf gesamtstädtischer Ebene von wesentlicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sucht die Dissertation Antwort auf die Frage:

**Welche Spielräume und Einschränkungen für die Handlungen kommunaler Verwaltungen im Bereich der Revitalisierung städtischer Problemgebiete mit Altbausubstanz resultieren aus dem institutionellen Kontext?**

In Anlehnung an den Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus (siehe Punkt 2.3.3) fasst der institutionelle Kontext sowohl formale rechtliche Regeln, die durch das Rechtssystem und den Staatsapparat sanktioniert sind, wie auch informelle Regeln um.

Teilfragen präzisieren die Forschungsfrage:

- Welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden den Kommunalverwaltungen bei der Gestaltung und Umsetzung der Revitalisierungsprozesse vom polnischen Raumplanungssystem gegeben?
- Welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden durch die polnische kommunale Verwaltung in den Prozessen der Revitalisierung genutzt?
- Welche Hindernisse bei der Revitalisierung in den Problemgebieten mit Altbausubstanz in Polen resultieren aus dem institutionellen Rahmen?

Ausgangspunkt für die Formulierung des Dissertationsthemas bildet die schon angesprochene Prämisse, dass Haltungen und Handlungen der lokalen Selbstverwaltungen entscheidend für die Lösung der städtischen Probleme sind und die Gestaltung der Städte in Zukunft wesentlich beeinflussen werden.

Ziel der Arbeit ist die Erläuterung der Möglichkeiten kommunaler Selbstverwaltungen, Prozesse zur Revitalisierung der Altbausubstanz in den polnischen Städten im Hinblick auf das räumliche Planungssystem zu beeinflussen und zu steuern. Es wird einerseits das Raumplanungssystem und andere Vorschriften bezüglich der Spielräume und Beschränkungen für die Stadtverwaltungen, die Revitalisierungsprozesse zu beeinflussen und zu steuern, analysiert und andererseits werden die tatsächlichen Entwicklungen im Zeitraum 1990 bis 2008 in der Gemeinde von Stettin (Szczecin) gezeigt. Eine Analyse der tatsächlichen Revitalisierungsprozesse zeigt die Zwänge und Beschränkungen der Handlungsmöglichkeiten, welche den Kommunalverwaltungen durch das Raumplanungssystem und andere Faktoren wie informelle Regeln gegeben sind.

Die Ergebnisse der Arbeit erlauben einen Beitrag zur aktuell in Polen stattfindenden Diskussion über Änderungen des Raumplanungssystems und anderer Vorschriften. Darüber hinaus werden andere als rechtliche Faktoren gezeigt, die einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben. Es werden einige Änderungsvorschläge in den relevanten nationalen Gesetzen dargestellt, Perspektiven der Stettiner Problemgebiete diskutiert und einige Verbesserungsvorschläge für die Revitalisierungsprozesse für Stettin unterbreitet.

Die Arbeit richtet sich an zwei Zielgruppen:

- Wissenschaftler, die sich mit den Fragen der Veränderungen in post-sozialistischen Städten beschäftigen oder sich an der Diskussion zur Änderung des Raumplanungssystems und anderer Vorschriften in Bezug auf Revitalisierung beteiligen. Diese Diskussion findet intensiv in Polen statt. Für den deutschsprachigen Raum wird eher der Aspekt der Städtetransformation in den MOE-Ländern von Bedeutung sein. Die Arbeit eignet sich ebenfalls als Grundlage für einen Ländervergleich der Raumplanungssysteme, bezogen auf die Revitalisierung und den Stadtumbau.
- Praktiker in Stettin wie auch in anderen polnischen Städten in ähnlicher Situation also mit Altbausubstanz in den Problemgebieten und einem hohen Anteil kommunalen Eigentums.

## 1.2 Stand der Forschung und Forschungsbedarf

Die Arbeit kann zum Schließen von Wissenslücken in zwei Bereichen beitragen: für Untersuchungen der Transformationsprozesse in mittelosteuropäischen Städten einerseits und für den Stadtumbau in den Altbaugebieten andererseits.

Auf internationaler Ebene dauert die Diskussion über Transformationsprozesse in der lokalen Planungspolitik und in den Städten an. *„Eine geschlossene und spezifische Theorie der geographischen Transformation ist weder ausformuliert noch in Sicht. (...) man muss skeptisch sein, ob sie jemals entwickelt werden wird.“* (Fassmann 2000, S. 17).

Nach 1989 sind neue planerische Probleme und Herausforderungen in den MOE-Städten entstanden. Es sind die hohe Arbeitslosigkeit, wachsende Armut und ethnische Spannungen, insbesondere in den Städten, welche früher durch eine Monoindustrie dominiert waren. Weiterhin führten die Änderungen in den Verwaltungsstrukturen zu einer Dezentralisierung der meisten Verantwortlichkeiten im Bereich der ökonomischen Entwicklung, Bildung, des Gesundheitsschutzes und der Sozialhilfe zugunsten der lokalen Verwaltungen. Die lokalen Verwaltungen wurden zu Krisenmanagern, mit viel Verantwortung aber ohne mit entsprechenden Mitteln zum Umgang mit wachsenden Problemlagen ausgestattet (Tsenkova 2004). *„Den neuen Aufgaben steht oft eine Idealisierung rein marktwirtschaftlicher Instrumente gegenüber. Gleichzeitig müssen die politischen und auch die Planungssysteme weit reichende Vorschriften der EU berücksichtigen. Städtische Fragen werden in den neuen Mitgliedstaaten kaum umfassend auf nationaler Ebene behandelt (mit Ausnahme von Slowenien). Meist bestimmen die Kommunen selbst die Agenda, und der private Sektor hat bei chronisch leeren Stadtkassen und fragmentierten Verwaltungsstrukturen einen großen Einfluss auf die lokalen Entscheidungen. Zunehmend wird daher der Ruf nach nationalen Städtepolitiken zur mittel- und langfristigen Koordinierung der Entwicklung lauter“* (Altrock, Güntner et al. 2005, S. 10). Die Notwendigkeit einer neuen Art der strategischen Kompetenz in der Planungspolitik wird in der umfangreichen Literatur anerkannt. Die Komplexität der Beziehungen und Abläufe in der Stadt benötigt eine individuelle Herangehensweise und setzt Grenzen der Übertragbarkeit und Verallgemeinerung der Einzelerfahrungen. Trotz zahlreichen Publikationen, in denen aufgrund der statistischen Daten oder anhand empirischer Evidenzen versucht wird die Tendenzen der postsozialistischen Stadtentwicklung aufzuzeigen, sind systematische vergleichende Analysen rar (Kovács, Wießner 2006, S. 7). Auch fehlen Fallstudien für die Großstädte der MOE-Länder zu Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozessen. Deswegen gibt es kein

übergreifendes Konzept zur Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation. Die Übertragbarkeit der Begrifflichkeiten und Konzepte wurde auch selten thematisiert (Denzer, Heydenreich 2006, S. 125).

Die Änderungsprozesse in den polnischen Städten nach 1989, vor allem in räumlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht, werden durch mehrere Autoren anhand von Fallstudien beschrieben. Zu den wichtigsten und in dieser Arbeit oft genannten Forschern gehören Grzegorz Węclawowicz, Jerzy Parysek und Piotr Lorens. Diese Arbeiten liefern wichtige Erklärungen für die Änderungsprozesse in den polnischen Städten und zeigen die zukünftigen Probleme auf. Die Literatur über die gegenwärtige Verwaltung polnischer Städte konzentriert sich auf Darstellungen des komplexen Prozesses der Reorganisation der Verwaltungsstrukturen. Die Schnelligkeit dieser Prozesse und anhaltende Veränderungen der Vorschriften erschweren vergleichende Analysen über einen längeren Zeitraum. Hervorzuheben wäre hier die Arbeit von I. Sagan (2000), eine Beschreibung der sozialistischen und post-sozialistischen Stadt anhand der Regimetheorie.

In Polen dauert gleichzeitig eine intensive Diskussion über die Reform des Raumplanungssystems an. Es wurde erkannt, dass das bestehende System viele Nachteile mit sich bringt und viele weitere Änderungen benötigt (siehe Punkt 3.1). Besondere Aufmerksamkeit benötigt hier die Änderung und Einführung jener Vorschriften, die sich auf die Revitalisierung und den Stadtumbau beziehen. Erste Vorschläge solcher Änderungen wurden schon in den 1990er Jahren gemacht, bis dato gibt es aber kein Revitalisierungsgesetz oder ein Gesetz zur Stadtentwicklung. In diesem Bereich sind die Arbeiten des „Revitalisierungsforums“ in Krakau (<http://www.fr.org.pl>) unter der Leitung von Krzysztof Skalski von Bedeutung, die vor allem eine Hilfe für Planer und Entscheidungsträger bieten. Es gibt auch zahlreiche Literatur, die sich mit dem polnischen Raumplanungssystem und der Führung räumlicher Politik der Gemeinden beschäftigen. Diese Publikationen enthalten Vergleiche bestimmter Lösungen mit anderen Ländern sowie zahlreiche Vorschläge für die Reform des Planungssystems in Polen. Diese Erkenntnisse werden zur Analyse des polnischen Raumplanungssystems in der Dissertation genutzt.

Es fehlen aber weiterhin Analysen sowohl über die Auswirkungen des gegenwärtigen Raumplanungssystems auf die Entwicklung polnischer Städte als auch die Betrachtung seines tatsächlichen Einflusses auf die Revitalisierungsprozesse. *„Nach 1989 ist keine theoretische Arbeit entstanden, die zum Gegenstand die ganzheitliche Analyse der räumlichen Planung in den neuen sozialen und ökonomischen Bedingungen hätte“* (Kolipiński 2008, S. 25). Solche Analysen müssen als Grundlage der Diskussion über die Änderungen des Systems heran gezogen werden.

Die Dissertation bietet eine Analyse der Revitalisierungsprozesse im Zeitraum von 1990 bis 2008, beteiligt sich an der Diskussion über die Änderungen in den raumrelevanten Vorschriften und wirkt dadurch diesen Defiziten teilweise entgegen.

Auch in der Diskussion über die Stadtumbauprozesse bestehen noch Defizite: *„Ein Großteil des Planungswissens, das unter Bezugnahme auf wachsende Städte erarbeitet wurde, stößt beim Stadtumbau an seine Grenzen. Ein Stadtumbau, der zu echten Verbesserungen in der Wohn- und Lebensqualität der Städte führen soll, benötigt deshalb nicht nur Geld und guten Willen, sondern zunehmend auch neue Ideen, Analysen und Entwicklungskonzepte“* (Bernt und Kabisch 2003, S. 43).

Die Diskussionen in Deutschland beschäftigen sich vor allem mit den Schrumpfungsprozessen der Stadtbevölkerung, mit der Stadtentwicklung ohne Wachstum. In diesem Kontext wird in Deutschland von der Innenentwicklung gesprochen, die vor allem die Attraktivität des Stadtzentrums steigern und der Abwanderung der Bewohner entgegen wirken soll. Ähnlich gestaltet sich die Debatte in Frankreich oder Großbritannien. In Polen schrumpft die Zahl der Stadtbewohner auch, aber da dort das Wohnungsdefizit enorm ist, wachsen die Städte in der Fläche immer noch. Deshalb sind die Diskussionsergebnisse anderer Länder und die dort entwickelten Lösungen nur unter Vorbehalt auf Polen und andere MOE-Länder übertragbar. Dieses Problem wurde schon teilweise auf EU-Ebene erkannt, wo die Förderrichtlinien zwar auf den Erfahrungen alter EU-Mitgliedsstaaten basieren, aber auch besondere Regelungen für die neuen Mitglieder geschaffen werden



(siehe Punkt 2.2.3). Ob diese zu positiven Effekten beim Stadtbau auch in den neuen Mitgliedsländern führt, muss noch untersucht werden. Die Dissertation zeigt aber schon erste Ergebnisse der EU-Förderpolitik auf die polnischen Städte.

Es gibt auch kaum „*analytisch gehaltvolle Ländervergleiche* (der Raumplanungssysteme, Anm. P.B.-R.), *basierend auf suchenden Forschungsfragen*. (...) *Sie sind problematisch, weil Planungssysteme nicht isoliert, sondern nur im Kontext ihres Staatssystems sinnvoll untersucht werden können. Für viele vermutete Defizite gibt es häufig äquifunktionale Mechanismen oder Strukturen, die diese letztlich wieder ausgleichen. (...) Eine systematische Diskussion äquifunktionaler Strukturen und Mechanismen ist nirgends zu finden*“ (Fürst 2007b, S. 6). Diese Arbeit steuert dem Defizit insoweit entgegen, dass das polnische Raumplanungssystem in einem weiteren institutionellen Kontext diskutiert wird, und die Arbeit könnte als Grundlage, vor allem im deutschsprachigen Raum, für vergleichende Analysen mit anderen Raumplanungssystemen dienen.

### **1.3 Aufbau der Arbeit**

Die Arbeit ist in 7 Kapitel aufgebaut. Anhand der im ersten Kapitel dargelegten Problem- und Fragestellung werden im folgenden Kapitel 2 theoretische Grundlagen der Arbeit diskutiert. Es werden die theoretischen Erklärungen der Verfallsprozesse der städtischen Altbaugebiete vorgestellt, die eine Grundlage für die Darstellung der Gründe für den Verfall der Gebiete in Polen bieten. Dabei wird zwischen den Entwicklungen vor und nach 1989 unterschieden. Es werden weiterhin die Herausforderungen für die Revitalisierungsprozesse dargestellt, die aus deren Problemlage und den gegenwärtigen Anforderungen an die Stadtgebiete resultieren. Weiter werden die EU-Initiativen im Bezug auf die Revitalisierung vorgestellt. Abschließend werden die theoretischen Grundlagen für die Analyse der Rolle kommunaler Selbstverwaltungen in der Stadtentwicklung im Allgemeinen und in den Revitalisierungsprozessen im Speziellen diskutiert. Es werden dort die Grundlagen des Ansatzes des akteurzentrierten Institutionalismus dargestellt, welche für die empirische Arbeit von wesentlicher Bedeutung sind. Das Ergebnis dieses Kapitels bildet das theoretische Fundament für weitere Analysen und empirische Untersuchungen.

Im Kapitel 3 werden die allgemeintheoretischen Aussagen durch die Analyse konkreter rechtlichen Rahmenbedingungen für die Revitalisierung in Polen ergänzt. Es werden das polnische Raumplanungssystem und die kommunalen Verwaltungen in ihrer historischen und aktuellen Dimension vorgestellt. Es werden nicht nur Freiheiten und Einschränkungen für die Handlungen lokaler Selbstverwaltungen gezeigt, welche aus dem räumlichen Planungssystem allein, sondern die auch aus anderen Vorschriften resultieren und einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse nehmen. Ein wichtiger Punkt sind auch nationale Politiken, Strategien und Programme, welche die Revitalisierungsprozesse in den Städten beeinflussen.

Da die Analysen der Revitalisierungsprozesse im institutionellen Kontext in Polen noch sehr rar sind, stößt die Auswertung vorhandener Literatur und Texte an ihre Grenzen. Deswegen wurde im Verlauf der Arbeit eine eigene empirische Untersuchung durchgeführt. Im Kapitel 4 werden die angewendeten Methoden und das Design der empirischen Untersuchung beschrieben.

Kapitel 5 beschäftigt sich mit der empirischen Fallstudie in Stettin, wo tatsächliche Entwicklungen im Revitalisierungsprozess analysiert wurden. In diesem Kapitel werden auch die informellen Regeln beschrieben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben.

Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus allen empirischen Untersuchungen werden im Kapitel 6 vorgestellt. Die Auswertung orientiert sich an dem theoretischen Rahmen, beantwortet die Forschungsfragen und endet mit einer Reflexion der Ergebnisse. Die Arbeit schließt mit ein Empfehlungen für nationale Ebene und für die Verbesserung der Revitalisierungsprozesse in Stettin im Kapitel 7 ab.

Abbildung 1 bietet einen Überblick zum Aufbau der Arbeit.

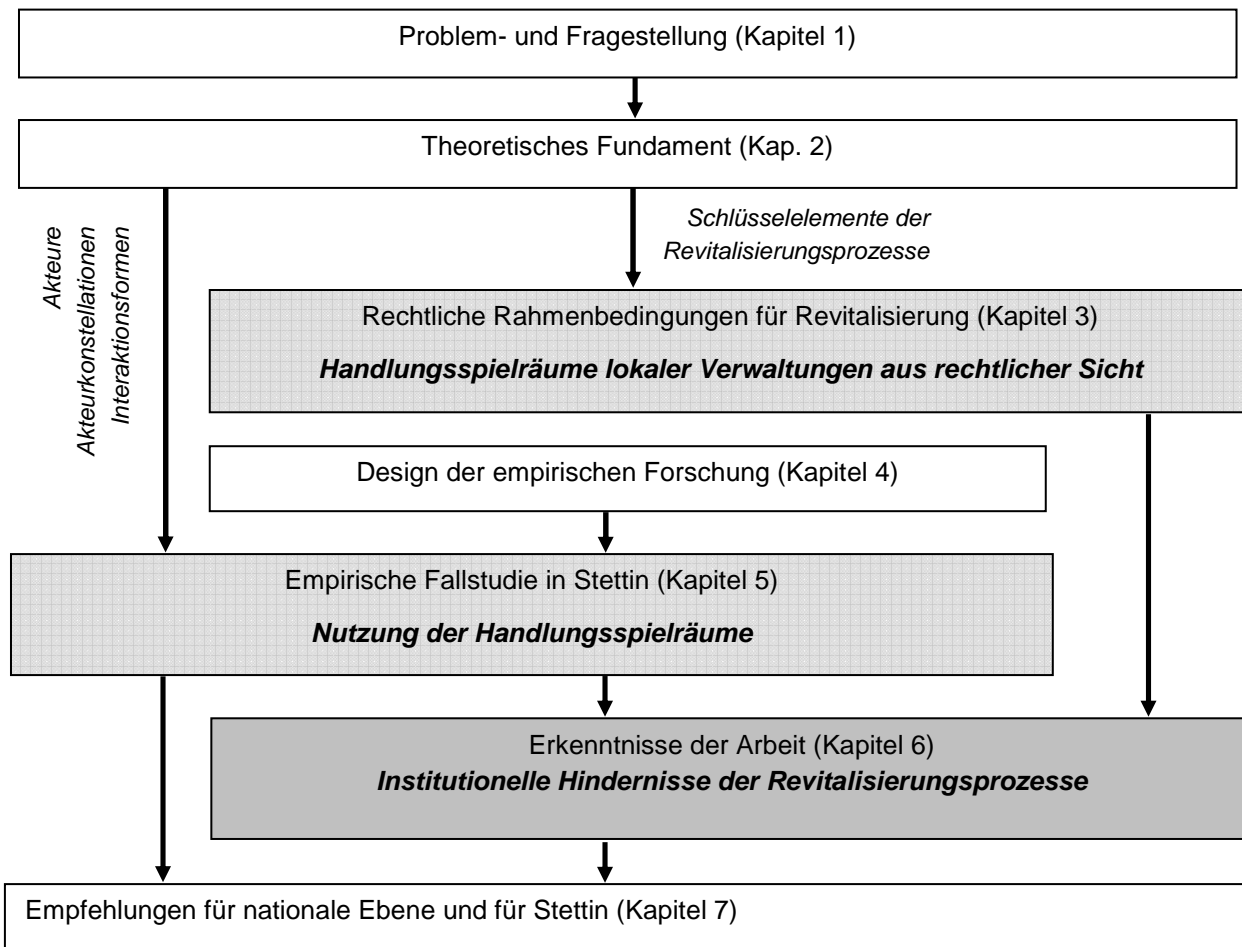


Abbildung 1. Aufbau der Arbeit

## 1.4 Definitionen

Hier werden zunächst für das Verständnis der Arbeit wesentliche Begriffe erklärt: städtische Problemgebiete, Revitalisierung und Institutionen.

### 1.4.1 Städtische Problemgebiete

Städtische Problemgebiete, in der Fachliteratur genannt auch überforderte Nachbarschaften, rückständige Viertel oder *distressed urban areas*, sind nach der Definition der OECD (1998, S. 15) „Teile der Städte oder deren Peripherien, meistens von der Größe einer Nachbarschaft, in welchen sich die sozialen, ökonomischen und ökologischen Probleme konzentrieren und gegenseitig verstärken. Diese Probleme beeinflussen im verschiedenen Maße Bewohner und lokale Unternehmen, sowohl direkt als auch indirekt“. Der kumulative Effekt beschränkt den Zugang zu den Chancen, Ressourcen und Dienstleistungen, welche in den anderen Teilen der Stadt als normal betrachtet werden. Insbesondere mehrfach benachteiligte Stadtteile lassen sich meist durch eine Mischung komplexer, miteinander zusammenhängender Probleme charakterisieren. Dazu gehören (BMVBS 2007; BMVBS und BBR 2007):

- Städtebauliche und räumliche Probleme: hoher Sanierungsbedarf, Desinvestition, Leerstand, Verfall, Standortnachteile, hohe Bebauungsdichte und Verkehrsprobleme,

- Probleme der Baustruktur: Verwendung von Bautechniken und Materialien minderer Qualität mit dem Ergebnis qualitativ minderwertiger Wohnungen und Wohngebäude,
- Ausstattungsprobleme: minderwertige Heizungen, Sanitärausstattungen etc.,
- Lokalökonomische Probleme: niedergehender Einzelhandel, unzureichendes wohnortnahes Arbeitsplatzangebot etc.,
- Unzureichende Versorgungs-, soziale und kulturelle Infrastruktur,
- Sozioökonomische Probleme: überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen, Kaufkraftverlust, Armut etc.,
- Soziostrukturelle Probleme: soziale Entmischung, überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund etc.,
- Soziale Probleme: Konzentration einkommensschwacher Haushalte, Konflikte zwischen unterschiedlichen ethnischen Gruppen, Vandalismus, Kriminalität, niedriges Bildungsniveau der Quartiersbevölkerung, instabile Familienstrukturen, schulische Probleme bei Kindern und Jugendlichen, fehlendes Zusammenhörigkeitsgefühl, Vereinsamung, Hoffnungs- und Perspektivlosigkeit, weit verbreiteter Drogen- und Alkoholmissbrauch, fehlende soziale Netzwerke etc.,
- Umweltprobleme: fehlende Grün- und Freiflächen, Lärm- und Abgasbelastungen etc.
- Finanzielle Probleme sowohl für Mieter aufgrund steigender Mieten und Mietnebenkosten als auch für Vermieter, die mit Mietrückständen, Leerständen und Wartungs- und Instandhaltungskosten zu kämpfen haben,
- Rechtliche Probleme: ungeklärte Eigentumsverhältnisse an Wohnungen, Wohngebäuden und dem Wohnumfeld.

In Polen, wie auch in meisten anderen MOE-Ländern, sind städtische Problemgebiete, die mit kumulativen Effekten zu kämpfen haben, erst im Entstehen. Die soziale Polarisierung ist nicht so stark ausgeprägt wie in den Ländern Westeuropas. Probleme wie hohe Arbeitslosigkeit, verfallene Wohnhäuser oder Unterversorgung mit der Infrastruktur betreffen eher ganze städtische Regionen als dass sie in bestimmten Gebieten der Stadt vorkommen. Auch die Koinzidenz zwischen den Arbeitsmarktindikatoren und anderen Faktoren wie der Zahl der Alleinerziehenden, dem niedrigen Ausbildungsniveau oder niedriger individueller Mobilität werden nicht in ausgeprägter Form festgestellt (OECD 1998, S. 33). Ende der 1990er Jahre konnten in Polen drei Typen der Problemgebiete unterschieden werden (Węclawowicz 2003, S. 109):

- Periphere Gebiete, welche trotz der Eingliederung in das Stadtgebiet und des Ausbaus nach dem zweiten Weltkrieg im hohen Grad ihren ländlichen Charakter erhalten haben. In der Nähe der Großstädte unterliegen diese Gebiete einer schnellen Suburbanisierung. Es bilden sich zwei Untertypen: reiche Villensiedlungen der Mittelklasse und arme Siedlungen ungenutzter ländlicher Bebauung.
- Plattenbausiedlungen, welche nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Diese Siedlungen sind sehr unterschiedlich bezüglich ihrer sozialen Struktur, ihrer Gebäudequalität und ihrer Lage innerhalb der Stadt.
- Innenstädte: repräsentative Altstädte, Handels- und Dienstleistungszentren, aber auch oft alte und abgewirtschaftete Wohnbebauung mit differenzierter Struktur.

In der Arbeit wird der Schwerpunkt auf die dritte Gruppe der Problemgebiete – die Altbauggebiete mit Wohnsubstanz - gelegt. Diese Gebiete können wiederum eingeteilt werden in solche mit repräsentativer Substanz, meist in den Stadtzentren, und in eine Bebauung, die für Arbeiter vorgesehen war und von keiner hohen Qualität ist. Diese Substanz befindet sich meist an den Rändern des Stadtzentrums.

### 1.4.2 Stadterneuerung, Revitalisierung und *urban regeneration*

„Stadterneuerung ist die nicht durch äußere Anlässe wie Stadtbrände ausgelöste, sondern politisch gewollte und gesteuerte Veränderung von Bestand und Struktur innerhalb des bebauten Stadtgefüges. Politische Entscheidungen setzen voraus, dass einerseits ein öffentliches Bedürfnis gesehen wird, solche Veränderungen vorzunehmen, und dass andererseits auch die rechtlichen Instrumente für derartige Eingriffe bereitstehen oder notfalls neu geschaffen werden“ (Albers 1997, S. 314). In Polen wird der Begriff der Stadterneuerung als übergeordnet den Begriffen Revitalisierung, Aufwertung, Restrukturierung, Konservierung oder Sanierung verstanden. Stadterneuerung bezieht sich auf einen Prozess der Anpassung der räumlichen Bewirtschaftung der Stadt an die sich ändernden Bedürfnisse lokaler Gemeinschaft und lokaler Einheiten. Das generelle Ziel der Stadterneuerung ist die Sicherung einer harmonischen und vielseitigen Entwicklung der Stadt durch die Anpassung alter Bestände an neue Bedürfnisse. Das führt zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt, dem Schutz und Erhalt des Bestandes, der Integration der historischen und gegenwärtigen Formen und dem Angleich der Standards alter und neuer Bestände. Als planerische Handlung soll die Stadterneuerung auf das gesamte Gebiet der Stadt orientiert werden (GTZ und UMiRM 2003, S. 12).

Da Revitalisierung im wörtlichen Sinne „Wiederbelebung“ bedeutet, wird dieser Begriff je nach Art und Zielrichtung der Wiederbelebung in sehr unterschiedlichen Zusammenhängen gebraucht. Insofern wird von wirtschaftlicher, sozialer und auch ökologischer Revitalisierung von Städten, Stadtgebieten, Stadtquartieren und Stadtlandschaften gesprochen (Tomerius 2005, S. 981). In der polnischen Literatur bezieht sich die Revitalisierung allgemein auf den Wiederaufbau und die Belebung zerstörter oder degradierter städtischer Gebiete mit dem Ziel, ihnen verlorene Funktionen oder neue Funktionen zu geben (Parysek 2005, S. 166).

Die Revitalisierung ist „ein Prozess der räumlichen, sozialen und ökonomischen Änderungen mit dem Ziel, das Gebiet aus dem Krisenzustand zu holen und die Verbesserung der Lebensqualität der lokalen Gemeinschaft zu bringen“ (GTZ und UMiRM 2003, S. 37). „Revitalisierung ist eine Verbindung der technischen Handlungen mit Programmen der wirtschaftlichen Belebung und Handlungen für die Lösung sozialer Probleme wie Arbeitslosigkeit, Kriminalität usw.“ (MGPiPS 2004, S. 6). Somit haben die Revitalisierungshandlungen verschiedene Aspekte (Kaczmarek 2001, S. 109):

- räumliche Aspekte: neues Aussehen der revitalisierten Gebiete,
- funktionelle Aspekte: neue Nutzung des Gebietes (neue Funktionen oder deren Wiedereinführung),
- wirtschaftliche Aspekte: Entstehung neuer Impulse für wirtschaftliche Entwicklung, Entwicklung vorhandener und Beginn neuer unternehmerischer Handlungen, Anziehung von Investoren,
- soziale Aspekte: Erhöhung der Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität sowie verbesserter Zugang zu Dienstleistungen und Freizeitangeboten,
- kulturelle Aspekte: Humanisierung des städtischen Raumes, Vergabe neuer Werte an Orte oder Gebiete, Wecken der lokalen Identität und neues Image der Stadt.

Der räumliche Bezug der Revitalisierung wird unterschiedlich definiert. Häufig bezieht sie sich auf die vorhandenen urbanisierten Gebiete, die sich in einem Krisenzustand befinden und degradiert sind wie zerstörte, früher lebendige städtische Gebiete (z. B. Zentren alter Städte). Revitalisierung kann sich aber auch auf die postindustriellen oder postmilitärischen Gebiete in der Stadt sowie auch außerhalb beziehen (GTZ und UMiRM 2003, S. 37; MGPiPS 2004, S. 6).

In allen Definitionen der Revitalisierung wird deren komplexer, integrierter und langzeitiger Charakter betont, welcher sich nicht auf ein Objekt, sondern auf ein ausgewähltes, von einer marginalisierten sozialen Gruppe bewohntes Gebiet bezieht.

In Polen und in Deutschland wird der Begriff der Revitalisierung teilweise unterschiedlich verstanden. In der deutschen Literatur kennzeichnet der Begriff der Revitalisierung eine Politik, welche die Kernstädte für die

Wohnbevölkerung und die Wirtschaft attraktiv machen sollte, nachdem die Suburbanisierungsprozesse zur Verlagerung von Bevölkerung, Gewerbe und Dienstleistungen in das Umland der Städte geführt hatten. Mit den politischen Strategien wurde die Hoffnung verbunden, den Bedeutungsverlust der Kernstädte zu mildern, insbesondere eine Trendwende in der Abwanderung der Bevölkerung zu bewirken und auf diese Weise eine Phase der Reurbanisierung herbeiführen zu können (Bürkner, Kuder et al. 2005, S. 5). Der Begriff der Revitalisierung hat eine besondere Relevanz im Sinne einer Rückbesinnung auf innerstädtische Entwicklungspotentiale, vor allem im Zusammenhang mit der Wiedernutzung von Brachflächen (Tomerius 2005, S. 981).

Manche polnische Autoren wie Jerzy Parysek (2005), sehen den polnischen Begriff der Revitalisierung mit dem englischen *urban regeneration* gleichgesetzt. In Großbritannien hat sich seit den 1990er Jahren *urban regeneration* als Leitbegriff für Strategien zur Erneuerung und Attraktivitätssteigerung krisenbelasteter Städte durchgesetzt. *Regeneration* hat ältere Begriffe wie *revitalisation*, *renewal* oder *redevelopment* weitgehend verdrängt. Allerdings blieben die Verwendungsweisen und einschlägigen diskursiven Kontexte des Begriffs *urban regeneration* weitgehend auf die britischen Inseln beschränkt (Bürkner, Kuder et al. 2005, S. 6).

Der Begriff *urban regeneration* bezeichnet eine umfassende und integrierte Vision und Handlung, welche zur Lösung städtischer Probleme führt und dauerhafte Verbesserungen in den ökonomischen, physischen, sozialen und Umweltkonditionen in dem zu verändernden Gebiet zu erreichen versucht (Roberts 2000, S. 17). Mit dem Begriff *urban regeneration* wird heute der politisch-planerische Anspruch verbunden, integrative Handlungsstrategien durchsetzen zu wollen (siehe Punkt 2.2.1). Sie gehen über die städtebaulich-physischen Ansätze der traditionellen, flächenbezogenen Stadtplanung hinaus und beziehen die Ressorts der Beschäftigungs-, Sozial- und Wohnungspolitik ein. Darüber hinaus wird der Anspruch formuliert, eine Vielzahl unterschiedlicher städtischer Akteure dazu zu motivieren, die Initiative zu ergreifen. Dabei werden Mediations- und Koordinationsaufgaben zwischen den Akteuren immer wichtiger. Sie werden von planerischer Seite aus häufig als Bestandteile einer neuen kommunikativen Planungskultur (*collaborative planning*) verstanden (Bürkner, Kuder et al. 2005, S. 7).

Der Prozess der Revitalisierung unterscheidet sich von anderen Konzepten zur Aufwertung, wie in der Tabelle 1 dargestellt wird.

Art der Aufwertung	Wirkungsebene der Aufwertungsprozesse				
	Initiatoren/ Akteure	Umfang/Grad der baulichen Aufwertung	Lokaler Immobilienmarkt	Grad der funktionalen Veränderung	Veränderungen in sozialer Hinsicht
Revitalisierung Stadterneuerung, Stadtbau	Kommune, Hauseigentümer, Wirtschaftsförderung, Bürger, externe Investoren	Instandsetzung, Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung, Luxussanierung, Umwandlung	Mäßige Bewegung, Maßnahmen zur Preisbindung, Wertsteigerung	Funktionschwächensanierung, Nutzungsmischung, Tertiärisierung	Intendiert: Erhalt sozialer Durchmischung, Milieuschutzsatzung  Nicht intendiert: beginnende Gentrification
Gentrification	Kommune (Initialstadium), externe Investoren	Luxussanierung, Umwandlung, Gestaltung des öffentlichen Raumes	Starke Bewegung, Spekulation, starke Preissteigerung	Tertiärisierung, Zuwachs an hauhaltsorientierten Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen	Starker Bevölkerungsaustausch
Gespaltene Gentrification	Kommune (Initialstadium), externe Investoren	Gehobene Sanierung	Starke Bewegung, Spekulation, Schwächung des Immobilienmarktes	Mäßig	Mäßig, da zu geringe Nachfrage
Incumbent upgrading	Bewohner und Hausbesitzer	Instandsetzung, Modernisierung	Kaum Bewegung, Wertsteigerung	Keine Veränderungen	Kaum Veränderungen

Tabelle 1. Wirkungsebenen der Aufwertungsprozesse

Quelle: Denzer, Heydenreich 2006, S. 130.

Der Prozess der Gentrifizierung läuft intensiv ab, wird von Personen und Institutionen von außerhalb des Viertels (Entwicklern, Spekulanten, Planungsbehörden) bewirkt und ist an den Zielen der neu Hinzuziehenden orientiert. Es gibt Vorschläge, den Gentrifizierungsprozess als „gespaltene Gentrification“ zu bezeichnen, wenn in seinem Verlauf die öffentliche Hand in engem Verbund mit privaten Immobiliengesellschaften eine Standortverbesserung betreibt (Denzer, Heydenreich 2006, S. 128). Davon muss noch der Prozess von „incumbent upgrading“ unterschieden werden, also die Aufwertung von innen heraus. Dieses wird durch Eigentümer, die im Viertel wohnen und durch die übrigen Bewohner angestoßen, verläuft in seiner Intensität langsam und kontinuierlich, und orientiert sich an den Zielen und den finanziellen Möglichkeiten der Bewohner (Dangschat 1988, S. 272). Es handelt sich um langsam ablaufende bauliche Aufwertungen, die kaum Veränderungen in der Sozialstruktur nach sich ziehen (Denzer, Heydenreich 2006, S. 126).

Die Begriffe des Stadtbbaus, Revitalisierung oder *urban regeneration* sind zwar teilweise unterschiedlich in ihren Definitionen, aber werden auch bevorzugt in verschiedenen Ländern für ähnliche Vorgänge benutzt. Deswegen wird in der Arbeit überwiegend der Begriff der Revitalisierung verwendet, wenn es sich um Polen handelt. Auf die spezifische Nutzung anderer Begriffe wird im Text hingewiesen.

### 1.4.3 Institutionen

Da der Begriff der „Institutionen“ nicht eindeutig ist und in der Arbeit eine wichtige Rolle spielt, wird er an dieser Stelle genauer erläutert.

Die Anhänger der Rational-Choice-Richtung beschränken den Begriff ausschließlich auf sanktionierte Regeln. *„Andere erweitern die Bedeutung so, daß nicht nur soziale Normen und kulturell verfestigte Bedeutungssysteme, sondern auch soziale Entitäten, die über die Fähigkeit zweckgerichteten Handelns verfügen, damit erfaßt werden“* (Scharpf 2000, S. 76). In der neuen institutionellen Analyse wird die *„Gesellschaft als Spiel, und Institutionen als Spielregel“* (Evans, Joas et al. 2005, S. 21) gesehen. Im soziologischen Sinn sind *„Institutionen soziale Regeln und Muster der sozialen Normen. Sie sind ein Ausdruck der sozialen Kultur und sind manchmal im Recht verankert“* (Salet 2000). Institutionen haben somit konstante wie auch dynamische Elemente. *„Sie sind ein Produkt sowohl der Geschichte wie auch gleichzeitig der ständigen sozialen Innovationen durch Handlungen“* (Hudalah 2008). Institutionen werden als relativ dauerhafte Charakteristika der historischen Landschaft gesehen und als einer der zentralen Faktoren für den Antrieb der historischen Entwicklung entlang der Pfade (Hall, Taylor 1996, S. 940-941). Die Pfadabhängigkeit (path-dependency) wird wiederum als einer der Erklärungsansätze in der Transformationsforschung gesehen (Wetzel 2005).

In dieser Arbeit wird der Begriff der Institutionen aus dem Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus angewendet. Der Ansatz wird bei der Analyse der Gründe für die Nutzung der Handlungsspielräume der Gemeinde bei der Revitalisierung verwendet. In diesem Ansatz strukturieren die Institutionen offenstehende Handlungsverläufe. Das räumliche Planungssystem, andere raumwirksame Gesetze wie auch EU-Förderrichtlinien gehören also in diesem Konzept zum institutionellen Rahmen. In der Fallstudie werden weitere institutionelle Gründe für die Nutzung des Handlungsspielraumes gesucht, um die Einflüsse auf die Revitalisierungsprozesse identifizieren zu können.

## 2 Theoretische Grundlagen für die Analyse der Revitalisierungsprozesse

Das folgende Kapitel bildet den theoretischen Rahmen dieser Arbeit mithilfe der Betrachtung theoretischer Grundlagen über die Ursachen der Verfallsprozesse von Altbauquartieren (Punkt 2.1), der Ansätze für die Revitalisierung, die sich auch in den EU-Programmen widerspiegeln (Punkt 2.2) und der Ansätze zur Steuerung der Revitalisierungsprozesse (Punkt 2.3). Ziel dieser Betrachtung ist die Aufarbeitung des vorhandenen Wissens und die Entwicklung des theoretischen Fundaments (Punkt 2.4), welcher der Strukturierung des weiteren Verlaufs der Arbeit dient.

### 2.1 Erklärungen der Verfallsprozesse von Altbauquartieren

In diesem Punkt werden die theoretischen Erklärungen für die Verfallsprozesse von Altbauquartieren dargestellt, die in einer Zusammenstellung der Gründe für den Verfall der Gebiete mit historischer Altbausubstanz münden (Punkt 2.1.1). Die Erkenntnis erlaubt zum einen die systematische Darstellung der Gründe für den Verfall der Altbaugebiete in Polen und die kritische Analyse der gegenwärtigen Entwicklungen (Kap. 2.1.2), und zum anderen liefert sie eine Erklärung für die Einflüsse einzelner Faktoren auf die Revitalisierungsprozesse. Sie begründet die Wirksamkeit der Ansätze zur Revitalisierung (siehe Punkt 2.2) und erlaubt eine Reflexion der empirischen Erkenntnisse der Arbeit (siehe Kapitel 6).

#### 2.1.1 Theoretische Erklärung der Verfallsprozesse

Die Suche nach den Ursachen der Verfallsprozesse gründet auf der Suche nach den Veränderungen in den Nachbarschaften. Es gibt keine allgemein akzeptierte Theorie, welche in der Lage wäre, alle Themen vollständig zu erklären, die mit dem Vorkommen und Ergebnis der Änderungen in der Stadt verbunden sind. Die meisten Erläuterungen der Stadtänderungsprozesse beginnen mit der Betrachtung eines einzelnen Faktors und geben nur einen Ausschnitt des komplexen Prozesses wider. Das Problem der vernachlässigten Gebiete ist aber mehrdimensional. Es ist ein Resultat der komplexen Interaktionen zwischen den ökonomischen, sozialen und räumlichen Faktoren einerseits und den unvorhersehbaren Ergebnissen bestimmter öffentlicher Politiken andererseits. Die Gründe müssen in den Interaktionen zwischen diesen vier Elementen gesucht werden (OECD 1998, S. 39; Roberts 2000, S. 20). Darüber hinaus sind die Problemgebiete auch ein Element und Beitrag zur Entstehung dieser Interaktionen. *„Diese Gebiete sind nicht nur ein Resultat der sozialen Ungleichheit und Segregationskräfte, sondern sie kreieren auch neue Segregationen<sup>6</sup> und Ungleichheiten. Sie sind Magneten, welche Armut und soziale Probleme anziehen, und sie drängen die Leute und das Kapital auf eine Weise zurück, welche andere Teile des Stadtraums beeinflusst“* (Andersson 2004, S. 769).

Fokussiert auf die Frage nach Ursachen für bauliche Veränderungen ergibt sich ein Spektrum an theoretischen Ansätzen mit unterschiedlicher disziplinärer und methodisch-theoretischer Verankerung, die in Anlehnung an die Arbeit von Sabine Friedrich (2004) in folgende Gruppen eingeordnet werden können:

---

<sup>6</sup> Räumliche Segregation ist eine „disproportionale Verteilung von Elementarten über Teilgebiete eines Gebietes verstanden. Disproportional, weil die räumliche Verteilung einer Gruppe (oder einer Nutzung) nicht derjenigen einer anderen Gruppe entspricht, Elementarten, weil es sich hierbei um soziale Schichten, ethnische oder religiöse Gruppen, aber auch um die Nutzungen oder Ärtze unterschiedlicher Spezialisierung oder unterschiedliche Typen von Wohnungen handeln kann“ (Friedrichs 2005, S. 1021).



- Phasen- und Zyklusmodelle der Stadtentwicklung,
- Theorien von Bestandsmärkten,
- Handlungstheoretische Modelle.

Darüber hinaus werden auch die Ansätze betrachtet, welche die Rolle des Staates bzw. lokaler Verwaltungen bei den Verfallsprozessen analysieren. Die erwähnten Theorien wurden in zahlreicher Literatur dargestellt, deshalb steht in dieser Arbeit nicht deren vollständige Darstellung, sondern deren Erklärungsansatz für den Verfall der Stadtgebiete mit Altbausubstanz im Vordergrund.

#### 2.1.1.1 Zyklus- und Phasenmodelle der Stadtentwicklung

Zyklus- und Phasenmodelle der Stadtentwicklung betrachten die baulichen Veränderungen im Gebiet als Teil einer zyklischen oder phasenhaften Entwicklung.

Das berühmteste Phasenmodell der Agglomerations- und Stadtentwicklung wurde von Leo van den Berg entwickelt. Dort werden als nicht-räumliches Merkmal die Bevölkerungsentwicklung und als räumliches Merkmal die Gebiete Kernstadt (*core*), Umland (*ring*) und Stadtregion (*FUR*) verwendet. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen der Veränderung der physischen Struktur einer Region und ihrem Entwicklungsstadium eine Beziehung besteht. Jedem Entwicklungsstadium liegt eine sozioökonomische Veränderung zugrunde, die über den Wandel der Wirtschaft und die Höhe der Einkommen charakterisiert werden kann (Friedrich 2004, S. 32). Das duale Zyklusmodell von Stadterneuerung und Stadterweiterung von Lichtenberger (1990, S. 18-21) erklärt auf der Basis des Phasenmodells den Zusammenhang zwischen dem Stadtbau und der Stadterweiterung. In dem dualen Zyklusmodell wird der Dachbegriff der Stadtentwicklung in zwei komplementäre Prozesse, Stadterweiterung und Stadterneuerung, aufgespalten. *„Der Stadtverfall ist dadurch gekennzeichnet, dass die Balance zwischen der Stadterweiterung und der Stadterneuerung zugunsten der ersten verloren gegangen ist, wobei es einerseits ökonomische und andererseits politisch-ideologische Gründe sind, welche für den Stadtverfall verantwortlich zeichnen“* (Lichtenberger 1998, S. 278).

Die Stadterweiterung geht in diesem Modell stets der Stadterneuerung voran. Diese Aussage erwächst in logischer Konsequenz aus der Änderung von politischen Parametern, welche zu ihrer Realisierung zunächst die Erschließung neuer Flächen und die Anlage sonstiger neuer städtischer Strukturen voraussetzen. Mit der Dauer des zeitlichen Abstand (*time-lag*) zwischen der Erweiterung und der Erneuerung der physischen Struktur von Städten wächst das Ausmaß des Investitionsdefizits im älteren Stadtraum. Das Ausmaß des Stadtverfalls ist dabei im speziellen Fall von der Investitionsstrategie der politischen und ökonomischen Entscheidungsträger für den älteren Stadtkörper ebenso abhängig wie von den technologischen Bedingungen hinsichtlich der Adaptierung des Bestandes an neue technische Systeme der Infrastruktur, des Verkehrs, der Kommunikation und Information sowie der Ent- und Versorgung. Aus den Systemanpassungskosten ergeben sich Rückwirkungen auf die Maßnahmen und deren sozioökonomische Effektivität.

Stadtverfall ist ein dynamischer Prozess, welcher durch die "potentielle Lebensdauer" von Bauobjekten entscheidend bestimmt wird. Die Bestandsdauer ist abhängig von der Qualität des Baumaterials, der Fertigungstechnik und vom Ausmaß der Neubautätigkeit. Ein höheres Neubautempo beschleunigt das Eintreten des vorhandenen Baubestandes in die vom Verfall bedrohten Kategorien (Lichtenberger 1990, S. 25).

Der Wandel von Wohngebieten umfasst neben der Veränderung der baulichen Substanz auch solche der Sozialstruktur. Hier kommen die sozialökologischen Modelle zum Wandel von Wohngebieten zum Einsatz. Grundlage des hier vorgestellten Modells von Hoover und Vernon ist die Vorstellung einer zyklischen Entwicklung von Quartieren. Es wird eine wechselseitige Abhängigkeit der Merkmale „sozialer Status der Bewohner“ und „baulicher Zustand des Quartiers“ angenommen (Friedrich 2004, S. 41).

Der Lebenszyklus der Quartiersentwicklung wird durch die Bebauungsdichte, Veränderungen der Bevölkerungsdichte, bauliche Dichte, Lage zur Kernstadt und den Status der Bewohner charakterisiert. Der Prozess der Herabstufung ist gekennzeichnet durch eine ansteigende Dichte in der vorhandenen Bebauung, den Rückgang von Neubau und den Zuzug statusniedrigerer Personen sowie die Überfüllung in den vorhandenen Strukturen. Dieser Zustand spitzt sich bis zum Leerstand und Abriss maßgeblicher Teile der Bausubstanz zu und hat einen Bevölkerungsrückgang zur Folge. Danach setzt die Erneuerung ein. Ein Prozess der Gentrifizierung verbunden mit dem Zuzug mittlerer oder oberer Einkommensschichten, der Sanierung und Erneuerung durch staatliche Eingriffe schließt den Zyklus ab (Friedrich 2004, S. 39). Der Übergang in die Erneuerungsphase ist nicht automatisch, sondern muss von staatlichen Erneuerungsmaßnahmen (Qualitätsverbesserung der Infrastruktur, Subventionen an Bewohner/Eigentümer) unterstützt werden. Eine effektive Erneuerungspolitik ist notwendig, um substantielle qualitative Verbesserungen zu ermöglichen (Friedrich 2004, S. 41).

### 2.1.1.2 Theorien von Bestandsmärkten

Mikroökonomische Marktmodelle erklären das Zustandekommen der Struktur von Angebot und Nachfrage für ein bestimmtes, möglichst homogenes Gut. Der Markt ist die gesellschaftliche Institution, auf dem Angebot und Nachfrage aufeinander treffen und sich Preise herausbilden (Friedrich 2004, S. 42). Der Frage des Bestandes an Wohnungen und ihren Veränderungen kommt auf dem Wohnungsmarkt eine sehr große Bedeutung zu, da nur ein sehr kleiner Teil der Bestände jedes Jahr auf dem Markt erscheint (Westphal 1979, S. 41).

Die Theorien von Bestandsmärkten erklären die Wirkungsmechanismen der Aufwertung und steigenden Mieten bei der Aufwertung. Einer der wichtigsten Theorien der Bestandsmärkte ist die Filtering-Theorie. Im Kern besteht der Filtering-down Prozess darin, dass jeweils statushöhere Bevölkerungsgruppen nach und nach in neue oder freiwerdende höherwertige Wohnungen/Häuser umziehen und die hierdurch freiwerdenden Wohnungen/Häuser sukzessive von jeweils statusniedrigeren Bevölkerungsgruppen eingenommen werden. Für letztere stellt dies eine Verbesserung ihres Wohnstandards dar; die Häuser dagegen wandern sukzessive die soziale Skala hinunter. Hat der Anteil der statusniedrigeren Bewohner in einem Wohngebiet einen Wert von etwa 10% und dabei eine als solche wahrnehmbare räumliche Konzentration erreicht, so verstärkt dies den Filtering-down Prozess. Denn die statushöhere Bevölkerung sieht hierdurch den Wohnwert gemindert, weshalb sie im zunehmenden Maße ihr bisheriges Wohngebiet verlässt. Als Folge davon rückt dann verstärkt weitere statusniedrigere Bevölkerung nach, was wiederum den Auszug der statushöheren Bewohner beschleunigt (Köck 1992, S. 42).

Das Filtering-Modell liefert die Begründung für die Wohnungspolitik, die sich der Förderung der Eigentumbildung von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen widmet. Dabei wird unterstellt, dass es effizienter ist, Investitionsanreize an einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen zu geben, die dann durch Sickereffekte an einkommensschwächere Bevölkerung weiter gereicht werden (Friedrich 2004, S. 45). Der Vorgang der Filtering-down-Prozesse funktioniert aber nicht mehr. Mehrere Gründe gibt es dafür (Lichtenberger 1990, S. 35):

- Die Zahl von leer stehenden Objekten, für die weder Hausbesitzer noch Banken bereit sind, Investitionen zu tätigen, nimmt zu.
- Aufgrund der sehr viel besseren Kapitalverzinsung bei Investitionen in der Wirtschaft hat die Bereitschaft, in den Miethausbau und die Erhaltung von Mietwohnungen zu investieren, abgenommen. Es öffnet sich die Schere zwischen der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem durch Kleinhaushalte und Angehörige ärmerer Bevölkerungsschichten, und einem sinkenden Angebot an preiswerten Mietwohnungen. Dementsprechend erfolgt ein starker Anstieg der Bruttomieten im gesamten Niedrigmietensektor.

- Der Gentrifizierungsvorgang reduziert den Niedrigmietensektor drastisch. Die Wohnungspolitik bemüht sich dort, wo sie sich auch als soziale Schutzpolitik versteht, einerseits den Wohnungsstandard anzuheben und andererseits einen Niedrigmietensektor für ärmere Bevölkerungsschichten zu erhalten.

In dem Filtering-Prozess wird davon ausgegangen, dass die Mieter und Nachfrager sich ohne Probleme an die Vorgaben des Angebots anpassen. Eine kontinuierliche Mobilität von Mietern aller Einkommensklassen ist in der Realität nicht zu beobachten, eher im Gegenteil. Ausgangspunkt des Modells vom segmentierten Wohnungsmarkt ist die These, dass der Wohnungsmarkt kein einheitlicher Markt ist, sondern in Segmente zerfällt, die als Submärkte bezeichnet werden können. Die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes haben unterschiedliche Zugangsbedingungen (Lichtenberger 1990, S. 32):

- Der Staat stellt ein Bündel von Privilegien für Angehörige bestimmter Institutionen, welche Wohnungen unter dem Marktpreis erhalten können, zur Verfügung,
- Eingriffe des Gesetzgebers reduzieren das freie Verfügungsrecht der Hausbesitzer und weisen gleichzeitig den Mietern eine Art Pseudoeigentumsrecht zu,
- Getragen von einer politischer Doktrin wird die Wohnungspolitik in bestimmten Staaten vielfach als Instrument einer Antisegregationsstrategie und in manchen Stadtgemeinden auch als Mittel der Wahlgeometrie benutzt.

Je größer ein Ballungsgebiet ist, desto eher muss mit dem Auftreten klar voneinander abgegrenzter Submärkte gerechnet werden, und umso schwieriger wird die Möglichkeit eines kontinuierlichen Filtering-Prozesses. Je größer die Barrieren zwischen den Submärkten in räumlicher, wertmäßiger und sozialpsychologischer Sicht für die Bevölkerung sind, desto geringer ist die Mobilität. Ist die Immobilität in den unteren Submärkten besonders hoch und wird wegen der Barrieren zwischen den Märkten auf der Angebotsseite das Angebot für die unteren Submärkte nicht ergänzt, so entsteht eine Übernachfrage, die zum einen zu überhöhten Mieten, zum anderen zur Übernutzung durch Überbelegungen führt. Die Übernachfrage in jedem Marktsegment bestimmt die Wohnungspreise (Westphal 1979, S. 81).

### 2.1.1.3 Handlungstheoretische Modelle

Die Handlungstheorie innerhalb der Sozialgeographie ermöglicht es, die Handlungen und Handlungspotentiale von Menschen unter bestimmten situativen Bedingungen zu betrachten und die daraus resultierenden räumlichen Folgen und Ergebnisse zu untersuchen. Veränderungen im Wohnbestand können damit als Folge wirtschaftlicher und sozialer Handlungen der Gesellschaft erklärt werden. Der handlungstheoretische Ansatz geht davon aus, dass sämtliche gesellschaftlichen Sachverhalte und Problemsituationen durch soziale Handlungen produziert und reproduziert werden (Friedrich 2004, S. 53).

Das vom Eigentümer bewirtschaftete Gut ist immobil, von langer Lebensdauer und eng verzahnt mit den Bewohnern, deren Bedürfnissen und Mietzahlungsfähigkeit. Investitionen in dieses Gut basieren auf der Abschätzung zukünftiger Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die letztlich die Rendite bestimmen. Die Unsicherheit der Vorhersage zukünftiger Entwicklungen und die vorhandenen Informationslücken bestimmen die Entscheidungssituation des Eigentümers mit (Friedrich 2004, S. 54). Die Erhaltungskosten werden zur strategischen Variablen des Hausbesitzers und sollen den Teil des Werteverlustes ausgleichen, der durch den physischen und technologischen Verfall bedingt ist. Wenn die Miete die Summe der Benutzerkosten, fixen Kosten und Erhaltungskosten nicht deckt, werden die Erhaltungskosten reduziert. Dadurch wird der Qualitätsabbauprozess beschleunigt. Das Ende der Bewirtschaftung ist spätestens dann erreicht, wenn die Bruttoerlöse die laufenden Kosten nicht mehr decken. Die Desinvestitionsstrategie wird solange eingesetzt, bis die Wohneinheiten der oberen Qualitätsklassen abgebaut sind und die Konkurrenz um bessere Wohnungen einsetzt. Die Knappheit in den unteren Preissegmenten lässt hier einen Nachfrageüberhang entstehen, der zu steigenden Mieten beiträgt, ohne dass entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen (Friedrich 2004, S. 43; Westphal 1979, S. 55-57).

Die Nachbarschaftseffekte spielen auf dem Wohnungsmarkt eine große Rolle, sie bestimmen einen bedeutenden Teil des Mietpreises und des Grundstückwertes. Es können positive oder negative Effekte sein. Die Handlungen einzelner Eigentümer werden nicht unabhängig von den Entscheidungen ihrer Nachbarn getroffen, sondern in nicht unerheblichen Maß von denjenigen ihrer Nachbarn beeinflusst. Durch Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen wird nicht nur das betreffende Gebäude selbst, sondern die Qualität der Außenräume verbessert. Von der hiervon ausgelösten Wertsteigerung profitieren ebenso benachbarte Gebäude. Umgekehrt können fehlende Investitionen von Eigentümern wertmindernd auf benachbarte Grundstücke wirken. Damit wird diesen Effekten eine fördernde oder auch hemmende Wirkung auf das Investitionsvorhaben der Eigentümer unterstellt. Das Dilemma, das sich hinter diesen Effekten verbirgt, wird als „Prisoner Dilemma“ bezeichnet. Über diese Wirkungskette können sich die Gebäudeeigentümer gegenseitig blockieren. Nur eine koordinierte Investitionsstrategie macht in einem solchen Fall eine Unterbrechung des Kreislaufes der fehlenden Investitionen möglich (Westphal 1979, S. 69; Friedrich 2004, S. 60; Hanel und Hädrich 2004, S. 10).

#### 2.1.1.4 Institutionelle Erklärungen

Institutionelle Erklärungen sehen die Rolle des Staates (oder entsprechender Institutionen) als einen der Gründe für die Segregation und räumliche Konzentration des Verfalls.

Stadtgebiete, die in der Nähe von sich bereits entwickelnden Gebieten liegen, haben teilweise eine ungewisse Perspektive. So ist oft nicht klar, ob es für den Eigentümer möglich sein wird, eine Nutzungsänderung, die zu einer Erhöhung ihres Wertes führen kann durchzuführen. Dies kann auch aus dem Verhalten der lokalen Verwaltung resultieren. Die Unsicherheit, die unter Umständen mit der Verzögerung oder dem Ausbleiben von planerischen Entscheidungen verbunden ist, führt aufgrund der unklaren Entwicklungsperspektive und der damit unklaren Renditeperspektive zu einem zeitweiligen Ausbleiben der Investitionen (Hanel und Hädrich 2004, S.12).

Der Rückgang der öffentlichen Fürsorge hat einen direkten Einfluss auf die Einkünfte der Haushalte. Sinkende Einkommen können zur Konzentration von Einwohnern mit niedrigem Einkommen in jenen Teilen der Städte führen, in denen die Wohnungen für diese Haushalte bezahlbar sind. Und so besteht als Konsequenz die Möglichkeit der Kürzung staatlicher Sparprogramme in Form der Zuschüsse zu den Wohnungen. Es werden weniger billige Wohnungen gebaut oder der vorhandene Bestand wird nicht mehr adäquat unterhalten. Die Versorgung mit Wohnungen kann also ein direkter Effekt der politischen Entscheidung auf staatlicher Ebene sein. Auch lokale Verwaltungen können über die Konzentration der Wohnungen in bestimmten Gegenden entscheiden, wodurch sie die Muster der Segregation beeinflussen (Kempen 2002, S. 43).

Die Analyse des staatlichen Einflusses auf die Entstehung der Segregation innerhalb der Stadt hat Peter Marcuse und Roland van Kempen (2002a) an anderer Stelle zu folgendem Schluss gebracht: *„Der Staat handelt heutzutage nicht selbständig; andere Kräfte wie die Verteilung der Macht und des Wohlstandes, das Profitstreben sowie die Unabhängigkeit der Politiker, Rassismus, Religion, Ideologien, die internationale ökonomische Lage oder demographische Änderungen, all das zusammen determiniert den Staat und seine Handlungen. Aber die Handlungen des Staates sind entscheidend in der Implementierung der Teilung (Segregation, Anm. P.B.R.). Der Staat kann beeinflussen ob und zu welchem Ausmaß und Form der Teilung stattfindet“* (Marcuse und Kempen 2002b, S. 258 ff).

Zusammenfassend werden in der Tabelle 2 auf der Grundlage der genannten Theorien und Ansätze folgende Gründe für den Verfall der innerstädtischen Altbausubstanz genannt:

<b>Einflussgruppen auf den Verfall innerstädtischer Altbausubstanz</b>
<b>Entwicklungen auf gesamtstädtischer Ebene</b>
<p>Suburbanisierung, Abnahme der Bevölkerung in der Innenstadt</p> <p>Zeitlicher Abstand zwischen der Erweiterung und der Erneuerung der physischen Struktur der Stadt, Investitionsdefizit im älteren Stadtraum</p> <p>Änderung des Stadtentwicklungszyklus</p> <p>Hohes Neubautempo von Wohnungen besserer Qualität mit preisdrückendem Überschuss an alten Wohnungen</p> <p>Steigende Nachfrage contra sinkendem Angebot an billigen Mietwohnungen ermöglicht Mietpreissteigerungen; hohe Preise werden durch Überbelegungen aufgefangen</p> <p>Reduktion des Niedrigmietensektors durch Sanierungen und/oder Abriss</p> <p>Konzentration der Sozialwohnungen auf ein Gebiet</p>
<b>Eigenschaften der Bausubstanz und die der Eigentümerstruktur</b>
<p>Niedrige Qualität des Baubestandes</p> <p>Hohe Systemanpassungskosten des alten Baubestandes</p> <p>Hohe Wohndichte in der vorhandenen Bausubstanz, viele statusniedrige Bewohner und wenig Neubau in einem Stadtteil</p> <p>Schlechter Zustand der benachbarten Gebäude und fehlende Investitionen der Nachbarn</p> <p>Niedrige Finanzkraft der Wohnungseigentümer und/oder der Mieter</p> <p>Desinvestitionsstrategie der Hauseigentümer</p> <p>Hohe Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von Sozialhilfe</p>
<b>Gesetzliche, planerische und finanzielle Bedingungen</b>
<p>Niedrige Rentabilität der Revitalisierung</p> <p>Keine günstigen Kredite verfügbar</p> <p>Bruttoerlöse aus der Immobilie decken nicht die laufenden Kosten</p> <p>Unsichere planerische und rechtliche Situation führt zum Ausbleiben der Investitionen</p> <p>Mieten für Bestandswohnungen liegen dicht unter denen für Wohnungsneubau</p>
<b>Wohnpolitische Bedingungen</b>
<p>Segmentierter Wohnungsmarkt durch Privilegien und/oder Pseudoeigentum der Mieter</p> <p>Regulierte Mieten</p> <p>Rücktritt öffentlicher Fürsorge, Kürzung der Zuschüsse</p>

Tabelle 2. Gründe für den Verfall der Gebiete mit historischer Bausubstanz

Diese Zusammenstellung erlaubt die systematische Erklärung der Gründe für die Verfallsprozesse in Polen vor und nach 1989.

## 2.1.2 Gründe und Verlauf der Verfallsprozesse der Altbauquartiere in Polen

Die theoretischen Erklärungen für den Verfall städtischer Gebiete lassen sich nur teilweise für die Erklärung der Gründe für den Verfall der Gebiete mit der Altbausubstanz in Polen anwenden. Vor allem die Theorien der Bestandsmärkte sowie sozioökologische Modelle finden in Polen nur eingeschränkt Anwendung. Das hat verschiedene Gründe:

- Vor 1989 gab es kaum private Wohnungen in den Städten und auch nach der Transformation in den alten Baubeständen dominiert kommunales Eigentum.
- Der Wegzug besser verdienender Bewohner nach 1989 betrifft vor allem die großen Plattenbausiedlungen, wo es viele potentielle „Gewinner der Transformation“ gab. Die Gebiete mit der Altbausubstanz werden schon seit mehreren Generationen von niedrigeren sozialen Schichten bewohnt.
- Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor stark segmentiert in Polen. Es gibt immer noch kaum einen Mietwohnungsmarkt, es herrscht Wohnungsmangel und die Mieten für Wohnungen auf dem „freien“ Markt sind sehr hoch. Bis 2007 gab es in den meisten Mietwohnungen gedeckelte Mieten, welche die Unterhaltung der Bestände nicht erlaubten.
- Viele der Wohnungen, welche von den Gemeinden verkauft worden sind, werden von den Besitzern bewohnt.

Trotz der Einschränkungen können die in der Tabelle 2 zusammengestellten Gründe für den Verfall weitestgehend für die vergangene und gegenwärtige Situation in Polen angewendet werden.

### 2.1.2.1 Entwicklungen und Verfall 1945-1989

Die größte Bedeutung für die Herausbildung der sozialen und räumlichen Struktur der Städte nach 1945 hatte in Polen die forcierte Industrialisierung. Es wurden neue Regeln der Arbeitsteilung geschaffen und neue soziale Hierarchien gebildet. Die Entwicklung der Städte vollzog sich nach außen, zu den Peripherien und freien Flächen. Die forcierte Industrialisierung hat eine Verspätung von Urbanisierung zu Industrialisierung verursacht. Als Konsequenz wuchs der Wohnbedarf in den Städten und es kam zur Konkurrenz um den Wohnraum (Ptaszycka-Jackowska 2000; MTiB 2007). Um den Wohnungsbedarf zu decken wurden große Wohnkomplexe in den Städten gebaut. Auch in der alten Bebauung wurde versucht, eine maximale Zahl an Bewohnern unterzubringen. Erreicht wurde das durch die Teilung großer Appartements oder Villen unter viele Bewohner. Die Notwendigkeit einer gemeinsamen Nutzung durch viele Bewohner von Fluren, sanitären Einrichtungen oder sogar Küchen hat die Lebensqualität wesentlich verringert und oft zu nachbarschaftlichen Konflikten geführt (Sagan 2000, S. 88).

Das staatliche Budget reichte nicht aus, um gleichzeitig sowohl Stadterweiterung mittels der Errichtung von Großwohnanlagen als auch den Bau von Massenverkehrsmitteln zu betreiben und auch noch in den älteren Baubestand zu investieren (Lichtenberger 1998, S. 289). Die Erneuerungslücke hat sich kontinuierlich vergrößert sowie die Wertminderung und den physischen und sozialen Verfall in den vorhandenen Baubeständen beschleunigt. Neben fehlenden Finanzmitteln gab es politische Gründe, nicht in die Altbauten zu investieren: Die Altbauten verkörperten die alte Ordnung mit Klassenungleichheit, welche mit der neuen Ideologie nicht zu vereinbaren seien, und die Sanierungen der Altbauten wären mit einer Entdichtung der Wohnungen verbunden, was aufgrund der prekären Wohnungsnot nicht möglich war. Es hätte damals die Gruppe der auf eine Wohnung Wartenden vergrößert. Deswegen wurde die Revitalisierung gebremst, mit Ausnahme historischer Städte mit besonderer kultureller oder symbolischer Bedeutung (Heczko-Hylowa 2000; Skalski 2006a). Die alten Bestände wurden zwar allmählich dekapitalisiert, aber aufgrund der

Wohnungsknappheit haben nie ihre Bewohner verloren. Sie waren von unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen bewohnt und haben ihre Dienstleistungsfunktionen behalten (Billert 2006a).

Fast alle Ressourcen der Regierung für Gebiete der pre-sozialistischen Bauweise wurden in Polen für Säuberung und Neubau verwendet. Traditionelle städtische Strukturen wurden auf diese Weise sukzessive beseitigt. Die staatlichen Organisationen und Unternehmen übernahmen Verantwortung für die Verteilung der Mietwohnungen. Diese erfolgte nicht nach sozialen Kriterien, sondern nach den „Verdiensten für den Aufbau der sozialistischen Gesellschaft“. Das führte zur Ansiedlung der Nomenklatur und der sozioökonomisch besser gestellten Haushalte in die staatlich kontrollierten Wohnungen in attraktiven Lagen. Schlechter gestellte Haushalte wurden in die pre-sozialistischen und vernachlässigten Wohnbauten oder in weniger gut ausgestattete Neubauten verteilt.

Niedrige Mieten sowie Rechte der Bewohner, welche fast Eigentumsrechten glichen, machten Wohnungen in guten Lagen sehr attraktiv. Die Mieten für Wohnungen wurden künstlich niedrig gehalten, was aber keine kostendeckende Bewirtschaftung der öffentlichen Wohnbestände erlaubte. Die geregelten Mieten berücksichtigten auch keine Unterschiede in der spezifischen Lagequalität der Wohnungen. Das Fehlen der regelmäßigen Investitionen in die öffentlichen Wohnbestände führte zu wachsendem physischen Verfall der Substanz. Gemeindemieter konnten ihre unbefristeten Nutzungsrechte vererben. Angesichts dieser weitgehenden Verfügungsrechte und -praktiken verblasste der prinzipielle Unterschied zwischen Mietwohnungen und Wohnungseigentum (Donner 2006).

Ende der 60er Jahren wurden in allen MOE-Ländern Modifikationen auf allen ideologischen Ebenen eingeführt, auch in der Wohnungspolitik. Private Ressourcen wurden zur Lösung der Wohnungsdefizite verwendet. Es wurden niedrig verzinsten Darlehen für den Kauf der durch den Staat neu gebauten Wohnungen sowie für den Bau von kleineren Mehr- und Einfamilienhäusern vergeben. Das Eigenkapital, die Leihgaben und die Zinsen mussten in Abhängigkeit vom Typus des Baus gezahlt werden – private Einfamilienhäuser bekamen die niedrigsten staatlichen Zuschüsse. Zusammen mit makroökonomischen Verbesserungen führten diese Maßnahmen zum Wachstum der Neubautätigkeit und zur weiteren signifikanten Differenzierung der Wohnbestände (Balchin 1996, S. 233).

Polnische Städte wiesen vor 1989 einen relativ niedrigen Grad an Segregation auf. Die Segregation war in einer klassenlosen sozialistischen Gesellschaft ein Tabuthema (Węclawowicz 2002, S. 74). Es bestand eine Teilung des Gesellschaftssystems in Funktionärseliten und Akademiker, „Normalbevölkerung“ und Zuwanderer aus ländlichen und kleinstädtischen Siedlungen. Über ein kompliziertes System von Informationen, Privilegien und segmentierten Wohnungsmärkten erfolgte eine Segregation der genannten Gruppen (Lichtenberger 1998, S. 256). Die wichtigsten Faktoren der Segregation waren das Alter der Bewohner, das Bildungsniveau und die Beschäftigungsstruktur (Węclawowicz 2003, S. 95).

#### 2.1.2.2 Entwicklungen nach 1989

Der Sozialismus hat den Einfluss vieler ökonomischer Faktoren auf die Organisation des gesellschaftlichen Lebens und des städtischen Raumes, auf die Verteilung staatlicher Güter, Dienstleistungen und Privilegien begrenzt (Sagan 2000, S. 156). Mit der politischen Transformation wurde ein Prozess der Befreiung polnischer Städte von sozialistischen Merkmalen in Gang gesetzt. Die wichtigsten politischen und wirtschaftlichen Prozesse, welche dazu beitrugen, waren (Minister Infrastruktury 2004, S. 105):

- Wiedereinführung der Lagerrente und anderer Marktmechanismen,
- Änderungen in der Eigentumsstruktur von Grund und Boden,
- Verschiebung der Kontrolle über den Raum von der zentralen auf die lokale Ebene durch Entstehung von lokalen Verwaltungen,
- Wachsende Zahl der um Stadtraum und Standorte konkurrierenden Akteure,

- Änderung der Kriterien für Standortentscheidungen, von politischen hin zu ökonomischen,
- Radikale Änderungen in der Beschäftigungsstruktur,
- Formation einer neuen sozialen und politischen Struktur der Städte nach 1989.

Die gegenwärtige Wohnsituation in Polen ist nicht nur im Vergleich mit den westeuropäischen Staaten, sondern auch mit anderen MOE-Ländern viel schlechter. Die Zahl von 337 Wohnungen pro 1000 Einwohner (2006) bringt Polen innerhalb der EU-Länder auf einen der letzten Plätze (Bank Danych Regionalnych (Regionaldatenbank) unter [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)). Seit dem politischen Umbruch verringert sich der Wohnungsneubau in allen MOE-Ländern wesentlich. Begleitet durch legale und illegale Umwandlungen der Wohnungen für verschiedene Nutzungen des tertiären Sektors, ist das quantitative Wohnungsdefizit wesentlich angestiegen. Generell werden überwiegend Eigentumswohnungen gebaut, welche sich nur Personen mit hohem Einkommen leisten können. Ein System zur Unterstützung des Wohnungsbaus für Familien mit mittlerem bis niedrigem Einkommen funktioniert nicht (siehe Punkt 3.5.2). In Folge dessen sind Mitte der 1990er in manchen Regionen Polens Probleme mit der Besetzung teurer und großer Wohnungen entstanden (RCSS 2002, S. 270).

Die Zahl der Haushalte wächst schneller als die Zahl der Wohnungen. Gründe sind zum einen die Veränderungen in der Struktur der Haushalte und zum anderen die sinkende Zahl neu errichteter Wohnungen (GUS 2003c, S. 25). Der statistische Mangel an Wohnungen betrug 2000 fast 1.600.000 Wohnungen (1995 waren es 1.445.000). Das Defizit konzentriert sich in den Städten, besonders in großen städtischen Agglomerationen. Zur Ermittlung des Defizits wurde nur der Unterschied zwischen der Zahl der Haushalte und der verfügbaren Wohnungen berücksichtigt. Die Statistik zeigt nicht den tatsächlichen Wohnungsmangel, denn die Probleme wie niedriger technischer Standard, zu niedrige Nutzflächen pro Person und niedrige Nutzqualität der Wohnungen wurden nicht berücksichtigt (GUS 2003c, S. 27). Das tatsächliche Wohnungsdefizit ist also um einiges größer.

In den Innenstädten großer Agglomerationen sinkt die Zahl der Bewohner zum Vorteil der peripheren Gebiete und kleiner und mittlerer Städte (GTZ und UMiRM 2003, S. 20). Die hohen Kosten innerstädtischer Grundstücke machen den Wohnungsbau sehr teuer, so dass die innerstädtischen Wohnungen nur für reiche Personen erschwinglich sind. Die meisten Leute, die nach einer Wohnung suchen, müssen sich deshalb am Stadtrand umschauen oder aufwendige Renovierungen in einer gebrauchten Wohnung durchführen. Das Gleiche gilt für Einfamilienhäuser (Lorens 2005, S. 43). Die unstrukturierte und ungebremsste Entwicklung des Baugeschehens an den Peripherien der Städte beschleunigt den weiteren Verfall vorhandener Stadtgebiete. Die Massenprivatisierung staatlicher Wohnbestände hat durch die wachsende Zahl an Wohnungen, welche verkauft oder vermietet werden können, die Neuordnung des Wohnungsmarktes beschleunigt. Eine wachsende Zahl an Wohnungen auf dem Markt bedeutet wachsende Mobilität in der Stadt, was wiederum zur wachsenden Polarisierung des Stadtraumes führt. Es entstehen Gebiete, in denen die Ansiedlung attraktiver ist als anderswo; dort steigen die Wohnungspreise und die Zahl privater Investitionen. Derselbe Prozess führt aber auch zu einem gegensätzlichen Effekt, nämlich der Entstehung von sozial und physisch vernachlässigten Fluchtgebieten. Es entstehen immer mehr separierte Räume der Armut und des Reichtums. Die mosaikartigen, durchmischten und chaotischen sozialen Strukturen, welche durch das System der totalen Kontrolle und zentraler Verteilung erzwungen wurden, erliegen nun der Polarisierung nach den Regeln der Marktwirtschaft (Sagan 2000; Węclawowicz 2003, S. 107). Zentren und Innenstädte werden oft zu den Ansiedlungen marginalisierter Bevölkerung: Alten, Arbeitslosen, Armen, mit steigender Kriminalitätsrate (Billert 2006a).

Abbildung 2 zeigt die statistische Abhängigkeit zwischen dem Baujahr der Immobilie und derer Ausstattung in den Städten. Demnach korreliert das Alter der Gebäude mit deren technischen Ausstattung; je älter der Bestand, desto schlechter die Ausstattung der Wohnungen.



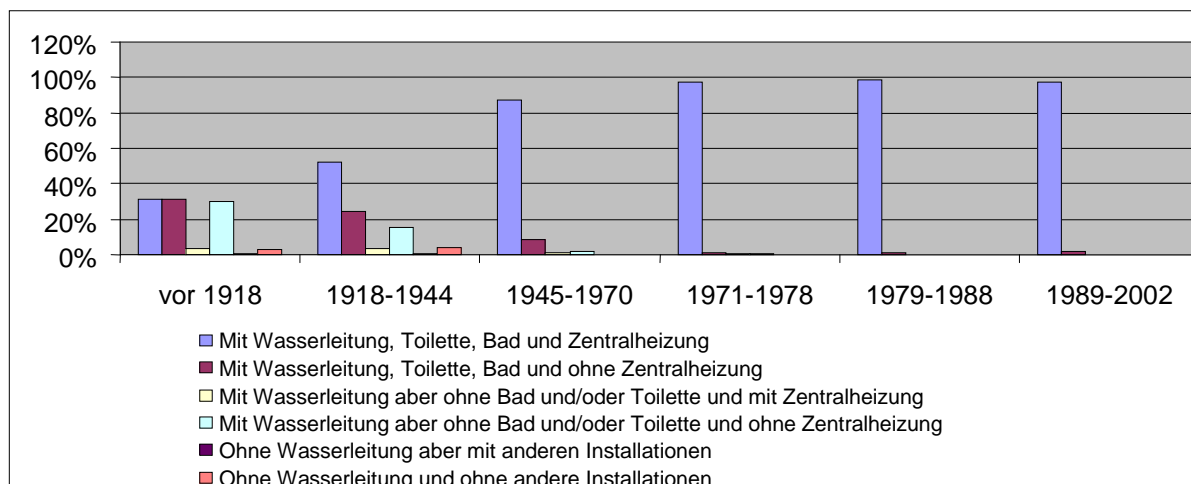


Abbildung 2. Bewohnte Wohnungen in der Stadt nach Ausstattungsgrad und Baujahr

Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung nach GUS 2003b

In den Jahren 1988-2002 hat sich die Zahl der Bewohner der Wohnungen mit niedrigem Standard um 6,2 Mio. verringert, hauptsächlich aufgrund einer verbesserten Wohnungsausstattung mit technischen und sanitären Installationen, des Ersatzes alter durch neue Wohnungen und durch Ausbau vorhandener Gebäude (GUS 2003b, S. 47). In den sehr guten Wohnbedingungen wohnten 2002 11,9% der Stadtbewohner, 26,5% in guten. Sehr schlechte Wohnbedingungen hatten 8,4% der Stadtbewohner, wovon 0,3% im Elend, d. h. in überbevölkerten Wohnungen ohne Installationen lebten (GUS 2003a, S. 101, Tabelle 3). Trotz einer wesentlichen Verbesserung in der technischen Ausstattung der Wohnungen ist der augenblickliche Wohnbestand als eher schlecht zu bezeichnen (GTZ und UMIRM 2003, S. 20).

	Erfassungsjahr	Insgesamt	Wohnungen mit niedrigem Standard (in %)				Wohnungen mit norm. Standard
			Zusammen	Kat. 1	Kat.2	Kat. 3	
Wohnungen	1988	10 716 900	33,0	21,1	65,2	13,7	67,0
	2002	11 632 700	15,9	25,8	48,0	26,2	84,1
Bewohner	1988	37 129 600	34,2	17,8	62,8	19,4	65,8
	2002	37 801 200	17,1	20,1	41,1	38,8	82,9

Kat. 1: Aufgrund des schlechten technischen Zustandes des Gebäudes. Dazu zählen: Wohnungen in Gebäuden errichtet vor 1979 mit einer Wohnung und einem Wohnraum, Wohnungen in Gebäuden errichtet vor 1945 ohne Kanalisation, Wohnungen in Gebäuden errichtet vor 1945 ohne Wasserleitung.

Kat. 2: Aufgrund der unzulänglichen Ausstattung der Wohnung mit Installationen: ohne Toilette und/oder ohne Wasserleitung in den Gebäuden, die nicht in die Kategorie 1 fallen.

Kat. 3: Aufgrund der zu hohen Bewohnerdichte. Es handelt sich um Wohnungen mit 3 oder mehr Personen pro Wohnraum in Wohnungen, die nicht in die Kategorien 1 oder 2 fallen.

Tabelle 3. Bewohnte Wohnungen in der Stadt nach den Wohnbedingungen 1988 und 2002

Quelle: GUS 2003a

Beim bis 2007 sehr niedrigen Niveau der Mieten (siehe Punkt 3.5.4) investierte kein Bauherr oder Entwickler in den Mietwohnungsbau. Keine Bank gab Kredite für solche Vorhaben, denn es gab keine Garantie für die Rückzahlung des Kredits bzw. die Rentabilität solcher Engagements. Also waren die Banken aus kommerzieller Sicht an der Finanzierung von Mietwohnungsbau oder Revitalisierungsmaßnahmen nicht interessiert (Kozłowski 2003). Die Erneuerung der Altbaubestände findet vereinzelt nur dort statt, wo es den Investoren gelingt, die vorwiegend vorhandene Wohnnutzung aufzuheben und die dann sanierten Flächen gewerblich zu vermieten. *„Dort, wo in die vorhandene Substanz neue, vor allem kleinteilige gewerbliche Nutzungen hineindrängen, kommt es zwar zu einer wesentlichen Belebung der Nutzung, doch nur in geringem Umfang zu städtebaulichen und bautechnischen Verbesserungen. Die neue Belastung durch gewerbliche Nutzungen (...) umfasst nicht nur die Erdgeschosszonen der Häuser, sondern drängt auch in die Obergeschosse und die Hofbereiche der Häuser hinein. Dabei werden ausschließlich die von der neuen Nutzung beanspruchten Bereiche renoviert und umgebaut, während die restlichen Gebäudeflächen und -bereiche davon unberührt bleiben. Meist sind die Aktivitäten spontan und individuell geprägt“* (Billert 2005, S. 413).



Abbildung 3. „Sanierte“ Erdgeschosszonen in Stettin

Foto: Bielawska-Roepke, 2008

Im nächsten Kapitel werden Ansätze vorgestellt, um mit solchen Problemgebieten umzugehen.

## 2.2 Ansätze für Revitalisierungsprozesse

Es gibt keine Theorie der Revitalisierung. Die Befunde aus der Theorie und Praxis erlauben jedoch die Aufstellung folgender Charakteristika der Revitalisierungsprozesse (Roberts 2000, S. 22):

- Revitalisierungsprozesse sind interventionistische Aktivitäten,
- Sie überspannen den öffentlichen, privaten und kommunalen Sektor,
- Sie unterliegen wesentlichen Änderungen in den institutionellen Strukturen in der Zeit aufgrund der Änderungen in den ökonomischen, sozialen, politischen und Umweltrahmenbedingungen,
- Sie sind ein Mittel zur Mobilisierung kollektiver Anstrengungen und bilden eine Basis für Verhandlungen über die angemessenen Lösungen,
- Sie bestimmen die Politiken und Handlungen, welche für die Verbesserung der Umstände in den städtischen Gebieten und Entwicklung der institutionellen Strukturen zur Unterstützung der Entwicklung von Handlungsvorschlägen notwendig sind.

Im weiteren Verlauf des Kapitels werden diese Charakteristika der Revitalisierungsprozesse vertiefend dargestellt.

### 2.2.1 Revitalisierung als integrierter und strategischer Prozess

In den 1990er Jahren hat man erkannt, dass sektorale Herangehensweisen eine begrenzte Wirkung haben und dass eindimensionale Handlungsansätze von vereinzelt agierenden Akteuren keine wirkungsvolle Antwort auf komplexe Problemlagen sind. Das „Grünbuch der Europäischen Kommission über die Stadtentwicklung“ von 1990 und der „Bericht über zukunftsfähige Städte“ von 1996 empfehlen einen integrierten Ansatz bei städtischen Problemen, welcher soziale, wirtschaftliche und ökologische Faktoren umfasst (Europäische Kommission 1997, S.15). Ähnlich betont das Europäische Parlament in seinen Leitlinien zu URBAN II „den Wert des integrierten Konzepts, das im Rahmen von URBAN zur Bewältigung der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Probleme vorgeschlagen wird“ (Kommission der Europäischen Gemeinschaften 2000, S. 2).

Die Umsetzung der Revitalisierungsprogramme verlangt nach einer Konzentration vorhandener Ressourcen und Programme, um den Zustand des zu revitalisierenden Stadtteils zu verbessern. Integrierte städtebauliche Planung hat eine Klammerfunktion mit dem Ziel, andere Programme und Ressourcen mit einzubeziehen (Heller, S. 10). Der integrierte und sektorübergreifende Ansatz bedeutet, dass „Maßnahmen zur physischen Stadterneuerung und zur Anpassung lokaler Infrastruktur an sich veränderte wirtschaftliche, gesellschaftliche, demographische und ökologische Gegebenheiten mit Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, sozialer Integration, Ausbildung und Qualifizierung sowie kulturellen, Freizeit- und Umweltschutzmaßnahmen zu verknüpfen sind. Daneben bilden horizontale Ziele wie Geschlechtergerechtigkeit und Nachhaltigkeit einen wesentlichen Bestandteil aller Aktionen. (...) Alle relevanten Politikfelder auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene sind sowohl horizontal als auch vertikal besser zu integrieren und koordinieren“ (Der "Acquis URBAN" 2005, S. 4). Integrierte städtebauliche Planung ist „eine räumliche, zeitliche und sachliche Abstimmung und Vernetzung unterschiedlicher politischer Handlungsfelder und Fachplanungen, bei der unter Vorgabe bestimmter (finanzieller) Instrumente definierte Ziele erreicht werden sollen. Dabei spielt die frühzeitige und umfassende Einbindung aller auch außerhalb von Politik und Verwaltung stehender, für die nachhaltige Stadtentwicklung relevanter Akteure eine herausragende Rolle“ (BMVBS und BBR 2007, S. 15). Die Zusammenführung von verschiedenen, bislang getrennten, nach unterschiedlichen Mustern handelnden Politiken erfolgt nicht nur in einem additiven Sinne, sondern in der Hoffnung auf synergische Effekte, die sich durch Kooperation in der Administration mit gesellschaftlichen Organisationen und den Betroffenen selbst ergeben (Selle 1994, S. 36). Damit kann eine größere Planungs- und Investitionssicherheit erreicht werden (Schader-Stiftung 2008, S. 71).

Anfang 2007 wurden auf dem Treffen der für Stadt- und Raumentwicklung zuständigen Minister der 27 EU-Staaten in Leipzig u. a. die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt und die Territoriale Agenda der Europäischen Union verabschiedet. Beide Dokumente basieren auf der Erkenntnis, dass Themen der integrierten Stadtentwicklung auf die politische Agenda der EU gesetzt werden müssen. Sie sehen sich dem

Nachhaltigkeitsziel und den Zielen der Lissabon-Strategie verpflichtet. Besondere Aufmerksamkeit soll auf benachteiligte Stadtquartiere und Europa als Sozialraum gelegt werden. Die teilnehmenden Minister haben sich verpflichtet, in ihren Staaten die Initiativen zur Einbettung der Ziele, Grundsätze und Strategien der Charta in nationale, regionale und lokale Entwicklungspolitiken zu ergreifen. Um die integrierte Stadtentwicklung voranzubringen und entsprechende Governance-Strukturen zu unterstützen, sollen die erforderlichen Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene geschaffen werden (Lütke Daldrup 2008, S. 18). Konkret ist integrierte Stadtentwicklung gekennzeichnet durch (Franke und Strauss 2007, S. 66):

- Eine zunehmende Abkehr von einem strikten Top-down-Prinzip in Richtung partizipativer Governance-Strukturen (siehe Punkt 2.3.2)
- Die Orientierung von Zielformulierungen, Strategien, Maßnahmen und Projekten an spezifischen Stadtteilen im Kontext gesamtstädtischer, teilweise auch regionaler Ansätze,
- Eine starke Orientierung sektoraler Politiken und Handlungsfelder an den Problemen und Potentialen der jeweiligen städtischen Teilräume.

Revitalisierung ist eine Handlung, welche die alles umfassende, dauerhafte und allseitige Lösung der städtischen Probleme anstrebt. Das impliziert, dass die Revitalisierung neben einer integrierten auch eine strategische Herangehensweise benötigt (Roberts und Sykes 2000, S. 302). *„Strategische Planung kann man als jede Planung bezeichnen, welche auf strategischen Überlegungen beruht. Im Wesentlichen sind raumplanerische Strategien gleichsam Richtschnüre in die Zukunft. Daran kann der meist viele Jahre dauernde Prozess des Verwirklichens von Lösungen für schwierige Probleme orientiert werden. Bei der Entwicklung von Strategien sind Probleme, verstanden als schwierige, ungelöste Aufgaben, der zentrale Ausgangspunkt. (...) Mit dem Einsatz von Strategien wird eine größere Beweglichkeit, bei den stets wechselnden Situationen und vorhandenen Ungewissheiten beabsichtigt. Der Umgang mit begrenzten Mitteln, mit Risiko und Überraschung spielt dabei eine zentrale Rolle. Strategien enthalten deshalb immer auch Überlegungen zum Einsatz der knappen Ressourcen Zeit, Geld und Personen“* (Scholl 2005, S.1122-1123). Das Konzept der strategischen Planung besteht aus der Kombination von zwei komplementären Ebenen bzw. Planungsphasen (Bürkner, Kuder et al. 2005, S. 28):

- einer langfristigen Zielbestimmung durch Formulierung integrativer Visionen bzw. Leitbilder für die Gesamtstadt und
- der Durchführung kurzfristiger, strategischer „Schlüsselprojekte“ mit klar definiertem Akteurs-, Raum-, Zeit- und Maßnahmenbezug in Teilgebieten der Stadt.

Die Strategie ist eine Basis für zukünftige Definitionen der Rollen und Verpflichtungen, welche in der Partnerschaft entwickelt worden sind, für die Herangehensweise, welche in der Planung individueller Projekte helfen kann und die Anwendung der Methode, welche die effiziente und effektive Nutzung der Ressourcen sichert. *„Die Strategie ist fundamental für die Revitalisierung und eine klare strategische Vision ist ein Kennzeichen erfolgreicher Revitalisierungsprojekte“* (Roberts und Sykes 2000, S. 302).

## 2.2.2 Revitalisierung als partizipativer Prozess

Die Raumbewirtschaftung ist ein konflikträchtiger Prozess. Es ist ein Spiel vieler Subjekte mit gegenseitigen Interessen (Niewiadomski, 2003, S. 32). Unmittelbare Konflikte in der Raumwirtschaft entstehen, wenn die (Borowski 2003, S. 72):

- Nachfrage nach Ressourcen und Werten im lokalen Raum größer als das Angebot ist,
- Nachfrage nach Ressourcen und Werten nicht gedeckt werden kann, weil sie im lokalen Raum fehlen,
- Deckung der Nachfrage nach bestimmten Werten und Ressourcen im lokalen Raum beschränkt ist oder die Deckung der Nachfrage nach anderen Gütern im selben Raum unmöglich ist.

Die wichtigsten Konflikte, die bei der Revitalisierung der Altbaubestände mit Wohnsubstanz entstehen, sind mit der Verschiebung, dem Umzug der bisherigen Bewohner und der Erhöhung der Mieten in den sanierten Beständen verbunden. Durch die Revitalisierung werden billige Wohnungen vom Markt genommen. Es ändert sich die Sozialstruktur der revitalisierten Gebiete und durch die Umzüge werden die sozialen Randgruppen in andere unsanierte Stadtteile oder Sozialwohnungen gedrängt. Weitere Konflikte sind mit der veränderten Nutzung öffentlicher Räume sowie mit dem Angebot an sozialen und kommerziellen Dienstleistungen verbunden. Durch Konflikte und durch Krisen sind oft die Notwendigkeiten von Kooperationen entstanden (Schader-Stiftung 2008, S. 97).

So wurden in den 1990er Jahren im westlichen Europa (vor allem in Großbritannien) Konzepte der Partnerschaft und der Einbindung der Gemeinschaft (Bewohner und Beschäftigte in den Zielgebieten) zum beliebten Instrument der Regierung, um die städtischen Probleme zu lösen (Butcher 1997). Die Partnerschaft kann sowohl einen öffentlich-öffentlichen Charakter haben (wo die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Repräsentanten des öffentlichen Sektors stattfindet), wie auch einen öffentlich-privaten Charakter (wo der öffentliche Sektor zusammen mit dem privaten Sektor und mit dem Bewohner arbeitet). Es können folgende Akteure agieren (Lorens 2007):

- In Bezug auf den öffentlichen Sektor:
  - Politiker – interessiert am Erfolg und Abschluss der Prozesse in einem bestimmten Zeitfenster, wobei die professionelle und vollständige Lösung der Probleme nicht unbedingt prioritär ist,
  - Professionalisten – oft Stadtplaner und Architekten, die an der Schaffung eines Raumes mit hoher Qualität und dem Halten der Standards im Investitionsprozess interessiert sind.

Zwischen diesen beiden Gruppen kommt es oft zu Spannungen, die mit unterschiedlicher Auffassung der Prioritäten bei den Handlungen verbunden sind: eine hohe Qualität des Raumes muss oft dem Pragmatismus lokaler Politik weichen, welcher häufig den Wahlperioden lokaler Verwaltungen unterliegt.

- In Bezug auf die Bewohner:
  - Einzelne Bewohner, welche aus verschiedenen Gründen an den Revitalisierungsprozessen interessiert sind,
  - Organisierte Gruppen, die auf das Erledigen gemeinsamer Angelegenheiten orientiert sind.
- In Bezug auf den privaten Sektor:
  - Investoren – Entwickler,
  - Andere wirtschaftliche Akteure, auch diese, die Arbeitsplätze schaffen.

Die Partnerschaft kann sowohl im Planungsprozess wie auch bei der Umsetzung der Pläne (Mitfinanzierung der einzelnen Vorhaben und andere Formen der Zusammenarbeit) passieren (Lorens 2007). Die Partizipation der Bewohner in der Planung der Erneuerung und Entwicklung der Stadt wurde zum wichtigen Gegenstand der Rio-Erklärung 1992 und der Konferenz in Istanbul 1996. Der Begriff der Partizipation wurde dort von der ursprünglichen Bedeutung als „Teilnahme an den Entscheidungen“ durch „die Teilnahme an konkreten Handlungen“ hin zur Betonung der Elemente der Selbstverwaltung erweitert. Dadurch bedeutet heute Partizipation Mitentscheidung, Teilnahme an den Aktionen und Mitverwaltung (GTZ und UMiRM 2003, S. 85, Abbildung 4).

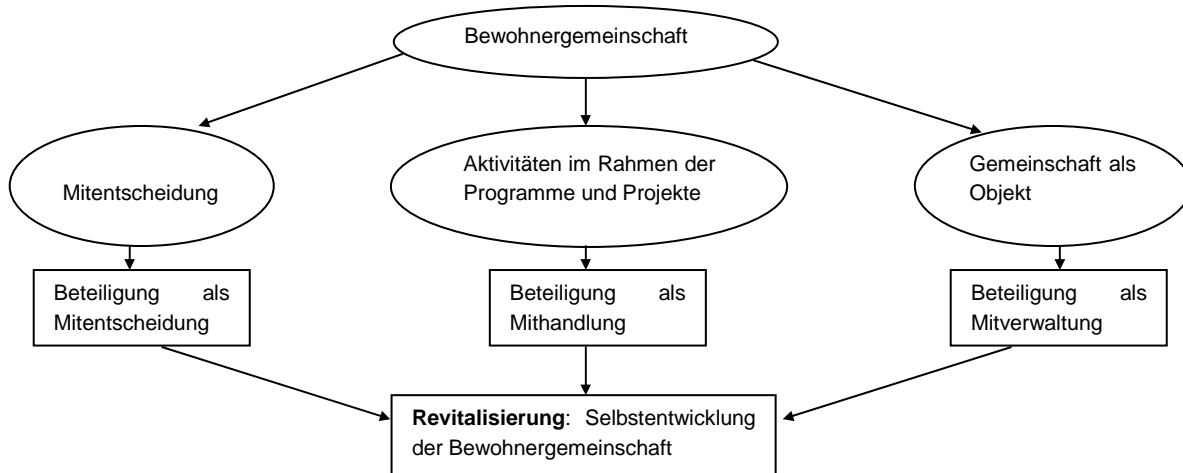


Abbildung 4. Revitalisierung als Element des Selbstbewusstseins und der Selbstverwaltung der Bewohnergemeinschaft

Quelle: GTZ, UMIRM 2003 S. 94

In den Partizipationsprozessen werden darüber hinaus demokratische Verhaltensweisen eingeübt und es findet eine Integration in das Sozialsystem statt (Fürst, Scholles et al. 2001a). Partizipation in der Planung erfüllt somit mehrere Funktionen (Fürst, Scholles et al. 2001b, Goździewicz-Biechońska 2008, Innes und Booter 2004):

- Legitimation: über aktivierende Bürgerbeteiligung und kooperative Planungsverfahren kann neues Interesse entstehen; Entscheidungen werden stärker legitimiert. Die Teilnahme der Bewohner an den Planungsprozessen ist darüber hinaus aufgrund der Schwierigkeiten der Definition und Identifizierung vom Begriff der öffentlichen Belange notwendig. Partizipation erhöht die Gerechtigkeit der Entscheidungen. Fehlendes Interesse der Bürger erlaubt größere Freiheit der Handlungen der Verwaltung und kann sogar zum Missbrauch der Macht für eigenen Interessen oder der Straflosigkeit führen.
- Effizienz: Bürgerbeteiligung und kooperative Verfahren führen in der Regel zu mehr und zu verbesserter Information für alle beteiligten Akteure. Die Kommunikation zwischen den Beteiligten ist eine wesentliche Voraussetzung für eine bedürfnisgerechte Planung. Die Qualität der Lösungen steigt durch die Nutzung vom Wissen der lokalen Bewohner und durch die Kenntnis ihrer Präferenzen. Je mehr Interessen berücksichtigt werden können, desto bedürfnisgerechter und langfristig zufriedener sind die Planungen letztlich für alle Seiten.
- Identifikation, Eigenverantwortung: Ziel ist es, die gesellschaftliche Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen abzubauen, die politische Kompetenz und das Selbstbewusstsein der Bürger gegenüber den kommunalen Entscheidungsträgern sowie die Identifikation mit dem eigenen Lebensraum zu stärken. Ergebnis ist die Reduktion des Konfliktrisikos bei der Umsetzung der Pläne.

#### Zusammenarbeit mit den Bewohnern

Die Bewohner und Unternehmer in den Stadtteilen sind nicht nur Experten für die Situation vor Ort mit ihren Problemen und Potentialen, sondern sie tragen auch in ihrem Alltagsleben zur Entwicklung des Gemeinwesens bei. In Bezug auf die Raumplanung sind die Konsultationen mit den Bewohnern mit der bottom-up-Planung verbunden. Diese Art der Planung ist zum Schutz der Bevölkerung vor der Planung durch Direktiven entstanden. Durch die Planung „von unten“ ändert sich die Rolle der Architekten, Stadtplaner, Raumplaner, Experten und Stadtverwaltungen. Die Vorbereitung und Implementierung der Pläne verlangt nach Konsens verschiedener, oft widersprüchlicher Interessen der Prozessteilnehmer. Je größer die

Investition, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass Konflikte, Unzufriedenheit und fehlende Akzeptanz auftreten (Borowski 2003, S. 71).

Obwohl viele Studien die Wichtigkeit der Ermutigung der Gesellschaft und ihre zentrale Rolle bei der Revitalisierung betonen, werden auch Probleme, welche mit der Partizipation der lokalen Bevölkerung verbunden sind, genannt: Repräsentation, Berechenbarkeit, Kontinuität und Engagement (Purdue 2001, S. 2212). Die Partizipation kann in extremen Fällen zur Blockade der Revitalisierung führen, wenn es zu Konflikten zwischen den Vertretern der Gesellschaft und den anderen Prozesspartnern kommt (Atkinson 2000, S. 1047). Die Barrieren der Beteiligung bestehen einerseits auf der Seite der Bewohner selbst (z. B. sprachliche und kulturelle Hemmungen, Schwierigkeit, an öffentlichen Versammlungen teilzunehmen, nicht in den Stereotypen zu denken sowie Zweifel am Nutzen der zusätzlichen Anstrengung). Andererseits erschwert gegenseitiges Misstrauen verschiedener beruflicher oder sozialer Interessengruppen die Entwicklung einer gemeinsamen Verhandlungsbasis (Skalski 1996, S. 176). Den Bewohnern wird nachgesagt, dass deren Teilnahme auf unrealistischen Erwartungen basiert. Oft beschränken sich deren Interessen zu Fragen, die sie direkt betreffen (z. B. so genanntes Not In My Back Yard-Phänomen). Die Bewohner seien nicht bereit, Zeit in ein Unterfangen zu investieren, dessen Gewinne über die gesamte Gemeinschaft verstreut werden. Ein anderes Problem ist, dass bei der Beteiligung Fragen nach Gerechtigkeit auftauchen, wenn bestimmte Interessen- oder Untergruppen teilnehmen (Butcher 1997). Die Verwaltung ihrerseits ist sehr zurückhaltend gegenüber der Öffnung zur Umwelt: die Verwaltung ist es gewohnt, das Umfeld zu instrumentalisieren statt sich umgekehrt vom Umfeld steuern zu lassen. Die Verwaltung kooperiert lieber mit organisierten Gruppen als mit offenen Foren der Entscheidungsvorbereitung, die sich der Beeinflussung durch die Verwaltung entziehen, durch zusätzliche Forderungen Unruhe stiften oder sogar Unsicherheit auslösen, weil sie prinzipiell unberechenbar sind (Fürst, Lahner et al. 2004, S. 236). Die Partizipation der Bewohner ist also eine ambivalente Sache.

#### *Öffentlich-private Partnerschaften*

Neben der Partizipation der Bewohner ist auch die Kooperation zwischen den privaten und öffentlichen Akteuren in der Revitalisierung von entscheidender Bedeutung. Ideengeschichtlich entstand der Begriff der so genannten *public-private partnerships* (PPP) im Kontext der Abwendung vom zentral gesteuerten „*welfare state*“ in den Vereinigten Staaten von Amerika während der Präsidentschaft von Carter in den 1970er Jahren. Der Zentralstaat zog sich aus der Finanzierung und inhaltlichen Steuerung der Stadterneuerung zurück und empfahl, die Stadtentwicklung zukünftig mittels Kooperation mit privaten Unternehmen und Bürgern zu betreiben (Kreutz, Krüger et al. 2003).

Unter dem Rückgriff auf Vorbilder aus dem angloamerikanischen und französischen Raum hatten öffentlich-private Kooperationsansätze Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre in Deutschland vor allem in den Bereichen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung einen signifikanten Relevanzgewinn erfahren (Heinz 2006). Der zu beobachtende Bedeutungsgewinn von Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren ist als eine Konsequenz aus der Einsicht in die Grenzen des öffentlichen Beitrages zur räumlichen Entwicklung zu verstehen (Selle 2005, S. 52). Einerseits ist die Verschiebung des Schwerpunktes von der lokalen Regierung auf die *Governance* (siehe Punkt 2.3.2) mit einem Verlust der Entscheidungs- und operationellen Autonomie des staatlichen Apparats verbunden. Andererseits ermöglicht die Verknüpfung von kommunalen und lokalen Ressourcen das Zusammenführen von Kompetenzen, finanziellen und anderen Ressourcen unterschiedlicher Partner und dadurch werden die praktischen Möglichkeiten der Handlung und Realisierung von Vorhaben des Staates erweitert (Sagan 2000, S. 40; Wegener 2002, S. 25). Partnerschaften können soziale, ökonomische und physische Belange in einer Strategie zusammenbringen. Sie können eine neue Dynamik in die alten Probleme bringen und sind effektiv in der Erschließung neuer Verbindungen mit vorhandenen Akteuren (Carter 2000, S. 54). Die Ressourcen, welche in die öffentlich-private Partnerschaft eingebracht werden, sind in Tabelle 4 dargestellt.

Ressourcen	Öffentliche Akteure	Private Akteure
Vorhandene Grundstücke und Gebäude	Hauptsächlich öffentliche, mit zusätzlich erworbenen und verfügbaren Grundstücken	Private in beschränktem Maß
Ersatzwohnungen	Hauptsächlich öffentliche	Private in beschränktem Maß
Kommunale Infrastruktur	Hauptsächlich öffentliche	Gewisse Elemente, gebaut durch den privaten Sektor und dann dem öffentlichen Sektor übergeben
Finanzierung	Finanzierung konkreter Vorhaben, langfristige Verschuldung, Beitrag oder Verkauf der kommunalen Bestände, Zuzahlungen, Subventionen, Steuervorteile	Finanzierung mithilfe von Eigenkapital oder durch Kredite
Beschlossener Plan	Meist öffentlich, zusammen mit einem strategischen Plan oder einer Strategie, Plan der räumlichen Bewirtschaftung, Verabschieden der Pläne und Projekte	Kann durch private Einheiten erarbeitet werden
Business-Konzept	Rahmen des öffentlichen Planes	Machbarkeitsstudie
Projektrichtlinien und qualitative Bestimmungen	Bestimmung der Richtlinien im Rahmen der nationalen Normen bezüglich der Planung, Bauvorschriften, Gesundheit, Sicherheit und Denkmalschutz	Marktentscheidungen im Einklang mit den lokalen Bedingungen
Verwaltung und Organisation	Öffentlich – angepasst an die politische Kontrolle	Privat – verbunden mit der Erfahrung in der Projektleitung
Soziale und politische Fragen	Demokratische Teilnahme, Bewohnerbeteiligung, politische Unterstützung	Politische Unterstützung und Lobbying
Marketing und Medienkontakte	Gesellschaftliche und politische Glaubwürdigkeit	Informationen über den Markt

Tabelle 4. Ressourcen in der öffentlich-privaten Partnerschaft

Quelle: *Zespół ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S.136*

Im Bereich des Städtebaus und der Stadterneuerung waren im Hinblick auf die Realisierung ihrer Ziele öffentlich-private Partnerschaften immer dann am erfolgreichsten, wenn es um die imagefördernde Umstrukturierung und Wiederbelebung – häufig zentral gelegener – städtischer Areale ging. Für die öffentliche Hand sind die Ergebnisse öffentlich-privater Kooperationsvorhaben meist ambivalent. Die mit diesen Vorhaben verknüpften Vorteile haben oft auch ihr negatives Gegenstück. Zu den möglichen Nachteilen zählen insbesondere (Heinz 2006, S. 157):

- Eine Reduzierung lokaler Kompetenzen und Handlungsspielräume durch die Übertragung kommunaler Befugnisse und Zuständigkeiten an Private,
- Ein Verzicht auf langfristige entwicklungspolitische Konzepte und Perspektiven zugunsten kurzfristiger betriebswirtschaftlicher Kalkulation als Folge der verstärkten Beeinflussung kommunaler Planungen und Planungsziele durch die gewinnorientierten Vorstellungen privater Akteure,



- Ein Rückgang an Verfahrenstransparenz sowie an Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten für demokratisch legitimierte Gemeindevertreter infolge der häufig gegebenen und im Sinne der Verfahrensbeschleunigung für notwendig erachteten Sonderstellung von Partnerschaftsansätzen,
- Eine ungleiche Verteilung von Risiken zwischen den Akteuren, wobei unvorhergesehene Verfahrensschwierigkeiten und finanzielle Defizite oft zu Lasten der öffentlichen Hand gehen.

In der Realität oder nur antizipiert führen diese Nachteile und Konflikte oft zum Scheitern der Kooperationen, wie das am Beispiel von Stettin gezeigt wird (siehe Punkt 5.5). Den Herausforderungen der Revitalisierung als komplexer, konfliktgeladener, integrierter und strategischer Prozess wird in den EU-Initiativen und Programmen Rechnung getragen, wie das im nächsten Punkt dargestellt wird.

### **2.2.3 Revitalisierung in den EU-Initiativen**

Ökonomische Entwicklung, Überwindung der Benachteiligung und Ausgrenzung als wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Europa gehören zu einer weitgehenden politischen Übereinstimmung. Dennoch scheint die Realisierung entsprechender Politiken, Programme, Projekte und Maßnahmen vielerorts noch mit Unsicherheiten behaftet zu sein. Ein Grund dafür wird darin gesehen, dass es in Europa kein einheitliches Stadtmodell gibt. Es gibt im Vergleich der Mitgliedstaaten und Städte eine Vielfalt an Methoden und Maßnahmen Wirtschaftswachstum, Standortentwicklung sowie die Überwindung von sozialer und stadträumlicher Benachteiligung zu fördern. Die Städtepolitik in den verschiedenen EU-Mitgliedstaaten hat darüber hinaus eine unterschiedlich große Bedeutung und wird von nationaler Ebene nicht überall in gleich starkem Maße unterstützt. In den neuen Mitgliedsstaaten der EU gibt es z. B. keine nationale Städtepolitik, was die kommunale Ebene in besonderem Maße fordert (BMVBS und BBR 2007, S. 6).

Vertragsgemäß hat die Europäische Union keinerlei Zuständigkeit für die Durchführung einer spezifischen Städtepolitik auf europäischer Ebene. Dennoch beeinflusst sie schon seit vielen Jahren die Planung und Entwicklung von Städten (Adam und Huttenloher 2006). Die ersten Initiativen der Europäischen Kommission fanden im Bereich des Umweltschutzes statt. Das 1990 veröffentlichte „Grünbuch über die städtische Umwelt“ formulierte neben inhaltlichen Zielen für die Erhaltung der normativ verstandenen europäischen Stadt auch einen Anspruch, Stadtentwicklung auf europäischer Ebene zu gestalten (Frank 2005, S. 308). 1998 veröffentlichte die Generaldirektion Regionalpolitik den „Aktionsrahmen für eine nachhaltige städtische Entwicklung“. Um die städtischen Probleme anzugehen, plädierte die Europäische Kommission für die Entwicklung einer integrierten und strategischen Herangehensweise, welche die Problemgebiete in die soziale, ökonomischen und physische Struktur der Städte und der Region integriert (Atkinson 2000, S. 1044, BMVBS und BBR 2007, S. 9). Mit Betonung der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Städte gegenüber sozialen und ökologischen Aspekten und Governancethemen zeichnete sich darin bereits eine Neuorientierung der europäischen Stadtpolitik ab, die auf die im Jahr 2000 verabschiedete Lissabon-Agenda verwies (Adam und Huttenloher 2006).

Die Mitglieder der EU sehen meist die städtischen Fragen als Gegenstand der nationalen Politik. Deswegen konzentriert sich die EU auf die Stimulation der Forschung und Innovationen (Atkinson 2000, S. 1044). Die Veröffentlichungen und Maßnahmen der Europäischen Kommission bilden wichtige Anstöße für die interdisziplinäre, fachliche Diskussion. Detaillierte Förderkriterien, die inhaltliche und verfahrenstechnische Regelungen verbanden, verliehen der Forderung nach innovativen Ansätzen für städtische Aufgaben Nachdruck. Die Projekte und Programme der EU erweitern den Handlungsspielraum der Kommunen und stellen institutionelle Arrangements in den Mitgliedsstaaten infrage (Adam und Huttenloher 2006). *„Die EU greift tief in nationale und lokale Politiken, Strukturen, Institutionen und Traditionen ein. Sie verlangt die Umsetzung der von ihr formulierten Normen, d. h. häufig genug einen radikalen Politikwandel, und belohnt dafür mit Geld. (...) In diesem Prozess erhält dann lokales Handeln eine europäische Dimension; indem es*

*auf die Städte und Quartiere zielt, erhält europäisches Handeln umgekehrt eine lokale Dimension“ (Frank 2005, S. 312-313).*

Seit 1989 fördert die EU städtische Pilotprojekte. Im Zeitraum 1989-1993 wurden 33 städtische Pilotprojekte genehmigt. Dies war das erste Mal, dass der EFRE (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) ausdrücklich innovative städtische Erneuerungs- und Planungsmaßnahmen unterstützte. Im Jahre 1997 startete eine zweite Runde von 26 städtischen Pilotprojekten. Diese Aktion wurde als ein Laboratorium angesehen, um originelle Ideen und innovative Konzepte zur Behandlung von städtischen Problemen zu testen (Europäische Kommission 2002).

Die städtische Dimension fällt über zweierlei operative Maßnahmen in den Bereich der Regionalpolitik: die Gemeinschaftsinitiative URBAN und die indirekten Maßnahmen der Strukturfonds und Kohäsionsfonds. Die über EFRE finanzierte Gemeinschaftsinitiative URBAN wurde für den Zeitraum 1994-1999 (URBAN I) ins Leben gerufen und für den Zeitraum 2000-2006 (URBAN II) verlängert. *„Die Gemeinschaftsinitiative URBAN zielte darauf ab, krisenbetroffene Stadtviertel zu unterstützen, und zwar insbesondere im Hinblick auf die drei Ausgabenschwerpunkte; physische und ökologische Erneuerung, soziale Eingliederung sowie Unternehmertum und Beschäftigung. Dies geschah mit einem bedeutenden Mehrwert gegenüber den nationalen und anderen EU-Politiken. (...) URBAN konnte als ein Modell für die nationale Politik und als Mittel zur Verbreitung von bewährten Praktiken dienen“ (Europäische Kommission 2002, S. 2).*

Im Zeitraum 2000-2006 wurden über die Strukturfonds der Kohäsionspolitik (EFRE, Europäischer Sozialfonds ESF und Kohäsionsfonds) zahlreiche Maßnahmen zugunsten von städtischen Gebieten umgesetzt. Durch das sogenannte Ziel 2, also die „Wiederbelebung von Gebieten mit Strukturproblemen“, können integrierte Stadterneuerungsprogramme gefördert werden; es wurden explizit Krisensituationen in Städten als Förderkriterium genannt (Adam und Huttenloher 2006). *„Um in den Genuss der Fördergelder zu kommen, müssen die Mitgliederstaaten und/oder subnationalen Einheiten so genannte operationelle Programme entwickeln und umsetzen, die den von der EU erlassenen Grundsätzen, Leitlinien und Modalitäten entsprechen – Programme also, die den Vorstellungen der EU von „good governance“ bzw. einem guten Stadt- oder Quartiersmanagement entsprechen“ (Frank 2005, S. 312).* In Polen wurden daraufhin zahlreiche Lokale Revitalisierungsprogramme erarbeitet (siehe Punkt 3.4.2).

Für Polen sind die Änderungen in der Förderpolitik nach 2007 von entscheidender Bedeutung. Gemäß der von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Reform der Regionalpolitik für den Zeitraum 2007-2013 wurde die Gemeinschaftsinitiative URBAN zwar als solche abgeschafft, jedoch in die drei Ziele der Regionalpolitik, d. h. „Konvergenz“, „Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ und „Territoriale Zusammenarbeit“, eingegliedert. Die EU wird von nun an die spezifischen Anliegen der Städte stärker berücksichtigen und die Mitgliedstaaten dazu auffordern, dies ebenso zu tun.

Im Rahmen der Europäischen Strukturpolitik (Förderphase 2007-2013) wird auf die städtebauliche Erneuerung in problematischen Stadtgebieten reagiert: So unterstützt EFRE *„im Fall von Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung gegebenenfalls die Förderung partizipativer, integrierter und nachhaltiger Strategien, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Gebieten begegnet werden soll. Die nachhaltige Stadtentwicklung soll unter anderem durch folgende Strategien gefördert werden: Steigerung des Wirtschaftswachstums, Sanierung der physischen Umwelt, Neuerschließung brachliegender Flächen, Erhaltung und Aufwertung des Natur- und Kulturerbes, die Förderung der unternehmerischen Initiative, der lokalen Beschäftigung und der kommunalen Entwicklung sowie die Bereitstellung von Dienstleistungen für die Bevölkerung, wobei den sich ändernden demographischen Strukturen Rechnung getragen wird“ (BMVBS und BBR 2007, S. 31).* Zusätzlich sind nach der Verordnung (EG) 1080/2006 Ausgaben für den Wohnungsbau in den Mitgliedstaaten, die der Europäischen Union am 1. Mai 2004 oder danach beigetreten sind, dann förderfähig, wenn sie im Rahmen einer Maßnahme für integrierte Stadtentwicklung oder einer Prioritätsachse zugunsten von Stadtvierteln, die von Verfall und sozialer Abgrenzung geprägt oder bedroht sind, vorgesehen sind.

Die Mittel für den Wohnungsbau dürfen 3% der Gesamtzuwendung von EFRE in den operationellen Programmen nicht überschreiten. Die Ausgaben werden auf den Mehrfamilienwohnungsbau, die Gebäude im öffentlichen Eigentum oder im Eigentum der non-Profit Subjekte reduziert, welche für Familien mit niedrigem Einkommen oder Personen mit besonderen Bedürfnissen genutzt werden (Zygierewicz 2007, S. 135). Die ausgewählten Bereiche für Wohnungsbaumaßnahmen müssen zumindest drei der folgenden Kriterien entsprechen, wobei zwei dieser Kriterien unter den Buchstaben a bis h auszuwählen sind (Verordnung (EG) Nr. 1828/2006):

- a. hohes Maß an Armut und Ausgrenzung;
- b. hohe Langzeitarbeitslosigkeit;
- c. problematische Bevölkerungsentwicklung;
- d. niedriges Bildungsniveau, erhebliche Qualifikationsdefizite und hohe Zahl von Schulabbrechern;
- e. hohe Kriminalitäts- und Verbrechensrate;
- f. eine in besonderem Maße geschädigte Umwelt;
- g. geringe Wirtschaftstätigkeit;
- h. hoher Anteil an Einwanderern, ethnischen und anderen Minderheiten oder Flüchtlingen;
- i. vergleichsweise niedriger Immobilienwert;
- j. geringe Gesamtenergieeffizienz der Gebäude.

Folgende Interventionen sind zuschussfähig:

- a) Renovierung der gemeinschaftlichen Bereiche eines Mehrfamilienwohnhauses:
  - i) Instandsetzung der folgenden baulichen Substanz des Gebäudes: Dach, Fassade, Fenster und Türen der Fassade, Treppenhaus, Innen- und Außenflure, Eingangsbereich und dessen Vorplatz, Aufzug;
  - ii) technische Installationen des Gebäudes;
  - iii) Energieeinsparmaßnahmen;
- b) Bereitstellung von Sozialwohnungen in moderner Qualität durch Renovierung und Umnutzung bestehender Gebäude, die im Besitz von öffentlichen Verwaltungen oder gemeinnützigen Betreibern sind.

Der klassische URBAN-Ansatz, der auf integrierte und ganzheitliche Weise soziale, wirtschaftliche und ökologische Problemlagen eng begrenzter benachteiligter Stadtteile bekämpft, wird durch die Förderung von Städten als Motor von wirtschaftlichem Wachstum und Beschäftigung ergänzt (Adam und Huttenloher 2006). Strukturforons-Interventionen sollen sich nicht mehr vor allem an den Bedürfnissen der am stärksten problembehafteten Viertel und Personengruppen ausrichten, sondern vielmehr dort eingesetzt werden, wo besondere Entwicklungschancen und -potentiale im Sinne von Wirtschaftswachstum und Wettbewerbsfähigkeit erkennbar sind (Frank 2005). Von der Europäischen Kommission wurden in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Entwicklungsbank des Europarates neue Initiativen JEREMIE, JESSICA und JASPERS gestartet.

Die Initiative JASPERS bietet Unterstützung bei der Vorbereitung von Großprojekten in unter das Ziel „Konvergenz“ fallende Regionen im Zeitraum 2007-2013. Sie kann für städtebauliche Projekte herangezogen werden. JEREMIE soll den Zugang zu Finanzmitteln für neugegründete Unternehmen, für die Entwicklung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und für Kleinstunternehmen erleichtern. JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) ist eine Initiative, die den Rahmen für eine verstärkte Zusammenarbeit bei der Finanzierung von Projekten für eine nachhaltige Stadtentwicklung bilden soll. Sie soll durch die Kombination von Zuschüssen mit Krediten oder anderen Finanzprodukten den Mitgliedstaaten und

den zuständigen Verwaltungsbehörden maßgeschneiderte Lösungen für die Finanzierung von Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsprojekten an die Hand geben. Durch sie sollen Investitionen in eine nachhaltige Stadtentwicklung auch in solchen Kommunen ermöglicht werden, die eine Kofinanzierung kaum aufbringen können (BMVBS und BBR 2007, S. 32).

Die JESSICA-Initiative eröffnet für die operationellen Programme bzw. die Verwaltungsbehörden folgende Möglichkeiten:

- Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für ein breites Spektrum öffentlich-privater Partnerschaften oder sonstiger Stadtentwicklungsprojekte, bei denen langfristig die vollständige oder teilweise Rückzahlung der investierten Mittel möglich ist;
- einfachere und flexiblere Verwaltung von Stadtentwicklungsfonds;
- größere Hebelwirkung der für die Stadtentwicklung verfügbaren knappen Mittel durch Gewinnung von Finanzierungsbeiträgen seitens internationalen Finanzinstitutionen, der Banken, der Privatwirtschaft usw.

Über JESSICA können städtische Infrastrukturprojekte und -netze, Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz und Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT)-Vorhaben oder sonstige Projekte oder Gruppen von Projekten unterstützt werden, die für eine EFRE- (oder Europäischen Sozialfonds ESF-) Förderung in Frage kommen, in einen integrierten Stadtentwicklungsplan eingebettet sind und nicht den Zugang von KMU zu Finanzierungsmitteln betreffen.

Zu den anderen Initiativen, die nicht von der EU kamen, aber einen Einfluss auf die Revitalisierung in Polen haben, gehören der Finanzmechanismus des Europäischen Wirtschaftsraumes (*Mechanizm Finansowy Europejskiego Obszaru Gospodarczego*) und der Norwegische Finanzmechanismus (*Norweski Mechanizm Finansowy*). Diese Hilfen kommen aus den drei EFTA Ländern: Norwegen, Island und Lichtenstein. Die Unterstützung haben sowohl die Länder bekommen, die im Jahre 2004 der EU beigetreten sind als auch Spanien, Griechenland und Portugal. In den Jahren 2004-2009 wird Polen von diesen Mechanismen über 533 Mio. Euro Hilfe bekommen. Die Finanzierungsmechanismen haben zum Ziel, jene Entwicklungshandlungen umzusetzen, die zur Verringerung der ökonomischen und sozialen Unterschiede innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes und der Konsolidierung der Zusammenarbeit zwischen Polen und den Geberländern beitragen ([www.eog.gov.pl](http://www.eog.gov.pl) am 08.07.2008).

## **2.3 Steuerung der Revitalisierung**

In diesem Kapitel werden die Steuerungsmöglichkeiten der Revitalisierungsprozesse durch die lokalen Verwaltungen (öffentliche Akteure) dargestellt. Es wird das Raumplanungssystem als wesentliche Rahmensetzung für den Handlungsspielraum öffentlicher Akteure (Punkt 2.3.1) sowie die Rolle der öffentlichen Akteure in der Stadtentwicklung (Punkt 2.3.2) besprochen. Das Kapitel mündet in der Vorstellung des Ansatzes des akteurzentrierten Institutionalismus (Punkt 2.3.3) als wesentliche theoretische Grundlage für die weitere empirische Arbeit.

### **2.3.1 Raumplanungssystem als Rahmen für den Handlungsspielraum öffentlicher Akteure**

Die Raumplanung wird in einem Raumplanungssystem betrieben. Von einem System kann gesprochen werden, wenn Teile miteinander in Abhängigkeit stehen und ihrerseits Bedeutung beziehen aus dem, das ganze System bestimmenden, Sinn. Ein Raumplanungssystem umfasst alle Teile, die der Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Raumnutzungen sowie -funktionen dienen (Beckmann, Fürst et al. 2001). Das räumliche Planungssystem umfasst die rechtlichen und administrativen Prozeduren sowie institutionellen

Zusammenstellungen für die Steuerung der Lokalisierung der Investitionen in den Entwicklungsprojekten und eine Regulation der Art, in welcher der Boden genutzt und entwickelt wird (Healey 1997, S. 13).

Die Planungssysteme beinhalten Vorschriften, welche die Spezifizierung der Lokalisierung und Typen der Entwicklungen zulassen. Die Vorschriften können obligatorische Vorbereitung der Pläne oder Bestimmung der Grundnutzung und Entwicklungsnormen festlegen, um Grundlagen für die Restriktionen bei den Grund- und Immobilienrechten zu haben. Diese und weitere Vorschriften dienen der Konstruktion der Rechte der individuellen Immobilienbesitzer im Bezug darauf, was sie mit ihrem Besitz machen können (Healey 1997). Das Recht in der Raumwirtschaft soll folgende Aufgaben erfüllen (Habitat 2003):

- Bestimmung des öffentlichen Interesses und Sicherung von dessen Schutz,
- Bestimmung der Aufteilung der Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der öffentlichen Verwaltungen, Bestimmung der Art, Regeln, Prozeduren und Instrumente für deren Handlungen,
- Schutz der Rechte der einzelnen Raumnutzer und Regulieren der Relationen zwischen allen Raumnutzern.

Es gibt wesentliche Unterschiede in den Planungssystemen innerhalb Europas. Ein solcher Unterschied bezieht sich auf die Rolle und die Stufen der Verwaltungen. Viele europäische Planungssysteme haben drei Stufen der Verwaltung und Pläne: nationale, regionale und lokale. Wie das in der Praxis funktioniert und wie die verschiedenen Formen der Koordination stattfinden, hängt von der politischen Kultur und Tradition der Nationen und Regionen ab (siehe Punkt 3.1.4). Die Praxis in den meisten europäischen Ländern geht von der administrativen Regulation zu einer mehr negotiativen über. Aber es bestehen wesentliche Unterschiede darin, wer die Schlüsselakteure in den negotiativen Netzwerken sind und in welchen Kulturen sie operieren (Healey 1997).

Das Objekt der territorialen Selbstverwaltung sind die Bewohner eines bestimmten Gebietes. Die Selbstverwaltung wird vom Staat ins Leben gerufen um bestimmte Aufgaben zu realisieren. Die Selbstverwaltung hat keine souveränen Rechte. Der einzige Souverän ist der Nationalstaat und nur er überträgt bestimmte Aufgaben den Selbstverwaltungen. Das Bestehen der Selbstverwaltung ist somit vom Willen des Gesetzgebers anhängig (Niewiadomski 2003, S. 48).

Die Möglichkeit der Entwicklung und Anwendung der Revitalisierungs- oder Stadtumbaustrategien wird also stark von länderspezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen und der Planungskultur beeinflusst. Die rechtlichen Regelungen, darunter das Planungssystem, gehören zu den institutionellen Rahmenbedingungen, die im Punkt 2.3.3 genauer erläutert und im Kapitel 3 für die polnische Situation konkretisiert wurden.

## **2.3.2 Rolle öffentlicher Akteure in der Stadtentwicklung**

Die öffentlichen Akteure, Kommunen und Regionen sind Akteure unter anderen, „*aber mit besonderen Aufgaben und einer Rolle, in der sich hoheitliche, koordinierende und kooperierende Funktionen mischen*“ (Selle 2005, S. 13). Die Rolle der öffentlichen Akteure in der Stadtentwicklung wird wesentlich dadurch beeinflusst, dass die Planung ein politischer Prozess, die Stadtentwicklung ein schlecht strukturiertes Problem (Punkt 2.3.2.1) und die lokale Verwaltung eine bürokratische mit bestimmten Instrumenten ausgestattete Organisation ist (Punkt 2.3.2.2). Die Stadtentwicklung erfolgt unter Verwendung unterschiedlicher Steuerungsmodi, die wiederum im Wandel begriffen sind (Punkt 2.3.2.3).

### **2.3.2.1 Planung als politischer Prozess**

Die räumliche Planung ist ein systematisches Vorgehen zur Entwicklung von Handlungszielen und -abfolgen über einen längeren Zeitraum (Fürst 2001a). Sie beinhaltet eine Vorsteuerung der Bodennutzung durch öffentliche Akteure (Mönnecke 2001, S. 11) und besteht aus einem Set an Verwaltungsmethoden für die

Entwicklung und Implementierung der Strategien, für Pläne, Politiken und Projekte sowie für die Regulierung der Lage, dem Zeitpunkt und die Form der Entwicklung (Healey 1997, S. 4).

Eine wirksame Planung setzt Entscheidungsprämissen für daran gebundene Akteure, koordiniert die Handlungsbeiträge von Akteuren für ein kollektives Handeln und steuert das Handeln der Akteure über eine längere Zeit. Planung im öffentlichen Sektor hat immer zwei Fundamentalaufgaben (Fürst 2001a):

- wissenschaftlich angelegte Informationsverarbeitung zur Lösung der gestellten Planungsaufgaben und
- Koordination des kollektiven Handelns bei nicht vorauszusetzendem Konsens.

Planung unterliegt dem Spannungsverhältnis von politischer Interessenberücksichtigung und fachlicher Problembearbeitung und bewegt sich sehr nahe an politischer Entscheidung (Fürst 2001a). *„Im politischen Prozess sind weder Ziele, Probleme noch Problemlösungen eindeutig im Voraus definiert. Sie entwickeln Schärfe und Konturen im Prozess der Interessendurchsetzung“* (Fürst 2001b, S. 25). Der politische Prozess ist kontextgebunden – es sind immer auch die jeweiligen Rahmenbedingungen mit zu beachten, unter denen die Entscheidungen zustande kommen: der institutionelle Rahmen, die Akteurskonstellationen und der Handlungsanlass (siehe Punkt 2.3.3).

Politisch zu bearbeitende Probleme können in gut strukturierte und schlecht strukturierte geteilt werden (Fürst 2001b). Die Stadtentwicklung allgemein und die Revitalisierung der Problemgebiete speziell gehören zu den schlecht strukturierten Problemen aufgrund der komplexen Problemlage, der vielen Aufgaben aus verschiedenen Bereichen, die in solchen Gebieten gelöst werden müssen, der politischen Dimension der Entscheidungen, die in den Gebieten getroffen werden, und aufgrund der oft unzureichenden Informationen und fehlenden Erfahrungen im Umgang mit solchen Gebieten.

Wenn Planer Restriktionen ausgesetzt sind, die ihre Wahrnehmung des Problems massiv beeinflussen, dann sind Probleme von vornherein schlecht strukturiert, weil sie auf diese Begrenzungen erst noch zugeschnitten werden müssen. Die wichtigsten Begrenzungen der Planer sind: kognitive Begrenzungen, pluralistische Interessen und institutionelle Restriktionen. Kognitive Begrenzungen ergeben sich, weil der Planer nicht genügend Ressourcen und Zeit hat, über zum Teil unzureichendes Wissen und eine unzureichende Fähigkeit zur Problembearbeitung verfügt. Für ihn gibt es nicht eine richtige Lösung, sondern mehrere brauchbare, von denen er eine wählt, die er für befriedigend hält. Das Zielsystem, das der Planer zugrunde legen muss, wird pluralistisch auf dem Kompromissweg zwischen verschiedenen Interessen entwickelt. Institutionelle Restriktionen entstehen, weil Institutionen Verhalten strukturell steuern (Fürst 2001b, siehe auch Punkt 2.3.3). Die Restriktionen, welchen die Planer in Polen ausgesetzt sind, werden im weiteren Verlauf der Arbeit erläutert.

### 2.3.2.2 Die Mitwirkung öffentlicher Akteure an der räumlichen Entwicklung

Die Handlungsfähigkeit lokaler Verwaltungen resultiert aus deren Charakter als bürokratische Organisation sowie aus den Wirkungsweisen, Instrumenten und Steuerungsmodi, wie das in diesem Punkt erläutert wird.

Eine bürokratische Organisation wird durch folgende Kriterien bezeichnet (Fürst 2001c):

- Eine genau festgelegte Autoritätshierarchie,
- Ein festes System vertikaler Kommunikationslinien (Dienstwege), die eingehalten werden müssen,
- Eine geregelte Arbeitsteilung, die auf Spezialisierung beruht,
- Ein System von Regeln und Richtlinien, das die Rechte und Pflichten aller Organisationsmitglieder festlegt,
- Ein System von genau definierten Verfahrensweisen für die Erfüllung der Aufgaben.

Solche Eigenschaften haben einen Einfluss auf den Zugang zu Informationen, die Bewertung von Informationen und Tatbeständen, aber auch auf das, was als relevante Information identifiziert wird. Bürokratische Strukturen sind auch selektiv in Bezug auf Interessen und Werte, die in die Planungsprozesse eingehen (Fürst 2001c). Verwaltungen als bürokratische Organisationen sind daher nur eingeschränkt für Projekte und Kooperationsprozesse gerüstet, da diese meist querschnittsorientiert angelegt sind, Kreativität und Spontaneität erfordern und die Gefahr des Scheiterns bergen (Knippschild 2008).

Die kommunale Aufgabe besteht darin, den Rahmen zu schaffen und die Richtungen vorzugeben, welche koordinierten, fundierten und nach Möglichkeit legitimierten Zielvorstellungen entsprechen. Für alles, was aus kommunaler Sicht zwar wünschenswert erscheint, aber nicht steuer- oder gestaltbar ist, bleibt die Möglichkeit, argumentierend, werbend, fördernd und anregend auf die in ihrem Handeln freien Akteure einzuwirken. Die lokalen Verwaltungen können innerhalb ihrer legalen und politischen Aufgaben und Verantwortlichkeiten regulieren, kontrollieren, investieren und unterstützen (Selle 2005). In der Abhängigkeit von der Wahrnehmung der Rolle in der räumlichen Entwicklung, können in Anlehnung an Klaus Selle vier Stufen der Planung unterschieden werden (Selle 2005, S. 57):

1. Anpassungsplanung: Räumliche Entwicklung ist weder prognostizierbar noch steuerbar. Die Rolle der öffentlichen Verwaltung beschränkt sich auf Reaktion: Gefahrenabwehr, Behebung von Missständen, Instrumentarium (Fluchtlinienpläne, stadthygienische Maßnahmen). Die Verwaltung wird dabei auch als Eingriffsverwaltung bezeichnet.
2. Angebotsplanung (Auffangsplanung): Entwicklung ist prognostizierbar aber nicht steuerbar. Die Rolle der öffentlichen Verwaltung (Leistungsverwaltung) bezieht sich auf vorausschauende Rahmensetzung: Daseinsvorsorge, Setzen eines Rahmens für die Entwicklung, Instrumente (Angebotspläne, Bodenordnung)
3. Entwicklungsplanung: Die räumliche und gesellschaftliche Entwicklung ist staatlich steuerbar. Die Rolle der öffentlichen Verwaltung (planende Verwaltung) bezieht die gesellschaftspolitische Steuerung, Vorgabe von Zielsystemen und Auswahl von Handlungsalternativen und integrierte Entwicklungspläne für alle Politikfelder ein. In der planenden Verwaltung macht man *„sich im Zuge einer Bebauungs- oder Flächennutzungsplanung oder eines sonstigen räumlichen Rechtsplans, der ja nur ein rein sektoraler Plan ist, Gedanken über die gewollten und ungewollten Nutzungen, die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung, das Stadtbild etc. (...). Die planende Verwaltung integriert die unterschiedlichsten Zielvorstellungen und Handlungsabsichten kommunaler Akteure und bringt diese letztlich baulich-räumlich zum Ausdruck. Vor allem dann ist es planende Verwaltung, wenn sie nicht nur Impulsen von außen folgt, sondern sich selbst Ziele setzt und am Erfolg orientiert“* (Betker und Bräuer 2006, S. 91). Für die Qualität der Entwicklungsplanung ist der Zusammenhang der Elemente „Strategie“ und „Projekt“, also die Einbindung einzelner Vorhaben in einen übergreifenden Zusammenhang, entscheidend.
4. Perspektivplanung (perspektivischer Inkrementalismus): Entwicklungen sind nicht steuer- aber beeinflussbar. Die Rolle der öffentlichen Verwaltung bezieht sich auf Mitwirkung an der räumlichen Entwicklung durch Projekte und Management. Instrumente: projektbezogene Kooperation, informelle Entwicklungskonzepte, Marktteilnahme.

Die scharfe Abgrenzung dieser Phasen in der zeitlichen Abfolge wie auch in Bezug auf bestimmte Aufgaben, Räume oder Länder ist nicht möglich. Die Instrumente aus verschiedenen Entwicklungsphasen kommen nebeneinander zur Anwendung und die Phasen überlappen und beeinflussen sich gegenseitig.

Wenn öffentliche Akteure Ziele verfolgen, die auf bestimmte räumliche Zustände gerichtet sind, dann stehen ihnen drei Einwirkungsmöglichkeiten offen (Selle 2005, S. 118):

- Indirekt: das klassische Instrumentarium der räumlichen Planung und Entwicklung setzt Rahmenbedingungen für das Handeln von Akteuren im Raum. Öffentliche Akteure versuchen mit indirekt wirkenden Instrumenten andere in einer Weise zu beeinflussen, dass durch deren Handeln die

gewünschten Ziele räumlicher Entwicklung erreicht, zumindest aber mit den Zielen verträgliche Verhaltensweisen erzeugt werden. Neben dem planungsrechtlichen Instrumentarium wirken auch finanzielle Anreize und Vergünstigungen sowie kommunikative Bemühungen auf ähnliche Weise. Zu den indirekt wirkenden Instrumenten gehören:

- Regulative Instrumente: Bau- Planungs-, Naturschutzrecht etc. Diese bieten unterschiedliche Steuerungsmöglichkeiten an.
  - Persuasive bzw. kommunikative Instrumente: auf Überzeugung und Verständigung ausgerichtete Arbeitsformen
  - Finanzielle Steuerungsformen (öffentliche Förderung und andere Quellen finanzieller Unterstützung)
- Direkt: öffentliche Akteure werden unmittelbar im Raum tätig. In diesem Fall verfolgen sie die angestrebten Ziele mit öffentlichen Mitteln und durch unmittelbar raumwirksame Eingriffe. Durch diese Anreiz- und Signalfunktion wirken solche Maßnahmen auch indirekt steuernd. Zu den direkt wirkenden Instrumenten gehören:
- Marktteilnahme öffentlicher Akteure (z. B. Zwischenerwerb von Grundstücken)
  - Entwicklung von Standorten durch öffentliche Investitionen: die Produktion technischer und sozialer Infrastrukturen (Bau von Infrastrukturen, In-Wert-Setzung von Freiräumen, Schaffen von „Adressen“)
- Strukturierend: diese Steuerungsweise ist auf die Akteure und ihre Interaktionsformen gerichtet, bei denen Instrumente die Handlungsumwelt von gesellschaftlichen Individuen und Organisationen strukturieren. Zu den strukturierend wirkenden Instrumenten gehören Prozesssteuerung, Organisations-, Personalentwicklung, Förderung von Meinungsbildung unter verschiedenen Akteursgruppen, Gestaltung von Kooperationen etc.

Eine Zusammenstellung der Instrumente, Wirkungsweisen und Steuerungsmodi stellt die Tabelle 5 dar. Die Verbindung der Steuerungsmodi und Instrumente wird im nächsten Punkt erläutert.

Wirkungsweise	indirekt			direkt		strukturierend
Instrumententypus	Regulative Instrumente	Überzeugung, Kommunikation	Finanzierung, Förderung	Marktteilnahme	Standortentwicklung	Prozesssteuerung, Organisationsentwicklung etc.
Steuerungsmodi	hierarchisch					
	kooperativ					

Tabelle 5. Instrumente, Wirkungsweisen, Steuerungsmodi kommunaler Verwaltungen

Quelle: Selle 2005, S. 120

In der Fallstudie (Kap. 5) werden anhand dieser Zusammenstellung die Instrumente analysiert und die Wirkungsweise der lokalen Verwaltung in Verbindung mit den Revitalisierungsprozessen dargestellt.



### 2.3.2.3 Steuerung und Regierung der lokalen Gemeinschaft

Steuerung in der modernen Raumplanung wird als „zielbezogener Interaktionsprozess der Anpassung von Denk- und Verhaltensweisen (Koordinationsprozess), als intentionale Handlungskoordination zur gemeinwohlorientierten Gestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse mit einer breiten Palette von Steuerungsmöglichkeiten verstanden“ (Fürst 2006, S. 117). Bis in die 90er Jahre kannte man nur einen Steuerungsmodus: das Ausüben der hoheitlichen Rolle des Staates gegenüber anderen Akteuren im Raum. Diesem Bild zufolge ist der Staat mit den notwendigen Mitteln zur Durchsetzung seiner Vorstellungen ausgestattet und vermag sie entsprechend anzuwenden. Pläne werden aufgestellt, um umgesetzt zu werden (Selle 2005, S. 123). Zur Entscheidung über ein konkretes Vorhaben holt die zuständige Behörde anhand vorgegebener Verfahrensvorschriften bestimmte Informationen ein, trifft eine bindende Entscheidung und sorgt für deren Umsetzung. Bei allen Schritten ist sie strikt an Recht und Gesetz gebunden. „Das hoheitliche Verwaltungshandeln ist vom Handlungsstil geprägt, welcher den Aufwand kurzfristig zu minimieren trachtet und zumindest nicht darauf gerichtet ist, den Wünschen der Beteiligten durch weitreichende Ausschöpfung der gesetzlichen Regelungen entgegen zu kommen, sondern stattdessen im Zweifel lieber Konflikte in Kauf nimmt“ (Kostka 2001, S. 335).

Viele Probleme in Städten und Gemeinden können aber nicht mehr allein durch die Gemeinde gelöst werden. Diesen Problemen und Herausforderungen ist gemein, dass die Gemeinde (Wegener 2002, S. 33):

- nicht die notwendigen finanziellen Ressourcen hat, um das Problem zu lösen oder der Herausforderung zu begegnen,
- mit anderen staatlichen Institutionen und Verwaltungen kooperieren muss, um lokal angemessene Lösungen zu finden,
- nicht für alle Fragen der örtlichen Lebensqualität allein verantwortlich ist, sondern vielmehr auf die gesetzlich vorgeschriebene Rolle, den Sachverstand und die Erfahrungen anderer angewiesen ist, um zu qualitativ wertvollen Lösungen zu kommen.

„Zum einen mit den praktischen Erfahrungen über die Wirksamkeit städtischer und regionaler Planungen ist es immer offenkundiger geworden, dass diese gegenüber anderen Macht- und Einflussfaktoren ins Hintertreffen geraten, d. h. ihre ehemals unterstellte Steuerungsfähigkeit mehr und mehr einbüßen. Zum zweiten führt die mit den Restrukturierungs- und Transformationsprozessen gestärkte kapitalistische Wirtschaftsweise zu räumlichen Entwicklungen, bei denen Standortkonkurrenz und überregionale Integrationsabsichten dominieren, wobei die Grundsätze und Ziele der räumlichen Planung häufig umgangen werden“ (Keim, Jahnke et al., 2003). Die hoheitlichen Mittel der öffentlichen Akteure reichten also allein nicht aus, um die angestrebten Ziele der räumlichen Entwicklung zu erreichen. So entstand der Begriff des zweiten Steuerungsmodus, der als nicht-hierarchisch und kooperativ bezeichnet wurde, in dem die lokalen Regierungen immer mehr durch und im Einklang mit den Interessen verschiedener Akteure der lokalen Szene handeln (Sagan 2000, S. 39). Öffentliche Akteure tragen zwar wesentlich zur räumlichen Entwicklung bei, sind aber Akteure unter anderen und haben lediglich die Chance, verschiedene Entwicklungen zu koordinieren, bzw. zu kooperativem Handeln in Schnittbereichen anzustiften (McGuirk 2000, S. 652; Selle 2005, S. 99).

Indem die räumlichen Entwicklungen und die zuzuordnenden Akteurskonstellationen zum Ausgangspunkt der Betrachtung gemacht werden und das Steuerungshandeln darauf bezogen wird, ergibt sich Folgendes (Selle 2005, S. 131):

- Räumliche Entwicklung ist als Ergebnis andauernder Auseinandersetzung zwischen Individuen, Gruppen und Institutionen zu lesen. Die unterschiedlichen Voraussetzungen und Bezüge der einzelnen Gruppen müssen ausgearbeitet werden.

- Um die Prozesse der räumlichen Entwicklungen, bei denen das öffentliche Steuerungshandeln nur ein Teilprozess ist, zu verstehen, sollen nicht nur allein die öffentlichen Akteure, sondern eine Vielfalt von Handelnden und deren Bezüge untereinander beachtet werden.
- Die Planungsprozesse sind Ergebnis einer Auseinandersetzung unter durchschaubaren und wechselseitig überprüfbaren Bedingungen, in die Planer eingreifen können und sollen.
- Nicht die Instrumente an sich sollen untersucht werden, sondern das Verhältnis von ihrer Auswahl und Anwendung zur Aufgabe im Raum.

Die kooperativen Steuerungsformen ersetzen das traditionelle Instrumentarium nicht, betten es aber in Prozesse ein, in denen öffentliche Akteure zumeist nicht mehr eine führende, sondern lediglich eine mitgestaltende Rolle haben. Diese Entwicklungen sind auch in der Planungstheorie zur Kenntnis genommen worden. Im angelsächsischen Planungsdiskurs sind die Kooperationsaspekte als Teil des „*communicative turn*“ der Planungstheorie hervorgehoben worden. Benachbarte Disziplinen wie die Politik- oder Verwaltungswissenschaften sprechen bereits seit längerem von *governance* statt *government* (Altrock und Huning 2006).

Der Begriff der *governance* umfasst sowohl die formelle Maschinerie der Regierung (*government*) als auch die informellen Allianzen, Netzwerke, durch welche Unternehmens-, Umwelt-, Nachbarschaftsgruppen und andere Akteure sich mit formellen Regierung verketten und auf diese Weise die Aspekte des öffentlichen Lebens der Stadtregion angehen (Healey 1997). Damit wird das neue Verhältnis zwischen öffentlicher Steuerung und privaten Akteuren explizit anerkannt und analytisch aufgenommen. Dabei wird nicht länger davon ausgegangen, dass eine Steuerung von oben, durch die öffentliche Verwaltung – als *government* – noch in relevantem Maße vorhanden ist. Vielmehr bleiben die Entwicklungen, auch in konzeptioneller Hinsicht unterschiedlich zusammengesetzten Akteurkonstellationen überlassen, die als Regime oder als spezifische Formen von *urban governance* bezeichnet werden. Die Begriffe sollen im Vergleich zu *government* das gesamte Regulierungssystem einer Stadt, das Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Akteuren in formellen und informellen Institutionen bezeichnen (Häussermann und Siebel 2004, S. 134). *Governance* ergänzt bestehende *government*-Strukturen in Problemfeldern, die von letzteren nicht oder nicht adäquat bearbeitet werden können. Dies gilt insbesondere für solche Felder, die nicht eindeutig einem Verantwortungsbereich zugeordnet werden können, sondern die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure erfordern (Fürst, Lahner et al. 2004, S. 30). In Bezug auf die Stadtteilebene wird von der *local governance* gesprochen.

### 2.3.3 Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus

Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus geht davon aus, dass soziale Phänomene als das Produkt der Interaktionen zwischen intentional handelnden (individuellen, kollektiven oder korporativen) Akteuren erklärt werden müssen. Diese Interaktionen werden jedoch durch den institutionellen Kontext, in dem sie stattfinden, strukturiert und ihre Ergebnisse dadurch beeinflusst (Scharpf 2000, S. 101). Dieser Ansatz wurde von Fritz W. Scharpf und Renate Mayntz entwickelt. Die folgende Vorstellung basiert auf der Publikation von Scharpf (2000).

Für das Resultat politischer Prozesse ist vor allem die Konstellation von Akteuren und Strategieoptionen entscheidend, die an politischen Prozessen in konkreten Problemsituationen beteiligt und die entweder durch gleichgerichtete oder ungleichgerichtete Interessen der beteiligten Akteure gekennzeichnet ist. Das Konzept des akteurzentrierten Institutionalismus unterscheidet zwischen dem institutionellen und nichtinstitutionellen Kontext (Abbildung 5). Der institutionelle Kontext umfasst einerseits formelle, durch das Rechtssystem und den Staatsapparat sanktionierte Regeln, andererseits aber auch informelle soziale Normen, die von den Akteuren im allgemeinen beachtet werden und deren Verletzung durch Reputationsverlust, soziale Missbilligung, Entzug von Kooperation und Belohnung oder sogar durch soziale Ächtung sanktioniert wird.

In dieser Arbeit wird der Begriff der informellen institutionellen Regeln verwendet. „In Abgrenzung zu formellen Regeln, die der Ebene des politisch gesetzten Rechts zuzuordnen sind, sind informelle Regeln als ungeschriebene Verhaltensregeln („codes of conduct“) oder Konventionen zu verstehen, deren Entstehung nicht auf bewusste Planung zurückgeführt werden kann“ (Goldschmidt 2004, S.488).

Der nichtinstitutionelle Kontext umfasst die Strukturen der Politikumwelt und bestimmt die Problemzusammenhänge und mögliche Problemlösungen.

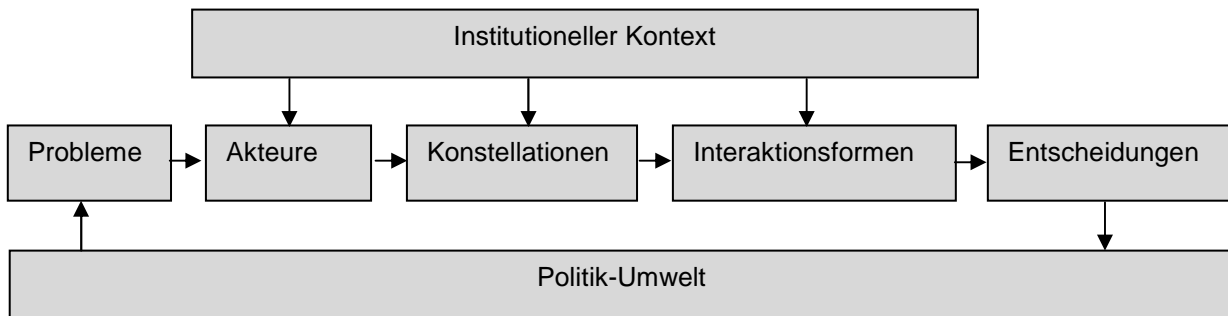


Abbildung 5. Gegenstandsreich der interaktionsorientierten Policy-Forschung

Quelle: Scharpf 2000, S. 85

Die institutionellen Regeln definieren die zur Verfügung stehenden materiellen und rechtlichen Handlungsressourcen und damit die Menge legitimer Handlungsweisen, Kompetenzen der für sie handelnden Akteure, die von diesen zu verfolgenden Ziele oder die bei denen Entscheidungen in Betracht zu ziehenden Werte. Institutionen erleichtern oder beschränken daher nicht nur eine bestimmte Menge von Entscheidungen, sondern sie legen auch weitgehend fest, wie die Ergebnisse, die durch solche Entscheidungen erreicht werden, von den beteiligten Akteuren bewertet werden. Sie bestimmen daher die Präferenzen der Akteure im Hinblick auf mögliche Optionen. Auch wenn sie beachtet werden, schreiben institutionalisierte Regeln selten nur einen einzigen Handlungsverlauf vor. Indem sie manche Handlungen verbieten und andere erlauben, definieren sie ein Repertoire mehr oder weniger akzeptabler Handlungsverläufe, was den strategischen und taktischen Entscheidungen der Akteure erheblichen Raum lässt.

Die lokalen Verwaltungen sind komplexe Akteure. Sie wurden nach bereits existierenden Regeln errichtet und sind für ihr weiteres Bestehen und Funktionieren auf diese Regeln angewiesen. Die komplexen Akteure koordinieren ihre Entscheidungen in einem gemeinsamen, durch institutionelle Regeln konstituierten Bezugsrahmen. Der Begriff des komplexen Akteurs bedeutet, dass eine Fähigkeit zum intentionalen Handeln oberhalb der beteiligten Individuen vorhanden sein muss. Da aber tatsächlich nur Individuen über Intentionen verfügen, muss die Fähigkeit zum Handeln auf der höheren Ebene durch interne Interaktionen erzeugt werden.

Die institutionelle Entwicklung ist pfadabhängig in dem Sinne, dass der Ausgangspunkt großen Einfluss auf die erreichbaren Ziele hat. Sind Institutionen einmal geschaffen und verlassen sich die Akteure auf ihre Koordinationsfunktion, sind Veränderungen mit hohen Kosten verbunden. Deshalb sind Institutionen schwer zu reformieren oder abzuschaffen, selbst wenn die Umstände, die ursprünglich für ihre Schaffung verantwortlich waren und die sie ursprünglich auch gerechtfertigt haben mögen, gar nicht mehr vorhanden sind.

## 2.4 Theoretisches Fundament für die weitere Arbeit

„Wer entscheidet letztendlich über die Stadtentwicklung? (...) Die Bedeutung der politischen Steuerung dürfte eher davon abhängig sein, ob diese die marktförmigen Entwicklungen vorbehaltlos unterstützt oder eher kanalisiert und versucht, diese mit anderen (sozialen, ökologischen) Zielen in Übereinstimmung zu bringen. Je nach politischer Ausrichtung orientiert sich die Kommunalpolitik stärker an den Interessen privater Investoren oder stärker an den Interessen der Stadtbewohner. Der Handlungsrahmen, der Variationen dieser Art zulässt, ist allerdings durch die Finanzverfassung, die Förderpolitik sowie den Zwang, Wachstumsprozesse anstoßen zu müssen, eng begrenzt“ (Häussermann und Siebel 2004, S. 134). Die Handlungen der lokalen Verwaltungen bei der Revitalisierung werden somit von verschiedenen Gruppen der Faktoren beeinflusst. Die Zusammenstellung dieser Faktoren wird graphisch in der Abbildung 6 dargestellt.

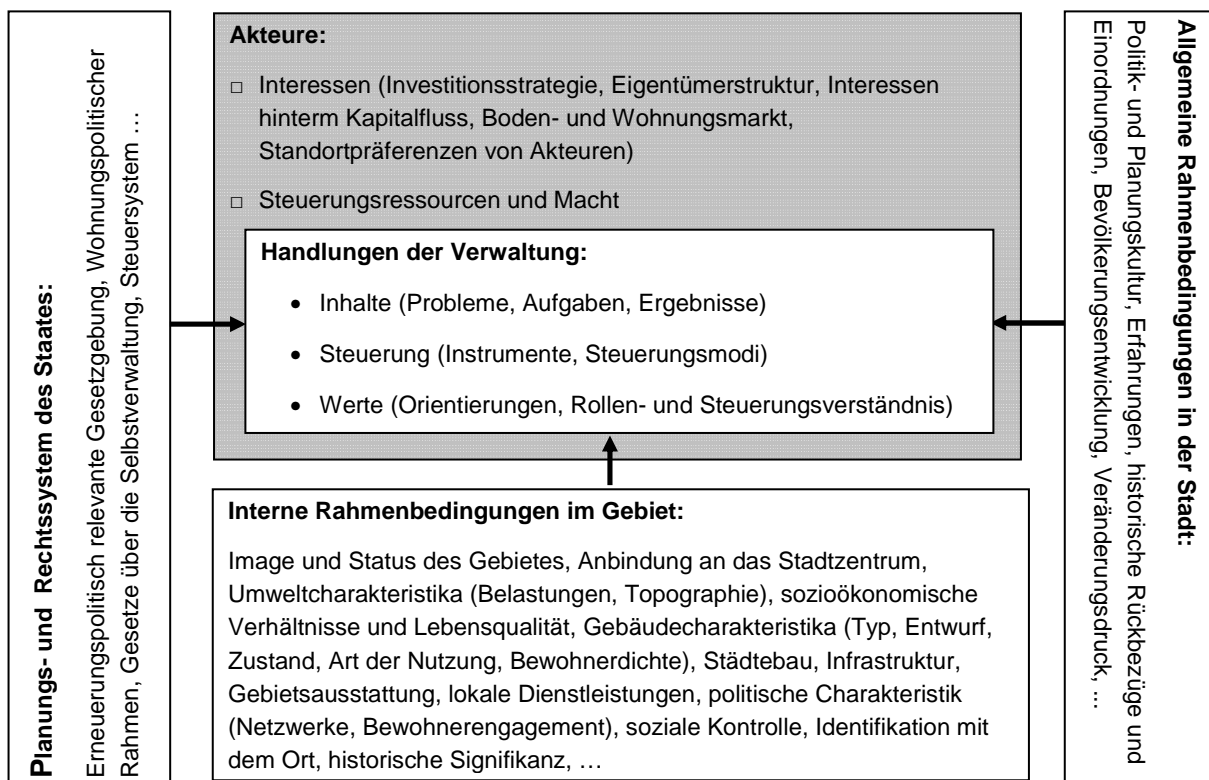


Abbildung 6. Gruppen der Einflüsse auf die Handlungen lokaler Verwaltungen bei der Revitalisierung der Problemgebiete mit Altbausubstanz

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Selle (2005)

Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus vereint diese Faktoren. So gehört das Planungs- und Rechtssystem zum institutionellen Kontext, die internen Rahmenbedingungen im Gebiet und allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt stellen das Problem und die Politik-Umwelt dar und die Akteure werden über ihre Fähigkeiten, Handlungsorientierungen, Konstellationen und Interaktionsformen definiert. Die Entscheidungen, also in der Dissertation die Nutzung der Handlungsspielräume, sind ein Ergebnis dieser Faktoren und beeinflussen sich gegenseitig. Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus wird deswegen in der Dissertation verwendet.

Die Untersuchung, die in den Kapiteln 3 und 5 ausführlich dargestellt wird, basiert auf den theoretischen Erkenntnissen dieses Kapitels und setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

1. Analyse des polnischen Planungssystems und anderer Vorschriften, welche Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben (Kapitel 3). Dieser Teil hat vor allem die Aufgabe, die institutionellen

Rahmenbedingungen zu erläutern, die das Handeln der Akteure lenken und aus dem räumlichen Planungssystem und anderen relevanten Rechtsprechungen resultieren. Diese Analyse dient der Beantwortung folgender Fragen:

- Welche Aufgaben und Instrumente haben lokale Verwaltungen bezüglich der Führung ihrer räumlichen Politik im Allgemeinen und der Gestaltung der Revitalisierungsprozesse im Speziellen?
- Wie ist die Revitalisierung als Aufgabe zwischen der kommunalen, nationalen und regionalen Ebene aufgeteilt?
- Wie beeinflussen andere Vorschriften die Handlungsspielräume bei der Revitalisierung?

Die Analyse der Rechtsprechung bezieht sich auf fünf Schlüsselemente, welche für den Verlauf der Revitalisierungsprozesse entscheidend sind:

- nationale Unterstützung der Revitalisierung,
- Suburbanisierung als Gefahr für die Revitalisierungsprozesse des vorhandenen Bestandes,
- Beteiligung der Bürger an der Raumplanung,
- integrative und strategische Ausrichtung der Raumplanung,
- Sanierung der Wohnsubstanz.

2. Empirische Untersuchung der Revitalisierungsprozesse in der Stadt Stettin (Kapitel 5). Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus dient der Strukturierung der empirischen Untersuchung in der Fallstudie. Die empirische Untersuchung liefert eine Begründung für die Handlungen der lokalen Verwaltung durch die Analyse:

- der in die Revitalisierungsprozesse involvierten Akteure, deren Fähigkeiten und Handlungsorientierungen,
- der Akteurskonstellationen und Interaktionsformen,
- der nicht-institutionellen Rahmenbedingungen, die aus der lokalen Situation resultieren,
- der zustande gekommenen Entscheidungen.

Diese Analyse erlaubt die Identifizierung der informellen Regeln, die einen Einfluss auf die Akteure und somit die Entscheidungen haben. Erst die Identifizierung der informellen Regeln zusammen mit der Analyse des Raumplanungssystems und raumwirksamer Vorschriften ergibt einen vollständigen institutionellen Kontext, in welchem die öffentlichen und privaten Akteure agieren.

Die Fallstudie dient der Beantwortung folgender detaillierter Fragen, die auf den Forschungsfragen basieren:

- Welche Akteure nehmen an den Revitalisierungsprozessen teil? Welche Fähigkeiten und Handlungsorientierungen haben sie?
- Wie verlaufen die Revitalisierungsprozesse? Welche Entscheidungen wurden in Bezug auf die Revitalisierungsprozesse getroffen?
- Welche institutionellen Faktoren, außer dem räumlichen Planungssystem und untersuchten Vorschriften, haben einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse?
- Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren, den Bewohner und gibt es Konflikte? Wie ist die Konstellation und Interaktion der Akteure?
- Wie ist die Zukunftsperspektive für die Revitalisierung?

Im Rahmen der empirischen Arbeit wurde eine Befragung der Bewohner in Stettin durchgeführt (siehe Punkt 4.3.2). Folgende Fragestellungen, welche die Fragen der Fallstudie in Bezug auf die Zusammenarbeit der lokalen Verwaltung mit den Bewohnern konkretisieren, wurden dafür als Grundlage genommen:

- Wie sehen die Bewohner die Entwicklungen in ihrem Wohngebiet nach 1989?
- Ob und wie haben sich die Bewohner an den Revitalisierungshandlungen beteiligt und inwieweit sind sie zu solcher Beteiligung bereit?
- Wie beurteilen die Bewohner die Arbeit lokaler Verwaltung bei den Revitalisierungsprozessen und haben sie diesbezüglich Kontakt mit der Verwaltung?

Der übersetzte Fragebogen befindet sich im Anhang 1. Die Ergebnisse der Befragung sind tabellarisch im Anhang 2 dargestellt.

## **3 Analyse der planerischen Rahmenbedingungen für die Revitalisierung in Polen**

In diesem Kapitel werden die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen für die Revitalisierungsprozesse in Polen und der Handlungsspielraum, welcher den polnischen lokalen Verwaltungen durch das räumliche Planungssystem und andere relevante Vorschriften gegeben wird, untersucht. Die Analyse bezieht sich auf die Gesetze, welche bis zum 31. Dezember 2008 in Kraft getreten sind.

Zuerst wird in Punkt 3.1 das polnische Raumplanungssystem allgemein dargestellt. Punkt 3.2 beschäftigt sich mit dem Aufbau, den Aufgaben und dem Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Gestaltung und Umsetzung der räumlichen Politik und der Revitalisierungsprozesse, welcher ihnen durch den Gesetzgeber gegeben wurde. Die Punkte 3.3 und 3.4 befassen sich mit den Programmen, Politiken und Strategien sowohl Polens wie auch der EU, welche die Revitalisierungsprozesse in Polen beeinflussen. Im Punkt 3.5 wird der wohnungspolitische Rahmen aufgezeigt, der einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse hat. Kapitel 3 wird mit der Vorstellung anderer Gesetze, die einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben, im Punkt 3.6, abgerundet. Das Ergebnis dieses Kapitels wird im Punkt 3.7 dargestellt.

### **3.1 Das Raumplanungssystem**

#### **3.1.1 Geschichte 1945-1994**

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das räumliche Planungssystem in Polen den sozialistischen Systembedingungen untergeordnet. Am 2. April 1946 wurden per Dekret neue Planungsregeln aufgestellt. Es wurden Bedingungen für die Zentralisierung der Planung und den Vorrang des staatlichen Interesses vor dem Interesse der Bürger geschaffen. Erst 1956 wurde ein Gesetz über die räumliche Planung verabschiedet, in dem das Raumplanungssystem zu einem Teil des Systems der Planwirtschaft in einer hierarchischen Struktur wurde. Die Pläne der unteren Ebenen wurden anhand der Pläne der höheren Ebene erarbeitet. Als Grundlage der Planung wurden die langjährigen nationalen Wirtschaftspläne sowie an zweiter Stelle, die natürlichen, demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen genannt. Die räumliche Planung war also eine Art der wirtschaftlichen Planung dank sowohl der inhaltlichen wie auch der zeitlichen Abstimmung beider Planungsarten. In den 1970er Jahren hat dieses System durch die administrative Reform und die Entstehung des Baurechts jedoch an Klarheit und Kohärenz verloren. In den 1980er Jahren gab es Vorschläge, das Raumplanungssystem in Polen zu reformieren, die jedoch im neuen Gesetz über die räumliche Planung von 1984 (*ustawa o planowaniu przestrzennym*) nicht berücksichtigt wurden (Borowski 2003, S. 151, Niewiadomski 2003, S. 20-22).

In dem Gesetz über die räumliche Planung von 1984 war die Notwendigkeit der Aufstellung von „Generalplänen“ für das Gemeindegebiet vorgesehen. Dieses System beruhte auf der Tatsache, dass vor 1989 der polnische Staat der einzige ernsthafte Investor war und keine größeren privaten Investitionen stattfanden. Neben diesen „Generalplänen“ hatten einige Gemeinden auch „Detailpläne“, die beinahe schon die architektonische Gestalt ganzer Bezirke festlegten (Lorens 2005, S. 38). Da es keine territorialen Selbstverwaltungen gab, wurden die Pläne durch die nationale Verwaltung erarbeitet. In diesem Gesetz gab es jedoch eine Tendenz zur Beteiligung der Gesellschaft an den Planungsprozessen. Die verabschiedeten Pläne der Wojewodschaft und der Gemeinde wurden in den Amtsblättern veröffentlicht und es wurde darüber in der lokalen Presse informiert. Die vorgesehenen Konsultationen mit den Bewohnern hatten aber praktisch keine Bedeutung (Niewiadomski 2003, S. 24).

Nach dem politischen Umbruch im Jahre 1989 wurde begonnen, das polnische Recht an die neue politische, wirtschaftliche und soziale Situation Polens anzupassen. In den Jahren 1994-1995 gab es also eine Systemänderung der polnischen Raumplanung. Alle weiteren Änderungen erfolgten im Rahmen der damals getroffenen Prämissen, bezogen auf die Ausübung des Eigentumsrechts, den Schutz des öffentlichen Interesses, die Beziehungen zwischen verschiedenen Arten der Planung sowie die Bindung und Anwendungsgebiete der Pläne (Kolipiński 2007). Die Reform der räumlichen Planung in den 1990er Jahren erfolgte *„in dem optimistischen Klima der Gegenreaktion sozialistischer Pathologien und gleichzeitig idealistischer Wahrnehmung neuer Realität“* (Kolipiński 2004). Das Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 (*Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>7</sup>) wurde nicht ausschließlich als ein Rechtsakt, welcher die Wirksamkeit der räumlichen Planung regelt, sondern als eine Art „Akt der historischen Gerechtigkeit“ gesehen.

In den ersten Jahren nach dem politischen Umbruch wurde die europäische Diskussion über die Erarbeitung des Europäischen Raumentwicklungskonzeptes (EUREK) in Polen falsch verstanden. Es wurde angenommen, dass die EU keinen Wert auf die Raumplanung legt. Das hat dazu geführt, dass die Raumplanung in Polen als überflüssig angesehen wurde. Der Begriff der Planung, als ein Instrument der Umsetzung der Ziele der sozialistischen Wirtschaft gesehen, ist aus dem Wortschatz der Politiker verschwunden. Es wurde angenommen, dass dieser Begriff nicht zeitgemäß, wenn nicht sogar eine beschämende Spur des alten Systems ist. Das bezog sich sowohl auf die räumliche wie auch wirtschaftliche Planung. Die Raumplanung wurde von einem Ministerium zum anderen verschoben, wobei es keine Verbindung mit der Regional- und Investitionsplanung gab (NIK 2007; Mączyńska 2008). Die räumliche Planung wurde oft als nicht vereinbar mit den Prinzipien der Marktwirtschaft angesehen und für die räumlich sichtbaren Folgen der sozialistischen Planwirtschaft verantwortlich gemacht. *„Jede Einschränkung von marktwirtschaftlichen Entscheidungen wurde vor allem in der Aufbruchsstimmung zu Beginn der neunziger Jahre als planwirtschaftliche Maßnahme gesehen. Aufgrund dieses historischen Ballasts gibt es keine öffentliche Unterstützung für Bauleitpläne oder Stadtentwicklungsprogramme, weder in der Politik noch in der Bevölkerung. Der Wert einer geordneten räumlichen Entwicklung wird nicht gesehen und steht deswegen nicht auf der politischen Agenda, und auch nur selten auf der von Bürgerinitiativen“* (Walter 2005, S. 212).

### 3.1.2 Gegenwärtiges Raumplanungssystem

Die Rechtsgrundlage für das Raumbewirtschaftungssystem bildet gegenwärtig das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung vom 27. März 2003 (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>8</sup>) als Ersatz für das Gesetz über die Raumbewirtschaftung vom 7. Juli 1994. Es ist ein grundlegendes Gesetz, welches die Planung und räumliche Bewirtschaftung auf der nationalen, regionalen und lokalen Ebene regelt. Die technischen Bedingungen, welchen die Bauten und die mit diesen verbundenen Anlagen entsprechen müssen, sowie die Verfahren, welche das Errichten der Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zulassen, werden durch das Baugesetz<sup>9</sup> vom 7. Juli 1994 (*Prawo budowlane*<sup>10</sup>) geregelt. Das Gesetz über die Immobilienwirtschaft vom 21. August 1997 (*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*<sup>11</sup>)

---

<sup>7</sup> Dz.U. 1999 Nr 15 poz. 139 z dn. 07.06.1994

<sup>8</sup> Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717 z dn. 27.03.2003

<sup>9</sup> Das Baurecht entspricht inhaltlich der deutschen Landesbauordnung.

<sup>10</sup> Dz.U. 2000 Nr 106 poz. 1126 z dn. 07.07.1994

<sup>11</sup> Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z dn. 21.08.1997



bestimmt die Regeln der Berechnung und Entrichtung der Gebühren, welche mit dem Bau der städtischen Infrastruktur durch die öffentlichen Organe verbunden sind, und klärt die Fragen der Immobilienteilung. Darüber hinaus gibt es mehrere Gesetze, welche Einfluss auf die Raumplanung haben wie die Gesetze zum Umweltschutz, Naturschutz, Denkmalschutz usw. Hier zu erwähnen ist auch die umstrittene Novelle des Gesetzes über den Schutz der Landwirtschafts- und Forstgebiete vom 10. Oktober 2008 (*Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, siehe Punkt 3.6.3). Einen Einfluss auf die Raumbewirtschaftung hat auch die Umsetzung der sozialen und wirtschaftlichen Planung, die im Gesetz vom 6. Dezember 2006 über die Regeln zur Führung der Entwicklungspolitik (*Ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju*<sup>12</sup>) kodifiziert wurde (Niewiadomski 2005).

Es wurden folgende Regeln der Raumplanung aufgestellt (Art.2 Punkt 2 Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003):

- nachhaltige Entwicklung,
- Schutz bestimmter Werte wie: räumliche Ordnung, architektonische und landschaftliche Werte, Umweltschutz, Gesundheit und Sicherheit der Menschen und Vermögen sowie Kulturerbe, ökonomische Werte, Verteidigungsanforderungen des Staates und Bedarfe des öffentlichen Interesses,
- planerische Selbstständigkeit der Gemeinde,
- Demokratisierung der Planungsprozesse,
- Schutz der rechtlichen Interessen der Personen, welche von den planerischen Bestimmungen betroffen sind,
- Kohärenz des Raumplanungssystems.

Unter räumlicher Ordnung wird im genannten Gesetz eine solche Aufteilung des Raumes definiert, welche eine harmonische Einheit schafft und die alle funktionellen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, kompositorischen, ästhetischen und Umweltbedingungen und deren Anforderungen in geordneten Relationen berücksichtigt. Es wird festgelegt, dass die Gebietsbestimmung, die Verteilung der Investitionen des öffentlichen Ziels<sup>13</sup>, die Bestimmung der Art der Bewirtschaftung und Bedingungen der Bebauung ausschließlich in dem lokalen Plan der räumlichen Bewirtschaftung (siehe Punkt 3.2.5.2) oder, wenn dieser nicht vorhanden ist, in der „Entscheidung über die Voraussetzungen der Bebauung und Bewirtschaftung des Gebiets“ erfolgt (siehe Punkt 3.2.5.3). Dabei werden rechtlich das öffentliche Interesse und das Interesse Dritter geschützt (Korzeń 2007).

Das Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 teilt die Aufgaben und Kompetenzen im Bereich der Raumplanung und Raumbewirtschaftung zwischen der zentralen (nationalen) Verwaltung und den regionalen und lokalen Selbstverwaltungen. Die Gemeinde verantwortet die Umsetzungsplanung, die staatlichen Organe haben die Rolle des Gestalters der nationalen räumlichen Politik und die Verwaltung der Wojewodschaft wirkt als Bindeglied zwischen der Umsetzungsplanung der Gemeinde und der nationalen Raumpolitik. Der Kreis hat nur einen sehr geringen Einfluss auf die Raumbewirtschaftung im lokalen und regionalen Maßstab (Niewiadomski 2003, S. 32).

---

<sup>12</sup> Dz.U. 2006 Nr 277 poz. 1658 z dn. 06.12.2006

<sup>13</sup> Investition des öffentlichen Ziels wird im Art. 2, Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung als Handlung mit der lokalen und überörtlichen Bedeutung definiert, die einer Umsetzung der öffentlichen Ziele dienen. Die öffentlichen Ziele werden im Art. 6 Gesetz über die Immobilienwirtschaft von 1997 definiert.

Auf der **nationalen Ebene** werden die Grundregeln der Raumbewirtschaftung bestimmt wie Gesetze, Akte der inneren Verwaltung (Strategien, Politiken) und Instrumente, welche die Einflussnahme auf die Raumwirtschaft erlauben. Das institutionelle System ist dabei nicht homogen. Eine wichtige Rolle spielt das Parlament (Sejm), aber das wichtigste Element ist die Regierung, d. h. entsprechende Ministerien und zentrale Organe der Administration. Hinzu kommen noch Agenturen und Fonds (Ziobrowski und Rębowska 2002, S. 25). Zu den Hauptdokumenten auf nationaler Ebene gehören:

- Konzept der Raumbewirtschaftung des Landes (*Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju*, RCSS 2005). Das Konzept wurde bis 2006 vom Regierungszentrum für strategische Studien (*Rządowe Centrum Studiów Strategicznych RCSS*) entwickelt. Es ist ein Grundlagendokument der räumlichen Politik des Staates. Es hat teilweise Informationscharakter und bildet zum Teil eine Grundlage für die Erarbeitung von Programmen über Regierungsaufgaben, die der Realisierung von überörtlichen öffentlichen Zielen und der Erarbeitung der Raumordnungspläne der Wojewodschaft dienen. In dem Konzept werden u. a. die grundlegenden Elemente des Siedlungsnetzes in den metropolitanen Gebieten bestimmt (siehe Punkt 3.3).
- Analysen und Studien, Konzepte und Programme, die sich auf die Gebiete der strategischen Planung und der Prognose wirtschaftlicher Entwicklung beziehen, sowie Programme mit den Regierungsaufgaben, welche der Realisierung der Investitionen des öffentlichen Ziels dienen.

Die Hauptinstitution, welche sich auf der **regionalen Ebene** mit der Raumwirtschaft beschäftigt, ist die Verwaltung der Wojewodschaft. Es gibt hier auch einen Partner der Zentralregierung – den Wojewoden und die ihm untergeordneten Administration und Inspektionen. Die Verwaltung der Wojewodschaft hat die Gestaltung und Durchführung räumlicher Politik in der Wojewodschaft sowie die Koordination der überlokalen Programme der räumlichen Bewirtschaftung zur Aufgabe. Der Wojewode führt ein Register der Regierungsaufgaben, welche in den Regierungsprogrammen genannt wurden. Zu diesen Aufgaben führt er Verhandlungen mit den lokalen Selbstverwaltungen über deren Integration in die lokalen Pläne der Gemeinden. Die Sicherung der Kohärenz des Raumplanungssystems verpflichtet zur Abstimmung des Raumplanungsprojektes der Wojewodschaft mit den Programmen zur Umsetzung öffentlicher Ziele, welche durch zentrale Administrationsorgane erarbeitet werden (Ziobrowski und Rębowska 2002; Gaczek 2003). Die Hauptdokumente auf der Ebene der Wojewodschaft (*Województwo*) sind:

- Strategie der Entwicklung der Wojewodschaft (*strategia rozwoju województwa*) ist ein Hauptdokument der regionalen Politik. Dort werden die Entwicklungsziele der Wojewodschaft genannt.
- Plan der räumlichen Bewirtschaftung der Wojewodschaft (*plan zagospodarowania przestrzennego województwa*) ist obligatorisch und legt die Grundsätze für die Gestaltung der räumlichen Struktur, Gebiete für die Umsetzung der Regierungs- und Wojewodschaftsaufgaben sowie für weitere öffentliche Aufgaben mit überörtlicher Bedeutung fest. Er ist kein allgemein gültiges Recht, sondern ein Akt der internen Verwaltung, welcher durch die Gemeinde bei der Erarbeitung der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde (siehe Punkt 3.2.5.1) berücksichtigt werden muss. Er bindet keine Bürger und juristische Personen außerhalb der öffentlichen Verwaltung. Er ist auch keine Grundlage für administrative Entscheidungen. Die Pläne sind ein Bindeglied zwischen der Planung der Zentralregierung und der Gemeinde. Im Plan sollen die Strategie der Wojewodschaftsentwicklung berücksichtigt und u. a. folgende für die Revitalisierung relevante Elemente festgelegt werden (Art. 39 Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung):
  - Problemgebiete mit Regeln für deren Bewirtschaftung. Als Problemgebiet wird im Gesetz ein Gebiet mit besonderen Vorkommnissen im Bereich der Raumwirtschaft oder des Vorkommens von räumlichen Konflikten definiert und im Plan der räumlichen Bewirtschaftung der Wojewodschaft oder in der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der räumlichen Entwicklung der Gemeinde ausgewiesen.

- Unterstützungsgebiete (siehe Punkt 3.3)
- Analysen, Studien, Konzepte und Programme

Der **Kreis** (*powiat*) ist für die Analysen und Studien im Bereich der Raumbewirtschaftung verantwortlich, die sich auf dessen Gebiet und Entwicklung beziehen. Die Analysen und Studien dienen lediglich der Interpretation, Information und Inspiration der Bestimmungen für die Planungsdokumente der Gemeinde und der Region. Der Kreis verfügt nur über wenige räumliche Planungsinstrumente und hat, neben den Verwaltungsaufgaben im Bereich des Bauwesens, keinerlei räumliche Planungsbefugnis. In den Großstädten besteht die Personalunion zwischen den Oberbürgermeistern und Kreisdirektoren, was ihm eine etwas höhere Machtbefugnis bei der Kontrolle der baulichen Entwicklung verschafft.

Die **Gemeinde** (*gmina*) ist verantwortlich für die Gestaltung und Durchführung der räumlichen Politik auf ihrem Gebiet. Die Gemeinde erstellt folgende Dokumente:

- Die Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde (*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*). siehe Punkt 3.2.5.1
- Den lokalen Plan der räumlichen Bewirtschaftung (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*) für die gesamte Gemeinde oder einen Gemeindeteil. siehe Punkt 3.2.5.2
- Die Entscheidung über die Voraussetzungen der Bebauung und der räumlichen Bewirtschaftung des Gebiets (*decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*). siehe Punkt 3.2.5.3

Über die genannten Dokumente hinaus erarbeiten die Gemeinden obligatorisch Wirtschaftsdokumente, die auch einen Einfluss auf die räumliche Politik haben, wie Jahresbudget, Finanzplan, langjährige Programme für öffentliche Investitionen (siehe Punkt 3.6.1) und fakultativ lokale Strategien zur wirtschaftlichen Entwicklung. Es entstehen zudem immer wieder neue Gesetze, welche die Gemeinden verpflichten, weitere Dokumente zu erarbeiten.

Das polnische Raumplanungssystem ist schematisch in der Abbildung 7 dargestellt.

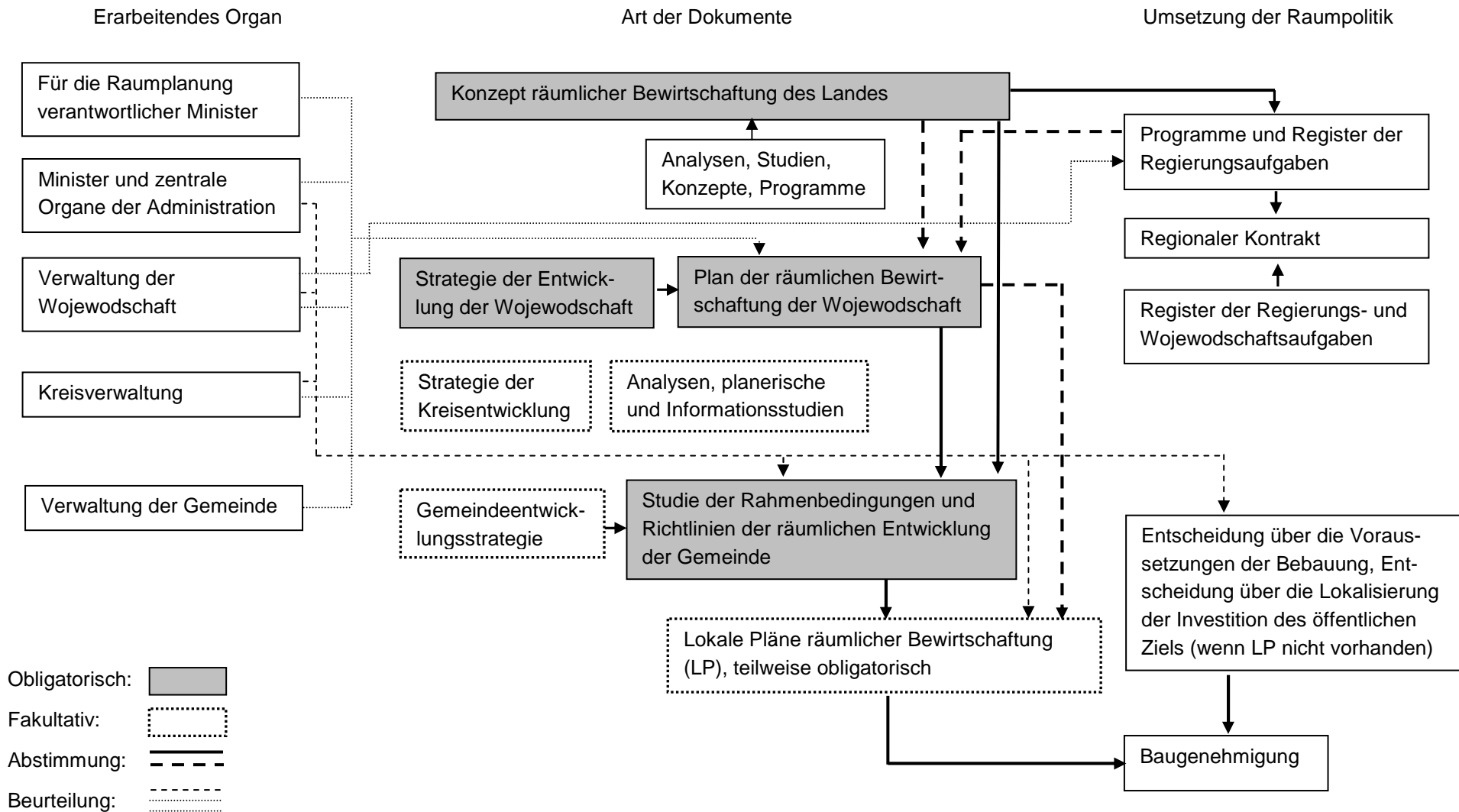


Abbildung 7. Raumplanungssystem in Polen, Stand 31. Dezember 2008

### 3.1.3 Kritik des Raumplanungssystems

„Die polnische Raumwirtschaft befindet sich in der tiefen Krise, die polnischen Städte sind durch chaotische und planlose Urbanisierung, Zerstörung ökologischer Systeme, niedrigen Nutzungsstandard der Wohnsiedlungen, Verfall der Wohnbestände, Investitionsbarrieren, Verspätungen im Bau der Straßen- und kommunalen Infrastruktur, Korruption und Schwäche der Bauaufsicht charakteristisch“ (Habitat 2006). Dieser Ausschnitt aus einem offenen Brief des Landessekretariats von „Habitat“ beschreibt die gegenwärtige Situation der polnischen Städte. Das ist keine Einzelmeinung, sondern wird durch polnische Wissenschaftler, Mitarbeiter der städtischen Verwaltungen, Bewohner und auch Touristen geteilt. Ein Grund dafür wird u. a. in dem fehlerhaften System der Raumwirtschaft gesehen.

Das polnische Raumplanungssystem wird in mehreren Publikationen sehr kritisiert. Zu den wichtigsten und umfangreichsten Analysen gehören (in polnischer Sprache):

- „*Barrieren und Probleme der Raumwirtschaft in Polen*“ von Habitat (2003)
- „*Räumliche Bewirtschaftung in Polen – Wege und Wildnis der gesetzlichen Regulationen*“ von Andrzej Jędraszko (2005),
- „*Räumliche Bewirtschaftung. Polnisches Recht vor dem Hintergrund des demokratischen Rechtsstaates*“ von Hubert Izdebski, Aleksander Nielicki und Igor Zachariasz (2007).

Darüber hinaus werden das polnische Raumplanungssystem und andere raumwirksame Gesetze in zahlreichen Artikeln, Beiträgen und Protestnoten der Mitglieder verschiedener Berufsverbände heftig verurteilt. Nachfolgend werden zunächst allgemeine Kritikpunkte im Bezug auf die Städte zusammengefasst (Ziobrowski und Rębowska 2002; Borowski 2003; Habitat 2003; Jędraszko 2005; Niewiadomski 2003; Niewiadomski 2005; Ziobrowski, Borsa et al. 2005; Billert 2007; Izdebski, Nielicki et al. 2007; Korzeń 2007; Lisowski, Grochowski 2007):

- Im polnischen Rechtssystem bilden die Raumplanungsvorschriften kein ganzheitliches Rahmengesetz, sondern sind auf verschiedene Gesetze aufgeteilt. Manche Gesetze oder Rechtsakte beziehen sich ausschließlich auf die Raumwirtschaft, umfassen aber nicht das gesamte Problem; andere beziehen sich nur auf die Teilfragen. Das ganze System ist lückenhaft, widersprüchlich, fehlerhaft und mit wirklichkeitsfernen Regelungen versehen. Nur die gründliche Überarbeitung aller Vorschriften zusammen mit einer Novelle des Gesetzes zur Planung und räumlichen Bewirtschaftung kann eine Verbesserung bringen.
- Die Asymmetrie der Relationen zwischen den einzelnen Dokumenten der strategischen, räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Planung ist offensichtlich. Die Bestimmungen des Gesetzes über Planung und räumliche Bewirtschaftung und des Gesetzes über die Führung der Entwicklungspolitik bilden seit Jahren zwei autonome, unabhängige Systeme und deren Kohärenz ist nur deklarativ.
- Das Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 war ein Versuch, ein völlig neues Konzept in Polen einzuführen, welches auf der Aufteilung in strategische räumliche Politiken und die Erarbeitung operationeller Umsetzungsprogramme beruht. Dieses Gesetz war der zweiten Etappe der Verwaltungsreform von 1998 voraus. Es wurde nicht berücksichtigt, dass nach den damaligen Regeln der Budgetplanung keine langjährigen Programme zur Umsetzung öffentlicher Aufgaben entstehen konnten. Man berücksichtigte nicht die Widerstände, welche das neue Konzept der Planung bei den Planern, die an das hierarchische System gewöhnt waren, hervorrufen wird und beachtete nicht die Verständnisprobleme der Organe für das Wesen und die Notwendigkeit der Formulierung räumlicher Politik, welche in den planerischen Dokumenten der inneren Verwaltung konkretisiert wird. Im Endeffekt blieben viele Vorschriften des neuen Gesetzes leblos, insbesondere diese, die sich auf die Gestaltung und Umsetzung räumlicher Politik bezogen. Die Erarbeitung kommunaler räumlicher Politiken und

lokaler Pläne räumlicher Bewirtschaftung verlief sehr zäh und mehrmals musste die Gültigkeit alter Pläne (verabschiedet vor 1994) verlängert werden (siehe Punkt 3.2.5.2).

- Die Auslegung der gegenwärtigen Vorschriften suggeriert das Vorhandensein des Rechts zur Bebauung vom Besitzer jedes Grundstücks (siehe Punkt 3.7.1).
- Die Studien der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde (siehe Punkt 3.2.5.1) bestimmen die reelle räumliche Politik der Gemeinden nicht. Die „Entscheidungen über die Voraussetzungen der Bebauung und der räumlichen Bewirtschaftung des Gebiets“ (siehe Punkt 3.2.5.3) sind ein Ersatz für die lokalen Pläne und desintegrieren die räumliche Bewirtschaftung.
- Die Partizipation der Bewohner hat in Polen einen formellen Charakter und schützt nur die rechtlichen und nicht die faktischen Interessen der Bewohner und Immobilienbesitzer. Sie führt nicht zur Variantenentwicklungen der von der Gemeinde vorgeschlagenen planerischen Lösungen (siehe Punkt 3.7.3).
- Es fehlen in der polnischen Rechtsprechung entwickelte materielle Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit der Gebietsnutzungen.

Diese und weitere Kritikpunkte werden im Bezug auf Revitalisierung im Punkt 3.7 vertieft.

### **3.1.4 Zuordnung zu den Europäischen Planungstraditionen**

Es gibt mehrere Aufteilungen und Zuordnungen der Planungssysteme in Europa. In dem *EU-Compendium of Spatial Planning Systems and Policies* von 1997 wurden vier große Raumplanungstraditionen in Europa differenziert: *Aménagement du territoire* (regional economic approach), Querschnittsplanung (comprehensive integrated approach), Land Use Management und Urbanismo. Es sind Idealtypen mit welchen die Realität verglichen werden kann.

Im *Aménagement du territoire* hat die räumliche Planung eine sehr breite Bedeutung in Bezug auf das Anstreben breiter sozialer und ökonomischer Ziele, insbesondere im Bereich der Gesundheit, Beschäftigung und sozialen Fragen zwischen verschiedenen Regionen des Landes. Die Zentralregierung spielt eine entscheidende Rolle in der Behandlungsplanung der Entwicklung im Land und bei der Umsetzung öffentlicher Investitionen. Bei der Querschnittsplanung ist die räumliche Planung geleitet durch eine sehr systematische und formelle Hierarchie der Pläne, von der nationalen bis zu der lokalen Ebene, welche die Handlungen öffentlicher Verwaltung in mehreren Sektoren koordiniert. Es wird eine horizontale und vertikale Integration der Politiken angestrebt. Der Fokus liegt mehr auf der räumlichen als auf der ökonomischen Entwicklung. Dieses System wird u. a. in den Niederlanden, Deutschland oder Österreich angewendet. Großbritannien ist ein Beispiel der Anwendung von Land Use Management, bei dem die Planung eng mit der Aufgabe der Änderungskontrolle der Landnutzung verbunden wird. Die lokalen Verwaltungen erledigen die meiste planerische Arbeit. Die zentrale Ebene überwacht das System und setzt die Politikziele. Im Urbanismo, welches in den Mittelmeerländern dominiert, erfolgt die Steuerung durch Zonierung und Gesetzbuch (European Commission 1997, S. 36-37).

Die Planungstraditionen sind jedoch nicht stabil und ändern sich in der Zeit. Sie leihen und mischen Elemente aus anderen Planungssystemen (Abbildung 8).

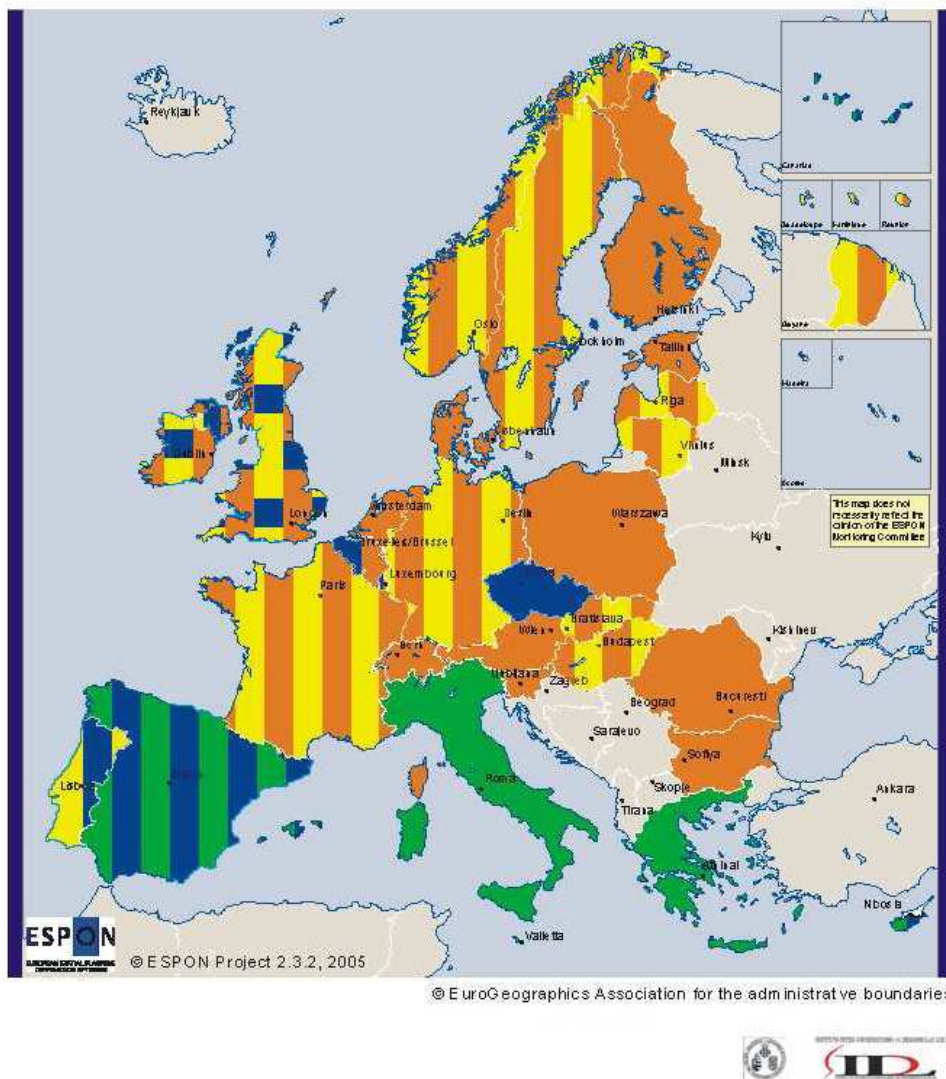


Abbildung 8. Änderungen der Raumplanungstraditionen in Europa

Quelle: ESPON 2006, S.40

Die Dynamik der Systeme hat mehrere Gründe so z. B. die Entwicklung des Europäischen Raumentwicklungskonzeptes (EUREK) oder Europäischer Strukturpolitiken wie Strukturfonds. In den alten EU-Mitgliedstaaten hatten EUREK den meisten Einfluss während dessen Bearbeitung. Änderungen bezogen sich meist auf die Einführung von integrierten Aménagement du territoire (regional economic approach) (ESPON 2006, S. 41).

Die neuen Mitglieder der EU mussten einige Anforderungen erfüllen, bevor sie sich um die EU-Förderung bewerben konnten. Ein gutes Beispiel dafür ist die Schaffung der Regionen in Polen. Die Entwicklungen in den neuen EU-Ländern sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Ein Großteil dieser Länder hat die Querschnittplanung und Aménagement du territoire als Inspiration übernommen. Das letzte Konzept gewinnt an Bedeutung vor allem aufgrund des europäischen Einflusses z. B. in Form der Mechanismen der

Strukturfonds (ESPON 2006, S. 202). Polen wird zum „osteuropäischen“ Planungssystem gerechnet, in dem alle früher sozialistischen Länder ohne weitere Unterscheidungen enthalten sind. Das ist das Resultat von noch inadäquatem Wissen über die tatsächliche Situation und Entwicklungen, die dem sozialistischen System folgten. In den meisten Fällen befinden sich die Hinweise auf das entstehende Planungssystem in der Rechtssprechung oder in Politikdokumenten, und nicht in der aktuellen Praxis. Die administrativen Traditionen bedeuten einerseits ein Änderungshindernis, auf der anderen Seite bilden sie ein Fundament für die Einführung der Querschnittsplanung. Dieser Ansatz wird aber weniger offen für Innovationen sein, als das in den Ländern West- und Nordeuropas der Fall ist (ESPON 2006, S. 746).

## **3.2 Aufbau, Aufgaben und planerische Macht der Gemeinden in Polen**

Die MOE-Länder waren nach 1989 frei, ihre Selbstverwaltungssysteme zu wählen. Generell kann aber festgestellt werden, dass in diesen Ländern die zentrale Kontrolle des regionalen oder lokalen Niveaus durch die komplette Autonomie auf der lokalen Ebene ersetzt wurde. Es gibt keine direkte Einbindung der Beamten oder Politiker aus der nationalen Ebene in die Entscheidungsprozesse auf der lokalen Ebene, und die nationale Kontrolle beschränkt sich auf die Legalität der Prozeduren. Diese Entwicklung muss jedoch vor dem Hintergrund der Hindernisse, welche aus der Vergangenheit resultieren, verstanden werden. Vor 1989 wurde in den MOE-Ländern (außer Ungarn) eine starke zentrale Kontrolle bei der Bereitstellung lokaler Dienstleistungen und Finanzen auf dem regionalen und lokalen Niveau ausgeübt. Die Selbstverwaltung gab es also nicht. In der Zeit nach 1989 entwickelten sich territoriale Selbstverwaltungen parallel neben der starken Machtausübung der zentralen Ebene. Die neuen Demokratien in den MOE-Ländern hatten folgende Herausforderungen zu meistern (Bennet 1997, S. 8):

- Wiederbelebung des Konzeptes der territorialen Selbstverwaltung,
- Entwicklung des notwendigen Wissens, der personellen Ressourcen und politischen Fähigkeiten um die lokale Autonomie ausüben zu können,
- Gewinnung der politischen und Bevölkerungsunterstützung und des Verständnisses dafür, was es bedeutet, Selbstverwaltung auszuüben,
- Überwindung der kommunistischen Hinterlassenschaften der territorialen Aufteilung und des Personals<sup>14</sup>.

Deshalb werden im Folgenden die lokalen Selbstverwaltungen in Polen bezüglich deren Geschichte (Punkt 3.2.1), Transformation (Punkt 3.2.2) und des Aufbaus (Punkt 3.2.3) vorgestellt, sowie die Aufgaben der lokalen Selbstverwaltungen insbesondere bezüglich der Revitalisierung (Punkt 3.2.4) analysiert. Ein wichtiger Punkt (3.2.5) ist die Vorstellung der Freiheiten und Einschränkungen der planerischen Macht der Gemeinden, welche aus dem räumlichen Planungssystem resultieren.

### **3.2.1 Lokale Selbstverwaltungen vor 1989**

In den sozialistischen Städten gab es praktisch kein Privateigentum, keinen Grundstücksmarkt; alle Investitionen wurden staatlich kontrolliert, die Entscheidungsprozesse hatten einen hierarchischen Charakter

---

<sup>14</sup> Diese Feststellung basiert auf dem Konzept der Pfadabhängigkeit, welches oft in Verbindung mit der Transformation gebracht wird (Wetzel 2005).



und wurden zentral kontrolliert. Das Funktionieren der Stadt, die Art, der Umfang und der Zeitplan der Investitionen hingen von den zentralen Planungsorganen ab. Von den lokalen Verwaltungen wurde erwartet, dass die Aufgaben realisiert werden (Sagan 2000, S. 88). *„Die Hauptakteure der gesellschaftlichen Raumbildung, neben dem Staat, sind (vor 1989, Anm. P.B.-R.) die politischen Institutionen, denn die wichtigsten räumlichen Entscheidungen werden auf den Foren der höchsten Parteinstanzen getroffen. Darüber hinaus spielen die Industrie- und Baubetriebe, welche die Priorität der realisierten Politik der forcierten Industrialisierung und eigene partikuläre räumliche Interessen auf Kosten der anderen Nutzer des Raumes realisieren, eine sehr große und oft autonome Rolle. Die Raumplaner spielen bei dieser Zusammenstellung der Akteure eine ziemlich untergeordnete Rolle“* (Węclawowicz 2003, S. 22).

Im zentralisierten Planungssystem war der Einfluss der lokalen Verwaltung und lokalen Entwicklungspolitik auf ein Minimum beschränkt. Die Städte hatten kein Eigentum und keine eigenen Einnahmen. Die allgemeinen Pläne für die Städte mussten obligatorisch erarbeitet werden und wurden auf zentraler Ebene genehmigt. Zentral wurden auch die Mittel für deren Umsetzung verteilt. Die zentrale und regionale Ebene konnte in die lokalen Pläne eingreifen. Die Wirksamkeit der Planung war jedoch sehr gering, denn die finanziellen Mittel dafür waren viel kleiner als für die Umsetzung der genehmigten Pläne erforderlich (Pęski 1999, S. 19).

Die zentrale Planung hatte einen Branchencharakter. Die Elemente der Stadtentwicklung wie das Wohnwesen, die Gesundheit, der Transport, die Bildung wurden getrennt durch die jeweiligen Ministerien geplant. Die Aufgabe der lokalen Verwaltung war die Koordination dieser Entwicklungspläne. Die zwischensektorale Koordination war sehr schwach oder gar nicht vorhanden. Die lokalen Verwaltungen verfügten über keine Entscheidungsmacht. Auf der lokalen Ebene gab es keine Möglichkeit integrierter Planungshandlungen. Die Dominanz der vertikalen Strukturen begünstigte formell die gleichmäßige Verteilung der Ressourcen auf der lokalen Ebene, hat jedoch oft zur irrationalen Allokation der Güter geführt, welche nichts mit den Lösungen der Probleme konkreter Milieus zu tun hatten (Sagan 2000, S. 90). Es gab in diesem System keinen Platz zum Denken in Kategorien lokaler Interessen. Die Meinung der Bewohner bezüglich deren Bedürfnisse, deren Hierarchie und Zeitplan wurde nicht in Betracht gezogen. Die planerischen Organisationsformen wurden nicht an die frühzeitige Beteiligung der Bewohner angepasst. Erst wenn der Plan erstellt war, wurden öffentliche Diskussionen veranstaltet (Sagan 2000, S. 92).

### **3.2.2 Lokale Selbstverwaltungen nach 1989**

1989 wurde die polnische Verfassung geändert und die lokale Selbstverwaltung wieder eingeführt. Im Artikel 5 wurden die Teilhabe der lokalen Selbstverwaltungen am Regieren sowie die Freiheit anderer lokaler Verwaltungsformen garantiert. Die Verfassung unterstützte die Existenz lokaler Selbstverwaltungen als beständiges Element des Staates durch Einführung folgender Maßnahmen (Adamiak 2001, S. 57; Regulski 2003, S. 104):

- Dezentralisierung der öffentlichen Verwaltung nach dem Prinzip der Unterstützung: Die Verwaltung des höheren Ranges darf in die internen Angelegenheiten der Verwaltung niedrigeren Ranges nicht eingreifen,
- Teilnahme der Selbstverwaltung (aller Bewohner im Gebiet, unabhängig von deren Staatszugehörigkeit) im Ausüben des Regierens im eigenem Namen und in eigener Verantwortung,
- Rechtspersönlichkeit lokaler Verwaltungseinheiten und deren ziviles und öffentliches Recht soll vor Gericht geschützt werden,
- Annahme, dass die kommunale Verwaltung sich auf alle Gebiete erstreckt, welche nicht den Institutionen der nationalen Regierung unterliegen,

- Grundeinheit der Verwaltung ist die Gemeinde. Die Gemeinde hat alle Aufgaben zu erfüllen, welche nicht für eine andere Ebene der Selbstverwaltung vorgesehen wurden,
- Verwaltungen dürfen Allianzen mit anderen Selbstverwaltungen bilden, auch international.

Die lokale Selbstverwaltung in Polen wurde 1990 im Gesetz zur kommunalen Selbstverwaltung (*Ustawa o samorządzie gminnym*<sup>15</sup>) auf einer Stufe definiert – auf dem Niveau der Gemeinde. Das Gesetz gab den Gemeinden Souveränität sowie eine zentrale Rolle in vielen Bereichen der Verwaltung, darunter im Bereich der Planung und Raumbewirtschaftung (Jędraszko 2005, S. 73, siehe auch Punkt 3.2.4).

Die erste Reform der territorialen Selbstverwaltung von 1992 beinhaltete die Restitution der Kommunen und der Kreise, die Neugliederung der Wojewodschaften und die Etablierung einer regionalen Selbstverwaltung sowie die Umgestaltung des Systems der öffentlichen Finanzen. Der Wojewode wurde zum Vertreter der Zentralregierung in der Region erklärt. Die Gemeinde wurde zu einer unabhängigen Einheit (Regulski 2003, S. 103). In den Jahren 1990-1998 gab es zwei ersten Wahlperioden der Gemeinden – sie waren immer noch von Zentralität geprägt, und bei der Verwaltung der öffentlichen Angelegenheiten dominierten die Ressortstrukturen über den territorialen Strukturen (Adamiak 2001, S. 54).

Weitere Dezentralisierungsprozesse kamen in den 1990er Jahren nur schleppend voran. Die zweite Reform, welche Kreise und Wojewodschaften als Selbstverwaltungsebenen etablierte (mit dem Wojewodschaftstag, dem Marschall und der regionalen Selbstverwaltung) und die öffentlichen Finanzen neu gestaltete, wurde erst 1998 eingeleitet (Dorsch 2003, S. 3; Lorens 2005, S. 40). Am 24. Juli 1998 wurde ein Gesetz über die Einführung der dreistufigen territorialen Einteilung des Landes (*Ustawa o wprowadzeniu trójstopniowego podziału terytorialnego kraju*<sup>16</sup>) verabschiedet. Nach der, zum 01.01.1999 in Kraft getretenen, zweiten Reform umfasste die territoriale Gliederung der Verwaltung in Polen nun drei Ebenen: 2489 Gemeinden, 373 Kreise und 16 Wojewodschaften. Auf diesen Ebenen können gewählte politische Entscheidungsgremien und eine entsprechende Exekutive nun in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen selbstbestimmt Entscheidungen treffen und durchsetzen. Dabei sind sie eigenständige Rechtseinheiten mit eigenen Haushalten (Dorsch 2003, S. 6). Die dritte Etappe der Reform lokaler Selbstverwaltungen, die eine vollständigere Dezentralisierung der finanziellen Kompetenzen umfasst, wurde bis heute nicht durchgeführt (Gliński 2008).

Im dreiteiligen Verwaltungssystem ist die territoriale Selbstverwaltung eine obligatorische Gemeinschaft der Bewohner der Gemeinde, des Kreises oder der Wojewodschaft mit dem Ziel, die Aufgaben mit lokalem Charakter durch die Gemeinden und Kreise, und solche mit regionalem Charakter durch die Wojewodschaften zu realisieren. Die Aufgaben sollen der Entwicklung des Gebietes und der Erfüllung der Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung dienen. In dem Modell ist die Gemeinde die Grundeinheit, der Kreis eine Zwischenebene und die Wojewodschaft die höchste Ebene der territorialen Selbstverwaltung. Die Aufteilung wurde aufgrund der Aufgaben der einzelnen Ebenen und nicht hierarchisch vorgenommen. Diese Ebenen können miteinander arbeiten und Vereinbarungen schließen. Die entstandenen Strukturen sollen sich gegenseitig ergänzen und nicht überschneiden (Adamiak 2001, S. 55). Die territorialen Selbstverwaltungen haben die Möglichkeit, eine eigene innere Organisation zu bestimmen, die Vertreterorgane zu wählen und das lokale Recht festzulegen. Die Gemeinde ist das wichtigste Subjekt der räumlichen Planung in Polen – sie allein besitzt die Planungshoheit und disponiert herrisch über den Raum (Gaczek 2003).

---

<sup>15</sup> Dz.U. 1990, nr 16, poz. 95

<sup>16</sup> Dz.U. 1998, nr 106, poz. 668

### 3.2.3 Aufbau der lokalen Selbstverwaltung

Der Aufbau der Gemeinden wurde in Abbildung 9 dargestellt. Der Gemeinderat (*rada gminy*) ist eine Repräsentanz der gemeinsamen Interessen der Bewohner der Gemeinde. Er ist ein Organ, welches die lokalen Vorschriften verabschiedet und die Handlungen des Gemeindevorstehers der kommunalen Organisations-, und Hilfeinheiten kontrolliert. Zu den Aufgaben des Gemeinderats gehören alle Angelegenheiten im Handlungsbereich der Gemeinde, es sei denn im Gesetz wurde es anders bestimmt. Die Aufgaben sind u. a. : das Wirtschaften mit kommunalem Vermögen, die Vorbereitung von Gemeinderatsbeschlüssen und Bestimmung der Art der Ausübung, darunter die Vorbereitung der Pläne lokaler Raumbewirtschaftung. Der Gemeinderat bestimmt die Organisation und Handlungsrichtungen der Gemeinde, verabschiedet das Gemeindebudget sowie räumliche und wirtschaftliche Pläne (Art. 18 Gesetz zur kommunalen Selbstverwaltung von 1990). Die Vertreter der Gemeinde werden alle 4 Jahre gewählt. Der Gemeinderat definiert seine interne Struktur, z. B. in Form von Komitees. Jedes Komitee bereitet Resolutionen für die Verwaltung vor und beaufsichtigt die Ausführung ihrer Entscheidungen. Manchmal laden die Komitees externe Experten ein (Kowalczyk 2000, S. 230). Die Sitzungen des Gemeinderats erfolgen je nach Bedarf, mindestens aber einmal im Quartal. Die Agenda der Sitzung wird vom Vorsitzenden erarbeitet und veröffentlicht. Die Sitzungen finden nur statt, wenn eine beschlussfähige Mehrheit vorhanden ist. Die Mitglieder des Gemeinderats und der Kommissionen bekommen für ihre Arbeit ein Entgelt (Okraszewska und Kwiatkowski 2002).

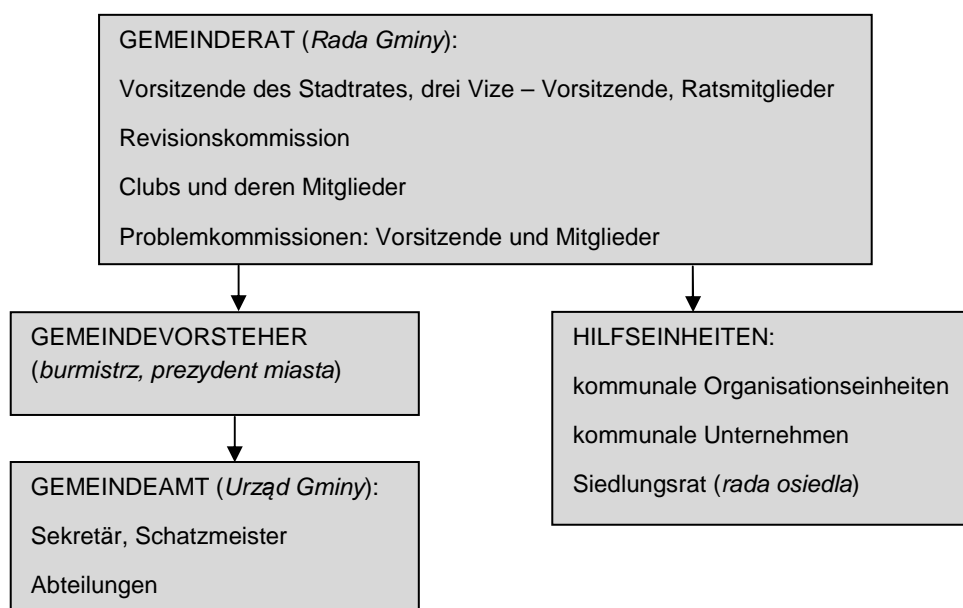


Abbildung 9. Aufbau der lokalen Selbstverwaltung

Der Gemeindevorsteher<sup>17</sup> ist das Ausführungsorgan der Gemeinde. Er spielt eine politische und administrative Rolle und repräsentiert die Gemeinde in den Beziehungen mit anderen Gemeinden und der zentralen Administration. Sowohl er als auch die Verwaltungsmitglieder und das Gemeindeamt sind

<sup>17</sup> In Polen gibt es nach dem Art. 26 des Gesetzes zur kommunalen Selbstverwaltung von 1990 eine Unterscheidung in der Bezeichnung der Gemeindevorsteher zwischen dem Bürgermeister - *burmistrz* und den Stadtpräsidenten – *prezydent miasta* (in den Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern). In der Arbeit wird in Bezug auf den Gemeindevorsteher von Stettin zur besseren Verständlichkeit die deutsche Bezeichnung Oberbürgermeister angewendet.

verantwortlich für die Ausführung der Beschlüsse und Entscheidungen des Gemeinderats (Kowalczyk 2000 S. 230).

Das Gemeindeamt (*urząd gminy*) ist ein Instrument, mit deren Hilfe das ausführende Organ, also der Gemeindevorsteher, seine Aufgaben erfüllt. Der Gemeindevorsteher ist auch der Leiter des Gemeindeamtes (Art. 33. Gesetz zur kommunalen Selbstverwaltung von 1990).

2003 wurden im Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung so genannte städtebaulich-architektonische Kommissionen eingeführt. Dies sind obligatorische Institutionen in den Gemeinden und beurteilen folgende Projekte der Gemeinde:

- Studien der Rahmenbedingungen und Richtlinien räumlicher Bewirtschaftung,
- Lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung,
- Ergebnisse der Analysen von Änderungen der räumlichen Bewirtschaftung, Beurteilung der Fortschritte bei der Erarbeitung lokaler Pläne und der Programme in Verbindung mit den Bestimmungen der Studie.

Die Kommissionen wurden eingeführt, um die räumliche Bewirtschaftung in den Gemeinden (sowie in den Wojewodschaften und Kreisen, in denen solche Kommissionen auch eingeführt wurden) zu verbessern und zu rationalisieren. Aufgrund der sehr allgemein definierten Rolle und Aufgaben der Kommission, die nur eine beratende Funktion hat, hängt die effektive Nutzung derselben vor allem von den Teilnehmern der Planungsprozesse selbst ab. Ob die Empfehlungen der Kommission berücksichtigt werden, hängt einzig und allein vom Willen zur Zusammenarbeit und der Einstellung der Verwaltung der Gemeinde dazu ab (Pawlik 2006).

### **3.2.4 Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltungen in Polen**

Im Gesetz zur kommunalen Selbstverwaltung von 1990 wurden im Art. 6 allgemein die Aufgaben der Gemeinde als „*alle öffentlichen Angelegenheiten mit lokaler Bedeutung, wenn sie nicht durch andere Vorschriften anderen Subjekten zugeordnet wurden*“ definiert. Durch öffentliche Angelegenheiten wird die Erfüllung der Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung verstanden. Ob die Handlung einen öffentlichen oder privaten Charakter hat, entscheidet das unmittelbare Ziel dieser Handlung (Szewc, Jyż et al. 2005).

Die Gemeinde bestimmt über die Nutzung und die Regeln der Bewirtschaftung ihres Gebietes. Nur ihre Entscheidungen sind bindend für die Grundbesitzer. Solche Rechte hat sonst keine andere Einheit der territorialen Selbstverwaltung, auch nicht die zentrale Administration (Niewiadomski 2003, S. 85). Die meiste Verantwortung für die Raumwirtschaft tragen also die Gemeinden. Die Raumwirtschaft hat dabei folgende Aufgaben (Ziobrowski und Rębowska 2002, S. 19):

- Schutz des öffentlichen Interesses (darunter der räumlichen Ordnung, der Umweltqualität und kulturellen Werte),
- Minimalisierung der Konflikte zwischen den Raumnutzern,
- Schaffen der Voraussetzungen für die Entwicklung des Staates, der Regionen und lokaler Gemeinschaften,
- Ausgleich und Stärkung des Immobilienmarktes.

Die zentralen und regionalen Verwaltungen sind dabei vor allem für die Formulierung der Strategien und Entwicklungspolitiken verantwortlich, welche durch die Gesetzgebung, die öffentlichen Investitionen und das Schaffen von Informations- und Verhandlungssystemen realisiert werden (Ziobrowski und Rębowska 2002, S. 20).

Rechtlich wurden die eigenen und delegierten Aufgaben der Gemeinde definiert. Die delegierten Aufgaben sind jene, welche die Gemeinde von der zentralen Administration übernimmt. Sie können als Resultat der Vereinbarungen erfolgen oder in separaten Gesetzen reguliert werden. Die vereinbarten Aufgaben beziehen sich nur auf die jeweilige territoriale Einheit und nicht auf das gesamte Gebiet des Landes, wie es in den vom Gesetz vorgesehenen eigenen Aufgaben der Fall ist. Die Finanzierung delegierter Aufgaben erfolgte ursprünglich durch die vorgesehenen Budgetzuweisungen. Nach 1995 wurden auch andere Finanzierungsformen wie z. B. Subventionen zugelassen. Trotz Flexibilität bestand die Gefahr, dass die Gemeinde Verantwortung ohne entsprechende Mittel zur Realisierung übernimmt (Adamiak 2001, S. 88; Regulski 2003, S. 105). Die Klassifikation der Aufgaben der Selbstverwaltung ist in der Abbildung 10 dargestellt.

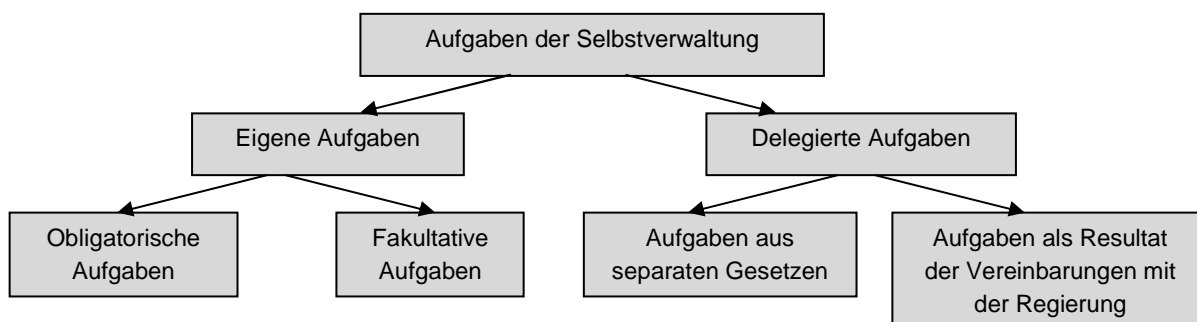


Abbildung 10. Klassifikation der Aufgaben der Gemeinde

Quelle: Adamiak 2001, S.88

Die eigenen Aufgaben realisiert die Selbstverwaltung in eigenem Namen und eigener Verantwortung. Gesetzlich ist die Zuordnung eigener Aufgaben als obligatorisch oder fakultativ definiert. Bei den obligatorischen Aufgaben handelt es sich um jene, die erfüllt werden müssen. Über die Form entscheidet die Gemeinde selbst. Bei den fakultativen Aufgaben entscheidet über ihre Erfüllung die Gemeinde selbst, meist nur dann, wenn zusätzliche Finanzmittel vorhanden sind. Die eigenen Aufgaben werden von eigenen Einnahmen der Gemeinde und aus nationalen Subventionen finanziert (Adamiak 2001, S. 89). Die Teilung der eigenen Aufgaben in obligatorische und fakultative wird durch den Versuch begründet, der lokalen Bevölkerung das Minimum an öffentlichen Leistungen zu garantieren. Die einzelnen obligatorischen Aufgaben werden durch gesonderte Vorschriften des materiellen Rechts definiert. Wenn also der Gesetzgeber eine konkrete Aufgabe als obligatorisch bezeichnet, muss die Gemeinde diese erfüllen und die Bürger haben einen Anspruch darauf (Szewc, Jyż et al. 2005).

Bei den eigenen Aufgaben der Gemeinde handelt es sich u. a. um (Art. 7 Abs. 1): räumliche Ordnung, Immobilienwirtschaft, Umweltschutz, Naturschutz, Sozialhilfe und kommunalen Wohnungsbau. Eine detaillierte Aufstellung der Aufgaben unter Einbeziehung auch anderer Gesetze befindet sich in der Tabelle 6.

	Gemeinde	Kreis	Region (Wojewodschaft)
Strategische und physische Planung	Pläne für lokale Entwicklung Lokale Pläne	Pläne für die Kreisentwicklung Gebäudeinspektionen Baugenehmigungen	Regionalplanung regionale Vereinbarungen mit der Zentralregierung
Straßen und kommunale Infrastruktur	Wasserver- und -entsorgung Abfallsammlung und Verwertung Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung Grünanlagenpflege Zentralheizung Lokale Straßen Städtischer Nahverkehr	Netz der Kreisstraßen	Netzwerk der regionalen Arbeiten Hochwasserschutz
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Stadtwache Freiwillige Feuerwehr	Polizei Zivilschutz	keine
Bildung	Kindergärten und Grundschulen	sekundäre Schulausbildung	manche Hochschulen und Universitäten
Gesundheit	keine	öffentliche Gesundheits- und Sanitäreinrichtungen	regionale Krankenhäuser
Sozialhilfe	soziale Dienstleistungen wie Wohnungszuschüsse, Sozialhilfe und Altenpflege	Arbeitslosenangelegenheiten	keine
Wohnen	Bau der Sozialwohnungen Verwaltung der Kommunalwohnungen	keine	keine
Kultur, Sport und Erholung	lokale Bibliotheken, Theater, kulturelle Institutionen	keine	regionale Kultureinrichtungen
Verschiedenes	Standesämter	Grundbuchführung	Umweltschutz

Tabelle 6. Verteilung der Aufgaben zwischen den territorialen Selbstverwaltungen in Polen

Quelle: Świaniewicz 2002, S. 5

Die Gemeinde hat grundsätzlich das Vorrecht auf Erfüllung der öffentlichen Aufgaben mit lokaler Bedeutung vor dem Kreis und Wojewodschaft, es sei denn andere Vorschriften übergeben eine konkrete Aufgabe einem anderen Träger des öffentlichen Lebens. Die Gemeinde kann auch Aufgaben, welche ihre Möglichkeiten überschreiten, durch die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden erfüllen (Adamiak 2001, S. 90), oder kommunale Organisationseinheiten bilden. Nach der Art der Organisation und rechtlichen Form können diese in Budgetbetriebe (eng mit der Finanzwirtschaft der Selbstverwaltung verbunden), andere juristische Personen (kommunale Kapitalgesellschaften) und Einheiten, die keine juristischen Personen sind, aufgeteilt werden. Dadurch, dass die kommunalen Kapitalgesellschaften getrennte juristische Personen sind, haben sie die Möglichkeit der Verschuldung, z. B. für die Umsetzung der Investitionen. Diese Möglichkeit haben die Budgetbetriebe nicht. Die Kreditvergabe durch die Banken an die kommunalen Gesellschaften ist jedoch von der Kreditfähigkeit der Gesellschaft abhängig.

### 3.2.5 Die planerische Macht der Gemeinde

Die planerische Macht ist eine Übertragung der Gemeinde von Kompetenzen im Bereich der Bestimmung über die Art der Bewirtschaftung der Grundstücke, welche sich auf dem Gebiet der Gemeinde befinden. Die Gemeinde erhält die Möglichkeit rechtlich bindende Akte zu erlassen (Niewiadomski 2003, S. 90). Diese planerische Macht ist gesetzlich durch die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinde verankert. Die Souveränität der Gemeinde äußert sich durch die Herrschaft über die Raumplanung, welche sonst keine Ebene der Raumwirtschaft in Polen hat. Ausschließlich die Gemeinde kann konkrete räumliche Entscheidungen treffen (Niewiadomski 2003, S. 85). *„Ausnahmen von der Regel sind rar und beschränken sich auf die gesetzlichen Rechte des Staates. Auch dann kann die Gemeinde Entscheidungen erschweren, verlangsamen, wenn nicht sogar verhindern“* (Jędraszko 2005, S. 74).

Der Einfluss der Gemeinde auf die Raumbewirtschaftung wird durch die Teilnahme der Gemeinde an der Erarbeitung der Raumbewirtschaftungspläne auf der höheren Ebene und durch das Schaffen der grundsätzlichen Pläne räumlicher Bewirtschaftung (lokale Pläne, siehe Punkt 3.2.5.2) definiert. Wenn es um den Einfluss der Gemeinden auf die Erarbeitung der Raumbewirtschaftungspläne auf der höheren Ebene geht, werden die polnischen Regulationen als unzureichend gesehen (Niewiadomski 2003, S. 86). Die Teilnahme der Gemeinde an der Raumplanung spielt sich vor allem auf der lokalen Ebene ab. Die lokale Selbstverwaltung hat das Recht, Rechtsakte und planerische Dokumente zu verabschieden, die der Umsetzung der Aufgaben zur Gemeindeentwicklung dienen und in die Ausübung des Eigentumsrechts eingreifen. Gleichzeitig hat die Gemeinde gesetzlich bestimmte Pflichten. Zu den wichtigsten gehört der Bau der städtischen Infrastruktur für die geplante Bewirtschaftung der Gebiete. Im planerischen Prozess werden auch die öffentlichen Rechte der Gemeindebewohner geschützt, insbesondere deren Recht zur Partizipation am Planungsprozess. Auch die nationalen, lokalen und regionalen Verwaltungen haben das Recht der Umsetzung von öffentlichen Aufgaben auf dem Gemeindegebiet (Izdebski, Nielicki et al. 2007, S. 44). Die Gemeinden müssen also in ihrer Planung die Bestimmungen der Dokumente der höheren Ebenen sowie die sektoralen, besonderen Pläne berücksichtigen.

Zu den Einschränkungen der planerischen Macht der Gemeinde, die aus dem räumlichen Planungssystem resultieren, gehören:

- Die Pflicht, die Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde zu erarbeiten (Punkt 3.2.5.1),
- Die gesetzliche Nennung der Gebiete, für welche die Erarbeitung lokaler Pläne obligatorisch ist (Punkt 3.2.5.2),
- Die Instrumente „Entscheidung über die Lokalisierung der Investition des öffentlichen Ziels“ sowie „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung und räumlicher Bewirtschaftung“ (Punkt 3.2.5.3),

Die Handlungsmöglichkeiten werden wesentlich durch die Möglichkeit der Erarbeitung lokaler Politiken, Strategien und Programme (Punkt 3.2.5.4) erweitert, sowie durch die Instrumente für deren Umsetzung bestimmt (Punkt 3.2.5.5).

#### 3.2.5.1 Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde

Die Erstellung einer „Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde“ (*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*) gehört zu den eigenen, obligatorischen Aufgaben der Gemeinde. Die Pflicht der Erarbeitung der Studie wurde mit dem Gesetz über die räumliche Bewirtschaftung von 1994 eingeführt. Das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 hat den Katalog der Richtlinien, welche bei der Erarbeitung der Studie berücksichtigt werden müssen, erweitert.

Die Studie ist eine allgemeine Erfassung der gesamten Gemeindefläche und kennzeichnet Rahmenbedingungen für ihre Raumentwicklung. Sie wird vom Gemeindevorstand erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Die Studie ist kein örtliches Recht, sondern hat einen Absichtscharakter. Darin wird die Raumpolitik der Gemeinde – die Bedingungen, Richtlinien und Regeln der Raumbewirtschaftung sowie die Gebiete, welche durch die lokalen Pläne abgedeckt werden sollen - bestimmt. Die Studie bestimmt nicht die räumliche Struktur der Gemeinde und hat keine rechtlichen Folgen für Dritte.

Die Studie ist ein Akt der internen Verwaltung der Gemeinde und nur für ihre Organe und ihr untergeordnete Institutionen bindend. Sie ist nicht bindend für andere Einheiten des öffentlichen Sektors und bildet keine Grundlage für administrative Entscheidungen. In der Studie sollen die Festlegungen des Konzeptes der Raumbewirtschaftung des Landes, der Strategie der Entwicklung der Wojewodschaft und ihres Raumbewirtschaftungsplanes sowie die Strategie der Gemeindeentwicklung (wenn vorhanden) berücksichtigt werden. Die Studie hat drei Grundfunktionen zu erfüllen (Niewiadomski 2003, S. 92):

- Bilden und Darstellen der Politik der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Es ist auch ein Akt der Politik zur räumlich-wirtschaftlichen Entwicklung, vor allem dort, wo keine Strategie der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde vorbereitet wurde,
- Koordination der Festlegungen der lokalen Pläne räumlicher Bewirtschaftung. Die Studie integriert den Raum als eine bestimmte Einheit,
- Vermarktung der Gemeinde nach außen. Sie ist eine Philosophie zur räumlich-wirtschaftlichen Entwicklung für die Zukunft und dadurch ein Investitionsanreiz.

Der Gemeindevorsteher macht die Entscheidung über die Vorbereitung der Studie öffentlich bekannt. Nach dem Eingang der Anträge wird ein Entwurf erarbeitet, welcher durch die entsprechende Kommission und den Wojewoden beurteilt wird. Gleichzeitig werden weitere Akteure um Stellungnahme gebeten wie z. B. Nachbargemeinden, das Amt für Denkmalpflege, die Kreisverwaltung. Danach wird die Studie veröffentlicht und eine öffentliche Diskussion durchgeführt. Anschließend wird über die Verabschiedung im Gemeinderat entschieden. Die Studie beinhaltet u. a.:

- Richtungen der Änderungen in der räumlichen Struktur der Gemeinde und in der Nutzung des Bodens,
- Richtungen und Faktoren der Bewirtschaftung und Nutzung der Gebiete,
- Schutzgebiete der Umwelt, des kulturellen Erbes und Denkmäler sowie der Güter der Gegenwartskultur,
- Gebiete mit Investitionen des öffentlichen Zieles mit lokaler und überörtlicher Bedeutung,
- Gebiete, welche Änderungen, Rehabilitation oder Rekultivierung benötigen,
- Andere Problemgebiete in Abhängigkeit von den Bedingungen und Bedürfnissen der Gemeinde.

### 3.2.5.2 Der lokale Plan der räumlichen Bewirtschaftung

Zu Beginn der wirtschaftlichen Transformation mussten die Gemeinden mit Plänen aus der sozialistischen Zeit arbeiten. Diese enthielten normalerweise großmaßstäbliche Entwicklungsprojekte, die keine Rücksicht auf ökologische oder ökonomische Aspekte nahmen. Ihr wichtigstes Element – die Aufbereitung landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Entwicklungen – sollte dazu dienen, Neubaufächen für neue Wohnungen bereitzustellen. Bei diesen Plänen wurden keine innerstädtischen Flächen als Gebiete einer möglichen Innenentwicklung vorgesehen (Lorens 2005). Das Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 7. Juli 1994 sah eine Abschaffung der alten Pläne und die Einführung neuer Planarten vor. Es hat somit die Prozeduren der räumlichen Planung und die Regeln des Änderungsverfahrens in der räumlichen Bewirtschaftung den neuen sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen angepasst.



Die Erstellung eines lokalen Planes gehört zu den eigenen fakultativen Aufgaben der Gemeinde. Der Plan wird von der Gemeindeverwaltung erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Dieser Plan ist örtliches Recht, bindend für die Verwaltung der Gemeinde, öffentliche Institutionen, juristische Personen und Bürger. Es beinhaltet die regulativen Festlegungen über die Nutzung, die Art und das Maß der Bebauung und die Verortung der öffentlichen Investitionen. Der lokale Plan muss erarbeitet werden:

- wenn besondere Vorschriften das verlangen,
- für Gebiete, in denen Wojewodschaftsprogramme mit öffentlichen Zielen realisiert werden,
- für Gebiete, in denen Investitionen des öffentlichen Ziels realisiert werden,
- für Gebiete, welche für Wohnbebauung zur Bedarfsdeckung der Bewohner vorgesehen sind.

Bis 2003 waren die Inhalte des lokalen Plans nicht festgelegt. Mit dem Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 wurden die Inhalte konkret vorgeschrieben. Im lokalen Plan räumlicher Bewirtschaftung müssen u. a. bestimmt werden (Art. 15):

- Nutzung der Gebiete, Parameter der Gestaltung von Bebauung und Raumbewirtschaftung,
- Regeln zum Schutz und zur Bildung der Raumordnung, des Kulturerbes, der Denkmäler und der Güter der Gegenwartskultur,
- Anforderungen aus den Bedürfnissen der Bildung von öffentlichen Räumen,
- Detaillierte Regeln und Bedingungen der Zusammenführung und Teilung der Immobilien,
- Regeln der Modernisierung, des Baus und Ausbaus der Kommunikationssysteme und der technischen Infrastruktur.

Je nach Bedarf können im lokalen Plan u. a. bestimmt werden:

- Gebietsgrenzen, in denen Zusammenführungen und Teilungen der Immobilien notwendig sind,
- Gebietsgrenzen der Aufwertung vorhandener Bebauung und technischer Infrastruktur.

Die Baugenehmigung erteilt der Kreisvorsteher (*starosta*). Diese Kompetenz kann er dem Gemeindevorsteher nicht übergeben. Der Kreisvorsteher prüft die Übereinstimmung der geplanten Investition mit den Festlegungen des lokalen Planes. Die planerische Handlung der Gemeinde endet mit der Verabschiedung des lokalen Planes. Dessen Interpretation erfolgt durch andere Organe außerhalb der Gemeinde (Niewiadomski 2003, S. 126).

Das Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 hat wesentliche Änderungen in der Bedeutung lokaler Pläne eingeführt. Vorher gab es sowohl allgemeine Pläne für die ganze Gemeinde als auch detaillierte Pläne für kleine Fragmente der Gemeinde. Im Gesetz von 1994 wurde unter einem lokalen Plan jedoch beides verstanden. Die Inhalte des lokalen Planes hingen von den aktuellen Bedürfnissen ab. Die Erarbeitung des lokalen Plans konnte jeder beantragen, was suggerierte, dass die lokalen Pläne sich auf kleine Fragmente der Gemeindefläche beziehen können. *„In der Praxis haben Gemeinden das Erarbeiten der lokalen Pläne für die gesamte Gemeinde aufgegeben und beschränkten sich auf die Erarbeitung obligatorischer Studien der Rahmenbedingungen und Richtlinien der räumlichen Bewirtschaftung der Gemeinde, welche keine Rechtsakte sind. Auch das Gesetz von 2003 hat diesen Zustand bewilligt, in dem von den Plänen für die ganze Gemeinde gar keine Rede ist“* (Jędraszko 2005, S. 231).

Anfang 2003 (bzw. Ende 2003 in den Gemeinden, in denen bis zum Ende 2002 die Studie verabschiedet worden ist) haben die alten, vor 1995 verabschiedeten lokalen Pläne ihre Gültigkeit verloren. Die Nichtigkeitserklärung der lokalen Pläne wird stark kritisiert. Die Raumplanung habe ihren Sinn verloren, denn bei unzureichender Abdeckung der Gemeindegebiete mit lokalen Plänen und bei dem Investitionsboom gehen die Handlungen der Entwickler und Investoren den Arbeiten der Planer voraus (Buczek 2007). Es wird als „die

am wenigsten durchdachte Entscheidung in der Geschichte der Raumplanung weltweit“ (Kolipiński 2004, S. 11) bezeichnet und mit folgenden Auswirkungen in Verbindung gebracht:

- Blockade vieler administrativer Prozeduren, denn das polnische Recht ist an das Funktionieren ohne lokale Pläne nicht angepasst,
- Unvorhersehbarkeit der polnischen Raumbewirtschaftung und damit verbundene Vergrößerung des Investitionsrisikos,
- Beseitigung vieler Gebietsreserven vor allem für Linieninvestitionen, deren Wiederbeschaffung sehr schwierig und teuer sein wird,
- Infragestellen des Vertrauens der Bürger in den Staat,
- Erweiterung des Feldes der Beamtenwillkür und Schaffen der Freiräume für Korruption.

Ursprünglich sollten die Gemeinden bis Ende 1999 neue Studien der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde erarbeiten. 1999 erwies sich, dass nur wenige Gemeinden solche Dokumente erarbeitet hatten. *„Das resultierte aus dem fehlenden Verständnis für die Ablehnung der alten Pläne, der Schwierigkeiten bei der Orientierung in der komplizierten Problematik der Raumwirtschaft durch die neuen Verwaltungen und aus den fehlenden finanziellen und personellen Ressourcen. Im Endeffekt wurde der Termin (der Abschaffung der alten Pläne, Anm. P.B.-R.) bis Ende 2003 verlängert“* (Jędraszko 2005).

Ende des Jahres 2006 besaßen 82% der Gemeinden lokale Pläne. 18,2% dieser Pläne waren obligatorisch. Die Flächen, welche mit lokalen Plänen abgedeckt sind, sind in der Tabelle 7 dargestellt.

Gültige lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung	Insgesamt (% der Landesfläche)		Darunter kreisfreie Städte (% der Fläche)	
	2005	2006	2005	2006
Insgesamt	19,7	22,0	21,2	27,8
Anhand des Gesetzes von 1994	14,5	14,4	16,0	17,2
Anhand des Gesetzes von 2003	5,2	7,6	5,2	10,6

Tabelle 7. Mit gültigen lokalen Plänen abgedeckte Landesfläche in den Jahren 2005-2006

Quelle: Śleszyński 2007

Wie in der Tabelle 7 gezeigt, ist die Landesfläche nur geringfügig mit lokalen Plänen abgedeckt. Eine fehlende geordnete planerische Situation hat einen direkten Einfluss auf das Chaos im Bereich der räumlichen Bewirtschaftung und auf die Investitionsbarrieren (Śleszyński 2007), was im Punkt 3.7 noch besprochen wird.

### 3.2.5.3 Entscheidung über die Lokalisierung der Investition des öffentlichen Ziels und Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung und der räumlichen Bewirtschaftung

Beim Fehlen eines lokalen Planes wird die „Entscheidung über die Lokalisierung der Investition des öffentlichen Ziels“ oder „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung und der räumlichen Bewirtschaftung“ (Art. 50 Abs.1 Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung) erteilt (im Weiteren „Entscheidung“ genannt). Die „Entscheidung“ wird auf Antrag des Investors erteilt und hat mehrere Funktionen: sie kann sich auf die Nutzungsänderung des Grundstücks beziehen oder auf die Änderung der Regeln der Grundstücksnutzung (Art. 59 Abs.1 Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung). Die „Entscheidung“ wird vom Gemeindevorsteher oder von befugten Beamten, nach Abstimmung mit den im Gesetz genannten Institutionen, getroffen. Sie wird weder durch den Gemeinderat noch durch ein anderes Kontrollorgan überprüft.

Die ursprüngliche im Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 vorgesehene Rolle der „Entscheidungen“ sollte sich in zwei Fällen abspielen (Kolipiński 2007, S. 35):

- Als Informationsträger über die Möglichkeiten und Bedingungen der Investition, welche aus den Festlegungen des lokalen Planes resultierten. Es ging um die Beschränkung der Willkür der Beamten, welche die lokalen Pläne kreativ interpretierten und deren Beurteilungen (als Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung) nicht rechtlich widersprochen werden konnten. Das Instrument der „Entscheidung“ hatte dagegen zwar einen analogen Informationsgehalt, wurde jedoch zur administrativen Entscheidung, der rechtlich widersprochen werden konnte.
- Als Festlegung der Bebauungsbedingungen beim Fehlen lokaler Pläne. Dies hatte keine praktische Bedeutung, denn bis 2003 waren die lokalen Pläne fast überall vorhanden.

Erst nach dem das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 in Kraft getreten war und die alten lokalen Pläne ihre Gültigkeit verloren hatten, wurde das Instrument der „Entscheidung“ als Ersatz für die lokalen Pläne angewendet. Dieser Ersatz wurde zur Norm statt wie geplant zur Ausnahme. Die wichtigsten Kritikpunkte am Instrument der „Entscheidung“ sind folgende (Izdebski, Nielicki et al. 2007, Kolipiński 2007):

- Das Instrument der „Entscheidungen“ beschränkt wesentlich die planerische Macht der Gemeinde, welche über die Studie und lokale Pläne realisiert wird,
- Die Erteilung der „Entscheidung“ ist ohne Kontrolle des Rates oder eines Organs der Administration möglich,
- Die „Entscheidung“ muss bei den Inhalten, welche die Nutzungsart oder die Bebauungsbedingungen bestimmen, nicht mit den Festlegungen der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde übereinstimmen.
- Es gelten besonders vereinfachte Prozeduren für die Lokalisierung der öffentlichen Investitionen,
- Die soziale Partizipation wird beschränkt, so gibt es z. B. keine Pflicht, interessierte bürgerliche Organisationen von der Aufnahme des Prozesses zu informieren,
- Die Möglichkeit der Fragmentierung der Bebauung wurde eingeführt.

Bei den komplizierten Prozeduren (z. B. Abstimmungen bezüglich der räumlichen Ordnung, des undefinierten öffentlichen Interesse usw.) und hohen Kosten (Entschädigungen, Konflikte, Zeitaufwand), welche bei der Erarbeitung der lokalen Pläne notwendig sind, *„wird sehr gerne auf das „Ersatzinstrument“ der Entscheidungen zurück gegriffen. Daher resultiert die verbreitete Flucht von der Planung zu einer Steuerung per Hand durch die Anwendung des Instrumentes der Entscheidungen“* (Buczek 2007, S. 12).

In 64 Gemeinden, welche von der Obersten Kontrollkammer (*Naczelna Izba Kontroli NIK*) überprüft worden sind, wurden zwischen Juli 2003 und 2006 nur 28,5% der Baugenehmigungen anhand lokaler Pläne erteilt (Szyperka 2007). Im Jahre 2005 wurden nur 2,8% der Anträge auf Erteilung der „Entscheidung“ abgelehnt. *„Das lässt darauf schließen, dass die Antragsprozedur nur eine Formalität ist und in der Praxis keine Rolle als Instrument der Selektion nicht richtiger Investitionsideen und als Instrument zur Bildung einer Raumordnung spielt“* (Gwiazdowicz 2007, S. 19).

#### 3.2.5.4 Lokale Politiken, Strategien und Programme

Die Gemeinden dürfen detaillierte Prioritätsprogramme erarbeiten. In Polen handelt es sich meist um Strategien zur lokalen Entwicklung, d. h. Entwicklungsprogramme, welche sich mit allen Aspekten des ökonomischen, sozialen und kulturellen Lebens beschäftigen. Diese Strategien werden zu einer Basis für die Vorbereitung und Umsetzung anderer Programme wie Investitionspläne, Bildungs-, Kultur-, Wohnungspolitik, Umweltschutz und Tourismusentwicklung. Die Entwicklung solcher Programme wird immer populärer in

Polen, obwohl das nicht zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde gehört. Die Programme werden zu einer Form der Kommunikation mit den Bewohnern und werden oft in Zusammenarbeit mit verschiedenen Bewohnergruppen erarbeitet. Einer der Gründe für die Erarbeitung solcher Programme, verbunden mit konkreten Projekten, ist die Möglichkeit, externe Finanzmittel zu bekommen (Okraszewska und Kwiatkowski 2002, siehe auch Punkt 3.4.2).

Zu Beginn der Transformationsprozesse 1989 und der Wiedereinführung lokaler Selbstverwaltungen gab es in Polen keine Erfahrungen im Aufstellen von Programmen für lokale Entwicklungen oder lokalen Strategien. Zur Wissensquelle wurden somit die Erfahrungen westeuropäischer Beratungsfirmen oder Verwaltungen. Die Erarbeitung lokaler Strategien erfolgte dennoch sehr langsam. Die Abneigung der Gemeindeverwaltungen, die Entwicklungsstrategien und deren Umsetzungspläne zu erarbeiten, hat folgende Hauptursachen (Ziółkowski 2000):

- Druck durch das Tagesgeschäft, welches die Konzentration auf laufende Angelegenheiten erzwingt,
- Instabile Situation der ausführenden Organe der Gemeinde, welche zu jeder Zeit durch den Gemeinderat abberufen werden können,
- Mangelnde Überzeugung, dass die Entwicklungsstrategie notwendig ist,
- Mangelndes Selbstbewusstsein, dass die Gemeindeverwaltung und die Bewohner in der Lage sind, gesteckte Entwicklungsziele zu realisieren,
- Befürchtungen, dass die gesteckten und perspektivisch zu realisierenden Entwicklungsziele durch die nachfolgenden Gemeindeverwaltungen geändert werden, und zwar nicht aufgrund objektiver Änderungen in der Gemeinde, sondern aufgrund subjektiver, konjunktureller oder politischer Faktoren,
- Negative Einstellung von Teilen der lokalen Bevölkerung zur perspektivischen Planung der Gemeinde, zu konkreten Bestimmungen und planerischen Entscheidungen, was aus dem Unglauben an die Effektivität solcher Planungen, der Unsicherheit bezüglich der Ursachen und Folgen vorgeschlagener Änderungen, dem Unwillen, sich den Bestimmungen des Planen unterzuordnen sowie der Furcht vor Verlust oder Beschränkung vorhandener Privilegien resultiert,
- Ungeduld der Bevölkerung aufgrund der lang andauernden Krisensituation führt zur Erwartung sofortiger Effekte der Handlungen. Langfristig orientierte Handlungen finden keinen Widerhall und kein Verständnis bei der Bevölkerung.

#### 3.2.5.5 Instrumente der Umsetzung der Pläne

In Polen sind die Planung und ihre Umsetzung in zwei Gesetzen geregelt: Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 sowie das Gesetz über die Immobilienwirtschaft von 1997. *„Diese Teilung wird oft als ein Grund für die Schwäche der Instrumente räumlicher Politik gesehen, insbesondere weil die im Gesetz über die Immobilienwirtschaft angenommenen Umsetzungsinstrumente nicht zahlreich sind“* (Gwiazdowicz 2007, S. 20).

Das Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 beinhaltete keinen Begriff der „Planumsetzung“ in Bezug auf die lokalen Pläne in der Gemeinde. Es wurde von der Bestimmung der räumlichen Politik gesprochen, aber nicht von der Realisierung dieser Politik und nicht von den Instrumenten ihrer Umsetzung. Der Begriff der Umsetzung des Plans tauchte auf der Ebene der Wojewodschaft und des Landes auf, wo keine konkreten räumlichen Entscheidungen getroffen werden. Der Begriff wurde im Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 gänzlich entfernt. *„Es könnte angenommen werden, dass der Gesetzgeber meint, die lokalen Pläne realisieren sich ausschließlich durch die Initiativen und Handlungen der Investoren, bei vollständiger Passivität der Gemeinde“* (Jędraszko 2005, S. 316).

Zu den wichtigsten Umsetzungsinstrumenten, welche im Gesetz über die Immobilienwirtschaft genannt wurden, gehören:

- Das Schaffen eines Immobilienvorrats zur Nutzung für Entwicklungsziele der Gemeinde, darunter Wohnungsbau und Anlagen der technischen Infrastruktur,
- Die Teilung der Immobilien,
- Die Zusammenfügung der Immobilien und deren wiederholte Teilung,
- Das Vorverkaufsrecht hat die Gemeinde, wenn sich die zu verkaufende Immobilie auf dem Gebiet befindet, welches im lokalen Plan für öffentliche Ziele vorgesehen ist<sup>18</sup>,
- Die Enteignung der Immobilie kann nur für öffentliche Ziele und gegen Entschädigung erfolgen.

*„Das Gesetz über die Immobilienwirtschaft hat einen eigenständigen Charakter und ist nicht auf die Vorbereitung der Gebiete für die Bebauung oder Bewirtschaftung anhand der lokalen Pläne eingestellt. Es beinhaltet nur einen Teil des notwendigen Instrumentariums. Dieser reicht nicht aus, um eine effektive Raumpolitik unter den komplizierten Bedingungen polnischer Transformation zu führen“ (Jędraszko 2005, S. 319). Eine weitere wesentliche Beschränkung der Umsetzung der Pläne sind, neben ungeeigneten Instrumenten, die hohen Kosten der Umsetzung aufgrund der Notwendigkeit, entsprechende Entschädigungen an die Besitzer der von der Planung betroffenen Immobilien zu zahlen.*

In Polen gibt es auch keine besondere Rechtsprechung oder Instrumente zum Umgang mit dem Stadtbau, wie das z. B. in Deutschland zuerst im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) von 1971 und dann durch das besondere Städtebaurecht und seit 2005 durch den §171(e) „Soziale Stadt“ im Baugesetzbuch geregelt wurde.

### 3.3 Nationale Strategien und Politiken

Trotz Globalisierung und des Wachstums der direkten Konkurrenz zwischen den Städten ist die Stadtpolitik wesentlich vom nationalen Kontext abhängig. Die staatliche Politik hat einen wesentlichen Einfluss auf den Charakter der Restrukturierungsprozesse in der Stadt (Sagan 2000, S. 138). *„Der polnische Staat beschloss parallel zu seinem politischen und wirtschaftlichen Umbruch, sich aus den meisten Formen der staatlichen Unterstützung der Stadtentwicklung zurückzuziehen. Sie soll durch lokale Programme und Strategien ersetzt werden, die von den Gemeinden aufgestellt und durchgeführt werden“ (Lorens 2005, S. 40).*

Nachfolgend werden die nationalen Politiken, Strategien und deren Umsetzungsinstrumente vorgestellt, die einen Einfluss auf die Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Revitalisierung hatten und haben. Dazu gehören: das Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes, die Nationale Strategie der Regionalentwicklung, der Nationale Entwicklungsplan, die Strategie der Entwicklung des Landes und die Nationale Kohäsionsstrategie.

Das Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes (*Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju*, RCSS 2005) ist das Hauptdokument, welches die Politik des Landes im Bereich der räumlichen Bewirtschaftung in der Perspektive bis 2025 bestimmt. Es ist auch das einzige raumplanerische Dokument auf dem nationalen Niveau. Das erste Konzept wurde 1999 erarbeitet und 2005 aktualisiert.

---

<sup>18</sup> Zu den öffentlichen Zielen gehören aber nicht die öffentlichen Räume wie Plätze oder Grünflächen, wodurch die rationale Gestaltung der Siedlungsflächen durch die Gemeinde wesentlich beschränkt ist.

Die Aufgaben des Konzeptes wurden wie folgt formuliert:

- Schaffen des Rahmens für andere Dokumente und Handlungen: Ausdruck der räumlichen Politik des Landes, Bestimmung der Bedingungen, Ziele und Richtungen nachhaltiger Entwicklung des Landes, Bestimmung der Regeln, welche bei der Erarbeitung der Studien der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde berücksichtigt werden sollen (siehe Punkt 3.2.5.1), Nennen der Abstimmungspunkte, welche in den Plänen der räumlichen Bewirtschaftung der Wojewodschaft berücksichtigt werden sollen.
- Bestimmung konkreter Elemente der räumlichen Struktur des Landes: der metropolitanen Gebiete, der Lokalisierung sozialer, technischer und Transportinfrastruktur, strategischer Wasservorräte und Objekte der Wasserwirtschaft mit überregionaler Bedeutung, Problemgebiete mit nationaler Bedeutung.
- Information sowie Empfehlungen bezüglich des institutionellen Systems der räumlichen Wirtschaft und Vorschläge zu Änderungen im Rechtssystem bezüglich der räumlichen Planung und Bewirtschaftung.

Für die Revitalisierung ist folgende Aussage aus dem Konzept wichtig: *„Der Raum soll ästhetisch und nach den Regeln der räumlichen Ordnung gestaltet sein, mit Respekt für die kulturellen, historischen und architektonischen Traditionen sowie im größten Maße die Werte des natürlichen Umfeldes beibehalten“* (RCSS 2005, S. 88). Es wurden u. a. folgende Regeln formuliert:

- Der Raum soll sparsam genutzt werden, Nutzung von kulturellen und wichtigen natürlichen Räumen soll nur in begründeten Fällen erfolgen. Insbesondere bezieht sich das auf den Ausbau der Transportinfrastruktur und die Suburbanisierung.
- Die Revitalisierung soll in den Altbauquartieren der Städte, den Plattenbausiedlungen, den postindustriellen und postmilitärischen Gebieten stattfinden. Die Revitalisierungshandlungen können im Rahmen der Regierungsprogramme (siehe unten) unternommen werden. Unabdingbar ist das Schaffen der gesetzlichen Grundlagen für die Revitalisierung.

Zu den wichtigsten Instrumenten zur Umsetzung der räumlichen Bewirtschaftung des Landes zählen:

- Regierungsprogramme, welche durch die Ministerien und zentralen Organe der Administration erarbeitet werden. Diese Programme beinhalten Regierungsaufgaben, welche der Umsetzung der Investitionen des öffentlichen Ziels mit nationaler Bedeutung dienen. Diese Programme werden durch die Parlamente der Wojewodschaften beurteilt und durch eine Verordnung des Ministerrats angenommen. Die Programme berücksichtigen in erster Linie die Ziele und Richtungen der räumlichen Bewirtschaftung, welche im Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes genannt werden.
- Ziele der räumlichen Politik des Landes,
- Regeln der Gestaltung des polnischen Raumes,

Die Nationale Strategie der Regionalentwicklung (*Narodowa Strategia Rozwoju Regionalnego NSRR*) war eines der Instrumente des Systems der nationalen Politik der Raumentwicklung. Sie war eine Basis für die Abschätzung der Höhe und der Richtungen der Mittelvergabe aus dem staatlichen Budget für die Realisierung der Wojewodschaftskontrakte<sup>19</sup> und andere Aufgaben aus dem Bereich der Regionalentwicklung. Die

---

<sup>19</sup> Ein Wojewodschaftskontrakt (*kontrakt wojewódzki*) war ein Vertrag zwischen der nationalen Regierung und der regionalen Verwaltung. Die erste Edition der Kontrakte wurde in Juni 2001 unterschrieben. Der Kontrakt bestimmte den Umfang, das Verfahren und die Voraussetzungen der Umsetzung von Aufgaben (Art.16 Gesetz über Grundsätze zur Förderung der regionalen Entwicklung von 2000):

- die sich aus den Wojewodschaftsprogrammen ergeben und die Unterstützung der nationalen Regierung erhalten haben,

Strategie wurde durch das Förderprogramm (*program wsparcia*) realisiert. Das Förderprogramm operationalisierte die NSRR und bestimmte die Art und Zeitspanne der Aufgaben, welche gefördert wurden, nannte die Kriterien zur Auswahl der Fördergebiete und Verfahren der Förderungsgewährung (Art. 13 Gesetz über Grundsätze zur Förderung der regionalen Entwicklung von 2000). Fördergebiet war ein Gebiet, welches aufgrund der dort vorhandenen Entwicklungsprobleme ausgewählt und zum Ziel der Handlungen des Ministerrats, der nationalen Administration und Einheiten territorialer Verwaltung wurde.

Im Mai 1999 wurden die Prämissen und im September 1999 das erste Projekt der Nationalen Strategie der Regionalentwicklung erarbeitet. Der Hintergrund der Entstehung der NSRR war die nahe Perspektive der EU-Mitgliedschaft Polens und die Möglichkeit der Nutzung der EU-Hilfe. Die Nationale Strategie der Regionalentwicklung 2001-2006<sup>20</sup> war eine der 6 strukturellen Strategien und hatte als strategisches Ziel „das Schaffen der Bedingungen für die wachsende Konkurrenzfähigkeit der Regionen und Vorbeugung der Marginalisierung mancher Gebiete, um die lang anhaltende wirtschaftliche Entwicklung des Landes, seine ökonomische, soziale und territoriale Kohäsion und Integration mit der EU zu unterstützen“ (Kap. III, Punkt 3).

Eine der Prioritäten der NSRR für 2001-2006 war die „Unterstützung der Gebiete, welche eine Aktivierung brauchen und von Marginalisierung bedroht sind“ (Kap. III, Punkt 3 D). Als Problemgebiete wurden städtische Gebiete mit Arbeitercharakter genannt. Zu den Charakteristika der Problemgebiete gehörten: Langzeitarbeitslosigkeit, niedrige Einkünfte und niedrige Bildung der Bevölkerung und soziale Pathologien. Ziel der Priorität war die soziale und wirtschaftliche Aktivierung der Gebiete. Darunter wurde als besonderes Ziel u. a. die „Revitalisierung der großstädtischen Gebiete, welche durch die sozio-ökonomische Marginalisierung bedroht sind“ (Kap. III, Punkt 3 D). genannt. In erster Linie sollen hier die komplexen Revitalisierungsprojekte der großen Städte unterstützt werden, die eine Verbesserung der Investitionsattraktivität bringen, neue Arbeitsplätze schaffen, Entwicklung des Unternehmertums, Umweltschutz und den Schutz des Kulturerbes hervorbringen.

Der Nationale Entwicklungsplan für 2004-2006 (*Narodowy Plan Rozwoju 2004-2006 NPR*)<sup>21</sup> war ein Dokument, welches die sozio-ökonomische Strategie Polens in den ersten Jahren der Mitgliedschaft in der EU bestimmte. Es beinhaltete Vorschläge der Handlungen und Nutzung der Hilfe der Europäischen Union im Rahmen der Strukturfonds, die auf die Verringerung der sozialen und wirtschaftlichen Disproportionen zwischen Polen und der EU ausgerichtet waren. Die Projekte, welche im Rahmen der Umsetzung vom Nationalen Entwicklungsplan realisiert wurden, konzentrierten sich in fünf Entwicklungsachsen. Eine der Achsen war die „Stärkung des Entwicklungspotentials der Regionen und die Vorbeugung der Marginalisierung mancher Gebiete“. Als Gebiete, welche durch die Marginalisierung bedroht sind, wurden ländliche Gebiete, post-industrielle, post-militäre und degradierte Stadtteile genannt. Die Politik der regionalen Entwicklung im Rahmen der Realisierung dieser Entwicklungsachse wurde mithilfe folgender Mittel umgesetzt:

- Dem Integrierten Operationellen Programm der Regionalentwicklung (ZPORR) mitfinanziert aus EU-Mitteln von EFRE und ESF (siehe Punkt 3.4.1),
- Dem Gemeinschaftsprogramm INTERREG,
- Den nationalen Mitteln, welche zur Realisierung der Wojewodschaftskontrakte vorgesehen wurden.

---

□ die zu den Angelegenheiten der jeweiligen Ministern gehören und durch die Gebietskörperschaften und andere berechnigte juristische Personen unterstützt werden.

<sup>20</sup> Mon. Pol. Nr 43, poz. 851 vom 28. Dezember 2000

<sup>21</sup> Dz. U. 2004 nr 116 poz.1206

Mit dem Gesetz vom 6. Dezember 2006 über die Regeln der Führung der Entwicklungspolitik wurde die Nationale Strategie der Regionalentwicklung abgeschafft. In 2006 wurde, neben der Abschaffung der Nationalen Strategie der Regionalentwicklung, auch der Nationale Entwicklungsplan auf ein neues Dokument: Strategie der Landesentwicklung 2007-2013 geändert.

Strategie der Landesentwicklung (*Strategia Rozwoju Kraju*) ist das grundlegende strategische Dokument, welches die Ziele und Prioritäten der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung Polens und die Bedingungen, welche diese Entwicklung garantieren, bestimmt. Bei der Erarbeitung der Strategie wird vor allem das Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes berücksichtigt. Hinzu werden sektorale Strategien erarbeitet. Um die Strategie der Landesentwicklung sowie die sektoralen Strategien und Strategien der Wojewodschaftsentwicklung zu realisieren, werden operationelle Programme auf nationalem wie auch regionalem Niveau erarbeitet. Die Regionalen Operationellen Programme (ROG, siehe 3.4.3) werden sowohl vom nationalen Budget als auch mit ausländischen Mitteln finanziert. Gemäß der Strategie der Landesentwicklung für 2007-2015 (MRR 2006) sollten im Rahmen der Entwicklung der Wohninfrastruktur institutionelle und finanzielle Anreize zum Investieren in das Wohnungswesen geschaffen werden. Unterstützt werden auch Investitionen zur Revitalisierung, inklusive Nutzung der Industrieobjekte.

Der nationale strategische Bezugsrahmen für 2007-2013 zur Unterstützung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung (*Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia wspierające wzrost gospodarczy i zatrudnienia NSRO*), genannt auch Nationale Kohäsionsstrategie (*Narodowa Strategia Spójności NSS*), ist ein Regierungsdokument, welches die Ausrichtungen der Nutzung der EU-Mittel im Rahmen der Strukturfonds und des Kohäsionsfonds in den Jahren 2007-2013 bestimmt. Die NSRO ist die Grundlage für die Vorbereitung der operationellen Programme. Gemäß NSRO sind die Stadtentwicklung und die Nutzung des städtischen Potentials untrennbar mit der Revitalisierung der Problemgebiete verbunden. Deshalb soll eines der Elemente der Revitalisierung der Städte die Unterstützung jener Handlungen sein, welche die Erneuerung der Wohnsubstanz in den Gebieten mit physischem Verfall und sozialer Ausgrenzung zum Ziel haben.

### **3.4 Programme**

In diesem Punkt werden die Programme vorgestellt, die einen direkten Bezug zur Revitalisierung und zu den Stadtumbauprozessen in Polen haben. Es sind Programme, die überwiegend aus EU-Mitteln finanziert werden und den Anforderungen der EU-Förderung entsprechen. Es gibt in Polen keine nationalen Programme zum Stadtumbau oder Revitalisierung wie z. B. die „Soziale Stadt“ in Deutschland oder „Quartier en crise“ in Frankreich.

#### **3.4.1 Integriertes Operationsprogramm der Regionalentwicklung 2004-2006**

Das Integrierte Operationsprogramm der Regionalentwicklung für 2004-2006 (*Zintegrowany program operacyjny rozwoju regionalnego 2004-2006 ZPORR*, MGPIPS 2003) war eines der 6 Operationsprogramme, welche zur Umsetzung des Nationalen Entwicklungsplans für 2004-2006 (siehe Punkt 3.3) dienten. Die strategischen Entscheidungen des Programms basierten auf den Richtungen der Nationalen Strategie der Regionalentwicklung für 2001-2006, den Umsetzungsregeln der Strukturfonds der EU und den nationalen Regelungen. Ziel war die Schaffung von Wachstumsbedingungen in den Regionen und Vorbeugung der Marginalisierung mancher Gebiete auf eine Weise, welche der langfristigen Entwicklung des Staates, seiner ökonomischen, sozialen und territorialen Kohäsion und der Integration mit der EU dient. Die Vorbeugung der Marginalisierung wurde hier als Intervention in u. a. sozioökonomisch vernachlässigten Stadtgebieten mit den geringsten Entwicklungsmöglichkeiten verstanden.



Eine der Prioritäten von ZPORR, mitfinanziert von ERDF, war die Unterstützung der Restrukturierungsprozesse durch lokale Projekte im Bereich der technischen, touristischen und sozialen Infrastruktur, welche der ökonomischen Entwicklung sowie der Revitalisierung der degradierten Stadtgebiete, Industriegebiete und der Militärobjekte dienen sollte. Diese Priorität wurde durch Projekte umgesetzt, welche die lokale Bevölkerung aktivieren und ihr institutionelle und nichtformelle Formen der Zusammenarbeit ermöglichen. Es wurden folgende detaillierte Projektziele vorgesehen:

- Erneuerung der denkmalgeschützten Stadtzentren und Rückgewinnung ihrer sozioökonomischen und kulturellen Funktionen,
- Modernisierung der technischen Infrastruktur,
- Investitionen in den Wohnungsbau und Modernisierung,
- Erhöhung der Anzahl an Unternehmen, welche sich in den Gebieten ansiedeln,
- Steigende Zahl der Besucher mit kulturellen, touristischen oder ökonomischen Zielen in den revitalisierten Gebieten,
- Verbesserung des Bildungsniveaus und der Berufs- und Raummobilität der Bewohner,
- Reintegration der ausgegrenzten Bewohner und Beschränkung des Ausmaßes von sozialen Pathologien,
- Aktivierung der Gebiete mit der schwierigsten sozioökonomischen Situation.

Neben der direkten Unterstützung für die Entwicklung der lokalen Infrastruktur, des sozialen Kapitals und alternativer Beschäftigungsmöglichkeiten wurde die Teilnahme und Zusammenarbeit mit den lokalen Partnern, sowohl den lokalen Verwaltungen wie auch den Organisationen und NGOs, unterstützt.

### 3.4.2 Lokale Revitalisierungsprogramme

Ein Lokales Revitalisierungsprogramm (LPR) ist das modernste Instrument der EU zur Planung der Stadtentwicklung. Es beruht auf der systemischen und integrierten Planung der lokalen Entwicklung und Realisierung der Projekte, welche der Restrukturierung und räumlicher, sozialer und ökonomischer Erneuerung dienen. Die mit diesem Programm verbundene Möglichkeit, für manche Projekte die Mittel von ZOPRR zu bekommen, war eine wesentliche, aber nicht die einzige Aufgabe dieses Programms. *„LPR ist eng mit anderen europäischen Impulsen im Bereich der Entwicklungsplanung verbunden, wie z. B. Pläne und Entwicklungsstrategien. Alle diese Instrumente haben die Aufgabe, in Polen Änderungen im Bereich des Rechts, der Organisation der administrativen Handlungen und Einführung neuer Realisierungssysteme für die Entwicklung und Erneuerung der Stadt herbeizuführen. Sie haben die Aufgabe, in Polen eine neue Kultur der integrierten Planung und Realisierung der Entwicklung einzuführen, welche erfolgreiche und gezielte Anwendung europäischer Unterstützungsmitteln vom Programm ZPORR garantiert. LPR ist angelehnt an die Erfahrungen solcher Programme wie URBAN, Quartier en Crise, Die Soziale Stadt, Stadtumbau und generell in Europa gegenwärtig angewendetes System integrierter Planung und Handlungen im Bereich der Stadtentwicklung. Anwendung von LPR benötigt wesentliche Änderungen im Bereich der Planungsmethoden und Umsetzung der Raumpolitik sowie Reformen im Bereich des Funktionierens von der Administration“* (Billert 2006b, S. 7). Lokaler Entwicklungsprogramm umfasst (Heller, S. 13):

- Wiederholte Bestimmung der Entwicklungsziele der Stadt bzw. Überprüfung bestehender Entwicklungsziele,
- Entwicklung neuer Muster und Anregungen für Handlungen für die lokale Strukturpolitik und Entwicklungspolitik der Stadt,
- Bestimmung der räumlichen und inhaltlichen Prioritäten für Handlungen,

- Planen, Abstimmen und Ordnen für die Zeit konkreter Handlungen auf dem Niveau des Stadtteils mit dem Ziel, die Aufwertungshandlungen vorzubereiten,
- Bilden öffentlich-privater Partnerschaften.

Ziel des Lokalen Revitalisierungsprogramms ist die Qualifizierung der Pläne und Konzepte der integrierten Stadtentwicklung. Mithilfe von integrierten Handlungen für die Entwicklung und Erneuerung der Stadt soll dem sozialen, baulichen und strukturellen Verfall der Stadt entgegengewirkt werden. Ein anderes Ziel ist die Schaffung einer Situation, welche die Gemeinden in die Lage versetzt, die privaten Investitionen und Subventionen zu konzentrieren und diese in den zu stabilisierenden oder problematischen Stadtteilen anzuwenden (Heller, S. 14).

### **3.4.3 Regionale Programme 2007-2013**

Nach der VERORDNUNG (EG) Nr. 1083/2006 des Europarates vom 11. Juli 2006 werden die Maßnahmen der Fonds in den Mitgliedstaaten in Form von operationellen Programmen durchgeführt, die sich in den nationalen strategischen Rahmenplan einordnen. Jedes operationelle Programm gilt für einen Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2007 und dem 31. Dezember 2013. Die operationellen Programme im Rahmen des Ziels „Konvergenz“ beziehen sich auf eine geeignete geografische Ebene, die mindestens der NUTS-Ebene 2 entsprechen muss.

Ab 2007 wurden statt einem nationalen ZPORR 16 regionale operationelle Programme (*regionalne programy operacyjne RPO*, für jede Wojewodschaft getrennt) eingeführt. Grundlage für die Vorbereitung dieser Programme sind die Strategien der Wojewodschaftsentwicklung und andere strategische Dokumente wie die Strategie der Landesentwicklung. Da die regionalen operationellen Programme auch aus den nationalen Mitteln finanziert werden, werden die regionalen Kontrakte zwischen dem Minister der Regionalentwicklung und der Verwaltung der Wojewodschaft geschlossen. Ein regionaler Kontrakt ist ein Hauptinstrument der Übergabe entsprechender Prioritäten der nationalen Regierungsprogramme zur Umsetzung durch die regionalen Selbstverwaltungen. Der regionale Kontrakt bestimmt die von der nationalen Regierung unterstützten Handlungsrichtungen, Prioritäten, Handlungen und eventuell große Projekte. Ein Kontrakt definiert auch Effekte, die durch seine Umsetzung erreicht werden. Der regionale Kontrakt bestimmt zudem gegenseitige finanzielle Verpflichtungen der Vertragsseiten und deren Einsatz in die Umsetzung der Programme mit der Nennung der Finanzierungsquellen (Grosse 2007).

Ziele und Prioritätsachsen für die Revitalisierung oder Stadterneuerung wurden in jeder Wojewodschaft anders definiert. Das liegt darin, dass Revitalisierung rechtlich nicht definiert wurde (Gryczuk 2008). Über die Höhe der Mittel für das Wohnungswesen aus den Strukturfonds und über die Nutzung dieser Mittel entscheiden die Selbstverwaltungen der Wojewodschaften. Diese schaffen regionale operationelle Programme und können auch über den Verzicht von Investitionen in das Wohnungswesen und Nutzung der Mittel für andere Ziele entscheiden. Sie können komplexe Programme schaffen, welche die Investitionen in das Wohnungswesen mit anderen Investitionen im Rahmen der Entwicklung der städtischen und ländlichen Gebiete verbinden (Zygierewicz 2007). Die Spannweite des Anteils der Mittel für Revitalisierung in den jeweiligen RPOs reicht von 0% (Podlaskie) und 4% (Großpolen) bis zu 18% (Schlesien). Auch die absoluten Summen für die Revitalisierung weisen wesentliche Spannen auf: von 4 Mio. Euro in Opeln bis zu 35 Mio. Euro in Schlesien (Gryczuk 2008).

## **3.5 Wohnungspolitischer Rahmen**

Eine wichtige Rolle bei den Revitalisierungsprozessen, sowohl in Polen als auch anderen europäischen Ländern, spielen die Änderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt und die Rolle des Staates oder der Gemeinde in der Wohnungsversorgung (öffentliche Fürsorge). Da in Polen die Problemgebiete mit

Altbausubstanz überwiegend dicht besiedelt sind und der Wohnungsmarkt immer noch segmentiert ist, müssen in der empirischen Arbeit die Rahmenbedingungen für das Wohnungswesen betrachtet werden.

In diesem Punkt werden die Wohnsituation in Polen aus der Sichtweise der Revitalisierung alter Wohnbestände (Punkt 3.5.1) und die nationale Unterstützung des Wohnungsbaus und der Wohnversorgung (Punkt 3.5.2) vorgestellt. Weiter werden die Fragen der Privatisierung kommunaler Wohnungen, der kommunalen Mieten und Wohnungszuzahlungen (Punkt 3.5.3) sowie des Mietrechts und Eigentumsrechts (Punkt 3.5.4) diskutiert.

### 3.5.1 Allgemeines

In den MOE-Länder unter dem Sozialismus wurden leistbare Wohnungen als ein Grundanspruch gesehen, welches die Zentralregierung garantierte. Während der Transformationsphase von der Plan- zur Marktwirtschaft nahmen die Regierungen ihre Unterstützung für das Wohnungswesen zurück. Der Status der Wohnungen änderte sich schnell vom fundamentalen Recht zur politischen und wirtschaftlichen Belastung. Die Finanzen für den Neubau und Unterhalt vorhandener Bestände schrumpften dramatisch. Durch das Recht und die Marktkräfte wurde die primäre Verantwortung für das Wohnwesen vom Staat an die kommunalen Verwaltungen und die Bürger transferiert (Fearn 2004, S. 9). In den 1990er Jahren wurden in Polen eine Reihe rechtlicher Instrumente eingeführt, welche das Wohnungswesen an die Marktwirtschaft anpassen sollten. Die wichtigste Änderung war die Vergabe der Kompetenzen in der Realisierung der Wohnungspolitik des Landes an die lokalen Selbstverwaltungen sowie Eigentumsänderungen (Privatisierung), Änderungen in der Wohnungswirtschaft (Wachstum der Mieten mit gleichzeitigen sozialen Schutz) und systematische Änderungen in dem Finanzierungssystem des Wohnwesens (Zaniewska 2003, S. 48).

In den Jahren 1944-1990 gehörten alle Wohnungen im öffentlichen Besitz dem Staat. Im Art. 5 des Gesetzes vom 10. März 1990 über die Vorschriften zur Einführung des Gesetzes zur kommunalen Selbstverwaltung und des Gesetzes über die Mitarbeiter der Selbstverwaltungen<sup>22</sup>, (*Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych*) wurde das nationale Eigentum gesetzlich an die Gemeinden übertragen. Seit dem 27. Mai 1990 gibt es somit in Polen die Kategorie der kommunalen Wohnungen. Im Gesetz von 1990 zur kommunalen Selbstverwaltung wurde im Art. 7 der kommunale Wohnungsbau als eigene Aufgabe der Gemeinden festgelegt (siehe Punkt 3.2.4).

Der Staat hat sich aus der Unterstützung des Wohnungsbaus stufenweise zurückgezogen, was durch die zurückgehenden Ausgaben für das Wohnungswesen deutlich wird. Die Ausgaben vom Bruttoinlandsprodukt für das Wohnungswesen betragen 1991-1992 zwischen 1,5% und 2%, gegenwärtig (2007) sind es 0,2%. Nur ein Teil dieser Ausgaben unterstützt den Neubau der Wohnungen; ein Teil wird für die Unterstützungszahlungen zu den Mieten bedürftige Familien verwendet (Ośrodek Badań Społecznych 2007).

In dem Beschluss des Sejms<sup>23</sup> vom 6. Juli 1995 bezüglich der Wohnungspolitik des Staates während der sozialen und wirtschaftlichen Transformation wurden Ziele und Regeln der Wohnungspolitik folgendermaßen definiert: *„Hauptziel der Wohnungspolitik des Staates ist die Verhinderung der Verschlechterung der Wohnverhältnisse der Familien. Strategisches Ziel der nationalen Wohnungspolitik ist die Beseitigung des Defizits an modernen Wohnungen. (...) Die staatlichen Interventionen sollen vor allem auf die Schaffung von Bedingungen für die Gewinnung einer ersten Wohnung durch junge Familien ausgerichtet sein. (...) Die Verantwortung für die Bewirtschaftung vorhandener Wohnbestände soll bei deren Besitzer bestehen. Die*

---

<sup>22</sup> Dz.U. nr 32, poz.191

<sup>23</sup> Der Sejm bildet in Polen zusammen mit dem Senat das Parlament ([www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl)).

*Mieten für die Wohnungen sollen die laufenden Unterhaltungskosten decken und Abschreibungen für die Sanierungen sichern. Die Mieten sollen allmählich auf ein Niveau steigen, welches die Selbstfinanzierung der Wohnungswirtschaft garantiert. Gleichzeitig sollen Familien, welche nicht in der Lage sind, diese Ausgaben zu tragen, Wohnzuschüsse bekommen. Wenn komplexe Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen werden, sollen die Besitzer der Wohnhäuser durch die Gemeinden unterstützt werden, insbesondere bei der Finanzierung der technischen Infrastruktur. Darüber hinaus sollen sie in Zukunft mit den Krediten vom Nationalen Wohnungsfonds rechnen. (...) Lokale Selbstverwaltungen sind verpflichtet, lokale Wohnungsstrategien zu erarbeiten, die an die lokalen Bedingungen angepasst sind“.*

In diesem Dokument wurden sehr wichtige Elemente des wohnungspolitischen Rahmens angesprochen, die eine weitere Vertiefung und Konkretisierung benötigen. Es handelt sich um die Unterstützung des Wohnungsbaus und der Wohnversorgung (Punkt 3.5.2), kommunale Wohnungen und deren Privatisierung (Punkt 3.5.3) und das Mieterschutz, Mietrecht und Eigentumsrecht (Punkt 3.5.4).

### **3.5.2 Unterstützung des Wohnungsbaus und der Wohnversorgung**

Es gibt folgende Formen der nationalen Hilfe zum Wohnungsbau, die seit mehreren Jahren bestehen:

- Staatliche Hilfe bei der Abzahlung mancher Kredite und Auszahlung für die Besitzer der Sparbücher mit garantierten Prämien aus nationalen Mitteln,
- Unterstützung bei der Gebäudeisolierung aus dem Thermoisolationsfonds<sup>24</sup>,

Einige Formen der Hilfe wurden mittlerweile abgeschafft. Zu denen zählen (Ośrodek Badań Społecznych 2007):

- Abschreibungen von der Einkommenssteuer. Es gab eine Möglichkeit, durch die Abschreibung der Ausgaben für die Wohnung vom Einkommen (1992-1996) und von der zu zahlenden Steuersumme (1997-2005), die Steuervergünstigungen zu nutzen. Am populärsten war die Sanierungsvergünstigung, die es seit der Einführung der Einkommenssteuer bis 2005 gab. Mit der Zeit änderten sich die Regeln der Nutzung dieser Vergünstigung. Anfangs konnten die Ausgaben für Sanierung und Modernisierung vom Einkommen abgezogen werden, seit 1997 nur von der Steuersumme in Höhe von 19% der Ausgaben. Darüber hinaus wurden die einjährigen Abschreibungssummen durch dreijährige ersetzt.
- Zuzahlungen zu den Zinsen aus den Krediten welche in den Jahren 2002-2005 von den kommerziellen Banken genommen wurden.

Das Gesetz vom 26. November 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus (*Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*<sup>25</sup>) hat einige Änderungen im Bereich der Finanzierung des Wohnungsbaus eingeführt. Es wurden 5 vorher nicht vorhandene Institutionen ins Leben gerufen (Ośrodek Badań Społecznych 2007):

- Wohnungskassen (*kasy mieszkaniowe*) und Vertragskredite (*Kredyty kontraktowe*). Wohnungskassen (Art. 2) sind Spar-Kreditkonten. Der Sparer von solchen Konten kann mit der Bank einen Vertragskredit

---

<sup>24</sup> Die Unterstützung erfolgt anhand des Gesetzes von 1998 zur Unterstützung der Thermoisolationshandlungen (*Ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termoizolacyjnych*, Dz.U. 1998, nr 162, poz. 1121). Aus dem Fund können 25% der Kreditsumme für die Thermoisolierung erstattet werden.

<sup>25</sup> Du.U. 1995 nr 139 poz. 686 z dn. 26.11.1995

vereinbaren, der günstiger als ein kommerzieller ist. Die Bedingung dafür ist das regelmäßige Sparen, nicht kürzer als 36 Monate, und die völlige Verwendung vom Vertragskredit für die Deckung des eigenen Wohnungsbedarfs (Art. 8).

- Nationaler Wohnungsfonds (*Krajowy Fundusz Mieszkaniowy KFM*) wurde gegründet, um die Aufgaben des Staates im Bereich der Wohnungswirtschaft zu erfüllen (Art.16). Die Mittel von KFM werden u. a. für die Kredite der Wohnungskassen, für die Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS) und für die Wohngesellschaften zum Bau der Mietwohnungen sowie für die Gemeinden zur Umsetzung der kommunalen technischen Infrastruktur, welche den Wohnungsbau begleitet (Art. 18), verwendet. Der Kredit für die TBS und die Wohnungsgesellschaft darf nicht höher als 70% der Investitionssumme sein (Art. 20 und Art. 30).
- Gesellschaften des Sozialen Bauens (*Towarzystwa Budownictwa Społecznego TBS*). Gegenstand der Arbeit von TBS ist der Bau und die Vermietung der Wohnungen (Art. 27). Die TBS kann auch alte Wohnbestände übernehmen, diese sanieren oder modernisieren. Die TBS-Wohnungen sind für durchschnittlich verdienende Familien bestimmt, welche keine andere Wohnung besitzen. Die Mieten bei TBS decken die Unterhaltungskosten und Kreditzahlungen (von KFM), können aber nicht höher als 4% des Wiederherstellungswertes der Wohnung jährlich sein. Die Mieter zahlen eine Kautionshöhe von maximal 30% des Wohnungswertes ein. Um eine TBS-Wohnung zu mieten, dürfen die Haushaltseinkommen bestimmte Höchstgrenze nicht überschreiten und die Mieter müssen eine geregelte Einkommensquelle haben.

Vorrang beim Mieten der TBS-Wohnungen haben Bewohner von kommunalen Wohnungen, Personen auf der Warteliste für eine kommunale Wohnung und Personen, welche durch die an den Baukosten beteiligte Institution (z. B. Gemeinde oder Arbeitgeber) oder Person genannt werden (Art. 29).

- Amt für Wohnwesen und Stadtentwicklung (*Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast UMiRM*). Seine Aufgaben waren (Art. 33a) die Umsetzung der Wohnungspolitik und der Raumpolitik, die Bearbeitung und Umsetzung der Finanzierungssysteme des Wohnungsbaus, einer Stadtentwicklung und Verwaltung vorhandener Wohnungsbestände, die Vorbereitung nationaler Programme zur Entwicklung der kommunalen Infrastruktur und die Bestimmung der Regeln der Immobilienbewirtschaftung. Dieses Amt wurde 2003 ersatzlos abgeschafft.

Der durch u. a. dieses Gesetz geschaffene Mechanismus hatte zum Ziel, ein gesellschaftliches Programm des Baus von Mietwohnungen zu etablieren. Das ist nicht gänzlich gelungen (Ośrodek Badań Społecznych 2007). „Die TBS-Wohnungen werden immer weniger attraktiv für die Mieter, denn die finanziellen Belastungen sind sehr hoch und es besteht zurzeit keine Möglichkeit, der Eigentümer einer solchen Wohnung zu werden. Erfolgreich sind die TBS, wenn die Gemeinde teilweise die Kosten für die Partizipation der Mieter übernimmt“ (Szyperka 2006).

Neben der Partizipation an der TBS, gibt es eine weitere Möglichkeit für die Gemeinde, Wohnungen für durchschnittlich verdienende Haushalte bereitzustellen. Die öffentlich-private Partnerschaft kann eine Investition des öffentlichen Ziels tätigen; die öffentliche Institution (Gemeinde) beauftragt einen privaten Investor mit der Erfüllung eigener Aufgaben. Die Gemeinden gibt ein kommunales Grundstück und die private Firma baut darauf Wohnungen. Die Mieteinnahmen bekommt die private Firma, die Gemeinde bleibt der Besitzer und Verwalter der Wohnungen (Jaraszek und Makosz 2007).

Zu weiteren neuen Formen staatlicher Hilfe gehören:

- Entschädigung aufgrund der erhöhten Mehrwertsteuer für Baumaterial (seit 2006),
- Präferenzkredite für den Kauf der Wohnungen (seit 2006).

### 3.5.3 Kommunale Wohnungen und deren Privatisierung

Die Deckung der Wohnbedarfe der Gemeindebewohner gehört zu den eigenen Aufgaben der Gemeinde (Art. 4 Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen von 1994 sowie Art. 4 Gesetz über den Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und der Änderung des Zivilkodex von 2001). Die Gemeinde ist verpflichtet, den kommunalen Wohnungsvorrat zu bilden und auf dem Niveau zu unterhalten, welches es den Familien mit niedrigem Einkommen ermöglicht, den Wohnungsbedarf zu decken, sowie die Ersatz- bzw. Sozialwohnungen sichert. Die Regeln der Bewirtschaftung von kommunalem Wohnungsvorrat und die Auswahlkriterien der Personen, mit denen die Mietverträge in erster Linie geschlossen werden, bestimmt der Gemeinderat (Art. 5 Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen).

Nach 1990 wurde ein System der Wohnungszuzahlungen eingeführt. Die Zuzahlungen werden nach dem Kriterium „Einkommen der Haushalte“ festgelegt. Die Zuzahlungen sollen es den bedürftigen Familien ermöglichen, in Wohnungen mit mittlerem Standard zu wohnen. Die Gemeinden zahlen die Zuzahlungen aus und finanzieren diese zur Hälfte aus dem eigenen Budget und zur Hälfte aus dem nationalen Budget (Art. 45 Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen). Die Gemeinden müssen auch Sozialwohnungen haben, welche für die ärmsten Haushalte vorgesehen sind. Diese Wohnungen haben einen niedrigen Ausstattungsstandard, die Miete ist dafür sehr niedrig und die Mieter bekommen keine Zuzahlungen.

Die Privatisierung kommunaler Wohnbestände wurde zum dominanten Thema in der gegenwärtigen Reform der Wohnungspolitik in allen MOE-Ländern. *„Als die nationalen Wohnbestände an die Kommunen, die keine finanziellen Ressourcen zum Unterhalt hatten, transformiert wurden, standen die Verwaltungen vor einer wenig beneidenswerten Entscheidung zwischen dem Umgang mit den über schlechte Wohnverhältnisse klagenden Bürgern und der Steigerung der Mieten, um die Unterhaltungs- und Sanierungskosten zu decken. Die Entscheidung wurde umgangen durch den Verkauf der meisten Wohnungen an die Bewohner, oft unter den Marktpreisen. So wurde in Tschechien die Hälfte der nationalen Wohnbestände privatisiert, in Ungarn und Serbien fast Alles“* (Fearn 2004, S. 10).

In Polen gab es zwar privates Eigentum vor 1990, seit 1972 konnten private Kauf- und Verkaufsverträge geschlossen werden. Die staatliche Regulation ging jedoch bis ins kleinste Detail und führte zur vollständigen staatlichen Kontrolle über die Eigentumsrechte (Marcuse 1996, S. 168). Bis Ende 1991 wurden 170 000 Kommunal- und 26 000 Betriebswohnungen verkauft (Szyperska 2001a). 1990 wurden die staatlichen Wohnungsbestände unentgeltlich an die Gemeinden gegeben. Gleichzeitig bekamen die Gemeinden die Verantwortung für die Bewirtschaftung der Wohnungen. Per Gesetz müssen sie die Wohnungen verkaufen, deren Mieter ein entsprechendes Verlangen äußern. Darüber, ob und zu welchem Preis die Wohnung zu verkaufen ist, entscheidet die Gemeinde (Jaraszek und Makosz 2007). Die Unterhaltung kommunaler Wohnungen belastet das kommunale Budget durch die notwendige Subventionierung, welche bei der Privatisierung entfällt. Zur Privatisierung wurden die Regierungen der MOE-Länder auch durch die Weltbank angespornt. *„Privatisierung dominiert also bei der Transformation des Wohnungswesens vom Modell der Zentralplanung zum marktorientierten Modell. Die bisherigen Bewohner haben das Recht auf hohe Vergünstigungen beim Kauf, manchmal bekommen sie die Wohnungen sogar unentgeltlich. Die finanziellen Präferenzen und Erleichterungen sollen die große Zahl der Bewohner ermutigen, ihre bisherigen Wohnungen zu kaufen. Somit werden die Unterhaltungskosten der meist verfallenen Wohnungen auf die Schultern der Bewohner gelegt“* (Sagan 2000, S. 163).

Bei der Privatisierung der Wohnungen in postsozialistischen Städten können einige Schlüsselgruppen identifiziert werden. Erste Gruppe sind die privaten Besitzer, welche die Immobilien schon im Sozialismus besaßen. Die zweite Gruppe sind ehemalige Besitzer, die durch das totalitäre System ihre Eigentumsrechte verloren hatten und die das Recht zur Rückgabe oder Entschädigung wieder bekommen haben. Dritte und wichtigste Gruppe in den Privatisierungsprozessen bilden die Bewohner, die keine Besitzer sind. Es sind (Sagan 2000, S. 162):

- Bewohner der Häuser, die Gegenstand von Reprivatisierungsforderungen sind und sich vor der Räumung oder drastischen Mietsteigerungen fürchten,
- Bewohner der Häuser, die in kommunaler Hand sind und deren Subventionierung als wesentliche Belastung des Budgets gesehen wird. Diese Gruppe ist so zahlreich, dass deren Interessen berücksichtigt werden müssen.
- Bewohner von betrieblichen Wohnungen, deren Schicksal von dem des Betriebes abhängt. Generell werden die nicht an Private verkauften Wohnungen den Gemeinden übergeben.

Durch die Privatisierung ist in den letzten Jahren noch eine vierte Gruppe entstanden: die Besitzer und gleichzeitigen Nutzer der ehemals kommunalen Wohnungen. Auf diese Gruppe wird weiter unten und in der Fallstudie näher eingegangen.

### 3.5.4 Eigentumsrecht, Mieterschutz und Mietrecht

Unter den Besitzern der Wohnungen in Polen können gegenwärtig folgende Gruppen genannt werden (Ośrodek Badań Społecznych 2007):

- Die Wohnungsgesellschaften verfügen selbstständig und non-Profit über ihre Wohnungen, d. h. die Mitglieder der Gesellschaft finanzieren die Unterhaltung ihrer Bestände selbst.
- Gemeinden. Kommunale Wohnungen fokussieren die meisten Probleme aus dem Blickpunkt rationaler Wohnungspolitik. Sie dienen der Realisierung kommunaler Wohnungspolitik und der Deckung des Wohnungsbedarfes der Gemeindebewohner.
- Private Wohnungen befinden sich entweder in Einfamilienhäusern oder in Mehrfamilienhäusern der Wohneigentümergeinschaften.
- TBS (Gesellschaften des Sozialen Bauens): Gegründet nach dem Gesetz vom 26. November 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus. Es handelt sich meistens um neue Wohnungen mit Mieten, welche die Unterhaltung der Gebäuden und Rückzahlung der Kredite erlauben.
- Sonstige

Das Gesetz vom 24. Juni 1994 über das Eigentum der Wohnungen (*Ustawa o własności lokali*<sup>26</sup>) hat nach 60 Jahren die Wohnungseigentümergeinschaften wieder ins Leben gerufen. Es ist ein besonderes Recht, welches vollständig die bisherigen Prozeduren der Entscheidungen in Mehrfamilienhäusern, in denen ein Teil der Wohnungen verkauft worden ist, verändert hat. Das Gesetz über das Eigentum der Wohnungen hat den Verwaltern das Recht zur Entscheidung über die Immobilien genommen und die Macht über die Immobilien den Besitzern gegeben. Somit wurden die bisherigen (institutionellen) Besitzer rechtlich den individuellen Besitzern gleichgesetzt.

Einen stufenweisen Übergang von der öffentlichen Wohnungswirtschaft hin zu marktwirtschaftlichen Regeln bei der Vermietung sollte das Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen (*Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*<sup>27</sup>) vom 2. Juli 1994 garantieren. Als eine allgemeine Regel wurde im Art. 6 der Mietvertrag als Grundlage der Vermietung der Wohnungen eingeführt. Die Vermietung aufgrund der administrativen Entscheidung wurde als gleichwertig mit einem Mietvertrag auf

---

<sup>26</sup> Dz.U. 2000 nr 80 poz. 903 z dn. 24.06.1994

<sup>27</sup> Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509 z dn. 02.07.1994

unbestimmte Zeit definiert (Art. 56). Es wurde auch der Begriff „kommunaler Wohnungsbestand“ definiert (Art. 5). Damit werden Wohnungen bezeichnet, die im Besitz der Gemeinde oder kommunaler Organisationseinheiten sind. Diese Wohnungen werden bestimmt für Haushalte mit niedrigem Einkommen und als Sozial- und Ersatzwohnungen verwendet. Die Gemeinderäte wurden befugt, die Regeln zur Bewirtschaftung des Bestandes und Prioritätskriterien bei der Vermietung zu bestimmen. Es wurde in diesem Gesetz auch das Instrument der Sozialhilfe in Form der Wohnungszuschüsse für Haushalte mit niedrigsten Einkommen eingeführt.

Das Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen von 1994 hat als Regel eine freie Miete eingeführt, aber gleichzeitig wurde die Kategorie der regulierten Mieten eingeführt. Die regulierten Mieten nach Art. 25 des Gesetzes bezahlten die Mieter der Wohnungen, die im Besitz der Gemeinde, in staatlichem Besitz, im Besitz staatlicher juristischer Personen oder der juristischen Personen, welche das Gebäude ohne Profit nutzen (außer Wohnungsgesellschaften), sind. Die maximale regulierte Miete durfte pro Jahr nicht mehr als 3% des Gebäudeherstellungswertes betragen. Ein Mietverhältnis, das durch eine administrative Entscheidung oder einen anderen juristischen Titel vor der Einführung einer öffentlichen Wirtschaft mit den Mietobjekten (also vor 1994) angefangen hat, bedeutet ein Mietverhältnis auf unbeschränkte Zeit. Bis zum 31. Dezember 2004 wurden die Mieten in einem solchen Mietverhältnis, auch in den privaten Wohnungen, nach der Vorschrift über die regulierten Mieten vereinbart (Art. 56).

In dem Beschluss des polnischen Verfassungsgerichtshofs vom 21. Januar 2000<sup>28</sup> wurde jedoch festgestellt, dass das Gesetz über Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen *„den Besitzern der Wohnungen die meiste Last der Opfer gibt, welche die Gesellschaft zugunsten der Vermieter bringen muss. (...) Es wurden keine anderen möglichen Mittel genutzt wie z. B. eine zusätzliche Finanzierung aus den öffentlichen Mitteln für Unterhaltungs- und Sanierungskosten, die volle Berücksichtigung der Verluste und Aufwendungen der Besitzer oder der unterschiedlichen Miethöhen in der Abhängigkeit von dem Einkommen des Mieters in den Steuervorschriften.“* Es wurde festgestellt, dass dieses Gesetz der Regel des Schutzes der Eigentumsrechte widerspricht. Darüber hinaus wurde in dem Beschluss des Verfassungsgerichtshofs vom 10. Oktober 2000<sup>29</sup> festgestellt, dass es verfassungswidrig ist, den Besitzer der Wohnung zum Tragen von Kosten zu verpflichten, die höher als die Mieteinnahmen sind. Es handelte sich hier um die Pflicht, die Schönheitsreparaturen der Wohnung zu bezahlen. In Folge dieser Kritiken sollten betroffene Gesetze am 11. Juli 2001 außer Kraft gesetzt werden (Federczyk 2008).

Unter dem Druck dieses Termins wurde das Gesetz zum Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und der Änderung des Zivilkodex von 21. Juni 2001 (*Ustawa o ochronie praw lokatorskich, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*<sup>30</sup>) verabschiedet. Das Gesetz reguliert drei Schutzbereiche:

- die Erhöhung von Mieten,
- die Auflösung der Mietverträge,
- die Räumungsgebote und Sicherung der Sozialwohnungen.

Es wurde auf den Begriff der regulierten Mieten verzichtet. Die Erhöhungen der Mieten und anderer Zahlungen (außer der unabhängigen vom Besitzer wie Wasser, Strom usw.) durften laut Art. 9 in einem Jahr nicht höher als die durchschnittliche Inflationsrate um:

---

<sup>28</sup> OTK ZU 2000 nr 1 poz. 3

<sup>29</sup> OTK 2000 nr 6 poz. 190

<sup>30</sup> Du.U. 2001 nr 71 poz. 733 z dn. 21.06.2001



- 50% sein, wenn die jährliche Miete weniger als 1% des Gebäudewertes beträgt,
- 25% sein, wenn die jährliche Miete mehr als 1% und weniger als 2% des Gebäudewertes beträgt,
- 15% sein, wenn die jährliche Miete mehr als 2% des Gebäudewertes beträgt,

Diese Einschränkungen wurden durch den Verfassungsgerichtshof am 2. Oktober 2002<sup>31</sup> außer Kraft gesetzt mit der Begründung, dass dieser Mechanismus weder zur Erhöhung der Mieten entsprechend den Marktpreisen noch zum Schutz der Mieter vor übertriebenen Mieterhöhungen führt (Federczyk 2008).

Nach der Novelle des Gesetzes zum Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und Änderung des Zivilkodex vom 22.12.2004<sup>32</sup> konnten die Eigentümer die Mieten frei erhöhen, aber nur in den Grenzen von 3% des Gebäudewertes jährlich. Wenn die Miete dann mehr als 3% beträgt, dürfen die Mieterhöhungen pro Jahr nicht mehr als 10% der bisherigen Miete betragen. Am 19. April 2005<sup>33</sup> hat der Verfassungsgerichtshof auch diese Mietbeschränkungen als verfassungswidrig erklärt, denn sie beschränken das Eigentumsrecht. Die Befreiung der Mieten erfolgte nicht in Grenzen, welche die rationale Nutzung der Wohnungen erlauben. Die fraglichen Vorschriften sollten am 31. Dezember 2006 ihre Gültigkeit verlieren. In dem Beschluss vom 29. Juni 2005<sup>34</sup> wurden vom Verfassungsgerichtshof Hinweise auf die Richtung und den Umfang der notwendigen Novelle des Gesetzes zum Schutz der Mieter formuliert.

Am 19. Juni 2006 wurde vom Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte in Straßburg bezüglich der Anklage von Frau Hutten-Czapska gegen Polen erklärt, dass polnische Regelungen es verhindern, die Mietverträge frei zu kündigen, wenn die finanzielle Belastungen für Wohnungsbesitzer zu hoch werden<sup>35</sup>. Gleichzeitig gibt es keine rechtlichen Mittel für die Entschädigung oder den Ausgleich der Verluste aufgrund der Unterhaltung der Immobilie, es gibt auch keine staatliche Hilfe bei der Finanzierung notwendiger Reparaturen. Als eine der Möglichkeiten, die Verbindlichkeiten aufgrund dieses Beschlusses zu erfüllen, wurde die Umsetzung der Hinweise vom Beschluss des polnischen Verfassungstribunals vom 29. Juni 2005 genannt.

Seit 1. Januar 2007 gilt das Gesetz vom 15. Dezember 2006 über die Änderung des Gesetzes zum Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und Änderung des Zivilkodex (*Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*<sup>36</sup>). Nach dieser Novelle haben die Wohnungseigentümer das Recht, durch Vermietung einen angemessenen Gewinn zu erzielen. Es wurden die Ausgaben des Wohnungseigentümers definiert, die mit der Unterhaltung der Wohnung verbunden sind, was die Bestimmung der Miethöhen und der Mieterhöhungen erlaubt. Die Eigentümer der Wohnungen können die Mieten oder andere Gebühren nicht öfter als alle 6 Monate erhöhen. Erhöhungen, in deren Folge die Miete 3% des Gebäudewiederherstellungswertes jährlich überschreitet, können nur in zwei Fällen vorkommen:

---

<sup>31</sup> OTK-A 2002, nr 5 poz.62

<sup>32</sup> Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2786 z dn. 29.12.2004

<sup>33</sup> OTK-A 2005 nr 4, poz. 37

<sup>34</sup> OTK-A 2005 nr 6, poz. 77

<sup>35</sup> Art. 1046, § 4 Zivilprozessgesetzbuch (kodeks postepowania cywilnego) - gültig seit 05.02.2005 – es gibt ein absolutes Verbot der Exmission auf die Straße – der Eigentümer muss warten, bis die Gemeinde eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellt.

<sup>36</sup> Dz.U. 2006 nr 249 poz. 1833 z dn. 15.12.2006

- Wenn die Einnahmen aus der Miete keine Deckung der Ausgaben für die Unterhaltung des Gebäudes und Kapitalrückgewinnung<sup>37</sup> sowie angemessene Vergütung nicht erlauben,
- Wenn die Erhöhung die durchschnittliche Inflationsrate nicht übersteigt.

In diesem Gesetz wurden auch die Fragen der Entschädigungen der Gemeinde an die Wohnungsbesitzer reguliert. Die Gemeinden sind per Gesetz (Art. 36 Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuschüsse vom 2. Juli 1994) verpflichtet, Sozialwohnungen für Personen mit Räumungsentscheidung zur Verfügung zu stellen. Wenn sie das nicht tun, müssen die Gemeinden den Wohnungsbesitzern volle Entschädigungen für das Fehlen der Ersatzwohnungen für die Mieter zahlen, also diese Summe, welche der Besitzer bei der Vermietung der Wohnung auf dem freien Markt bekommen würde. Vor der Novelle im Jahre 2006 war die Entschädigung sehr niedrig aufgrund der beschränkten Mieten. Nach 2007 sind die zulässigen Marktmieten aber viel höher, was die Gemeinden in finanzielle Schwierigkeiten bringt.

Neben den Miethöhenregelungen gehört die Regelung über die Kündigung des Mietvertrages zum Mieterschutz. Der Mietvertrag kann aus mehreren Gründen gekündigt werden, z. B. Zerstörung der Wohnung, Verletzung der Hausordnung, 3-monatiger Mietrückstand, Untervermietung der Wohnung ohne Erlaubnis des Besitzer oder, in den privaten Wohnungen, Eigenbedarf des Besitzers (Art. 11 und 21 Gesetz über den Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und der Änderung des Zivilkodex). Diese Regelung ist besonders für die privaten Wohnungen, in denen Personen aufgrund einer administrativen Entscheidung wohnen, wichtig. Das Situation betrifft ca. 600 000 Wohnungen in ganz Polen (Federczyk 2008).

Wenn der Mieter einen Titel zu einer anderen Wohnung hat oder der Eigentümer ihm eine Ersatzwohnung anbietet, beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate. Wenn das nicht der Fall ist, beträgt die Kündigungsfrist 3 Jahre. Wenn der Mieter über 75 Jahre alt ist und keinen Titel zu einer anderen Wohnung hat, dann läuft die Kündigung bis zum Tod des Mieters. Die Kündigung ist nicht mit der Pflicht der Gemeinde verbunden, eine Ersatzwohnung für den Mieter bereitzustellen. Da aber in den privaten Wohnungen meist arme und inaktive Personen wohnen und die Wohnungen meist vor 1939 gebaut wurden, sind diese Bestände oft verfallen und ohne Standardinstallationen. Die Mieter, welche eine 3-jährige Kündigungsfrist bekommen haben, ziehen nicht selbständig aus und warten auf die Räumungsentscheidung. Diese Entscheidung gibt ihnen das Recht auf eine Sozial- oder Übergangswohnung (Federczyk 2008).

### **3.6 Weitere Gesetze mit Einfluss auf die Revitalisierung**

Auf die Raumentwicklung haben auch rechtliche Regulationen Einfluss, die nicht nur im Rahmen der direkt auf die Raumplanung bezogenen Gesetze entstehen. Gleich stark wirken hier die sektoralen Gesetze (und deren Interpretation in der Praxis), welche die Entscheidungen der Investoren und Immobilienbesitzer beeinflussen, sowie alle Gesetze, die eine Abbildung im Raum haben. Es wird geschätzt, dass in Polen mindestens 60 Gesetze und über 100 andere Vorschriften (die sich in der Zeit ändern) einen Einfluss auf die Raumplanung haben (Jędraszko 2005, S. 80). Hier werden kurz die Gesetze vorgestellt, die neben dem räumlichen Planungssystem und den Bestimmungen des Wohnungswesens einen Einfluss auf die Revitalisierung haben, also Gesetze über öffentliche Finanzen (Punkt 3.6.1), über die öffentlich-private Partnerschaften (Punkt 3.6.2) sowie zum Schutz der landwirtschaftlichen und Forstgebiete (Punkt 3.6.3).

---

<sup>37</sup> Kapitalrückgewinnung darf nicht mehr als 1,5% der Ausgaben für den Bau oder Kauf der Immobilie oder 10% der Ausgaben für die anhaltende Verbesserung der Immobilie jährlich betragen.

### 3.6.1 Finanzierung der Gemeinden

Das Gesetz vom 13. Oktober 2003<sup>38</sup> über die Einkommen der Einheiten territorialer Selbstverwaltungen (*Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego*) bestimmt die Quellen der Einkommen der territorialen Selbstverwaltungen<sup>39</sup>, die Regeln der Bestimmung und Einsammlung dieser Einkommen sowie die Regeln der Zweckbestimmung und Vergabe der Subventionen und Zuschüsse aus dem nationalen Budget. Dieses Gesetz war ein wichtiger Meilenstein im Prozess der Dezentralisierung der Verwaltung und sollte den Selbstverwaltungen die Erhöhung der eigenen Einkommen sichern, die Transfers aus dem nationalen Budget in Form von Zuzahlungen und Subventionen einschränken, die öffentlichen Aufgaben dezentralisieren und die Selbstverwaltungen durch die Erhöhung der Zahl der Aufgaben und der Selbstständigkeit bei der Verwaltung der öffentlichen Mittel stärken (Heller 2008).

Alle Gemeinden haben eine finanzielle Autonomie, die durch die Verfassung und das Gesetz über die territoriale Selbstverwaltung garantiert wird. Die Gemeinde hat also eigene Einkommensquellen und das Recht, Zuschüsse aus dem nationalen Budget zu beanspruchen, entsprechend der Höhe ihr übertragener Aufgaben. Die Struktur der kommunalen Einkommen beinhaltet drei generelle Einnahmequellen (Okraszewska und Kwiatkowski 2002):

- Eigene Einkommen der Gemeinde, bestehend aus: lokalen Steuern, Anteil an nationalen Steuern (wie z. B. Einkommensteuer oder Unternehmenssteuer), Immobilien der Gemeinde (Verkauf, Vermietung usw.). In dieser Gruppe der Einnahmen hat die Gemeinde eine begrenzte Freiheit bei der Einflussnahme bezüglich der Höhe. Die maximalen Höhen der Steuern und Gebühren werden per Verwaltungsakt vom Finanzministerium festgelegt. Die Gemeinde kann nur lokale Steuererleichterungen, Zahlungsverchiebungen oder Steuerbefreiungen verordnen. Die Einnahme aus nationalen Steuern ist nicht dauerhaft mit dem kommunalen Budget verbunden, sondern wird periodisch zugesprochen und deren Höhe kann sich ändern. Die Gemeinden können eine aktive Investitionspolitik führen und an den Personen- und Unternehmenssteuern Anteil haben sowie die eigenen Einkommen durch Verkauf und Vermietung von Immobilien vergrößern.

Die Gemeinden haben völlige Freiheit beim Ausgeben ihrer eigenen Einkommen. Keine Organisation höherer Verwaltungsebene kann die autonomen Entscheidungen der Gemeinde bezüglich der Allokation der eigenen Einkommen bei der Erfüllung der Bewohnerbedarfe beeinflussen.

- Generelle Subventionen aus dem nationalen Budget, bestehend aus: Grundsubventionen zur Deckung laufender kommunaler Ausgaben, Bildungssubventionen für die Umsetzung der Bildungsaufgaben und Bildungseinrichtungen, kompensierende Subventionen für Einkommensausfall aufgrund der rechtlich auferlegten Reduktion der lokalen Steuern und Gebühren. Das Finanzministerium entscheidet jedes Jahr neu über die Höhe der Subventionen.
- Zweckgebundene Zuschüsse: für die Aufgaben der nationalen Administration, welche durch die Gemeinden umgesetzt werden, für die Erfüllung der Aufgaben aufgrund der Wojewodschafts- oder anderer Verträge, Zuzahlungen aus zweckgebundenen Rücklagen für die Erfüllung der Aufgaben aufgrund der Verwaltungsreform 1999. Die Höhe der Zuschüsse hängt von der finanziellen nationalen Situation und von der Zahl und dem Umfang der Aufgaben ab, welche der Gemeinde von der nationalen Administration auferlegt werden. Die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf.

---

<sup>38</sup> Dz.U. 2003, nr 203, poz. 1966

<sup>39</sup> Als territoriale Selbstverwaltungen werden in dem Gesetz die Gemeinden, Kreise und Wojewodschaften bezeichnet.

Das Budget der territorialen Selbstverwaltungen wird jährlich verabschiedet (Art. 165 Gesetz über öffentliche Finanzen von 2005<sup>40</sup>). Es können dabei Ausgaben für langjährige Investitionsprogramme vorgesehen werden (Art. 166). Die Gemeinden dürfen Präferenzkredite aus dem nationalen Wohnungsfonds (KFM) zur Umsetzung der kommunalen technischen Infrastruktur erhalten, welche den Wohnungsbau begleitet (Art. 18 Punkt 3 Gesetz über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus). Die Gemeinden dürfen dagegen keine Präferenzkredite für die Investitionen zum Bau der Mietwohnungen erhalten (Art. 18, Punkt 1 Gesetz über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus). Das führt dazu, dass sich die Gemeinden weitestgehend aus dem Neubau der kommunalen Wohnungen zurückziehen und diese Aufgabe den Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS) übergeben, welche die entsprechenden Kredite beantragen dürfen. Die Vermietung der TBS-Wohnungen unterliegt jedoch, schon im Punkt 3.5.2 genannten, Zwängen.

*„Wesentlich bei der Dezentralisierung der öffentlichen Macht ist das Wachstum der regionalen und lokalen Selbständigkeit der Verwaltungen und gleichzeitig die Erhöhung der Verantwortlichkeit für die Organisation des Lebens der Bewohner in der Region, dem Kreis oder der Gemeinde. Sie ist mit der Möglichkeit der Umsetzung der angenommenen Handlungen hauptsächlich aus eigenen Mitteln verbunden. Alle Eingriffe von Außen in Form von delegierten Aufgaben und damit verbundenen Subventionen und Zuzahlungen beschränken die ökonomische Selbständigkeit und somit die Dezentralisierung der Macht auf der lokalen und regionalen Ebene“* (Heller 2008, S. 32). Im Jahre 1991 waren 74,4% der Einkommen der Gemeinden eigenes Einkommen, davon kamen 29% aus der Beteiligung an den nationalen Steuern. In den folgenden Jahren wurde die Relation der eigenen Einkommen zum Gesamteinkommen der Gemeinden immer niedriger. Im Jahre 1998 machten die eigenen Einkommen nur 58,2% der Gesamteinkommen der Gemeinden aus. Es war verbunden mit der Übernahme von zusätzlichen Aufgaben durch die Gemeinden, die aus dem nationalen Budget finanziert wurden. Im Jahre 1999 wurden die Kreise und Wojewodschaften als Selbstverwaltungen eingeführt, was zu Änderungen in den Statistiken führt. Seit 2004 hat sich der Anteil der eigenen Einkommen am Gesamteinkommen der Selbstverwaltungen auf dem Niveau von 50,1 – 50,6% stabilisiert und ist höher als der Anteil der Jahre 2002-2003 (41,1 – 42%). Somit kommt Janusz Heller (2008) zu dem Schluss, dass *„die Dezentralisierungsprozesse in Polen zwar vorankommen, aber mit vielen Beschränkungen und langsam“* (Heller 2008, S. 36).

Langjährige Investitionsprogramme (*wieloletnie programy inwestycyjne WPI*) wurden mit dem Gesetz über die öffentlichen Finanzen von 26. Oktober 1998<sup>41</sup> (*Ustawa o finansach publicznych*) am 1. Januar 1999 eingeführt (Art. 110). Die WPI legen den jeweiligen Investitionen Zeitpläne der Finanzierung der Aufgaben fest sowie bestimmen interne und externe Finanzierungsmöglichkeiten der territorialen Selbstverwaltungen. Die Erarbeitung der Liste der Investitionen benötigt eine breite Vision der Änderungen der räumlichen Bewirtschaftung für bestimmte Gebiete (Ossowicz 2008), und kann somit einen wesentlichen Beitrag zu den Revitalisierungsprozessen leisten.

### 3.6.2 Öffentlich-private Partnerschaften

Das Gesetz über die öffentlich-privaten Partnerschaften vom 28. Juli 2005 (*Ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym*<sup>42</sup>) bestimmt die Regeln und Verläufe der Zusammenarbeit der öffentlichen Akteure, insbesondere Gemeinden, und der privaten Partner. Die Zusammenarbeit basiert auf einem Vertrag.

---

<sup>40</sup> *Ustawa o finansach publicznych*, Dz.U. 2005, nr 249 poz. 2104 z dn. 30.06.2005

<sup>41</sup> Dz.U. 2003, nr 15 poz 148

<sup>42</sup> Dz.U. 2005, nr 169 poz. 1420 z dn. 28.07.2005

Laut Gesetz ist die öffentlich-private Partnerschaft eine Zusammenarbeit, welche der Realisierung eines öffentlichen Nutzens dient. Nutzen für das öffentliche Interesse ist vor allem das Sparen bei den Ausgaben öffentlicher Mittel, die Erhöhung der Standards öffentlicher Dienstleistungen oder die Verringerung der Belastungen für die Umgebung (Art. 3 Abs. 2). Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung einer Investition für den öffentlichen Partner durch den privaten Partner gegen eine Belohnung. Der private Partner deckt ganz oder teilweise die Kosten der Investition. Die öffentlich-private Partnerschaft ist eine Möglichkeit der Umsetzung der Investitionen, wenn es Gewinn für das öffentliche Interesse bringt, welche die Gewinne aus anderen Formen der Umsetzung überragen (Art. 2 und 3).

Als ein wesentlicher Kritikpunkt des Gesetzes gilt die Pflicht der Erarbeitung von Analysen des Projektes, welches im Rahmen von öffentlich-privater Partnerschaft realisiert werden soll. Die Analysen haben zum Ziel, die Effektivität und das Risiko seiner Umsetzung abzuschätzen (Art. 11). Die Kosten der Analyse und auch der Gutachten, welche einige Hunderttausend PLN betragen können, muss laut Gesetz, die öffentliche Seite tragen (Sowa 2009).

Am 19. Dezember 2008 wurde eine Novelle des Gesetzes verabschiedet, in der die Notwendigkeit der Analysenerstellung abgeschafft wurde. Zum Zeitpunkt der Recherche ist die Novelle noch nicht in Kraft getreten und wurde noch nicht veröffentlicht.

Überlegungen zur öffentlich-privaten Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Realisierung verschiedener Investitionen gab es schon Anfang der 1990er Jahre vor allem im Kontext des Funktionierens von lokalen Verwaltungen. Damals war es klar, dass diese nicht in der Lage sind, die Unmengen an Aufgaben zu realisieren, die ein Ergebnis von einerseits langjähriger Vernachlässigung der kommunalen Wirtschaft und andererseits von Hoffnungen und Erwartungen sind. Die lokalen Budgets waren sehr bescheiden, das Kapital aus dem Ausland war noch nicht „in einer großen Welle“ angekommen und die Finanzierungsinstrumente befanden sich erst in den Fachdiskussionen. Es gab auch kaum Gesetze und Vorschriften, welche die politische, soziale und ökonomische Realität regulierten. Trotz der legislativen Leere wurden schon 1992 erste öffentlich-private Partnerschaften in Warschau gegründet (Buczek 2004), so auch in Stettin 1994 (siehe Kap. 5). Diese Ideen wurden damals kritisiert, insbesondere bei den kommerziellen Projekten. Es wurde von nicht-ehrlicher Konkurrenz und von dem Verschenken des nationalen Vermögens an das fremde Kapital (wenn die Gemeinde als eigenen Einsatz das kommunale Vermögen eingebracht hat) gesprochen (siehe auch Kap. 5). Es gab und es gibt immer noch keinen Mechanismus der Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Kosten-Nutzen Verhältnis in solchen Partnerschaften (Interview 11).

Öffentlich-privaten Partnerschaft wird in Polen als die Methode der Umsetzung von Projekten im Bereich der Sportinfrastruktur sowie des Wohnungswesens, zur Revitalisierung, des Tourismus, Transportwesens, für Wasser- und Abwasserleitungen oder der Abfallwirtschaft gesehen. Die gültigen Vorschriften und Prozeduren, welche das Gesetz über die öffentlich-privaten Partnerschaften vorsieht, sind jedoch sehr kompliziert und führen dazu, dass keine Verträge nach diesem Gesetz geschlossen werden. Darüber hinaus fehlen entsprechende Formblätter vom Ministerium, die für das Schließen der Verträge über die öffentlich-privaten Partnerschaften nach dem polnischen Recht notwendig sind.

### **3.6.3 Schutz der Land- und Forstwirtschaftlichen Gebiete**

Am 10. Oktober 2008 wurde von dem Parlament ein umstrittenes Gesetz über die Änderung des Gesetzes über den Schutz der Land- und Forstwirtschaftlichen Gebiete (*Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*) verabschiedet. Das Veto des Staatspräsidenten zu diesem Gesetz, welches er auf Druck von verschiedenen Berufsgruppen, u. a. der Gesellschaft der Polnischen Stadtplaner, dem Komitee der räumlichen Bewirtschaftung der Polnischen Akademie der Wissenschaften, der Union Polnischer Städte und der Union Polnischer Metropolen eingereicht hat, wurde am 18. Dezember 2008 vom Parlament abgelehnt. Somit wird das Gesetz im Jahre 2009 in Kraft treten.

Ein für diese Arbeit wesentlicher Punkt des neuen Gesetzes ist der Ausschluss aller landwirtschaftlich genutzter Flächen, die sich innerhalb der administrativen Grenzen der Stadt befinden, sowie auch anderer landwirtschaftlich genutzter Flächen mit den Böden der niedrigsten Qualitätsklassen IV, V und VI, wenn deren Fläche niedriger als 1 ha ist, vom Schutz. Die Umnutzung dieser Flächen in nicht-landwirtschaftliche und nicht-forstwirtschaftliche Nutzungen benötigt nach dem neuen Gesetz keiner Genehmigung vom Marschall der Wojewodschaft, wie das bisher der Fall war. Beim Fehlen des lokalen Plans war ein Beschluss der Gemeinde über die Nutzungsänderung notwendig, welches auch abgeschafft wurde. Die Investoren auf solchen Gebieten wurden darüber hinaus von der einmaligen Gebühr für den Fonds zum Schutz der landwirtschaftlichen Gebiete (*Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych*) befreit.

Der Gesetzgeber begründet diese Novelle mit der Notwendigkeit der Erhöhung des Angebotes an günstigen Baugrundstücken<sup>43</sup>. In der alten Gesetzgebung „*können die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht auf einfache Weise für andere Ziele umgenutzt werden. Insbesondere handelt es sich hier um Baunutzungen, welche in den Städten einen führenden Charakter haben sollen*“ (Sejm RP 2008, S. 3). Die aufwendigen Prozeduren der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebiete resultierten daraus, dass die Umnutzung nur dort stattfinden kann, wo ein lokaler Plan räumlicher Bewirtschaftung verabschiedet wurde. Da aber viele Flächen keinen solchen Plan haben, war diese Umnutzung in der alten Gesetzeslage sehr schwierig und langwierig.

In der Begründung der Ablehnung des Gesetzes durch den Staatspräsidenten (Kaczyński 2008) sowie in dem Veto-Antrag der Gesellschaft der polnischen Stadtplaner (Markowski 2008) wurde u. a. vor wachsendem räumlichen Chaos und der Entstehung unkontrollierter Investitionen in Gebiete, in denen die entsprechende technische und Straßeninfrastruktur nicht bereitgestellt und die Regeln des Umweltschutzes nicht beachtet wurden, gewarnt. Das spricht gegen die Idee der kompakten Stadt. Die Gemeinden werden noch seltener die lokalen Pläne verabschieden, aufgrund der Angst vor Entschädigungsforderungen der Landwirte, welche durch die Festlegungen des Planes kein Recht auf die Umnutzung und Bebauung ihrer Grundstücke haben werden.

### **3.7 Ergebnis: Schlüsselemente der Revitalisierung aus rechtlicher Sicht**

In diesem Punkt werden die Ergebnisse des Kapitels auf die Schlüsselemente der Revitalisierung aufgeteilt: nationale Unterstützung der Revitalisierung, Suburbanisierung und Stadterweiterung, Beteiligung der Bewohner, integrierte und strategische Planung sowie Sanierung der Wohnbestände.

#### **3.7.1 Nationale Unterstützung der Revitalisierung**

Viele wichtige Probleme wurden in den bisherigen nationalen Politiken nicht aufgegriffen, insbesondere aus dem Bereich der Raum- und Städtepolitik (Ziobrowski, Borsa et al. 2005). „*Im Zuge der Dezentralisierung der Aufgaben und der Auseinandersetzung mit dem sozialistischen Erbe hatten weder die zentralstaatliche Regierung noch die Gemeinden ein Interesse daran oder das Geld dazu, irgendeine Art von Fördersystem im Bereich der Stadtentwicklung oder Stadterneuerung einzuführen*“ (Lorens 2005, S. 40).

---

<sup>43</sup> Wobei im Bericht des zuständigen Bauministeriums von 2007 darauf hingewiesen wird, dass die in den lokalen Plänen räumlicher Bewirtschaftung der Gemeinden ausgewiesenen Bebauungsflächen um das Sechsfache die Investitionsbedarfe Polens überschreiten (A. Kowalewski 2008, S.15).

Die Konstruktion der Nationalen Strategie der Regionalentwicklung (NSRR) zeigte, dass die Strategie für den Gebrauch der europäischen Regionalpolitik und ihres Hauptinstrumentes - ZPORR (Integriertes Operationelles Programm der Regionalentwicklung) vorbereitet wurde. Im Rahmen von ZPORR spielt zwar die Revitalisierung eine wichtige Rolle. Die Unterstützung dafür kommt jedoch überwiegend aus EU-Mitteln. *„Die nationale Regionalpolitik, welche ausschließlich aus nationalen Mitteln finanziert werden sollte, wurde von Anfang an als sekundär betrachtet“* (Grosse 2007, S. 16). Ähnlich verhielt sich die Situation beim Nationalen Entwicklungsplan von 2004, welcher die Wojewodschaftskontrakte vom System, Kontext und der Nutzung der Mittel für die Regionalentwicklung separierte. *„Zum Hauptanliegen der Regierung wurde die Abschöpfung der Strukturmittel der EU. Die Probleme der territorialen Struktur des Landes, der Rolle der regionalen Selbstverwaltungen und des Wojewodschaftskontraktes wurden aus pragmatischen Gründen in den Hintergrund geschoben“* (Gęsicka 2004).

So wurden in den Jahren 2005-2006 zwei Gruppen von Aufgaben von den Wojewodschaftskontrakten finanziert: Mitfinanzierung der Projekte, welche in Rahmen von ZPORR für 2004-2006 realisiert wurden sowie von Projekten der nationalen Regionalpolitik, die keine Subventionen von der EU erhalten haben. *„Diese beiden Aufgaben waren aber nicht komplementär und bildeten keine integrierten Handlungen als Mehrwert für die regionale Entwicklung. Es wurden vielmehr die Verpflichtungen der Nationalregierung erfüllt, die aus den alten „Zentralinvestitionen“ resultieren. Darüber hinaus unterstützen die Kontrakte die Umsetzung eigener Aufgaben der lokalen Verwaltungen, glichen also die „Budgetlöcher“ bei der Ausübung deren Aufgaben aus“* (Grosse 2007, S. 15).

### **3.7.2 Suburbanisierung / Stadterweiterung**

Die Stadterweiterung, wie in Punkt 2.1.1.1 gezeigt, spielt eine wesentliche Rolle bei der Revitalisierung des vorhandenen Baubestandes. Die Stadterweiterung begünstigt den Verfall der bestehenden Substanz und wirkt somit auch der Revitalisierung entgegen.

#### *Materielle Ziele der Raumwirtschaft*

Zum Hauptproblem der polnischen Raumwirtschaft in der Transformationsphase wurde die Zerstreuung der Bebauung. Das Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes nennt zwar als eine der Regeln der nachhaltigen Entwicklung den sparsamen Umgang mit dem Raum als ein rares Gut. Gleichzeitig wird dort dringend empfohlen, den *„Prozess der Schaffung der Gesetzgebung im Bereich der Raumwirtschaft von den ungünstigen Einflüssen der Interessengruppen zu befreien. Diese Interessengruppen versuchen unter dem Deckmantel der Beseitigung von Investitionsbarrieren die Mechanismen abzuschaffen, welche eine logische und im Interesse der Bewohner geführte Raumnutzung regulieren“* (RCSS 2005, S. 124). Dieses Konzept hat jedoch nicht die Verhinderung der Suburbanisierung oder die Stärkung der planerischen Macht der Gemeinden gegenüber den kommerziellen Investoren zum Inhalt der Regierungsprogramme gemacht und somit bleiben diese Regeln und Empfehlungen ohne Instrumentalisierung oder Umsetzung. Auch hat keines der bisherigen Gesetze zur räumlichen Bewirtschaftung die Verhinderung der Suburbanisierung als eine wesentliche Aufgabe der Raumplanung definiert. Weder das Gesetz von 1994 noch von 2003 bestimmt, dass das Verhindern von wachsendem räumlichen Chaos ein Ziel des Gesetzes ist (Jędraszko 2005, S. 360-361).

Die Regel der nachhaltigen Entwicklung wurde zwar als eine der Hauptregeln des polnischen Raumplanungssystems bestimmt<sup>44</sup>. Es wurde jedoch weder in dem Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 noch in dem Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 der Inhalt dieses Begriffs erklärt (Niewiadomski 2003, S. 34). Gesetzlich werden auch u. a. öffentliches Interesse, Werte der Landschaft, der Architektur, die räumliche Ordnung und die ökonomischen Werte des Raumes geschützt. Es sind aber allgemeine Anforderungen, die keine direkten Gesetze sind. Die Pflicht, diese Werte zu berücksichtigen existiert insoweit, wie das andere, besondere materiellen Gesetze bestimmen. Da es diese nicht gibt, werden die so genannten „unscharfen Begriffe“ in ihrer Bedeutung der Kontrolle des administrativen Gerichts unterzogen (Niewiadomski 2003, S. 36). Sowohl das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 als auch andere Gesetze, welche nach 1990 verabschiedet wurden, haben einen organisatorischen und prozeduralen Charakter. Es wurden fast keine materiellen Ziele genannt, welche die lokalen und regionalen Verwaltungen und der Staat anstreben sollen. Auch solche Anforderungen wie Berücksichtigung der Ziele oder der Abstimmungen zwischen verschiedenen Dokumenten der Raumplanung wurden nicht ausreichend definiert; es wurde nicht gesagt, welche Ziele und wie berücksichtigt werden sollen, mit welchen Konsequenzen.

Diese fehlenden Feststellungen führen zur Beliebigkeit bei der Interpretation rechtlicher Ziele der Raumwirtschaft, sowohl im Planungsprozess als auch bei der Untersuchung der Übereinstimmung mit dem Recht der lokalen Pläne und Studien und in den Prozeduren der Anfechtung der Gemeindeakte vor dem Obersten Hauptverwaltungsgericht (*Naczelny Sąd Administracyjny, NSA*). Im Endeffekt fehlt in der Raumwirtschaft ein Mechanismus des Abwägens und Harmonisierens von verschiedenen Interessen und Planungsebenen. „Das Gesetz über die räumliche Planung stört die Qualität der planerischen Handlungen nicht, bietet jedoch keine Grundlage für die Feststellung der Richtigkeit der planerischen Dokumente“ (Polski Klub Ekologiczny 2007, S. 33).

#### *Instrumente zur Führung rationaler Raumpolitik*

Darüber hinaus fehlen den Gemeinden Instrumente zur Führung einer rationalen räumlichen Politik und auch zur Verhinderung der Suburbanisierung. Die Bestimmungen in den Art. 3 und 12 des Gesetzes über die Raumbewirtschaftung von 1994 haben jedem Besitzer einer Immobilie die Möglichkeit eröffnet, einen Antrag auf die Nutzungsänderung, Bebauung und Änderung der Gebietsbewirtschaftung zu jedem Zeitpunkt und für jedes Gebiet zu stellen. Diese Bestimmungen wurden von dem Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 beschränkt. Demnach darf die beantragte Änderung das öffentliche Interesse und die Interessen Dritter nicht beschränken. Die Möglichkeit der Antragstellung für die Erarbeitung des lokalen Plans räumlicher Bewirtschaftung wurde auf den Gemeinderat und den Gemeindevorsteher beschränkt. Das Problem der Zersiedlung ist dennoch geblieben. Das beruht darauf, dass die Bedeckung mit lokalen Plänen räumlicher Bewirtschaftung der Gemeinden in Polen niedrig ist (siehe Punkt 3.2.5.2) und die meisten Entscheidungen im administrativen Verfahren getroffen werden. Zudem fehlt eine Definition der öffentlichen Interessen, welche rechtliche Konsequenzen hätte (Jędraszko 2005, S. 362).

Es gibt mehrere Gründe für die Abneigung der Gemeinden, lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung zu erarbeiten. Einer der wichtigsten ist finanzieller Natur. Die wesentliche Grundbedingung für die Umsetzung des lokalen Plans ist die Fähigkeit, entsprechende Entschädigungen an die Besitzer der von der Planung betroffenen Immobilien zu zahlen. Diese Kosten sind oft wesentlich höher als die der Erarbeitung lokaler

---

<sup>44</sup> Der Grundsatz der nachhaltiger Entwicklung bedeutet, dass bei der Planung der Raumnutzung ein Gleichgewicht zwischen allen Elementen der Umwelt angestrebt wird, damit bei rationaler Nutzung des Naturpotentials die Deckung der gegenwärtigen und zukünftigen Bedarfe des Menschen möglich ist.



Pläne. Die Umsetzung der geplanten räumlichen Bewirtschaftung ist also ein kostenintensiver Prozess und hängt wesentlich von der finanziellen Situation der Selbstverwaltung ab (Gwiazdowicz 2007).

Der Ersatz der lokalen Pläne durch administrative Entscheidungen (siehe Punkt 3.2.5.3) wird gegenwärtig als das Hauptproblem der Raumwirtschaft in Polen gesehen und als Hauptbarriere bei der rationalen Steuerung der Investitionsprozesse. Es wird geschätzt, dass über 50% der Investitionen anhand der „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung“ realisiert werden, während das eigentlich eine Ausnahme sein sollte (A. Kowalewski 2008, S. 13). *„Es ist eine korrupte und uneffektive Lösung, denn die Vorbereitungszeit einer Entscheidung weicht nicht wesentlich von der nötigen Zeit für die Erarbeitung lokaler Pläne für ein kleines Gebiet ab, welche aber nicht einen Investor, sondern mehrere Subjekte umfasst. Die Anwendung der „Entscheidung“ beschränkt die Möglichkeiten der Gemeinde, ihre Handlungen auf einer geordneten Raumwirtschaft zu konzentrieren und die Gebiete für Investitionen vorzubereiten“* (Gwiazdowicz 2007, S. 12). Die Frage der Konzentration der Investitionen wurde im Gesetz über die Raumbewirtschaftung von 1994 marginal behandelt. Es wurde keine Möglichkeit eingeräumt, den Antrag auf die Erteilung der „Entscheidung“ abzulehnen, wenn die Investitionsvorhaben zerstreut sind. Es wurde auch das Instrument der Pflicht zur Erschließung des Baugrundstücks als Voraussetzung zur Erteilung der Baugenehmigung nicht genutzt. Das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 nennt zwar Bedingungen, unter welchen die Vergabe der „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung“ möglich ist. Diese Bedingungen sind jedoch drittrangig und werden in den meisten Fällen erfüllt. Die Anforderung der Gebietserschließung wird nicht als Bedingung zur Erteilung der Bebauungsgenehmigung definiert (Jędraszko 2005, S. 362-364).

Die obligatorische Studie der Rahmenbedingungen und Richtungen der Raumbewirtschaftung der Gemeinde, welche die gesamte Gemeindefläche umfasst, kann dem Problem nicht entgegenwirken. Die Studie in der gegenwärtigen Form wird in Polen kritisiert. So gibt es kein zentrales Dokument oder einen Rechtsakt, welcher die Unterstützung der nationalen Regierung in der Siedlungspolitik der Gemeinden ordnet, gleichzeitig eine klare Richtlinie für die Politik zur Vorbereitung der Gebiete für Wohnungsinvestitionen darstellt und das Erarbeiten der Studie beeinflusst (siehe Punkt 3.3). Es fehlen wesentliche rechtliche Hinweise auf die Inhalte der Studie. So beinhalten die Studien keine Bilanzierung für Gebiete, in denen eine Nutzungsänderung geplant ist, insbesondere für Änderungen in von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplänen. Es fehlt auch die Festlegung der Reihenfolge der Gebiete, welche zuerst der Investitionstätigkeit unterzogen werden sollen. Es fehlen die Aufstellung und Begründung notwendiger Kosten, welche mit der geplanten Nutzungsänderung verbunden sind, der Hinweis auf entsprechende Finanzierungsquellen sowie glaubhafte zeitliche Prognosen für die Realisierung der Investitionen (Izdebski, Nielicki et al. 2007, S. 46). Der Status der Studie ist im Gesetz nicht eindeutig festgelegt. Es wird lediglich gesagt, dass sie der Gemeinde als eine Grundlage zur Führung der räumlichen Politik dient. Sie ist aber keine kommunale Vorschrift und keine Grundlage für die Erteilung der „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung und Bewirtschaftung des Gebiets“ (siehe Punkt 3.2.5.3). *„Die Studie ist zu allgemein und nicht ausreichend für die Führung der Investitionsprozesse in der Gemeinde“* (Śleszyński 2007). *„Es ist aber immer noch der einzige Ausdruck der planerischen Politik der Gemeinden; die unkoordinierten lokalen Pläne „beißen“ den Stadtraum dort, wo ein größeres oder geringeres Investitionspotential besteht“* (Billert 2006b, S. 9).

#### *Immobiliensteuer*

Es gibt in Polen keine Immobiliensteuer, die in Abhängigkeit des Immobilienwertes an die Gemeinde zu bezahlen wäre. Das Fehlen dieser Steuer verleitet zur Spekulation mit den Grundstücken, denn der Besitzer trägt keine finanziellen Konsequenzen für eine Nichtbewirtschaftung der Grundstücke z. B. im Stadtzentrum. Dadurch erschwert er die Umsetzung der räumlichen Politik der Stadt. Eine weitere Folge der fehlenden Immobiliensteuer ist auch das mögliche Erzwingen durch die Besitzer von Bestimmung der Baunutzung der Grundstücke in lokalen Plänen. Die Änderung der Bestimmung zur Grundstücksnutzung dient lediglich der Erhöhung des Wertes des Grundstücks und entspricht nicht den realen Entwicklungsbedarfen (Gwiazdowicz

2007; Mączyńska 2008). Die fehlende Immobiliensteuer führt auch dazu, dass sich in den Stadtzentren unbewirtschaftete Bauflächen befinden, die einer privaten Person gehören, und die nur schwierig einer Kontrolle durch die Verwaltung zu unterziehen sind. Diese Situation trifft z. B. in Stettin zu (siehe Kapitel 5).

#### *Schutz der Freiflächen*

Die Einführung der Novelle des Gesetzes über den Schutz der Landwirtschafts- und Forstgebiete vom 10. Oktober 2008 bedeutet einen Ausschluss vom Schutz aller landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich innerhalb der administrativen Grenzen der Stadt befinden und wird, in der Meinung der Experten eine weitere Zersiedlung ohne entsprechende technische Infrastruktur und Zerstreung der Investitionsausgaben der Gemeinden und kommunaler Gesellschaften zur Folge haben (Izdebski, Nelicki et al. 2007, S. 49).

Die Zusammenstellung der wichtigsten rechtlichen Aussagen und deren Auswirkung auf die Suburbanisierungsprozesse zeigt Tabelle 8.

Gesetz / Dokument	Aussage zu Suburbanisierung	Auswirkung auf die Suburbanisierungsprozesse
Konzept der räumlichen Bewirtschaftung	„Raum, als ein rares Gut (...) soll sehr sparsam verwendet werden“ (S. 93).	Kein Einfluss, da keine Instrumentalisierung des Konzeptes vorhanden
Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung vom 27.03.2003	Grundsatz der Raumpolitik ist die „räumliche Ordnung und nachhaltige Entwicklung“ (Art 1.). Insbesondere werden „Anforderungen der räumlichen Ordnung (...) der landschafts- und Architekturwerte, (...) der ökonomische Werte des Raumes“ berücksichtigt (Art. 2)	Fehlende Erklärung zu den Inhalten der Begriffe wie nachhaltige Entwicklung oder öffentliches Belange führen zu Beliebigkeit und Anfechtbarkeit der planerischen Entscheidungen.
	„Jedermann hat das Recht zur Bebauung des Gebietes, zu dem er einen Rechtstitel besitzt (...) wenn es das öffentliche Interesse oder das Interesse Dritter nicht einschränkt“ (Art. 6, Punkt 2)	Keine rechtliche Definition des öffentlichen Interesses.  Praktische Möglichkeit, immer und überall die Nutzungs-, Bewirtschaftungs- und Bebauungsänderungen durchzuführen.
	„Wenn aufgrund der Verabschiedung oder Änderung des lokalen Plans, die bisherige Nutzung der Immobilie (...) unmöglich oder wesentlich beeinträchtigt wurde, kann der Besitzer von der Gemeinde eine Entschädigung oder den Kauf der Immobilie verlangen“ ( Art. 36, Punkt 1). „Wenn (...) der Wert der Immobilie gemindert wurde, kann der Besitzer eine entsprechende Entschädigung von der Gemeinde verlangen“ (Art. 36, Punkt 2)	Hohe Kosten der Verabschiedung lokaler Pläne aufgrund der zu zahlenden Entschädigungen. Dies wiederum hat eine niedrige Bedeckung der Gemeinden mit lokalen Plänen zur Folge.
	„Investitionen des öffentlichen Ziels werden (...) beim Fehlen des lokalen Plans anhand der Entscheidung über die Lokalisierung der Investition des öffentlichen Ziels getroffen“ (Art. 50, Punkt 1)  „Die Änderung der Gebietsbewirtschaftung beim Fehlen des lokalen Plans (...) erfordert einer Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung“ (Art. 59, Punkt 1).	Aufgrund fehlender lokaler Pläne werden die meisten Entscheidungen über die Zulässigkeit der Bebauung im administrativen Verfahren (Instrument der „Entscheidungen“) getroffen.  Keine Möglichkeit den Antrag auf die Erteilung der „Entscheidung“ oder der Baugenehmigung aufgrund der Zerstreuung der Investitionen abzulehnen.
Novelle des Gesetzes über den Schutz der Landwirtschafts- und Forstgebiete vom 10. Oktober 2008	„Die Vorschriften des Gesetzes (zum Schutz der Landwirtschafts- und Forstgebiete, Anm. P.B-R) werden bei den landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der administrativen Grenzen der Städte nicht angewendet“ (Art. 1, Punkt 1)	Weitere Zersiedlung ohne entsprechende technische Infrastruktur und Zerstreuung der Investitionsausgaben der Gemeinden und kommunaler Gesellschaften

Tabelle 8. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen in Bezug auf die Suburbanisierung in Polen

### 3.7.3 Beteiligung der Bürger an der Raumplanung

Die politische, soziale und wirtschaftliche Transformation in Polen hat eine Änderung der Schwerpunkte der Beteiligung der Bürger an den Prozessen der Planung und räumlichen Bewirtschaftung mit sich gebracht. Die Systementscheidungen, welche später in der Verfassung fest geschrieben wurden, haben das Eigentums- und das Erbrecht sowie deren Schutz, die Freiheit wirtschaftlicher Handlungen und die Möglichkeit der Einreichung von Klagen im öffentlichen Interesse sowie die Möglichkeit, auf dem Gerichtsweg die verletzten Freiheiten oder Rechte einklagen zu können, eingeführt (Jędraszko 2005, S. 298).

Die Bürgerbeteiligung an den Planungsprozessen wird zwar vom polnischen Recht zugelassen, aber nicht verlangt. Nach dem Gesetz zur kommunalen Selbstverwaltung vom 8. März 1990 (*Ustawa o samorządzie gminnym*<sup>45</sup>) kann der Gemeinderat in den für die Gemeinde wichtigen Fällen die Konsultation mit den Bewohnern anordnen. Die wichtigste Vorschrift im Bereich der Einwohnerkonsultationen ist eine gesetzliche Verpflichtung der Ratsmitglieder, sich am Wohl der Gemeindegemeinschaft auszurichten. Die Ratsmitglieder sollen ständige Verbindung mit den Einwohnern und deren Organisationen haben, insbesondere sollen sie die durch die Einwohner erhobenen Forderungen annehmen und den Gemeindeorganen zur Prüfung vorlegen (Art. 23).

Im Hinblick auf das Recht der Einwohner auf Beteiligung an den Planungsprozessen der räumlichen Bewirtschaftung schafft die polnische Gesetzgebung Bedingungen, welche mit den deutschen oder britischen Lösungen vergleichbar sind. Das Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 verengt die Partizipation der Bewohner jedoch durch die Charakteristika eines rechtlich-administrativen Verfahrens (bürokratische Formel zur Beurteilung der Pläne, Projekte oder Investitionen), welches das rechtliche Interesse der Bewohner schützen soll. Das rechtliche Interesse ist aber eine objektive Kategorie. Und weder dieses noch die Partizipation im Planungsprozess hat eine Grundlage im materiellen Recht (Izdebski, Nielicki et al. 2007, S. 64). Die Teilnahme der Einwohner an dem Verfahren zur Aufstellung lokaler Pläne ist zwar gegeben, aber es kommt zur Einwohnerbeteiligung erst dann, wenn die räumlichen und organisatorischen Entscheidungen getroffen wurden (Borowski 2003, S. 74).

Die Regeln zur Beteiligung der Bewohner an den Prozessen der Entstehung der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der räumlichen Bewirtschaftung der Gemeinde waren bis zum Jahr 2003 sehr wenig konkret. Es wurden auch keine Aussagen bezüglich des Instrumentes der „Entscheidung über die Voraussetzungen der Bebauung und Bewirtschaftung“ sowie der lokalen Pläne der räumlichen Bewirtschaftung gemacht. Das gleiche gilt auch für das Konzept der Politik der räumlichen Bewirtschaftung des Landes, für das es gar keine Aussagen bezüglich der Beteiligung der Bürger oder der Informationspflichten gibt (Jędraszko 2005, S. 301). Das Gesetz von 2003 über die Planung und räumliche Bewirtschaftung sieht die öffentliche Bekanntmachung und Diskussion über die Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde und den lokalen Plan vor. Das Projekt der „Entscheidung über die Voraussetzungen der Bebauung und der räumlichen Ordnung“ muss der Öffentlichkeit nach wie vor nicht vorgestellt werden.

Die Vorschriften des Gesetzes über die Planung und räumliche Bewirtschaftung (Art. 1) sind so allgemein, dass sie keine klare Grundlage für Entscheidungen darstellen, welche im Rahmen der Partizipation getroffen werden. Durch ihre fehlende Präzision stellen sie ein weites Feld der Beliebigkeit im Einfluss auf die Ergebnisse der Partizipation dar und führen gleichzeitig dazu, dass die Kontrolle der Entscheidungen der Gemeinde über die Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung von Einwänden der Bewohner sehr

---

<sup>45</sup> Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95 z dn. 08.03.1990

allgemein ist (Jędraszko 2005, S. 304; Izdebski, Nielicki et al. 2007, S. 65). Es gibt keine Definition der öffentlichen Diskussion über die Pläne, ihre Ergebnisse sind nur eine formelle Dokumentation des lokalen Planes. Entscheidungen über die Nicht-Berücksichtigung der Einwände können nicht gerichtlich eingeklagt werden.

Die rechtlichen Aussagen und deren Auswirkungen auf die Bürgerbeteiligung wurden in der Tabelle 9 nochmals dargestellt.

Gesetz /Dokument	Aussage zu Bürgerbeteiligung	Auswirkung auf die Planungs- und Umsetzungsprozesse
Gesetz über die Gemeindeselbstverwaltung vom 08. März 1990	„Die Ratsmitglieder sind verpflichtet, sich am Wohl der Gemeinschaft auszurichten und ständige Verbindung mit den Bewohnern zu haben“ (Art.23).	keine
Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung vom 27. März 2003	<p>Der Gemeindevorsteher „organisiert eine öffentliche Diskussion über das Projekt des lokalen Planes“ (Art.17, Punkt 10)</p> <p>„Anmerkungen zum Projekt des lokalen Planes kann jeder äußern“ (Art. 18, Punkt 1)</p> <p>„Der Gemeinderat (...) entscheidet über die Form der Prüfung der Anmerkungen zum lokalen Plan“ (Art.20, Punkt 1).</p>	<p>Beschränkung der Teilnahme zu rechtlich-administrativen Vorgängen.</p> <p>Fehlende konkrete Aussagen zur Beteiligung an der Erstellung der lokalen Pläne, Studien und „Entscheidungen“, fehlende Definition der öffentlichen Belange oder öffentlichen Diskussion. Allgemeinheit der Vorschriften führt zur Beliebigkeit der Auswirkung der Partizipation</p> <p>Keine Beteiligung der Bewohner an der Erteilung der „Entscheidung“.</p>

Tabelle 9. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen in Bezug auf die Bürgerbeteiligung in Polen

Die Neigung lokaler Verwaltungen, die Teilnahme der Bewohner an der Vorbereitung der kommunalen Programme und Entscheidungen zu nutzen, ist sehr schwach. Das kann aus der Befürchtung resultieren, dass sich der Prozess verlängert und die ursprünglichen Ideen der Verwaltungen bezüglich der Programme wesentlich geändert werden (Okraszewska und Kwiatkowski 2002). Es herrscht die Meinung, dass je weniger Personen von der Vorbereitung des Planes informiert werden, desto weniger Probleme die Planersteller haben werden (Goździewicz-Biechońska 2008). „Die polnische Selbstverwaltung setzt (...) das Modell der „Verwaltung ohne Partizipation“ um, das zentralisiert, parteigeprägt und oligarchisch ist. Schwach entwickelt sind Prozesse der politischen Kommunikation und der gesellschaftlichen Partnerschaft der Entscheidungsträger auf lokaler Ebene. (...) Der polnische lokale Gemeinsinn nimmt sehr häufig die Züge einer paternalistischen und klientelistischen Beziehung an und nicht die Gestalt eines partnerschaftlichen, gegenseitigen und partizipierenden Zusammenhalts“ (Gliński 2008, S. 3). Eine oberflächliche Form der Beteiligung erfolgt bei evidenten Verstößen gegen das Recht oder die Baukunst. In den meisten Fällen wird nach der Regel der vollendeten Tatsachen gehandelt – die Investoren realisieren unter Duldung der Verwaltung eigene Vorhaben in der Hoffnung, dass niemand sich für die Investition interessiert oder Protest keinen Erfolg haben wird (Borowski 2003, S. 73). Gründe dafür werden wie folgt gesehen (Borowski 2003, S. 77):

- Fehlende detaillierte rechtliche Regelungen als Grundlage für die institutionellen Handlungen,
- Fehlendes Bewusstsein und fehlender Glaube, dass bei persönlichem Engagement ein Einfluss auf planerische Lösungen ausgeübt und über Investitionen und deren Effekte mit entschieden werden kann,
- Fehlender Wille der Investoren, welche die Konsultationen als Ursache für Probleme und Blockaden empfinden.

Die Proteste der Bürger beschränken sich nicht auf die Angelegenheiten, welche vom Gesetzgeber vorgesehen wurden. Es entstehen spontane „Bürgerinitiativen“ gegen fast alle Vorhaben und sie nutzen sämtliche (nicht nur rechtliche) Arten von Protesten. Fehlende konkrete Feststellungen im polnischen Recht darüber, was unter öffentlichen Belangen als Vorrang vor individuellem Interesse verstanden wird, verstärkt den Ausmaß der Proteste (Jędraszko 2005, S. 303). *„Die Quelle der sozialen Konflikte, welche die meisten neuen Investitionen hervorrufen, liegt in einem fehlerhaften System der Raumwirtschaft, denn Konflikte und rechtliche Regulationen, Interessen- und Verpflichtungsausgleich müssen in der Phase der Formulierung von Konzepten und Planung mit Verhandlungen erfolgen, und nicht durch Blockaden schon begonnener Bauvorhaben“* (Habitat 2003, S. 1). Die Ursachen der Konflikte werden von vielen Autoren auch im mentalen Bereich gesucht. *„Im öffentlichen Bewusstsein in Polen funktioniert immer noch das Schema des totalen Widerspruchs zwischen den Interessen „einfacher Bürger“ und aller Handlungen der Verwaltung, auch wenn es eine demokratisch gewählte lokale Verwaltung ist. Der generelle Umbau des Systems nach 1989 hat keine ausreichende Spiegelung im mentalen Bereich, und alte Teilung zwischen „wir und die anderen“ wurde noch nicht überwunden. (...) Trotz der vorhandenen Vorschriften zur Betrachtung der Konfliktfragen in der Etappe der Planerarbeitung und Verabschiedung, brechen die tatsächlichen Konflikte erst zu dem kritischen Zeitpunkt aus, wenn die Mittel und Handlungen durch die Investoren schon abgefragt wurden. Diese Dominanz der Gruppeninteressen und individuellen Interessen über der öffentlicher Belange (...), wurde langsam zur polnischen Spezialität und – neben den langwierigen administrativen Prozeduren im Voraus der Baugenehmigungserteilung – zu einem Faktor des Rückzugs vieler Investoren aus Polen“* (Ziobrowski und Rębowska 2002, S. 66). Auf diese Probleme wird in der Fallstudie vertiefend eingegangen.

### 3.7.4 Integrierte / strategische Planung

Die Umsetzung der Revitalisierungshandlungen verlangt nach integrierter städtebaulicher Planung, welche alle Aspekte der Revitalisierung umfasst und die vorhandenen Ressourcen und Programme konzentriert (siehe Punkt 2.2.1). Die integrierten Raumplanungsansätze sind jedoch in der polnischen Rechtsprechung kaum vorhanden.

Es fehlen Instrumente des ökonomischen Einflusses auf die Raumwirtschaft. *„Es entsteht der Eindruck einer Abneigung des Gesetzgebers zur Verbindung der räumlichen und der wirtschaftlichen Planung“* (Borowski 2003, S. 175). Es gibt in Polen kein zentrales Organ, welches Kompetenzen in beiden Bereichen hätte. 1994 wurde der Rat der wirtschaftlichen und sozialen Strategie beim Ministerrat und 1996 das Regierungszentrum für Strategische Studien (RCSS) ins Leben gerufen. Diese beiden Institutionen wurden aber 2005 geschlossen. In Polen fehlt zum jetzigen Zeitpunkt eine zentrale Institution oder ein Organ, welches für die Formulierung und Steuerung räumlicher Politik im nationalen und europäischen Maßstab verantwortlich ist oder sich mit der strategischen Planung beschäftigt. Folglich ist die räumliche Planung mit dem Umweltschutz, Transport und den Methoden der Bewirtschaftungsplanung schwach verbunden und es fehlen angemessene Instrumente der Einflussnahme auf das gewünschte Modell der räumlichen Entwicklung. Es gibt kein Monitoringsystem der Änderungen und der entstehenden Probleme in der räumlichen Bewirtschaftung. Die inhaltliche Hilfe für die Selbstverwaltungen ist vernachlässigbar klein (Jędraszko 2005, S. 218; Mączyńska 2008).

In dem Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung fehlen Aussagen und in Folge dessen konkrete Lösungen bezüglich des Zusammenhangs der räumlichen mit der wirtschaftlichen Planung (Niewiadomski 2003, S. 201). *„Die Akte der räumlichen Planung werden in Polen als ein Instrument eng verstandener Raumpolitik gesehen. Um diese Akte mit der wirtschaftlichen Planung zu verbinden, damit sie eine Entwicklung stimulieren, sind Änderungen dieser Gesetzesakte notwendig, die sich auf die Inhalte genannter Akte beziehen“* (RCSS 2005, S. 125).

Die Verordnung des Infrastrukturministers vom 26. August 2003 bezüglich des Umfangs der Projekte lokaler Pläne räumlicher Bewirtschaftung (*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu*

*projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*)<sup>46</sup> bestimmt, dass es eine Prognose der Folgen der Verabschiedung des lokalen Planes auf die Einkommen und Ausgaben der Gemeinde erarbeitet werden soll. Die Verabschiedung des lokalen Planes ist jedoch nicht davon abhängig, ob die Gemeinde in der Lage ist, die öffentlichen Infrastrukturinvestitionen, die dort vorgesehen sind, zu realisieren. Gesetzlich wird auch den Bürgern kein Schutz vor der Nichterfüllung der Gemeinde ihrer Pflicht zur Erschließung des Gebietes, welches im lokalen Plan zur Bebauung vorgesehen ist, gegeben (Izdebski, Nelicki et. al. 2007, S. 62). Bei der Erarbeitung der Strategien auf der lokalen Ebene ist zudem ein Dualismus zu beobachten. Die Strategien der sozialen, wirtschaftlichen und technischen Entwicklung eines Gebietes werden von anderen Autoren, mit anderen Methoden und zum einem anderen Zeitpunkt als die Pläne und Studien räumlicher Bewirtschaftung erarbeitet. Diese Arbeitsgruppen unterliegen anderen Institutionen im Verwaltungsapparat der Gemeinde oder Wojewodschaft, was zu Diskussion und Annahme dieser Dokumente in verschiedenen Verfahren führt. Die Folge davon ist die fehlende Integration dieser Dokumente (Jeźdraszko 2005, S. 94). In Polen „kann man den Eindruck einer Abneigung des Gesetzgebers zur Verbindung der räumlichen Planung mit der wirtschaftlichen Planung gewinnen“ (Niewiadomski 2003, S. 201).

Die Lokalen Revitalisierungsprogramme (LPR) hatten die Aufgabe, eine neue Kultur der integrierten Planung und Umsetzung einzuführen, die auf den Erfahrungen westeuropäischer Länder basiert. Dies ist aber noch nicht gelungen. *„Die LPRs werden in der Isolation von den Prozeduren der gesetzlich vorgesehen Pläne erarbeitet und der LPR selbst wurde in den Dokumenten vom Ministerium als ein „Anhang“ an die Anträge auf die EU-Gelder bezeichnet. Diese Dokumente sagen auch, dass für die Vorbereitung und Umsetzung von LPR im Bereich der Revitalisierung der integrierte lokale Entwicklungsplan nicht notwendig sei. (...) Das führt dazu, dass die neuen Planungsinstrumente keine Wiedergabe in der integrierten Entwicklungshandlung finden. Immer noch sind in Polen die gesetzlichen Pläne die Grundlage der räumlichen Planung, welche zur Planung und Umsetzung der integrierten Entwicklung ungeeignet sind. Neue Typen der Entwicklungspläne werden in der Regel von anderen Sektoren der Selbstverwaltung als die gesetzlichen Pläne realisiert, wodurch sie zu unverbindlichen Anhängen werden und eine Funktion von Alibi für das Erhalt der EU-Mittel spielen“* (Billert 2006b, S. 8).

Vor der Einführung von ZPORR hatte die Revitalisierung für die Städte und Regionen eine marginale Bedeutung. Erst das Einschließen der Revitalisierung in das Programm ZPORR 2004-2006 und die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung der Lokalen Revitalisierungsprogramme, hatte einen Einfluss auf die wachsende Dynamik der Revitalisierungshandlungen. Gleichzeitig ist das Betrachten der Revitalisierung als Gruppe der Handlungen, welche überwiegend den materiellen und technischen Sektor der Städte dient, entstanden. *„Viele Lokale Revitalisierungsprogramme wurden vor allem deswegen erarbeitet, weil das Verabschieden von solchem Programm die Zuwendung aus entsprechenden Prioritäten von ZPORR für unterschiedliche, oft miteinander nicht verbundene Investitionen bedingte“* (Milczyńska-Hajda 2007, S. 3).

### **3.7.5 Sanierung der Wohnbestände**

Die Sanierung der Wohnbestände gehört zur sichtbarsten Tätigkeit im Revitalisierungsprozess und entscheidet über die Art der Aufwertung und deren Erfolg. Einen wesentlichen Einfluss auf die Sanierungen haben vor allem die Gesetze, welche die Miethöhen, Eigentumsverhältnisse, Subventionen, Kredite und den eigentlichen Bauprozess regulieren.

---

<sup>46</sup> Dz.U. 2003, poz.163, Punkt 1587

### *Baugenehmigung*

Bauarbeiten können nur mit einer Baugenehmigung begonnen werden (Art. 28 Baugesetz). Die Baugenehmigung ist eine administrative Entscheidung, welche den Beginn und die Durchführung eines Baus oder die Ausführung anderer Arbeiten erlaubt. Unter Bau werden Arbeiten verstanden, die der Errichtung eines Objektes, aber auch dem Wiederaufbau, Ausbau, Überbau oder Umbau des Objektes dienen (Art. 3 Abs. 6 Baugesetz). Von dieser Pflicht zur Einholung der Baugenehmigung gibt es einige Ausnahmen, wobei nur eine eventuell bei der Sanierung relevant wird, nämlich bei der Renovierung vorhandener Bauobjekte, die nicht unter Denkmalschutz stehen und sich nicht in den denkmalgeschützten Gebieten befinden. Somit ist das eine seltene Ausnahme bei den Revitalisierungsarbeiten. Bei Arbeiten ohne Baugenehmigung dürfen keine Änderungen und kein Austausch der Konstruktionselemente, Gasinstallationen, keine Änderungen zum Schutz vor Förderschäden und Hochwasser umfassen und keinen Einfluss auf das Aussehen des Objektes in Bezug auf die Umgebung haben (Art. 29 Baugesetz). Die Bau- oder Abrissgenehmigung darf erst erteilt werden nach (Art. 32 Abs. 1 Baugesetz):

- Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf die Umwelt (*ocena oddziaływania na środowisko*),
- Erteilung anderer Genehmigungen, Abstimmungen und Berteilungen, die in anderen Vorschriften geregelt sind,

Der Wiederaufbau, Umbau, Ausbau, die Renovierung oder der Abriss eines denkmalgeschützten Objektes müssen zusätzlich vom Konservator der Wojewodschaft genehmigt werden (Art. 39 Baugesetz). In manchen Fällen wird nach Abschluss der Arbeiten eine Nutzungsgenehmigung verlangt. *„Die Grundlage für die Vorschriften bezüglich der Bauaufsicht ist das fehlende Vertrauen in den Bürger – Investor. In der Konsequenz ist, statt einer Sicherheitskontrolle ex post, die Kontrolle ex ante entscheidend. Für jede Handlung des Investors ist eine vorherige Genehmigung notwendig. Das ist bei fundamentalen Entscheidungen wie der Bauerlaubnis noch verständlich, wohingegen es bei einer Reihe von Entscheidungen für die Errichtung interner Netzinstallationen (z. B. Elektrizität) nicht zielführend ist. Ein Ausdruck für die Restriktivität des Baurechts ist die breite Palette an Objekten, welche Baugenehmigungen benötigen. (...) Die übermäßige Regulierung des Bauprozesses führt zu einer realen Unmöglichkeit der Kenntnisnahme aller gültigen Vorschriften durch den Investor. Deren Anzahl und Zerstretheit verhindern die Handlungen im Bewusstsein aller Pflichten und Rechte des Investors. Im Endeffekt macht der Investor ohne gute fachliche Beratung viele Fehler. Oft aus Verzweiflung errichtet er ein Gebäude ohne Baugenehmigung. Die Konsequenz eines derart gebildeten Rechtssystems ist ein konfliktbeladener, uneffektiver Entscheidungsprozess bei Aufnahme und Durchführung von Bauarbeiten“* (Niewiadomski 2004, S. 9 -10).

Am 26. Juni 2008 wurde eine Novelle des Baurechts vom Parlament verabschiedet, welche Anfang des Jahres 2009 in Kraft tritt. Diese Novelle wurde zum Zeitpunkt der Recherche noch nicht veröffentlicht.

### *Instrumente zur Unterstützung des Wohnungsbaus*

Einen wesentlichen und positiven Beitrag zur Sanierung der Wohnungsbestände bilden die Instrumente zur Unterstützung des Wohnungsbaus, welche im Gesetz vom 26. November 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus genannt wurden (siehe Punkt 3.5.2). Es handelt sich hier sowohl um die Unterstützung der Handlungen einzelner Wohnungsbesitzer durch die Wohnungskassen und Vertragskredite als auch um Beiträge zum Bau und zur Sanierung durch dafür geschaffene Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS), die durch die Kredite aus dem Nationalen Wohnungsfonds (KFM) unterstützt werden. Diese Instrumente sind jedoch nicht explizit auf die Sanierungen der Altbaubestände ausgerichtet, können aber dafür genutzt werden.



### *Abstimmungsregelung in den Wohneigentümergeinschaften*

Bei der Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände entstanden die Wohneigentümergeinschaften, welche die Entscheidungen über die Sanierungsvorhaben an der Immobilie treffen. In den Altbaubeständen, die überwiegend in der kommunalen Hand waren und somit von der Privatisierung am meisten betroffen werden, ist es oft zu einer Reihe von Problemen gekommen. Zum Zweck der Privatisierung *„mussten Grundbücher angelegt und damit die Grundstücke geschaffen werden. Dieses erfolgte in der Regel dadurch, dass die Grundstücke auf Umrissen der Häuser gebildet wurden und sämtliche Hofbereiche wie auch dazu gehörige Infrastruktur bei den betroffenen Gemeinden blieben. Da nicht alle Mieter ihre Wohnungen erwerben wollten, entstanden in den meisten Häusern mit ihren „Umrissgrundstücken“ gemischte, kommunal-private Wohneigentümergeinschaften. In der Folge sind die Eigentumsformen des Grunds und Bodens in den polnischen Städten recht kompliziert und stark differenziert“* (Billert 2004, S. 4).

Um die Fehler der schnellen Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände auszugleichen wurde eine besondere Abstimmungsregelung eingeführt. *„In vielen Wohnungsgemeinschaften beträgt die Summe der Anteile mehr als 1, weil sie nur grob berechnet wurden, ohne die Dokumentation des Gebäudes zu beachten (weil es diese meistens nicht gab)“* (Szyperska 2001b). Um den Gemeinschaften, deren Anteile falsch berechnet wurden, einen Ausgleich zu geben, wurde die Möglichkeit eingeführt, dass ein Besitzer eine Stimme bei den Abstimmungen besitzt. Diese Regel wurde auch dort eingeführt, wo die privaten Personen mindestens 20% Anteil haben (Art. 23 §2 Gesetz über das Eigentum der Wohnungen von 1994). Dadurch können Besitzer mit überwiegendem Anteil (wie Gemeinde oder Betrieb) überbestimmt werden. Diese für die Gemeinden ungünstige Abstimmungsregelung wird noch in der Fallstudie konkret besprochen.

### *Regulierte und kommunale Mieten*

Ein wesentlicher Faktor, der zur Sanierung der Altbaubestände beiträgt, sind die Höhen der Mieten, welche erzielt werden können und welche vom Besitzer für die Sanierung verwendet werden können. Hier muss zwischen den Mieten in kommunalen und in privaten Beständen unterschieden werden.

Die kommunalen Mieten in Polen betragen gegenwärtig ca. 1,5% des Wiederherstellungswertes der Gebäude; eine Miethöhe von 3% könnte die laufenden Unterhaltungskosten decken. *„Die Gemeinden haben kein Geld, um diese Lücke zu schließen, der Staat gibt hier auch keine Hilfe. Es kommt zum weiteren Verfall der Bestände, die laufenden und generellen Sanierungen werden nicht unternommen“* (Kozłowski 2003, S. 81). Die Vorschriften zum Schutz der Mieter erlauben zwar der Gemeinde die kommunalen Mieten zu erhöhen. Das würde in vielen Fällen helfen, die Erneuerungslücken zu schließen und die Immobilien im entsprechenden technischen Zustand zu halten. Diese Möglichkeit wird jedoch durch die finanzielle Situation der Mieter begrenzt. *„Bisherige Versuche, Mieten in den kommunalen Wohnungen zu erhöhen führten meist zu gegenteiligen Effekten. Die Mieter begannen unregelmäßig oder gar nicht zu zahlen. Die Mietrückstände führten zu gerichtlichen Klagen mit der Aufforderung, die Wohnung zu räumen. Die Mieter mit Räumungsgebot haben aber keinen rechtlichen Titel zu einer anderen Wohnung, deswegen muss die Gemeinde solchen Mietern kommunale Wohnungen oder Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen“* (Jaraszek und Makosz 2007).

In den privaten Beständen stellt sich die Situation different dar, in Abhängigkeit davon, ob die Besitzer auch Eingennutzer oder Vermieter sind.

Nicht nur in Polen, sondern auch in anderen MOE-Ländern stellte sich heraus, dass die neuen Besitzer ehemals kommunaler Wohnungen ein niedriges Einkommen haben und sie wollen nicht oder sind nicht in der Lage, die Wohnungen zu renovieren und laufend zu unterhalten, oder die Häuser und Siedlungen, in denen sich die Wohnungen befinden, zu verwalten. Sie sind auch mit den administrativen Erfordernissen einer gemeinschaftlichen Wohnungsbewirtschaftung nicht vertraut (Donner 2006; RCSS 2002, S. 270; Zaniewska 2003).

Die Besitzer, die ihre Wohnungen vermieten, wurden bei der Erzielung der Marktmieten und somit des Gewinns aus ihren Immobilien durch die gesetzliche Einführung der regulierten Mieten bis 2004 behindert. Die Auswirkungen der Außerkraftsetzung des Marktmechanismus aufgrund der Mieterschutzgesetzgebung wurden z. B. durch Elisabeth Lichtenberger (1990, S. 54) am Beispiel von Wien, wo es auch solche Regelung gab, beschrieben. Den privaten Miethausbesitzern und Kapitalgebern wurde demnach jeglicher Anreiz für Investitionen genommen. Die Bildung von privaten Kapitalgesellschaften zwecks Einrichtung von Wohnbauten wurde verhindert. Die Mieten sanken zu Anerkennungsgebühren herab. Durch die vom Gesetzgeber gewährleistete „Vererbung“ der Wohnungen in direkter Linie entstand eine Art „Pseudoeigentumsdenken“. Daraus lässt sich die bis heute ungebrochene Investitionsbereitschaft der Mieter erklären, ebenso wie der ungeheure Erfolg der Wohnungsverbesserungskredite. 1981 wurde eine schrittweise „Kommerzialisierung“ der Mieten durch Anhebung der Mietsätze in Gang gebracht. Das hat zur starken Differenzierung der Mieten geführt, abhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, und dem Auseinanderklaffen der Entwicklung der Einkommen und der Wohnungskosten zuungunsten der Bezieher mittlerer und kleinerer Einkommen.

Die Mietregelungen, die private, nicht geförderte Mietwohnungen betreffen, stellen eine Form staatlicher Marktintervention dar, die zugunsten der Mieter und zulasten der Vermieter getroffen werden. Sie werden in der Regel nur befristet und in Situationen kritischer Wohnraumversorgung eingesetzt, da sie dem Prinzip freier Märkte widersprechen. Stark marktunterschreitende Mieten schränken auch den privaten Mietwohnungsbau ein (Donner 2006). Auch in Polen wurden aus politischen Gründen die Mietpreisänderungen für die Wohnungen begrenzt. Diese haben dort, wo eine Person der Besitzer und eine andere der Mieter der Wohnung ist (d. h. in 40% der Wohnungen in den Städten), zur Aufgabe der Sanierungen der Altbaubestände geführt. Die unterlassenen Sanierungen haben den Zustand der Immobilien weiter verschlechtert.

Die Zusammenstellung der wichtigsten rechtlichen Aussagen, die einen Einfluss auf die Sanierungsprozesse der Altbausubstanz haben, erfolgt in der Tabelle 10.

Gesetz/Dokumente	Aussage zu Sanierung der Wohnbestände	Auswirkung auf die Sanierungsprozesse
<p>Baugesetz vom 7. Juli 1994</p>	<p>„Die Bauarbeiten können nur anhand der endgültigen Baugenehmigung begonnen werden“ (Art. 28).</p> <p>„Keiner Baugenehmigung (sondern einer Anzeige des Baubeginns, Anm. P.B-R) benötigen Sanierungen vorhandener Bauobjekte, mit Ausnahme denkmalgeschützter Objekte“ (Art. 29, Punkt 2).</p> <p>„Bauarbeiten am denkmalgeschützten Objekt oder im denkmalgeschützten Gebiet benötigen zusätzlich zur Baugenehmigung einer Entscheidung vom Denkmalkonservator der Wojewodschaft“ (Art. 39)</p>	<p>Verlängerung der Sanierungsprozesse bei den denkmalgeschützten Gebäuden und in den denkmalgeschützten Gebieten.</p>
<p>Gesetz vom 26. November 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus</p>	<p>Das Gesetz führt die „Wohnungskassen“ (Art. 2) und Vertragskredite (Art.8) ein. Ziel des Kredits sind u. a. „Sanierung des Bauobjektes (...) mit Ausnahme der laufenden Unterhaltung und Erneuerung der Wohnung“ (Art. 8).</p> <p>„Nationaler Wohnungsfonds (...) dient der Umsetzung der Aufgaben des Staates im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Entwicklung des Wohnungsbauwesens“ (Art. 16).</p> <p>„Die Gesellschaften des Sozialen Bauens haben zur Aufgabe den Bau der Wohnhäuser und deren Vermietung. Die Gesellschaft kann auch (...) die zu vermietenden Wohnungen sanieren und modernisieren“ (Art. 27, Punkt 1 und 2)</p>	<p>Positiver Einfluss durch die Anregung privater Wohnungsbesitzer zur Sanierung und Bildung der TBS-Gesellschaften zur komplexen Sanierung der Altbaubestände.</p>
<p>Gesetz über das Eigentum der Wohnungen vom 24. Juni 1994</p>	<p>„Wenn die Summe der Anteile an der Immobilie mehr als 1 beträgt oder die meisten Anteile einem Besitzer gehören, kann auf Antrag der Eigentümer (...) eine Regel eingeführt werden, nach der jeder Besitzer eine Stimme hat“ (Art. 23, Punkt 2a)</p>	<p>Diese Regelung kann zu einer Blockade der Sanierungshandlungen führen, wenn der Besitzer meiste Anteile von anderen überstimmt wird.</p>
<p>Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen 2. Juli 1994</p>	<p>„Regulierte Miete (...) bezahlen die Mieter der kommunalen und staatlichen Wohnungen sowie die in Wohnungen privater Personen, welche keine kommerzielle Vermietung anbieten, mit Ausnahme der Wohnungsgenossenschaften“ (Art. 25).</p> <p>„Bis zum 31. Dezember 2004 sind alle Mietverträge in den privaten Beständen, die aufgrund einer administrativen Entscheidung oder vor der Einführung der öffentlichen Wohnungswirtschaft geschlossen wurden, nach den Regeln der regulierten Mieten zu vereinbaren (Art. 56, Punkt 1 und 2).</p>	<p>Keine Investitionen in den privaten Mietwohnungsbestand, wesentlicher physischer Verfall der Immobilien, beschränkte Bereitschaft, die Wohnungen zu vermieten.</p>

Tabelle 10. Rechtliche Aussagen und deren Auswirkungen auf die Sanierungsprozesse in Polen

## 4 Design der empirischen Forschung

Das folgende Kapitel legt das dieser Arbeit zugrunde liegende Forschungsdesign dar, also Ziel und Ablauf der empirischen Forschung. Im Folgenden werden zunächst der generelle methodische Ansatz der Arbeit dargelegt (Punkt 4.1) und die Fallstudienauswahl begründet (Punkt 4.2). Anschließend folgen die angewandten Methoden zur Datenerhebung (Punkt 4.3) wie qualitative Experteninterviews, standardisierte Bewohnerumfrage, Dokumentenanalyse und Analyse von Zeitungsartikeln.

### 4.1 Methodischer Ansatz der Arbeit

In der Arbeit wird schwerpunktmäßig auf Methoden der qualitativen Sozialforschung zurückgegriffen. *„Qualitative Sozialforschung (...) bietet aufgrund ihrer offenen und flexiblen Vorgehensweise den Vorteil, die Vielschichtigkeit des Forschungsgegenstands nicht vorab auf einige wenige Variablen reduzieren zu müssen, und trägt so der Tatsache Rechnung, daß sich komplexe und heterogene Problemfelder mit einer Vielzahl relevanter Einflußfaktoren und kausale Prozesse in nicht standardisierbaren Wirkungszusammenhängen und -abläufen gegen die Anwendung der methodisch ‘saubereren’, aber rigorosen und voraussetzungsvollen quantitativen Verfahren sperren“* (Leimbrock 1995, S. 56).

Da in der Arbeit neben den Fragen nach den durch das Planungssystem gegebenen Handlungsmöglichkeiten der lokalen Verwaltungen auch die Frage nach den Gründen für die Nutzung oder Nichtnutzung bestimmter Spielräume und Instrumente sowie nach weiteren institutionellen Faktoren für den Erfolg oder das Scheitern der Revitalisierungsprozesse gestellt wird, ist die Anwendung der Methoden qualitativer Forschung hier angemessen. In der qualitativen Sozialforschung treten das Verstehen und die Subjekthaftigkeit der Forschungsgegenstände in den Vordergrund. *„Zentrale Bedeutung kommt hier dem Versuch zu, sich einen tiefgreifenden und detaillierten Einblick in bestehende Handlungsentwürfe (Ziele, Konzepte, Pläne) und die verfolgten Umsetzungsstrategien (Wege, Mittel, Instrumente) zu verschaffen. Angestrebt wird, Handlungsmotive zu erkennen und die Handlungssituation (zunächst) so zu sehen, wie das Untersuchungssubjekt sie selbst sieht. Diese idiographischen Aussagen sollen es ermöglichen, den Forschungsgegenstand in seinem konkreten Kontext und in seiner Individualität ebenso wie in seiner Komplexität und Heterogenität zu erfassen, zu beschreiben und zu verstehen“* (Leimbrock 1995, S. 58).

Der empirische Teil der Arbeit (Kapitel 5) beruht auf einem qualitativen Fallstudienansatz. *„Das Wesen der Fallstudie ist, dass es Entscheidungen erklärt: weshalb wurden sie getroffen, wie wurden sie umgesetzt und mit welchen Folgen. Die Fallstudien sind also eine geeignete Strategie, wenn sie die Fragen „wie“ und „weshalb“ beantworten sollen, wenn der Forscher keine Kontrolle über das Geschehen hat und wenn der Schwerpunkt der Arbeit ein gegenwärtiges Phänomen mit Realitätsbezug ist“* (Yin 2003, S. 12). Die Fallstudie in dieser Arbeit hat zur Aufgabe, folgende Fragen zu beantworten:

- Wie und warum werden die durch das Raumplanungssystem und andere Vorschriften gegebenen Spielräume bei der Gestaltung der Revitalisierungsprozesse durch die lokalen Verwaltungen genutzt?
- Welche Hindernisse bei der Revitalisierung der Problemgebiete mit Altbausubstanz resultieren aus dem institutionellen Rahmen?

Die Beantwortung dieser Fragen wird mit dem qualitativen Fallstudienansatz möglich, weil in seinem Anwendungsbereich *„Verhaltensmuster, Institutionen sowie Organisationen und nicht zuletzt kommunale Strukturen und das darauf bezogene politisch-administrative Handeln“* (Leimbrock 1995, S. 59) untersucht werden können.

## 4.2 Fallstudienauswahl

Für die Fallstudienauswahl in dieser Arbeit waren das Vorhandensein großer Problemgebiete mit Altbausubstanz und lang andauernde Prozesse der Revitalisierung von Bedeutung. Die Auswahl erfolgte nicht nach den Kriterien des Erfolges der Handlungen in der Fallstudie (*best practice*), sondern nach dem erzielbaren Erkenntnisgewinn.

Die gewählte Fallstudie der Revitalisierung der Altbausubstanz in Stettin (Szczecin) ist für die Analyse der Revitalisierungsverläufe im Zeitraum von 1990 bis 2008 geeignet, denn Stettin war eine der ersten polnischen Gemeinden, die Revitalisierungsversuche unternommen hat. Der Verlauf der Revitalisierungsprozesse kann dadurch unter sich ändernden rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen analysiert werden. Es kam dabei zu mehreren Änderungen in der Richtung der Revitalisierungsstrategie und zu vielen Konflikten auf verschiedenen Feldern. Somit können dort sowohl Erfolgsfaktoren wie auch Gründe für das Scheitern der Revitalisierungsprozesse identifiziert werden.

Darüber hinaus besitzt die Autorin ein großes Vorwissen über die Stadt Stettin. Zum einen ist das ihre Heimatstadt und zum anderen hatte sie sich bereits in ihrer Diplomarbeit Stettin zugewandt. Das Thema der Arbeit an der TU Dresden (Fakultät Architektur, bei Professor Heiko Schellenberg) war die Erarbeitung eines Entwurfes zur Bebauung der innerstädtischen brachliegenden Inseln. In der Phase der Vorbereitung der Diplomarbeit (Herbst 2001) wurden Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung bezüglich der Probleme und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Stettin geführt.

## 4.3 Methoden der Datenerhebung und Datenauswertung

Zur Erhebung von empirischen Daten gibt es verschiedene Methoden, die grob in qualitative und quantitative Methoden geteilt werden können. Eine weitere Aufteilung sieht vier Methoden zur Analyse der sozialen Wirklichkeit vor: Beobachtung, Befragung, Experiment und Inhaltsanalyse, die in ihren Zusammenhängen in Abbildung 11 dargestellt wurden.

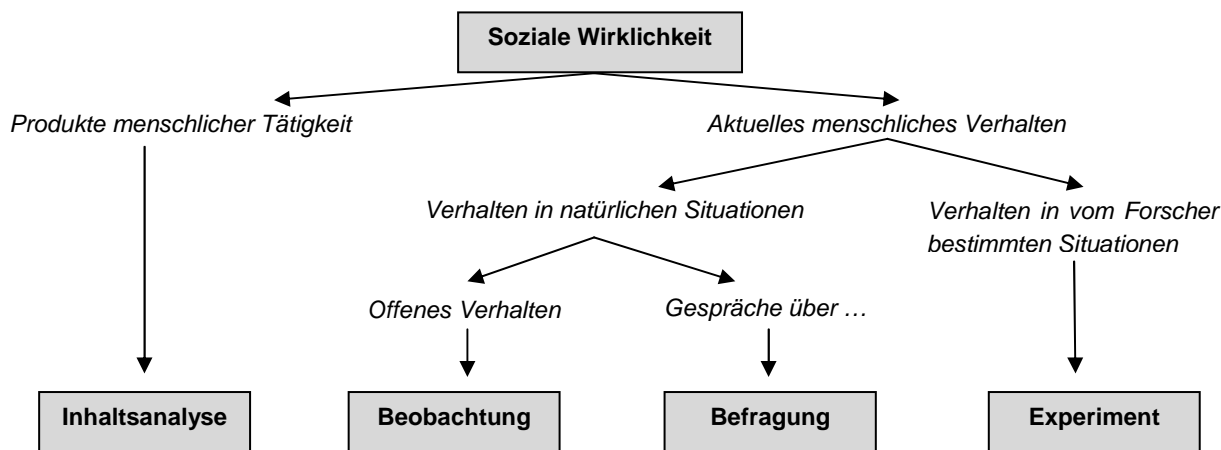


Abbildung 11. Gegenstandsbereiche und Methoden empirischer Sozialforschung

Quelle: Atteslander 1995

Bei dem „qualitativen Fallstudienansatz werden typischerweise qualitative Verfahren reaktiver und nichtreaktiver Art wie nicht oder wenig standardisierte Interviews, Diskussionsrunden, Inhaltsanalysen von Dokumenten, Akten, Zeitungsartikeln und anderen Texten oder teilnehmende Beobachtungen im Rahmen eines multimethodischen Vorgehens miteinander kombiniert. Diese sinnvollerweise jeweils anzustrebende Methodentriangulation ist als offene und flexible Kombination unterschiedlicher Verfahrenstechniken zu verstehen und sollte dementsprechend neben den qualitativen in begründeten Fällen auch quantitative Verfahren umfassen“ (Leimbrock 1995, S. 60). In der Arbeit wurde auf die Triangulation zurückgegriffen und

folgende Methoden angewandt: leitfadengestützte Experteninterviews, standardisierte Bewohnerumfrage mit geschlossenen und offenen Fragestellungen, Inhaltsanalysen von Dokumenten und Zeitungsartikeln.

*„Triangulation beinhaltet die Einnahme unterschiedlicher Perspektiven auf einen untersuchten Gegenstand oder bei der Beantwortung der Forschungsfragen. Diese Perspektiven können in unterschiedlichen Methoden (...) konkretisiert werden, wobei beides wiederum miteinander in Zusammenhang steht bzw. verknüpft werden sollte. (...) Diese Perspektiven sollten so weit als möglich gleichberechtigt und durch die Triangulation sollte ein prinzipieller Erkenntniszuwachs möglich sein, dass also bspw. Erkenntnisse auf unterschiedlichen Ebenen gewonnen werden, die damit weiter reichen, als es mit einem Zugang möglich wäre“ (Flick 2004, S. 12).*

Eine wichtige Frage der Fallstudie bezieht sich auf die institutionellen Einflüsse auf die Revitalisierungsprozesse. Diese werden u. a. anhand der Analyse der Akteure und Akteurskonstellationen bei der Revitalisierung untersucht (siehe Punkt 2.4). Die Methodentriangulation wird in der Fallstudie bei der Frage nach der Zusammenarbeit bei der Revitalisierung und des gegenseitigen Verhältnisses der Bewohner und der lokalen Selbstverwaltung angewendet. Bei der Beantwortung dieser Frage dient die Methodentriangulation der Erkenntniserweiterung.

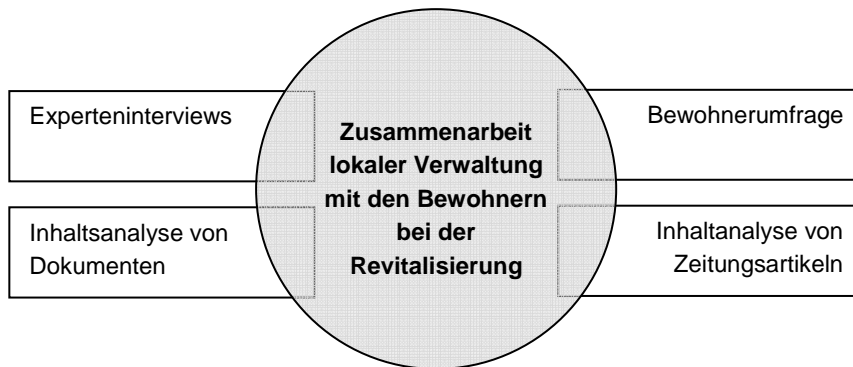


Abbildung 12. Methodentriangulation in der empirischen Arbeit

Die Experteninterviews brachten Informationen über tatsächliche Verläufe der Zusammenarbeit, Gründe für das Scheitern der Kooperationen und eine Einschätzung der Einstellung sowohl der lokalen Selbstverwaltung als auch der Bewohner und anderer Akteure zur Zusammenarbeit, die in keinen Dokumenten, Publikationen veröffentlicht wurden oder anhand der Bewohnerbefragung ermittelbar wären.

Die Bewohnerbefragung sollte die Formen der zustande gekommenen Zusammenarbeit sowie die Nutzung der kommunalen Förderprogramme identifizieren. Sie sollte somit die Aussagen der offiziellen Dokumente bezüglich der geplanten Zusammenarbeit überprüfen, die Einstellungen der Bewohner der Zusammenarbeit gegenüber feststellen und die Meinungen über die bisherige und von den Bewohnern gewünschte Rolle der lokalen Selbstverwaltung bei der Revitalisierung zeigen. Die Umfrage sollte somit die Potentiale der zukünftigen Zusammenarbeit aufdecken.

Die Analyse von Dokumenten diente der Identifizierung der offiziell angegebenen Formen der geplanten Zusammenarbeit, der bisherigen Veranstaltungen und anderer Formen der Zusammenarbeit und der kommunalen Förderprogramme, die sich an die Bewohner richten.

Zeitungsberichte ergänzen die Informationen der drei ersten Quellen. Die Medien sind meist auch ein wichtiger Akteur, durch ihre Einstellungen können sie die Meinung der Bewohner und den Verlauf der Zusammenarbeit oder Konflikte beeinflussen.

Bei der Beantwortung sonstiger Fragen der Fallstudie wurden die Methoden kombiniert, um die Ergebnisse wechselseitig überprüfen zu können. Dabei Experteninterviews und die Datenanalyse von Dokumenten und Zeitungsartikeln zum Einsatz.

### 4.3.1 Experteninterviews

Die Frage nach den Gründen für bestimmte Entscheidungen, die in Stettin bezüglich der Revitalisierung getroffen worden sind, konnte nur in den Gesprächen mit Experten beantwortet werden. In der Arbeit wurden teilstrukturierte, leitfadengestützte Einzelinterviews mit Experten aus Stettin geführt. In solchen Interviews gibt es keine Antwortvorgaben und die Befragten können ihre Ansichten und Erfahrungen frei artikulieren. *„Als Experte wird angesprochen, wer in irgendeiner Weise Verantwortung trägt für den Entwurf, die Implementierung oder die Kontrolle einer Problemlösung oder wer über einen privilegierten Zugang zu Informationen über Personengruppen oder Entscheidungsprozesse verfügt“* (Meuser, Nager 2002, S. 73). Die Experten wurden nach deren gegenwärtigen oder ehemaligen Positionen in der Stadtverwaltung (verantwortlich oder integriert in die Revitalisierungsprozesse), ihrer Tätigkeit in entsprechenden mit Revitalisierung verbundenen Institutionen, durch die Nennungen anderer Personen und / oder durch die Veröffentlichungen zu dem Thema ausgesucht.

Die insgesamt 12 Interviews wurden in polnischer Sprache durchgeführt. Das erste Interview erfolgte im Jahr 2005 und hatte einen vorbereitenden Charakter auf die eigentliche empirische Arbeit. Die folgenden 4 Interviews im Juni 2007 wurden nach der Erarbeitung der theoretischen Grundlagen durchgeführt. Ein Interview wurde aus Zeitmangel der Interviewpartnerin im Mai 2007 per E-Mail durchgeführt. Die Informationen aus diesen Interviews wurden u. a. für die Vorbereitung der standardisierten Bewohnerbefragung verwendet. Die abschließenden sechs Interviews im Februar 2008 erfolgten mit dem Wissen um die Ergebnisse der Bewohnerbefragung (wobei ein Interview telefonisch durchgeführt wurde). Die Experten wurden mit diesen Ergebnissen konfrontiert und konnten diese entsprechend kommentieren. Das letzte Interview erfolgte aufgrund der Krankheit des Interviewpartners im März 2008 per E-Mail. Alle durchgeführten Experteninterviews verliefen in einer sehr freundlichen Atmosphäre, die Fragen der Autorin stießen auf großes Interesse der befragten Personen und die Gespräche endeten meist mit Gegenfragen der interviewten Experten zu aktuellen Entwicklungen und Ansätzen bei der Revitalisierung in anderen europäischen Ländern, zu den vorläufigen Ergebnissen der Dissertation und zu den Anwendungsmöglichkeiten der endgültigen Ergebnisse.

Im Vorfeld wurde eine Information über das Promotionsvorhaben und eine Liste der Fragen an die Interviewpartner geschickt. Nur einer der Gesprächspartner war nicht bereit, Auskunft zu geben und hat das Gespräch verweigert. Alle Interviews wurden nach Einwilligung der interviewten Personen auf Tonband aufgezeichnet. Nach jedem Interview wurde ein Gesprächsprotokoll in polnischer Sprache erstellt.

Als positiv am langen Zeitraum der Interviews erwies sich der Fakt, dass sich in der Zwischenzeit die personelle Zusammensetzung der für die Revitalisierung verantwortlichen Personen in der Stadtverwaltung geändert hat. Dadurch konnten verschiedene Perspektiven und geänderte Sichtweisen auf die Revitalisierungsprozesse im Zeitverlauf miterfasst werden.

### 4.3.2 Bewohnerbefragung

Im Rahmen der Dissertation wurde eine Befragung der Bewohner vorbereitet und mit Interviewern durchgeführt. Sie erfolgten zwischen März und Juni 2007. Die Gespräche mit den Bewohnern wurden durch Soziologiestudenten der Universität Stettin im Rahmen des Seminars zu Methoden der empirischen Sozialforschung geführt. Dieses Seminar wurde von Herrn Dr. Maciej Kowalewski geleitet. Die Aufgabe der Studenten beruhte darin, in den Revitalisierungsgebieten die Interviews mit den Bewohnern der Häuser, welche vor 1945 gebaut wurden, anhand des standardisierten Fragebogens durchzuführen. Die Fragebögen wurden von der Autorin vorbereitet und, nach der Beantwortung durch die Bewohner, analysiert.

Die Bewohnerbefragung hatte zum Ziel:

- Die Meinung der Bewohner zu den durchgeführten Maßnahmen in ihrem Wohngebiet, ihre Sicht auf das Gebiet und die Zukunftspläne bezüglich des Wohnortes zu erfassen,
- Die Art der bisherigen Beteiligung der Bewohner und die Bereitschaft zur zukünftigen Beteiligung an den Revitalisierungsmaßnahmen zu erfahren,
- Die Meinung zur Effektivität der Arbeiten der lokalen Selbstverwaltung und die gewünschte Rolle der lokalen Selbstverwaltung an der Revitalisierung im Wohngebiet zu erfragen.

Der Fragebogen bestand sowohl aus geschlossenen wie auch offenen Fragen (siehe Anhang 1). Die Antworten auf die offenen Fragen wurden von den Interviewern notiert und einer späteren Inhaltsanalyse durch die Autorin unterzogen. Die Fragenkomplexe wurden nach der folgenden Empfehlung aufgestellt: *„Die ersten Fragen sollten neutral und darauf gerichtet sein, das Interesse des Befragten für das Interview zu gewinnen resp. zu verstärken. Schwierige oder mit möglichen Verweigerungen belastete Fragenkomplexe sollte man an das Ende des Fragebogens stellen. Sozialstatistische Angaben stehen (...) am Ende“* (Friedrichs 1990). So besteht der Fragebogen aus 40 Fragen sortiert in folgende Teile: 1. Charakteristik des Wohngebiets, 2. Beteiligung der Bewohner an den Verbesserungsmaßnahmen in ihrem Wohngebiet, 3. Lokale Verwaltung, 4. Persönliche Daten. Darüber hinaus wurde die Nummer des Interviewers, Datum des Interviews und Nummer des Fragebogens beigefügt. Alle Interviews wurden in den Wohnungen der Befragten durchgeführt.

Aufgrund der großen Zahl der Fragen (43) wurde die Zahl der Variablen bei der Befragung maximal reduziert. Die Untersuchung erfolgte nur in den Gebieten, welche im Revitalisierungsprogramm als Problemgebiete eingestuft wurden und ausschließlich mit Altbausubstanz bebaut sind.

Insgesamt wurden 217 Fragebögen in 8 Revitalisierungsgebieten ausgefüllt. Die Verteilung der Fragebögen sieht wie folgt aus: Innenstadt (Śródmieście) 102 Fragebögen, die Parkowastrasse (ul. Parkowa) 13 Fragebögen, Altdamm (Stare Dąbie) 5 Fragebögen, An der Oder (Nad Odrą) 1 Fragebogen, Podejuch (Podjuchy) 6 Fragebögen, Krzekowo 52 Fragebögen, Niebuszewo 26 Fragebögen und Zentralfriedhof (Cmentarz Centralny) 12 Fragebögen (siehe Abbildung 16). In den befragten Haushalten wohnen insgesamt 627 Personen. Die Fragebögen sind anonym, nur mit einer Nummer versehen. Die original ausgefüllten Fragebögen wurden der Autorin überreicht und befinden sich in Dresden, der Zuordnungsschlüssel zu den Fragebögen befindet sich an der Universität Stettin.

Ein übersetzter Fragebogen befindet sich im Anhang 1. Die Antworten auf offene Fragen wurden nachträglich durch die Autorin unter Kategorien kodiert, in eine EXCEL-Tabelle eingegeben und mithilfe des Programms SPSS (Statistical Package for Social Sciences) bearbeitet. Die Ergebnisse der Umfrage sind im Anhang 2 in dekodierter Form dargestellt.

### 4.3.3 Analyse der Dokumente und der Presseartikel

In der Fallstudie (Kapitel 5) wurden die Plandokumente (lokale Strategien, Pläne, lokale Programme, Protokolle usw.), Dokumentarfilme wie auch die Beiträge in der lokalen Presse analysiert. Es wurde die strukturierende Inhaltsanalyse angewendet, die zum Ziel hatte, *„bestimmte Aspekte aus dem Material herauszufiltern und unter vorher festgelegten Ordnungskriterien das Material unter bestimmten Kriterien einzuschätzen“* (Mayring 1995). Die Analyse entsprechender Dokumente und Zeitungsbeiträge wird nach folgenden Kriterien durchgeführt:

- Verlauf der Revitalisierungsprozesse (Pläne/Strategien, Änderungen der Pläne und Strategien, Akteure, Vorhaben und tatsächliche Umsetzungen und Ergebnisse),
- Instrumente, welche in den Revitalisierungsprozessen angewendet wurden,



- Meinungen, Einstellungen, Ziele, Konflikte bei der Revitalisierung,
- Mögliche Zukunft der Revitalisierungsprozesse.

## 5 Empirische Studie in Stettin

Ziel des Kapitels ist es, anhand der Fallstudie in Stettin (pol. Szczecin) zu erläutern, wie und warum die durch das Planungssystem gegebenen Handlungsspielräume bei der Gestaltung und Durchführung der Revitalisierungsprozesse genutzt werden und welche institutionelle Faktoren die Revitalisierung von Problemgebieten mit Altbausubstanz beeinflussen.

Das Kapitel wird wie folgt gegliedert: in der Einführung (Punkt 5.1) werden kurz die Geschichte der Stadt, ihre räumliche und funktionale Struktur, die Bevölkerungsentwicklung sowie der Arbeits- und Wohnungsmarkt als wesentliche Rahmenbedingungen für die Revitalisierungsprozesse dargestellt. Nachfolgend (Punkt 5.2) werden die Instrumente der Gemeinde zur Führung der räumlichen Politik (Akte der inneren Verwaltung, Projekte und Programme) in Bezug auf die Revitalisierung besprochen. Die Charakteristik ausgewählter Problemgebiete und der bisherige Revitalisierungsverlauf sind Gegenstand des Punktes 5.3. Anhand des Ansatzes des akteurzentrierten Institutionalismus werden im Punkt 5.4 die Fähigkeiten und Handlungsorientierungen der kommunalen Verwaltung und anderer Akteure in Stettin dargestellt. Als weiterer wesentlicher Punkt werden die Konflikte bei der Revitalisierung diskutiert (Punkt 5.5). Das Ergebnis der Fallstudie wird im Punkt 5.6 dargestellt. Das Kapitel wird mit einem Exkurs über die Revitalisierungshandlungen in anderen Städten abgerundet.

### 5.1 Einführung

Stettin (pol. *Szczecin*, bis 1945 die Hauptstadt der deutschen Provinz Pommern) ist die Hauptstadt der polnischen Wojewodschaft Westpommern (*Pomorze Zachodnie*) mit einer Fläche von 302 km<sup>2</sup> (davon 52 km<sup>2</sup> Wasserfläche des Dammsees) und 401 437 Einwohnern (31.12.2006). Stettin ist eine kreisfreie Stadt (*powiat grodzki*) und administratives, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Wojewodschaft.

Die Anfänge des Siedlungswesens in Stettin reichen ins 6.-7. Jh. v. Ch. zurück. Seit dem Mittelalter kann man von einer frühstädtischen Siedlung mit Fürstensitz sprechen. Die Übernahme des magdeburgischen Rechts im Jahre 1243 und der Beitritt zum Hanseverbund trugen zur schnellen Entwicklung der Stadt bei. Erst zahlreiche Kriege, insbesondere der 30-jährige und der 7-jährige Krieg haben die Entwicklung der Stadt gebremst. Die schwedische Herrschaft (1648-1720) und der Bau einer Befestigung (1630-1639) haben die räumliche Entwicklung der Stadt auf ca. 54 ha auf der linken und 10 ha auf der rechten Seite der Oder begrenzt.

Die Übernahme Stettins im Jahre 1720 durch das Königreich Preußen hat die Stadt als eine wichtige Festung in die Struktur der deutschen Staaten eingeführt. Im Vergleich zu anderen mittelalterlichen Städten an der Ostsee, haben in der Stettiner Altstadt nur wenige mittelalterliche Bauten die Kriege überdauert und die Zahl der reich geschmückten Fassaden war überschaubar. Der größte Teil der Bebauung wurde im 19. Jh. stark verändert. Die Gebäude wurden aufgestockt und vereinfacht, Mietshäuser wurden umgebaut, Speicher geschlossen und sogar einige Kirchen abgerissen.

Die Niederlage Preußens und die administrativ-wirtschaftlichen Reformen von 1808-1815 führten zur Schleifung der Festungsmauer. Ein erster Durchbruch durch die Stadtmauer wurde für die Einführung der Bahnverbindung mit Berlin im Jahre 1843 geschaffen. Der Prozess der Urbanisierung des Umlandes, außerhalb der Mauer, hatte begonnen. Die sich ausbreitende Industrie nahm Gebiete entlang der Oder in die nördliche und südliche Richtung von Stettin aus in Besitz. Die an Stettin angrenzenden Dörfer und Städte wuchsen und wurden zu Arbeitersiedlungen (Rada Miasta Szczecina 2007, S. 41).

Nach der vollständigen Schleifung der Befestigungsmauer im Jahr 1873 erlebte Stettin einen Bauboom. Innerhalb von nur 30 Jahren wurde das ganze gegenwärtige Stadtzentrum mit ca. 250 ha Fläche, in Anlehnung an den Umbau von Baron Hausmann in Paris mit regulärer Struktur der Straßen, Alleen und

sternförmigen Plätzen, bebaut (Mieszkowska 1996, S. 110). Die Schleifung der Mauer ermöglichte den Zugang zu Gebieten, welche für Hafenfunktionen sowie den Bau der Kanäle, für Durchbrüche und Bassins genutzt werden konnten. Zwischen den beiden Weltkriegen wurden erste genossenschaftliche und kommunale Wohnsiedlungen gebaut. Die Funktion des Stadtzentrums hatten die Altstadt und angrenzende Gebiete der Gründerzeitbebauung (Rada Miasta Szczecina 2007, S. 41).

Aufgrund der Kriegshandlungen im zweiten Weltkrieg wurde Stettin zu 65%, der Hafen sogar zu 80% zerstört. Die Altstadt war vollkommen zerstört. Das Schloss, das Rathaus, die Johanneskirche (der Dom), die Jakobkirche, einige Schulen und Speicher auf der Lastadie wurden stark beschädigt. Die drei sehr dekorativen Brücken Baumbrücke (*Most Kłodny*) Hansabrücke (*Most Długi*) und Bahnhofsbrücke (*Most Dworcowy*) wurden komplett zerstört. Mit der Entscheidung der Potsdamer Konferenz wurde Stettin zusammen mit einem Großteil Pommerns Polen zugesprochen. Die deutsche Bevölkerung der Stadt wurde nach Deutschland vertrieben und durch polnische Bevölkerung ersetzt, welche zumeist aus den ehemaligen polnischen Gebieten im Osten kam, die durch die Sowjetunion annektiert wurden (Mieszkowska 1996, S. 110).

Die Anzahl der Stadtbewohner von vor 1945 wurde erst in den 1980er Jahren wieder erreicht. Die territoriale Entwicklung der Stadt erfolgte nach dem zweiten Weltkrieg durch Eingemeindungen, wodurch Stettin zur flächenmäßig drittgrößten Stadt Polens (nach Warschau und Krakau) und siebtgrößte nach der Einwohnerzahl wurde.

Mit der Tradition der mittelalterlichen Blockrandbebauung wurde nach dem zweiten Weltkrieg durch die modernistische Bebauung der zerstörten Altstadt gebrochen (siehe Punkt 5.3.2.1). Die Stadt wurde durch eine Schnellstraße vom Fluss abgeschnitten. Das ursprüngliche Vorhaben, die Bebauung aus dem 19. Jh. komplett abzureißen, wurde nicht realisiert, wodurch wesentliche Veränderungen der Stadtstruktur vermieden werden konnten. Es kam nur zu lokalen Störungen der städtischen Innenräume und grotesker Struktur einiger wichtiger Straßenzüge. Die Entwicklung der Wohnbebauung, die in den früheren Jahrhunderten nach Süd-West ausgerichtet war, wurde nach dem Krieg gebremst sowie im Norden der Stadt und auf der rechten Seite der Oder realisiert. Die meisten Änderungen ergaben sich aus der Vorrangstellung industrieller Gebiete, dem propagierten Abriss der alten Bebauung, der Notwendigkeit der Entdichtung der Innenstadt sowie der Einrichtung neuer Mehrfamiliensiedlungen auf der grünen Wiese (Rada Miasta Szczecina 2007, S. 44).

### **5.1.1 Räumliche und funktionelle Struktur der Stadt**

Die funktionelle und räumliche Struktur der Stadt wurde in Anpassung an die natürlichen Bedingungen des Oderdeltas gebildet. Die dynamische Entwicklung der Stadt östlich der Oder sowie anhaltende Verkehrsprobleme auf den Oderinseln haben zur Entstehung von zwei Zentren geführt: links und rechts des Oderdeltas. Am linken Ufer befinden sich Funktionen mit gesamtstädtischer, regionaler, nationaler und internationaler Bedeutung. Auf der rechten Seite ist ein lokales und suburbanes Zentrum entstanden.

Ca. 60% der gegenwärtigen Stadtfläche, zusammen mit der mittelalterlichen Altstadt und der Innenstadt vom 19. Jh., befinden sich links (westlich) der Oder. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde als erstes die Hansabrücke (*Most Długi*) aufgebaut, welche für viele Jahre die einzige Verbindung Stettins mit dem Rest Polens war. Die Verlängerung der Brücke wurde zu einer Schnellstraße ausgebaut, wodurch einige Quartiere der Altstadt abgerissen werden mussten. Anschließend wurde eine Uferstraße entlang der Oder gebaut, welche die (Alt-)Stadt vom Fluss abgeschnitten hat. Die Fertigstellung einer weiteren Oderquerung in Form einer Schnellstraße (*Trasa Zamkowa*), welche direkt in die Innenstadt mündet, hat zum weiteren Zerschneiden der Altstadt geführt, die somit endgültig aufgehört hat als Ganzes zu funktionieren. Der Bau von Wohnblöcken in den 1950er Jahren an die Stelle des Teils der Altstadt wird heutzutage als der Grund für das Fehlen des „Herzens der Stadt“ gesehen. Es kam zu einer funktionalen Dualität. Die Altstadt ist ein kulturelles

Zentrum mit Theater, Oper, Musikschule und Museen. Die Dienstleistungen konzentrieren sich auf das Gebiet der Wohnbebauung aus dem 19. und 20. Jh.

Beide Stadtteile links und rechts des Oderdeltas sind durch das Odertal getrennt, mit zwei Flüssen – Westoder (*Duńcyca*) und Ostoder (*Regalica*) - sowie mehreren Inseln. Im Odertal befinden sich neben einem Naturschutzgebiet der Hafeneinfahrt, Werften und andere Industrieanlagen, welche das Stadtbild wesentlich prägen. Entlang der Oder wurden Speicher, Magazine und Gebiete für den Warenumsatz errichtet. Im Nordwesten der Stadt, innerhalb der Stadtgrenzen, befindet sich der Dammsee (*Jezioro Dąbie*). Im Norden, Osten und Westen ist Stettin von bewaldeten Moränenhügeln umringt, die zusammen mit dem Dammsee, eine natürliche Begrenzung der städtebaulichen Strukturen der Stadt und Erholungsgebiete für die Bewohner bilden (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 8; Rada Miasta Szczecina 2007, S. 42).

In der Strategie der Stadtentwicklung von 2002 (siehe Punkt 5.2.1.1) und im Lokalen Revitalisierungsprogramm von 2005 (siehe Punkt 5.2.2.2) wurden in der SWOT-Analyse folgende Stärken der Stadt im räumlich-ökologischen Bereich genannt:

- Denkmalgeschützte Gebäude, reiche Stadtgeschichte, städtebaulich und architektonisch wertvolles Ensemble als historisches und kulturelles Erbe,
- Gute Erholungsbedingungen in der Stadtumgebung,
- Vielfältige Landschaft: Vielfalt der Natur und des Raumes, viele Oberflächen- und unterirdische Gewässer, viele Grünräume,
- Große Vielfalt an Schutzgebietenformen,
- Geringe Luftbelastungen durch die Industrie,
- Gute quantitative Ausstattung mit technischer Infrastruktur,

Als Schwächen wurden definiert:

- Schlechte Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur der Stadt für Besucher, breites Band der Oderinseln, räumliche Desintegration der Stadt, Vernachlässigungen im Bereich des Stadtgrüns,
- Schwache Nutzung der natürlichen und kulturellen Werte der Stadt,
- Luftverschmutzung, besonders durch private Kohleöfen in den alten Stadtteilen,
- Fehlende Denkmäler mit europäischer Bedeutung, fehlende Altstadtbebauung,
- Verschmutzung der Oberflächengewässer, darunter auch der Oder,
- Unzureichende Qualität der technischen Infrastruktur (fehlende Kläranlage für das linke Ufer, niedrige Wasserqualität, fehlende Lagerstätten für Industrieabfälle), schlechter technischer und sanitärer Zustand des Wasser- und Abwassernetzes,
- Ungünstige Eigentums- und Verwaltungsstruktur im Bereich der technischen Infrastruktur,
- Großer Anteil an Mehrfamilienhäusern mit niedrigem Standard der Wohnungen,
- Technischer, ästhetischer und sozialer Verfall der Wohnbebauung aus dem 19. Jh.

In Stettin kommt es zur Zersiedlung: die urbanisierten Gebiete erstrecken sich in einem Radius von 12 km vom Stadtzentrum. Die Stadtentwicklung passiert außerhalb der Stadt, während sich in der Innenstadt Gebiete mit Lager- und industriellen Funktionen befinden, welche nicht effektiv genutzt werden. *„Das ist nicht nur eine Folge uneffektiver Grundstückswirtschaft der letzten Jahrzehnte, sondern geschieht auch noch gegenwärtig. Es kommt zur Gründung neuer Wohnkomplexe, Ansiedlung von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen am Stadtrand. Die Innenstadt wird von besser verdienenden und unternehmungslustigen Bewohnern verlassen. Die Nutzung der Stadt weist zwei gegensätzliche Entwicklungen auf: einerseits eine*

*Suburbanisierung und andererseits eine verstärkte Nutzung der städtischen Infrastruktur“ (Rada Miasta Szczecina 2005b, S. 23).*

### **5.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt**

Die Bevölkerungszahl von Stettin wuchs bis Ende 1995, danach hat sie eine sinkende Tendenz. Das Eintreten des demographischen Hochs der 70er Jahre ins Erwachsenenalter geht nicht mit einer wachsenden Zahl der Geburten einher. Neben der Sterblichkeitsrate, die höher als die Geburtenrate ist, tragen zur sinkenden Zahl der Bewohner auch Migrationen bei – zum einen ziehen junge Leute in andere Städte, um eine Ausbildung zu bekommen, und zum anderen ziehen gut situierte und ausgebildete Bewohner in die angrenzenden Gemeinden wie Dobra Szczecińska oder Kołbaskowo sowie in der letzten Zeit verstärkt in die Dörfer um. Die Zuwanderung erfolgt aus kleinen Städten der Wojewodschaft Westpommern. Die internen Migrationen sind durch die Abwanderung der Bevölkerung aus der Innenstadt und den Altbaugebieten in andere Siedlungen bestimmt (Urząd Miasta Szczecina 2005a, S. 12; Rada Miasta Szczecina 2007, S. 73).

Eines der wichtigsten Probleme für die Stadtentwicklung ist das niedrige wirtschaftliche Wachstum der Stadt. Die Einkommen vieler Unternehmen sind in den letzten Jahren gesunken. Das führt zur Schließung vieler Betriebe. Seit Jahren funktionieren die Unternehmen der Hochseefischerei nicht mehr, die Stettiner Werft und die mit ihr verbundenen Gesellschaften mussten Konkurs anmelden. Geschlossen haben ebenfalls viele Bau- und Handelsunternehmen. Auch die Bekleidungsindustrie erlitt einen Bedeutungsverlust. Die verbliebenen Industrien, selbst wenn sie weiter funktionieren, mussten ihre Tätigkeit einschränken. Die hohe wirtschaftliche Abhängigkeit der Stadt von der Hafenindustrie hat zu Rezessionen auch in anderen Branchen geführt (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 51). Infolge der ökonomischen Schwierigkeiten vieler Unternehmen kam es zu Massenentlastungen. Langzeitarbeitslosigkeit und ihre Konzentration auf einige Stadtgebiete führt zum Wachstum sozialer Probleme. Zu den Gebieten, die durch diese Entwicklung am meisten betroffen sind, gehören u. a. die Oderinseln, Gebiete an der Oder sowie die Innenstadt selbst (siehe Punkt 5.3.1 und 5.3.2).

### **5.1.3 Wohnungsmarkt**

Das Wohnungswesen in Stettin hat drei Grundprobleme (Piskorska 2001):

- Hohe Wohnungskaufpreise<sup>47</sup>,
- Quantitatives Defizit der Wohnungen: fehlende neue Wohnungen mit entsprechenden Standards, niedriges Neubautempo und sich vergrößernde Sanierungslücken im Altbaubestand,
- Qualitative Defizite der Wohnungen.

Die Wohnbedingungen in Stettin verbessern sich jedoch kontinuierlich. 2006 gab es 155 698 Wohnungen in Stettin, d. h. 387,85 Wohnungen pro 1000 Einwohner. Die Zahl der Personen pro Zimmer hat sich 2004 auf 0,78 verringert (1,19 im Jahr 2002). Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich von 59,9 m<sup>2</sup> (2002) auf 60,3 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 (Bank Danych Regionalnych: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)) erhöht.

Im Jahre 2006 machten kommunale Wohnungen in Stettin 17% der Wohnungsbestände aus. Die Wohnbedingungen in der kommunalen Bebauung sind besonders ungünstig aufgrund des schlechten technischen Zustandes und der niedrigen Standards der Wohnungen (Kohleöfen, keine Nasszellen in der

---

<sup>47</sup> Im Februar 2008 kostete ein m<sup>2</sup> Wohnraum in Stettin durchschnittlich 5205 PLZ bei einem durchschnittlichen monatlichen Einkommen von 2975 PLZ (Bank Danych Regionalnych)

Wohnung usw.), dem Zusammenwohnen mehrerer Familien in einer Wohnung, fehlenden Parkplätzen, Problemen mit der sozialen Struktur der Bewohner (Abhängigkeit von der Sozialhilfe, Drogen- und Alkoholkonsum, Langzeitarbeitslosigkeit usw.), geringem Anteils an Grünflächen (siehe Punkt 5.3). 82% der kommunalen Wohnungen befindet sich in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, wodurch ein erhebliches Qualitätsdefizit besteht (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 63). Diese Bebauung konzentriert sich in der Innenstadt, insbesondere in den Siedlungen Turzyn und Innenstadt-West.

Anfang 2006 wurden 12 546 Anträge auf Zuteilung kommunaler Wohnungen in Stettin registriert. Die Wartezeit auf eine kommunale Wohnung beträgt ca. 10 Jahre. Damit ist Stettin, neben der Stadt Zabrze, der Rekordhalter in Polen<sup>48</sup> (Konieczny 2005b). *„Entscheidend für die schlechte Wohnsituation waren aber vor allem die fast komplette Aufgabe des kommunalen Mietwohnungsbaus und mangelnde richtige und rationelle Erneuerungs- und Verwaltungspolitik der kommunalen Wohnbestände vor 1989. Ein wichtiger Grund für die Beschränkung des Wohnungsbaus ist das niedrige Angebot an Baugrundstücken in der Stadt sowie hohe Baukosten“* (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 64). Einen wichtigen Einfluss auf die Wohnsituation haben außerdem die Einkommen privater Haushalte, welche sich in folgende Gruppen einteilen lassen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 64):

- 18,2% ausschließlich zu sozialen Wohnungen,
- 22,7% zu kommunalen Wohnungen,
- 19,7% zu Wohnungen von TBS oder der Genossenschaft,
- 39,4% können die Wohnbedürfnisse im eigener Regie decken (durch Kauf einer Wohnung oder Bau eines Hauses).

Aufgrund der niedrigen Einkommen der Bevölkerung wurde in Stettin ein Überangebot an Wohnungen zum Verkauf auf dem freien Markt festgestellt. Nach 1989 wuchs das Interesse an der Einfamilienhaus- und Appartementbebauung. Das führte zu (Rada Miasta Szczecina 2007, S. 44):

- Wachsendem Interesse an Bauland in den Stadtteilen West und Nord sowie am „Rechten Ufer“ (*Prawobrzeże*),
- Bebauung mit mittlerer und niedriger Intensität, die durch TBS realisiert wird,
- Wachsendem Marktanteil von Entwicklern, welche eine Lücken- und Appartementbebauung realisieren,
- Suche der Bewohner nach Baugrundstücken und fertigen Wohnungen in benachbarten Gemeinden.

Dies führt zu wachsendem Druck auf landwirtschaftlich genutzte Gebiete und steigert die Erwartungen der Bewohner an den Ausbau der Infrastruktur.

## 5.2 Instrumente der Gemeinde zur räumlichen Politik

In der räumlichen Politik der Stadt von 2005 werden folgende Instrumente für deren Umsetzung genannt (Rada Miasta Szczecina 2005b):

- Lokale Planung und administrative Entscheidungen,
- Akte aufgrund des besonderen Rechts,

---

<sup>48</sup> Zum Vergleich: im Jahre 2006 warteten auf eine kommunale Wohnung in Krakau 3000 Familien, in Breslau 6000 und in Danzig 4000 (Konieczny 2005b).

- Akte der inneren Verwaltung zur Stadtentwicklung,
- Verwaltung des Gemeindebesitzes,
- Zusammenführen und Tausch von Grundstücken,
- Ausschreibungen und architektonische und städtebauliche Wettbewerbe,
- Kommunale Programme,
- Verhandlungen und Einigungen,
- Marketing und Werbung für die Stadt,
- Öffentliche- und Prestigeinvestitionen.

Die Instrumente, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungshandlungen in Stettin haben, werden nachfolgend vorgestellt.

## **5.2.1 Verwaltungsakte zur Stadtentwicklung**

### 5.2.1.1 Strategien

*Strategischer Plan von 1993 und Lokaler Raumbewirtschaftungsplan von 1994*

Im Jahr 1993 wurde ein strategischer Plan als Vorgabe für den lokalen Raumbewirtschaftungsplan erarbeitet. Im strategischen Plan wurden Hauptregeln der Wirtschaftspolitik bestimmt, die auf der Politik der Präferenzen (als Steuerungsinstrument der Planumsetzung), der Fortsetzung von rechtlichen und organisatorischen Änderungen in den kommunalen Unternehmen, der Restrukturierung kommunaler Firmen und der Kommerzialisierung einiger Aufgaben aus dem Budgetbereich beruhten. Bei der Transformation der vorhandenen funktionalen und räumlichen Struktur der Stadt wurde vor allem das Ordnen des städtischen Raumes und das Intensivieren der Nutzungen vorgesehen (Czernik 2001).

Ökologische Ziele	Strenger Schutz der natürlichen und kulturellen Werte Vorbeugung gegen und Beschränkung der Luft-, Gewässer- und Bodenverschmutzung sowie der Belastungen durch Vibrationen und Lärm Aufwertung der verfallenen Gebiete Schutz der ökologisch wirksamen Räume vor intensiver Urbanisierung Entwicklung und Unterhaltung vielfältiger Grünflächen in der Nähe der Wohngebiete
Soziale Ziele	Verbesserung des qualitativen und quantitativen Standards der Wohnungen Sicherung des Zugangs der Bewohner zu Dienstleistungen Sicherung des technischen Grundstandards der Stadt (Verkehr, technische Infrastruktur) Beseitigung der baulichen Barrieren für Behinderte
Wirtschaftliche Ziele	Schaffen von Bedingungen für die Entwicklung wirtschaftlicher Funktionen Vergrößerung des Angebots und der Vielfalt an Arbeitsplätzen Schutz der Attraktivität der städtischen Umwelt, Nutzung natürlicher Ressourcen
Räumliche Ziele	Bildung einer effektiven und funktionierenden Stadtstruktur, die mit der natürlichen und kulturellen Umwelt und Landschaft harmonisiert Beschränkung der Stadterweiterung auf die peripheren, unbebauten Gebiete und Verstärkung des Drucks auf den Umbau und die Umnutzung der bebauten Gebiete Sicherung der Kontinuität und Evolution der Veränderungen

Tabelle 11. Ausgewählte Ziele des strategischen Plans der Stadt Stettin von 1993

Quelle: Rada Miasta Szczecina 1993

Dieser Plan fand seine Konkretisierung im Jahre 1994. In dem Jahr wurde der lokale Raumwirtschaftungsplan als ein strategischer Umriss für die Stadtentwicklung erarbeitet, welcher den vorhandenen Plan von 1976 ersetzen sollte. Eines der Ziele des neuen Planes war die Stabilisierung der dominierenden Position des Stadtzentrums links der Oder durch die Stärkung seiner lokalen, regionalen und internationalen Dienstleistungsangebote. Die Stadterweiterung auf unbebauten Flächen sollte streng kontrolliert und auf die notwendigste Wohnungsbaunutzung beschränkt werden. Diese Politik war sowohl auf eine bessere Nutzung vorhandener sowie auf die kostengünstige Bereitstellung neuer technischer Infrastruktur als auch auf den Schutz wertvoller Grünräume, welche die Stadt umgeben, ausgerichtet. Die vorhandenen räumlichen Strukturen sollten restrukturiert, aufgewertet und neu arrangiert werden. Radikale Änderungen wurden in den post-industriellen Gebieten geplant, in denen sowohl die Funktion als auch die Form geändert werden sollte (Mieszkowska 1996, S. 115).

#### Strategie zur Innenstadterneuerung 1992 und 1996

In Jahre 1992 entstand die erste Version der Strategie zur Innenstadterneuerung (*Strategia Renowacji Śródmieścia*) für 56 Quartiere aus dem 19. Jh. Im Rahmen der Strategie wurde entschieden, Maßnahmen mit dem Ziel zu ergreifen, die physische und soziale Degradierung der Innenstadt zu bremsen. Diese Festlegung wurde 1993 als Teil des strategischen Planes aufgenommen. Ende 1993 hat die Strategie zur Innenstadterneuerung den ersten Preis im Wettbewerb „Innovationen in den Städten“ vom Verband Polnischer Städte (*Związek Miast Polskich*) gewonnen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 106). 1996 wurde sie novelliert. Die Novelle basierte auf den ersten Erfahrungen bei der Erneuerung und stellte eine



Fortsetzung, Weiterentwicklung und Verbesserung der wesentlichen Erneuerungsmodelle aus dem Jahre 1993 dar (siehe unten). Es wurden darin auch die aktuellsten Änderungen im polnischen Recht berücksichtigt.

Die Strategie von 1996, wie auch jene von 1993, gab der komplexen Erneuerung ganzer Quartiere Priorität. Die komplexe Erneuerung bezog sich nicht nur auf die Fälle, in denen ein Investor alle Handlungen im Rahmen eines Vorhabens unternimmt. *„Wenn die Stadtverwaltung einen ausgearbeiteten Umfang und Standard der Erneuerungen hat und die wesentlichen städtebaulichen Bedingungen des Stadtteils (Quartiers) kennt, kann sie kohärente Handlungen durch verschiedene Investoren und Organisatoren der Erneuerungsprozesse in verschiedenen Zeithorizonten stimulieren. Das Fehlen dieser Vorbereitung ist der wesentliche Kritikpunkt des vorherigen Systems zerstreuter und unkoordinierter Erneuerungen einzelner Gebäude gewesen“* (Zespól ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 188). Priorität bei der Erneuerung haben die innerstädtischen Quartiere bekommen. Detaillierte Ziele wurden in der Aktualisierung der Strategie 1996 wie folgt genannt (Rada Miasta Szczecina 1996):

- Verbesserung der Wohnqualität in der Innenstadt,
- Schutz vor weiterem Verfall der Innenstadt und Stärkung der Dienstleistungs- und Handelsfunktionen mit gesamtstädtischer Bedeutung,
- Erhalt der städtebaulichen und architektonischen Werte der Innenstadt,
- Verringerung der Wohndichte,
- Verbesserung des technischen Zustandes der Gebäude und der Situation im Bereich des Parkens, der Grünflächen- und Spielplatzangebote,
- Einführung moderner Technologien, welche die Heizsysteme effektiver machen und den Verbrauch von Energie und Wasser verringern,
- Verbindung der Erneuerungsstrategie mit einer durchdachten Privatisierungspolitik der Wohnungsbestände und Nutzflächen,
- Änderung der sozialen Struktur der Innenstadtbewohner.

In den Strategien von 1993 und von 1996 wurden drei Modelle zur Finanzierung der Erneuerung der Kommunalwohnungen vorgeschlagen (Rada Miasta Szczecina 1996; Zespól ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, Abbildung 13):

- Komplexe Erneuerung finanziert durch die Stadt (sogenanntes „Budget-Modell“). In diesem Modell ist die Gemeinde der Investor, Kontroller, Organisator und Initiator der Erneuerungsprozesse. Für dieses Modell wurden Gebiete ausgewählt, in denen die Einkünfte aus gegenwärtigen und potentiellen kommerziellen Nutzungen die Gesamtkosten der Erneuerung nicht decken können, in denen kommunales Eigentum und Wohnfunktion für die Zukunft vorgesehen wurden, in denen eine sehr hohe Bebauungs- und Bewohnerdichte herrschen und in denen Grundstücke für ergänzende Bebauungen sowie Zugang zu allen Medien vorhanden sind.
- Komplexe Erneuerung finanziert durch den privaten Sektor. In diesem „kommerziellen Modell“ investieren private Personen oder darauf spezialisierte Firmen. Wesentlich an diesem Modell ist die Verpachtung der Immobilien durch die Stadt für eine bestimmte Laufzeit. Der Investor baut aus eigenen Mitteln Ersatzwohnungen und modernisiert die gepachteten Gebäude, welche er wiederum auf dem freien Markt vermietet, verkauft oder weiter verpachtet. Besonders werden dabei die Rechte der bisherigen Mieter kommunaler Wohnungen geschützt. Dieser Schutz kann verschiedene Formen annehmen: vom Bau der Ersatzwohnungen bis hin zum Verbleib der Mieter in ihren Wohnungen, wobei sich die Miete nach der Erneuerung erhöht. Nach Ablauf des Pachtvertrages übernimmt die Stadt die Gebäude wieder. In diesem Fall liegen also die Gesamtlast der Erneuerung und das Risiko beim Investor, der gleichzeitig das Recht zur freien Disposition (im Rahmen des Vertrages) mit dem

gepachteten Gut hat. Für die kommerzielle Revitalisierung der Bebauung werden in erster Linie jene Gebiete vorgesehen, in denen die meisten Gebäude im Besitz der Gemeinde sind, die zentral und in der Dienstleistungszone liegen und eine besonders dichte Bebauung aufweisen.

Bei diesem Modell trägt die Stadt keine direkten Kosten für die Erneuerung, ist aber in die Erneuerungsprozesse durch deren Organisation und die Kontrolle der Erfüllung von sozialen Verpflichtungen (z. B. Ausstattung und Beschaffung von Ersatzwohnungen) eingebunden.

- Die Programme „Kleine Verbesserungen“ und „Unser Haus“ (siehe Punkt 5.2.2.1) wurden für jene Gebiete vorgesehen, in denen in den nächsten 10 Jahren keine Erneuerungshandlungen geplant sind. Diese Programme beinhalten Zuzahlungen zu den Investitionen privater Wohnungsbesitzer oder Mieter für ihre Wohnungen oder Wohnhäuser.

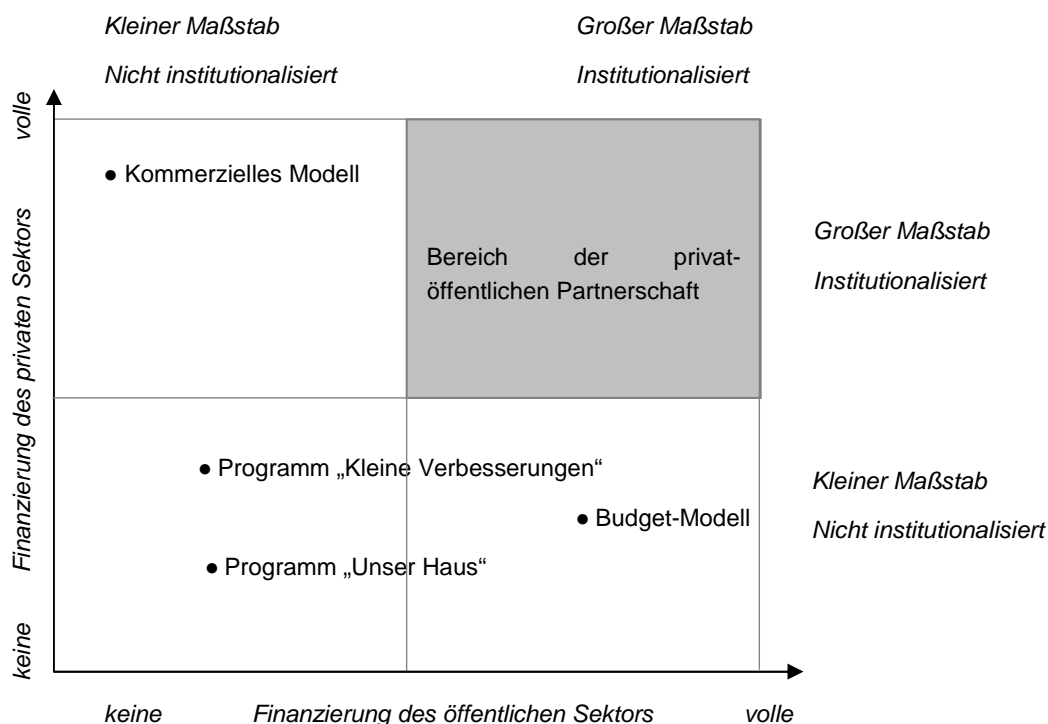


Abbildung 13. Modelle der Finanzierung der Stadterneuerung

Quelle: Zespół ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 151

Diese Strategie entstand in der Zusammenarbeit vieler Akteure, die Stettin auf verschiedenen Ebenen kannten. Es beteiligten sich Akteure wie der städtische Denkmalskonservator, die städtische Wärmeversorgung, die Abteilung der Immobilienverwaltung des Stadtamtes, die Bauaufsichtsbehörde usw. „Diese Akteure waren sehr kompetent in ihren Bereichen und haben dieses Programm zusammen entwickelt. Es war realistisch und hatte Autoren, die wussten, warum ein solches Programm geschrieben wurde und sie wollten es auch umsetzen (Interview 11)“. Eine vollständige Anwendung dieser Modelle fand aber nicht statt. Nur im Quartier 27 wurde bis zu einem bestimmten Zeitpunkt das Budget-Modell angewendet, in den Quartieren 21 und 22 wurde das kommerzielle Modell mit externen Investoren gestartet (siehe Punkt 5.3.1). Dennoch wird bis heute die Aufteilung in Budget-Quartiere und kommerzielle Quartiere fortgesetzt und die Erneuerung mit voneinander unterschiedlichen Ansätzen umgesetzt.

#### Strategie zur Stadtentwicklung 2002

Die Arbeiten an der Strategie zur Stadtentwicklung begannen im Jahr 1999. Es ist das erste Dokument seit 1990, in dem ganzheitlich die Ziele benannt und die Entwicklung Stettins bis 2015 programmiert wurde.

Die in der Strategie genannte Vision lautet: „Stettin wird zum Ort der europäischen Integration, zum überregionalen Zentrum im südlichen Ostseeraum und zu einer Gemeinschaft, welche zur nachhaltigen Entwicklung die historische Tradition, natürliche Umweltqualitäten und ihre Lage an der Oder nutzt“ (Urząd Miasta Szczecina 2002, S. 33). Folgende strategische Ziele wurden erarbeitet (Urząd Miasta Szczecina 2002, S. 36-38):

1. Erreichen von Mindeststandards sozialer und wirtschaftlicher städtischer Funktionen, welche für das überregionale Zentrum charakteristisch sind,
2. Differenzierte, nachhaltige und effektive Wirtschaft mit hohem Wachstumspotential,
3. Schaffen von Bedingungen für die persönliche und gesellschaftliche Entwicklung der Bewohner,
4. Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt,
5. Schutz und Nutzung der natürlichen Ressourcen, Revitalisierung und Entwicklung des städtischen Raumes.

In den für die Arbeit interessanten Zielen 4 und 5 werden folgende detaillierte strategische Ziele genannt:

- Verbesserung der sozialen Sicherheit, der Lebensqualität und -dauer,
- Moderne soziale und technische Infrastruktur,
- Verbesserung der Sicherheit in der Stadt,
- Verbessertes Zustand der natürlichen Umwelt,
- Schaffung einer lokalen Identität und Integration der Bewohner, welche auf den historischen und kulturellen Charakteristika der Stadt basieren. Hier werden explizit die Revitalisierung der historischen Bebauung und das Kreieren des „Herzens der Stadt“ genannt.
- Schaffung belebter Gebiete an der Oder.

Aus den detaillierten strategischen Zielen wurden 15 zu Entwicklungsprioritäten der Stadt ausgewählt. Es wurden auch 20 Branchenpolitiken sowie 80 Realisierungsprogramme definiert.

Im Koreferat zur Strategie kritisiert Herr Tadeusz Markowski von der Universität Lodz die falsche und nicht konsequente Anwendung der SWOT-Analyse für die Entwicklung der Strategieziele sowie auch die Allgemeinheit der Aussagen darin. Die Strategie beziehe sich auf alles und sei dadurch sehr allgemein gehalten. Ein Novum der Strategie war eine breite Einbeziehung der Bewohner und Experten bei der Definition der Ziele. Dieses Verfahren birgt jedoch die Gefahr der breiten Streuung der Ansätze. Diese Streuung ist in der Strategie vorhanden und dadurch wird der Kern der Probleme der Stadt verfehlt.

Herr Wojciech Bąkowski von der Universität Stettin bemängelt in seinem Koreferat zur Strategie die fehlende Beachtung der internen Migrationen der Bewohner aus den Hochhäusern (Plattenbausiedlungen) in die niedrige Bebauung an der Stadtperipherie und angrenzender Gemeinden. Diese Bewegung soll, laut Prognosen, bis 2010 ca. 100 000 Bewohner betreffen. Neben diesen Problemen zukünftiger Leerstände wurden auch die Probleme der Alterung und Schrumpfung der Bevölkerungszahl und ihre Konsequenzen nicht beleuchtet. Es wurden auch keine Ziele für die Verwaltungsstrukturen definiert. Es wurde nicht gesagt, wie aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen die Änderungen in der Selbstverwaltung in den nächsten 10-15 Jahren aussehen sollen. Bemängelt wurde auch die Verteilung der Aufgaben auf 20 Branchenpolitiken, was gegen eine Integration der Strategieumsetzung spricht und auf eine Teilung der Struktur nach Spezialisierungen hinweist.

Die Strategie zur Stadtentwicklung wurde auch von den im Rahmen der empirischen Forschung interviewten Experten als sehr schlecht beurteilt. Die Strategie entstand in der Zeit, als sie ein neues Instrument war und eigentlich dafür benutzt wurde, EU-Mittel zu erhalten. Jetzt müssen Stettin aber auch andere polnische Städte

lernen, die Strategie als Instrument zu verwenden (Interview 9). Vergleicht man die Strategien anderer Städte miteinander, so sind sie alle „*ähnlich mit edlen Zielen voll gestopft. Es sind Kataloge seltsamer Ideen und Gedanken*“ (Interview 3). „*Die Strategien sind alle austauschbar, unterscheiden sich nur durch die Namen der Flüsse und der Hauptattraktionen*“ (Interview 11).

### *Räumliche Politik der Stadt*

Teil der Strategie zur Stadtentwicklung von 2002 ist die „Räumliche Politik der Stadt Stettin“ von 2005. Das Dokument nennt allgemeine Richtlinien der räumlichen Entwicklung der Stadt, die in den Jahren 2005-2015 realisiert werden sollen. Als wichtigste Ziele wurden der räumliche Zusammenhalt städtischer Landschaftseinheiten und der Erhalt von Grenzen zwischen urbanisierten Gebieten und den Gebieten mit natürlicher Landschaft bestimmt.

Es wurden 7 Problembereiche definiert und vertiefend behandelt. Hier werden nur die Aspekte vorgestellt, welche für die Revitalisierung von Bedeutung sind (Rada Miasta Szczecina 2005b):

□ Funktionelle und räumliche Struktur der Stadt.

Die städtebauliche Entwicklung Stettins hat zum Ziel, die sozialen und infrastrukturellen Unterschiede innerhalb der Stadt auszugleichen, überall gleiche Zugangsbedingungen zu den Transportmitteln, zur Arbeit, zu Bildungs- und sozialen Einrichtungen in der Stadt zu gewähren. Die Struktur der Stadt soll ergänzt und fortgesetzt werden. Die Innenstadt von Stettin soll zum öffentlichen Raum mit hoher Qualität werden. Vor allem sollen die vorhandenen öffentlichen Räume revitalisiert werden. Die räumliche Entwicklung der Stadt soll auf die Gebiete bisheriger städtischer Investitionen konzentriert werden. Besondere Aufmerksamkeit wird den ungenutzten Gebieten innerhalb der Stadt und der Kontinuität geschlossener Bebauung gewidmet.

□ Stadtidentität

Die Stadtidentität wird in der Strategie als „*Maß der Integration der räumlichen, sozialen, historischen und kulturellen Elemente der Stadtstruktur*“ definiert. Sie spiegelt sich in der Stadtlandschaft und ihrer Qualität wider. Der Prozess der Herausbildung der Stadtidentität in Stettin wird durch folgende Handlungen unterstützt:

- Wiederaufbau und Aufwertung der Innenstadt und einheitlicher Siedlungsstrukturen,
- Vermarktung und Information über die Geschichte der Stadt, Schutz und Unterhaltung der Kulturwerte und historischen Details,
- Bau neuer räumlicher Strukturen und Bildung öffentlicher Räume.

□ Lebensqualität in der Stadt

Die Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner soll unter Berücksichtigung einer nachhaltigen räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung realisiert werden. Das erfordert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, rationale Bewirtschaftung der städtischen Gebiete sowie Minimierung von Umwelt-, sozialen, kulturellen und ökonomischen Konflikten, die aus der Raumnutzung resultieren. Die Verbesserung der Lebensqualität soll realisiert werden u. a. durch Modernisierung vorhandener Wohnungsbestände mithilfe von Programmen zur Revitalisierung und Erneuerung mit Priorität auf innerstädtische Stadtteile mit hohem Grad des infrastrukturellen und sozialen Verfalls.

Besonders wichtige, mit der Wohnqualität verbundene Fragen beziehen sich auf die Modernisierung von Wohnungen mit niedrigem Standard in der Bausubstanz des 19. Jh., auf den Bau von Ersatzwohnungen, darunter in der TBS-Formel und das Schaffen von Präferenzen für die Errichtung neuer Wohnkomplexe und Ergänzungsbauten in der Innenstadt.

□ Entwicklung der Uferbereiche

Die Nutzungen der Hafen- und Industriebereiche, die sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt befinden, sollen geändert werden. Die Uferbereiche sollen das Investitionsangebot für die Zentrumsbildung der Stadt erweitern. Die gewonnenen Gebiete sollen vor allem für Kultur, Erholung, Sport, Kommerz und Wohnen sowie für moderne Arbeitsplätze verwendet werden.

Die „Räumliche Politik der Stadt Stettin“ nennt die Bedingungen, welche aus Sicht der Stadtverwaltung erfüllt werden müssen, um die wirtschaftliche Stagnation, die Verarmung der Gesellschaft, den Verlust der Stadtbewohner und die Verlagerung wirtschaftlicher Aktivitäten in andere Städte und Regionen zu vermeiden. Es sind folgende Bedingungen formuliert (Rada Miasta Szczecina 2005b):

- Aufstellung lokaler Pläne für das gesamte Stadtgebiet,
- Vorbereitung der Gebiete für potentielle Investitionen,
- Abschöpfung der EU-Fördermittel,
- Sicherung der Entwicklung der lokalen Ökonomie,
- Erarbeiten integrierter Entwicklungsstrategien,
- Vermarktung der Stadt und Schaffen ökonomischer Vorteile für Investoren von außerhalb.

#### *Vision: Floating Garden 2050*

Im April 2008 wurde vom Oberbürgermeister Piotr Krzystek eine neue Vision für Stettin vorgestellt: Floating Garden 2050. In dieser Vision soll Stettin „die visionärste Stadt Europas“ werden. In wenigen Jahrzehnten soll Stettin als „Venedig des Nordens“, mit der größten und modernsten Marina der Ostsee assoziiert werden. In der neuen Vision der Stadt sollen die drei für Stettin charakteristischen Werte vereint werden: Wasser, Grün und Raum (siehe Abbildung 14). In Stettin soll es zu einer städtebaulichen Revolution kommen, indem das Zentrum der Stadt ans Wasser verschoben wird. Am Wasser soll es viele Jachthäfen, Wohngebäude und Dienstleistungen geben. Die Oderinseln sollen zum natürlichen Zentrum der Stadt werden (siehe Punkt 5.3.2.2).



Abbildung 14. Projekt Floating Garden 2050 – Logo und Fotomontage

Quelle: [www.szczecin.eu](http://www.szczecin.eu)

Die phonetische Schreibweise im Logo des für Ausländer unaussprechlichen „Szczecin“ soll die kulturelle Vielfalt und Vielsprachigkeit der Stadt betonen. Der Vision sollen die städtischen Investitionen untergeordnet werden, die einem Leitbild der ökologischen und modernen Stadt folgen.

#### 5.2.1.2 Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung

Die erste Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde wurde 1998 fertig gestellt und 2002 aktualisiert. In Bezug auf die Revitalisierung wiederholte die Studie die Festlegungen der Strategie zur Innenstadterneuerung von 1996. Auf alle bisherigen Versionen der Studie,

insbesondere auf die von 2007, trifft der Vorwurf zu, die Industriegebiete an der Oder zu breit ausgewiesen sowie zu viele Gebiete für neue Wohnbebauungen vorgesehen zu haben (Interview 5). Die Studie unterstützt sogar die Suburbanisierung (Frejno 2007). Trotz der namentlichen Nennung ist das Thema Revitalisierung in der Studie nicht verwurzelt (Interview 9).

### 5.2.1.3 Lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung

Im Jahr 2006 wurden 16,9% der Gemeindefläche (2005 nur 2,6%) mit lokalen Plänen abgedeckt (Abbildung 15). Es gab aber keine lokalen Pläne, welche sich auf die Gebiete zur Bebauung oder Aufforstung bezogen. Gleichzeitig im Jahr 2006 wurde 1304 Anträgen auf „Entscheidung über die Bedingungen der Bebauung“ stattgegeben, davon 390 für Wohnbebauung. Zum Vergleich: 2005 wurden 1 563 Entscheidungen erteilt davon 513 für die Wohnbebauung (Bank Danych Regionalnych, www.stat.gov.pl).

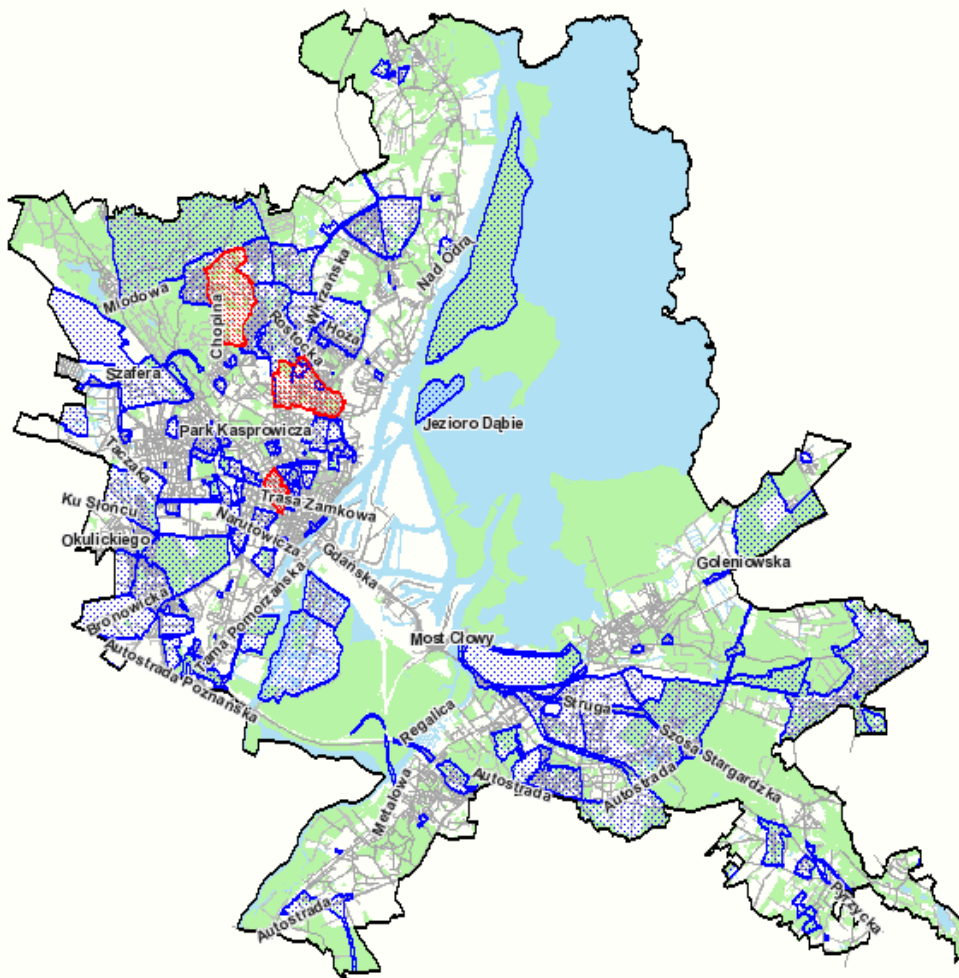


Abbildung 15. Die Abdeckung der Gemeinde Stettin mit lokalen Plänen

blau: verabschiedet und gültig, rot: verabschiedet aber noch nicht gültig

Quelle: [http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter\\_11213.asp](http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter_11213.asp), Zugriff am 21.07.2008

Für die Revitalisierungsgebiete, die im Lokalen Revitalisierungsplan genannt wurden, fehlen noch teilweise lokale Pläne. Für den Erneuerungsprozess kann es eine Chance sein, qualitativ hochwertige Pläne zu erarbeiten (Interview 1), oder aber, diese Gebiete werden der Willkür der Investoren ausgesetzt (Interview 12).

#### 5.2.1.4 Wohnungspolitik

Im Jahre 1996 wurde die Wohnungspolitik der Stadt verabschiedet. Um diese Politik vorzubereiten wurde ein Wohnungsteam ins Leben gerufen, welches Repräsentanten aus der Stadtverwaltung, den Banken und Universitäten, den Wohngesellschaften sowie die Stadträte vereinte. In dieser Wohnungspolitik wurde die finanzielle Selbstständigkeit der Mietwohnungsbestände zum Ziel erklärt, welche primär durch Erhöhung der Mieteinnahmen erreicht werden sollte. Diese Einnahmen könnten dann für die Sanierung der Gebäude verwendet werden. Mieterhöhungen wurden in zwei Phasen vorgesehen: 1997-1998 – Erhöhung der Mieten auf ein Niveau, welches die Unterhaltungskosten deckt, um die weitere Vernachlässigung der Gebäude zu stoppen; 1999 sollte dann eine maximale Miete eingeführt werden (jährlich 3% des Gebäudewiederherstellungswertes), die ein Wachstum der für die Unterhaltung und Sanierung zur Verfügung stehenden Mitteln erlaubt (Merrill, Lawrence et al. 1998, S. 55).

Im Jahr 2003 wurde die Wohnungspolitik als Teil der Strategie zur Stadtentwicklung von 2002 aktualisiert (Rada Miasta Szczecina 2003). Es wurde bemängelt, dass die bisherigen Handlungen der Stadt nicht die erhofften Resultate gebracht haben: der vorhandene Wohnungsbestand war immer noch zu gering und im schlechten technischen, sanitären und funktionellen Zustand. Der Grund dafür wurde im Ausmaß der Vernachlässigung und dem wachsenden Defizit der öffentlichen Finanzen gesehen.

In dem Dokument wurden folgende Handlungsrichtungen der Gemeinde festgelegt:

- Schaffen der Bedingungen für Umbau und Umnutzungen der vorhandenen Bebauung zu Wohnzwecken und Vorbereitung der Grundstücke für den Bau neuer Wohnungen. Die Entwicklung der Wohnbebauung wird durch Ergänzungen der Bausubstanz, Weiterbau vorhandener Siedlungen und Bau neuer Wohnsiedlungen erfolgen. Die Gemeinde bestimmt in den lokalen Plänen die Grundstücke für die Wohnbebauung, insbesondere die Parameter der Bebauung, detaillierte Regeln der Zusammenlegung und Teilung der Immobilien, Regeln der Modernisierung, des Ausbaus und Baus der Infrastruktur. Die Gemeinde bereitet die Grundstücke aus rechtlicher Sicht vor und errichtet die technische Infrastruktur.
- Revitalisierung der Wohnkomplexe. In erster Linie werden die Gebiete revitalisiert, welche eine historische Bebauung, niedrige infrastrukturelle und bauliche Standards aufweisen, mit sozialer Marginalisierung bedroht sind und die Möglichkeit der ergänzenden Bebauung oder Umnutzung zu Wohnzwecken haben. Priorität hat die Revitalisierung der Innenstadt.
- Verwaltung der kommunalen Wohnungsbestände. Der kommunale Wohnungsbestand ist das Hauptinstrument der Erfüllung eigener Aufgaben der Gemeinde. Um die Eigenaufgaben der Gemeinde erfüllen zu können, werden ca. 15 000 Wohnungen als kommunale Mietwohnungen deklariert und nicht privatisiert. Daraus werden Sozialwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen ausgegliedert.
- Die Stadt baut keine neuen Wohnungen mehr. Die Hauptquelle neuer Wohnungen sind die Gesellschaften der Gemeinde wie STBS und TBS. Von STBS und TBS werden die Wohnungen zu kommunalen Mieten zur Verfügung gestellt, welche von der Gemeinde subventioniert werden. Die Besitzfunktion wurde 2001 von der Verwaltungsfunktion der kommunalen Wohnbestände getrennt. Die Gemeinde bleibt Besitzer der Wohnungen, die Verwaltung der kommunalern Bestände haben 12 private Gesellschaften sowie 3 kommunale Gesellschaften übernommen.

Im Jahr 2007 wurden die Regeln zur Schaffung von Bestand an kommunalen Wohnungen veröffentlicht. Dieser Vorrat soll aus 15 000 Wohnungen bestehen, d. h. 9 000 kommunale Wohnungen werden noch zusätzlich privatisiert. Der Bestand wird aus den Gebäuden gebildet, welche zu mindestens 60% der Gemeinde gehören. Ziel dieses Vorratsbestandes ist:

- Sicherung von Wohnungen für Haushalte, welche nicht in der Lage sind, sich selbst eine Wohnung zu besorgen,

- Sicherung von Ersatz- oder Sozialwohnungen im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung der Wohnbestände,
- Verbesserung des technischen Zustandes kommunaler Bauten,
- Ordnen der Eigentumsstruktur, um die Bestände effektiver und günstiger zu verwalten.

Dieser Vorschlag wird aufgrund mangelnden Wissens der Stadtverwaltung über die tatsächliche Wohnungssituation in Stettin kritisiert. So wurde die Statistik über Anwärter auf Wohnungen seit Jahren nicht aktualisiert. Niemand weiß, wie viele Wohnungen tatsächlich gebraucht werden. *„Niemand stellt sich die Frage, wie die Wohnsituation in Stettin in 10, 20 Jahren aussehen wird, es werden keine Analysen des Wohnungsbedarfes (qualitativ und quantitativ) erarbeitet“* (Interview 10). Aber auch wenn es solche Analysen geben würde, könnte die Stadt aus finanziellen Gründen die daraus resultierenden Aufgaben nicht umsetzen (Interview 9).

Das Kriterium, dass die Gebäude zu mindestens 60% der Gemeinde gehören müssen, damit sie Entscheidungen im Gebäude treffen kann, garantiert ihr keine Entscheidungsfreiheit. In Ausnahmefällen können Entscheidungen in den Wohngemeinschaften nach der Regel „ein Besitzer eine Stimme“, getroffen werden (Interview 12, siehe auch Punkt 3.5.3). Die Gemeinde hätte dann keinen Einfluss auf die Entscheidungen der Wohngemeinschaft, müsste aber die meisten Kosten (in Relation zum Besitz) tragen (Konieczny 2008).

Die kommunale Wohnungspolitik findet ihren Ausdruck vor allem in der Mietgestaltung und in der Privatisierung der kommunalen Wohnungen. Diese wichtigen Bereiche werden nachfolgend genauer vorgestellt.

#### *Mietgestaltung*

In der Wohnungspolitik von 1996 wurde die Anhebung der Mieten auf ein Niveau geplant, welches eine rentable Bewirtschaftung der Bestände erlauben soll. Die Mieten sollen die regulären Unterhaltungskosten decken, um eine weitere physische Verschlechterung der Bestände zu verhindern. Diese Erhöhungen sollten bis 1999 vollzogen sein (Hanel und Hädrich 2004, S. 110). In der neuesten Fassung der Wohnungspolitik von 2003 wird in den Wohnungen der Gemeinde die Miethöhe in Abhängigkeit vom Nutzwert der Wohnung unterschieden. Der Wert wird anhand einer Punktzahl je Wohneinheit ermittelt. Im Ergebnis gibt es 50 verschiedene Miethöhen pro m<sup>2</sup> in den kommunalen Wohnungen, darunter (Rada Miasta Szczecina 2003):

- Miete für die Sozialwohnungen: 0,65 PLN (0,31% jährlich der Wiederherstellungssumme)
- Minimale Miete: 1,31 PLN (jährlich 0,62% der Wiederherstellungssumme)
- Durchschnittliche Miete: 3,33 PLN (jährlich 1,57% der Wiederherstellungssumme)
- Maximale Miete: 6,02 PLN (jährlich 2,84% der Wiederherstellungssumme)

Die Mieten für die TBS-Wohnungen lagen bereits 1998 bei 4% jährlich des Wiederherstellungswertes. Im Mietsektor hat Stettin als erste Stadt in Polen einen Schritt getan, welcher die Zielgruppe der TBS erweitert. In einem Vertrag mit der TBS wurde festgelegt, dass für manche Mieter eine Sonderzulage gezahlt werden kann, welche die Differenz zwischen der Miete, die diese Mieter in kommunalen Wohnungen zahlen würden bzw. gezahlt haben und den Mieten für Wohnungen der TBS ausgleicht (Hanel und Hädrich 2004, S. 111, Interview 9).

#### *Privatisierung der kommunalen Wohnungen*

Die Privatisierung von Wohnraum begann in Stettin bereits in den 1980er Jahren. Bis 1990 waren so in der Stadt 6 900 Wohnungen in privates Eigentum übergegangen (Hanel und Hädrich 2004, S. 111). Schon in der Aktualisierung der Strategie zur Innenstadtrevitalisierung von 1996 wurde festgestellt, dass die Privatisierung



einzelner Wohneinheiten zu keiner Verbesserung der Wohnhäuser führt. Deshalb wurden dort zwei Wege vorgeschlagen (Rada Miasta Szczecina 1996):

- Fortsetzung des Verkaufs von großen Teilen ganzer Gebäude bis hin zu Fragmenten von Quartieren an Investoren, die die Absicht der Erneuerung haben. Es sollte dabei aber eine gemischte Eigentumsstruktur vermieden werden, bei der sowohl die Stadt als auch private Eigentümer im selben Gebäude Wohnungen besitzen.
- In Gebäuden, in denen eine umfassende Erneuerung in nächster Zeit angestrebt wurde, sollte die Privatisierung aussetzen, um die kommunalen Handlungsspielräume nicht zu verlieren.

Nach dem politischen Wechsel im Stadtrat 1998 wurden diese Regeln aufgelockert bzw. aufgegeben. Die Privatisierung der kommunalen Wohnungen an die bisherigen Mieter in Stettin erfolgte mit folgenden Ermäßigungen:

- 1996-1999 Ermäßigung von 40% und weitere 30% bei der einmaligen Einzahlung,
- 1999-2004 Ermäßigung von 75%,
- 2004-2005 Ermäßigung von 90%, bzw. 97% wenn alle Wohnungen in dem Gebäude privatisiert werden,
- Seit 2005 Ermäßigung von 95%.

Diese hohen Ermäßigungen werden als politisches Spiel und Wahlbonus gesehen. (Interview 11 und 9). Das wird auch als Grund für die Blockade der Revitalisierung angesehen, denn die Wohnungen wurden von armen Besitzern gekauft, welche jetzt nicht in der Lage sind, die Sanierungen ihrer Häuser zu finanzieren (siehe Punkt 5.4.4 und 5.4.2). Teilweise wurden Wohnungen in Quartieren verkauft, die ursprünglich für eine kommerzielle Revitalisierung vorgesehen wurden, und in denen dadurch diese Art der Revitalisierung behindert wird (Interview 8).

## 5.2.2 Kommunale Projekte und Programme

Die Stadt Stettin hat mehrere Projekte und Programme für die vernachlässigten Gebiete erarbeitet und setzt sie gegenwärtig um. Diese Programme resultieren teilweise aus der Anfang der 1990er Jahre ausgearbeiteten Strategie der Erneuerung, und sie werden seit 2004 wesentlich von den EU-Programmen bestimmt.

### 5.2.2.1 Programm der „Kleinen Verbesserungen“ und „Unser Haus“

Die Stadt Stettin hat sich als eine der ersten in Polen entschlossen, ein eigenes Finanzierungsprogramm aufzustellen. Durch die Subventionen sollten die privaten Investitionen in die eigenen Wohnungen angezogen werden.

Das Programm der „Kleinen Verbesserungen“ (*Program Małych Ulepszeń*) wurde im März 1994 aufgestellt. Für Gebiete, in denen in den nächsten 10 Jahren keine Erneuerung geplant ist, bietet es eine Subvention für kleine Verbesserungen in den Wohnungen, welche von den Einwohnern durchgeführt und finanziert werden. Solche Verbesserungen können die komplexe Erneuerung zwar nicht ersetzen, aber dort wo diese nicht möglich ist, werden dadurch weitere Vernachlässigung und Verfall begrenzt. Insbesondere werden die Verbesserungen von Heizungsanlagen, Einbau von Nassräumen und Erneuerungen der Treppenhäuser und Hinterhöfe gefördert, wobei maximal 35% der Ausgabensumme erstattet wird (Rada Miasta Szczecina 1996).

In den Jahren 1994-2007 wurden im Rahmen dieses Programms 2 432 Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. modernisiert, 145 Bäder eingebaut und 2 Flächen zur gemeinsamen Nutzung in den Immobilien modernisiert. Geplant ist eine Erhöhung der Ausgaben der Stadt für dieses Programm mit einem neuen Schwerpunkt zum Austausch von Fenstern.

Das Programm „Unser Haus“ (*Nasz Dom*) ist eine Erweiterung des Programms der „Kleinen Verbesserungen“. Wenn Bewohner bestimmte Erneuerungsmaßnahmen in gemeinsamen Teilen des Gebäudes durchführen, werden von der Stadt andere große Maßnahmen wie Erneuerung der Fassade oder des Dachs durchgeführt (Rada Miasta Szczecina 1996) bzw. die Kosten für die Erneuerung teilweise erstattet. Dieses Programm startete 1997. Von 1997-2005 wurden auf diese Weise 477 Erneuerungen bezuschusst (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 107; Urząd Miasta Szczecina 2005a, S. 60). Die Arbeiten konzentrierten sich auf die Erneuerungen von Dächern, Fassaden, den Austausch der elektrischen Installationen und die Verbesserungen der Isolation der Gebäude.

Die Beschränkung der Teilnahme am Programm der „Kleinen Verbesserungen“ wie auch an „Unser Haus“ resultiert aus dem Geldmangel der Gemeinde, die nicht in der Lage ist, allen Antragstellern die Zuschüsse zu gewähren. Es gibt eine Warteliste von Bewohnern, welche Zuzahlungen aus diesem Programm erhalten möchten (Interview 1).

Mit der Entscheidung der Stadtverwaltung vom 11. März 1998 werden auch solche Sanierungsarbeiten bezuschusst, welche die Wohngesellschaften an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit kulturellem Wert durchführen. Die subventionierten Arbeiten beziehen sich auf Untersuchungen, Expertisen und Konservierungs- und Rettungsarbeiten, welche mit der Verbesserung des technischen Zustands oder der Rekonstruktion architektonischer Details des Gebäudes verbunden sind.

Die Programme „Kleiner Verbesserungen“ wie auch „Unser Haus“ werden jedoch kritisiert. Diese Programme lösten demnach die Probleme des Verschleißes vom gesamten Haus nicht. Es gibt keine Möglichkeit, die gesamte technische Infrastruktur zu erneuern, eine komplexe Sanierung durchzuführen oder die tragende Struktur des Hauses auszuwechseln. Unklar ist die Rolle des Architekten, der eher zufällig zum Tragen kommt. Die Sanierungen erfolgen nicht anhand eines Gesamtplanes. Dadurch kann nicht gesagt werden, inwieweit die Summe der Handlungen mehrerer einzelner Bewohner die technischen und architektonischen Werte der Gebäude insgesamt erhöht (Szyski 2001).

#### 5.2.2.2 Lokales Revitalisierungsprogramm 2005

An der ersten Verteilung von EU-Geldern konnte Stettin nicht teilnehmen, denn die Stadtverwaltung hatte es nicht geschafft, ein „Lokales Revitalisierungsprogramm“ zu verabschieden. Ohne dieses konnte kein Akteur in Stettin eine EU-Förderung für seine Projekte beantragen. Erst am 10. Januar 2005 wurde ein „Lokales Revitalisierungsprogramm der städtischen, postmilitärischen und postindustriellen Gebiete in Stettin“ (*Lokalny program rewitalizacji obszarów miejskich, powojkowych i przemysłowych w Szczecinie*) vom Stadtrat verabschiedet. Es ist ein Dokument, welches die Bewerbung der Stettiner Akteure um Zuschüsse aus den EU-Strukturfonds (nach ZPORR) für ihre Projekte ermöglicht. Es wurde für die Jahre 2004-2013 vorbereitet, um sowohl kurz- wie auch langfristige Ziele realisieren zu können (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 108).

Das Lokale Revitalisierungsprogramm von 2005 ist nur ein Rahmenprogramm, welches unter massivem Zeitdruck innerhalb von vier Monaten entstand. Es ist kein operationelles Programm, sondern eine Grundlage für die Vorbereitung konkreter Pläne und Programme für die jeweiligen Gebiete (Interview 1). Deswegen werden Änderungen wie das Hinterfragen geplanter Handlungen, Einfügen neuer Projekte zum Programm, Ändern der Grenzen der Erneuerungsgebiete und des Umfangs der geplanten Handlungen zugelassen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 108).

Die Erneuerung der vernachlässigten Stadtteile wird in dem Programm betrachtet als:

- große Herausforderung in der Erneuerung der Bebauung aus dem 19. Jh. sowie in den Gebieten an der Oder und den postindustriellen Gebieten,
- die Möglichkeit, in der Innenstadt das „Herz der Stadt“ zu kreieren,

- ein Focus im Prozess der Entstehung und der Festigung der Identität der Bewohner, zur Verbesserung des Images der Stadtteile sowie zur Verbesserung der Lebensqualität.

Bei der Auswahl der Revitalisierungsgebiete wurden u. a. folgende Regeln angewendet (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 108):

- Es wurde, neben den beabsichtigten Handlungen der Stadt und ihrer Gesellschaften, die Möglichkeit von zukünftigen Initiativen der Hochschulen, Wohnungseigentümergeinschaften, Polizei, NGOs und anderen potentiellen Empfängern von EU-Mitteln für die Revitalisierung in Betracht gezogen. Es bedeutete die Notwendigkeit die Revitalisierungsgebiete breit auszuweisen, wodurch eine langfristige Planung der Projekte ohne erneute Änderungen in der Revitalisierungsstrategie ermöglicht wurde.
- Die Revitalisierung der Wohnbebauung wurde auf die Gebiete mit einer Bebauung von vor 1945 beschränkt, welche ca. 1/3 der Gesamtbestände ausmacht.
- Revitalisierungsgebiete umfassen sowohl Gebiete, in denen die Revitalisierungsprozesse schon andauern (wie die Innenstadt oder der Altdamm), was den kurzfristigen Erhalt von EU-Mitteln ermöglicht, als auch vernachlässigte Gebiete, in denen es noch zu keinen Handlungen gekommen ist und wo die Anträge auf Zuschüsse erst in späteren Phasen vorbereitet werden müssen.

*„Die EU-Mittel wurden im Rahmen des Programms ZPORR beantragt, welches erlaubte, einzelne Modernisierungen und Sanierungen unter dem „Decknamen“ der Revitalisierung durchzuführen. Es genügte bereits, dass eine Maßnahme sich im Revitalisierungsgebiet befand, welches im lokalen Revitalisierungsprogramm definiert wurde“* (Interview 9). Die Gemeinde Stettin hat dadurch Gelder für einzelne Projekte erhalten, die in verschiedenen, teilweise sehr weit voneinander entfernten Gebieten lagen. Gegenwärtig wird im Referat für Revitalisierung innerhalb der Stadtentwicklungsabteilung, welches im Herbst 2007 gegründet wurde, an der Aktualisierung des Lokalen Revitalisierungsprogramms gearbeitet. Auch dieses Programm wird dazu dienen, EU-Mittel einzuwerben. Aufgrund geänderter Förderrichtlinien (siehe Punkt 2.2.3), muss es allerdings anders geschrieben werden (Interview 9). Hier sind die Bestimmungen des Marschalls der Wojewodschaft ausschlaggebend.

### 5.2.2.3 Regionales Operationelles Programm der Wojewodschaft 2007-2013

Die regionalen Programme (RPO) sind seit 2007 eine Grundlage für die Bewerbung um die EU-Mittel (siehe Punkt 3.4.3). Eine von den 9 Prioritäten im RPO in Westpommern ist die Entwicklung der Kultur, der Schutz des Natur- und Kulturerbes und die Revitalisierung. Die Revitalisierung im Programm bezieht sich auf die Erneuerung und Sanierung öffentlicher Räume, die Aufwertung und Sicherung der Denkmäler sowie die Revitalisierung denkmalgeschützter postindustrieller und postmilitärischer Gebäude in der Verbindung mit der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des Gebietes.

Die Subprojekte, welche sich zu einem integrierten Revitalisierungsprojekt zusammenfügen sollen, können aus folgenden Handlungen bestehen: 1. Bau, Umbau, Erneuerung oder Modernisierung der technischen Infrastruktur, 2. Konservierungsarbeiten an denkmalgeschützten Bauten, 3. Kauf und Installation von Anlagen, welche die Sicherheit im Gebiet erhöhen, 4. Erneuerung gemeinsamer Teile von Mehrfamilienhäusern. Prioritär für die Revitalisierung in Stettin sind 3 innerstädtische Quartiere. In den nördlichen Stadtteilen, in Altdamm und auf den Oderinseln ist der Neubau der Straßen und die Verbesserung der Uferbefestigung vorgesehen (Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego 2007b).

Die Bestimmungen des RPO stießen auf Kritik des Stadtamtes. *„Die für Revitalisierung verfügbaren finanziellen Mittel sind viel zu gering im Vergleich zum tatsächlichen Bedarf. Auch die Formulierungen im Programm zeugen von einem geringen Verständnis des Problems der Revitalisierung. Die verwaltende Institution (Wojewodschaft, Anm. P.B-R) beurteilt automatisch, ob die Finanzmittel tatsächlich für die Revitalisierung ausgegeben wurden. Unter anderem gibt es eine Anforderung, dass die Gemeinde ein integriertes Projekt vorschlagen muss, in dem die einzelnen Projekte im Gebiet sowie benötigte Mittel,*

*Zeitplan, beteiligte Akteure und Resultate genannt werden müssen. Wenn das Wojewodschaftsamt das Projekt genehmigt, müssen innerhalb eines halben Jahres die einzelnen Akteure konkrete Anträge an das Wojewodschaftsamt stellen. Es reicht, wenn einer der Akteure den Antrag nicht stellt, dann wird das gesamte Projekt abgewiesen. Das Wojewodschaftsamt in Westpommern möchte dadurch sicherstellen, dass das gesamte Projekt durchgeführt wird“ (Interview 9). Eine weitere, für die Umsetzung der Revitalisierung ungünstige Bestimmung ist die Beschränkung der Mittel, welche im Rahmen des regionalen Programms (cross-financing) für sogenannte weiche Projekte verwendet werden können. Das Wojewodschaftsamt von Westpommern hat nur Schulungen für ein Sicherheitsmonitoring als Projekt genannt, welches auf diese Weise finanziert werden kann. Es lässt keine sozialen Projekte zu (Interview 9).*

Im Jahre 2008, zum Zeitpunkt der Recherche, waren die EU-Gelder in ganz Polen aufgrund fehlender Verordnungen polnischer Ministerien noch nicht zugänglich. Ohne diese Verordnungen können keine Anträge auf Subventionen gestellt werden (Konieczny, 2008b).

### **5.3 Ausgewählte Problemgebiete und bisheriger Revitalisierungsverlauf**

Erfahrungen in der Revitalisierung der Stadtgebiete besitzt Stettin schon seit 1991. Die Initiatoren für die Revitalisierungshandlungen waren damals die lokale Stadtverwaltung und der 2. Oberbürgermeister der Stadt (1990-1998) Piotr Mync. Von Anfang an engagierte sich viele Jahre der Berater des 2. Oberbürgermeisters Hans van de Sanden für die Revitalisierung. Die in Stettin unternommene Initiative hatte einen Pioniercharakter in Polen. *„Die Anfänge der Revitalisierungsprozesse der Wohnbebauung in der Innenstadt von Stettin verliefen in der Zeit dynamischer Systemveränderungen. Radikal änderten sich die wirtschaftlichen, sozialen und rechtlichen Bedingungen, was einerseits ein zusätzliches Problem in der Umsetzung der Revitalisierungsprojekte bedeutete, andererseits haben sich neue Möglichkeiten eröffnet. Zusammen mit der gewonnenen Erfahrung wurden die anfangs getroffenen Voraussetzungen geändert. Änderungen unterlagen die Finanzierungsmodelle sowie die Organisation des Revitalisierungsprozesses, welche stufenweise eine komplexe Form mit der Nutzung neuer Finanzierungsquellen (Nationaler Wohnungsfonds, EU) oder öffentlich-privater Partnerschaften annahmen. Die Gemeinde war fast der alleinige Besitzer der Immobilien in der Innenstadt. Die Rolle des Trägers des Revitalisierungsprozesses übernahmen nach und nach die kommunalen Gesellschaften“ (Kulpa-Jarocka 2007).*

Die Revitalisierungsgebiete wurden im „Lokalen Revitalisierungsprogramm der städtischen, postmilitärischen und postindustriellen Gebiete in Stettin“ von 2005 nach folgenden Kriterien ausgewählt (Rada Miasta Szczecina 2005a, S.108):

- Arbeitslosigkeit,
- Armut und schwierige Wohnbedingungen,
- Kriminalität,
- Bildungsniveau der Bewohner,
- Ökonomische Aktivität der Bewohner,
- Grad des Verfalls der technischen Infrastruktur und Gebäude,
- Verschmutzungsgrad der natürlichen Umwelt.

Aufgrund dieser Kriterien konnten die benachteiligten Gebiete in Stettin identifiziert werden: es sind Gebiete mit hoher Konzentration an Mehrfamilienhäusern die vor dem zweiten Weltkrieg entstanden sind und sich in dem kommunalem Besitz befinden (Abbildung 16).

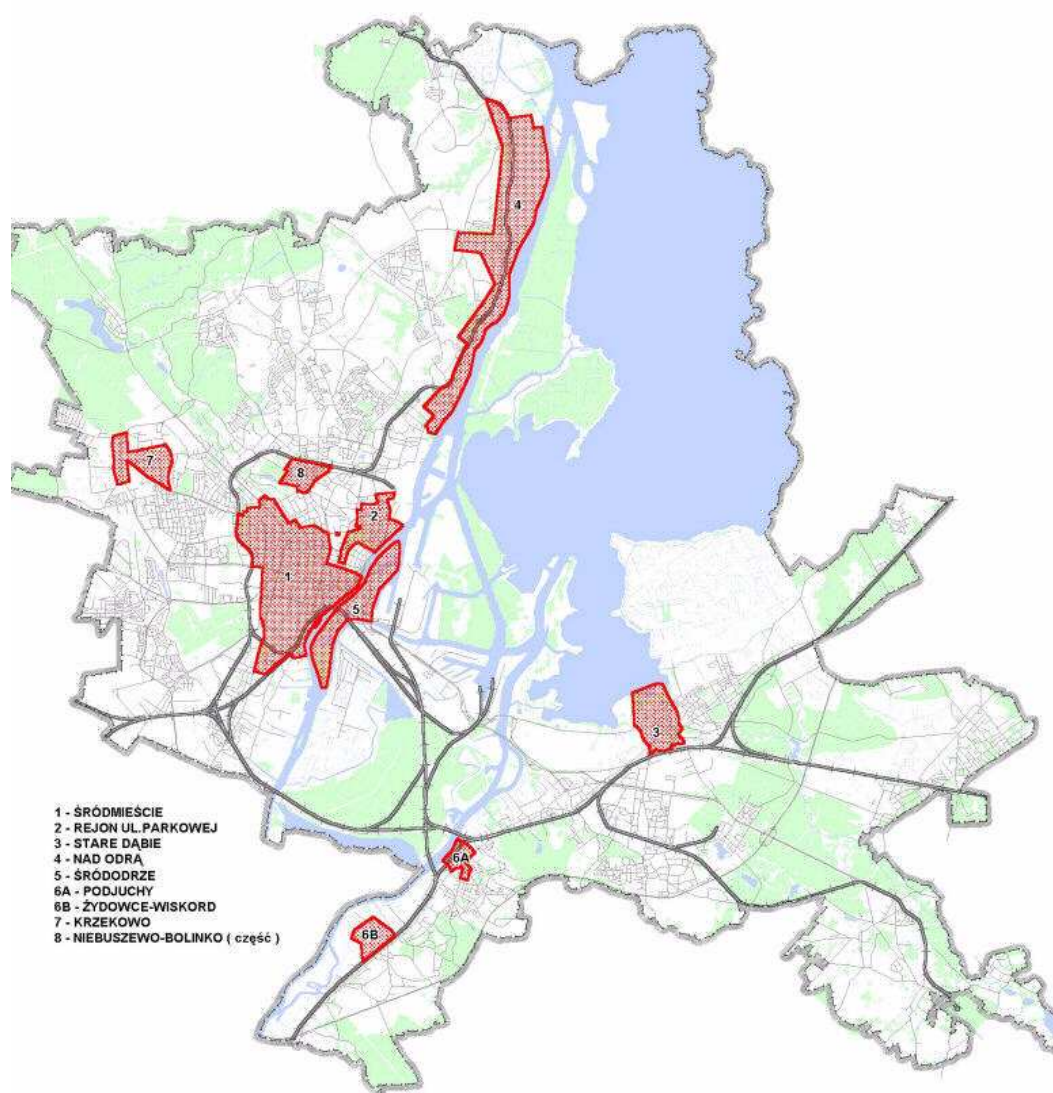


Abbildung 16. Grenzen der Revitalisierungsgebiete

Quelle: Rada Miasta Szczecina 2005a

Tatsächlich findet die Revitalisierung in der Innenstadt und in Altdamm statt. In sonstigen Gebieten werden einzelne Maßnahmen durchgeführt, „die aber nicht als Revitalisierung bezeichnet werden können“ (Interview 9).

Es werden nachfolgend die Gebiete ausführlich vorgestellt, in denen die Altbausubstanz dominiert, die Revitalisierungsprozesse andauern und die ein Bild der geänderten Herangehensweise der Stadtverwaltung an die Revitalisierung wiedergeben. Es handelt sich um die Innenstadt (in Abbildung 16 mit 1 gekennzeichnet), die Oderinseln und Uferbereiche (in Abbildung 16 mit 2, 4, 5 und 6A gekennzeichnet), sowie sonstige Gebiete (in Abbildung 16 mit 3, 7 und 8 gekennzeichnet). In diesen Gebieten wurde auch die Einwohnerbefragung durchgeführt, die im Punkt 5.4.4.1 vorgestellt wird.

### 5.3.1 Die Innenstadt

Die innenstädtische Bebauung aus dem 19. Jahrhundert wurde im zweiten Weltkrieg nicht stark zerstört und nach dem Krieg sehr intensiv bewohnt. Die heutige Innenstadt im engen Sinn, die als solche in der Strategie

der Innenstadterneuerung definiert ist, besteht aus 56 Quartieren (90 ha) mit Blockrandbebauung und überwiegender Wohnfunktion (Abbildung 18).

Das Ensemble stammt aus den Jahren 1880-1915. Die denkmalgeschützte eklektische Bebauung bildet eine hochklassige städtebauliche Struktur mit breiten Straßen, von denen die meisten Alleen mit Bäumen und charakteristischen Plätzen mit sternartig abgehenden Straßen, bilden (Abbildung 17). Das städtebauliche Konzept ist einheitlich und bildet ein interessantes Beispiel der Konzeption des 19. Jh., die in damaligen Großstädten Europas wie Paris, Wien, Budapest entwickelt wurde. Das hohe Niveau des Bauhandwerks und die richtigen Proportionen der öffentlichen Räume haben aus dem gesamten Komplex ein wichtiges historisches Ensemble geschaffen. Die Straßenstruktur ermöglicht einen guten Zugang zu allen Teilen des Zentrums. Die typische Straße ist 19 Meter breit und die Gebäude sind 18,5 Meter hoch (Rada Miasta Szczecina 2007, S. 41).

Die Innenstadt im engen Sinn ist nur ein Fragment des großen Ensembles. Die gesamte, seit 1975 denkmalgeschützte innerstädtische Bebauung erstreckt sich über 300 ha, besteht aus fast 3 000 Häusern; ist also weit mehr als das, was in der Strategie zur Innenstadterneuerung von 1993 genannt wurde. Von 1975-1978, den einzigen Jahren, in denen die Sanierungen in Stettin vor 1990 stattfanden, wurden insgesamt 58 Gebäude und 301 Fassaden erneuert. Die Arbeiten wurden jedoch weder von Studien begleitet noch verlief deren Umsetzung komplex. Es wurden keine Innenhöfe saniert und nur selten wurde die funktionelle Struktur der Wohnungen geändert (Orlińska und Latour 1986).



Abbildung 17. Der Grundwaldplatz im Herzen der Innenstadt

Quelle: <http://szczecin.eu>





Abbildung 18. Die zu revitalisierenden Quartiere der Innenstadt

Quelle: Kulpa-Jarocka 2007

In der Innenstadt wohnen gegenwärtig ca. 60 000 Menschen. Es gibt dort die höchste Konzentration von Handel, Dienstleistungen und Büros in ganz Westpommern, mit insgesamt 20 000 Arbeitsplätzen. Die meisten Gebäude und Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz. Aufgrund der Zerstörung der Altstadt während des Krieges wird das kaum zerstörte Ensemble aus dem 19. Jh. als ein wichtiges Element der lokalen Identität gesehen. Gleichzeitig befindet sich ein Großteil der Gebäude in einem sehr schlechten technischen Zustand, die Wohnungen haben einen niedrigen Wohnstandard, was aus der langjährigen Vernachlässigung bei den Sanierungen und der Unterhaltung resultiert. Die Wohndichte ist sehr hoch, ein hoher Anteil der Bewohner verfügt über niedrige und sehr niedrige Einkommen. Der technische und soziale Verfall des Gebietes dauert an (Rada Miasta Szczecina 1996; Świątek 1999; Latour 2001).

### 5.3.1.1 Revitalisierung der Innenstadt im Budget-Modell

Im Jahre 2008 wurde das letzte Gebäude im **Quartier 27** (siehe Abbildung 18) saniert. Dieses Quartier wurde als erstes für die Finanzierung aus ausschließlich städtischen Mitteln (Budget-Modell) aufgrund seiner niedrigen kommerziellen Attraktivität vorgesehen. Die Arbeiten im Quartier 27 begannen 1993 mit der

Lückenbebauung und Sanierung des ersten Gebäudes. Das Quartier sollte ein Versuchsfeld für die zukünftige Erneuerung der gesamten Innenstadt sein ([www.stbs.pl](http://www.stbs.pl)). Die Sanierung eines Teiles der Wohnungen erfolgte im Rahmen des Pilotprojekts zur ökologischen Erneuerung als niederländisch-polnische Zusammenarbeit. Die Stadtverwaltung hat alle Arbeiten im Quartier finanziert und organisiert. Die ersten Erfahrungen mit der Erneuerung waren nicht die besten. Es wurde anfangs angenommen, dass die bisherigen Bewohner in ihre alten Wohnungen zurückkehren. Es wurden sogenannte Rotationswohnungen zur Verfügung gestellt, die jedoch durch die temporären Bewohner nicht gepflegt wurden und verwahrlost sind. In der nächsten Phase der Erneuerung wurden deshalb die bisherigen Bewohner gleich in andere Wohnungen umquartiert, die dann bereits ihre Zielwohnungen waren. Die Stadt verfügte anfangs nicht über Spezialisten, welche die Arbeiten überwachen und von den ausführenden Unternehmen einfordern konnten (Zimmnicki 2002). Die Erfahrungen, welche bei der Erneuerung dieses Quartiers gesammelt wurden, trugen wesentlich zur Entwicklung der Strategie zur Innenstadterneuerung von 1996 bei.

Das Budget-Modell aus dem Quartier 27 wurde geändert, nachdem folgende Änderungen im polnischen Recht eingeführt worden sind ([www.stbs.pl](http://www.stbs.pl)):

- durch das Gesetz über das Eigentum der Wohnungen von 1994 bekamen die Wohnungseigentümergeinschaften Rechte, aber auch Pflichten wie die Beteiligung an den Unterhaltungs- und Sanierungskosten der Wohnungen,
- durch das Gesetz über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus von 1995 wurden Möglichkeiten der Vergabe von Präferenzkrediten für die Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS) zum Zweck des Umbaus und der Modernisierung der Mietwohnungen eröffnet.

Die kommunale STBS nahm 1997 ihre Tätigkeit auf. Die STBS gehört zu 100% der Stadt und wurde vor allem zur Behebung der schwierigen Wohnsituation und des schlechten Zustandes der kommunalen Wohngebäude gegründet. Die STBS hat die Immobilien im Quartier 27 mit dem Ziel übernommen, mit dem neuen Finanzierungssystem diese weiter zu erneuern. Die Sanierung in gemeinsamen Teilen der Häuser wurde durch alle Besitzer anteilig finanziert; die Wohnungen von STBS wurden aus Präferenzkrediten des Nationalen Wohnungsfonds (KFM), eigenen Mitteln von STBS, dem Gemeindebudget und aus Anzahlungen der künftigen Bewohner finanziert.

Der Entwurf für das Quartier 27 wurde durch einen Wettbewerb bestimmt. Die Erneuerung eines der Häuser im Quartier gewann sogar einen Preis im nationalen Wettbewerb „Modernisierung des Jahres 1998“. Quartier 27 wurde in zwei städtebauliche Ensembles geteilt, jedes mit einer Grünfläche in der Mitte. Restliche Gebäude wurden abgerissen. In den Dachgeschossen entstanden neue Wohnungen, was das Beibehalten der ursprünglichen Wohnungszahl (350) erlaubte. Notwendige Abrisse von Wohnungen wurden durch den Umbau von Dachböden zu Wohnungen kompensiert. In den Wohnungen wurden Bäder gebaut, die WCs in den Treppenhäusern wurden beseitigt. Nach der Modernisierung zog ein Teil der Bewohner in ihre ehemaligen Wohnungen zurück. Andere Mieter zogen in Ersatzwohnungen um, welche entweder durch die STBS gebaut wurden oder die sich in den Beständen der Gemeinde befanden (Fedorowski 2005; Kulpa-Jarocka 2007).

Im **Quartier 33** begannen 1997 die Vorbereitungen für die Modernisierungen. Die STBS ist dort nur teilweise im Besitz der Immobilien. Die Besitzer der Wohnungen beteiligten sich an den Erneuerungskosten in der Höhe, die der Erhöhung des Marktwertes ihrer Wohnungen nach der Maßnahme entsprach. Nach der Bestimmung des Gewinnerprojektes im Rahmen eines Wettbewerbs des Verbandes der Architekten (SARP) wurde ein städtebauliches Konzept in Zusammenarbeit mit den restlichen Immobilienbesitzern erarbeitet. In erster Linie wurden repräsentative Frontbauten an der Krzywoustystrasse modernisiert. In den Gebäuden, in denen die meisten Wohnungen im Privatbesitz sind und der technische Zustand keine Arbeiten größeren Umfangs erforderlich machte, wurde die Modernisierung mit Subventionen der Stadt im Rahmen vom Programm „Unser Haus“ durchgeführt. In den Gebäuden, die überwiegend im kommunalem Besitz



(Hinterhäuser) sind, dauert gegenwärtig noch die Modernisierung aus den Eigenmitteln von STBS, Gemeindemitteln und dem Kredit aus dem Nationalen Wohnungsfonds an (Kulpa-Jarocka 2007).



Abbildung 19. Von STBS sanierte Fronthäuser im Quartier 36

Foto: Bielawska-Roepke, 2008

In den Jahren 2000-2003 wurde die Thermomodernisierung der Gebäude im **Quartier 36** (Abbildung 19) durchgeführt, mitfinanziert aus EU-Mitteln und Krediten des Thermomodernisierungsfonds. Das Projekt wurde durch die STBS in Partnerschaft mit den ähnlichen Akteuren aus Westeuropa im Rahmen des Programms „Regen Link“ durchgeführt. Die Arbeiten bezogen sich auf den Austausch der Ofenheizung, die Dämmung der Außenwände, Auswechslung der Fenster und Nutzung von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren). Das Projekt bezog sich auf Gebäude ohne private Wohnungsbesitzer und es wurden keine Bewohner umquartiert. Gleichzeitig wurden die Dachgeschosse zu 28 neuen Wohnungen umgebaut (Kulpa-Jarocka 2007). 2004 übernahm die STBS 6 weitere kommunale Quartiere mit dem Ziel, dort Revitalisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Revitalisierung im Budget-Modell erfolgt zwar langsam, mit kleinen Schritten, aber dank der Mittel aus dem KFM und der intensiven Unterstützung der Gemeinde, verläuft sie ohne nennenswerte Konflikte (mehr dazu siehe Punkt 5.4.2).

Projekt „Grüne Höfe“ (*Zielone Podwórka*)

Als Inspiration des Projektes diente die Fotoausstellung der Aktion Grüner Hof aus Berlin-Kreuzberg. Die Siedlungsrate von Turzyn in der Innenstadt wollten die Idee der Grünen Höfe auch in Stettin umsetzen. Die Bewohner sollten die Verantwortung für ihre Innenhöfe übernehmen, indem sie Pflanzen setzen, Rasen anlegen und pflegen, wodurch sie zur Verbesserung ihres Wohnumfeldes beitragen. Ziel des Projektes war die Verbesserung der Hofinfrastruktur, Erhöhung der Bedeutung vom nachbarschaftlichen Raum und Vorbeugung vor Vandalismus. Dieses Projekt wurde 2000-2001 in Zusammenarbeit mit der Stettiner TU, der Landwirtschaftlichen Akademie sowie der Universität Stettin vorbereitet.

2004 wurden in Turzyn soziologische Studien durchgeführt. Einer der „grünen Höfe“ wurde zerstört, wodurch er zum „Labor des Misserfolgs“ wurde. Als Gründe wurden die fehlende Erkennung der Bedarfe der Bewohner (fehlende Parkplätze und Spielplätze) und fehlende Maßnahmen zur Erhöhung der sozialen Partizipation definiert. Es wurden folgende Empfehlungen für weitere Projekte genannt (M. Kowalewski 2008):

- Anwesenheit eines externen Moderators bei der Lösung der Konflikte,
- Inspiration und institutionelle Unterstützung der nachbarschaftlichen Handlungen von Außen,
- Aufgreifen und Weiternutzen der „temporären Gemeinschaft“, welche sich bei der Umsetzung des Projektes bildet,
- Erkennen der Bedarfe und Erwartungen der Bewohner an die Projekte durch eine Diskussionsplattform, auf der die Bewohner ihre gewünschten Nutzungsmuster des neuen Raumes besprechen können.

### 5.3.1.2 Revitalisierung der Innenstadt im kommerziellen Modell

Aufgrund der attraktiven Lage wurden die Quartiere 9, 16, 17, 21 und 22 für eine Sanierung aus privaten Mitteln vorgesehen (kommerzielles Modell). 1991 wurden erste Schritte dafür getan. Anfangs wurde angenommen, dass die hohen Kosten der Sanierungen und Umsiedlungen der Bewohner durch den Verkauf und die Vermietung der Immobilien für Dienstleistungen gedeckt werden können. Der Versuch, eine finanzielle Hilfe für die Erneuerung der 3 ersten Gebäude von der Weltbank zu bekommen, endete mit der Zusage der Hilfe in Person des UN-Mitarbeiter Hans van de Sanden (Mieszkowska 1996, S. 113).

Im Jahr 1991 wurden die Verhandlungen mit der Urban Renewal Group Norway (URGN) aufgenommen. Die URGN sollte die Ersatzwohnungen finanzieren, auf dem kommunalen Grund bauen und unentgeltlich diese der Stadt übergeben. Die Gemeinde würde die bisherigen Mietverträge auflösen, die Mieter in die Ersatzwohnungen umquartieren und dem Investor die leeren Gebäude und die Grundstücke im **Quartier 21 und 22** zur Pacht übergeben. Danach sollte die URGN die Erneuerung der Gebäude finanzieren und durchführen sowie diese 17 Jahre lang verwalten. Die Kosten könnten durch die Einnahmen aus Gewerbemieten für die Räume im Erdgeschoss sowie aus dem Verkauf der Wohnungen gedeckt werden. Nicht verkaufte Teile der Immobilien sollten der Stadt zurückgegeben werden (Zespół ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 155). Die Wohnungen sollten nach damaligen Standards luxussaniert und zu damals schwindelerregenden Preisen von 550 US\$ pro m<sup>2</sup> angeboten werden. Diese Preise sollten garantieren, dass die Wohnungen für bisherige Bewohner der Innenstadt unerschwinglich sind.

Im Jahr 1993 wurde der Vertrag unterschrieben. Die URGN hat die European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) um finanzielle Hilfe gebeten. Auch andere große Investoren aus Polen, Schweden und Frankreich begannen Verhandlungen über die Erneuerung von angrenzenden Quartieren nach dem kommerziellen Modell. Um den ganzen Erneuerungsprozess zu beschleunigen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Erneuerung zu sammeln, übernahm die Gemeinde die finanzielle Verantwortung für die Erneuerung von einem weiteren Quartier, welches weniger attraktiv aus kommerzieller Sicht war (Mieszkowska 1996, S. 114).

Der norwegische Partner hat den Vertrag jedoch nicht erfüllt und deswegen wurde der Vertrag 1996 durch die Stadt gekündigt. Das Scheitern des Projektes mit der norwegischen Firma hat zum Umdenken in der Betrachtung des Problems geführt. So wurden die Erneuerungsvorhaben als eine Serie koordinierter, kleinerer Aufgaben organisiert, die das finanzielle Potential lokaler Investoren nicht überschreiten (z. B. an der Tkackastraße). Einer der weiteren Lektionen war die Einsicht in die Notwendigkeit eines stärkeren Engagement der Stadtverwaltung in die Erneuerungsprozesse. Das wurde nicht nur notwendig, um die Finanzierungsmittel aus dem Stadtbudget zu bekommen, sondern auch um den anderen engagierten Partnern gegenüber ein Zeichen zu setzen (Zespół ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997).

Nach dem misslungenen ersten Versuch der Revitalisierung der Quartiere 21 und 22 hat die Gemeinde 1997 eine eigene Gesellschaft gegründet – Stettiner Erneuerungsgesellschaft GmbH (STR), der ein weiterer Teilhaber beigetreten ist – American Retail Systems. 49% der Anteile in STR gehörten der Stadt, 51% dem amerikanischen Partner. Die Gemeinde hat sich mit 6 Immobilien beteiligt und 3 Mio. PLN für den Abschluss der Arbeiten an den 90 Ersatzwohnungen für die Mieter deren Wohnungen modernisiert werden sollten, beigesteuert. Der amerikanische Partner hat 9 Mio. PLN beigetragen. In weiteren Phasen sollte die Stadt nur die Immobilien, der amerikanische Partner die finanziellen Mittel beitragen. Die bisherigen Bewohner der Quartiere sollten ausziehen, die Gebäude entkernt werden und es sollten Ladengeschäfte hinter den historischen Fassaden entstehen. Dafür wurden aber große finanzielle Mittel benötigt, welche die STR erst durch die Anzahlungen der später einzuziehenden Firmen sammeln wollte (Interview 8).

Neben den finanziellen Schwierigkeiten kam es zu Konflikten mit der Stadtverwaltung (Interview 8). Es wurde nur die erste Etappe mit 4 Gebäuden mit Luxuswohnungen realisiert. Da die Gemeinde Anmerkungen zum Tempo und Verlauf der Arbeiten hatte und der amerikanische Partner den Vertrag neu verhandeln wollte, hat die Stadt 1999 ihre Anteile an der Gesellschaft verkauft. Dem amerikanischen Partner American Retail Systems (ARS) gehören jetzt 5 Wohnhäuser an der Bogusławastraße.

Im Jahre 2000 wurde eine neue Gesellschaft - Stettiner Renovierungszentrum (SCR) - gegründet (Kulpa-Jarocka 2007). Erneut wurde das Konzept der Revitalisierung geändert. Im neuen Ansatz sollte die Revitalisierung schrittweise erfolgen, also nach der Sanierung eines Hauses und dem Wohnungsverkauf sollten aus den Einnahmen weitere Häuser saniert werden. *„Die Revitalisierung sollte „von alleine“ erfolgen, aus den Mitteln, die es auf dem Markt gibt“* (Interview 8).

Die Aufgabe des SCR besteht im Abschließen der Arbeiten in den 5 Quartieren. Die Stadt hat alle eigenen restlichen Immobilien in den Quartieren eingebracht. Die Gesellschaft finanziert die Arbeiten aus kommerziellen Krediten, aus Einnahmen aus der Verwaltung eigener Immobilien und aus dem Verkauf der erneuerten Wohnungen auf dem freien Markt. Die Investitionen konzentrieren sich auf die Sanierung der Fronthäuser, den Abriss und die Umnutzungen der Hinterhäuser, der Ansiedlung von Dienstleistungen in den Erdgeschoss und ersten Stockwerken (Urząd Miasta Szczecina 2006). Die bisherigen Mieter ziehen in die Ersatzwohnungen in den kommunalen Beständen oder in die Wohnungen von STBS, welche aus den Krediten von KFM und Mitteln von SCR gebaut wurden (Kulpa-Jarocka 2007).

An der Bogusławastraße zwischen den Quartieren 21 und 22 wurden eine Fußgängerzone und ein Theater, „Teatr Maly“, errichtet (Abbildung 20). Das Projekt wurde aus den ZPORR-Mitteln für die Revitalisierung finanziert. Zurzeit wird ein Projekt für die restlichen Läden in den Straßenabschnitten um den Zamenhofplatz



bearbeitet (Kulpa-Jarocka 2007). Das SCR organisiert jährlich auf der Bogusławastraße 40 bis 50 Kulturveranstaltungen wie Jahrmärkte, Werkstätten, Konzerte etc. Mit diesen Veranstaltungen möchte das SCR das Image des Stadtteils verbessern. Geplant ist auch die sogenannte Stettiner Kulturzone. In den ehemaligen denkmalgeschützten Werkstätten in den Innenhöfen wurden kulturelle Funktionen geplant. Um das Mietrecht für diese Gebäude zu erhalten, müssen die Künstler Aktivitäten im Revitalisierungsgebiet aufweisen, z. B. Konzerte, Ausstellungen (2-mal monatlich), Werkstätten, Schulungen (2-mal wöchentlich für jeweils 2 Stunden) o. Ä. Das soll zur Aktivierung der Bewohner führen, Touristen anlocken und sich wirtschaftlich tragen (Interview 8).



Abbildung 20. Sanierte Häuser und Fußgängerzone an der Bogusławastraße (Quartier 21 und 22)

Foto: Bielawska-Roepke, 2008

Die **Tkackastraße** ist die einzige Straße im Gebiet der ehemaligen Altstadt, welche die historische Parzellierung bewahrt hat. Die Revitalisierung dort ist die Aufgabe zweier lokaler privater Investoren, welche durch eine Ausschreibung für den Erbnießbrauch attraktiv gelegener Grundstücke und den Verkauf kommunaler Mietshäuser mit der Pflicht zu deren Sanierung ausgewählt worden sind. Gegenstand der Ausschreibung waren 130 Jahre alte Gebäude und freie Flächen im Gebiet, auf denen nach der Entscheidung des Wettbewerbs neue Bauten und unterirdische Parkhäuser entstehen sollten. 1997 wurden die Verträge mit den Investoren unterzeichnet. Als Gegenleistung für die erhaltenen Immobilien haben die Investoren der Stadt Ersatzwohnungen für die Bewohner der zu sanierenden Gebäude gegeben. Gegenwärtig wird die Lückenbebauung realisiert, welche den kompakten Charakter der Stadtbebauung wiederherstellt, ebenso werden die alten Häuser saniert (Kulpa-Jarocka 2007).

Einen enormen Einfluss auf die kommerzielle Revitalisierung der Innenstadt haben auch die Ansiedlungen von großen **Verkaufshäusern**. 2005 wurde eine Verkaufsgalerie „Galaxy“ im Stadtzentrum eröffnet, 2010 ist die Eröffnung einer weiteren Galerie, „Kaskada“, geplant. Diese Ansiedlungen werden als umstritten für die

Revitalisierungsprozesse angesehen. Sie zerstören das Stadtbild und lenken die Kaufkraft weg von den (noch) vielen kleinen Läden in der Innenstadt. *„Die Entstehung von „Galaxy“ hat die Idee von der „selbsttragenden“ kommerziellen Revitalisierung begraben. Die ökonomische Kraft der Quartiere wurde ausgespült, es funktionieren dort nur noch Leihhäuser, Alkohol-, Handy- und Gemüseläden“* (Interview 8). Die Einkaufsgalerie ist einfach *„schön und sinnlos“* (Interview 11).

2002 hat der spanische Investor Carlos Roizner zwei große Grundstücke in der Innenstadt gekauft, die mit repräsentativen Büro- und Verkaufsbauwerken bebaut werden sollten. Die Termine für den Anfang von Baumaßnahmen werden aber immer wieder vom Investor verschoben, trotz hoher Strafen, die er an die Stadt zahlen muss (Konieczny 2007c).

## 5.3.2 Oderinseln und Uferbereiche

### 5.3.2.1 Teil der Innenstadt: Linke Ufer

Das **Gebiet an der Kolumbastrasse** südlich des Hauptbahnhofs ist das einzige Gebiet in Stettin mit intensiver Bebauung, die direkt mit dem Wasser verbunden ist. Die Mauern der denkmalgeschützten Industriebauwerke reichen direkt bis ans Wasser. Die ehemalige Straßenbahnremise wurde schon für das Stettiner Unternehmenszentrum saniert. Gegenwärtig wird das Gebäude der privaten Kunsthochschule saniert. Die Mittel für die Sanierung kommen aus ZPORR und teilweise von der Gemeinde Stettin.

Ein anderer Teil des Gebietes umfasst die **Altstadt** rings um das Schloss der pommerischen Herzöge. Die Altstadt gehörte vor dem Krieg zu den am dichtesten bewohnten Stadtteilen von Stettin. Fast die gesamte Bebauung wurde jedoch 1944 bei den Bombardierungen zerstört; es blieben die Ruinen des Schlosses, der Kirchen und einiger Wohnhäuser. In den 1960er Jahren wurde beim Wiederaufbau der Stadt auf die Rekonstruktion, wie in anderen polnischen Städten, zugunsten der modernistischen Bebauung verzichtet. Der Raum wurde aus freistehenden Gebäuden gebildet. Es entstand ein *„Hybrid – modernistisch-sozialistische Siedlung, angepasst an die abstrahierte Vorstellung der Altstadt“* (Makala 1995). Einige Gebäude wurden jedoch wiederaufgebaut, wie das Schloss, Paläste, Tore, das Rathaus und der Dom.

1983 wurde die Gesellschaft der Polnischen Stadtplaner (*Towarzystwo Urbanistów Polskich TUP*) von der Gemeinde Stettin mit der Organisation des Wettbewerbs zur Bebauung der Unterstadt (*Podzamcze*) zwischen dem Schloss und der Oder beauftragt. Dieses, von der Oder durch eine Schnellstraße getrennte, Gebiet lag bis dahin brach. Als Grundregel wurde die Rekonstruktion der alten Bebauungslinien und des Parzellensystems definiert. Die Ergebnisse von diesem ersten Wettbewerb wurden jedoch nicht verwendet.

Im August 1988 ist die Wohnungsgesellschaft „Unterstadt“ entstanden und es wurden historische und archäologische Untersuchungen im Gebiet durchgeführt. 1991 erhielt die Wohnungsgenossenschaft die Fläche von der Stadt – sowohl die Grundstücke als auch die Straßen und Plätze. 1994 begannen erste Bauarbeiten, die bis zum heutigen Tag andauern. Die Wohnungsgenossenschaft war mit der Koordination der Arbeiten beauftragt worden. Es gab nicht eine einzelne ausführende Firma, sondern jeder einzelne Bauherr wählte ein Unternehmen selbst aus. Durch die Bebauung der Grundstücke durch verschiedene Bauherren und Firmen sollte die Vielfalt im Aussehen garantiert werden. Es wurden lediglich Vorgaben zu den Baulinien, Gebäude- und Geschosshöhen gemacht. Die in den Gebäuden realisierte Nutzung ist im Erdgeschoß meist kommerziell (Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen) und in den darüber liegenden Etagen überwiegt die Wohnnutzung. Die ökonomische Rentabilität des Projektes ist jedoch niedrig, viele Wohnungen und Lokale stehen leer. Die privaten Bauherren machten Miswirtschaft in der Genossenschaft dafür verantwortlich und verlangten eine Entschädigung. Die Genossenschaft übertrug daher die als öffentlichen Straßen und Plätze vorgesehenen Flächen an die einzelnen Grundstückseigentümer (Hanel und Hädrich 2004, S. 105). Die Wohnungsgenossenschaft ist letztlich Konkurs gegangen, was erhebliche Probleme durch die nicht endgültig

regulierten Besitzverhältnisse bereitet und Verzögerungen in der Fertigstellung weiterer Gebäude verursacht (Konieczny 2006a).

**Die Hackenterrassen** (*Wały Chrobrego*) gehören zu den spektakulärsten und am meisten von Touristen besuchten Ort in Stettin. Dort wurde auf dem ehemaligen Wall der Fortifikation ein imposantes Terrassen- und Aussichtsensemble mit einer Länge von 500 m und zwei Ausblickpavillions errichtet. Geplante und realisierte Projekte der Erneuerung betonen die wichtige Rolle des Ensembles für die Gesamtstadt; es handelt sich hier um die Modernisierung des Komplexes des Nationalmuseums, die aus den ZPORR-Mitteln (2004) realisiert wurde. Zum Zeitpunkt der Recherche dauerte eine Diskussion über die Erweiterung des Nationalmuseums und den Aus- oder Neubau des Meeresmuseums an, welche ihren Sitz an den Hackenterrassen haben.

In dem Gebiet **Parkowastraße**, das im lokalen Revitalisierungsprogramm 2005 als Revitalisierungsgebiet definiert wurde, dominiert eine stark verdichtete Blockrandbebauung. Hier gibt es wenige Grünflächen, die unterschiedlich genutzt werden und keine integrierte Struktur bilden. Zusammen mit der Zunahme der Investitionstätigkeiten werden die Grünflächen allerdings weniger. In den Gebieten mit hoher Konzentration von Kommunalwohnungen fehlen begrünte Innenhöfe: diese sind meistens versiegelt, eng und dunkel, oft mit Garagen bebaut; es fehlen Spielplätze für Kinder und Hundewiesen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 30). In den Innenhöfen gibt es oft belastende Nutzungen wie Großhandel, Lagerräume, Garagenkomplexe. Die Hinterhofbebauung ist eng. Der Verfall der Altbausubstanz ist sehr hoch, es wird überwiegend mit Kohleöfen geheizt und viele Wohnungen besitzen kein eigenes Bad oder Toilette. Die kommunalen Wohnungen beherbergen soziale Randgruppen; das Gebiet wird von hoher Arbeitslosigkeit, Kriminalität und gesellschaftlicher Ohnmacht geprägt. Lärmbelastungen im Gebiet kommen meist vom Individualverkehr und von der Straßenbahn aufgrund der schlechten Straßenoberflächen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 124). Die zahlreichen Lückenbebauungen wurden durch die TBS realisiert.

### 5.3.2.2 Oderinseln

Die Oderinseln (*Międzyodrze/Śródoodrze*) sind eine Gruppe von Inseln, welche zwischen zwei Oderarmen liegen. Dieses Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage in der Stadt, der Panoramaussicht auf die Altstadt und die Hackenterrassen sowie durch die Lage am Wasser einmalig. Eine der Inseln – Lastardie (*Łasztownia*) - ist ein Fragment der mittelalterlichen Stadt und wurde durch den Hafen viele Jahre lang genutzt. Südlich der Lastardie befindet sich die Silberwiese (*Kępa Parnicka*) mit Altbausubstanz, die sowohl mit Wohn- wie auch Lagernutzungen belegt wird (Kulpa-Jarocka 2007).

Im zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung beider Inseln fast komplett zerstört. Auf der Lastardie haben einige, heute denkmalgeschützte Objekte überdauert: Zollamt, Kirche, Teile der Zuckerfabrik und Gebäude vom Alten Schlachthof. Auf der Insel Silberwiese haben einige Wohngebäude und Industrieanlagen die Bombardierungen überstanden. Gegenwärtig werden die unbebauten Gebiete der Inseln extensiv genutzt und devastieren.

Die Bebauung oder Umnutzung der Oderinseln ist Gegenstand vieler intensiver Diskussionen in Stettin. So präsentierte eine der wichtigsten Tageszeitungen in Stettin, „Gazeta Wyborcza“ im Jahre 2004 verschiedene Visionen der „Belebung“ von Stettin durch die neue Bewirtschaftung der Lastardie und anderer Inseln. Die präsentierte Vision der Architekten Ferber und Twardochleb, die auch mit den Überlegungen der Stadtverwaltung übereinstimmt, sieht die Schaffung des „Herzens der Stadt“ auf den Inseln. Das neue Zentrum soll einen modernen Charakter haben und Stettin wieder ans Wasser rücken. Die Hauptidee ist die Verbindung der Oderinseln untereinander und mit den Boulevards auf dem linken Ufer der Oder zu einem gemeinsamen und funktionierendem System (Konieczny 2004).

Komplizierte Besitzverhältnisse (der Hafen gehört dem Ministerium, darüber hinaus gibt es mehrere weitere Besitzer) und Gespräche zu deren Änderung, haben die Entwicklung und Umsetzung ganzheitlicher Konzepte jahrelang verhindert (Konieczny 2004; Interview 6). Die Verhandlungen über den Tausch der Grundstücke zwischen der Stadt und der Hafenverwaltung fingen 2004 an und erst 2007 wurden einige Grundstücke auf

der Lastardie der Stadt notariell überschrieben (aus den aktuellen Nachrichten [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl), konsultiert am 07.01.2008). Die Umnutzungspläne der Oderinseln sind noch offen und abhängig von der jeweiligen Investitionsidee. Vorgesehen ist die kommerzielle Revitalisierung durch verschiedene Investoren nach einem einheitlichen räumlichen Konzept (Kulpa-Jarocka 2007).

Neben den komplizierten Besitzverhältnissen ist das Image der Inseln ein Problem. Die Inseln gelten unter den Stettinern als verwahrlost, viele Teile der Inseln können nicht betreten werden. Einen Umbruch in dieser Situation verschaffte die Veranstaltung von Tall Ships Races 2007. Sie war ein großer Erfolg, und diente vor allem der Vermarktung der brachliegenden Hafengebiete, aber auch für die Bewohner war sie gewinnbringend. Über Pontonbrücken wurden die bis dahin nur per Boot erreichbaren Gebiete erschlossen und den Besuchern boten sich völlig neue Blickperspektiven auf die Stadt. Die Euphorie nach der Veranstaltung wurde zum einen für die Entwicklung einer neuen Vision für die Stadt, wie auch für die Anziehung von Investoren gekonnt genutzt.

Im Mai 2007 wurde ein Intentionsbrief des irischen Investors Howard Holdings mit der Stadt über Investitionen auf der Insel Silberwiese unterzeichnet. Die Grundstücke werden vom Investor systematisch gekauft oder die Besitzer zur Zusammenarbeit eingeladen (Konieczny 2007b). Auch ein weiterer Investor aus Norwegen, die Firma Genfer Homes, hat schon angefangen, Grundstücke auf der Silberwiese zu kaufen (Konieczny 2007a). Der Stettiner Entwickler SGI Baltis will auf der Lastardie einen Komplex mit Luxusappartements und einem Fünf-Sterne-Hotel errichten. Die Firma hat bereits ein 14 000 m<sup>2</sup> großes Gebiet gekauft. Vorbild für diese Investition ist die Hamburger Hafen City (Janiak 2008). Die Planung für diese Bebauung übernimmt der polnische Stararchitekt Stefan Kuryłowicz. Aber nicht nur kommerzielle Investitionen sind geplant. Auf der Lastardie soll auch ein Meeresmuseum entstehen.

Für alle diese Investoren ist der fehlende lokale Plan der räumlichen Bewirtschaftung problematisch. Dieser ist eine Voraussetzung für neue Investitionen. In der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung ist für die Inseln die Beseitigung der Industrie-, Lagerungs- und Umladefunktionen und die Einführung von Dienstleistungen, Handel, Büros, Kultur, Bildungseinrichtungen, Tourismus und Handwerk vorgesehen. *„Die Denkweise der Investoren, die begannen Grundstücke auf den Oderinseln zu kaufen, ohne Sicherheit, was sie dort bauen dürfen, hat die kommunalen Stadtplaner komplett überrascht und hat das Fehlen einer Strategie bezüglich der Inseln gezeigt. Im Stadtrat wurden die Deklarationen, viel Geld zu investieren, mit großer Freude angenommen. Gleichzeitig wurde erwartet, dass der Investor die Probleme des fehlenden Planes und der Infrastruktur löst“* (Konieczny 2008c).





Abbildung 21. Teil der Visualisierung der von der Stadt vorgeschlagenen Bebauung der Lastardie

Quelle: Zimnicki 2005

Im Juni 2008 wurde der neue lokale Plan der räumlichen Bewirtschaftung der Inseln zur Konsultation der Öffentlichkeit präsentiert. Der Plan wurde von den Investoren sehr kritisiert, denn er lässt die schon vorhandenen Pläne der Investoren nur stark überarbeitet zu. Der Stararchitekt, dessen Name als Visitenkarte des Projektes dienen soll, hat schon gedroht, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen (Konieczny 2008d). Auch der Vertreter eines anderen Investors ist der Meinung, „die Oderinseln bleiben auf dem Papier, es sein denn die Stadt baut selber das, was sie geplant hat“ (Konieczny 2008e). Zum Zeitpunkt der Recherche war der Konflikt noch nicht gelöst<sup>49</sup>.

### 5.3.2.3 An der Oder

Im Mittelalter waren die Stadtteile Golęcino und Gocław Fischerdörfer, welche im 19. Jh. zu beliebten Ausflugsorten der Stettiner wurden. Viele Cafés, Restaurants, Anlegestege der Weißen Flotte zogen die Touristen an. 1912 wurde dort ein Bismarck-Turm gebaut, was die Attraktivität des Gebietes steigerte. In den Nachkriegsjahren haben die Stadtteile ihren Erholungscharakter zugunsten des industriellen Images verloren. Trotz der hohen Potentiale, sind sie nicht mehr im Bild der Stettiner als Erholungsgebiete vorhanden (ZART 2005, S. 3).

In den Stadtteilen an der Oder überwiegt alte verfallene Miethausbebauung. Häufig sind große Industriebetriebe vermischt mit der Wohnbebauung (gebaut vor dem zweiten Weltkrieg) mit niedrigem

---

<sup>49</sup> Die Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass solche Konflikte keine Ausnahme in Polen sind. So schlussfolgert Herr Marek Wieland anhand der Analyse der Entwicklungen auf den post-industriellen Flächen in Wałbrzych: „im polnischen System der Raumbewirtschaftung spielt derjenige „die erste Geige“, der über eine Liegenschaft verfügt. Er erwirbt das Grundstück und bewirkt anschließend, meistens erfolgreich, das Bestimmen der von ihm erwünschten Zielnutzung. In den meisten Fällen beschränken sich die Verhandlungen (der Gemeindeverwaltungen, Anm. P.B.-R.) mit den Investoren auf die bestimmten Bedingungen für die Umsetzung ihrer Vorhaben“ (Wieland 2008, S. 20).



Standard. Es gibt viele Überbleibsel von alten Fabriken, Lagern und Läden (Abbildung 22 und Abbildung 23). In der Bebauung des Stadtteils sind auch deutsche Bunker vorhanden, die bedeutend für die architektonische Charakteristik der Gegend sind. Solche Bebauung, zusammen mit für die Bewohner unzugänglichen Objekten, Schrebergärten und Brachflächen, zerstört die sozialen Räume des Stadtteils. Abgenutzter Straßenbelag, verfallene Fußgängerwege und wild wachsende Sträucher ergänzen das Stadtteilbild. Ein weiteres Charakteristikum der Gegend ist die Nutzung der Innenhöfe – auffällig sind die Toiletten, Garagen, Schuppen, Wäscheleinen, alte Möbel und Autos. Garagen und Schuppen nehmen einen großen Teil der Innenhöfe ein und sind häufig verwahrlost und ungepflegt. Oft werden die Innenhöfe wirtschaftlich genutzt – als Gemüsegärten, Werkstätte oder für die Taubenzucht (Kowalewski, Kołodziejczak et al. 2005, S. 26; ZART 2005, S. 17).

Diese Stadtteile haben gegenwärtig einen schlechten Ruf wegen der vernachlässigten Infrastruktur und der Bewohner aus ärmeren sozialen Schichten. Investitionen des polnischen Staates konzentrierten sich während der kommunistischen Zeit auf die materielle Produktion und den Aufbau von Industrieanlagen. In solchen Betrieben haben mittelmäßig und niedrig qualifizierte Kräfte gearbeitet, die in der Nähe der Arbeitsstätten gewohnt haben. Ökonomische Verbesserung war meist mit einem Umzug in andere Stadtteile verbunden. Nach der Schließung der Industriebetriebe, vor allem der Werft, haben die meisten Bewohner ihre Arbeitsplätze endgültig verloren. Es festigte sich das Image der Gegend als bewohnt durch arme, oft arbeitslose Personen mit hohen sozialen Pathologien (Interview 9).



Abbildung 22. Foto aus der Ausstellung "Golęcino i Goćław w obiektywie" von Artur Magdziarz

Quelle: [http://www.fotografuj.pl/News/Wernisaz\\_wystawy\\_Golecino\\_i\\_Goclaw\\_w\\_obiektywie/id/1279](http://www.fotografuj.pl/News/Wernisaz_wystawy_Golecino_i_Goclaw_w_obiektywie/id/1279)

Im Jahr 2004 wurde von der Stettiner Universität eine soziologische Studie durchgeführt. Diese Studie befasste sich sowohl mit den Problemen als auch mit den Potentialen des Nordens von Stettin und hatte zum Ziel, die Einstellung der Bewohner zur Revitalisierung zu ermitteln. Die Studie bestätigte das Vorwissen über die Probleme und zeigte, dass die fehlenden Dienstleistungen und die mangelnde technische Infrastruktur als wesentliche Entwicklungsbarrieren der Stadtteile anzusehen sind. Problematisch ist auch die Verbindung des Gebietes mit der Innenstadt, welche nur über eine Straßenbahnlinie erfolgt – diese ist jedoch sehr stör anfällig, besonders in den Wintermonaten. Keine Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist in der Nacht vorhanden, wodurch die Bewohner vom kulturellen Leben der Stadt ausgeschlossen sind (Kowalewski, Kołodziejczak et al. 2005). Das Gebiet besitzt zudem sehr ungünstige bioklimatische Bedingungen und wird

durch die Emissionen von den Industriebetrieben (Stahlhütte, Düngefabrik, Papierfabrik und die Werft) verschmutzt (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 125).



Abbildung 23. Foto aus der Ausstellung "Golęcino i Goćław w obiektywie" von Marek Grum

Quelle: [http://www.fotografuj.pl/News/Wernisaz\\_wystawy\\_Golecino\\_i\\_Goclaw\\_w\\_obiektywie/id/1279](http://www.fotografuj.pl/News/Wernisaz_wystawy_Golecino_i_Goclaw_w_obiektywie/id/1279)

Die Studie hat eine hohe Unzufriedenheit der Bewohner mit der Arbeit der lokalen Selbstverwaltung aufgezeigt. Als Gründe wurden genannt: Langsamkeit, Ignoranz der Meinung lokaler Mieter, fehlende Reaktion auf deren Anfragen und Bitten. Fehlende Erneuerung der Wohnbestände und Notwendigkeit der Verbesserungen auf eigene Kosten verschlechtern die Beurteilung der Handlungen der lokalen Selbstverwaltung in den Gebieten mit kommunaler Wohnbebauung. Im Bericht wurde die Vermutung geäußert, dass die schlechte Beurteilung eine gängige Meinung in den Gebieten mit alter Bausubstanz und nicht charakteristisch nur für das konkrete Gebiet ist (Kowalewski, Kołodziejczak et al. 2005). Diese Vermutung konnte durch die eigene Umfrage bestätigt werden (siehe Punkt 5.4.4.1).

Die Erneuerung des Gebietes erfolgt sehr langsam. Der Norden Stettins wird eher als ein Gebiet der „weichen“ Handlungen gesehen (Interview 9). Die STBS realisiert dort ergänzende Wohnbebauungen. Es handelt sich dabei um Sozialwohnungen für die Bevölkerung, die aus anderen Stadtteilen umgesiedelt wird, was die Entstehung von Slums befürchten lässt (Interview 8).

In der ehemaligen Ölfabrik an der Dębogorskastraße ist der Sitz der Stiftung „Ballett“ geplant. Ein anderes Vorhaben ist die Umgestaltung der Brachen an der Oder in einen Stadtpark. Es wurden schon einige Gebäude, die in sehr schlechtem Zustand waren, abgerissen. Meist handelte es sich um Wohnbauten, deren Mieter in Ersatzwohnungen der Gemeinde oder TBS umzogen (Kulpa-Jarocka 2007). Es gibt auch einen Plan, diese Gebiete mit den touristischen Routen zu verbinden, auch mithilfe der „Weißen Flotte“ (Interview 8).

Zurzeit wird dort ein Programm zur Verbesserung der Wasserqualität (Abwasser- und Regenwasserkollektoren) sowie auch die Modernisierung der Zufahrtstraße entlang der Oder realisiert. Bis 2009 soll diese Infrastruktur fertig gestellt werden, wodurch die alten Gebäude ans Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden können. Die Finanzmittel dafür sind schon im Stadtbudget vorgesehen, denn in den Gebäuden müssen die gesamten Leitungen ausgetauscht oder neu verlegt werden (Interview 9).

#### 5.3.2.4 Podejuch (Podjuchy)

Podejuch ist eine große Siedlung am rechten Ufer des Flusses Regalica (Westoder). Während des zweiten Weltkriegs wurde die Industrie- und Wohnbebauung der Siedlung stark beschädigt. 1948 wurde Podejuch an die Gemeinde Stettin angeschlossen. In den 1970er Jahren ist dort eine große Wohnsiedlung entstanden.

Viele Bauten sind denkmalgeschützt; es sind sowohl historisierende Gebäude wie auch modernistische Villen der 1920er Jahre. Es befinden sich außerdem dort archäologische Stätten mit Spuren der durchgehenden Besiedlung seit dem Neolithikum. In die Stettiner Tradition der Friedhofsanlagen fügt sich auch der Friedhof deutscher Soldaten aus dem ersten Weltkrieg.

Das Revitalisierungsgebiet umfasst die post-industriellen Bereiche der ehemaligen Chemiewerke „Wiskord“ und die verfallenen Gebiete in der Nähe der Kirche. Ziel des Revitalisierungsprogramms ist die Ordnung und der Ausbau der städtebaulichen und funktionalen Struktur bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Charakters des Gebietes, das Schaffen eines Zentrums, die Verbesserung der touristischen Attraktivität und die Festlegung der Verbindungen mit dem Fluss.

2005 wurde ein Wettbewerb für das Konzept der Bebauung des Zentrums und der Uferbereiche von Podejuch ausgeschrieben. Die Anforderungen an die Projekte wurden in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat und durch Diskussionen mit den Bewohnern erarbeitet. Im Dezember 2005 wurde der Wettbewerb entschieden. Gewonnen hat ein Konzept, Podejuch zum Fluss hin zu öffnen durch die Schaffung einer Spazierstrecke mit vielen Attraktionen wie eine Anlegestelle für die Weiße Flotte, ein Kulturhaus, einen Sportkomplex und eine Marina (Konieczny 2005a).

Die Realisierung wurde für 2007 und 2008 vorgesehen. Im Jahr 2007 wurden 500 000 PLN für die technische Dokumentation vorgesehen. Gebaut werden soll erst mal das Kulturhaus, für das es schon konkrete Projekte gibt. Zum Zeitpunkt der Recherche 2008 wurden jedoch noch keine Arbeiten begonnen.

### 5.3.3 Sonstige Wohngebiete

**Niebuszewo-Bolinko** ist aus einer Spontansiedlung vor den Mauern Stettins in 19. Jh. Entstanden. Die Gegend war überwiegend von Arbeitern aus den Fabriken Stettins, Arbeitslosen, Gelegenheitsarbeitern und Familien ohne jegliche Einkünfte bewohnt. Die Siedlung wurde zum Zufluchtsort von Bettlern und sozial Ausgegrenzten (Koziańska 2002, S. 107-111).

Das Gebiet hat gegenwärtig eine gut erhaltene städtebauliche Substanz, welche der Ergänzung zur Erhaltung und Betonung des eigenen Charakters bedarf. Das wichtigste Problem dieses Gebietes ist der Zustand der Altbausubstanz. Niebuszewo–Bolinko ist gekennzeichnet durch eine sehr hohe Bewohnerdichte und das höchste Niveau an Armut und gesellschaftlicher Ohnmacht in ganz Stettin (Rada Miasta Szczecina 2005a).

Zu den Potentialen des Gebietes gehören eine ungenutzte Straßenbahnremise von 1912, (geschlossen 2004) und die Nähe zur Kunstgalerie „Officyna“, welche junge Architekten und Künstler anzieht (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 128). Die Straßenbahnremise wurde 2005 als technisches Denkmal anerkannt und wird gegenwärtig zum Museum der Technik und Kommunikation „Kunstreise“ (*Zajezdnia Sztuki*) umgebaut. Innerhalb des Stadtteils befindet sich auch der städtische Park Jasne Błonia, mit einem See, Amphitheater und ein Rosengarten. Der Park ist eine beliebte Spaziergegend für die Stettiner und Besucher.

Das Revitalisierungsgebiet **Krzekowo** umfasst den Bereich des ehemaligen Dorfes Krzekowo und das angrenzende postmilitärische Gebiet. Ziel der Revitalisierungshandlungen ist das Beibehalten der traditionellen ländlichen Struktur, darunter denkmalgeschützter Objekte, historischer Straßenführung, des Grüns, und die Ergänzung fehlender Elemente der historischen Komposition sowie die Beseitigung der disharmonisierenden Elemente. Weitere Handlungen beziehen sich auf die Erweiterung des Campus´ der Stettiner Hochschulen, welcher gegenwärtig auf dem Gebiet einer ehemaligen Kaserne entsteht (Rada Miasta Szczecina 2005a).

Die Siedlungsgeschichte von **Altdamm** (*Dąbie*) reicht bis ins 10. Jh. zurück. An der Mündung des Flusses Płonia in den Kleinen Dammsee (*Dąbie Małe*) gab es eine wendische Siedlung, welche 1121 zerstört worden ist. Im 12. Jh. wurden Mühlen und Umladehäfen lokalisiert. Der Bau eines 750m langen Kanals hat die wirtschaftliche Entwicklung Altdamms intensiviert und gleichzeitig die räumliche Entwicklung beschränkt. 1260 hat die Siedlung magdeburgisches und Ende des 13. Jh. lübeckisches Stadtrecht bekommen. Mit dem lübeckischen Stadtrecht wurden Altdamm mehrere Privilegien und die Unabhängigkeit von Stettin und Kolbacz zuteil. Im 14. Jh. ist Altdamm jedoch erneut unter Stettiner Herrschaft geraten. Unter schwedischer Herrschaft 1630-46 wurde Altdamm zur Festung. In 19. Jh. wurde Altdamm durch den Bau der Bahntrasse von Stettin nach Posen (Poznań) zum wichtigen Post- und Bahnknoten. Die Festungsmauer wurde 1872 geschliffen. Dank der regen Bautätigkeit besaß Altdamm Ende des 19. Jh. eine geschlossene Bebauung entlang der breiten, gepflasterten Straßen. Am 15. Oktober 1939 wurde Altdamm an Stettin angegliedert. Die Zerstörungen des zweiten Weltkriegs waren für Altdamm eine Katastrophe, auch städtebaulich, deren Folgen bis heute spürbar sind (Rada Miasta Szczecina 2005c, S. 5).

Der zentrale Teil des Gebietes ist ein Bereich der Altstadt mit einem mittelalterlichen Wegenetz. Die historische Bebauung ist im östlichen Bereich und im Kirchenquartier erhalten geblieben. Dominierend, aufgrund der Größe und architektonischer und städtebaulicher Bedeutung, ist hier die Marienkirche. Fragmentarisch wurden die mittelalterlichen und späteren Befestigungen erhalten, die jetzt total verfallen sind. Sonstige Quartiere wurden durch Mehrfamilienbebauung und Dienstleistungsgebäude nach dem zweiten Weltkrieg ergänzt, welche die historische Struktur zerstört haben. Im Gebiet dominiert die Wohnfunktion. Altdamm hat besonders große Probleme mit schlechten Straßen und dem Fehlen der technischen Infrastruktur. Die historische Wohnbebauung ist nicht an das Abwasser- und Fernwärmenetz angeschlossen, hat jedoch einen Regenabfluss, gebaut 1895-1910 und 1930-1935. Die historische Bausubstanz, welche sich in kommunaler Hand befindet, ist sehr abgenutzt und im schlechten technischen Zustand (Rada Miasta Szczecina 2005c, S. 124).

In Altdamm herrschten eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit, sehr geringe wirtschaftliche Aktivität und es gibt eine hohe Zahl sehr armer Haushalte. Es fehlen kulturelle und sportliche Einrichtungen. Die schlechte Wasserqualität im See beschränkt die Entwicklungsmöglichkeit von Sport- und Erholungsfunktionen des Stadtteils, erschwert die Möglichkeiten der Nutzung der Ufer für Bootshäfen und bedeutet Gefahr für Badegäste (Rada Miasta Szczecina 1996, S. 124).

Die Aufwertung von Altdamm konzentriert sich auf folgende Handlungen: Wiedergewinnung des historischen Klimas mithilfe von Baumpflanzungen, Einführung neuer Wohnbebauungen in das Innere der Quartiere, Ergänzung der Quartiersbebauung und Bau von Parkhäusern, Aufwertung und Modernisierung der vorhandenen Bebauung. Ziele der Handlungen sind die Revitalisierung der Quartiere, die Vervollkommnung des städtebaulichen Systems, der Gewinn an Wohnflächen und Parkplätzen. Die Realisierung neuer Bebauungen durch die Wohnungsgesellschaft „Kielnia“ und die TBS „Prawobrzeże“ auf den Fragmenten der alten Stadt hat den Prozess der Erneuerung des Gebietes in Gang gesetzt (Kulpa-Jarocka 2007).

## **5.4 Akteurskonstellationen und Interaktionen bei der Revitalisierung**

Die Akteurkonstellationen, wie das schon anhand des Ansatzes des akteurzentrierten Institutionalismus gezeigt wurde, sind entscheidend für das Ergebnis der politischen Prozesse in der Stadt. In Stettin können drei Gruppen der Akteure definiert werden: Schlüsselakteure, direkt in die Revitalisierungsprozesse eingebundene Akteure und indirekt eingebundene Akteure. Die Stadtverwaltung als Auftraggeber der Gesellschaften, als Recht schaffendes Subjekt und als Ideengeber sowie als Antragsteller für die finanzielle Unterstützung spielt eine Schlüsselrolle im Prozess. Weitere in die Revitalisierung direkt eingebundene oder davon betroffene Akteure sind die Gesellschaften der Gemeinde, die die Revitalisierung als einen direkten

Auftrag haben, und die privaten Investoren und Bewohner, die wiederum in Untergruppen geteilt werden können. Die Berufsverbände der Architekten und Stadtplaner spielen als Beratungs- und Kritikgremium eine indirekte Rolle in den Revitalisierungsprozessen (Abbildung 24).

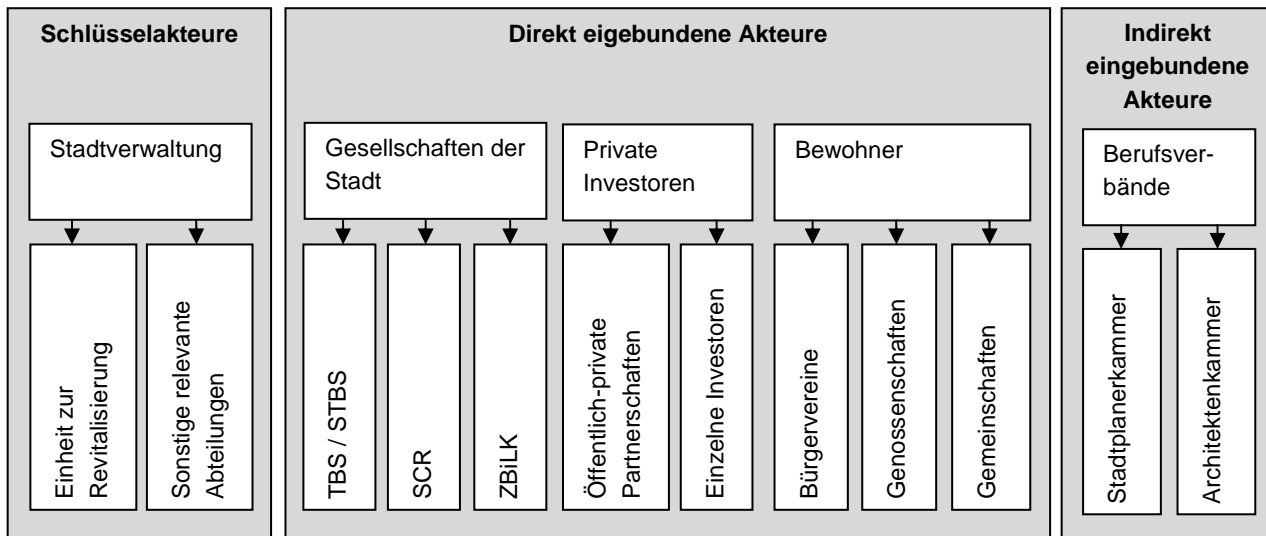


Abbildung 24. Akteure, die in Erneuerungsmaßnahmen in Stettin eingebunden sind

Diese Darstellung basiert auf dem Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus, der im Punkt 2.3.3 vorgestellt wurde. Die Darstellung der Konstellationen der Akteure sowie der Akteurinteraktionen dienen der Identifikation von Elementen des institutionellen Rahmens, welche einen Einfluss auf die Akteure und deren Handlungen haben.

## 5.4.1 Akteure: Kommunale Verwaltung

Nach der kurzen Vorstellung der Revitalisierungsprozesse in den ausgewählten Gebieten von Stettin sollen die vielen schon angesprochenen Entscheidungen zu Grunde liegenden Fähigkeiten, Handlungsorientierungen und Präferenzen der kommunalen Verwaltung dargestellt werden.

### 5.4.1.1 Fähigkeiten

Mit dem Begriff der Fähigkeiten werden alle Handlungsressourcen bezeichnet, die es einem Akteur ermöglichen, ein Ergebnis in bestimmter Hinsicht und bis zu einem gewissen Grad zu beeinflussen. „Die wichtigsten Handlungsressourcen im Kontext der Policy-Forschung sind institutionelle Regeln, durch die Kompetenzen zugewiesen und Partizipationsrechte, Vetorechte oder das Recht zur autonomen Entscheidung für bestimmte Fragen verliehen oder beschränkt werden“ (Scharpf 2000, S. 86). Die institutionellen Regeln, welche durch die nationale Rechtsprechung bestimmt sind, wurden im Kapitel 3 besprochen. Hier werden die Fähigkeiten der Stettiner Stadtverwaltung dargestellt, die aus eigenen kommunalen Entscheidungen resultieren.

Die Stadtverwaltung sieht sich in der entscheidenden Position bei den Revitalisierungsprozessen in der Stadt. Sie soll ein Operator des Prozesses im Lokalen Revitalisierungsprogramm, Investor im Budgetmodell und Partner bei der Revitalisierung im kommerziellen Modell sein. In der Wohnungspolitik wurden 2003 folgende Entscheidungen bezüglich der Rolle der Stadt im Revitalisierungsprozess getroffen (Rada Miasta Szczecina 2005a, S. 103): „Die Stadt Stettin übernimmt die Rolle des Initiators der Revitalisierungsprozesse durch Handlungen mit dem Ziel, eine maximale Zahl an Partnern für diese Prozesse zu gewinnen und sie garantiert die Übereinstimmung der jeweiligen Revitalisierungsprojekte mit den lokalen Plänen der räumlichen Bewirtschaftung“.

Da die lokalen Verwaltungen komplexe Akteure sind (siehe Punkt 2.3.3), wird dort die Fähigkeit zum Handeln durch interne Interaktionen erzeugt. Deswegen werden hier die Fähigkeiten einzelner, an Revitalisierung beteiligter kommunaler Einheiten diskutiert.

Im Jahr 1991 wurde ein Erneuerungsteam in der Stadtverwaltung ins Leben gerufen. Der UN-Mitarbeiter Hans van de Sanden war gemeinsam mit dem von 1990 bis 1998 amtierenden 2. Oberbürgermeister Piotr Mync die treibende Kraft in der Entwicklung eines Konzeptes zur Erneuerung Stettins. Das Erneuerungsteam sollte eine angemessene Kooperation mit Akteuren gewährleisten und eine Strategie der Erneuerung erarbeiten. Das Erneuerungsteam bestand aus den Repräsentanten aller Abteilungen der Stadtverwaltung sowie Institutionen, welche in die Erneuerungsprozesse involviert waren (Mieszkowska 1996, S. 113). Das Erneuerungsteam wurde 1998 aufgelöst, seine Aufgaben lagen danach bis 1999 noch beim Amt für Wohnungswesen.

Nach dem Beitritt Polens in die EU wurde die Möglichkeit eröffnet, EU-Mittel für die Revitalisierung zu bekommen. Voraussetzung dafür war das Erstellen des Lokalen Revitalisierungsplans. Nur mit diesem Ziel wurde erneut Hans van de Sanden im Stadtamt angestellt. Er bekam, obwohl er das Amt des Bevollmächtigten des Oberbürgermeisters hatte, keinerlei Kompetenzen, die es ihm erlauben würden, mehr als die Erstellung eines Rahmenplanes zu leisten (Interview 10). Die Aufgaben und Struktur des Teams orientierten sich an den Vorgaben des Integrierten Operationellen Programms der Regionalentwicklung 2004-2006 (ZPORR). Dieses Team wurde nach der Erstellung des Revitalisierungsprogramms in 2005 aufgelöst. Erst im Herbst 2007 wurde ein Referat für Revitalisierung in der Abteilung für Stadtentwicklung gegründet.

Darüber hinaus werden die Revitalisierungsprozesse auch von den Arbeiten anderer Abteilungen und Ämter beeinflusst. Es handelt sich hier vor allem um die Abteilungen für die räumliche Entwicklung, das Wohnungswesen und das Amt des Stadtarchitekten. Die Konflikte um die letzte Position wurden im Punkt 5.4.5 detailliert vorgestellt. Die Änderungen bei der Führung der genannten Abteilungen unterlagen, genau wie das Erneuerungsteam, den politischen Einflüssen aufgrund der Wahlperioden. Die Fluktuationen bezogen sich aber überwiegend auf die personelle Besetzung der Abteilungen und Ämter<sup>50</sup>.

#### 5.4.1.2 Wahrnehmung und Präferenzen

*„Akteure sind durch ihre spezifischen Handlungsorientierungen (Wahrnehmungen und Präferenzen) gekennzeichnet. Diese werden durch den Stimulus eines bestimmten Problems aktiviert und spezifiziert, und sie beziehen sich auf die Bewertung des Status quo, auf die möglichen Ursachen des Problems, auf die Wirksamkeit und Wünschbarkeit möglicher Handlungsoptionen und der damit verbundenen Ergebnisse. Die so zustande gekommenen Handlungsorientierungen werden darüber hinaus vom institutionellen Kontext beeinflusst“* (Scharpf 2000, S. 87).

---

<sup>50</sup> Dieser Wechsel wurde von der ehemaligen Mitarbeiterin des Stadtamtes folgend beschrieben: *„Ich habe 1991 die Arbeit im Stadtamt begonnen, während der ersten Wahlperiode des Stadtrates nach den freien Wahlen. Alle waren Idealisten, voller Elan und es gab ein Vertrauen zwischen den Mitarbeitern und dem Chef (...). Es gab viele Investitionen, wir hatten die Hoffnung, dass sich was ändert, wir alle wollten das und haben uns engagiert. Als sich die politische Führung geändert hatte, kam der Eimer mit kaltem Wasser. Plötzlich begannen Kontrollen und Versuche, diejenigen rauszuschmeißen, die Leitungspositionen innehatten. Wir wurden so sehr mit Kontrollen geplagt, dass unser Chef von alleine gegangen ist. Wir haben nur Informationen für die Kontrollen gesammelt, jeder hat angefangen zu fragen: wieso soll ich es machen? Vielleicht kommt einer und sagt, dass ich was falsch mache? Man hat das Treffen der Entscheidungen vermieden. (...) Ein Teil der Mitarbeiter ist gegangen, weil es sich nicht mehr arbeiten ließ. Die Abteilungsleiter waren der Meinung, besser ist es man tut gar nichts, dann kann einem nichts vorgeworfen werden. Und es entstand eine Mentalität im Amt, dass es besser ist, wenn keiner was von mir will. Wenn ich Initiative zeige und etwas schief geht, dann werde ich die Konsequenzen tragen. Früher war es so: ich zeige Initiative, etwas geht schief, dann wusste ich, dass mir nichts passiert. Aber jetzt: besser nicht, wozu brauche ich das?“* (Interview 10).

Die Erneuerung der Innenstadt ist seit 1990 das Thema in der Stadtverwaltung, wobei sich die Intensität der Handlungen änderte. Eine wichtige Rolle spielten dabei die Präferenzen der jeweiligen Oberbürgermeister, welche aus unterschiedlichen politischen Lagern kamen und sich oft populistischer Parolen bedient haben. In den Medien und Diskussionen wird immer wieder betont, dass Stettin kein Glück mit den Oberbürgermeistern hat (siehe Punkt 5.4.5). Stettin hat seit 1990 acht Oberbürgermeister gehabt.

Die Strategie der Innenstadterneuerung mit dem kommerziellen Modell wurde 1991-1992 formuliert, als der Optimismus und Glaube an die „unsichtbare Hand des Marktes“ sehr hoch waren. Allgegenwärtig war die Erwartung, dass die Marktkräfte schnell in allen Problembereichen Lösungen bringen werden. Es wurde auch angenommen, dass es ein Spiel für große Spieler ist: große private Investoren und Institutionen, die allein Dank der Dimension ihrer Finanzmittel mehr bewirken können als die Gemeinde im Alleingang. Die Politik der Oberbürgermeister Bielecki (1990-1991) und Lisiewski (1991-1994) wurde auch vom Oberbürgermeister Bartłomiej Sochański (1994-1998) fortgeführt. Er setzte auf die Etablierung Stettins als regionales bzw. europäisches Zentrum als einzige Möglichkeit für die Entwicklung der Stadt. Anstelle der alten Schifffahrtsindustrie sollte sie sich zum Dienstleistungs-, Kultur-, Bildungs-, und Naherholungszentrum entwickeln (Dorsch 2003). Damals wurde die Strategie der Innenstadterneuerung erarbeitet, die vor allem auf ausländisches privates Kapital baute. Die damalige Politik wurde stark kritisiert, die geplanten Mieterhöhungen zusammen mit schon beschriebenen Problemen bei der Suche nach geeigneten Investoren führten letztendlich zur Abwahl der damaligen Koalition.

Nach der Abwahl von Bartłomiej Sochański 1998 und dem *„Wechsel zu einer post-sozialistischen Stadtregierung setzte sich jedoch stärker ein auf kurzfristige Erfolge ausgerichteter Politikstil durch, das immer noch herrschende provinzielle Denken, das sich aufgrund der peripheren Lage der Stadt im Sozialismus dort besonders ausgeprägt hat“* (Dorsch 2003). Dieser Wechsel führte zum Bruch in den Revitalisierungsprozessen. Die jeweilige neue Stadtregierung unter der Führung von den Oberbürgermeistern Jurczyk (1998-2000 und 2002-2006), Koćmiel (2000-2001) und Runowicz (2001-2002) setzte die Politik der Erneuerung nicht fort, sondern wählte die Politik schneller spektakulärer Erfolge wie den Bau von „Galaxy“, einem großen Einkaufszentrum in der Innenstadt. Die Erneuerung im lokalen Maßstab hat in der Politik keinen Platz mehr gefunden (Interview 3). Es wurden Partnerschaften der Gemeinde mit ausländischen Investoren gekündigt (siehe Punkt 5.3.1 und 5.4.3), und die städtische Gesellschaft SCR gegründet, die mit nationalen Mitteln die Revitalisierung der Innenstadt durchführen soll.

Die vor 1998 angeschobene Revitalisierung verlor an Geschwindigkeit und wurde nicht mehr zum Thema auf der Tagesordnung. Unpopuläre Schritte, wie im Fall von Stettin die Revitalisierung, wurden verschoben. Es wurden hingegen Wahlversprechen erfüllt, die sich auf die Privatisierung der kommunalen Wohnungen bezogen. Die Wohnungen, auch im Stadtzentrum, wurden zu symbolischen Preisen an die bisherigen Mieter verkauft, was zu wesentlichen Schwierigkeiten bei der Revitalisierung geführt hat (Interview 9).

Der Nachfolger von Oberbürgermeister Marian Jurczyk, Herr Piotr Krzystek, möchte Stettin wieder entwickeln und zur modernen Stadt machen. Er hat auf vielen Feldern Investitionen versprochen, von denen die wichtigsten die Stadtumgehungsstraße, der Neubau der Philharmonie und der Sporthalle und der Ausbau des Flughafens Dąbie sind. Im Bereich der Revitalisierung konzentriert er sich auf die Vollendung des Quartiers 21 und der Fußgängerzonen um den Zamenhofplatz ([www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl)).

Alle bisherigen regierenden Koalitionen hatten zum Ziel die Entwicklung der Stadt, verstanden als Ausbau, Investitionen, Ausweisung neuer Wohngebiete. An der Erfüllung dieser Projekte werden sie von den Wählern gemessen. Die Präferenzen der Bewohner als Wähler spielen eine entscheidende Rolle in Stettin, wie das im Punkt 5.4.4 gezeigt wird.



### 5.4.2 Akteure: Gesellschaften der Gemeinde

Laut der Wohnungspolitik der Stadt von 2003 soll die Vorbereitung und Umsetzung der Revitalisierungsprojekte mithilfe der Gesellschaften der Gemeinde erfolgen, wie: Stettiner Gesellschaft des Sozialen Bauens STBS, Gesellschaft des Sozialen Bauens „Rechtes Ufer“ TBSP, Stettiner Erneuerungszentrum SCR und die Verwaltung der kommunalen Wohnungen und Gebäuden ZBiLK. Die Gemeinde ist 100-prozentiger Besitzer der Gesellschaften und sie kontrolliert diese Organisationen durch Beteiligung in der Geschäftsführung und durch Verträge.

Die Schaffung einer von der Stadtverwaltung unabhängigen Organisation, welche die komplexe Erneuerung in der Innenstadt vorbereiten und durchführen soll, wurde beschlossen aufgrund der für diese anderen Finanzierungsmöglichkeiten und größerer sozial-politischer Akzeptanz im Vergleich zur lokalen Selbstverwaltung. Eine solche Organisation kann langjährig die öffentlichen Mittel nutzen, Fonds aus dem Verkauf der Wohnungen bilden und diese in die Erneuerungen wieder investieren. Durch die Gründung einer solchen Gesellschaft werden somit einige Beschränkungen umgangen, die den Gemeinden durch die Vorschriften bezüglich der Regulierung der Finanzwirtschaft auferlegt werden. Die Gemeinden haben z. B. keine Möglichkeit, Zielfonds zu bilden und sie können die Mittel aufgrund der jährlichen Budgetabstimmung nicht in langjährigen Programmen einsetzen (Rada Miasta Szczecina 1996).

Die beiden **TBS** („Stettiner“ und „Rechtes Ufer“) beschäftigen sich neben der Erneuerung von kommunalen Wohnbeständen mit dem Neubau erschwinglicher Mietwohnungen und der Sanierung des vorhandenen Baubestandes. Das Angebot ist an die Haushalte mit mittlerem Einkommen gerichtet. Die Wohnungen stehen der Gemeinde oder privaten Personen zur Verfügung, welche 30% der Baukosten übernehmen. Die Wohnungen von TBS werden zu 70% aus den Krediten von KFM (Nationaler Wohnungsfonds) finanziert ([www.stbs.pl](http://www.stbs.pl)). Diese Kredite würde die Gemeinde aufgrund der Gesetzeslage nicht bekommen können.

Die beiden Gesellschaften können in Stettin die Funktion des alleinigen Wohnungsbereitstellers nicht erfüllen. Die Wohnungen von TBS sind für viele bisherige Mieter der zu sanierenden Häuser zu teuer. Die Gemeinde zahlt an die TBS deshalb die Differenz zwischen der kommunalen Miete (ca. 6 PLN/m<sup>2</sup>) und der TBS-Miete (ca. 11 PLN/m<sup>2</sup>) an diejenigen Stadtbewohner, für welche die Gemeinde verpflichtet ist, Wohnungen bereitzustellen (Interview 9).

Die Arbeit beider TBS wird von den Vertretern der Stadtverwaltung positiv gesehen. Die Gesellschaften haben eigene Revitalisierungspläne und arbeiten schon lange an dem Thema. Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ist „*sehr angenehm*“ (Interview 9). Als wesentliches Hemmnis der Arbeit von TBS wurden zu knappe finanzielle Mittel und Konflikte mit den Wohneigentümern genannt (Interview 10).

Die Aufgabe von **SCR** ist die Erneuerung der 5 innerstädtischen Quartiere nach dem kommerziellen Modell. Bei der Gründung der Gesellschaft wurden die Quartiere 21 und 22 von der Stadt in die Gesellschaft eingebracht. In diesen Quartieren wurden die Wohnungen nicht privatisiert. Im Jahre 2002 wurden drei weitere Quartiere (9, 16 und 17) der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Diese Quartiere sollten das Vermögen der Gesellschaft erweitern und ihre Kreditwürdigkeit stärken. Allerdings gab es in diesen Quartieren 9, 16 und 17 Kaufanträge der bisherigen Mieter, welche nach der damaligen Gesetzeslage (siehe Punkt 5.2.1.4) für 25% des Marktwertes realisiert werden konnten. Das SCR musste diese Anträge als neuer Besitzer anerkennen, was zum wesentlichen Verlust des Kapitalvermögens der Gesellschaft führte. Somit war das SCR wurde nicht mehr kreditwürdig und die Stadtverwaltung ihrerseits wollte für die Gesellschaft keine Garantien geben (Interview 8).

Ein Problem bei der Aufgabenerfüllung der SCR, ähnlich wie bei der STBS, ist somit die Eigentumsstruktur in ihrem Bestand. Die Gesellschaft ist kein alleiniger Besitzer der Wohnungen in ihrem Bestand, was die komplexe Verwaltung dieser Bestände erschwert. Alles, was das SCR machen möchte, muss sie mit den Besitzern der Wohnungen besprechen, was zu Konflikten und Investitionsblockaden führt (siehe Punkt 5.4.4). „*Die Besitzer müssen der Revitalisierung zustimmen und sich anteilig an den Kosten beteiligen, was ihre*



*finanziellen Möglichkeiten jedoch überschreitet. Das SCR kann die Häuser auch auf dem freien Markt nicht verkaufen: kein Investor ist an einem Haus mit anderen Mitbesitzern interessiert“ (Interview 8).*

In den Augen der Stadtverwaltung benimmt sich das SCR *„wie ein beleidigtes Fräulein, welches nicht weiß, was alle von ihr wollen“* (Interview 9). Es verstehe seine Rolle nicht und versucht nicht, die Probleme, die es zweifelsohne gibt, zu lösen. Es wird in der Stadtverwaltung kein Plan gesehen, wie das SCR bis 2012 die Revitalisierung der ihm anvertrauten Quartiere durchführen will (Interview 9). Diese Ansicht wird auch vom Oberbürgermeister Piotr Krzystek geteilt, welcher der Gesellschaft vorgeworfen hat, die Revitalisierungsarbeiten zu langsam durchzuführen. Es wurde ein Vorschlag unterbreitet, einem privaten Investor das ganze Gebiet zu verkaufen (Ratuszyński 2007), was aber aufgrund der oben genannten Eigentumsmischungen problematisch sein wird.

Hinzu kommt noch die polarisierende und umstrittene Persönlichkeit des Leiters der Gesellschaft, Herrn Dariusz Pęchorzewski, *„dem keiner folgen kann“* (Interview 10), der *„das auch nicht im Griff hat, genauso wie sein Vorgänger“* (Interview 11), und *„das Gespräch mit ihm ist schwierig und er schwindelt“* (Interview 12). In der Presse herrscht auch die Meinung, dass das SCR das Problem nicht lösen kann, wobei hier auch die Passivität der Stadtverwaltung eine Rolle spielt. Das SCR wird demnach wie *„ein Kuckucksei“* behandelt, vereinsamt in ihren Handlungen und die Unterstützung der Gemeinde ist dabei nicht sichtbar, auch nicht bei der Einwerbung der EU-Mittel. *„Entweder ist das SCR der Stadt egal, oder die Stadt hat selber keine Ahnung, wie es mit der Revitalisierung weiter gehen soll“* (Interview 12).

Die Verwaltung der kommunalen Wohnungen und Gebäuden **ZBiLK** wurde 1996 anstelle der Administration der kommunalen Gebäude (ADM) ins Leben gerufen. Zu ihren Aufgaben gehörten die:

- Bewirtschaftung (Verwaltung und Administration) der Gebäude, Wohnungen und anderen Immobilien, welche im Besitz der Gemeinde sind,
- Erbringung von Serviceleistungen für die kommunaler Bestände,
- Verwaltung der Grundstücke, welche an den kommunalen Gebäuden anliegen.

Die ZBiLK beschäftigt sich vor allem mit technischen Fragen der Erneuerung, deswegen sind dort die sozialen oder wirtschaftlichen Fragen nicht präsent. Zu den Barrieren bei der Erfüllung der Aufgaben gehören vor allem die Vorschriften zum Schutz der denkmalgeschützten Gebäude, welche speziellen Auflagen unterliegen, aber auch komplizierte und langwierige Prozeduren bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungen. Da die lokalen Pläne nur für wenige Stadtgebiete vorhanden sind, ist die ZBiLK auf das Instrument der *„Entscheidungen über die Bebauungsbedingungen“* angewiesen, wodurch der gesamte Planungsprozess ca. 2 Jahre dauert (Interview 7).

Die Mietrückstände in den kommunalen Wohnungen betragen gegenwärtig 65 Millionen PLN (2008). Die ZBiLK wird aber von den Mieteinnahmen finanziert, es gibt keine zusätzlichen Gelder für Unterhaltung oder Revitalisierung (Interview 8). Problematisch sind auch die Innenhöfe. Vor der Privatisierung gehörten die Innenhöfe und die Gebäude der Gemeinde. Aus den Mieteinnahmen wurden die Kosten für die Unterhaltung der Innenhöfe finanziert. Bei der Privatisierung in den 1990er Jahren wurden die Gebäude auf ihren Umrissen privatisiert (siehe Punkt 2.1.2.2); die neuen Wohnungsbesitzer sind nicht daran interessiert, die Innenhöfe, die sich im Besitz der Gemeinde, also die ZBiLK, befinden zu unterhalten. *„Es kommt zu paradoxen Situationen, wo ZBiLK keine einzige Wohnung im Quartier besitzt, aber die Innenhöfe unterhalten muss. ZBiLK hat aber überhaupt kein Geld und das Wohnungsumfeld ist in einem desolaten Zustand. Es kommt oft zu Beschwerden der Bewohner, weil die Spielgeräte beschädigt sind, oder dass es auf dem städtischen Grund schmutzig ist. Um das Problem der Verschmutzung zu lösen, wurde ein Pflichtvertrag mit den Wohngemeinschaften erarbeitet: die Gemeinden bekommen unentgeltlich den Grund für die Aufstellung der Mülltonnen, müssen sich aber dafür an den Unterhaltungskosten beteiligen. Das stößt auf große Proteste der Wohnungsbesitzer, denn wieso sollen sie für etwas zahlen, was sie sowieso haben und schon immer hatten?“* (Interview 8).

### 5.4.3 Akteure: Private Investoren

Seit 1990 wird versucht, private Investoren für die Revitalisierungsprojekte in Stettin zu finden. Die Anfänge der Zusammenarbeit mit den privaten Investoren verliefen in einer Zeit schneller Änderungen der Rechtslage (siehe Punkt 5.3.1.2), mit großem Vertrauen in die Marktkräfte und die Finanzkraft des „Westkapitals“ (Interview 9).

Beim ersten Vertrag mit der norwegischen Firma **URGN** zur Revitalisierung der Quartiere 17, 21 und 22 hatte die Stadtverwaltung sehr hohe Erwartungen an den privaten Investor; es wurde angenommen, dass die Firma zum Hauptakteur des Vorhabens wird und dadurch die administrativen Kosten der Stadtverwaltung senkt. *„Der notwendige Einsatz der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes und der Bedarf eines allgemeinen Organisationsrahmens für die Führung des Unternehmens wurden unterschätzt. Im Endeffekt spielte sich das komplexe kommerzielle Modell in einer institutionellen Leere ab“* (Zespól ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 157). *„Die norwegische Firma war mehr ein konsultierender Vermittler, der hoffte, dabei gut verdienen zu können. Im Endeffekt hat es sich erwiesen, dass, als die polnische Firma ESPEBEPE als Partner des norwegischen Investors aufgrund von Managementfehlern Konkurs anmelden musste, das ganze Unternehmen zum Erliegen kam“* (Interview 11). Die ehemaligen Mitarbeiter des Erneuerungsteams vermuten in ihrer Publikation, dass, wenn die Stadt ein Partner in der Erneuerungsgesellschaft gewesen wäre, sie bei dem Konflikt zwischen ESPEEPE und URGN, der zum Baustopp der Ersatzwohnungen 1995 geführt hat, intervenieren und vielleicht den Zusammenbruch des Vorhabens hätte verhindern können. *„Aus diesen Erfahrungen wurde gelernt, dass die Anwesenheit einer Institution dringend notwendig ist, welche die entsprechenden Mittel besitzt und in der Lage ist, die Verantwortung für langwierige Erneuerungsprozesse zu übernehmen, unabhängig davon, ob die Konjunktur im Land oder in der Region das Durchführen des Vorhabens begünstigt oder behindert“* (Zespól ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 157).

Die Analyse dieser Erfahrung ergab folgende Elemente, welche die Umsetzung des Modells der kommerziellen Revitalisierung verhinderten (Zespól ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta 1997, S. 156):

- Sehr ambitionierter Plan und komplexes Programm, bei dem die ganze Verantwortung und das Risiko von der privaten Seite getragen werden sollte,
- Fehlendes Verständnis zwischen den norwegischen (URGN) und polnischen (ESPEBEPE, lokale Bauholding) Partnern im Rahmen der Erneuerungsgesellschaft (Ceremi), welches im großen Maße aus den wesentlichen Unterschieden der Partner in den Bereichen der operationellen Kultur, der rechtlichen Traditionen und der eigenen Ziele im Unternehmen resultierte,
- Fehlende Flexibilität in finanziellen Voraussetzungen: als der erwartete Kredit von EBRD nicht kam, ist alles stehen geblieben,
- Lokale Opposition: das Unternehmen traf auf eine starke lokale Opposition, vor allem von der Seite der aktuellen Mieter, welche die Ängste vor ausländischen Investoren nutzten und verstärkten.
- Annahme einer unbegrenzten Wertsteigerung für Boden, was auf die Gewinnerwartungen Einfluss hatte.
- Wachstum der Aktivität des privaten Sektors in Polen; es entstanden andere attraktive Investitionsmöglichkeiten für private Investoren, die mit den kommunalen Entwicklungsvorhaben konkurrierten.

Der zweite Versuch, mit ausländischem Kapital die Erneuerung der Innenstadt voranzubringen, scheiterte am politischen Kurswechsel. Es wurde eine polnisch-amerikanische Gesellschaft STR zwischen der Stadt Stettin und der amerikanischen Firma **ARC** gegründet. In der Stadtverwaltung herrschte die Hoffnung, dass diese Firma die Ansiedlung anderer Konzerne in Stettin nach sich zieht. 1998 gab es kommunale Wahlen und der

neue Oberbürgermeister Jurczyk hatte Vorurteile gegenüber dem ausländischen Kapital. Im selben Jahr wurde die Gesellschaft „auf eine brutale und sinnlose Weise“ (Interview 11) aufgelöst.

Diese beiden Erfahrungen mit ausländischen Investoren wurden sehr intensiv in den lokalen Medien diskutiert. Bis heute werden die Quartale 21 und 22 von den Bewohnern „norwegisch“ bzw. „amerikanisch“ genannt. Das Scheitern beider Projekte verlief in einer Atmosphäre des Skandals. *„Es gab in Polen damals keinen und es gibt immer noch keinen Standard zur Abschätzung von Einsatz und Gewinn in den Relationen zwischen öffentlichem und privatem Kapital. Dem Oberbürgermeister wurde damals vorgeworfen, dass er dem privaten Investor zu viel gegeben hat und es kamen Korruptionsvorwürfe auf“* (Interview 11).

Es gab in Stettin ein Problem, die Interessen privater Investoren mit dem öffentlichen Interesse (verstanden als Interesse der Bewohner) zu vereinen. *„Die Investoren sind nicht davon überzeugt, dass man an der Revitalisierung verdienen kann (durch Erhöhung des Grundstückswertes, Einführung neuer Dienstleistungen) und auch die Bewohner glauben nicht, dass solche Investitionen in ihrem Interesse sein können. Das Fehlen der kommerziellen Themen bei der Revitalisierung in Stettin ist der Grund, weshalb die privaten Mittel in den Projekten nicht sichtbar sind“* (Interview 6). Problematisch sind auch die Verhandlungen mit den Firmen und Institutionen, die ihren Sitz außerhalb Stettins haben, die aber Grundstücke in der Stadt besitzen, so z. B. die Polnische Bahn (PKP) oder das Transportministerium (Interview 1).

Gegenwärtig gibt es immer wieder Investoren, die bestimmte Grundstücke bebauen möchten, z. B. die Silberwiese oder Gebiete an der Oder. Zur Verzögerung der Investitionen führen zum einen die fehlenden lokalen Pläne für die interessanten Grundstücke (siehe Punkt 5.3.2.2) und zum anderen verlaufen die Verhandlungen in einer Atmosphäre des Misstrauens der Bewohner gegenüber der Stadtverwaltung (siehe Punkt 5.4.4).

Auch die neuesten Erfahrungen mit dem spanischen Investor die Firma CR geben keinen Anlass, die schwierige Atmosphäre anders zu beurteilen. Stettin hat einige Immobilien an den privaten Investor Carlos Roisner verkauft. Seine Firma CR hat zwar in einem Mietshaus in der Innenstadt von Stettin die Fassade erneuert, aber das Gebäude steht leer. Auch andere zentralgelegene Grundstücke von CR liegen brach. Die Stadt kann aber gar nichts unternehmen, da die Firma CR Besitzer der Immobilien ist (Ratuszyński 2007). Die Stadt hat sich mit Herrn Roisner auf hohe Vertragsstrafen geeinigt, falls er die Bauarbeiten nicht beginnt. Teilweise wurden die Strafen schon bezahlt. *„Der Spanier ist offensichtlich ein Spekulant und kein Entwickler. Wenn jetzt alle bauen um zu verdienen und er tut nichts, heißt dass, er hat das auch nicht vor. Die Sache wird nicht gut enden“* (Interview 12).

## **5.4.4 Akteure: Bewohner**

### **5.4.4.1 Eigene Umfrage**

Die Einwohnerbefragung ist Teil der Methodentriangulation, die zum Ziel hatte, die Zusammenarbeit der lokalen Verwaltung mit den Bewohnern bei der Revitalisierung zu erfassen (siehe Punkt 4.3.2). Die Einwohnerbefragung hatte zum Ziel:

- Die Meinung der Bewohner zu den durchgeführten Maßnahmen in ihrem Wohngebiet, ihre Sicht auf das Gebiet und die Zukunftspläne bezüglich des Wohnortes zu erfassen,
- Die Art der bisherigen Beteiligung der Bewohner und die Bereitschaft zur zukünftigen Beteiligung an den Revitalisierungsmaßnahmen zu erfahren,
- Die Meinung zur Effektivität der Arbeiten der lokalen Verwaltung bei der Revitalisierung im Wohngebiet zu erfragen.

Die Ergebnisse der Befragung sind im Anhang 2 tabellarisch dargestellt. In der Darstellung der einzelnen Stadtteile wurden die Innenstadt, Krzekowo und Niebuszewo aufgrund der größten Anzahl der Antworten

ausgewählt. Bei der Größe „Alle Gebiete“ werden die Ergebnisse aus allen Fragebögen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Befragung ergeben folgendes Bild:

#### *Die Charakteristik des Stadtteils und der Wohnung*

Die meisten Bewohner (71,8%) sind zufrieden und sehr zufrieden mit der Wohnqualität in ihrer Wohngegend. Am meisten (88%) sind die Bewohner von Krzekowo und am wenigsten (63%) die aus der Innenstadt mit der Wohnqualität zufrieden oder sehr zufrieden. Die Gründe für diese Zufriedenheit sind jedoch verschieden, was die Antwort auf die Frage nach dem, was in dem Stadtteil am besten gefällt, zeigt. So wurde in der Innenstadt die Nähe zu den Geschäften von 52% der Befragten genannt. In Krzekowo wird vor allem die Ruhe geschätzt (42%) und in Niebuszewo die Umgebung (54%). Die Umgebung wurde auch in anderen Stadtteilen hoch geschätzt (Innenstadt: 30%, Krzekowo 38%). So kann der Umfrage entnommen werden, dass die Bewohner die Vorteile ihrer Stadtteile kennen und schätzen.

Die Gründe für Unzufriedenheit mit der Wohngegend sind in fast allen Stadtteilen ähnlich und lassen sich in folgenden Kategorien zusammenfassen: „hohes Verkehrsaufkommen, Lärm und verschmutzte Luft“ (22,1%), „Schmutz (Hundekot) und/oder Unordnung“ (21,7%) sowie „Alkoholismus/Nachbarn/Drogensucht“ (13,8%). Schuld daran sind vor allem sehr abgenutzte Straßenoberflächen auf den Hauptstraßen sowie die Straßenbahnen, die noch dazu Vibrationen erzeugen. Darüber hinaus gibt es in der Innenstadt ca. 4 000 Wohnungen mit Kohleöfen, die vor allem in der Heizperiode zur weiteren Luftverschmutzung beitragen. Die Unordnung bezieht sich vor allem auf den Zustand der Straßen, aber auch der Innenhöfe, die versiegelt, eng, dunkel, nicht gelüftet und mit Mülltonnen und Garagen verstellt sind. Es fehlen Hundewiesen. Angesprochen wurden des Weiteren die sozialen Probleme in den Stadtteilen, die sich auch durch den Alkohol- und Drogenkonsum in öffentlichen Räumen äußern.

Die Probleme, welche die Bewohner von Krzekowo genannt haben, unterschieden sich von anderen Stadtteilen. Es sind „wenige Läden/Dienstleistungen in der Nähe“ (15,4%), „Schmutz (Hundekot) und/oder Unordnung“ (13,5%) und „keine Spielplätze für Kinder“ (11,5%). Krzekowo wurde als Revitalisierungsgebiet aufgrund des hohen Anteils an postmilitärischen und postindustriellen Flächen ausgewählt. Die alte Bebauung bilden vor allem Einfamilienhäuser und Stadtvillen mit 4 bis 6 Wohnungen. Die weiteren Antworten der Umfrage zeigen deutlich, dass es sich hier weniger um die sozialen Probleme, sondern mehr um die zerrissene Stadtstruktur und fehlende Dienstleistungen handelt.

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist generell höher als die mit der Wohngegend. In allen Gebieten sind 77% der Bewohner mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden, in der Innenstadt 75%, in Krzekowo 83% und in Niebuszewo 84%.

In Abbildung 25 ist die Zufriedenheit mit einzelnen Positionen bezüglich der eigenen Wohnung der Befragten in allen Gebieten dargestellt. Sie zeigt eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnung selbst, aber es wird der allgemeine schlechte technische Zustand des Gebäudes beklagt. Diese Disproportion ist in allen Gebieten, so auch in der Innenstadt und in Niebuszewo zu finden. Die Bewohner von Krzekowo dagegen sind sogar mit dem technischen Zustand der Gebäude meistens zufrieden.

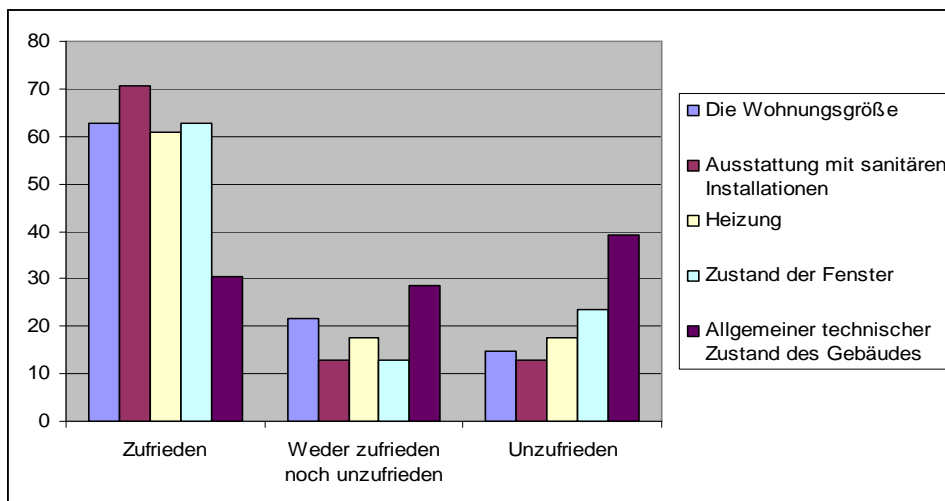


Abbildung 25. Zufriedenheit mit einzelnen Positionen bezüglich der eigenen Wohnung

Diese differenzierte Sichtweise auf die eigene Wohnung ist damit verbunden, dass viele Bewohner in die eigenen Wohnungen investieren (siehe unten), das Gebäude als ganzes wird aber nicht mit in die Verbesserungen eingeschlossen. Zum positiven Bild der Wohnung tragen auch die symbolischen, nicht nur die Nutzwerte der Wohnung bei.

Die meisten der Bewohner sind generell mit den Änderungen in ihrem Wohngebiet nach 1989 zufrieden oder weder zufrieden noch unzufrieden (jeweils 29%). Die höchste Zufriedenheit haben die Bewohner von Krzekowo und die niedrigste die Bewohner von Niebuszewo. Als Verbesserung wurde die Sanierung des eigenen Hauses oder anderer Häuser gesehen (19%) sowie eine Vergrößerung der Zahl der Läden oder die Verbesserung deren Angebotes (14%).

Das positive Bild der Wohngegend, wie auch Verbundenheit mit der eigenen Wohnung sind Gründe, weswegen die im Rahmen der Revitalisierung teilweise geplanten Umzüge der Bewohner auf großen Unmut stoßen (siehe Punkt 5.5). Die meisten (56%) der befragten Bewohner möchten in ihrer Wohnung bleiben, 14% möchten im Gebiet bleiben, würden aber die Wohnung wechseln und 13% möchten in ein anderes Gebiet umziehen.

#### Beurteilung und Teilnahme an der Revitalisierung

Die Erwartungen der Bewohner an die Revitalisierung beziehen sich auf die jeweiligen Stadtteile der Bewohner und sind eine Antwort auf das, was sie am meisten in ihrer Umgebung stört. In der Tabelle 12 sind die sieben am häufigsten genannten Erwartungen aufgeführt (Mehrfachnennungen waren möglich). Diese Wünsche sind vergleichbar mit den Zielen, welche die Stadtverwaltung mit der Revitalisierung erreichen will.

Gewünschte Maßnahmen	Alle Gebiete	Innenstadt	Krzekowo	Niebuszewo
Verbesserung des Straßenbildes	70,5	71,6	63,0	80,8
Verbesserung der Sauberkeit öffentlicher Räume	69,1	72,5	63,0	65,4
Erneuerung der Wohnhäuser und denkmalgeschützter Objekte	66,4	74,5	50,0	69,2
Verbesserung der Sicherheit im Gebiet	62,2	61,8	65,0	30,8
Verbesserung des Zustandes der Grünflächen	48,4	50,0	56,0	38,5
Schaffen von Arbeitsplätzen für Bewohner im Gebiet	46,5	46,1	42,0	50,0
Verbesserung des Zustandes der Spielplätze	42,9	42,2	42,0	46,2

Tabelle 12. Von den Bewohnern gewünschte Änderungen in den Untersuchungsgebieten

Die befragten Bewohner kennen die städtischen Erneuerungsprogramme jedoch fast gar nicht. Die Mehrheit der Bewohner (84,8%) kennt kein Programm der Stadt. 11,1% haben das Programm „Unser Haus“ genannt, 6% das Programm der „Kleinen Verbesserungen“ und 5% das „Lokale Revitalisierungsprogramm“ (Mehrfachnennungen möglich). Auch wussten 93,1% der Befragten nicht, dass sich ihre Wohnung im Revitalisierungsgebiet befindet. 92,2% der Befragten gaben an, nie von dem Revitalisierungsprogramm gehört oder gelesen zu haben. Nur 1 Person (0,5%) gab an, sich an dem Treffen mit den Bewohnern beteiligt zu haben, 3 Befragte (1,4%) haben das Programm gelesen und Anmerkungen geäußert, 11 Personen (5,1%) haben die Inhalte des Programms zur Kenntnis genommen.

Die Nutzung der städtischen Programme war unter den Befragten entsprechend niedrig. Nur 5 Personen (2,3%) haben die Programme in Anspruch genommen; es handelte sich hier um das Programm „Kleine Verbesserungen“ (3 Nennungen) und „Unser Haus“ (1 Nennung). Eine Person hat kein konkretes Programm genannt. 4 Personen gaben an, dass ohne dieses Programm die Durchführung der Arbeiten nicht möglich gewesen wäre.

Die schlechte Kenntnis der Programme kann durch eine schlechte Vermarktung, sowohl der Programme wie auch der Ergebnisse (Interview 9), und durch eine fehlende Überzeugung der Stadtverwaltung zu diesen Programmen (Interview 13) erklärt werden. Es muss beachtet werden, dass die Programme Anfang der 1990er Jahre ins Leben gerufen worden sind, also von einer anderen „politischen Gruppe“ als derjenigen, die diese Programme gegenwärtig umsetzt.

Die potentielle Bereitschaft zur Beteiligung an den Revitalisierungsmaßnahmen ist jedoch bei den Bewohnern vorhanden. 86,6% der Befragten sind der Überzeugung, dass man die Bewohner nach ihrer Meinung bei der Vorbereitung von Änderungen in ihrem Stadtteil fragen soll. 32,3% der befragten Bewohner würden sich bürgerschaftlich und 13,8% gegen Bezahlung an den Arbeiten zur Verbesserung ihres Wohnumfelds beteiligen (Mehrfachnennungen möglich). Die Art der Arbeiten, welche die befragten Personen übernehmen würden, sind in der Tabelle 13 dargestellt.

Art der Arbeiten	Bürgerschaftlich (%)	Gegen Bezahlung (%)
Teilnahme an den Planungsworkshops, Foren, Diskussionen	15,7	4,2
Ausfüllen von Fragebögen	10,6	5,5
Sozialarbeit	15,2	3,2
Arbeit an den Grünflächen oder Spielplätzen	13,4	4,6
Arbeiten an Gebäuden/Straßen	5,1	6,9
Andere	0,5	0,5

Tabelle 13. Arbeiten an welchen sich die befragten Bewohner beteiligen würden

Es fällt hier allerdings die Ambivalenz zwischen den Aussagen auf, dass man bei der Planung der Änderungen als Bewohner befragt werden soll und der tatsächlichen Bereitschaft, bei den Planungen selbst aktiv zu werden. In den Untersuchungen im Norden Stettins, welche Herr Dr. Maciej Kowalewski von der Universität Stettin durchgeführt hat, wurde diese auch dort festgestellte Ambivalenz von den Bewohnern wie folgt erklärt: „Ich zahle die Miete an die TBS, also um gemeinsame Aktionen soll sich der Verwalter der Wohnungen kümmern“ (Interview 13). Dieses Phänomen bedarf weiterer Untersuchungen, aber daraus kann erstmal ein Nichtverständnis des Zieles der Partizipation bei den Bewohnern identifiziert werden.

Die befragten Bewohner beteiligen sich an der Erneuerung ihrer Wohnhäuser durch eigene Investitionen. So wurde in die meisten Wohnungen (56,9%) nach 1989 investiert. Die meisten Investitionen bezogen sich auf die Fenster (42,2%), gefolgt von Investitionen in den allgemeinen technischen Zustand des Gebäudes (26,5%), die sanitären Installationen (25,5%), und die Heizung (21,6%). 77,6% der Investitionen wurden von den Bewohnern selbst durchgeführt.

#### *Beurteilung lokaler Selbstverwaltung*

Die Beurteilung der Arbeiten der lokalen Selbstverwaltung zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist eher negativ ausgefallen. Sehr zufrieden sind 0,9% der Befragten, 22,6% zufrieden, 26,7% weder zufrieden noch unzufrieden, 26,7% unzufrieden und 11,5% sehr unzufrieden. Ebenfalls 11,5% hatten keine Meinung dazu. Die Frage danach, ob sich die Bewohner von der Stadtverwaltung bezüglich ihrer Wohnwünsche gut vertreten fühlen, ergab auch kein eindeutiges Ergebnis: die 46,5% der Befragten hatten keine Meinung dazu, keiner fühlte sich sehr gut vertreten, 9,7% fühlten sich gut vertreten, 21,7% weder gut noch schlecht, 17,1% schlecht und 4,6% sehr schlecht vertreten.

Hier kann ein Unterschied zwischen der Beurteilung der Änderungen im Wohnumfeld, welche eher positiv ausgefallen ist, und der eher negativen Beurteilung der Rolle, welche dabei die Stadtverwaltung gespielt hat, beobachtet werden. Diese negative Beurteilung kann zum einen durch die erlebten und bekannten Konflikte mit den Bewohnern bei der Revitalisierung und zum anderen durch die schlechte Werbung der Stadt in eigener Sache erklärt werden.

Die größte Gruppe der befragten Bewohner (42,9%) meinte, keinen Ansprechpartner für ihr Anliegen in ihrem Wohngebiet zu haben. 30,4% dagegen haben einen und 27,2% wissen es nicht. Nur 11,1% der Befragten haben den Ansprechpartner in Anspruch genommen. 24,4% wünschen sich aber einen. Der Ansprechpartner wäre in diesem Fall der Siedlungsrat gewesen.

Siedlungsräte wurden als Informationsquelle für die Stadtverwaltung bei der Erarbeitung des Lokalen Revitalisierungsprogramms in Anspruch genommen (Interview 1). Die Siedlungsräte haben aber kein eigenes Budget und werden als Verbindung zwischen der Verwaltung und den Bewohnern nicht genutzt. Sie beschäftigen sich mit der Organisation von Veranstaltungen, aber werden nicht in die Entscheidungsprozesse des Stadtrates einbezogen (Interview 6).

Die befragten Bewohner wünschen sich mehrheitlich (60,8%), dass die lokale Verwaltung die Initiativen lokaler Akteure unterstützt, 49,3% wünschten, dass sie nur die formalen Bedingungen für die Entstehung und Durchführung eigener Projekte schafft, 37,3% sagten, sie soll für alle Anliegen im Gebiet verantwortlich sein, 9,2% der Befragten hatten keine Meinung dazu. Das kann bedeuten, dass die Bewohner durchaus eigene Initiativen haben, oder die lokalen privaten Initiativen begrüßen würden, und die Unterstützung für diese von der Stadtverwaltung positiv beurteilt werden könnte.

*Profil der befragten Haushalte*

Das Altersprofil der Befragten ist jünger als der städtische Durchschnitt (Abbildung 26). Eine große Gruppe der Befragten (18%) wohnt seit weniger als 4 Jahren in ihrer Wohnung; aus dieser Gruppe hatten auch die meisten „keine Meinung“ zu den Fragen nach Änderungen in ihrem Stadtteil. Gleichzeitig wohnen 22% der Befragten seit 15 bis 24 Jahren in ihrer Wohnung. Es sind überwiegend Familien mit Kindern. Anhand der Analyse des Alters, der Zusammensetzung der Bewohner und des Wohnens zur Miete konnten mindestens 10 sogenannte WGs, also Wohngemeinschaften junger Leute ohne Familie (z. B. Studenten) identifiziert werden, die in Polen ein neues Phänomen sind.

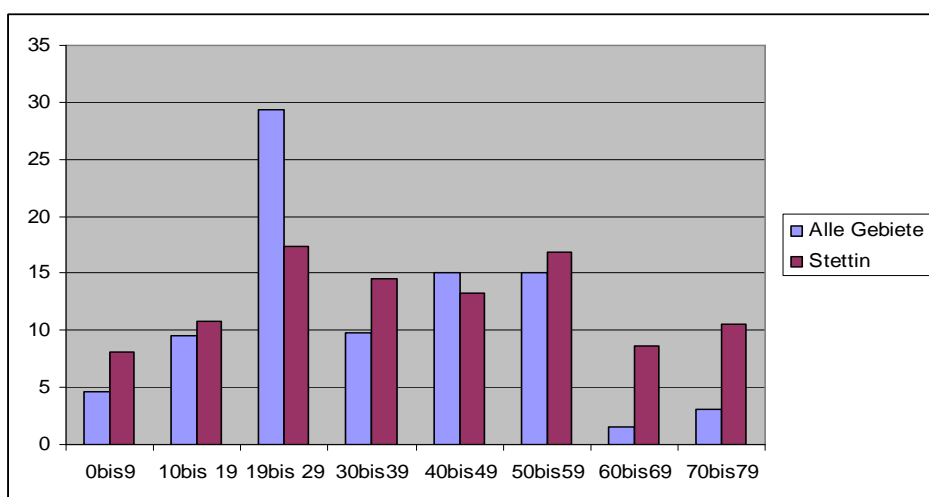


Abbildung 26. Alter der Befragten im Vergleich befragte Stadtteile und Stettin insgesamt (2006)

Die langjährige Wohnzeit von 22% der befragten Haushalte weist auf eine potentielle Bindung an den Stadtteil hin. Dieses Potential könnte zur Mobilisierung der Bewohner verwendet werden. Ein ähnliches Potential birgt die hohe Anzahl an Eigentumswohnungen unter den befragten Haushalten. Die Zusammenstellung der Eigentumsverhältnisse weicht sehr vom Stettiner Durchschnitt ab (Abbildung 27). Es sind vor allem die große Zahl der Eigentumswohnungen und nur wenige Wohnungen der Genossenschaft, welche den Unterschied ausmachen.



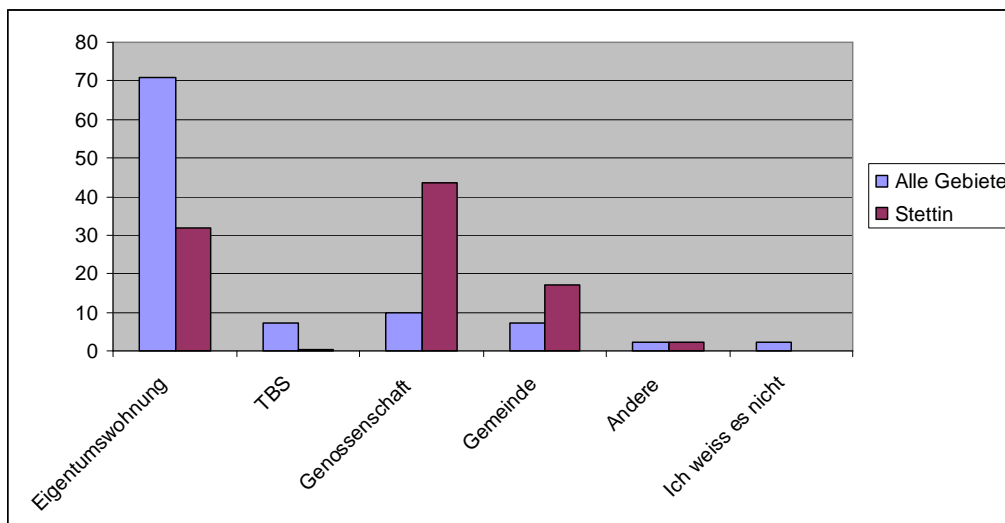


Abbildung 27. Eigentümer der Wohnungen der befragten Haushalte und Stettin insgesamt (2006)

Diese Zusammensetzung kann durch den Charakter der Stadtteile erklärt werden, in denen das ehemalige kommunale Eigentum dominiert. Viele Wohnungen wurden an bisherige Mieter verkauft und es gibt generell kaum Wohnungen der Genossenschaften in den Altbauten.

Die Frage nach den Zukunftsplänen der befragten Bewohner bestätigt die Vermutung der potentiellen Bindung an den Stadtteil. In allen Gebieten möchten 75% der Befragten entweder in der jetzigen Wohnung oder in einer anderen Wohnung im selben Stadtteil bleiben.

Der Unterschied im Altersprofil der befragten Bewohner zum gesamtstädtischen Durchschnitt ist der statistischen Unschärfe von Erhebungen geschuldet. Junge und besser ausgebildete Leute nehmen grundsätzlich häufiger an Befragungen teil (Interview 13). Diese Gruppe der Bewohner soll aber auch am intensivsten an den Veränderungen in ihrem Stadtteil interessiert werden und an diese Gruppe sollen die Aktionen der Verwaltung adressiert werden.

Es stellt sich hier die Frage, wie die Personen antworten würden, welche die Beantwortung des Fragebogens verweigert haben. Der Vergleich mit ähnlichen Umfragen in Stettin und anderen polnischen Städten zeigt zunächst keine gravierenden Unterschiede. Die interviewten Experten in Stettin waren auch nicht verwundert über die Ergebnisse der Umfrage und fanden sie der Realität entsprechend (Interview 9, 11, 13). Es wurde lediglich vermutet, dass bei der Umfrage der älteren Bewohner noch mehr kritische Stimmen gegenüber der Stadtverwaltung und eine größere Erwartungshaltung vorzufinden gewesen wären als bei den jungen Bewohnern (Interview 3).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Änderungen in den Stadtteilen als positiv gesehen werden, was aber nicht als Verdienst der Stadtverwaltung betrachtet wird. Die Bewohner sind mit ihren Stadtteilen verbunden und möchten zum größten Teil nicht wegziehen. Sie sind weder in die Revitalisierungsprozesse eingebunden noch ausreichend darüber informiert. Es gibt mehrere Hinweise auf die potentielle Bereitschaft zur Zusammenarbeit der Bewohner mit der Stadtverwaltung. Die Eigeninitiative der Bewohner wird jedoch aus Sicht der Bewohner von der Verwaltung nicht genutzt. Viele Bewohner investieren in ihre eigenen Wohnungen, fühlen sich damit verbunden und wünschen sich eine Verbesserung ihrer Umgebung. Sie möchten zu den Änderungen in ihrem Wohnumfeld gefragt werden, was auch die sehr positiven Kommentare im Rahmen der Umfrage zum Ausdruck bringen. Die schon vorhandenen Institutionen wie Siedlungsräte werden allerdings bei der Kommunikation mit und von den Bewohnern nicht genutzt.

#### 5.4.4.2 Zusammenarbeit mit den Bewohnern

Die Strategie zur Innenstadterneuerung von 1996 hatte als Entwurfsgrundlage Ideenwettbewerbe unter Architekten zum Finden der „besten“ Lösung. Eine Teilnahme der lokalen Bevölkerung fand praktisch nicht statt. Dies führte zu rein theoretischen Vorschlägen mit geringer Akzeptanz durch die Bewohner. In der zweiten Phase wurde die technische Planung erarbeitet. Erst dann wurde die lokale Bevölkerung mit dem Projekt vertraut gemacht, also zu einem Zeitpunkt, als das Projekt nicht mehr geändert werden konnte. Diskussionen bezogen sich auf rein organisatorische Aspekte. *„Im Endeffekt gab es keine Möglichkeit, die Konflikte zu beseitigen und die Bewohner blieben in Opposition zu den Handlungen der Stadtverwaltung“* (Szymiski 2001).

Das Lokale Revitalisierungsprogramm von 2005 ist ebenfalls ohne Konsultationen mit den Bewohnern entstanden. Es wurde als ein Rahmenprogramm begriffen, in das die Bewohner erst bei der Erarbeitung der Programme für konkrete Stadtteile einbezogen werden sollen (Interview 1).

Stettiner Architekten und interviewte Experten kritisieren die Arbeitsweise der Stadtverwaltung in Bezug auf die Zusammenarbeit mit den Bewohnern: *„Organisatorische Ohnmacht, fehlende Vision für die Stadt, fehlende tatsächliche Handlungsstrategie, Kurzsichtigkeit der lokalen Verwaltung und ihre Isolation von den Bewohnern führen dazu, dass die Bewohner sich nicht in die Pläne der Stadtentwicklung einbezogen fühlen. Sie können lediglich beobachten und höchstens in der lokalen Presse diese oder jene „Ideen zur Stadt“ kommentieren“* (Ferber 2004). *„Die Beamten meinen, alles besser zu wissen und es ist alles von Anfang an geplant. Das Einbringen der Bewohner in Entscheidungen von Beginn an ist in Stettin noch sehr unvollkommen“* (Interview 3). Es gibt keine gesellschaftliche Tradition, die Meinung der Bewohner zu erfragen. Bei den Entscheidungsträgern wird befürchtet, dass Umfragen bei den Bewohnern zur Blockade des Erneuerungsprozesses führen könnten. Vor Diskussionen und Reaktionen hat die lokale Verwaltung Angst. *„Es wird reagiert nach dem Motto: die Bewohner haben eh keine Ahnung und haben widersprüchliche Erwartungen, also entscheiden wir für sie“* (Interview 6). *„In der Stadtverwaltung herrscht die Meinung: wir wissen es besser. Es ist eine Handlung gegen den Strom und von Anfang an zum Scheitern verurteilt, wie das Beispiel vom Konflikt um die Schulschließung (Grundschule „Maciuś“, Anm. P.B-R) zeigt“* (Interview 9).

Ein Teil der Mitarbeiter des Stadtamtes kann jedoch die Empfehlungen der Soziologen, mit den Bewohnern zusammen zu arbeiten, nicht nachvollziehen. Denn neben der Möglichkeit der produktiven Diskussion müsse auch mit folgenden Situationen gerechnet werden: *„Wir müssen mit diesen oft rüpelhaften, unerzogenen, fordernden Menschen diskutieren. Die Leute sind unglaublich, sie haben Wohnungen im desolaten Zustand, seit Jahren zahlen sie keine Miete, aber wenn es um Ersatzwohnungen geht finden sie ihre Forderungen in Ordnung. Sie sehen nicht, dass sie Parasiten der Gesellschaft sind. Solche Gespräche verlangen nach einem Gleichgewichtsgefühl, damit die Leute einerseits spüren, dass man ihnen zuhört, dass man freundlich ist, aber andererseits darf man ihre fordernde Art nicht wecken. Sie müssen wissen, dass es gewisse Regeln gibt und nicht derjenige, der am lautesten schreit, auch das meiste bekommt“* (Interview 11).

Die konkreten Konflikte mit den Bewohnern werden im Punkt 5.5 detailliert vorgestellt.

#### 5.4.5 Akteure: Architekten und Stadtplaner

Nicht nur wird die fehlende Diskussionsbereitschaft mit den Bewohnern beklagt, sondern auch die lokalen Berufsverbände fühlen sich in die Entscheidungsprozesse der Stadtverwaltung nicht einbezogen.

*„Leider sind Konsultationsmechanismen praktisch nicht vorhanden und öffentlichen Diskussion nicht statt. Sie werden als ein Störfaktor in der Arbeit der Stadtverwaltung gesehen. Die „Ideen zur Stadt“ werden uns als etwas Geschlossenes und oft schon Beschlossenes präsentiert. Ideen, welche von außerhalb der Amtskreise kommen, werden in vielen Fällen nicht nur nicht berücksichtigt, sondern komplett ignoriert. (...) Seit Jahren gibt es auch keine architektonischen und städtebaulichen Wettbewerbe zum Stettiner Raum. Die*

*Wettbewerbe wurden durch Ausschreibungen ersetzt, bei denen der Wert eines Projektes anhand seines Realisierungspreises gemessen wird. (...) Das Hauptinteresse für das Amt und die Beamten gilt der Anwendung einfachster und am wenigsten problematischer Prozeduren“* meint Grzegorz Ferber, der Vorsitzende der Stettiner Abteilung des Verbandes Polnischer Architekten (Ferber 2004). Diese Positionen werden von der Stadtverwaltung, auch in der Presse vehement bestritten (Konieczny 2004).

Die Amtszeit des Stadtarchitekten und Leiters des Stadtplanungsamtes, Herrn Zbigniew Paszkowski, ist in die Geschichte der Stadt als die Zeit der großen Konflikte zwischen der Stadt und den Architekten und Stadtplanern eingegangen. Höhepunkt des Konfliktes war das Aufgeben der Arbeiten an der räumlichen Politik der Stadt. Auch die architektonisch-städtebauliche Kommission in Stettin (siehe Punkt 3.2.3) wurde für ihre vom Oberbürgermeister abweichende Meinung bestraft. Es kam zu unangenehmen Vorfällen wie dem Rücktritt der bekannten Stadtplanerin Helena Frejno aus der Kommission. Sie hatte die Kommission als Marionette bezeichnet (Konieczny 2006b). *„Die Kommission wurde zu politischen Zwecken missbraucht und nicht, wie es sein sollte, zur Diskussion der Pläne, Projekte und der Urteile herangezogen“* (Interview 3).

Auch nach der Abberufung von Herrn Paszkowski hat sich der Konflikt nicht entspannt. Am 1. Februar 2006 wurden die Aufgaben des Stadtarchitekten neu definiert. Bis dahin war die Position eine Höflichkeitsbezeichnung und wurde vom Leiter der Abteilung für Stadtplanung und Bauaufsicht erfüllt. Neuer Stadtarchitekt wurde Herr Jan Łukaszewski. Seinem Amt wurden jedoch keine Kompetenzen und Umsetzungsinstrumente für die Führung der räumlichen Stadtpolitik gegeben, was ihn letztendlich zum Rücktritt veranlasste. Die Diskussion über die Funktion des Stadtarchitekten ist aufs Neue entfacht.

Die Vereinigung der Stettiner Architekten (SARP) hat mit der Stadtverwaltung an einem Kompromiss bezüglich der Funktionen und Kompetenzen des Stadtarchitekten gearbeitet. Die Vorsitzende von SARP, Frau Ewa Nosek, hat jedoch, ohne den Verband zu informieren, die Stelle des „Spezialisten für Architektur und Stadtplanung“ im Stadtamt angenommen, die später in ein „Amt des Stadtarchitekten“ umgewandelt wurde. Diese Amtsannahme „durch die Hintertür“ wurde von SARP sehr kritisch beurteilt und hat zur erneuten Spaltung des Stadtamtes mit den Architekten geführt (nach „Gazeta Wyborcza“ von 01.11.2007). Die Architektenkammer, Stadtplanerkammer, Gesellschaft der Stadtplaner und SARP haben am 19. November 2007 eine Protestnote an den Oberbürgermeister Krzystek gerichtet, in der ihm die fehlende Bereitschaft zum Gespräch über die räumliche Entwicklung der Stadt und der Wille, die Architekten und Stadtplaner Stettins bei der Wahl des Stadtarchitekten bewusst auszuschließen, vorgeworfen wird. Falls die Forderungen nach einer Neuwahl des Stadtarchitekten nicht erfüllt werden sollten, drohten die Berufsverbände mit dem Rückzug ihrer Mitglieder aus der kommunalen städtebaulich-architektonischen Kommission, was zur Blockade der planerischen Tätigkeiten der Stadtverwaltung führen würde ([www.tup.szczecin.pl](http://www.tup.szczecin.pl)).

Die Position des Leiters des Stadtplanungsamtes ist also seit September 2007 faktisch nicht besetzt. Das alles führt dazu, dass es in Stettin keine Person gibt, die konsequent an der räumlichen Politik der Stadt arbeiten würde (Interview 12). Es fehlt eine Person mit Vision und Charisma. *„Die gegenwärtige Stadtarchitektin zieht sich zurück. Alles ist total zerstreut. Die Ideen von vor vielen Jahren werden vergessen: gute Konzepte werden aufgegeben, weil eine neue Verwaltung kommt und im Stadtzentrum z. B. Hochhäuser sieht“* (Interview 8). *„Die Personen, mit denen man diskutieren könnte, wollen nicht diskutieren (...). Wir haben keinen guten Stadtarchitekten, kein Stadtplanungsbüro. Der Denkmalkonservator ist weder in der Stadt noch in der Wojewodschaft diskussionsbereit. Es gibt hier niemanden, mit dem man diskutieren kann. Man kann nicht (in der Presse, Anm. P.B-R) provozieren, weil keiner auf die Provokation antwortet. Es gibt keinen Dialog, weil die Menschen Diskussionen nicht gewohnt sind“* (Interview 12).

Der Konflikt und die personellen Schwächen seitens der Stadtverwaltung haben eine Konsequenzen für die, für Revitalisierung wichtigen, Fragen bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Stadt. Diese wiederum ist mit den Konflikten bei konkreten Vorhaben verbunden, wie das im nächsten Punkt gezeigt wird.

## 5.5 Konflikte bei der Revitalisierung

Revitalisierung und Stadtumbau betreffen die Bewohner in höchstem Maße, denn meist handelt es sich um Sanierungen ihrer eigenen Wohnhäuser. Von diesen Konflikten ist auch Stettin nicht verschont geblieben. Die Konflikte hier spielen sich auf verschiedenen Ebenen ab:

- Diskussion um die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt,
- Diskussionen/Konflikte mit den direkt von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Mietern und Wohnungsbesitzern,
- Konflikte mit Interessengruppen.

### 5.5.1 Diskussion um die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt

Im Internet, in lokalen Zeitungen oder im Sitz der Architektenkammer gibt es immer wieder Diskussionen oder Aufrufe zur Diskussion über die Zukunft von Stettin und der Suche nach „der Idee für die Stadt“. So wurde 2006 durch die lokale Ausgabe der Zeitung „Gazeta Wyborcza“ eine Umfrage bezüglich der Ziele der Stadtentwicklung durchgeführt. Es gab eine rege Beteiligung mit insgesamt 3 830 ausgefüllten Fragebögen. In dieser, wie auch in anderen Umfragen und Internetforen werden der Unglaube an die Umsetzung guter Ideen durch die Verwaltung sowie die Resignation und Wut auf die schon verlorenen Chancen in Stettin betont. Die Revitalisierung der Stadt und insbesondere der Innenstadt ist für die Bewohner kein „kosmetisches“ Problem, sondern eine wesentliche Frage für die Identität und Zufriedenheit mit ihrer Stadt. Die Diskussionen auch in den Lesebriefen sind sehr emotionsgeladen, denn Stadtumbau und die Investitionen in die Innenstadt werden für die Zukunft der Stadt noch lange Zeit richtungweisend sein.

Diese Diskussion gestaltet sich in Stettin sehr schwierig. *„Die fehlende Möglichkeit des Meinungs austauschs zu verschiedenen Konzepten der Stadtentwicklung ist eine der Hauptursachen für die fehlende nachhaltige Entwicklung von Stettin. Die Ideen der Stadtverwaltung finden keinen Zuspruch im Stadtrat, weil sie unter Zeitdruck und fragmentarisch vorgestellt werden. Die Bewohner der Stadt sind nicht in der Lage, die städtischen Vorhaben zu beurteilen, weil sie keine Entwicklungsalternativen kennen. Und die Architekten und Stadtplaner haben keine Chance, ihre Meinungen zu äußern. Das alles führt dazu, dass die planerischen Entscheidungen nicht rational getroffen und umgesetzt werden können“* (Prof. Pełski im offenen Brief an „Gazeta Wyborcza“). Die Gründe dafür werden zum einen in der Stadtgeschichte und in fehlenden Eliten gesucht, zum anderen in der gegenwärtigen politischen Situation und dem fehlenden Willen der Stadtverwaltung, über die Zukunft der Stadt mit den Bewohnern und Berufsverbänden zu diskutieren.

Nach 1945 kam zum deutschen Stettin eine polnische Bevölkerung, mit eigener Kultur. Es fehlt an einer Brücke zwischen der Kultur des Ortes und der Kultur der Bewohner. *„Die Stadt hat kein Zentrum, denn es ist die am östlichsten gelegene multizentrische Stadt Europas. Multizentralität war aber den neuen Siedlern nicht bekannt. Das Stadtzentrum ist aber eine Form der Äußerung von Macht“* (Interview 4). Die politischen Eliten sind sehr schwach in Stettin aufgrund fehlender Tradition und geschichtlicher Wurzeln (Interview 1)<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Der Chefredakteur einer lokalen Zeitung hat dieses Problem folgend beschrieben: *„Die Schwäche Stettins resultiert aus dem Fehlen des Gemeinschaftssinns. Unsere Führungskräfte wissen nicht, was sie der Gesellschaft, die mental auseinander fällt, vorschlagen sollen. Physischer Ausdruck davon ist ein fehlender Markt, ein Platz an dem wir uns treffen und unsere Akkus aufladen könnten. (...) Wir sind zerstreut, also können wir unseren Führungskräften keinen „positiven“ Fußtritt geben, die wiederum nicht wissen, was sie uns – den durch fehlende Geschichte und Zukunft zerschlagenen Stettinern – vorschlagen sollen“* (Jachim 2007).

In Stettin wird also nach einem Stadtzentrum gesucht, wo es keins geben kann, ohne den jetzigen Charakter der Stadt völlig zu verändern. Es gibt generell zwei Lager: die Verfechter des Stadtzentrums in der Innenstadt und die Verfechter des Neubaus eines Zentrums auf den Oderinseln. Beide Optionen schließen sich gegenseitig aus, haben aber jeweils einen wesentlichen Einfluss auf die weitere Stadtentwicklung. Die Lokalisierung des Stadtzentrums in der Innenstadt mit Nutzung der alten Bebauung würde zur Aufwertung dieses Stadtteils führen, zur Sanierung der denkmalgeschützten Häuser, aber auch zur Gentrifizierung und möglicherweise Verlagerung der jetzigen sozialen Probleme in andere Stadtteile. Diese Option forciert die SCR, die mit der Sanierung der innerstädtischen Quartiere beauftragt wurde.

Die Bebauung der Oderinseln hat aber eine starke Lobby im Stadtrat und findet einen schnelleren Zuspruch bei eventuellen Privatinvestoren. Solche großen Investitionen bergen aber viele Gefahren. *„In vielen Gebieten der Stadt sind bereits oder werden in naher Zukunft verschiedene Baukomplexe realisiert. Deren tatsächliche Auswirkung auf die Umgebung und die Gesamtstadt ist zurzeit unbekannt. Notwendig ist ein Konzept der räumlichen Bewirtschaftung der Stadt, damit die Einkaufszentren nicht zum Ersatz für das Stadtzentrum werden. Die Entstehung der Einkaufszentren in der Nachbarschaft der komplett verfallenen Bausubstanz kann ein Fluch oder Segen sein. Es kann die Stadtentwicklung positiv beeinflussen, seine Nachbarschaft kreieren und organisieren; es kann aber auch diese zerstreuen und die Bildung des tatsächlichen Stadtzentrums verhindern“* (Jordan 2008).

Bei einer fehlenden Vision für die Gesamtstadt ist es aber schwierig, einzelne Maßnahmen und Investitionen in einen Gesamtkontext zu fügen und den Bewohnern und anderen Akteuren deren Notwendigkeit verständlich zu machen. Die mangelnde Verständlichkeit birgt jedoch die Gefahr von Konflikten in sich und bei so einem Thema wie Revitalisierung kann dieser Umstand schnell zu Investitionsblockaden führen, wie das nachfolgend dargestellt wird.

### **5.5.2 Diskussionen/Konflikte mit den direkt von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Bewohnern**

Anfänge der Revitalisierung gab es in Stettin in den 1990er Jahren. Damals hat man viel vom westlichen Kapital erwartet und gleichzeitig wurden mögliche Probleme durch die Bestandswahrung der Bewohner unterschätzt.

Im Quartier 27 wurden breite Konsultationen mit Bewohnern geführt, was ein Novum in Polen war (Interview 10). Die kommunalen Mieten vor den Sanierungen waren sehr niedrig, woran sich die Bewohner gewöhnt haben. Die ersten Vorhaben führten zu Konflikten mit den Bewohnern<sup>52</sup>, obwohl in dieser Phase der Modernisierung die Bewohner bezüglich ihrer Wünsche für neue Wohnungen konsultiert wurden. Die Konsultationen *„waren nur möglich, da die Bewohner in ihre alte Wohnung zurück konnten. Wenn sie aber, nach 3 Jahren aus den Rotationswohnungen zurückkamen, mussten sie die inzwischen stark angestiegenen Mieten zahlen. Der Anstieg der Mieten war nicht nur mit der Sanierung der Wohnungen, sondern mit den inzwischen fast explodierten Preisen für die Medien (Wasser, Strom, Heizung, kommunale Dienstleistungen) verbunden. Für die Bewohner flossen aber beide Faktoren zusammen und die „Mondpreise“ für die Mieten führten zu großem Unmut der Mieter gegenüber der Stadt“* (Interview 10).

---

<sup>52</sup> In den Medien wurden Aussagen der Bewohner wie diese präsentiert: *„Wir hatten eine eigene Ofenheizung, wir hatten einen eigenen Brunnen, immerhin gehörte das uns. Jetzt sind wir von STBS abhängig. (...) Die Modernisierung von unserem Haus ist ein ständiges Gefühl der Vorläufigkeit, 4 Jahre auf den Koffern in der Ersatzwohnung. Als es endlich mit der Sanierung los ging, begann ein ständiges Zanken mit den Baufirmen, mit Pfuschern, die ihre Fehler nicht verbessern wollten, mit einer inkompetenten und wirkungslosen Bauaufsicht im allmächtigen und arroganten STBS, dem die Stadt das Quartier zusammen mit uns abgegeben hat“* (Fedorowski 2005).

Die Maßnahmen im Quartier 27 wurden von den Studien der Stettiner Soziologin Renata Jordan begleitet, welche die Meinung der Bewohner vor, während und nach den Maßnahmen untersuchte. Sie beschreibt die Anfänge und Erfahrungen in Stettin: *„Die Schwierigkeit ist, die Bewohner zu überzeugen, dass sie zusammenarbeiten und die Kosten der Sanierung tragen sollen. Am heftigsten wehren sich die Besitzer der Wohnungen und der sogenannte soziale Rand gegen die Sanierungen. Besonders die älteren Personen sehen den Substandard ihrer Wohnung, die Hässlichkeit der Umgebung und den Verfallsgrad ihrer Wohnhäuser nicht, so stark ist ihre Bindung an die Wohnung. Zusätzlich haben wir mit der fordernden Haltung der Bewohner zu tun. Jeder wollte für sich das meiste ausfeilschen. Und noch ein Element war damals sehr wichtig: Misstrauen den Verwaltungsinitiativen gegenüber, die wesentlich in das Leben der Bewohner eingreifen. Die Leute forderten rechtliche Garantien für ihre Rückkehr in die alte Wohnung. Am meisten hatten sie aber Angst vor Mietsteigerungen nach den Sanierungen“* (Fedorowski 2005).

Nach der Änderung der Vorschriften wurden die Konsultationen mit den Bewohnern eingestellt. Die Bewohner kehrten überwiegend nicht mehr in ihre alten Wohnungen zurück. Eines der Ziele der Sanierungen war die Änderung der Sozialstruktur im Quartier. Viele bisherige Bewohner wurden in Ersatzwohnungen in anderen Stadtteilen umgesiedelt. *„Es kam zu Konflikten, auch weil Erwartungen geweckt wurden, die nicht erfüllt werden konnten“* (Interview 10).

Neben den Preissteigerungen kam noch ein weiterer Faktor hinzu, der die Revitalisierung und die Stadtverwaltung im negativen Licht stehen ließ: die Verzögerung der eigentlichen Sanierungsarbeiten. Eines der Gebäude stand 2 Jahre (1995-1997) leer, nachdem die Bewohner ausgezogen waren und die Gemeinde nicht in der Lage war, eine Baufirma zu finden, welche die Sanierung durchführen soll. Der Fall war eine Reaktion auf die von den Medien beschriebenen Konflikte mit den Bewohnern in den früher sanierten Häusern. Die Baufirmen haben von diesem konfliktträchtigen Vorhaben Abstand genommen (Interview 10, Fedorowski 2005).

Auch in den Quartieren 21 und 22, welche im kommerziellen Modell revitalisiert werden sollten, kam es zu massiven Konflikten mit den Bewohnern. Die anfänglich unzureichende Information zu diesen Aktivitäten löste Korruptionsverdacht und einen erbitterten Kampf in den lokalen Medien aus. Die Stadtverwaltung wurde beschuldigt, Stettin an die Ausländer zu verkaufen und musste den fertigen Vertrag neu verhandeln (Mieszkowska 1996, S. 113). Es haben sich zwei Bürgerinitiativen gebildet: „Secesja“, welche die geplanten Arbeiten zu stoppen versuchte, und die Gegeninitiative „Wohnen und Arbeiten“, welche sich eine aktive Teilnahme an der geplanten Erneuerung wünschte. Die Bürgerreaktionen haben zur Aufnahme von Soziologen in das Erneuerungsteam geführt (Zimnicki 2002). Die Medien, vor allem die Presse und das Radio, haben die Konflikte und die Kritik an der Revitalisierung zur öffentlichen Debatte gemacht. Durch die Eskalation der Konflikte in den Quartieren 21 und 22 hat die Revitalisierung für viele Bewohner einen Beigeschmack der Korruption und Misswirtschaft bekommen.

#### Konflikt in den Quartieren 21 und 22 aus der Sicht der Stadtverwaltung

Der Interessenkonflikt zwischen den Bewohnern und der Stadtverwaltung bei der Sanierung der Quartiere 21 und 22 war evident. Zu seinem Ausbruch kam es aber durch einen Irrtum und eine falsche Herangehensweise der Stadtverwaltung an die Bewohner. So wurden irrtümlicherweise statt 70 Bewohner des Quartiers 300 Personen (Bewohner anliegender Straßen) zu einem Treffen mit dem 2. OB Piotr Mync eingeladen. *„Schon die Einladung von 70 Personen auf einmal wäre ein Fehler gewesen, aber dieses Treffen führte zum Eklat. Als mein Kollege diese 300 Personen sah, ist er einfach weggelaufen. Ich stand da. Es war das einzige Mal in meiner Zeit im Stadtamt, dass ich das Gefühl hatte, gleich gelyncht zu werden. Es war heiß, die Leute passten physisch nicht in den Plenarsaal, sie waren überhitzt und wütend, und ich schaute nur nach hinten, ob die Tür zur Terrasse frei ist, damit ich fliehen kann! Es war fatal. Danach entstand die Bürgerbewegung „Secesja“ (Interview 11).*

Die Bewohner haben in den Augen der Stadtverwaltung an dem Umzug nur gewinnen können. Sie bekamen neue Wohnungen von STBS als Ersatz für ihre verfallenen und überbelegten Wohnungen (teilweise war eine Wohnung mit mehreren Familien belegt). Ein Teil der Bewohner fühlte sich aber so sehr mit ihren Wohnungen und der Umgebung verbunden, dass sie den Umzug der Verwaltung sehr übel nahmen. Es herrschte ein totales Misstrauen, die Bewohner hatten Angst, ob die neuen Wohnungen ordentlich sein werden, ob sie nicht total hohe Mieten zahlen werden. Die Leute waren es gewohnt, dass die Verwaltung Versprechungen macht, die aber nie erfüllt werden. Danach hat sich erwiesen, dass die Bewohner mit ihren neuen Wohnungen sehr zufrieden waren. *„Die Angst vorm Unbekannten und die nicht realistische Abschätzung unserer Vorschläge haben die Entscheidungen beeinflusst. Revitalisierung birgt so viele Unbekannte in sich, dass keiner der Prozessteilnehmer in der Lage ist, diese abzuschätzen“ (Interview 11).*

Seit Juli 1997 gibt es im Stadtamt ein Büro der Nichtregierungsorganisationen (NGO). Das Ziel war eine Zusammenarbeit mit den NGOs. Im Jahr 1999 wurde eine Politik der Stadt gegenüber den NGOs und 2000 wurde eine Stettiner Charta zur Zusammenarbeit der Stadt mit Nichtregierungsorganisationen verabschiedet (Rada Miasta Szczecina 2000). Die Stadt kann eine NGO eine Aufgabe zur Realisierung übergeben und diese mit entsprechenden Finanzmitteln ausstatten. *„In den Revitalisierungsgebieten gibt es aber keine NGOs, die sich mit dem Thema beschäftigen. Die Besitzer einzelner Immobilien haben sich trotz gemeinsamer Interessen nicht vereint. Die Bewohnerinitiativen in der Innenstadt, die als Antwort auf die Erneuerungshandlungen („Secesja“ und „Arbeiten und Wohnen“, Anm. P.B-R) entstanden sind, haben sich schnell wieder aufgelöst“ (Interview 1).*

Aufgrund der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände gibt es eine hohe Anzahl an privaten Besitzern einzelner Wohnungen. Die Wohnungen wurden ermäßigt (zu 25% bzw. 10% des Marktwertes) an die bisherigen Mieter verkauft. Das führte zu Konflikten mit der SCR und zu einer Investitionsblockade. Die Wohnungen wurden an arme Besitzer verkauft, welche nicht in der Lage sind, entsprechend ihrer Anteile an der Immobilie, die Sanierungskosten zu tragen (Interview 8). Diese Privatisierung war ein Politikum; *„während der Wahlkampagne wurde gesagt, wenn die Bewohner es sich nicht leisten können, Wohnungen für 10% des Marktwertes zu kaufen, dann soll man sie für 5% verkaufen! Und jetzt müssen die Leute, welche ihre Wohnungen ermäßigt gekauft haben, das Zehnfache des Kaufpreises für die dringliche und absolut notwendige Sanierung gemeinsamer Teile der Immobilie bezahlen“ (Interview 9).* Nicht nur die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsbesitzer wurden zur Hürde bei der Sanierung ihrer Häuser, sondern auch das

Unverständnis eines Teils dieser Bewohner bezüglich der Rechte und Pflichten, die mit dem Wohneigentum verbunden sind<sup>53</sup>.

### 5.5.3 Konflikte mit den Interessengruppen

Die Interessengruppen bilden sich ad hoc als Antwort auf anstehende Probleme. Die Genese der Konflikte muss in ähnlichen Ursachen wie bei der Revitalisierung gesucht werden. Die kurze Zeit vorhandenen Interessengruppen der Bewohner „Secesja“ und „Arbeiten und Wohnen“ wurden im vorherigen Punkt angesprochen. Hier wird kurz als Beispiel der Konflikt um „Maciuś“ dargestellt.

Im Quartier 21 befindet sich die Grundschule Nr. 54, genannt „Maciuś<sup>54</sup>“. Der Konflikt um die geplante Schließung dieser Schule fügt sich in eine Serie von Konflikten zwischen der Stadtverwaltung bzw. ihrer Gesellschaft SCR und den Bewohnern ein. Im diesem Fall hat die SCR die Schließung der Schule vorgeschlagen, um auf dem freien Platz innerhalb des Quartiers 21 einen öffentlichen Raum mit unterirdischem Parkplatz für 300 Autos zu schaffen. Ein Teil der Hinterhäuser soll (und wurde bereits teilweise) abgerissen werden, im Erdgeschoss sollen Cafés, Läden und Clubs, im ersten und zweiten Geschoss Büros und in den oberen Geschossen Luxuswohnungen entstehen. An Stelle der Schule soll ein Zentrum der Stettiner Kulturzone entstehen (Interview 8). Die Schließung wird auch mit den schrumpfenden Schülerzahlen begründet. Dieser Vorschlag stieß auf den Widerstand der Schulleitung und der Eltern der Schüler.

Der Vorwurf der Eltern begründet sich im Konzept des SCR, welches nach Meinung der Protestierenden ein völlig kommerzielles Projekt ist, in Konkurrenz zu den großen Einkaufszentren der Stadt stehen wird und kein „städtischer Marktplatz“ sein wird, wie das SCR verspricht. Hinzu kommt das Misstrauen der Eltern in die Handlungen von SCR, welches auf Beispielen basiert wie die Schließung des beliebten Cafés „Duet“, das seit Monaten leer steht und verwahrlost, oder die immer noch nicht abgeschlossene Modernisierung des Quartiers 21. Der SCR wird vorgeworfen, unglaublich zu sein, Verluste zu machen (Radomski 2008) und nur im kommerziellen eigenen Interesse der Gesellschaft zu handeln, was aber nicht im Interesse der Stadt liegt. Der Gegenvorschlag der Eltern beinhaltete die Schaffung einer Fußgängerzone um den Zamenhofplatz und die Sanierung der Schule, welche nachmittags als Stadtteilzentrum dienen sollte (Sikorski 2008).

Auch aus Fachkreisen war Kritik am Konzept, im Quartier einen Marktplatz zu errichten, zu hören. In den lokalen Zeitschriften wurden die Kritiken von Stettiner Architekten wie z. B. Marek Czyński (2008) oder Helena Frejno (2008) publiziert. *„Es ist eine städtebauliche Utopie, die weder als Marktplatz angenommen noch den Bewohnern angrenzender Häuser eine entsprechende Wohnqualität bieten wird. Es ist ein wiederholter Beweis für fehlende Kenntnis grundlegender Kriterien der Funktionsweise einer Stadt“* schreibt Marek Czyński.

Die Entscheidung bezüglich der Schulschließung ist jedoch von strategischer Bedeutung für die SCR. Diese vertritt die Meinung, dass ohne die Schulschließung die SCR keine ökonomischen Argumente bei den

---

<sup>53</sup> Die fordernde Position der Bewohner wird von den Pressevertretern folgend beschrieben. „Die Leute kommen in unsere Redaktion (lokaler Zeitung, Anm. P.B-R) und klagen, dass ihr Dach tropft, da soll ADM (ehem. Verwaltung der kommunalen Wohnhäuser, Anm. P.B-R) was machen. Bloß ADM gibt es seit 10 Jahren nicht mehr und die Wohnungen sind privat. ADM oder die Stadt bezahlen die Dachreparatur nicht, die Bewohner selbst müssen das tun. Da sind sie empört, dass sie bezahlen müssen, obwohl das die Gemeinde 50 Jahre lang gemacht hat!“ (Interview 12). „Diese fordernde Haltung „ich habe ein Recht darauf“ wurde in den alten Zeiten entwickelt“ (Interview 9).

<sup>54</sup> Eigentlich trägt die Schule den Namen von Janusz Korczak. Der König Macius I. war unter Kindern sehr beliebte und bekannte Romanfigur, dessen Statue vor der Schule steht.



Verhandlungen mit potentiellen Investoren hat und keine Mechanismen hat, um weitere Revitalisierungen durchzuführen. *„Die Rolle von SCR wird sich somit auf die bloße Verwaltung der Bestände beschränken“* (Interview 8).

Die Eltern haben ihre Argumente vor dem Stadtrat (in welchem auch einer der Eltern Mitglied ist) sowie vor verschiedenen städtischen Problemkommissionen vorgetragen. Die SCR erschien bei diesen Sitzungen entweder gar nicht oder schlecht vorbereitet. *„Wir wurden nicht offiziell eingeladen“*, war dafür die häufigste Begründung (Interview 9).

Als Ursache des Konflikts wird ein fehlerhafter Umgang mit den Bewohnern gesehen. Die durchaus auch positive Energie, welche in dem Thema und Konflikt vorhanden ist, wird nicht zur Entwicklung der Vision der Stadtentwicklung genutzt. *„Die Stadt kommt mit solchen Situationen nicht zurecht, sie versucht vor den Problemen zu fliehen“* (Interview 9). *„Fehlende Diskussion, Kompromissbereitschaft und Versuche von SCR, die Entscheidungsträger für die eigene Handlungsunfähigkeit verantwortlich zu machen, verhärtet die Fronten. Seit 10 Jahren nicht abgeschlossene Projekte des SCR im Quartal 21 bewirken, dass die Bewohner kein Vertrauen in die SCR haben und ihr keine Chance mehr geben möchten“* (Interview 12).

Am 25.02.2008 wurde in der lokalen Ausgabe der „Gazeta Wyborcza“ bekannt gegeben, dass die Entscheidung über die Schließung der Schule vertagt wurde, solange bis alle Bedingungen der Bewerbung um die Mittel aus dem Regionalen Operationellen Plan der Wojewodschaft bekannt sind. Erst dann wird klar sein, aus welchen Mitteln der Umbau des Quartiers finanziert werden soll und es werden beide Umbauvarianten (mit und ohne Schule) nochmals überprüft. Zum Zeitpunkt der Recherche war diese Frage noch nicht gelöst.

## 5.6 Ergebnisse der Fallstudie

Die Fallstudie hatte die Analyse der Revitalisierungsprozesse in Stettin in den Jahren 1989-2008 zum Gegenstand. Ziel der Untersuchung war die Darstellung der Nutzung der Handlungsspielräume der lokalen Selbstverwaltung bei der Revitalisierung und die Identifikation der Elemente des institutionellen Rahmens, welche die Revitalisierungsprozesse beeinflussen. Die Analyse wurde mithilfe des Ansatzes des akteurzentrierten Institutionalismus (siehe Punkt 2.3.3) durchgeführt. Die Anwendung dieses Ansatzes diente der Erklärung des Zustandekommens bestimmter Entscheidungen im institutionellen Kontext. Es wurde der Einfluss des im Kapitel 3 beschriebenen räumlichen Planungssystems, anderer Vorschriften sowie der Richtlinien der EU-Förderung analysiert und es wurden weitere für die Revitalisierungsprozesse wichtige Faktoren identifiziert.

Der Einfluss des institutionellen Kontextes auf die Entscheidungen, hier die Nutzung des Handlungsspielraumes, besteht jedoch nicht direkt. Vielmehr werden durch den institutionellen Kontext die Akteure, deren Konstellationen und Interaktionsformen beeinflusst, die wiederum zum Treffen bestimmter Entscheidungen führen. Deswegen wurden diese Einflüsse in der Fallstudie analysiert.

Abbildung 28 stellt die Ergebnisse der Fallstudie im Überblick zusammen.

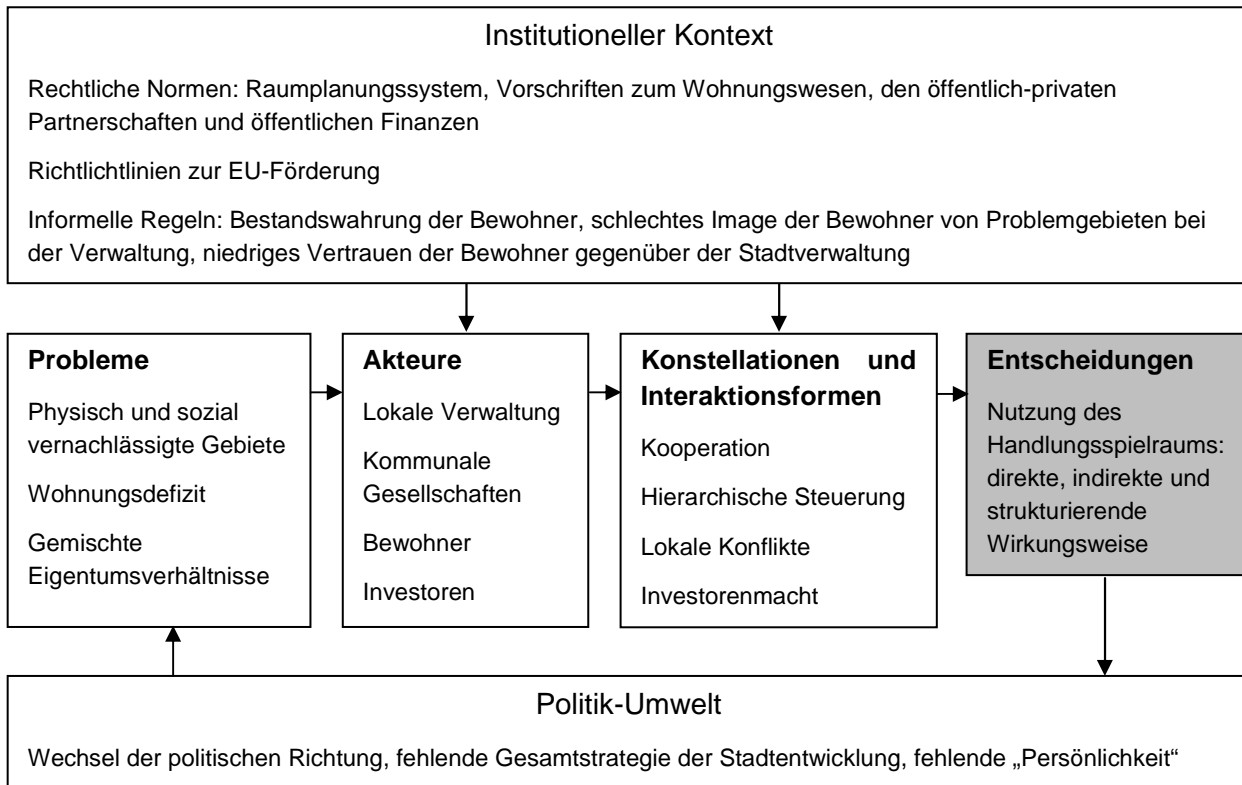


Abbildung 28. Ergebnisse der Fallstudie im Kontext des akteurzentrierten Institutionalismus

Die Stadtverwaltung von Stettin ist ein Schlüsselakteur bei den Revitalisierungsprozessen und wirkt dabei direkt, indirekt und ansatzweise strukturierend (siehe Punkt 2.3.2.2 und Tabelle 5). Nachfolgend werden Wirkungsweisen der lokaler Verwaltungen und die Gründe für das Zustandekommen bestimmter Entscheidungen bei der Revitalisierung in Stettin erläutert (Punkt 5.6.1), der institutionelle Kontext zusammengefasst dargestellt (Punkt 5.6.2) sowie kurz die Politik-Umwelt diskutiert (Punkt 5.6.3).

## 5.6.1 Wirkungsweisen der lokalen Stadtverwaltung bei der Revitalisierung

### 5.6.1.1 Direkte Wirkungsweise

Die direkte Wirkungsweise der kommunalen Selbstverwaltung in Stettin bei der Revitalisierung erfolgt mithilfe folgender Instrumente:

- Bildung kommunaler Gesellschaften, die mit der Revitalisierung in verschiedenen Modellen beauftragt werden,
- Standortentwicklungen.

Die **Bildung der kommunalen Gesellschaften** erfolgt u. a. aufgrund rechtlicher Bestimmungen (siehe Punkt 3.6.1). Die Gesellschaften, im Gegensatz zu den Gemeinden, können Zielfonds aus ihren Einnahmen bilden und langjährige Programme aufstellen, sowie günstige Kredite für Wohnraumsanierungen und -umbau vom Nationalen Wohnungsfonds (KFM) erhalten. Darüber hinaus wird erhofft, dass die Gesellschaften ein größeres Vertrauen bei den Bewohnern als die lokale Selbstverwaltung genießen.

In Stettin wurden folgende kommunale Gesellschaften gebildet: Stettiner Erneuerungszentrum (SCR), Gesellschaften des Sozialen Bauens (STBS und TBS „Rechtes Ufer“) und der Verwalter der kommunalen Wohnungen (ZBiLK). Die kommunalen SCR und STBS haben von der Stadt bestimmte innerstädtische

Quartiere zugewiesen bekommen (gemäß dem Modell der kommerziellen und Budgetrevitalisierung, siehe Punkt 5.2.1.1), welche sie revitalisieren sollen.

Die Revitalisierungshandlungen des SCR folgen dem Modell der kommerziellen Revitalisierung und deren Finanzierung ist von der externen Förderung und privaten Investoren abhängig. Die EU-Förderung ist eine wesentliche Finanzierungsunterstützung für das SCR, denn es gibt keine nationalen Programme, die Revitalisierung oder Sanierung zum Gegenstand der Förderung haben. Die Bewerbung um die EU-Förderung aus den EFRE-Mitteln ist wiederum an die Handlungen der Stadtverwaltung geknüpft, die zuerst ein Lokales Revitalisierungsprogramm (LPR) erstellen musste. Das Fehlen des LPRs bis 2005 hat zu wesentlichen finanziellen Schwierigkeiten für das SCR geführt. Gegenwärtige Unklarheiten bei der Finanzierung der Revitalisierung in den Regionalen Operationellen Programmen führen zu weiteren finanziellen Problemen der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist zudem kaum kreditwürdig. Das gemischte Eigentum in den Beständen von SCR ist der Grund, weswegen der Verkauf ganzer Häuser an kommerzielle private Großinvestoren kaum möglich und bis jetzt nicht erfolgt ist. Die Konflikte mit den Wohneigentümergeinschaften haben neben den finanziellen Schwierigkeiten der Gesellschaft, zur wesentlichen Verlangsamung der Arbeiten des SCR geführt.

Die Gesellschaft des Sozialen Bauens STBS hat, ähnlich wie das SCR, einige Quartiere in der Innenstadt zur Sanierung übertragen bekommen. Ihre Tätigkeiten erfolgen aber anhand des Budget-Modells. Die STBS saniert Wohnungen, welche teilweise für bisherige Bewohner, teilweise für neue Mieter mit mittleren Einkommen vorgesehen sind. Die STBS funktioniert anhand des Gesetzes von 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus (siehe Punkt 3.5.2) und erhält günstige Kredite aus dem KFM. Die STBS kooperiert mit der Stadtverwaltung bei der Bereitstellung der Wohnungen, welche die Gemeinde zur Verfügung gestellt bekommt. Die von der Gemeinde subventionierten Wohnungen werden als Ersatzwohnungen für die zu räumenden Wohnhäuser der Innenstadt und als Sozialwohnungen verwendet (Interview 11, 10 und 9). Die Pflicht der Gemeinde, diese Wohnungen zu haben, resultiert aus dem Gesetz über die Gemeindegeldverwaltung von 1990.

Die STBS hat in ihren Beständen auch ehemalige kommunale Wohnungen, die an bisherige Mieter verkauft worden sind. Konflikte mit diesen Eigentümern, welche die Revitalisierungsprozesse in die Länge ziehen, sind zwar vorhanden, führen aber aufgrund einer anderen Finanzierung der STBS im Vergleich zum SCR nicht zu einer Blockade der Revitalisierung. Als besonderes Problem bei den Verhandlungen mit den Eigentümern hat sich hier, wie auch in anderen zu sanierenden Beständen mit gemischten Eigentumsverhältnissen, die Abstimmungsregelung erwiesen. Nach dieser Regelung ist nicht der flächenmäßige Anteil am Gebäude, sondern die Anzahl der Eigentümer entscheidend. Somit können die STBS oder andere Gesellschaften der Gemeinde, trotz mehrheitlichem Anteil an Wohnfläche, von anderen Eigentümern überstimmt werden, was ihre Handlungsfähigkeit wesentlich schwächt.

Die Sanierungen in sonstigen Beständen erfolgen durch die kommunale Gesellschaft ZBiLK. Diese konzentriert sich auf den technischen Aspekten, d. h. die Sanierungen werden nach dem Auszug der bisherigen Mieter durchgeführt. Der Fortschritt der Arbeiten wird durch beschränkte finanzielle Mittel der Gesellschaft und langwierige Prozeduren zur Erteilung der Baugenehmigung in den denkmalgeschützten Objekten sowie in den Gebieten ohne gültige lokale Pläne verlangsamt. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt aus den Mieteinnahmen, die aufgrund des schlechten technischen Zustandes der Objekte und der schlechten finanziellen Lage der Mieter, die es nicht erlaubt die Mieten zu erhöhen, niedrig sind. Darüber hinaus finanziert die Gesellschaft die Unterhaltung der von den privaten Wohnungsbesitzern genutzten kommunalen Flächen, die nicht mit den Wohnungen verkauft worden sind. Dieses Problem resultiert aus dem Verkauf der Wohnungen an bisherige Mieter auf den „Umrissgrundstücken“, ohne dazu gehörigen Freiflächen.

Die Gemeinde finanziert auch **Standortaufwertungen** durch direkte Infrastrukturinvestitionen, z. B. in die Abwassersysteme oder Grünflächengestaltung im Norden Stettins. Für diese Investitionen bekommt die Gemeinde gemäß dem Gesetz von 1995 über verschiedenen Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus günstige Kredite aus dem KFM.

Alle Versuche, mit den großen privaten Investoren eine Revitalisierung in Form der öffentlich-privaten Partnerschaft zu betreiben, sind bis jetzt in Stettin gescheitert. Die privaten Investoren sind hier nur bei der Umsetzung großer Einkaufszentren als Solitäre in der Innenstadt erfolgreich.

#### 5.6.1.2 Indirekte Wirkungsweise

Zu den Instrumenten, welche bei der indirekten Wirkungsweise der Gemeinde bei der Revitalisierung eine Rolle spielen und die in der Fallstudie identifiziert wurden, gehören:

- Strategien der Innenstadterneuerung, der Wohnungs- und Raumentwicklungspolitik,
- Verkauf der kommunalen Wohnungen an bisherige Mieter,
- das Lokale Revitalisierungsprogramm,
- die Programme „Unser Haus“ und „Kleine Verbesserungen“.

Die **Strategien und Politiken** tragen in Stettin den Stempel der politischen Richtung des jeweiligen Stadtrates und des Oberbürgermeisters und werden durch die Änderungen der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die direkt mit der Revitalisierung der Altbaubestände verbundenen Programmdokumente sind die Erneuerungsstrategie von 1992 und das Lokale Revitalisierungsprogramm von 2005.

Die Erneuerungsstrategie nannte Modelle der Finanzierung und Charakteristika der Quartiere, welche anhand dieser Modelle revitalisiert werden sollen. Somit wurde sie prägend für alle weitere Revitalisierungsprozesse. Auch gegenwärtig, unter geänderten politischen und finanziellen Rahmenbedingungen, werden die Modelle beibehalten.

Im Jahre 1992 wurde bei der Erarbeitung der Strategie angenommen, dass dank dem ausländischen Kapital die verfallene Innenstadt schnell saniert wird. Die Erarbeitung erfolgte auf Grundlage des alten Planungssystems von 1985, anhand alter lokaler Pläne. Die Strategie der Innenstadterneuerung wurde von Spezialisten erarbeitet, die nicht nur das Wissen besaßen, wie in der Marktwirtschaft der Wohnungsmarkt und Investitionen funktionieren, sondern hatten auch einen Vertrauensbonus der Mitarbeiter des Stadtamtes. In dieser Herangehensweise, die einen Umzug der bisherigen Bewohner in andere Stadtteile beinhaltete, wurde aber die Bestandswahrung der Bewohner nicht beachtet bzw. die notwendigen Änderungen in der Situation der Bewohner wurden nicht ausreichend kommuniziert. Es kamen einige Korruptionsvorwürfe zutage und, als die Sanierungen nicht erfolgten, wurde das Vertrauen in die lokale Verwaltung verspielt. Die Ergebnisse der kommunalen Wahlen von 1998 lieferten also keine Bestätigung der bisherigen Politik, in der auch die Wohnungsfrage eine wichtige Rolle spielte. Es kam zur Aufgabe der vorgenommenen Richtung der Revitalisierung und zur Auflösung bisheriger Partnerschaften mit ausländischen Investoren. Es wurde u. a. die Verkaufssperre kommunaler Wohnungen an die bisherigen Mieter in den zu revitalisierenden Quartieren gelockert und die Errichtung großer Einkaufszentren in der Innenstadt zugelassen.

Die Lockerung der Verkaufssperre in den Quartieren, welche zur Revitalisierung im kommerziellen oder Budgetmodell vorgesehen waren, hat zur Entstehung von gemischtem Wohneigentum geführt. Dieses, wie schon angesprochen, bringt die Notwendigkeit der Verhandlungen mit den einzelnen Eigentümern bei der komplexen Sanierung der Quartiere mit sich und schränkt somit wesentlich die Handlungsfähigkeit der kommunalen Gesellschaften ein. Im Fall der SCR machen die Eigentumsverhältnisse die Umsetzung des kommerziellen Modells sogar unmöglich.

Der **Verkauf kommunaler Wohnungen** resultiert aus der Gesetzeslage, die einen Verkauf an willige Mieter vorschreibt und aus der schlechten Finanzlage der Gemeinde. Auch das Ausmaß des qualitativen Defizits der Wohnungen, und somit der Höhe notwendiger Mittel zur Sanierung, trägt zum schnellen Verkauf der kommunalen Wohnungen bei. In Stettin erfolgte das aber ohne Berücksichtigung der Anforderungen, welche

mit der Revitalisierung der Altbaubestände verbunden sind, d. h. Sicherung der Handlungsfähigkeit der mit Revitalisierung beauftragten Gesellschaften.

Die Ansiedlung großer Einkaufszentren in der Innenstadt, die in der Strategie der Innenstadterneuerung nicht vorgesehen war, hat die lokale Ökonomie in den innerstädtischen Problemgebieten geschwächt und zusätzlich zur gelockerten Verkaufssperre der Wohnungen zur Untergrabung der Idee der kommerziellen Revitalisierung der Innenstadt beigetragen.

Im Jahre 2004 gab es die Möglichkeit, EU-Förderung für Revitalisierung zu bekommen, und nur deswegen ist das Thema auf die politische Agenda zurückgekehrt. Im Jahre 2005 wurde das **Lokale Revitalisierungsprogramm** erarbeitet, welches lediglich der Abschöpfung der EU-Mittel durch maximale Anzahl der lokalen Akteure diente und nicht auf Synergieeffekte bei den Revitalisierungsprozessen eingestellt war.

Ein weiteres wichtiges Instrument der Gemeinde zur indirekten Einwirkung ist die Erstellung von **Programmen**, welche die Subventionierung privater Investitionen in die eigenen Altbauwohnungen zum Gegenstand haben. Es handelt sich hier um die Programme „Unser Haus“ und „Kleine Verbesserungen“, die in Quartieren Anwendung finden, wo in den nächsten 10 Jahren keine Sanierungen vorgesehen sind. Die Nutzung dieser Programme ist durch die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde allerdings beschränkt. Einige Wohneigentümergeinschaften nutzen die Programme der Stadt, und manche sanieren ihre Wohnhäuser mit eigenem Geld- und Zeiteinsatz. Dabei werden sie häufig von der Gesellschaft der Stadt – ZBiLK – beraten. Es konnten drei Modelle der Eigenfinanzierung von Sanierungen festgestellt werden:

- Ausbau des Dachstuhls zu einer Wohnung aus eigenen Mitteln der Wohnungseigentümergeinschaft und Verkauf dieser Wohnung. Aus dem Gewinn wurden gemeinsame Teile der Immobilie saniert,
- Bewerbung um Präferenzkredite zur Sanierung der Immobilie,
- Sanierung der gemeinsamen Teile der Immobilie aus eigenen Mitteln der Eigentümer.

Diese Initiativen sind jedoch räumlich zerstreut und zu kleinteilig, um Revitalisierungserfolge sichtbar zu machen.

Tabelle 14 gibt den Überblick über den Einfluss der Dokumente der Stadtverwaltung und der angewendeten Instrumente auf die Schlüsselemente der Revitalisierung in Stettin.

	Dokument/Instrument	Wirkung auf Revitalisierung
Integrierte Planung	Strategie der Innenstadterneuerung 1992 und 1996	Priorität für komplexe Erneuerung ganzer Quartiere; Erarbeitung der Modelle der Revitalisierung und Zuordnung zu den Quartieren. Prägend für weitere Handlungen bis heute.
	Lockerung der Privatisierungssperre 1998	Entstehung gemischter privat-kommunaler Eigentumsverhältnisse, Blockade kommerzieller Revitalisierung
	Strategie der Stadtentwicklung 2002	Deklaration der Berücksichtigung von Agenda 21, als Folge wurde u. a. die „Räumliche Politik der Stadt“ verabschiedet. Keine praktische Auswirkung, da Umsetzung in diverse lokale Politiken aufgeteilt
	Lokales Revitalisierungsprogramm 2005	Rahmenprogramm zur weiteren Konkretisierung, Auswahl der Revitalisierungsgebiete, Bewerbung um die EU-Mittel möglich
	Vision Floating Garden 2008	Leitbild für die städtebauliche Entwicklung der Stadt, keine Wirkung feststellbar
Sanierungen	Programme „Kleine Verbesserungen“ (1994) und „Unser Haus“ (1997)	Unterstützung der eigenen Initiativen der Eigentümer bei der Sanierung. Viele Einzelmaßnahmen im gesamten Revitalisierungsgebiet
	Wohnungspolitik 1996 und 2003	Als Ziel finanzielle Selbständigkeit der Mietwohnbestände primär durch Erhöhung der Mieteinnahmen – jedoch nicht erfolgt; Privatisierung kommunaler Wohnbestände; Revitalisierung der innerstädtischen historischen Wohnbestände als Handlungsrichtung
	Lockerung der Privatisierungssperre 1998	Verkauf der Wohnungen an arme Haushalte, Blockade der Sanierungen bei gemischten Eigentumsverhältnissen
	Räumliche Politik der Stadt 2002	Als Ziel Wiederaufbau und Aufwertung der Innenstadt und Modernisierung vorhandener Baubestände, wird langsam realisiert
Suburbanisierung	Strategischer Plan 1993, Lokaler Raumbewirtschaftungsplan 1994	Beschränkung der Stadtextension und Umnutzung bebauter Gebiete als Ziele, werden nicht umgesetzt
	Räumliche Politik der Stadt 2002	Als Ziel räumlicher Zusammenhalt der Grenzen urbanisierter Gebiete, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, wird nicht umgesetzt
	Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung von 1998, 2002 und 2007	Breite Ausweisung der Industriegebiete an der Oder und vieler Gebiete für Wohnungsneubau – Widerspruch zur „Räumlichen Politik der Stadt“, keine Verwurzelung der Revitalisierung
Partizipation	Strategie der Innenstadterneuerung 1992 und 1996	Experten-Dokument, keine Beteiligung der Bewohner bei der Erstellung
	Strategie der Stadtentwicklung 2002	Als Ziel Schaffen der gesellschaftlichen Entwicklung der Bewohner, wird nicht umgesetzt
	Lokales Revitalisierungsprogramm 2005	Keine Partizipation der Bewohner bei Entstehung des Programms; Teilnahme wurde bei den Konkretisierungen des Programms geplant.

Tabelle 14. Einfluss der wichtigsten lokalen Entscheidungen und Instrumente auf die Schlüsselemente der Revitalisierung in Stettin

### 5.6.1.3 Strukturierende Wirkungsweise

Die Stadtverwaltung ist im Prozess der Revitalisierung ein Schlüsselakteur. Neben der beschriebenen direkten und indirekten Handlungsweise bei der Revitalisierung konnten in der Fallstudie Elemente der strukturierenden Handlungsweise identifiziert werden. Da aufgrund der politischen Änderungen im Stadtrat die Revitalisierungsanstrengungen seitens der Stadtverwaltung nicht kontinuierlich unterstützt wurden (siehe Punkt 5.6.3), sind die Instrumente, welche die strukturierende Handlungsweise kennzeichnen, von begrenzter Wirkung. Es handelt sich hier um die:

- Einrichtung einer Sondereinheit in der Stadtverwaltung,
- Zusammenarbeit mit den Bewohnern betroffener Stadtteile,
- Versuche, eine Vision für die Gesamtstadt zu erarbeiten.

Durch die **Einrichtung der Sondereinheit** in der Stadtverwaltung sollte ein Verbindungsglied zwischen den verschiedenen Abteilungen entstehen, um die Tätigkeiten im Bereich der Revitalisierung zu koordinieren. Desweiteren sollte sie eine Anlaufstelle für die anderen lokalen Akteure und Bewohner sein, die mit den Revitalisierungsprozessen in Berührung kommen. Die Abbildung 29 zeigt schematisch die wechselhafte Geschichte der Operatoren der Revitalisierung in der Stadtverwaltung. In den Jahren 1991 bis 1998 gab es ein Erneuerungsteam, welches eine starke Unterstützung durch den 2. Oberbürgermeister erhalten hatte. Damals entstanden auch die oben genannten Programme und Politiken, die bis heute für die Revitalisierung prägend sind. Von 1998 bis 1999 wurden die Aufgaben des Erneuerungsteams an das Amt für Wohnungswesen übertragen. In den Jahren 1999 bis 2004 gab es keinen Verantwortlichen für dieses Thema. In 2004 entstand für einige Monate ein Amt des Bevollmächtigten des Oberbürgermeisters. Die Aufgabe des Amtes war die Vorbereitung des Lokalen Revitalisierungsprogramms, jedoch ohne Umsetzungsbefugnis. Dann wurden die Aufgaben bis 2006 dem Referat für Wohnungspolitik übergeben. Erst im Herbst 2007 wurde ein Revitalisierungsreferat ins Leben gerufen. Deren Aufgaben und Befugnisse waren jedoch zum Zeitpunkt der Recherche nicht geklärt.

Der Wechsel des Operators spiegelt die wechselnden Präferenzen der Stadtführung wider, die in der Person des Oberbürgermeisters fokussiert wird (siehe Punkt 5.4.1.2). Gegenwärtig ist Revitalisierung kein Rückgrat der Stadtpolitik und kein Thema in der Stadtverwaltung. *„Das Thema der Revitalisierung wird zurzeit als ein schönes Wort betrachtet, mit dem EU-Mittel gewonnen werden können, aber eigentlich stört es total! Es ist schwierig Zeit für Abstimmungen zwischen den Abteilungen der Stadtverwaltung zu finden. Die Mitarbeiter haben sehr viele Aufgaben, sind frustriert und wissen nicht, wie es weiter gehen soll. (...) Hauptziel der Gemeinde Stettin ist die Warteliste auf die kommunalen Wohnungen „abzuarbeiten“, und sie ist nicht in der Lage, perspektivische Ansätze zu entwickeln und auch umzusetzen“* (Interview 9). Insofern steht das im Widerspruch zur führenden Rolle der Stadtverwaltung bei den Revitalisierungsprozessen, die im Lokalen Revitalisierungsprogramm von 2005 beansprucht wird.

Das Lokale Revitalisierungsprogramm hätte in seiner Bestimmung eine strukturierende Wirkung haben sollen. Da es aber nur zur Abschöpfung der EU-Mittel unter Zeitdruck entstanden ist, konnte es diese Rolle nicht wahrnehmen.

Patrycja Bielawska-Roepke: Revitalisierung in Polen

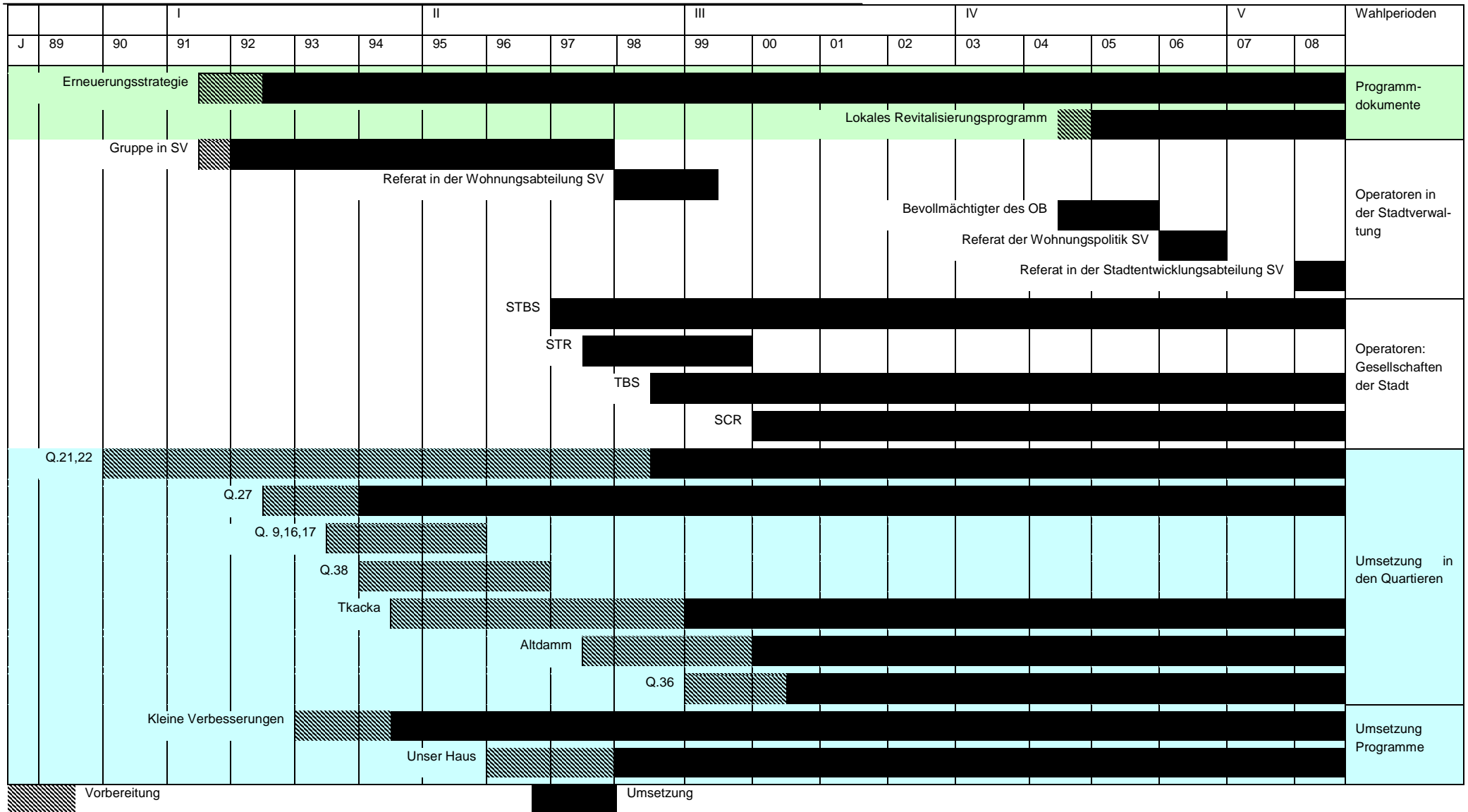


Abbildung 29. Verbindung von Wahlperioden, Programmdokumenten, Operatoren und der Umsetzung der Revitalisierung

Quelle: Unveröffentlichtes Material von Frau Kulpa-Jarocka



Neben der Stadtverwaltung, sind einer der wichtigsten Akteure die **Bewohner** der betroffenen Gebiete. Die wichtige Rolle der Partizipation bei der Revitalisierung wurde im Punkt 2.2.2 erläutert. Die Meinung der Bewohner über die Revitalisierungsmaßnahmen in ihrem Gebiet und die Zusammenarbeit mit der lokalen Verwaltung wurde deswegen zum Gegenstand der eigenen Befragung der Haushalte in der Fallstudie. Die Ergebnisse der Befragung wurden im Anhang 2 tabellarisch vorgestellt und im Punkt 5.4.4.1 ausführlich besprochen.

Aus der Umfrage wurde ersichtlich, dass die Ziele der Stadtverwaltung mit den Wünschen der Bewohner bezüglich der Änderungen in ihren Wohngebieten übereinstimmen. Die Bewohner investieren überwiegend in ihre eigenen Wohnungen und kennen die Programme der Stadt bezüglich der Revitalisierung nicht. Die Bewohner beurteilen die Veränderungen in ihrer Wohngegend positiv, sind mit der Rolle der Verwaltung dabei jedoch eher unzufrieden. Diese negative Beurteilung wird durch die interviewten Vertreter der Stadtverwaltung als Folge des Ausmaßes der Vernachlässigung und der zu bewältigten Aufgaben, der fehlenden Vermarktung der Erfolge der Stadt und fehlender Kommunikation mit den Akteuren gesehen.

Die Befragung ergab auch, dass die Bewohner nach ihrer Beurteilung der geplanten Änderungen in ihrem Gebiet gefragt werden möchten. Sie fühlen sich mit ihrem Stadtteil verbunden. Die vorhandenen Einrichtungen zur Kommunikation wie Siedlungsräte, werden aber weder von den Bewohnern noch von der Stadtverwaltung genutzt. Die Experteninterviews haben die Ergebnisse der Umfrage um Interpretationsmöglichkeiten erweitert. So sieht die Stadtverwaltung ihrerseits den Nutzen der Zusammenarbeit mit den Bewohnern nicht, und führt keine Konsultationen bezüglich der Veränderungen aufgrund der Revitalisierungsprozesse durch (siehe Punkt 5.4.4.2). Die fehlenden Erfolge bei der Revitalisierung und enttäuschte Erwartungen haben zum Verlust des Vertrauens der Bewohner in die Vorzüge der Revitalisierungsprozesse geführt. Dieser Umstand hat dann bei mangelnder Information und Kooperationsbereitschaft der Stadtverwaltung zu offenen Konflikten und Protesten mit den Bewohnern geführt. Das blockiert wiederum die Revitalisierungsprozesse und erschwert die Anwerbung privater Investoren.

Durch die fehlende Kooperation mit den Bewohnern kann die Stadtverwaltung kaum eine strukturierende Wirkung auf die Revitalisierungsprozesse in den Problemgebieten ausüben, welche durch die Bewohner unterstützt oder zumindest akzeptiert werden sollten. Die vorhandenen Potentiale für eine Zusammenarbeit werden nicht genutzt.

Die im Jahre 2008 vom Oberbürgermeister vorgestellte **Vision** „Floating Garden“ (siehe Punkt 5.2.1.1) könnte in der Gesamtstadt strukturierend wirken. Ob das der Fall sein wird und welche Auswirkung diese Vision in der Zukunft haben wird, muss in den nächsten Jahren untersucht werden.

## 5.6.2 Institutionelle Rahmenbedingungen für die Nutzung des Handlungsspielraumes

In der Analyse der institutionellen Rahmenbedingungen, welche einen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse haben, wurden drei Elemente als wesentlich für die Revitalisierung identifiziert: die rechtlichen Normen (das räumliche Planungssystem und andere raumwirksame Vorschriften), die EU-Förderung sowie die informellen Regeln.

Die Analyse des räumlichen Planungssystems und anderer raumwirksamer Vorschriften wurde zum Gegenstand des Kapitels 3. In der Fallstudie wurde der Einfluss der Gesetzgebung auf die tatsächlichen Entwicklungen untersucht. Es konnten folgende Wechselwirkungen festgestellt werden:

- Langwierige Prozeduren zur Erteilung einer Baugenehmigung in denkmalgeschützten Objekten sowie in Gebieten ohne gültige lokale Pläne verlängern die Dauer der Sanierungsprozesse.
- Das Gesetz über öffentliche Finanzen führt zur Notwendigkeit der Bildung kommunaler Gesellschaften, welche die Revitalisierungsprozesse anstelle der Stadtverwaltung übernehmen. Das Gesetz über

verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus bildet eine Grundlage für die Struktur und Finanzierung von TBS-Gesellschaften. Die Zuteilung der Kredite von KFM, die durch dieses Gesetz geregelt ist, bestimmt die Aufteilung der Aufgaben zwischen den kommunalen Gesellschaften und der Stadtverwaltung selbst.

- Die gesetzliche Pflicht der Gemeinde, Ersatzwohnungen für bedürftige Bewohner zur Verfügung zu stellen, führt zur Kooperation der Stadtverwaltung mit der TBS und zur Erarbeitung des Modells der Zuzahlungen zu den Sozial- und Ersatzwohnungen in den TBS-Beständen.
- Ungenaue Bestimmungen zu Partizipationsprozessen bei der Planung von Änderungen in den Stadtteilen gemeinsam mit der in der Fallstudie identifizierten Abneigung der Stadtverwaltung, die Bewohner in die Planungsprozesse einzubeziehen, führen zur praktisch fehlenden Kooperation und der Entstehung von Konflikten bei der Revitalisierung.
- Die Abschaffung der alten lokalen Pläne und die Einführung des Instrumentes der „Entscheidungen über die Bedingungen der Bebauung“ zusammen mit dem qualitativen und quantitativen Wohnungsdefizit, führen zur Suburbanisierung. Diese vertieft aber die Probleme in den zu revitalisierenden Stadtteilen durch die Verschlechterung der sozialen Struktur und Abwanderung des Kapitals sowie wohnungsnaher Dienstleistungen aus der Innenstadt.

Die Richtlinien zur EU-Förderung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Handlungen der lokalen Stadtverwaltung und anderer lokaler Akteure. Durch die Notwendigkeit der Erstellung des LPR und die fehlende Möglichkeit der Finanzierung von Wohnungsinvestitionen aus den EU-Fonds, konzentrierten sich die Anstrengungen lokaler Akteure auf die Erneuerungen öffentlicher Räume und Sanierungen öffentlicher Gebäude.

Als weitere institutionelle Faktoren wurden, neben den gesetzlichen Bestimmungen und den Richtlinien der EU-Förderung, die soziale Norm der Bestandswahrung<sup>55</sup> der Bewohner vernachlässigter Gebiete, das schlechte Image der Bewohner von Problemgebieten sowie das geringe Vertrauen der Bewohner in die Stadtverwaltung identifiziert.

Das Antasten des Bestandes ist mit sozialen Kosten der Revitalisierung verbunden. Die Verletzung dieser Norm, in Form von Erhöhung der kommunalen Mieten und von Umzügen in den im kommerziellen Modell zu revitalisierenden Quartieren, führte in Stettin zu sozialen Konflikten. Diese Norm fand auch ihre Entsprechung in der nationalen Gesetzgebung für das Wohnungswesen, in welcher die gedeckelten Mieten in ehemals kommunalen oder staatlichen Wohnungen, die Notwendigkeit der Bereitstellung von Ersatzwohnungen und die für die Gemeinden ungünstige Abstimmungsregelung festgelegt wurden. Somit ist auch diese Norm in anderen polnischen Städten von Bedeutung.

Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus bietet hier eine Erklärung, die auf der Verletzung der institutionellen Regel beruht. Die Gruppe um Herrn Mync hat versucht, den Bestand der Bewohner in kommunalen Wohnungen zu ändern: die Mieten sollten erhöht werden, die Bewohner mussten teilweise „ihre“ kommunale Wohnungen verlassen und die Bewohner der privatisierten Wohnungen mussten plötzlich für die Unterhaltung ihrer Häuser selber aufkommen. Diese „Verletzung“, auch wenn aus Sicht der Revitalisierung notwendig, wurde den Bewohnern nicht angemessen kommuniziert und ohne ihre Einwilligung teilweise durchgezogen. Das endete mit verlorenen kommunalen Wahlen 1998. Sicherlich war das Wohnungsproblem nicht der einzige Grund für diese Niederlage, aber ein sehr wichtiger. Im Wahlkampf wurde dieses Problem

---

<sup>55</sup> Unter Bestandswahrung der Bewohner wird ihre gegenwärtige Wohnsituation verstanden: die Höhe der Mieten, die Wohnungszuzahlungen, die Übernahme der Sanierungs- und Unterhaltungskosten für die Wohnungen durch die Gemeinde usw.

thematisiert und durch populistische Versprechen, die auch realisiert wurden, konnte die Gegenpartei Wählerstimmen für sich entscheiden.

Eine weitere soziale Norm, die anhand der empirischen Untersuchung identifiziert werden konnte, ist das schlechte Image der Bewohner vernachlässigter Gebiete. Diese Regel beeinflusst die Wahrnehmung der lokalen Verwaltung bezüglich des Nutzens und der Notwendigkeit einer Zusammenarbeit mit den Bewohnern und ist somit entscheidend für den Erfolg und die Ausgestaltung der Revitalisierungsprozesse. Da die Formen der Partizipation und deren Folgen aufgrund der unklaren Bestimmungen im Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung vom Willen und von der Einstellung der lokalen Verwaltung abhängt (siehe Punkt 3.7.3), hat diese Regel einen negativen Einfluss auf die Beteiligung der Bewohner. Viele Konflikte wurden durch mangelnde Informationen über die Revitalisierung und das Verständnis für diese verursacht.

Die schlechte Beurteilung der Arbeit der Stadtverwaltung bei der Revitalisierung, wie im Ergebnis der Einwohnerbefragung gezeigt wurde, kann auf fehlendem Vertrauen der Bürger in ihre Stadtverwaltung basieren. Diese dritte institutionelle Regel wurde, neben den rechtlichen Rahmenbedingungen, zur Begründung für die Bildung kommunaler Gesellschaften herangezogen. Diesen Gesellschaften wird unterstellt, dass sie ein größeres Vertrauen der Bewohner als die Verwaltung genießen und somit besser für die Verhandlungen und Kooperationen geeignet wären.

### **5.6.3 Politik-Umwelt als Einflussfaktor auf die lokalen Entscheidungen**

Als eines der wichtigen Hemmnisse bei der Revitalisierung in Stettin wurde von den interviewten Experten der politische Wechsel im Stadtrat genannt. Es gibt keine Entwicklungsprogramme, welche unabhängig von der regierenden politischen Partei über mehrere Jahre hinweg realisiert wurden. Bei fast jedem Wechsel des Oberbürgermeisters wurden auch die Leiter der wichtigsten Abteilungen im Stadtamt ausgewechselt. Der Wechsel erfolgte nach Parteizugehörigkeit. Zu einem solchen radikalen Wechsel kam es 1998, als Marian Jurczyk zum Oberbürgermeister gewählt wurde, sowie im April 2007, nach der Wahl von Piotr Krzystek zum Oberbürgermeister.

Diese Wechsel und sogar fehlende Verantwortliche für die Erneuerung in den Jahren 1999-2004 und 2005-2007 sind nicht den inhaltlichen Fragen, sondern den politischen Konstellationen geschuldet. In 1998 kam es nach den kommunalen Wahlen zum Wechsel des Oberbürgermeisters (von Bartłomiej Sochański zu Marian Jurczyk), was wiederum das Auswechseln der so genannten 1. Etage, also der Abteilungsleiter im Stadtamt zu Folge hatte. Die Mitarbeiter um den 2. OB Piotr Mync, welche Erneuerungsstrategien erarbeitet hatten, mussten gehen. Die neue Stadtführung war nicht an der Fortsetzung der Erneuerung interessiert und dieses Thema hat nach der Auflösung des Erneuerungsteams praktisch aufgehört zu existieren. Es gab keine Einheit im Stadtamt mehr, welche für Revitalisierung zuständig war.

Erst im Herbst 2007, nach dem erneuten Wechsel der politischen Führung, wurde unter dem Oberbürgermeister Piotr Krzystek ein Revitalisierungsreferat in der Stadtentwicklungsabteilung gegründet. Leiterin dieses Referats ist Frau Grażyna Kulpa-Jarocka.

Eine ehemalige Mitarbeiterin der Stadtverwaltung beschreibt folgend den organisatorischen Wechsel der Erneuerung: *„Es gab eine Zeit, als die Programme entstanden, die bis heute fortgesetzt werden. Ich kenne nichts, was später entstanden ist. Es gab ein Revitalisierungsteam, sie haben ein Modell erarbeitet, es gab eine Unterstützung der Gemeinde. Der zweite Oberbürgermeister (Piotr Mync, Anm. P.B.-R.) hatte die Vision und es war seine Leidenschaft, danach gab es keinen Oberbürgermeister mehr, für den die Revitalisierung wichtig war. Als der Jurczyk kam (Marian Jurczyk, der Oberbürgermeister, Anm. P.B.-R.), wurde das Revitalisierungsteam aufgelöst, die damaligen Mitglieder des Teams haben das Stadtamt verlassen. Dann kam Hans (Hans van de Sanden, Anm. P.B.-R.) wieder, schrieb das Lokale Revitalisierungsprogramm so gut wie er konnte, hat einige Themen angestoßen und musste wieder gehen. (...) Es gab kein Klima und keine*

*Möglichkeit, effektiv zu handeln. Die Leitung der Stadt hat sein Potential nicht genutzt, sie konnten es nicht oder wollten es nicht. Es gibt im Stadtrat keine Person, die das Problem der Revitalisierung versteht. Das was Grażynka (Grażyna Kulpa-Jarocka, Anm. P.B.-R.) jetzt macht, ist reine Plackerei.“ (Interview 10).*

## 5.7 Exkurs: Revitalisierungshandlungen in anderen polnischen Städten

Die Nutzung des vorhandenen Spielraumes erfolgt in den meisten polnischen Städten ähnlich wie in Stettin. In einigen Städten wurden zusätzlich weitere Nutzungen beobachtet, welche nachfolgend aufgezeigt wurden. Diese Beispiele werden in Polen gegenwärtig als die besten Praktiken dargestellt.

### *Zoppot*

In Zoppot (Sopot) wurde 1997 das Programm zur Revitalisierung des denkmalgeschützten Zentrums der Stadt verabschiedet. Es wurden folgende Hilfsprogramme geschaffen (Miasto Sopot, 2007):

- Programm der Erstattung von max. 30% der Gesamtsumme der Ausgaben für die Komplettsanierung eines Gebäudes, sofern es zusammen mit der Ordnung der Außenanlagen erfolgt.
- Präferenzkredit für 5 bis 6 Jahre für die Komplettsanierung eines Gebäudes inklusive der Außenanlagen. Die Gemeinde bezahlt die Kreditzinsen.
- Programm der Rückzahlung eines Teils (bis zu 70%) der Ausgaben für die Sanierung der Fassade.
- Programm „100 Fassaden für 100 Jahre Zoppot“ für die Wohneigentümergeinschaften, an denen die Gemeinde Anteile hat. Um die Förderung in Höhe von 30 bis 50% der Kosten zu erhalten, muss das Haus ein saniertes Dach, Wärmedämmung und Regenrinnen haben, sowie auch schuldenfrei gegenüber der Gemeinde sein (aus „Gazeta Wyborcza Trójmiasto“ vom 11.12.2003).

Die Stadtverwaltung sieht die Wohneigentümergeinschaften, lokale NGOs und andere Institutionen als einen wichtigen Partner in den Revitalisierungsprozessen. Jährlich werden auch Wettbewerbe für das schönste Haus der Stadt ausgeschrieben.

Am 30. Juni 2006 wurde auch das Lokale Revitalisierungsprogramm für Zoppot verabschiedet.

### *Posen*

Posen (Poznań) ist eine der ersten Städte in Polen, in welcher bereits 1992 die Arbeiten an der Stadtentwicklungsstrategie (verabschiedet 1994) begannen. Bei der Vorbereitung des Städtischen Programms der Revitalisierung im Jahre 2005, wurde eine fortschreitende Formel angewandt. Das Programm soll nicht als einmaliges Dokument, welches die Rahmenbedingungen für die Bewerbung um Unterstützungsmittel schafft, sondern als eine Garantie für den integrierten Charakter und die Partizipation der Akteure in den Revitalisierungsprozessen begriffen werden (Billert 2006c).

In der ersten Version des städtischen Revitalisierungsprogramms vom März 2006 wurden 26 ha, in der zweiten 150 ha als Revitalisierungsgebiete ausgewählt (Oktober 2006). Die Handlungen wurden von ZPORR mitfinanziert. Eine enge Zusammenarbeit wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem lokalen Siedlungsrat, der Kirche, welche viele Grundstücke im Gebiet besitzt, mit lokalen NGOs wie auch lokalen Kultureinrichtungen (Buchhandlung, Kino) initiiert. Zudem wurden breite Partizipationsprozesse durchgeführt. Zu den Treffen mit Bewohnern kamen jeweils zwischen 40 und 100 Teilnehmer. Diese Treffen wurden von Spielen und Werkstätten für Kinder sowie Spaziergängen durch das Gebiet begleitet, an denen in 2 Sommermonaten fast 1000 Leute teilgenommen hatten. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt wurden auch in weiteren Revitalisierungsgebieten der Stadt angewendet (Łangowski und Podbrez 2008).

### *Plock*

Die finanzielle Hilfe von der Partnerstadt Darmstadt an Plock (Płock) hat im Jahre 1996 die Sanierung eines Hauses und die Erneuerung einiger weiterer Fassaden ermöglicht. Im selben Jahr wurde ein Wettbewerb für die Bewirtschaftung des Marktes ausgeschrieben. Der Wettbewerb wurde von Konsultationen mit den Bewohnern begleitet, welche den Gewinner mitbestimmt haben. Ähnlich wie in Stettin wurde 1997 eine „Städtische Revitalisierungsagentur der Altstadt (MARS)“ gegründet, die 1998 zur GmbH (ARS) wurde. Gegen das Fortbestehen der kommunalen Gesellschaft und für die Gründung der GmbH wurden folgende Argumente genannt ([www.ars.plock.pl](http://www.ars.plock.pl)):

- völlige Abhängigkeit der Gesellschaft von der Gemeinde,
- keine Möglichkeit, eigenes Einkommen zu erwirtschaften,
- politische Abhängigkeit der führenden Option in der Gemeinde, d. h. die kommunale Gesellschaft kann von den Stadträten, die bestimmte Interessen vertreten, geschlossen werden,
- keine Entscheidungsfreiheit, bezogen auf die Strategie und Handlungsrichtungen der Gesellschaft, enge Verbindung der Entscheidungen mit der Gemeinde,
- die Möglichkeit, ausschließlich öffentliche Ziele umzusetzen.

### *Krakau*

Ähnlich wie Stettin, hat Krakau (Kraków), schon 1993 erste Revitalisierungsversuche unternommen. In Krakau hat ebenfalls ein Wechsel der Herangehensweise stattgefunden. Nach der Aufgabe der Revitalisierungshandlungen in den Jahren 1994-2003, wurden im Rahmen von ZPORR im Jahre 2003 Revitalisierungsprogramme für ausgewählte Gebiete erarbeitet. In 2005 änderte sich der Ansatz und es entstand eine Idee der Programmerarbeitung für die Gesamtstadt, in der Gebiete für gezielte Investitionen ausgewiesen wurden (Kopeć 2006).

Auf der Internetseite [www.rewitalizacja-krakow.pl](http://www.rewitalizacja-krakow.pl) wird ausführlich über die Revitalisierung in Krakau informiert. Dort werden auch die Protokolle aus Treffen mit den Bewohnern und andere Dokumente publiziert.

### *Lublin*

Das Revitalisierungsprogramm in Lublin wurde nach dem Motto durchgeführt: die lokale Bevölkerung, wenn auch durch Arbeitslosigkeit und andere soziale Probleme geplagt, ist kein Objekt der Revitalisierungshandlungen, sondern ein Partner für diese. Vorhandene Bebauung ist kein Hindernis, sondern eine Ressource, die erneuert und genutzt werden muss. Die Revitalisierung in Lublin wird seit 1991 durchgeführt, seit der Entscheidung, für die Problemgebiete Kośminek und Stare Bronowice neue, der rechtlichen und sozialen Situation angepasste lokale Pläne zu erstellen. Diese Pläne sollten die Besitzverhältnisse der Gebiete respektieren. Aufgrund des schlechten Images und des Verfalls wurden die Pläne an die bisherigen Bewohner und nicht an Investoren von außen adressiert (Kipta 2008). Für jeden Stadtteil wurden nach Konsultationen mit den Bewohnern (durch direkte Gespräche, Umfragen, öffentliche Veranstaltungen), jeweils folgende Dokumente erarbeitet:

- Diagnose der Ausgangssituation,
- Daraus folgende operationale Ziele,
- Umfang der Vorbereitungsarbeiten,
- Charakteristik der Handlungen und der an der Umsetzung engagierten Teilnehmer,
- Liste der Handlungen und Projekte.

Es wurde dort das Prinzip verwendet, dass die Revitalisierung ein Bereich gemeinsamer Handlungen vieler unabhängiger Subjekte ist und jeder seine Aufgaben selbständig erfüllt. Um die Koordination aller Handlungen zu sichern, müssen gemeinsame Ziele und Zukunftsvisionen freiwillig angenommen werden. In den Jahren 1991-1993 wurden mit der Beteiligung der Bewohner lokale Pläne erarbeitet, welche die Eigentumsrechte bestätigten und garantierten. Auf dieser Basis konnte die Rentabilität der Investitionen durch private Besitzer gesichert werden. Auf Basis dieser von den Bewohnern akzeptierten Pläne, wurde 1993 das Programm Lokaler Initiativen erarbeitet, welcher die Initiativen der Bewohner und die der Stadt integriert hat. Die Stadt engagierte sich nur bei Investitionen in den öffentlichen Raum und bot den Bewohnern Hilfe bei den Formalitäten an (Kępka 2006; Kipta 2008). Die Bewohner, welche ihre Häuser an das Abwassersystem angeschlossen hatten, erhielten dafür eine Subvention von der Stadt (Domagała 2007).

Es wurde ein Team zur Umsetzung des Programms der Lokalen Initiativen ins Leben gerufen, welches sich aus den Personen, die lokale Pläne erarbeitet hatten und den Vertretern verschiedener Abteilungen der Stadtverwaltung zusammensetzte. Die Mitglieder des Teams trafen sich wöchentlich, um die Handlungen zu koordinieren. Gleichzeitig gab es eine Koordinationskommission, die aus den Leitern der im Team engagierten Abteilungen und dem 2. OB von Lublin bestand. Diese Kommission diente vor allem der Sicherung der Kontinuität der Handlungen und der Vorbereitung des städtischen Budgets. Das Team hat regelmäßig die Kommission über den Fortschritt der Arbeiten informiert und legte die Anträge zur Finanzierung vor (Kipta 2008).

Nach den kommunalen Wahlen in 1998 hat das Programm keine Garantie zur Fortsetzung bekommen und wurde danach von der Stadtverwaltung nicht mehr berücksichtigt. Das Engagement der Stadt endete in 2000. Bis 2004 beschränkte sich die Rolle der Stadt auf die Bewohnerhilfe. In 2004 wurde das Lokale Revitalisierungsprogramm erarbeitet, in welchem weitere Investitionen in den beiden Problemgebieten vorgesehen wurden.

Die Ergebnisse bisheriger Handlungen werden von den Autoren des Programms als Erfolg gesehen. In beiden Stadtteilen (Stare Bronowice und Kośminek) wurden die meisten Straßen erneuert, die unterirdische technische Infrastruktur neu errichtet und eine industrielle Müllhalde beseitigt. Zwischen 75% (Stare Bronowice) und 80% (Kośminek) der Wohngebäude und fast alle kommerzielle Bauten wurden erneuert und ausgebaut (Kępka 2006). Dennoch wird die Revitalisierung von den Bewohnern als nicht abgeschlossen angesehen. Diese klagen über herumliegenden Müll, ein fehlendes Abwassersystem, soziale Missstände, fehlende Dienstleistungen, schlechtes Image und fehlendes Interesse der Stadtverwaltung an beiden Stadtteilen (Domagała 2007; Domagała 2008).

Auch in Lublin ist die Revitalisierung der Mietshäuser nicht gelungen. Es wurden noch keine Instrumente gefunden, welche Investitionen in diesen Beständen ermöglichen. *„Die Stadt ist nicht in der Lage, selbständig zu investieren, die Mieter sind an der Mitfinanzierung nicht interessiert und die Wohneigentümer haben keine Mittel für Investitionen“* (Kępka 2006).

## **6 Schlussfolgerungen: Revitalisierung in Polen**

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Analyse aus dem Kapitel 3 und der empirischen Untersuchungen, die im Kapitel 5 dargestellt wurden, zusammengefasst und in Bezug auf die Forschungsfragen diskutiert. Die Antwort auf die anfangs gestellte Forschungsfrage nach den Spielräumen und Einschränkungen für die Handlungen kommunaler Verwaltungen im Bereich der Revitalisierung städtischer Problemgebiete mit Altbausubstanz, welche aus dem polnischen institutionellen Kontext resultieren, wurde auf zwei Ebenen gegeben:

- auf nationaler Ebene: Analyse des Handlungsspielraums, welcher durch das räumliche Planungssystem und andere raumwirksame Vorschriften, sowie durch weitere Programme und Strategien bestimmt wird. Diese Analyse war Gegenstand des Kapitels 3.
- auf lokaler Ebene: Analyse der Nutzung des Handlungsspielraumes und der Hemmnisse der Revitalisierungsprozesse. Diese Analyse war Gegenstand des Kapitels 5.

Somit werden im Punkt 6.1 die Ergebnisse der Untersuchung von Handlungsmöglichkeiten und Einschränkungen für die lokalen Verwaltungen im Bereich der Revitalisierung aus rechtlicher Sicht vorgestellt, im Punkt 6.2 die in der Fallstudie identifizierte Nutzung dieser Spielräume unter dem Einfluss der raumwirksamen Vorschriften und im Punkt 6.3 die in der Fallstudie identifizierten informellen Regeln als wesentlicher Einflussfaktor auf die Revitalisierungsprozesse diskutiert. Die Ergebnisse aller Untersuchungen werden in Form von drei Aussagen zusammengefasst. Punkt 6.4 stellt die Reflexion der Ergebnisse und den weiteren Forschungsbedarf dar.

## 6.1 Handlungsmöglichkeiten und Einschränkungen im Bereich der Revitalisierung aus rechtlicher Sicht

Die Handlungsressourcen der Akteure werden durch institutionelle Regeln bestimmt. In diesem Punkt werden die institutionellen Regeln erläutert, die durch das räumliche Planungssystem vorgegeben sind. Somit bildet die Erkenntnis 1 eine Antwort auf die Teilforschungsfrage: *Welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden den Kommunalverwaltungen bei der Gestaltung und Umsetzung der Revitalisierungsprozesse vom polnischen Raumplanungssystem gegeben?*

**Erkenntnis 1: Das räumliche Planungssystem lässt den Gemeinden einen großen Handlungsspielraum bei der Gestaltung und Durchführung der Revitalisierungsprozesse. Die Gemeinden dürfen ihre Raum-, Wohnungs- und Revitalisierungspolitiken selbst bestimmen und nur die Entscheidungen dieser Ebene sind für die privaten Subjekte bindend. Den Gemeinden wurden jedoch keine speziellen Instrumente zum Umgang mit bebautem Raum zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus tragen die Bestimmungen des räumlichen Planungssystems nicht zur integrierten und strategischen Planung der Gemeinde und Akteurpartizipation bei und beugen der Suburbanisierung nicht vor.**

Die Bestimmungen des Raumplanungssystems haben einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse in den Städten, weil sie sich auf die Prozeduren und die Steuerung der Lokalisierung von Investitionen öffentlicher wie auch privater Subjekte, sowie auf die Regulierung der Bodennutzung und -entwicklung beziehen (siehe Punkt 2.3.1). Revitalisierung erfolgt größtenteils mithilfe öffentlicher und privater Investitionen, die zur Änderung der Nutzung oder deren Intensität beitragen.

In den theoretischen Vorüberlegungen wurde gezeigt, dass Revitalisierung ein Prozess ist, der sowohl als Handlung im bestimmten Gebiet, wie auch als Teil einer gesamtstädtischen Entwicklung verstanden werden kann (siehe Punkt 1.4.2 und 2.2.1). Somit ist der Einfluss der Gesetze, sowohl in der quartierbezogenen als auch in der gesamtstädtischen Dimension zu betrachten. Deshalb wurden in der Arbeit die Handlungsspielräume der Gemeinden analysiert, welche es ihnen erlauben, die räumliche Politik in ihren Gebieten zu führen. Ebenso wurden die Instrumente betrachtet, welche der Gemeinde zur Revitalisierung zur Verfügung stehen, sowie die Elemente des Raumplanungssystems, welche die integrierte und strategische Planung der Gemeinde, die Beteiligung der Bewohner und anderer Akteure an den Revitalisierungsprozessen sowie die Suburbanisierungsprozesse beeinflussen.

Zu den wichtigsten Vorschriften, die das räumliche Planungssystem in Polen bestimmen gehören (in chronologischer Reihenfolge): Gesetz vom 8. März 1990 zur kommunalen Selbstverwaltung, Baugesetz vom 7. Juli 1994, Gesetz über die Immobilienwirtschaft vom 21. September 1997, Gesetz vom 24. Juli 1998 über

die Einführung der dreistufigen territorialen Einteilung des Landes, Gesetz vom 27. März 2003 über die Planung und räumliche Bewirtschaftung.

**Das räumliche Planungssystem in Polen gibt den Gemeinden eine sehr große Freiheit bei der Bestimmung ihrer Raumpolitik und somit auch bei der Revitalisierung.** Die Gemeinden können die Revitalisierungsprozesse und -vorgänge selbst bestimmen und durchführen. Die lokalen Verwaltungen sind für alle öffentlichen Angelegenheiten mit lokaler Bedeutung zuständig, sofern die Aufgaben rechtlich nicht anderen Subjekten zugeordnet wurden. Die Gemeinde bestimmt die Nutzung und Regeln der Gebietsbewirtschaftung und nur ihre Entscheidungen sind für die Grundbesitzer bindend (siehe Punkt 3.2.4). Die Gemeinden dürfen selbst ihre Strategien und Politiken im Bereich der Raum- oder Wohnungspolitik definieren und realisieren. Die lokale Verwaltung hat das Recht, die Rechtsakte und die planerischen Dokumente zu verabschieden, die der Umsetzung der Aufgaben zur Gemeindeentwicklung dienen. Die lokalen Pläne räumlicher Bewirtschaftung sind nur indirekt mit den Plänen höherer Verwaltungsebenen verknüpft.

**Die Instrumente des Raumplanungssystems, sowohl in der Festlegung der Raumpolitik, als auch bei ihrer Umsetzung, sind jedoch nicht auf die Revitalisierung, bzw. den Umgang mit bebautem Raum ausgelegt.** Es gibt keine Instrumente oder besondere Vorschriften, die sich auf die Revitalisierung der Altbausubstanz oder andere wie postindustrielle oder postmilitärische Gebiete beziehen<sup>56</sup>. Die Gemeinde kann in solchen Fällen nur die Instrumente und Handlungsspielräume nutzen, welche für die Erschließung und Bebauung neuer Flächen geschaffen wurden (siehe Punkt 3.2.5).

**Einige Elemente des Raumplanungssystems in Polen können der integrierten und strategischen räumlichen Planung der Gemeinde entgegen wirken, die Suburbanisierungsprozesse unterstützen, und somit die Revitalisierung als einen Teil solcher Planung gefährden und sogar den weiteren Verfall der Altbaugebiete herbeiführen.** Es handelt sich dabei um folgende Elemente (siehe Kapitel 3):

- Fehlende Definition öffentlicher Belange,
- Notwendigkeit von Entschädigungsleistungen an die Besitzer der von lokalen Plänen betroffenen Grundstücke und Immobilien,
- Instrument administrativer „Entscheidungen über die Voraussetzung der Bebauung“,
- Umfangreiche Regulierung des Bauprozesses,
- Unklare Prozeduren zur Partizipation der Bewohner an den Planungsprozessen.

Die fehlende Definition öffentlicher Belange führt dazu, dass der lokalen Planung eine materielle Grundlage zur Beurteilung der Pläne und Investitionsvorhaben fehlt. Es kann nicht eindeutig festgestellt werden, ob diese Handlungen die gesetzlich verlangte Berücksichtigung der öffentlichen Belange beinhalten oder nicht. Auch fehlende Definitionen und Instrumente zur Vollstreckung gesetzlicher Regeln der räumlichen Politik wie die Notwendigkeit der Berücksichtigung der räumlichen Ordnung, der architektonischen Werte oder des öffentlichen Interesses können zur Willkür planerischer Entscheidungen auf lokaler Ebene führen.

Die Notwendigkeit von Entschädigungsleistungen, die oft höher als die Kosten der Planerstellung sind, in Verbindung mit der schwierigen finanziellen Situation der Gemeinden, kann sie oft davon abhalten, lokale Pläne zu erstellen. Der fakultative Charakter der lokalen Planung muss vor dem Hintergrund des Verwerfens

---

<sup>56</sup> In Deutschland gibt es beispielweise das besondere Städtebaurecht. Das Recht der Sanierungsmaßnahme hat die tatsächliche Sanierung nicht nur zum Ziel, sondern sorgt für ihre tatsächliche Durchführung. Das besondere Städtebaurecht wird in den §§136-191 Baugesetzbuch geregelt.



der vor 1995 erarbeiteten Pläne, verstanden werden. Es führt dazu, dass die Gemeinden nur in geringem Maße mit lokalen Plänen ausgestattet sind (siehe Punkt 3.2.5.2). Somit wird nach Meinung der in der Arbeit oft zitierten Experten wie Izdebski, Nielicki, Kolipiński, Billert u. A., die Bewirtschaftung polnischer Städte anstatt durch die planerische Handlung der öffentlichen Verwaltung zunehmend durch Entscheidungen bestimmt, welche die Entstehung lokaler Pläne erzwingen oder durch das Instrument der „Entscheidungen über die Voraussetzungen der Bebauung“, welches die gemeindeübergreifende räumliche Planung nicht berücksichtigt, beeinflusst. Das Instrument der „Entscheidungen“ ersetzt vielerorts die lokalen Pläne räumlicher Bewirtschaftung, obwohl es die planerische Macht der Gemeinde stark einschränkt. Die „Entscheidungen“ unterliegen keiner Kontrolle der Gemeinderates, sie müssen nicht mit den Inhalten der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung der Gemeinde übereinstimmen und unterliegen keiner Pflicht zur bürgerlichen Partizipation oder Information. Das wiederum wirkt der integrierten und strategischen Planung entgegen und ermöglicht unkontrollierte Suburbanisierungsprozesse.

Die Suburbanisierungsprozesse sind verbunden mit der Umlenkung sowohl privater Investitionen, vor allem Wohnungsentwickler und Dienstleistungen, als auch von Investitionen der öffentlichen Hand, wie die notwendige Erschließung und technische Infrastruktur, in die nicht bebauten Gebiete. Einhergehend mit fehlenden Investitionen in die Altbausubstanz kommt es zum Wegzug besser verdienender Haushalte aus den Altbauten in die neuen Wohnsiedlungen, was den Verfall in den Altbaugebieten fördern kann.

Die Revitalisierung im engeren Sinn, also verstanden als ein Vorhaben in einem bestimmten Gebiet, wird durch das detaillierte Überwachen der Bauprozesse zeitlich in die Länge gezogen (Interview 3 und 7).

Unklare Prozeduren zur Beteiligung der Bewohner bei den Revitalisierungsprozessen führen dazu, dass deren Partizipation sehr unterschiedlich gestaltet werden kann und das kann zu unterschiedlichen Ergebnissen in den einzelnen Gemeinden führen. Am Beispiel von Stettin konnte gezeigt werden, dass die mangelnde Information über die Vorhaben und eine unzureichende Partizipation zu einer Reihe von Konflikten zwischen den Bewohnern und der Verwaltung sowie zur Blockade bzw. Verzögerung der Revitalisierungsprozesse führten.

## **6.2 Die Nutzung der Handlungsspielräume bei der Revitalisierung unter dem Einfluss raumwirksamer Vorschriften**

Die lokalen Verwaltungen können innerhalb ihrer rechtlichen oder politischen Aufgaben und Verantwortlichkeiten einen Einfluss auf die räumliche Entwicklung ausüben. Abhängig von deren Handlungsmöglichkeiten können sie dabei indirekt, direkt oder strukturierend wirken (siehe Punkt 2.3.2.2). Die Analyse der Nutzung des gegebenen Handlungsspielraumes in Stettin führte zur Formulierung folgender Erkenntnis, die eine Antwort auf die Teilforschungsfrage gibt: *welche Handlungsmöglichkeiten und Instrumente werden durch die polnische kommunale Verwaltung in den Prozessen der Revitalisierung genutzt?* Die Erkenntnis liefert auch eine Antwort auf die Frage: *welche Hindernisse bei der Revitalisierung in den Problemgebieten mit Altbausubstanz in Polen resultieren aus dem institutionellen Rahmen?* im Bezug auf die gesetzlichen Elemente des institutionellen Rahmens.

**Erkenntnis 2: Der Handlungsspielraum und die Handlungsorientierung lokaler Verwaltungen werden auch von weiteren Gesetzen als von denen des Raumplanungssystems beeinflusst. Diese Gesetze, die sich auf das Wohnwesen, die öffentlich-privaten Partnerschaften und die öffentlichen Finanzen beziehen sowie die Bestimmungen der EU-Förderrichtlinien, prägen die Handlungen lokaler Verwaltungen bei der Revitalisierung und somit die Nutzung des vom Gesetzgeber eingeräumten Handlungsspielraums. Es dominiert die Nutzung direkter Instrumente und direkte Einflussnahme auf die Revitalisierungsprozesse. Die indirekten Handlungen dienen überwiegend der Gewinnung von EU-**

**Fördermitteln und dem Anreiz für Investitionen nicht-öffentlicher Subjekte. Die strukturierende Handlungsweise ist erst im Entstehen und wird wesentlich von der lokalen Politik-Umwelt geprägt.**

Wie im Punkt 2.1 gezeigt wurde, liegen die Gründe für den Verfall und somit die Ansätze für die Revitalisierung der Altbausubstanz u. a. im Bereich der gesetzlichen, planerischen und finanziellen sowie der wohnungspolitischen Bedingungen. **Deswegen spielen die Gesetze im Bereich der Finanzierung, der öffentlich-privaten Partnerschaften und des Wohnungswesens eine wichtige Rolle bei der Vorbereitung, Finanzierung und Durchführung der Revitalisierungsprozesse.** Diese Gesetze sind neben den Bestimmungen des räumlichen Planungssystems, ein Element von institutionellem Kontext, welcher die Handlungen der Akteure beeinflusst (siehe Punkt 2.3.3).

Die Stettiner Stadtverwaltung nutzt die direkten, indirekten und in Ansätzen strukturierenden Handlungsweisen (siehe Punkt 5.6). Es wurden folgende **direkte Handlungen** in der Fallstudie identifiziert:

- Kommunale Investitionen in die technische und Verkehrsinfrastruktur,
- Bildung von diversen Gesellschaften der Gemeinde zur Revitalisierung/Sanierung,
- Zuzahlungen zu Mieten in den Wohnungen der Stettiner Gesellschaft des Sozialen Bauens (STBS).

Die lokalen Verwaltungen haben einen begrenzten Einfluss auf die Höhe eigener Einnahmen, wodurch eine langfristige Investitionsplanung erschwert ist. Das Gesetz über die öffentlichen Finanzen garantiert den Gemeinden zwar eine finanzielle Selbständigkeit aber die maximalen Höhen der Steuern und lokalen Gebühren werden durch das zentrale Finanzministerium bestimmt. Die Inanspruchnahme des staatlichen Budgets wird den Gemeinden periodisch und in unterschiedlicher Höhe zugestanden. Die Gemeinde hat auch keinen direkten Einfluss auf die Höhe der Subventionen und Zuschüsse. Diese hängen von den durch die Gemeinde zu erfüllenden Aufgaben ab (siehe Punkt 3.6.1). Die Unsicherheit und häufigen Änderungen in der Gesetzgebung bezüglich der Finanzierung erschweren eine langfristige Planung öffentlicher Investitionen.

Die Investitionen in die technische Infrastruktur, die Entstehung der kommunalen Gesellschaften und die Aufgabenteilung zwischen der Stadtverwaltung und den Gesellschaften wird, aufgrund der finanziellen Schwierigkeiten und erschwelter langfristiger Finanzplanung der Gemeinde, von den gesetzlichen Bestimmungen über die Zuteilung der Kredite vom Nationalen Wohnungsfonds (KFM) wesentlich beeinflusst. Demnach erhalten Gemeinden nur günstige KFM-Kredite für Investitionen in die technische Infrastruktur, die kommunalen Gesellschaften TBS erhalten dagegen Kredite nur für Investitionen in die Wohnungen. Die Zuzahlung zu den Mieten der Gesellschaft TBS ist eine wirksame und rechtlich eingeräumte Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und ihrer Gesellschaft, um die Sozial- und Ersatzwohnungen für bedürftige Familien zu sichern, welche sonst kein Anrecht auf eine TBS-Wohnung aufgrund zu niedriger Einkommen hätten.

Es wurden weiterhin folgende **indirekte Handlungen** der Gemeinde bei der Revitalisierung der Altbaubestände in Stettin festgestellt:

- Strategien lokaler Entwicklung, Revitalisierungspolitiken, Wohnungspolitiken und Erarbeitung des Lokalen Revitalisierungsprogramms,
- Bildung spezieller Programme zur Unterstützung von Sanierungen in privaten Beständen.

Die Erarbeitung der Strategien, Politiken und Programme wird vom Gesetzgeber nicht verlangt. Es ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Da die Gemeinden in Polen keine ideelle Unterstützung vom Staat erhalten, sind die Gemeinden bei der Erarbeitung der strategischen Dokumente auf sich allein gestellt.

Wie im Kapitel 5 gezeigt wurde, hatte Stettin vor 2002 keine geschriebene Strategie der Stadtentwicklung. Ihr Fehlen im Bereich der Revitalisierung wurde aber zum einen durch die Strategie der Innenstadterneuerung ersetzt und zum anderen durch einige Persönlichkeiten in der Stadtverwaltung getragen. So führte aber der Politikwechsel nach 1998 in Stettin zum Verschwinden der Revitalisierung aus der politischen Debatte und zu Änderungen in der räumlichen Politik der Stadt. Die bis dahin bestehende Blockade des Verkaufes von

Beständen, die einer kommerziellen Revitalisierung unterzogen werden sollten, an die bisherigen Mieter, wurde gelockert. Das führte zur Entstehung gemischter Wohneigentumsverhältnisse in den zu revitalisierenden, kommunalen Beständen. Gemischte Eigentumsverhältnisse führten wiederum zu finanziellen Schwierigkeiten der mit der Revitalisierung beauftragten Gesellschaften und hatten langwierige Absprachen mit den einzelnen Besitzern der Wohnungen zur Folge.

Der Verkauf der kommunalen Wohnungen an die bisherigen Mieter erfolgte und erfolgt weiterhin mit hohen Ermäßigungen (mit Abschlägen von bis zu 97% vom Marktpreis, siehe Punkt 5.2.1.4). Die Vorschriften zum Wohnungswesen haben somit zur Entstehung einer wichtigen Akteurgruppe beigetragen: die Eigentümer ehemaliger kommunaler Wohnungen. Dort wo es zum massenhaften Verkauf kommunaler Wohnbestände an die bisherigen Mieter und zur Entstehung von gemischten Eigentumsverhältnissen gekommen ist, tragen die Vorschriften zum Wohnungswesen zur Investitionsblockade in den Altbaubeständen bei. In den Wohnhäusern, in denen die Gemeinde zwar flächenmäßig das meiste Eigentum besitzt, kann sie, aufgrund des Gesetzes über den Besitz der Wohnungen, dennoch durch private Wohnungsbesitzer überstimmt werden. Dieses Gesetz hat eine Abstimmungsregelung geschaffen, nach der jeweils ein Besitzer eine Stimme erhält. Das kann die Sanierungsvorhaben der Gemeinde in Wohnhäusern mit gemischten Eigentumsverhältnissen verzögern.

Darüber hinaus gab es einige wichtige Änderungen in den Gesetzen zum Wohnungswesen. Die Wohneigentümergeinschaften wurden verpflichtet, sich an den Unterhaltungs- und Sanierungskosten der Wohnungen zu beteiligen. Hierfür wurde die Möglichkeit eingeräumt, Präferenzkredite vom KFM für Sanierungen und Umbau der Mietwohnungen zu gewähren. Mit diesen Änderungen konnte zwar die Bereitstellung des Wohnraumes durch die dafür geschaffenen Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS) beschleunigt werden, aber es entstanden auch punktuell Konflikte mit den Wohneigentümergeinschaften, die ihren Pflichten nicht nachgehen wollten (Interview 10). Die neuen Besitzer sind oft nicht bereit, in ihre Wohnungen hohe Geldsummen zu investieren und verlangen nach kommunalen Investitionen (siehe dazu auch Aussage 3). Es gibt zwar einzelne Wohneigentümergeinschaften, die in der Lage sind ihre Wohnhäuser zu sanieren. Solche Sanierungen finden jedoch nur vereinzelt statt und prägen das Stadtbild nicht. Für solche Eigentümer wurden von der Gemeinde Stettin Programme wie „Unser Haus“ oder „Kleine Verbesserungen“ geschaffen, die sie dazu animieren, in die eigene Wohnung zu investieren.

In der Stadterneuerung spielen auch die Ansätze der öffentlich-privaten Partnerschaft eine wichtige Rolle. Diese ist eine Konsequenz aus den Grenzen des öffentlichen Beitrages zur räumlichen Entwicklung. Die Verknüpfung von Ressourcen unterschiedlicher Partner erweitert die praktischen Handlungsmöglichkeiten öffentlicher Akteure, ist aber mit möglichen Nachteilen verbunden (siehe Punkt 2.2.2). Die Zusammenarbeit mit privaten Großinvestoren in Stettin scheiterte an mehreren Punkten (siehe Punkt 5.3.1.2). Zu den wichtigsten Gründen zählen die am Anfang der Revitalisierungsprozesse fehlende Erfahrung der lokalen Verwaltung mit solchen Partnerschaften und die Proteste der Bewohner in den einer kommerziellen Revitalisierung unterzogenen Quartieren der Innenstadt. Der Verwaltung wurde von den Bewohnern ein Ausverkauf des kommunalen Eigentums an ausländische Firmen vorgeworfen, begleitet von Korruptionsvorwürfen und der Angst vor geplanten Umzügen. Dies führte zum Scheitern der Partnerschaften und zur Abkehr von der Idee der vollständig kommerziellen Revitalisierung ausgewählter Quartiere.

In der Fallstudie wurden auch **einige Elemente der strukturierenden Handlungsweise** in Stettin identifiziert. Es handelt sich um die:

- Aufstellung einer Sondereinheit im Stadtamt und eines Bevollmächtigten des Oberbürgermeisters, die mit der Revitalisierung beauftragt ist,
- Erarbeitung eines Lokalen Revitalisierungsprogramms,
- Erarbeitung einer Vision der zukünftigen Stadtentwicklung.

Die Aufstellung einer Sondereinheit im Stadtamt wurde eng mit der Strategie der Innenstadterneuerung verknüpft und die Wirkung der Einheit unterlag auch den Einflüssen der Politik-Umwelt. Diese Einheit wurde von der politischen Führung der Gemeinde abhängig und mit dem Politikwechsel wurde diese zunächst wieder abgeschafft bzw. erneut ins Leben gerufen. Die Zusammenarbeit mit den Bewohnern der von Revitalisierung betroffenen Stadtteile wurde u. a. dadurch nicht kontinuierlich durchgeführt (siehe auch Erkenntnis 3).

Eine wesentliche Bestimmung des Handlungsspielraumes der lokalen Verwaltungen wurde durch die EU-Förderrichtlinien eingeräumt. Durch die Möglichkeit, Fördergelder für Revitalisierungsprojekte von der EU zu erhalten, wurde das Thema der Revitalisierung überhaupt erstmals in die Politik vieler Städte eingebracht, oder wie in Stettin, erneut nach 2004 wieder eingebracht. Die Nutzung der Förderung ist aber mit der Anforderung, ein Lokales Revitalisierungsprogramm (LPR) zu erarbeiten (siehe Punkt 3.4.2), verbunden. Auf der einen Seite ist LPR ein Programm, welches die Revitalisierung auf eine integrierte und strategische Weise angeht und somit eine wesentliche Hilfestellung für die lokalen Verwaltungen sein kann (siehe Punkt 3.4.2). Auf der anderen Seite, durch detaillierte Angaben der Inhalte des Programms, kann dieses zur Aufgabe anderer endogener Initiativen der Gemeinden führen und ihre Anstrengungen lediglich auf die Abschöpfung der EU-Mittel konzentrieren. Diese Situation wurde in Stettin beobachtet, wo das Revitalisierungsprogramm unter dem Diktat und Zeitdruck der EU-Förderrichtlinien erarbeitet wurde. Das Lokale Revitalisierungsprogramm für Stettin wurde nur deswegen geschrieben, damit die Akteure wie SCR und TBS Zugang zu den EU Mitteln bekommen (Interview 1, 9 und 11). Es war dabei nicht wichtig, ob die Handlungen verschiedener Akteure einen Synergieeffekt ergeben. In den Fällen, in denen die Förderung nicht zugesprochen wurde, wurden einige Projekte aufgegeben (Interview 9). Somit konnte die strukturierende Wirkung des Programms nicht zum Tragen kommen.

Die Vision zur Stadtentwicklung Stettins wurde erst Mitte 2008 vorgestellt. Ihre strukturierende Wirkung kann noch nicht abgeschätzt werden.

Zur Revitalisierung ist u. a. die Unterstützung durch die nationale Ebene notwendig, die ein gewolltes städtebauliches Modell des Landes und die Art der Stimulation lokaler Verwaltungen und Immobilienbesitzer zum Verfolgen dieses Modells bestimmt und welche institutionelle Lösungen vorgibt, die den Immobilienbesitzern die Investitionsprozesse erleichtern (siehe Punkt 2.1.1 und 2.4). Der Rückzug des Staates aus der öffentlichen Fürsorge kann einerseits einen direkten Einfluss auf die Einkommen der Haushalte und andererseits eine nicht ausreichende Versorgung mit Wohnungen für sozial schwache Haushalte haben. Somit spielt der Staat auch eine wesentliche Rolle bei der Revitalisierung der Problemgebiete mit Wohnbausubstanz (siehe Punkt 2.1.1.4).

In den polnischen nationalen Dokumenten (siehe Punkt 3.3), wie im Konzept der räumlichen Bewirtschaftung des Landes wird die Revitalisierung der Altbauggebiete als Notwendigkeit gesehen. Dieses Konzept findet aber keine Unterstützung durch die Rechtsprechung und keine Instrumentalisierung. Somit fehlt es an funktionierender finanzieller oder ideeller Unterstützung der Gemeinden bei der Revitalisierung, die von der nationalen Ebene kommt. Die nationalen Programme dienen überwiegend der Abschöpfung der EU-Fördermittel und dadurch sind die Gemeinden bei ihren Handlungen finanziell wesentlich von den EU-Fördermittelvorgaben abhängig. Diese Vorgaben üben somit einen weitgehenden Einfluss auf die Formulierung der kommunalen Politiken zur Revitalisierung aus.

Dieser Fakt lässt bei der Analyse der Nutzung der vorhandenen Handlungsspielräume durch die Gemeinden in Polen zwei Phasen erkennen. Zwischen 1989 und 2004 waren die Gemeinden auf eigene Finanzierung und eigene Ideen bei der Revitalisierung angewiesen. Es sind viele kreative Programme entstanden und es wurden neue kommunale Instrumente durch die Gemeinden entwickelt und angewendet. Führend waren dabei Städte wie Stettin, Krakau, Lublin oder Zoppot. Nach dem EU Beitritt Polens im Jahre 2004 ergab sich die Möglichkeit, EU-Fördergelder zu bekommen. Somit wurde Revitalisierung zum populären Thema in den

Gemeinden. Es vollzog sich ein Übergang von der „Epoche der Enthusiasten zur Epoche der Bürokraten“ (Skalski 2008, S. 13).

### **6.3 Informelle Regeln als wesentlicher Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse**

In der Fallstudie wurden informelle Regeln identifiziert, die zusätzlich zu den raumwirksamen Vorschriften und den Richtlinien der EU-Förderung einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierung der Altbausubstanz ausüben. Diese Erkenntnis bildet eine Vollendung der Antwort auf die Frage: *Welche Hindernisse bei der Revitalisierung in den Problemgebieten mit Altbausubstanz in Polen resultieren aus dem institutionellen Rahmen?* Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den Erkenntnissen 1 und 2 erläutert. Die Erkenntnis 3 erweitert den institutionellen Rahmen um die informellen Regeln.

**Erkenntnis 3: Es wurden drei informelle Regeln identifiziert, die einen Einfluss auf die Handlungsorientierungen und Interaktionsformen der Akteure und somit auf die Entscheidungen bezüglich der Revitalisierung haben:**

- **Bestandswahrung der Bewohner, die wiederum eine Widerspiegelung in den nationalen Gesetzen gefunden hat,**
- **Das schlechte Image der Bewohner vernachlässigter Stadtteile,**
- **Das mangelnde Vertrauen der Bewohner gegenüber der lokalen Verwaltung.**

**Diese Normen führen dazu, dass die Gemeinde kaum mit den Bewohnern bei der Revitalisierung zusammenarbeitet. Dieser Umstand verstärkt die Konflikte, welche aufgrund des Antastens der Bestandswahrung der Bewohner entstehen. Die Konflikte können zur Blockade oder Verlangsamung der Revitalisierung führen.**

Revitalisierung ist ein konfliktträchtiger Prozess. Die meisten Konflikte um die Revitalisierung sind mit dem Umzug der bisherigen Bewohner und mit steigenden Mieten im Gebiet verbunden. Es können auch Änderungen in den Nutzungen stattfinden, die nur bedingt Akzeptanz durch die Bewohner finden. Von der Art der Strategie und den Interessen der Kapitalgeber hängt die Art der Aufwertung des Gebietes ab; es kann sich um die Gentrifizierung oder „incumbent upgrading“ handeln. Beide Vorgänge bringen jeweils andere Herausforderungen mit sich. Abhängig davon, welche Art der Aufwertung angestrebt wird, gibt es andere Partizipationsziele der Bevölkerung; von der Legitimation der Handlungen lokaler Verwaltung, über die Steigerung der Effizienz der Handlungen, bis hin zur Übernahme der Eigenverantwortung der Bewohner für die Handlungen im Gebiet. Fehlendes Interesse und fehlende Mitarbeit der Bevölkerung in den Erneuerungsprozessen kann einen negativen Einfluss auf diese haben und bis hin zur Blockade des Vorhabens führen (siehe Punkt 2.2.2).

Die Konflikte, die bei der Revitalisierung in Stettin tatsächlich entstanden sind, wurden bereits als denkbar angesprochen. So kam es zu Konflikten, weil die Nachfrage nach den Ressourcen und Werten, in diesem Fall billigen Wohnungen, größer als das lokale Angebot ist. Die Beschaffenheit der Altbausubstanz zwingt zu Nutzungsänderungen des Wohnraumes in der Zukunft. Es kann dort künftig keine billigen und kleinen Wohnungen mehr geben, sondern wegen ihrer Größe und dem Sanierungsaufwand werden es teure Wohnungen sein. Dafür können aber nur begrenzt Ausweichmöglichkeiten für ehemalige Nutzungen in den bisherigen Stadtteilen entstehen. Überwiegend muss auf andere Flächen in der Stadt ausgewichen werden. Die Revitalisierung ist somit für die bisherigen Bewohner mit einem Umzug in andere Wohnungen und/oder einer Erhöhung der Mieten verbunden. Die Besitzer der ehemals kommunalen Wohnungen müssen wiederum in ihre Wohnungen investieren, um deren physischen Verfall zu stoppen.

**Die Bestandswahrung eines Teils der Bewohner bezieht sich auf die niedrigen Mieten, auf die Deckung der Unterhaltungskosten der Wohnungen und Gebäude durch die Gemeinde, auf die praktische Unkündbarkeit der Wohnung, die den Mietern fast Eigentumsrechte verlieh.** Diese Privilegien sind in der Marktwirtschaft nicht mehr haltbar und die Revitalisierung der Altbaubestände führt zum Antasten dieser Bestandswahrung. Die Vorschriften zum Wohnungswesen schützen diese Bestandswahrung teilweise noch bis heute. So galten bis 2007 gedeckelte Mieten in den vor 1994 vermieteten Wohnungen. Die Notwendigkeit der Bereitstellung von Ersatzwohnungen durch die Gemeinde oder private Vermieter schränkt das Kündigungsrecht ein und auch der Verkauf der kommunalen Wohnungen an die bisherigen Mieter zu symbolischen Preisen sollte das Aufrechterhalten der Privilegien sichern. Die Mieter kommunaler Wohnungen und Besitzer ehemals kommunaler Wohnungen sind wiederum eine Wählergruppe, die wegen ihrer Größe bei den lokalen Wahlen nicht unbeachtet werden darf. So müssen auch die lokalen Politiker die Norm der Bestandswahrung beachten.

Dort, wo sich in einem Gebäude kommunale und ehemals kommunale, gegenwärtig private Wohnungen befinden, kommt es oft zu Konflikten bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen. Die Eigentümer möchten oft die anteiligen Kosten für die Sanierungen gemeinsamer Immobilienteile nicht aufbringen, und blockieren die Entscheidungen der kommunalen Gesellschaften, die mit den Sanierungen beauftragt wurden. Die fehlende Bereitschaft der Eigentümer zur Mitfinanzierung resultiert zum einen aus ihrer finanziellen Situation und zum anderen aus der angesprochenen Norm der Bestandswahrung. Gemischte Eigentumsverhältnisse, Proteste der Bewohner und Konflikte um die Revitalisierungsprozesse hatten mehrere negative Folgen; sie schreckten die ausführenden Baufirmen (Interview 10) und private Investoren (Interview 8) ab, führten zur Verlängerung der Entscheidungsprozesse (Interview 11 und 12) oder sogar zu deren Vertagung, wie im Konflikt um die Schulschließung. Die Konflikte mit den Wohneigentümergeinschaften verlängern oder verhindern sogar die Sanierungen der Häuser (Interview 10 und 9). Die Verhandlungen mit den kommunalen Mietern sind sehr langwierig, müssen mit jedem Mieter individuell geführt werden und beschränken den Handlungsspielraum der Gemeinden (Interview 11).

Die Partizipation der Bewohner hätte diese Konflikte abmildern können. Wie im Punkt 2.2.2 diskutiert, kann durch die Bürgerbeteiligung die Legitimation der Handlungen erreicht und deren Effizienz erhöht werden. Die oft widersprüchlichen Interessen werden im Partizipationsprozess besser kommuniziert und eher berücksichtigt als ohne diese Maßnahme.

Die Partizipation wird jedoch durch weitere informelle Regeln erschwert, die in der Arbeit identifiziert wurden. **Die Bewohner der vernachlässigten Stadtteile werden von den Vertretern der Stadtverwaltung nicht als Diskussionspartner angesehen, und in der Zusammenarbeit wird kein Nutzen für die Qualität der Revitalisierungsprozesse gesehen** (Interview 9). Die eigene Umfrage in Stettin zeigte jedoch eine potentielle Bindung der Bewohner an den Stadtteil und die Wohnung und ebenso Potentiale für das Engagement für Maßnahmen zur Umfeldverbesserung. Es wird sogar gewünscht, einen Handlungsrahmen für die Entwicklung eigener Aktivitäten zu haben. Dieses Potential wird aber zurzeit von der lokalen Verwaltung nicht genutzt. Die fehlende Kooperationsbereitschaft seitens der Stadtverwaltung liegt in der sozialen Struktur der Gebiete und in der mangelnden positiven Erfahrung der Gemeindevertreter bei der Partizipation begründet. Da diese gesetzlich weder verlangt noch in ihrem Ablauf definiert wurde, kann sie nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

Wie die Umfrage in Stettin auch gezeigt hat, wird umgekehrt auch die Arbeit der Stadtverwaltung von den Bewohnern nicht anerkannt. **Die Bewohner haben kein Vertrauen in die Versprechen der Vertreter der Stadtverwaltung bezüglich des Stadtumbaus.** Dieses Vertrauen ist jedoch notwendig, um die mit der Revitalisierung verbundenen Kosten wie Umzüge, erhöhte Mieten oder die Akzeptanz kleinerer Wohnungen zu tragen. Dieses Misstrauen hat zum Teil historische Wurzeln und basiert auch auf Enttäuschungen aufgrund gegenwärtiger Entwicklungen und seit Jahren nicht abgeschlossener Sanierungen und anderer Projekte.

## 6.4 Reflexion der Ergebnisse

### 6.4.1 Konzept zur Verbreitung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Arbeit fügen sich in die aktuelle Diskussion über die Änderungen in der Raumplanungspolitik in den MOE-Ländern ein. Da den Erfahrungen bei der Transformation dieser Politik Übertragungsgrenzen gesetzt sind, ist in den jeweiligen Ländern die Betrachtung der institutionellen Rahmenbedingungen wichtig, welche einen Einfluss auf die räumliche Planungspolitik haben. Die Arbeit hat am Beispiel der Revitalisierung den Einfluss des räumlichen Planungssystems, anderer Vorschriften, der EU-Förderung und nicht zuletzt der informellen Regeln auf den Handlungsspielraum auf der lokalen Ebene in Polen gezeigt.

Indem sie die Rolle der Gesetze aufzeigt, die nicht direkt dem Raumplanungssystem zugeordnet werden, trägt die Arbeit zur Verschiebung des Schwerpunktes in der aktuellen Diskussion in Polen bei; von der Reform des Raumplanungssystems und der Schaffung neuer Instrumente für die Revitalisierung hin zu den Vorschriften des Wohnungswesens, der öffentlichen Finanzen und der öffentlich-privaten-Partnerschaften. Darüber hinaus ergänzen die Ergebnisse dieser Arbeit die Diskussion über die Revitalisierungsprozesse um das Aufzeigen der informellen Regeln, die fast gleichgewichtet mit den Vorschriften die Handlungen der Gemeinden bei der Revitalisierung beeinflussen.

Die Erkenntnisse dieser Arbeit können einen Beitrag zur Erarbeitung von alternativen Lösungen bei der Revitalisierung in Polen leisten, welche die sozialen Aspekte thematisieren. Das gewonnene Wissen kann bei der Übertragung „best practices“ und den Lösungen aus anderen Ländern angewendet werden. Die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgte anhand nationaler Dokumente, die Nutzung der vorhandenen Spielräume, so wie sie in Stettin beobachtet wurde, ist auch für andere Städte mit ähnlicher Problemlage, wie Posen oder Breslau zu beobachten (vergl. dazu Skalski 2008 und weitere). Die Entstehung der informellen Regeln wurde durch ähnliche Ausgangsbedingungen, rechtliche Bestimmungen und ein System von Privilegien bedingt und scheint somit keine Stettiner Besonderheit zu sein. Die Umfragen vom CBOS (2007, 2008a,b,c) und die Arbeiten von Herrn Piotr Sztompka (Winnicka 2007) bestätigen das mangelnde Vertrauen der polnischen Gesellschaft den lokalen Verwaltungen gegenüber und das Gefühl der Bewohner, keinen Einfluss auf das öffentliche Geschehen zu haben.

Die Ergebnisse dieser Arbeit werden in den deutschen und polnischen Fachzeitschriften publiziert und auf Konferenzen dem deutschen und polnischen Fachpublikum zugänglich gemacht. Geplant ist auch eine Stellungnahme in der lokalen Stettiner Zeitschrift („Gazeta Wyborcza“ oder „Kurier Szczeciński“), in welcher aktuelle Probleme der Stadtentwicklung diskutiert werden. Ebenfalls geplant ist die Fortsetzung der Zusammenarbeit mit der Stettiner Universität bezüglich der Erforschung der lokalen Revitalisierungsprozesse sowie die Zusammenarbeit mit dem Krakauer Revitalisierungsforum, wo die Ergebnisse der Arbeit einem polenweiten Fachpublikum präsentiert werden können.

Zudem werden auch die interviewten Experten in Stettin eine Rückmeldung und Vorstellung der Ergebnisse erhalten.

### 6.4.2 Weiterer Forschungsbedarf

Während der Zusammenstellung der Arbeit wurde weiterer Forschungsbedarf ermittelt, der sich auf angrenzende Themen bezieht, und zu welchem die Ergebnisse dieser Arbeit verwendet werden könnten.

Die reichen Erfahrungen anderer europäischer Länder bergen ein Potential für einen Wissenstransfer in die polnischen Stadtumbauprozesse. *„Dabei müssen die relevanten Strukturen und innovativen Elemente isoliert*

*und an den jeweiligen Kontext angepasst werden“* (Froessler 1998, S. 26). Die Arbeit kann somit als Ausgangspunkt für folgende Untersuchungen verwendet werden:

*Wie beeinflusst die EU-Förderpolitik die polnische Stadtpolitik? Wird die EU-Förderpolitik die nationale Stadtpolitik dauerhaft verändern und in welche Richtung?*

In der Arbeit konnten einige Phänomene gezeigt werden, die mit der EU-Förderung von Revitalisierung verbunden sind. Das Thema der Revitalisierung ist überhaupt erst durch diese Förderung in Polen präsent geworden. Die EU-Förderung beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Finanzierung sondern verlangt nach neuen rechtlichen und planerischen Lösungen, die wiederum die Gestalt der Städte und die dort ablaufenden Prozesse beeinflussen. Es gibt aber nur wenige Untersuchungen über den Einfluss von Reformen in der Politik auf die Städte und städtische Gesellschaften wie zum Beispiel Strukturanpassungen und finanzielle Dezentralisierung. Die Einführung dieser Instrumente hat schon im Ansatz zu Veränderungen in der Planungskultur beigetragen wie das in Stettin der Fall ist. Wie in der Fallstudie gezeigt, wurden Instrumente eingeführt wie Strategien und Projekte, es gibt Ansätze zur Kooperation, die privaten und gemischten Finanzierungsquellen werden allmählich verwendet und der Raumbezug wird immer mehr punktuell. Durch weitere und langzeitige Beobachtung und Forschung kann geklärt werden, welche Änderungen in der Planungskultur und welche tatsächlichen Einflüsse aus der EU-Förderpolitik resultieren und in welche Richtung sich dadurch die nationale und lokale Stadtpolitik ändert.

Bei der Untersuchung des Einflusses der EU-Förderung bieten sich Vergleiche zwischen den MOE-Ländern aber auch mit den anderen EU-Ländern an, in denen die EU-Förderung großen Einfluss hatte und noch immer hat, wie in Portugal oder Griechenland. Dieser Vergleich ist interessant und von Nutzen für die zukünftige EU-Förderpolitik. Die Erkenntnis würde helfen, die in anderen europäischen Ländern gewonnenen Erfahrungen gezielter und erfolgreicher anzuwenden und durch eine Rückkopplung an die europäische Förderpolitik, die EU-Programme gezielter auf die MOE-Situation anzupassen.

Weitere Forschungsfragen ergeben sich aus der Schwierigkeit, die Theorien, welche für die Erklärung der Revitalisierungsprozesse verwendet werden, in der polnischen Situation anzuwenden. Es sind folgende Fragen:

- *Mit welchen Ansätzen zur Revitalisierung soll den Problemen der notwendigen Umzüge der Bewohner begegnet werden?*
- *Wenn es nicht möglich ist, die Bewohner in ihren bisherigen Wohnungen zu belassen, welche Herangehensweise ist dann notwendig, um die Probleme eines Stadtteils nicht auf einen anderen zu verschieben?*

Die sozioökologischen Modelle zum Wandel von Wohngebieten (siehe Punkt 2.1.1.1) können für die polnische Situation nur bedingt angewendet werden. Der wesentliche Unterschied besteht in der Phase, in der es zum Verfall der Gebiete und der Bausubstanz kommt. Die sozioökologischen Modelle sehen hier, nach einer Überfüllung in vorhandenen Strukturen, den Leerstand und nachfolgend den Abriss maßgeblicher Teile der Bausubstanz und einen Bevölkerungsrückgang, also einen „sozialen Tod“ vor. Erst dann setzt die Erneuerung ein.

Da in Stettin wie auch anderen Städten Polens die Wohnungsnot seit Jahren zu den höchsten in Europa zählt, kommt es zu keinem nennenswerten Leerstand und Bevölkerungsrückgang, sondern zum „physischen Tod“ der Gebäude. Die noch bewohnten Bauten zerfallen. Dieser Umstand setzt Grenzen für die Übertragbarkeit von Ansätzen und Erfahrungen aus anderen westeuropäischen Ländern. Deswegen ist die Revitalisierung solcher Gebiete mit zusätzlichen Problemen verbunden und verlangt nach anderen Ansätzen. Vor der Erneuerung müssen die bisherigen Bewohner teilweise dauerhaft umgesiedelt werden. Dafür werden zuerst neue Wohnsiedlungen oder zusätzliche Wohnräume in vorhandenen Strukturen geschaffen. Es entstehen häufig neue Quartiere. Beim Umzug werden das soziale Gleichgewicht und Bindungen in den alten Quartieren geändert und zerstört, die in den neuen Quartieren wieder neu definiert werden müssen. Sehr schnell kann es



dann zur Verschiebung der sozialen Probleme von den revitalisierten in die neuen Quartiere kommen. Es ist daher eine viel intensivere Arbeit der Soziologen im sehr sensiblen Umgang mit den Bewohnern, deren Wünschen und der Gestaltung ihrer neuen Lebensräume notwendig. Die Beachtung dieser Aspekte würde sowohl die Theorien als auch die nationalen und europäischen Programme zur Revitalisierung und Stadterneuerung wesentlich bereichern.

## **7 Empfehlungen für die nationale Ebene und für die Stadt Stettin zur Verbesserung der Revitalisierungsprozesse**

*„Wenn Du ein Schiff bauen willst, so trommle nicht Menschen zusammen, um Holz zu beschaffen, Werkzeuge vorzubereiten, Aufgaben zu vergeben und die Arbeit einzuteilen, sondern lehre die Menschen die Sehnsucht nach dem weiten, endlosen Meer“.*

*Antoine de Saint-Exupéry*

### **7.1 Vorschläge zur Änderung der Vorschriften auf nationaler Ebene**

Im Jahr 1990 wurden in Polen lokale und in 1992 regionale Selbstverwaltungen wieder eingeführt. Endgültig wurde das System der territorialen Selbstverwaltung in 1998 geformt. Verfassungsrechtlich hat die lokale Selbstverwaltung die Rechtspersönlichkeit und die Souveränität beim Regieren in eigenem Namen und eigener Verantwortung auf ihrem Hoheitsgebiet garantiert bekommen. Die planerische Selbstständigkeit der Gemeinde wurde zu einem Grundsatz im neuen Raumplanungssystem. Die Gemeinden übernahmen das staatliche Eigentum an Grund, Boden, Infrastruktur und Immobilien. Der Staat zog sich aus den meisten Formen der Unterstützung für die Stadtentwicklung zurück. Diese sollte durch die kommunalen Programme und Strategien erfolgen.

Die Gemeinden übernahmen auch die Probleme der vernachlässigten Gebiete. Sie wurden indirekt mit deren Lösung beauftragt, ohne mit dafür geeigneten Instrumenten oder rechtlichen Lösungen ausgestattet zu sein. Viele Gemeinden, wie z. B. Stettin, haben versucht, Revitalisierung oder Stadterneuerung in den vernachlässigten Gebieten mit Altbausubstanz durchzuführen. Nach 18 Jahren sind die Ergebnisse jedoch nicht zufriedenstellend. Die Revitalisierung erfolgt entweder durch Gentrifizierung, dort wo die bisherigen Bewohner wegziehen oder durch Eigenanstrengungen der Bewohner (*incumbent upgrading*), welche jedoch langsam und zerstreut in der Stadt erfolgen, wodurch die vernachlässigten Gebiete nicht stabilisiert werden können. In dieser Situation stellt sich die Frage nach der Rolle des Staates und der Gemeinde in diesem Prozess sowie eventuellen Änderungen in der Rechtsprechung, die zur Verbesserung der Anzahl und Effektivität der Revitalisierungsprozesse in Polen führen würden.

Im Punkt 7.1.1 werden diesbezügliche Vorschläge aus der polnischen Fachliteratur und der aktuellen Diskussion, welche auf den Konferenzen und in der Fachpresse geführt wird, vorgestellt. Im Punkt 7.1.2 werden diese Vorschläge um die eigenen Vorschläge der Autorin ergänzt, welche anhand der Ergebnisse der Arbeit entstanden sind.

#### **7.1.1 Verbesserungsvorschläge aus der Fachliteratur und der aktuellen Diskussion**

Mit Blick auf die europäischen Planungstraditionen (siehe Punkt 3.1.4) wurde in Polen die Querschnittsplanung eingeführt, wobei einige Elemente des Systems keine Beachtung fanden. So wurde keine horizontale und vertikale Integration der Politiken und Pläne angestrebt und keine Hierarchie der Pläne oder Konzepte eingeführt. Die Möglichkeit staatlicher Interventionen in die räumliche Entwicklung wurde

wesentlich beschränkt. In Folge dessen ist die räumliche Planung mit der wirtschaftlichen Planung kaum verbunden. Die Aufgabenteilung im Bereich der Raumplanung zwischen den verschiedenen Ebenen der nationalen und territorialen Verwaltung wie auch die Verantwortlichkeit für die räumliche Ordnung ist oft unklar.

Die Diskussion in der polnischen Fachliteratur tendiert zur Schaffung neuer Instrumente und nationaler Programme, die den Gemeinden bei der Revitalisierung behilflich sein werden sowie zu Korrekturen des polnischen Raumplanungssystems (siehe Punkt 3.1). *„Notwendig sind rechtliche, organisatorische, finanzielle und Bildungsinstrumente, welche es erlauben, auf eine integrierte Weise an die Städte und Stadtteile heranzugehen, integrierte räumliche Ensembles zu bilden, diese zu revitalisieren und zu erneuern“* (Polska Rada Architektury 2008, S. 31). Die Änderungsvorschläge im polnischen räumlichen Planungssystem und anderen Vorschriften variieren, abhängig vom Autor und Schwerpunkt seiner Überlegungen (siehe Buczek 2007; Billert 2007b; Habitat 2003; Izdebski, Nelicki 2007; Lisowski, Grochowski 2007; Niewiadomski 2003; Jędraszko 2005; SARP, TUP et. al. 2008; Skalski 2000; Ziobrowski, Rębowska 2002; Ziobrowski, Borsa et. al. 2005). In Bezug auf die Änderungen der Gesetze und auf neue Maßnahmen zur Unterstützung der Revitalisierung wird nachfolgend der Konsens dieser Meinungen kurz dargestellt.

#### *Änderungen in den Gesetzen*

Alle Gesetze mit Raumbezug sollen in einem **Kodex** zusammengeführt werden, um die Widersprüche und Unklarheiten festzustellen und neue Gesetze unter diesem Gesichtspunkt prüfen zu können.

**Das Recht zur Bebauung und Nutzungsänderung soll vom Eigentumsrecht getrennt werden.** Somit würde dem Besitzer eines Grundstücks, welches sich nicht auf dem Gebiet befindet, das die Gemeinde zur Bebauung vorsieht, kein Anspruch auf Nutzungsänderung oder Bewirtschaftung des Gebietes aufgrund persönlicher Interessen zustehen. Auch würde er kein Recht auf Entschädigung aufgrund verlorener potentieller Möglichkeiten oder Nutzen haben. Diese Rechte würde er erst mit der Verabschiedung des lokalen Planes räumlicher Bewirtschaftung und der Entscheidung der Gemeinde über die Bebauung bzw. Nutzungsänderung des Gebietes bekommen. Die Bebauung oder Nutzungsänderung der Gebiete ohne lokale Pläne soll auf Ergänzungen vorhandener Bebauung beschränkt und nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden.

**Die Institution der „Entscheidungen“ soll abgeschafft und durch vereinfachte lokale Pläne räumlicher Bewirtschaftung ersetzt werden. Die Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung soll in ihrer Rolle gestärkt und zum tatsächlichen Instrument der Führung räumlicher Entwicklung der Gemeinde werden.** Die Regeln der Raumplanung, welche gesetzlich nur allgemein und unpräzise definiert wurden, müssen präzisiert und um die Regel erweitert werden, welche der Sanierung und Modernisierung vorhandener Wohnbestände Vorrang vor der Erschließung unbebauter Flächen einräumt und um die Regel, welche der Zersiedlung vorbeugen würde.

Die Gemeinde muss die rechtliche Möglichkeit bekommen, Anträge auf Nutzungsänderungen oder Bebauung der Gebiete ablehnen zu dürfen, was gegenwärtig praktisch unmöglich ist. Die Legitimierung dieses Rechts würde durch das öffentliche Interesse erfolgen. **Der Begriff des öffentlichen Interesses muss definiert werden.**

Notwendig ist das **Schaffen differenzierter Regelungen** für die Gebiete mit besonderem Charakter oder mit Problemen der räumlichen Entwicklung (z. B. städtische Problemgebiete, postindustrielle Gebiete usw.). Dafür sind Änderungen in mehreren Gesetzen notwendig.

Es müsste auch eine **Integration der räumlichen mit der sozialen und wirtschaftlichen Planung** erfolgen. Dies erfordert neben Änderungen im Gesetz über die Planung und räumliche Bewirtschaftung auch Änderungen im Gesetz zu öffentlichen Finanzen. Es muss auch eine **Integration aller Pläne und Strategien auf allen Ebenen** erfolgen, die sich auf die Raumentwicklung beziehen.

Neben den raumplanerischen Instrumenten sollen auch **ökonomische Instrumente** angewendet werden: Steuern bei ungewollten und Subventionen bei gewünschtem räumlichem und ökonomischem Verhalten der Bewohner und anderer Akteure. So sollten diese die Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt im Vergleich zu Suburbien erhöhen und die Sanierungen und Umbauten vorhandener Substanz begünstigen.

Das System der Raumplanung soll auch die Regeln der Demokratie berücksichtigen. Notwendig ist die **institutionelle und rechtliche Sicherung der Bewohnerpartizipation**, schon in der Phase der Vorbereitung der lokalen Politiken und der Voraussetzungen für lokale Pläne.

#### *Unterstützung der Revitalisierung*

Die staatlichen Interventionen in die räumliche Politik der Gemeinde sind in Polen sehr begrenzt. In der Literatur gibt es jedoch Diskussionen (siehe Niewiadomski 2001, S. 204, A. Kowalewski 2008, S. 14), ob die staatlichen Interventionen nicht verstärkt werden sollten. Ein Argument dafür ist der Fakt der viel stärkeren staatlichen Interventionsmöglichkeit in den Ländern Westeuropas, obwohl dort die Raumwirtschaft besser geordnet ist als in Polen. Der gegenwärtige Interventionismus ist ausreichend in Bezug auf die Umsetzung einzelner öffentlicher Vorhaben, dient aber kaum der Umsetzung der räumlichen Politik des Staates. Gleichzeitig muss beachtet werden, dass in den Ländern Westeuropas „*die Vorstellungen von umfassender Steuerbarkeit der gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklung und die auf diesen Annahmen basierenden Planungskonzepte und Modelle*“ (Selle 2005, S. 73) vorbei sind. Die Rolle der öffentlichen Akteure, deren Beziehungen und Kräfteverhältnisse untereinander sind im ständigen Wandel. Die planerische Souveränität der Gemeinde muss jedoch durch übergeordnete nationale, räumliche Politik beschränkt werden.

Die **Verabschiedung und Umsetzung einer nationalen Politik der Qualität der Landschaft und des öffentlichen Raumes** mit der Bestimmung der obligatorischen städtebaulichen und landschaftlichen Standards wird als notwendiges Instrument gegen das fortschreitende räumliche Chaos und die Zerstörung der Landschaft gesehen. In diesem Zusammenhang wird auch eine neue Definition der planerischen Souveränität der Gemeinde diskutiert. Die Selbstverwaltung wird dabei nicht mehr als absolut autonome Organisation gesehen, sondern sie ist vielfach mit der nationalen Regierung verbunden. Diese kann einen Einfluss auf die Selbstverwaltung ausüben. Die **Fälle des staatlichen Interventionismus** müssen rechtlich genau definiert werden, um der Expansion der besonderen (sektoralen) Planung vorzubeugen.

Vor diesem Hintergrund wäre durch die nationale Ebene, neben den rechtlichen Korrekturen, die **Verabschiedung einer nationalen Stadtpolitik** wünschenswert. Die Mitglieder der „Visegrad Gruppe“<sup>57</sup> haben in 2008 in Budapest für die Bestimmung und Umsetzung nationaler Architekturpolitiken appelliert, die der Koordination der legislativen Handlungen dienen sollten. Auch der Architekturrat der Vereinigung polnischer Architekten bekräftigt diese Anforderung. Die Konflikte zwischen der Raumbewirtschaftung, neuen Investitionen und der Umwelt seien in Polen mittlerweile drastisch, was zur weiteren Degradierung der polnischen Landschaft führen würde<sup>58</sup>. Notwendig ist die nationale Städtepolitik, deren strategisches Ziel die „*Stärkung und Beschleunigung der Entwicklung polnischer Städte unter der Nutzung ihrer sozialen, wirtschaftlichen und natürlichen Potentiale*“ (Ziobrowski, Borsa et. al. 2005, S. 17) sein soll, und bei der die Revitalisierung der städtischen Quartiere eine wichtige Rolle einnehmen würde. Als Beispiel für eine nationale

---

<sup>57</sup> Seit 1991 die informelle Bezeichnung für die Ländergruppe Polen, Tschechien und Ungarn. Später hat sich auch die Slowakei den Arbeiten der Gruppe angeschlossen. Für mehr Informationen siehe [www.visegradgroup.eu](http://www.visegradgroup.eu)

<sup>58</sup> Aus dem Projekt der „Polnischen Architekturpolitik“ publiziert in „Urbanista“ 9/2008, S.30-31.

Politik kann die Nationale Stadtentwicklungspolitik in Deutschland genannt werden, die 2007 zur Umsetzung der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt ins Leben gerufen wurde<sup>59</sup>.

Es wird nach **Revitalisierungsprogrammen** gerufen, die auf der organisatorischen, verwaltenden und finanziellen öffentlichen Unterstützung beruhen und die auf Revitalisierung der Altbausubstanz ausgerichtet sind. Das integrierte Revitalisierungsprogramm soll eine Kontrollfunktion gegenüber den lokalen Plänen haben und es wird eine Konkretisierung der Politiken, Programme und Projekte für die sozioökonomische Entwicklung benötigt.

Darüber hinaus wären **finanzielle Instrumente zur Modernisierung** der Altbauwohnungen denkbar, wie die Bildung von Instandhaltungsrücklagen, die Schaffen eines nationalen Erneuerungsfonds, kommunalen Erneuerungsfonds, welche aus dem Verkauf kommunaler Wohnungen gespeist sein könnten und Wohnungszuzahlungen, welche vor drastischen Mieterhöhungen nach den Sanierungen schützen sollten.

### 7.1.2 Eigene Verbesserungsvorschläge

Die Ergebnisse dieser Arbeit liefern ein erweitertes Bild, ohne den Ergebnissen aktueller Diskussionen zu widersprechen.

Abbildung 30 stellt ausgewählte Vorschläge aus der Fachliteratur bezogen auf die Änderungen des Raumplanungssystems, anderer Vorschriften sowie bezüglich der Einführung neuer Regelungen und ergänzend dazu eigene Vorschläge der Autorin. Diese Vorschläge sind als Ideen zu verstehen und müssen juristisch noch konkretisiert werden.

---

<sup>59</sup> [www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de). In dieser Politik wurden folgende Schwerpunkte gesetzt: Zivilgesellschaft – Bürger für ihre Stadt aktivieren, Soziale Stadt – Chancen schaffen und Zusammenhalt bewahren, Innovative Stadt – Motor der wirtschaftlichen Entwicklung, Klimaschutz und globale Verantwortung – die Stadt von morgen bauen, Baukultur – Städte besser gestalten, Regionalisierung – die Zukunft der Stadt ist die Region.

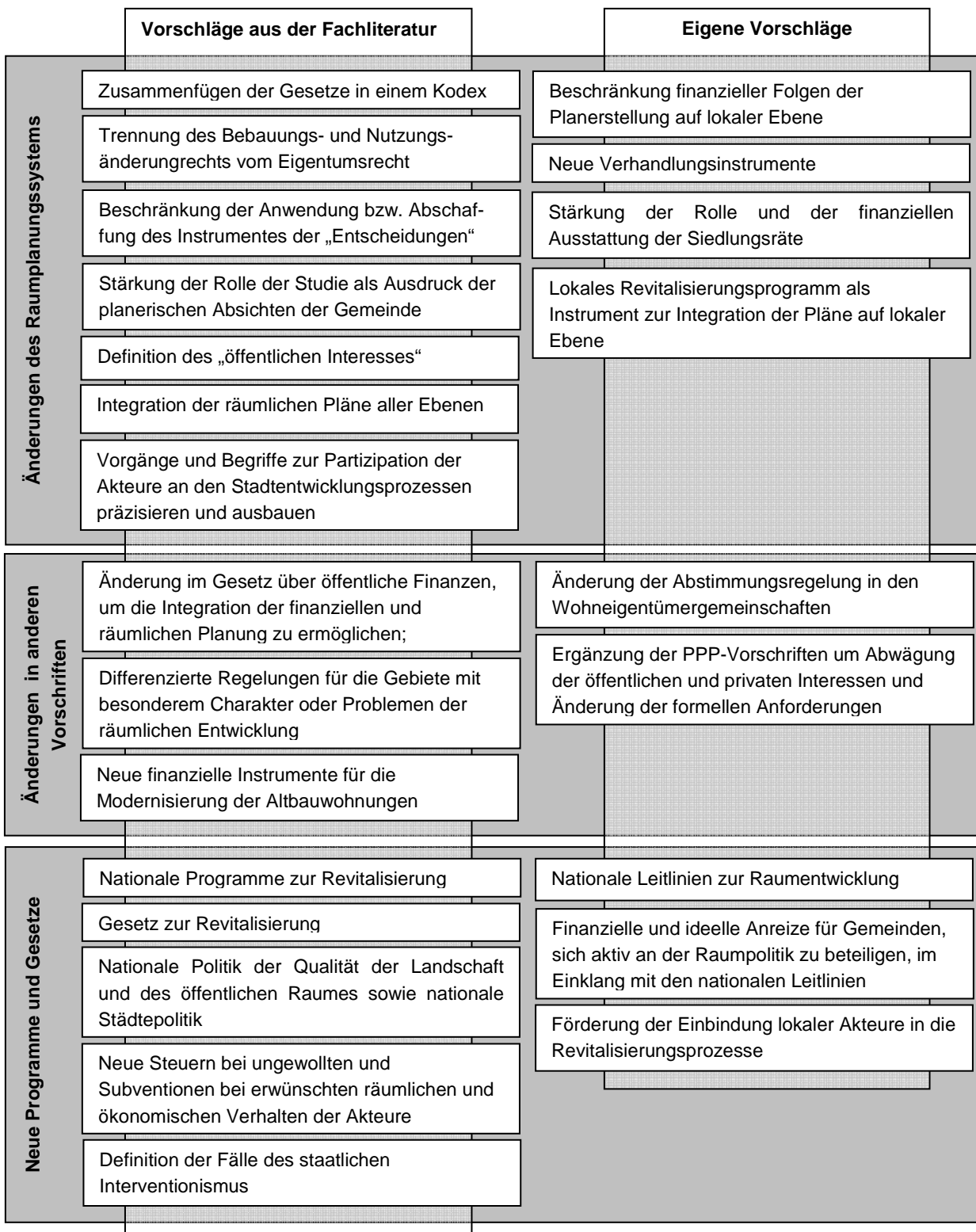


Abbildung 30. Verbesserungsvorschläge für die Reform des Raumplanungssystems, anderer Vorschriften und Einführung neuer Programme bezüglich der Revitalisierung

Am Beispiel von Stettin wurde gezeigt, dass es in der Gemeindeverwaltung ein Bewusstsein über die Probleme sowohl der vernachlässigten Stadtteile wie auch über die Konsequenzen der schnellen Suburbanisierung gibt. Es gibt auch Ideen zur Verbesserung der Situation, die z. B. zur Erarbeitung der kommunalen Programme „Unser Haus“ und „Kleine Verbesserungen“ geführt haben. Die finanziellen

Engpässe und rechtlichen Hürden, die z. B. in den Gesetzen zu öffentlichen Finanzen oder in den Gesetzen zum Wohnungswesen enthalten sind, die Regelungen des Raumplanungssystems, welche die Vorbeugung der Suburbanisierung erschweren, aber auch personelle Änderungen in der Gemeindeverwaltung und Konflikte mit den Bewohnern, haben zur Verlangsamung und zur teilweisen Aufgabe der Revitalisierungsprozesse geführt. Somit konnte gezeigt werden, dass die Quelle der Probleme nicht nur im Fehlen der entsprechenden Instrumente, der Unzulänglichkeit des räumlichen Planungssystems oder der finanziellen Ressourcen, sondern auch im sozialen Bereich liegt, welcher sich teilweise in den nationalen Vorschriften widerspiegelt.

#### *Änderungen im bestehenden Raumplanungssystem*

Die Autorin schlägt in erster Linie **Änderungen in der Rechtsprechung, welche die Handlungsfähigkeit der Gemeinden innerhalb des bestehenden Systems der Querschnittsplanung sichern würden**, vor. Die planerische Souveränität der polnischen Gemeinden ist sowohl bei der Führung ihrer räumlichen Politik, ihrer Wohnungs- und Sozialpolitik wie auch beim Bilden von Partnerschaften und Gesellschaften eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Durchführung der Revitalisierungsprojekte. Das räumliche Planungssystem in Polen sowie auch andere Vorschriften schränken die Handlungsfähigkeit der lokalen Verwaltungen bei der Revitalisierung ein, wie das im Punkt 3.7 gezeigt wurde.

Das Raumplanungssystem muss die Grundlagen für die planende Verwaltung liefern. Die lokalen Verwaltungen sollen eine aktive Rolle bei der Führung ihrer Raumpolitik und der räumlichen Entwicklung einnehmen (können), und nicht nur auf die Initiativen von außen reagieren. Das kann durch die Stärkung der Rolle der Studie der Richtungen und Rahmenbedingungen erfolgen, welche zu einem effektiven Ausdruck der räumlichen Politik der Gemeinde wird. Es geht hierbei um die Stärkung der planerischen Macht der Gemeinde gegenüber kommerziellen Investoren. Aus Sicht der Autorin wäre, neben den Vorschlägen aus der Fachliteratur auch die **Beschränkung der finanziellen Folgen der Planerstellung für die Gemeinden** wichtig, um ihnen mehr Spielraum bei der Erstellung der lokalen Pläne räumlicher Bewirtschaftung zu geben.

Notwendig wäre auch die Präzisierung der Vorschriften zur Akteurpartizipation, sodass die Gemeinde Akteure nutzen und mit ihnen zusammenarbeiten kann. Die bestehenden Partizipationsinstrumente wie z. B. „öffentliche Diskussion“ müssen definiert werden. Darüber hinaus sind **neue Verhandlungsinstrumente** (wie z. B. Planwerkstätten, Diskussionen bei der Ideenentwicklung, Einreichen eigener Planungsvorschläge durch die Bewohner) notwendig, die eine frühzeitige Einbindung der Akteure in die Planungsprozesse ermöglichen. Die Partizipation der Bewohner sollte nicht nur auf die Investitionen in die eigenen Bestände beschränkt werden. Die Bewohner und ihre Gruppierungen sollten bei der räumlichen Planung der Gemeinde eine aktive Rolle spielen. Das ist besonders bei den Revitalisierungshandlungen wichtig, in denen die Bewohner nicht nur mit positiven, sondern oft mit negativen Folgen dieser Handlungen (wie Umzüge oder Mieterhöhungen) konfrontiert werden. Die Rolle und finanzielle Ausstattung der **Siedlungsräte** soll gestärkt werden im Sinne eines Quartiermanagements, um konkrete Initiativen in den Stadtteilen unterstützen zu können und die neuen Verhandlungsinstrumente auch anwenden zu können.

Das **lokale Revitalisierungsprogramm soll als ein neues Instrument in das Raumplanungssystem** eingeführt werden. Dieses bei der Revitalisierung der Problemgebiete anzuwendende Instrument hätte zum Ziel, die Integration der Pläne auf lokaler Ebene und eine strategische Ausrichtung der Revitalisierungsprozesse herbeizuführen. Die Integration der Pläne würde auch die Revitalisierungsprozesse unabhängiger von den politischen Änderungen in den jeweiligen Stadträten machen. Somit ist das gesetzlich verankerte Instrument des lokalen Revitalisierungsprogramms eine wesentliche Voraussetzung für erfolgreiche Revitalisierungsprozesse.

#### *Änderungen in anderen Vorschriften*

**Änderungen sind auch in anderen als in den direkt mit dem Raumplanungssystem verbundenen Vorschriften notwendig.** So wurde in der Arbeit die negative Folge der gegenwärtigen Abstimmungs-

regelung in den Wohneigentumsgemeinschaften gezeigt. Diese Regelung muss geändert werden, um die Mitspracheverhältnisse der Besitzer anhand ihres Anteils an der Immobilie herzustellen. Auch die Vorschriften über die öffentlich-privaten-Partnerschaften benötigen mehr Transparenz, um die öffentlichen und privaten Interessen abwägen zu können. Notwendig sind auch Änderungen der formellen Anforderungen an die Partnerschaften, die gegenwärtig Herausbildung dieser verhindern.

Die Einführung neuer Programme (siehe unten) und finanzieller Anreize für Gemeinden, um das gewollte städtebauliche Modell der Entwicklung zu realisieren, benötigt entsprechende Änderungen im Gesetz über die Regeln der Führung der Entwicklungspolitik und über die öffentlichen Finanzen.

#### *Neue Programme und Gesetze*

**Notwendig für die Revitalisierung sind nationale Programme und Leitlinien für die Gemeinden.** Die nationalen Leitlinien, welche das gewünschte Modell der räumlichen Entwicklung in Polen darstellen sollen, würden als Hinweis und Hilfestellung für die Gemeinden dienen. Sie sollten jedoch keine staatliche Intervention in die lokale Politik darstellen. Es soll sich vielmehr um einen „aktivierenden Staat“ handeln, der die lokalen Verwaltungen zu bestimmten Handlungen animiert. Hier wäre das Prinzip der Ferneinwirkung denkbar, welches z. B. in Frankreich angewendet wird. *„Kein Gesetz schreibt den lokalen Vertretern zwingend vor, was sie zu tun haben, noch bindet sie vertraglich an staatliche Dienstleistungen. Die Ferneinwirkung bedeutet Aussenden von Signalen hinsichtlich der Rahmenbedingungen und der angestrebten Ergebnisse, keineswegs jedoch hinsichtlich der Art und Weise oder des Inhalts“* (Donzelot 2007, S. 380). Die Verfolgung der Leitlinien könnte durch **finanzielle oder ideelle Anreize für die Gemeinden**, sich aktiv an ihrer Raumpolitik zu beteiligen gefördert werden wie z. B. durch Wettbewerbe und eine gezielte Förderung bestimmter Projekte sowie fachliche Unterstützung.

Die nationalen Programme sollten die **Einbindung lokaler Akteure in die Revitalisierungsprozesse** sowie die Aktivierung für die Projekte fördern, die ohne diese Förderung nicht entstehen würden. So würden solche Initiativen wie das Stettiner Programm „Unser Haus“ oder „Kleine Verbesserungen“ oder nicht-investive Maßnahmen wie die Weiterbildung oder Jugendarbeit im Problemgebiet unterstützungswürdig.

Bei solchen Programmen entstehen auch Probleme, die z. B. aus dem deutschen Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ bekannt sind, wie die Schwierigkeit, soziale Ziele durch bauliche Maßnahmen zu erreichen, die Gefahr des „Tunnelblicks“ durch die Konzentration der Mittel und die Beschränkung der Aufmerksamkeit auf wenige Viertel, der Verlust der gesamtstädtischen Perspektive, Legitimationsprobleme des Quartiermanagements, Schwierigkeiten der Politikintegration wenn das Programm von einem Ressort ausgeht (Walther, Güntner 2007). Auch dieses Programm ist also nicht fehlerfrei, könnte aber neben anderen Programmen der EU-Länder eine geeignete Grundlage zur Entwicklung ähnlicher Programme in Polen sein.

Unter diesen Voraussetzungen, also der Beseitigung rechtlicher Hemmnisse, Schaffung neuer Instrumente und Definition nationaler Leitlinien, könnte die Idee der Selbstverwaltung eine bessere Entfaltung bekommen und der Einfluss der Gemeinden auf die räumliche Entwicklung und Revitalisierung wäre somit erhöht. Die Gemeinden könnten ihre Ideen und Strategien selber definieren und realisieren, sowie den Dialog mit Bewohnern und anderen Akteuren gestalten. Wie dieser Prozess in Stettin angeregt werden könnte, wird im Punkt 7.2.3 gezeigt. Die staatliche Ebene könnte lediglich die Entwicklung solcher Prozesse inspirieren und unterstützen. *„Zentrale Voraussetzung für die Wahrnehmung von Aufgaben und Steuerungsmöglichkeiten ist das Vorhandensein eigener Ziele und Steuerungsabsichten der öffentlichen Akteure“* (Selle 2005, S. 74). Eine finanzielle Unterstützung der Revitalisierungshandlungen wäre zwar sehr wünschenswert, dürfte allerdings nur den Gemeinden gegeben werden, welche durch eigene Programme auf die optimale Verwendung dieser Hilfe vorbereitet sind.



## 7.2 Verbesserungsvorschläge für die Revitalisierungsprozesse in Stettin

Um Verbesserungsvorschläge für die Revitalisierungsprozesse in Stettin zu erarbeiten, ist ein theoretischer Exkurs (Punkt 7.2.1) hilfreich, in dem die städtische Regimetheorie diskutiert wird. Sie zeigt die Bedingungen bei denen es zur Revitalisierung der Städte kommen kann unter der Betrachtung der beteiligten Akteure. Darauf basierend wird die mögliche Zukunft der Revitalisierung in Stettin dargestellt (Punkt 7.2.2), um zu eigenen Vorschlägen für die Verbesserung der Revitalisierungsprozesse zu gelangen (Punkt 7.2.3).

### 7.2.1 Theoretischer Exkurs

In der Arbeit wurde gezeigt, dass informelle Regeln einen wesentlichen Einfluss auf die Revitalisierungsprozesse in Stettin haben. Die Handlungen der öffentlichen und nicht-öffentlichen Akteure sind hier der entscheidende Faktor. Die Ansätze zur Revitalisierung müssen dem entsprechend Rechnung tragen. Die städtische Regimetheorie ist ein möglicher Zugang zu solchen Ansätzen und wird deswegen diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussion haben wiederum Einfluss auf die Art der Verbesserungsvorschläge für Stettin, die in dieser Arbeit gegeben wurden (siehe Punkt 7.2.3).

Die städtische Regimetheorie konzentriert sich auf die Handlungen der öffentlichen und nicht-öffentlichen Akteure und berücksichtigt lokale und überörtliche Organisationen und Institutionen. Das Konzept berücksichtigt auch die Asymmetrie in den durch wirtschaftliche und politische lokale Mächte erzielten Gewinnen aus der umgesetzten Entwicklungsstrategie (Sagan 2000, S. 40). Der Ansatz der urbanen Regimes stellt ein Konzept dar, mit dessen Hilfe Strukturen und Logiken kommunaler Steuerungssysteme, welche sektorale Veränderungsprozesse beeinflussen, dokumentiert und analysiert werden können.

Die Regimetheorie, welche Mitte der 1980er Jahre in den USA entwickelt worden ist, geht von der Annahme aus, dass die öffentliche Politik von drei Faktoren bestimmt wird: 1. von der Zusammenstellung der regierenden Koalition in der Gemeinde, 2. von der Art der Verhältnisse zwischen den Mitgliedern der regierenden Koalition und 3. von den Ressourcen, welche die Mitglieder in die regierende Koalition einbringen (Stone 1993). Die öffentlichen und nicht-öffentlichen städtischen Akteure funktionieren zudem in einer hoch komplexen und fragmentierten Umgebung. Keine Gruppe der Akteure ist in der Lage, die vollständige Kontrolle über die komplexe Umgebung auszuüben. Deswegen fehlen den städtischen Verwaltungen, wenn auch mit formeller Macht ausgestattet, die Ressourcen zum Verwalten. Die Effektivität der Handlungen lokaler Selbstverwaltungen hängt wesentlich von der kooperativen Zusammenarbeit mit den nicht-öffentlichen Akteuren ab. Die städtischen Regimes können als informelle aber relativ stabile Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren definiert werden, welche mit dem Ziel geschlossen wird, die Kapazität zum Verwalten der Stadt oder der Region zu sichern. Partizipation in den Regimes, insbesondere für nicht-öffentliche Akteure, basiert signifikant auf den Zielen, welche sie erreichen wollen. Die Partizipation kann diese Ziele modifizieren, aber sie bleibt immer zielgerichtet (Franz 2000; Sagan 2000; Bahn, Potz et al. 2003; Stone 1993).

Es können drei Hauptkategorien von Zielen der Regimes genannt werden: 1. Beibehalten des *status quo* (sog. organische, schützende oder haltende Regimes, *caretaker, maintenance regimes*), 2. Umsetzung von konkreten Projekten (instrumentelle, *development* oder Wachstumsregimes), 3. Aufbau einer gewollten Ideologie und des Images der Stadt (symbolische Regimes, *middle class progressive regimes* und *lower class opportunity expansion*).

Die organischen Regimes wollen vor allem den *status quo* halten. Die Teilnehmer werden durch langjährige Anwesenheit in der lokalen Umwelt sowie durch politische Einigkeit verbunden (Sagan 2000, S. 57). Die Regimes streben keine Veränderungen an, also sie brauchen keine Mobilisierung der privaten Ressourcen und es sind keine wesentlichen Änderungen im Verhalten notwendig. Die lokalen Verwaltungen konzentrieren

sich auf die Erbringung von Routinedienstleistungen und sie benötigen periodisch nur eine Bestätigung an der Wahlurne (Stone 1993).

Die Wachstumsregimes sind vor allem an den Änderungen in der Grundstücksnutzung interessiert, um das wirtschaftliche Wachstum zu unterstützen oder dem Verfall entgegenzuwirken. Sie versuchen die vorhandenen sozialen und ökonomischen Muster zu modifizieren, und verbinden private Investitionen mit der öffentlichen Handlung (Stone 1993). Sie setzen Ziele um, die mit konkreten Projekten verbunden sind. Deren Teilnehmer möchten vor allem einen eigenen messbaren Nutzen erzielen. Das Gefühl der Zugehörigkeit wird vor allem durch materielle Anreize gebildet und die Relationen zwischen den Teilnehmern ähneln denen in einer politischen Partnerschaft. Für den Zusammenhalt der Koalition sind spezielle Verhandlungsinstrumente und ein institutioneller Unterbau notwendig. Da die materiellen Anreize einen beschränkten Einfluss haben, führen die Wachstumsregimes eine breite Strategie der Eliminierung und Blockade des Zugangs lokaler Gemeinschaft, bei gleichzeitigem Gewinn marginaler Gruppen, deren Teilnahme nicht mit dem Verlust der materiellen Gewinne, aber mit potentieller strategischer Hilfe verbunden ist (Sagan 2000, S. 57). Die Projekte des Wachstumsregimes sind oft umstritten. Sie provozieren Widerstand und beinhalten Risiken für die dahinter stehenden Vertreter der lokalen Verwaltung (Stone 1993).

Die symbolischen Regimes entstehen um die Ideologien oder Parolen zur Bildung eines neuen Images der Stadt. Sie konzentrieren sich auf Maßnahmen wie Umweltschutz, Denkmalschutz, bezahlbare Wohnungen, Entwurfsqualität öffentlicher Räume, aktive Fördermaßnahmen, Verbindung der Finanzen für verschiedene soziale Zwecke (Stone 1993). Ziel der Handlungen ist die Transformation und die Herbeiführung gravierender Änderungen des vorhandenen Zustandes. Trotz wesentlicher Unterschiede zwischen den Interessen der Teilnehmer des Regimes, sind deren Zusammenarbeit und Engagement für das gemeinsame Ziel möglich. Die Heterogenität der Teilnehmer führt aber zu ständigen Kämpfen um die Ziele und Handlungsrichtungen (Sagan 2000, S. 57).

Zu den symbolischen Regimes gehören progressive und revitalisierende Regimes. Regimes, welche die Revitalisierung der Stadt zum Ziel haben, wollen eine Änderung des Images der Stadt, um sie für Investoren oder Bewohner attraktiver zu machen. Symbolische Elemente spielen eine Schlüsselrolle bei der Popularisierung der Idee. Der Erfolg solcher Handlungen bedarf einer breiten sozialen Akzeptanz und Zustimmung. Emotional wirkende Symbole verbessern das politische Bewusstsein der Bewohner und deren Bereitschaft, Opfer für das Erreichen gewollter Ziele zu erbringen. Regimes in Städten, welche radikalen Änderungen unterliegen, entscheiden darüber, welche Typen von Investitionen aus strategischen Gründen gewollt sind und welche Rolle die Stadt in der Zukunft spielen soll (Sagan 2000, S.49). Die Koordination der institutionellen Eliten ist ein wesentlicher Teil der Aufgabe, die auch die Einbindung der Bürger und die Notwendigkeit der aktiven und unterstützenden Bürgerschaft beinhaltet. Die benötigten Ressourcen der lokalen Verwaltung umfassen zusätzlich zu denen der Wachstumsregimes die organisatorische Kapazität zum Informieren, Mobilisieren und Einbinden der Bürger (Stone 1993).

Im Regime, welches von Stone (1993) als „*regimes devoted to lower class opportunity expansion*“ bezeichnet wurde, ist das Ziel die verbesserte Bildung und Ausbildung, die Verbesserung des öffentlichen Transportes und der Chancen für lokale Ökonomie und Wohnungsbesitz. Das ist das Regime mit den schwierigsten Aufgaben und es benötigt zusätzlich zu den vorher genannten Regimes Änderungen der Vorgehensweisen im privaten Sektor, ohne Investoren zu vertreiben. Es braucht eine Regulation, die von der Wählerschaft akzeptiert wird. Da es der Wählerschaft der *lower class* an Fähigkeiten und organisatorischen Ressourcen fehlt, ist eine entsprechende Ausrüstung des Regimes für diese Aufgabe essenziell.

#### *Anwendung der Regimetheorie in polnischen Städten*

Die Regimetheorie bietet eine geeignete Grundlage für die Diskussion der Transformationsprozesse in den polnischen Städten, zumindest in Bezug auf die Revitalisierung. Frau Iwona Sagan ist in ihrer Analyse der Regimes der polnischen Städte am Beispiel von Gdynia zum Schluss gekommen, dass „*die in den post-*

*sozialistischen Städten entstehenden Regimes meistens einen Charakter der instrumentellen Regimes haben, die eine Wachstumspolitik führen“ (Sagan 2000, S. 179).*

Sie schlussfolgert weiterhin, dass es kaum möglich scheint, dass in der gegenwärtigen sozialen und wirtschaftlichen Situation Polens in den Städten Regimes entstehen, die eine Politik nachhaltiger Entwicklung führen werden. Zwar wurde unter den Aufgaben der lokalen Verwaltung im Gesetz über Planung und räumliche Bewirtschaftung von 2003 (wie auch in seinem Vorgänger von 1994) festgelegt, dass bei der Bestimmung des Umfangs und der Art der Nutzung der Gebiete, die nachhaltige Entwicklung eine Grundlage der Handlungen ist. Diese Bestimmung ist aber wenig realisierbar. *„Die finanzielle Situation lokaler Verwaltungen zwingt sie zur Suche nach Einkommen und somit zur Unterstützung der Unternehmensbildung um jeden Preis. Die lokalen Verwaltungen werden also die Stadtentwicklung als Wachstumsmaschine unterstützen und nicht die Entwicklung durch Umweltschutz begrenzen. Die dominierende Rolle in den Städten spielen also die Unternehmen, welche die Strategie der nachhaltigen Entwicklung nicht unterstützen. Des Weiteren erfordern die Rückstände in der Stadtentwicklung aus sozialistischer Zeit eine Wachstumsdynamik, um den wachsenden Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Die sozialen Bewegungen (NGOs) sind wiederum zu schwach, um die Stadtpolitik zu bestimmen“ (Sagan 2000, S. 184).*

#### *Anwendung der Regimetheorie zur Beschreibung der Revitalisierungsprozesse in Stettin*

Im Fall von Stettin, werden die entscheidenden politischen Kräfte von den Bewohnern beeinflusst. Somit kann anhand der Fallstudienanalyse aus dem Kapitel 5 angenommen werden, dass es dort keine stabilen Regimes gibt, denn die Koalitionen sind von der Gunst der Wähler abhängig. Aufgrund dieser Abhängigkeit ist die lokale Regierung sehr schwach und verzichtet auf unpopuläre Entscheidungen.

Die Entstehung von neuen Regimes, in Stettin wäre ein Revitalisierungsregime wünschenswert, ist nur dann möglich, wenn das alte Regime nicht mehr von den Wählern für legitim gehalten wird, oder wenn in der Stadt eine Koalition entsteht, die einen Meinungswechsel der Bewohner herbeiführt. Der Übergang vom Wachstums- zu revitalisierendem Regime wird in Stettin noch von weiteren Faktoren beschränkt: die Rückstände in der Stadtentwicklung sind so groß, dass trotz rückläufiger Bewohnerzahlen ein enormer Bedarf an Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment besteht. Solange dieser Bedarf nicht gedeckt ist, wird die Diskussion über die Qualität der Entwicklung unter den Entscheidungsträgern vermutlich nicht stattfinden.

Für die Revitalisierung ist das Vertrauen der Bewohner in die Verwaltung oder in andere für die Handlungen verantwortliche Institutionen eine Grundvoraussetzung für die Durchführbarkeit des Unternehmens. Vertrauen ist auch ein Element des symbolischen Regimes, welches zur Änderung der Stadtentwicklungsrichtung unabdingbar ist. Nur so werden die Bewohner persönliche Opfer (wie Umzug, erhöhte Mieten, Schließungen der Schulen o. Ä.) für das Interesse der Gesamtstadt erbringen. Dass dieses in Stettin nicht der Fall ist, zeigen die Konflikte der Stadtverwaltung mit sonstigen Akteuren, vor allem mit den Bewohnern.

Eine radikale Änderung der Stadtentwicklungspolitik vom Wachstumsregime zum Revitalisierungsregime benötigt eine starke Symbolik. Die Bildung solcher Regimes benötigt eine starke Imagekampagne, die den Bewohnern die Notwendigkeit für gesamtstädtische Ziele Opfer aufzubringen vermitteln sollte. Das wurde in Stettin bisher versäumt. Es kam zum Konflikt der Auffassungen: auf der einen Seite wurde eine langsame Revitalisierung mithilfe ausländischer Investoren vorgeschlagen (aber mit Umzügen der Bewohner), auf der anderen Seite wurden schnelle, für die Wähler sichtbare Erfolge (Bau des Einkaufszentrums „Galaxy“, geplanter „Kaskada“ - Komplex) und die Privatisierung der Wohnungen zu symbolischen Preisen angestrebt. Es zeichnet sich ab, dass die Investitionsanstrengungen der nächsten Jahre auf die Schaffung neuer spektakulärer Bebauung auf den Oderinseln und den Bau der Philharmonie ausgerichtet und die Revitalisierung der Innenstadt und anderer vernachlässigter Gebiete eher dem Zufall und der Eigeninitiative privater Investoren überlassen wird. Wobei innerhalb dieser Richtung auch feinere Unterschiede gemacht werden müssen. So sieht die Stadtverwaltung eine Bebauung der Oderinseln nach dem historischen Muster

mit niedriger Dichte und gemischter, teilweise nicht kommerzieller Nutzung vor. Die Entwickler möchten dagegen eine hohe Dichte (Hochhäuser) mit überwiegend kommerzieller Nutzung.

Da es in Stettin keine starken Regimes oder Eliten gibt, konnte aufgrund des politischen Wechsels auch die Richtung der Stadterneuerung einfach geändert werden. Keine der bisherigen Strategien trug die Anzeichen eines revitalisierenden Regimes. Bei allen Strategien handelte und handelt es sich immer noch um größere oder kleinere Projekte. Es gibt keine gemeinsame Vision, keine Richtung der Stadtentwicklung, die von allen Nutzern des Raumes akzeptiert und verfolgt wird. Eine Chance, so eine Vision zu werden, hat die Idee der „schwimmenden Gärten 2050“ (Floating Garden). Wie die Chance genutzt wird und ob sie Erfolg haben wird, lässt sich erst in den nächsten Jahren beurteilen.

Bei der Imagekampagne könnten lokale Medien eine Rolle spielen, welche aber meist das Wachstum der Stadt unterstützen. *„Die Medien (...) haben ein starkes Interesse daran, die Zahl der Leser zu erhöhen, sind aber nicht an bestimmte Lokalisierungen gebunden. Deswegen wird in der lokalen Presse oft nur diskutiert wo und was investiert werden soll, aber nicht ob überhaupt Investitionen notwendig sind. In der Konfliktsituation zwischen den Akteuren in der Stadt, werden die Medien oft zu Sprechern der lokalen Gemeinschaft, und werden oft als unabhängiger Schiedsrichter betrachtet. Die Presse kann sich erlauben, Kriege gegen konkrete Nutzer des städtischen Raumes oder Investoren zu führen. Sie kann bestimmte Richtungen der Stadtentwicklung durch die Unterstützung bestimmter Kandidaten in den lokalen Wahlen beeinflussen“* (Sagan 2000, S. 75). So tendiert auch die Stettiner Ausgabe von „Gazeta Wyborcza“ eher zur Vorstellung der Investitionsvorhaben der Stadt und zur Diskussion anderer Investitionen. Die von der lokalen Zeitung angestoßenen Diskussionen konzentrieren sich auf Fragen, was die Bewohner der Stadt noch wünschen und wie die neue Inselbebauung aussehen soll. Als großer Erfolg der Zeitung wird das Einbringen der Diskussion um die Bebauung der Oderinseln in die Öffentlichkeit und somit auf die Agenda des Stadtrates gesehen (Interview 12).

## 7.2.2 Die Zukunft der Revitalisierungsprozesse in Stettin

*„Kein System, welches die rechtlichen Rahmen für die Planung, Raumbewirtschaftung und das Management in diesen Bereichen schafft, ersetzt die Führung, welche das Vertrauen der Bewohner der Gemeinde oder Stadt hat. Eine Führung, die ein Konzept unter den Bedingungen der Konkurrenz und der Notwendigkeit der öffentlich-privaten Zusammenarbeit entwickelt. Kein rechtliches System entledigt die Politiker der Verantwortung für die getroffenen Entscheidungen und ersetzt die effektiven Handlungen der (politisch unabhängigen) Administration, die anhand des notwendigen, interdisziplinären und vielseitigen Fachwissen und der Regeln der Berufsethik funktioniert (Jędraszko 2005, S. 20)“.*

Die Untersuchungen der lokalen Entwicklung in Polen (zusammengestellt bei Gorzelak 2000) erlauben eine Identifizierung endogener Faktoren, welche den Umgang mit den Mechanismen der gegenwärtigen Konkurrenzwirtschaft erleichtern. Es sind:

- Lokaler Leader, welcher eine langfristige Vision der lokalen Entwicklung formulieren kann und in der Lage ist, lokale Eliten für deren Umsetzung zu gewinnen,
- Lokale Elite welche die Entwicklungsstrategie befürwortet,
- Lokale Institutionen, welche die Handlungen des Leaders und der Eliten stabilisieren, wie verschiedene Institutionen zur Unterstützung der Unternehmen aber auch NGOs.
- Integrierte Gesellschaft lokaler Unternehmer, welche mit der lokalen Verwaltung zusammenarbeitet,
- Aktive Bevölkerungsgruppen, welche die Handlungen der lokalen Verwaltung unterstützen und Initiativen zugunsten des gemeinsamen Wohlergehens zeigen.

### *Zukunft der Problemgebiete und Revitalisierungsprozesse*

Unter diesen Gesichtspunkten ist die Zukunft der Revitalisierungsprozesse in Stettin ungewiss. Stettin besitzt seit 2002 eine Stadtentwicklungsstrategie, in deren Rahmen auch die Wohnungs- und Investitionsstrategie der Stadt erarbeitet wurde. Diese Strategie wurde aber von den Interviewpartnern stark kritisiert. Die Stettiner Stadtentwicklungsstrategie setze sehr viele Ziele, die aber sehr allgemein, austauschbar und somit nicht wirksam seien. Es sei kein wirksames Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung (Interview 3 und 11). Die Stadt führte auch keine Untersuchungen bezüglich der zukünftigen Wohnbedarfe durch (Interview 9) und habe nur zum Ziel, möglichst viel zu bauen (Interview 12). Die gegenwärtige Entwicklung Stettins konzentriert sich auf die Bebauung der Oderinseln (siehe Punkt 5.3.2.2). Somit unterstützen bisherige Handlungen und Dokumente wie die „Studie der Richtungen und Rahmenbedingungen der Gemeinde“ die Suburbanisierung und führen zum Verfall der Altbaubestände (Interview 5).

Ein wesentliches Problem in Stettin ist das Ausmaß der Vernachlässigung und somit die Menge an zu bewältigender Arbeit. Wichtig wäre eine schnelle Sicherung des Bestandes, damit der physische Verfall nicht zum vollständigen Verlust der Substanz führt. In den bevorzugten Wohnlagen innerstädtischer Quartiere können Förderprogramme oder andere Subventionen die Besitzer zu weiteren Investitionen animieren, wie das schon mit den Stettiner Programmen „Unser Haus“ und „Kleine Verbesserungen“ ansatzweise getan wird. Die kommunalen Fördermittel dieser Programme sind noch zu gering im Vergleich zu den Bedürfnissen, bieten aber einen guten Ansatz. Mit der Unterstützung der Eigentümer, die auch Eigennutzer sind, kann eine behutsame Aufwertung der Gebiete stattfinden und können negative Begleiterscheinungen wie Gentrifizierung begrenzt werden. Nicht alle Bewohner dieser Gebiete sind jedoch in der Lage, die Aufwertung mitzufinanzieren und einige Umzüge müssen in Kauf genommen werden.

Für die Problemgebiete außerhalb der Innenstadt, in denen nicht nur die Wohnlage, sondern auch der Wert der Substanz niedriger ist, können kaum hoffnungsvolle Perspektiven aufgezeigt werden. Dringend notwendig wären hier flächendeckende Maßnahmen, wenn die Revitalisierung aus eigener Kraft und aus endogenen Potentialen der Bevölkerung nicht möglich ist. Dieser Notwendigkeit steht die geringe finanzielle Kraft der Gemeinde gegenüber. Die Gemeinde Stettin investiert in diesen Gebieten in die technische Infrastruktur, die zumindest einen Anschluss vieler Häuser an das Abwassersystem ermöglicht. Es werden auch Grünräume geschaffen, welche die Aufenthaltsqualität steigern können (Interview 9). Auf der anderen Seite werden die Neubauten für Sozialwohnungen verwendet und die vorhandene Bausubstanz nicht unterhalten, wodurch eine Vertiefung von sozialen Problemen zu befürchten ist (Interview 8 und 9).

In Zukunft muss also, sofern die bisherige Stadtentwicklungspolitik fortgesetzt wird, mit weiteren Verlusten an historischer Substanz in Stettin gerechnet werden. Die repräsentativsten Stellen, die wichtigsten Gebäude werden oder wurden zwar schon gerettet. Ein wesentlicher Teil der historischen Substanz, vor allem dort, wo es sich um große städtebauliche Ensembles handelt, werden möglicherweise physisch aufhören zu existieren. Die Polarisierungsprozesse in der Stadt, die Suburbanisierung und das Unterlassen der Revitalisierung in der Altbausubstanz, werden im schlimmsten Fall zur unwiederbringlichen Zerstörung nicht nur der physischen sondern auch der sozialen Struktur Stettins führen.

### *Vorschläge zur Verbesserung der Revitalisierungsprozesse von den Experten*

Das Revitalisierungsteam beim Stadtpräsidenten unter der Leitung von Hans van den Sanden hat kurz vor seiner Auflösung 2006 keine positive Perspektive der Revitalisierungsprojekte in Stettin gezeichnet. Die Lage sei aufgrund mangelnder Finanzmittel dramatisch und es wurden in seinem Bericht u. a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Stadt soll angesichts der sehr bescheidenen finanziellen Mittel von außen mehr eigene Mittel in die Umsetzung des Lokalen Revitalisierungsprogramms investieren. Die Außenmittel sollen nicht als Hauptquelle sondern als Ergänzung der eigenen Investitionen der Stadt gesehen werden. Darüber

hinaus sollen Verhandlungen mit dem Marschall der Wojewodschaft geführt werden, um die Zuschüsse für Revitalisierung zu erhöhen.

- Die Gebiete, welche vom lokalen Revitalisierungsprogramm umfasst wurden, sollen eingegrenzt werden, d. h. es sollen nicht mehr so viele aktive Gebiete ausgewiesen werden, in denen die Stadt investiert.
- Der Anteil der Finanzierung durch die privaten Investoren soll erhöht werden.
- Die Teilnahme an den Arbeiten des Revitalisierungsforums bei der Ausgestaltung des Gesetzes zur Revitalisierung soll intensiviert werden.

Diese Vorschläge konzentrieren sich auf Probleme, die durch unzureichende finanzielle Mittel hervorgerufen wurden. Wie aber gezeigt wurde, sind es nicht die einzigen Herausforderungen. Es geht auch um den (Wieder)gewinn der Unterstützung durch die Bewohner und um die Schaffung einer Vision der Stadtentwicklung, in der Revitalisierung einen wichtigen Platz einnimmt. Es gibt seit längerer Zeit Versuche, Ideen für Stettin zu finden. Es gibt aber keine Vision für die ganze Stadt, an der einzelne Ideen gemessen werden können (Interview 12). *„Durch das Fehlen dieser Vision wurden Fehler wie massenhafte Privatisierung und Fehlentscheidungen bei den Investitionen hervorgerufen, die zum Verlust des Vertrauensbonus´ aus der anfänglichen Euphorie der Stadtbewohner geführt hat“* (Interview 11).

Die Interviewpartner betonten in ihren Vorschlägen zur Verbesserung der Revitalisierungsprozesse in Stettin vor allem die Aspekte der Vertrauensgewinnung und der Schaffung einer klaren Stadtentwicklungsstrategie. *„Es muss ein beispielhaftes Projekt (eine Straße, ein Quartier) revitalisiert werden und wirklich gelingen, damit wir alle sehen, dass es auch in Stettin möglich ist“* (Interview 6). Dadurch könnte vielleicht das Vertrauen der Bewohner in den Sinn der Revitalisierungsprozesse wieder gewonnen werden. Darüber hinaus muss das Thema der Revitalisierung stärker in den Handlungen der Gemeinde verwurzelt und abgestimmt werden. *„Diese tiefe Verwurzelung muss die Revitalisierung unabhängig gegen den Wind der Legislaturperioden des Stadtrates und des politischen Lebens in Polen machen“* (Interview 9).

Ebenfalls werden auch Änderungen in der Organisation der Revitalisierungsprozesse als notwendig angesehen, wobei es hier auf die führende Persönlichkeit mit Dialogbereitschaft ankommt. *„Stettin braucht einen Leader, eine Persönlichkeit, die sich das Thema vornimmt und andere mitzieht. Sie muss einen guten Willen und eine gute Organisation mitbringen“* (Interview 9). *„Stettin braucht vor allem eine Persönlichkeit, die der Revitalisierung, dem Städtebau und der Architektur der Stadt eine Richtung geben würde. Diese Person soll diskutieren können, soll offen für Argumente sein, kann einerseits eine eigene Meinung äußern aber andererseits sich nicht von den Bewohnern abgrenzen“* (Interview 12). *„Es sollte am besten eine Einheit entstehen, die einerseits mit der Stadtverwaltung verbunden ist, aber andererseits von den Bewohnern als separate Institution wahrgenommen wird“* (Interview 11). Der Ruf nach einer starken Einheit und einer entsprechenden Persönlichkeit basiert in großem Maße auf den positiven Erfahrungen der Jahre 1989-1998, in denen es diese Persönlichkeit in Stettin gab.

Problematisch waren nicht der Fakt der Nicht-Realisierung bestimmter Pläne und Vorhaben in Stettin, sondern das Aufgeben des Themas der Revitalisierung und die Abwendung davon. Die ursprünglichen Pläne waren nicht vollkommen, und deren Umsetzung würde wahrscheinlich auch negative Folgen wie Gentrifizierung der Innenstadt und Verschiebung der Probleme in andere Stadtteile mit sich bringen. Die Diskussion und Entwicklungen würden aber Änderungen in den Plänen erzwingen und vielleicht zu anderen, innovativen Lösungen führen. Das komplette Aufgeben des Themas hat die Entwicklung besserer Lösungen verhindert, das Erreichte zunichte gemacht und die Revitalisierungsprozesse zurückgeworfen.

*„Vor allem muss die Denkweise in der Stadtverwaltung geändert werden“* (Interview 9). Revitalisierung benötigt einen Umdenkprozess und Mut statt der Sanierung und Verschiebung der Probleme dorthin, wo die meisten Wähler nicht hinschauen. Wesentlich hierbei ist die Zusammenarbeit mit den Bewohnern und anderen privaten Investoren. In der Revitalisierungseinheit des Stadtamtes ist derzeit die Erarbeitung eines

Plans zur lokalen Entwicklung vorgesehen, in welchem auf integrierte und strategische Weise die Revitalisierung zum Rückgrat der Stadtentwicklung wird (Interview 9).

### 7.2.3 Eigene Verbesserungsvorschläge für die Gestaltung der Revitalisierungsprozesse in Stettin

Anhand der Ergebnisse der Arbeit werden nachfolgend eigene Vorschläge für die Verbesserung der Gestaltung der Revitalisierungsprozesse in Stettin erarbeitet, die in einigen Punkten auch in anderen polnischen Städten Anwendung finden könnten.

Ein Übergang in die Phase der Erneuerung eines Problemgebietes muss von staatlichen oder kommunalen Erneuerungsmaßnahmen unterstützt werden (siehe Punkt 2.1.1.1). Für die Stadterneuerung oder Revitalisierung muss u. a. das öffentliche Bedürfnis und der politische Wille danach bestehen (siehe Punkt 1.4.2). Dieser Wille und die Absicht zur öffentlichen Intervention im Gebiet kann in Form einer geschriebenen oder ungeschriebenen Strategie sowie durch integrative Visionen oder Leitbilder festgehalten werden. Für die Wirksamkeit der Revitalisierung ist die integrierte und strategische Herangehensweise von Vorteil, bei der die Revitalisierung ein Teil der gesamtstädtischen Entwicklungspolitik ist. Mit dem Einsatz der strategischen Planung wird eine größere Handlungsfreiheit bei den stets wechselnden Situationen und Ungewissheiten beabsichtigt (siehe Punkt 2.2.1). Das Fehlen einer strategischen, kooperativen und partizipativen Politik führt zur unsicheren planerischen und rechtlichen Situation. Ohne die Strategie gibt es keine langfristige Zielbestimmung, es können nur bedingt kurzfristige strategische Schlüsselprojekte durchgeführt werden, die keinen Synergieeffekt haben und es ist auch kaum eine Konzentration der Programme und Ressourcen auf die Verbesserungen in den jeweiligen Stadtteilen möglich. Die Unsicherheit der Vorhersage zukünftiger Entwicklungen und die vorhandenen Informationslücken bestimmen weiterhin die Entscheidungssituation des Eigentümers mit (siehe Punkt 2.1). Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation (Ist-Zustand) kann der aus der Sicht der Revitalisierung erwünschte Soll-Zustand erreicht werden. Die Gegenüberstellung der Anwendung vorhandener Instrumente wurde in Abbildung 31 dargestellt.

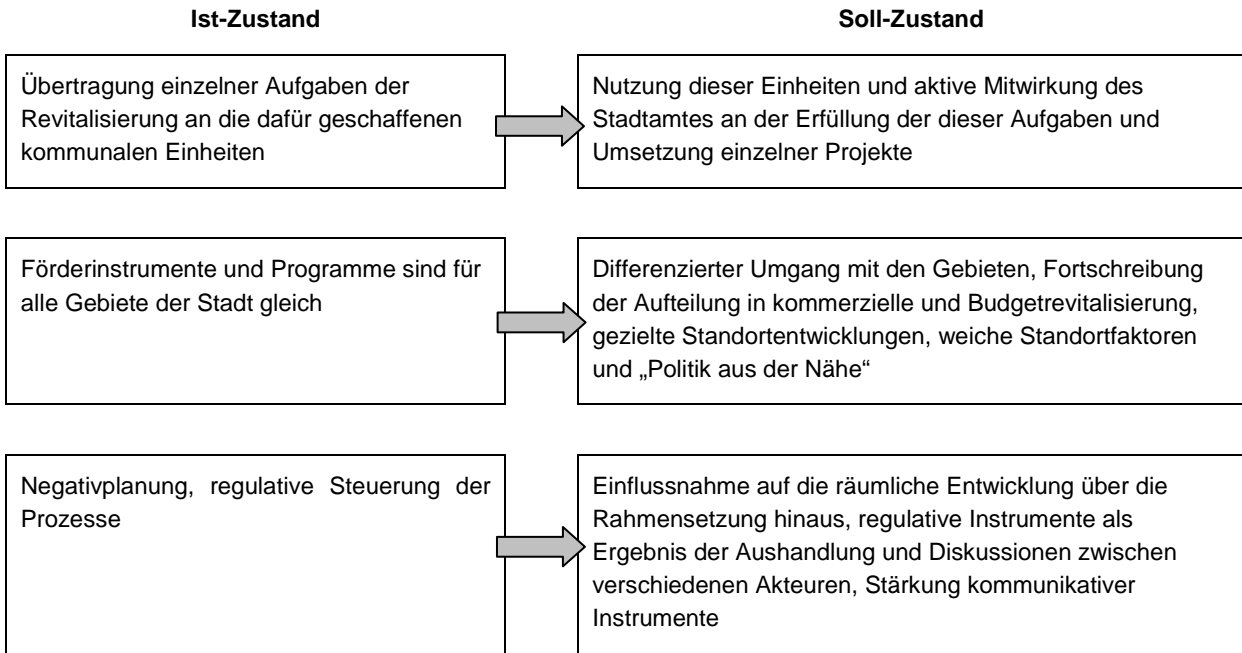


Abbildung 31. Ist- und Soll-Zustand der Instrumentenanwendung zur Revitalisierung in Stettin

Im gewünschten Zustand werden die vorhandenen **kommunalen Einheiten in Stettin als Partner und aktive Teilnehmer an den Revitalisierungsprozessen** gesehen. Die Stadtverwaltung nimmt eine aktive

Rolle bei der Erfüllung der Aufgaben durch diese Einheiten ein und unterstützt diese durch Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Umsetzung einzelner Projekte. Die Stadtverwaltung ist dabei der Koordinator dieser Prozesse.

Die **vorhandenen Instrumente und kommunalen Programme** dürfen nicht wie bisher für alle Gebiete gleich sein, sondern sollen in Abhängigkeit von der Charakteristika einzelner Gebiete, verschiedene Schwerpunkte und Fördermöglichkeiten beinhalten. Die Aufteilung der zu revitalisierenden Quartiere in kommerzielle und Budgetrevitalisierung soll beibehalten werden. Abhängig davon sollen die Standortentwicklungen und die Anwendung weicher Standortfaktoren im Einklang mit den lokalen Bedürfnissen vorgenommen werden.

Die in Stettin angewendeten Instrumente sollen in dem gewünschten Modell ein Ergebnis der Aushandlungen und Diskussionen zwischen verschiedenen Akteuren und Einflussgruppen sein, wobei hier die **Stärkung kommunikativer Instrumente** notwendig ist. Die Rolle der Stadtverwaltung ist im Prozess der Revitalisierung entscheidend für den Erfolg. Die Stadtverwaltung müsste andere Akteure zum Handeln bei der Revitalisierung durch die Schaffung von Rahmenbedingungen animieren, unterstützen, diese koordinieren, also strukturierend wirken.

Die Stadtverwaltung von Stettin kann in diesem Prozess nicht direkt wirken, kein ausführendes Organ sein, dazu fehlen ihr entsprechende finanzielle Ressourcen. Die vorhandenen rechtlichen Handlungsspielräume, sofern kreativ genutzt, können aber die Revitalisierungsprozesse vorantreiben, die jedoch ohne Unterstützung der nationalen Ebene nur durch langsame Verbesserungen und punktuelle Sanierungsmaßnahmen in privater oder kommunaler Regie an vielen Stellen erfolgen werden.

Die konkreten Empfehlungen für Stettin werden in der Abbildung 32 dargestellt.

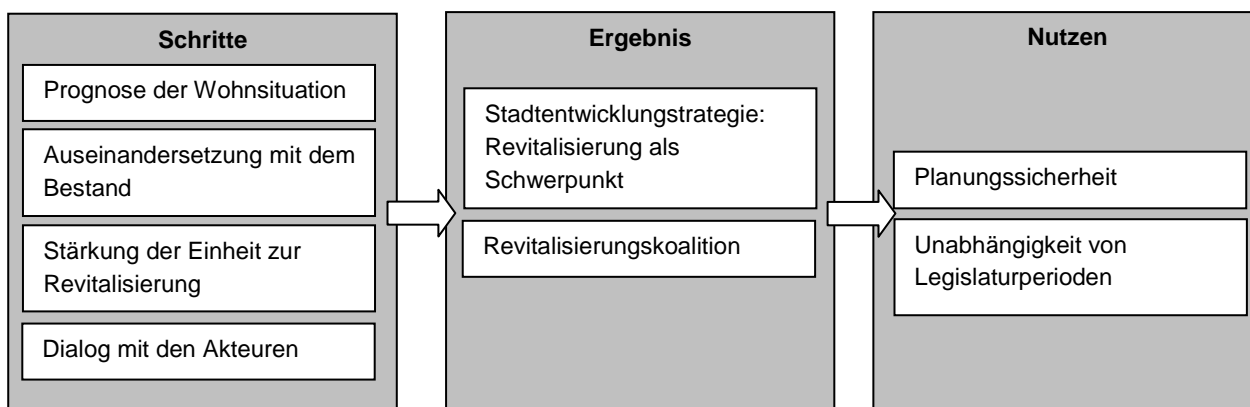


Abbildung 32. Empfehlungen für die Verbesserung der Revitalisierungsprozesse in Stettin

Um die Revitalisierungsprozesse in Stettin voranzubringen sind, nach Meinung der Autorin, in der gegenwärtigen Rechtslage eine Planungssicherheit für Eigentümer und potentielle Investoren, eine Unabhängigkeit der Vorhaben der Akteure von den Legislaturperioden des Stadtrates und des Oberbürgermeisters sowie innovative Projekte und Initiativen in jenen Problemgebieten der Stadt, welche keine Chance auf kommerzielle Aufwertung haben, notwendig.

Die **Planungssicherheit** könnte, neben der Studie der Rahmenbedingungen und Richtlinien der Raumbewirtschaftung sowie den lokalen Plänen räumlicher Bewirtschaftung, eine wiederholte Erarbeitung der Strategie der Stadtentwicklung zumindest erhöhen. Sie würde ein klares Signal von der Stadtverwaltung aussenden und eine Planungssicherheit für Eigentümer und potentielle Investoren bedeuten, vorausgesetzt, die Ziele der Strategie werden von den einzelnen öffentlichen Behörden auch verfolgt. *„Ein strategisches Planungsdokument anzuwenden heißt, die Einsichten und Haltungen der Akteure in der Raumentwicklung und nicht die Raumentwicklung selbst zu beeinflussen“* (Faludi 2000, S. 40). Diese Strategie, in welcher die Revitalisierung der Altbausubstanz als Priorität definiert wird, muss sowohl von der politischen Seite gewollt



als auch im Einklang mit den Wünschen und mit der Akzeptanz der Bewohner und anderer Akteure verabschiedet werden. Die Zusammenarbeit mit Akteuren bei der Erarbeitung der Strategie erhöht ihre Qualität, ihre Akzeptanz und die Chancen auf die Umsetzung der strategischen Ziele. Dies wiederum hätte einen Einfluss auf die Erhöhung des Vertrauens der Bewohner in die Stadtverwaltung.

Die Entwicklung dieser Strategie muss aber begleitet werden von 1. einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Bestand und seinen Potentialen für die zukünftige Nutzungen, sowie mit der räumlichen Situation in der Stadt, 2. einer Analyse der Wohnsituation in der Stadt, der Abschätzung der zukünftigen qualitativen und quantitativen Bedarfe an Wohnungen und deren Lage und 3. von breiten Konsultationen und einer Zusammenarbeit mit den Akteuren.

Die Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Potentialen sowie der räumlichen Situation in der Stadt ist bereits bei der Entwicklung der gegenwärtigen Strategie sowie bei der Erarbeitung des Lokalen Revitalisierungsprogrammes erfolgt. Zu empfehlen wäre hier eine Fortschreibung der Untersuchung und Veröffentlichung dieser Ergebnisse in einer für das breite Publikum verständlichen Weise und ein öffentlicher Dialog dazu. Die Publikation könnte in Zusammenarbeit mit lokalen Architekten und Stadtplanern aber auch mit Schülern und Studenten erarbeitet werden, die ihre Sicht darin präsentieren und die Analyse der Problemlage dadurch erweitern würden.

Die Analyse der Wohnsituation und die Abschätzung der zukünftigen Wohnbedarfe Stettins sind bis jetzt noch nicht erfolgt. Es ist ein enorm wichtiger Aspekt, denn diese Analyse muss eine Grundlage für die Ausweisung neuer Bauflächen, für die Erarbeitung von Konzepten zur Umnutzung vorhandener Brachflächen und der Privatisierung kommunaler Wohnsubstanz und dadurch eine Grundlage zur Entwicklung der Leitlinien für zukünftige Wohn- und Raumpolitik der Stadt sein.

Die **Unabhängigkeit der Strategien und Konzepte sowie der Richtungen der Handlungen von den Legislaturperioden des Stadtrates und des Oberbürgermeisters** ist notwendig, weil die Revitalisierungsprozesse mehrere Jahre in Anspruch nehmen und von vielen, nicht nur kommunalen Akteuren getragen werden. Diese Unabhängigkeit kann zum einen durch die angesprochene Strategie der Stadtentwicklung und zum anderen durch den Zusammenschluss der relevanten Akteure zu einer „Revitalisierungskoalition“ gewährleistet werden. In den Experteninterviews wurde immer wieder von den Interviewpartnern betont, dass es keine Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren gibt, wie den kommunalen Gesellschaften, den Wissenschaftlern der Technischen Universität und der Stettiner Universität, den Vertretern der Stadtverwaltung. Es wurde aber durchaus Interesse am Dialog und Erfahrungsaustausch geäußert. In der Koalition sollten neben den Akteuren aus der Wirtschaft, Wissenschaft und Berufsverbänden auch die NGOs ihren Platz finden und somit die Partizipation der Bewohner gewährleisten. Die Entstehung dieser Koalition kann durch die Stärkung der Einheit zur Revitalisierung mit interdisziplinärer Besetzung (Stadtplaner, Architekten, Soziologen, Ökonomen, Geografen) im Stadtamt erfolgen. Die Vertreter der Einheit, ausgestattet mit entsprechenden Kompetenzen, müssten dann Dialoge mit den Schlüsselakteuren, mit Medien und NGOs führen, damit eine dauerhafte Koalition dieser Akteure entstehen kann.

Die Umsetzbarkeit dieser Vorschläge ist realistisch, weil sie keine Änderungen in der Rechtsprechung erfordern und auf den schon vorhandenen Strukturen aufbauen. Notwendig ist lediglich die Erklärung der Revitalisierung zur städtischen Aufgabe, die von allen Akteuren, auch innerhalb der Stadtverwaltung gewollt, verinnerlicht und getragen sein würde.

Dies wäre vor allem für jene Gebiete erforderlich, für die keine kommerzielle Revitalisierung möglich ist. Vor allem dort muss die Strategie der Stadtentwicklung in praktisches Handeln umgesetzt werden. Die Stadtverwaltung kann dabei an der Raumentwicklung durch Projekte und Urban Management, projektbezogene Zusammenarbeit und Kooperation sowie informelle Konzepte zur Entwicklung der Gebiete mitwirken.

Unter diesen Voraussetzungen sollen **Anreize für Bewohner und Investoren** geschaffen werden, in die Altbausubstanz zu investieren und Projekte, die über bauliche Veränderungen hinausgehen zu realisieren. Die Revitalisierungsprozesse sollen dabei sowohl aus kurzfristigen Erfolgen, wie sichtbare Aufwertungen des öffentlichen Raumes, als auch aus langfristigen sozialen Projekten bestehen. Denkbar sind hier folgende Schritte:

- Stärkung vorhandener Programme wie „Unser Haus“ und „kleine Verbesserungen“ und bessere Ausstattung mit finanziellen Mitteln. Die Zuzahlungen zu den Modernisierungsmaßnahmen sollten vom kommerziellen Wert des Stadtteils abhängig sein – je niedriger der Wert, desto höher die Zuzahlungen.
- Finanzielle Anreize und planerische Unterstützung beim Schaffen von neuem attraktivem Wohnraum für die Mittelschicht in den Gebieten mit Altbausubstanz: Neubebauung der innerstädtischen Brachen und Ergänzungsbauten in den Baulücken.
- Entwicklung und Unterstützung der Initiativen auf Quartiersniveau, welche z. B. die Vorbeugung der sozialen Ausgrenzung, Schaffung neuer Arbeitsplätze, Jugendarbeit oder Verschönerung des öffentlichen Raumes zum Ziel haben. Diese Initiativen müssen in enger Zusammenarbeit mit Bewohnern, Siedlungsräten und Sozialämtern der Stadt erarbeitet und umgesetzt werden.
- Wettbewerbe mit finanziellem Zuschuss für kommerzielle Projekte in den Problemgebieten, welche die Ziele der Revitalisierung unterstützen und die Potentiale der Gebiete nutzen.

Gleichzeitig sind **Änderungen in der Gesamtstadt** notwendig. Denkbar wären hier verstärkte Sanierungen in den Plattenbausiedlungen. Hier können mit vergleichsweise geringerem finanziellem Aufwand günstige Wohnungen geschaffen oder erhalten werden. Diese Handlungen sollen den Verlust an Wohnungen in der Innenstadt ausgleichen und der wachsenden Übernachtungsfrage nach günstigem Wohnraum zu begegnen. Die Übernachtungsfrage könnte die Mietpreiserhöhungen der Wohnungen und deren Übernutzung zu Folge haben.

**All diese Änderungen bedürfen einer engen Zusammenarbeit der Akteure und der Vermarktung der Idee der Revitalisierung an ein breites Publikum.** Die Aufgaben der Revitalisierung sollen, im Gegensatz zur jetzigen Situation, nicht an andere Akteure delegiert werden, sondern durch Kooperation und ständigen Dialog gemeinsam angegangen und erfüllt werden.

Der Anstoß einer solchen Zusammenarbeit und gleichzeitig ein Vermarktungsinstrument dieser könnte in Form eines mehrtägigen Verfahrens erfolgen, z. B. als „Stadt-Tage“. In dieser Zeit könnten mehrere Veranstaltungen stattfinden. Die Veranstaltung könnte sich an zwei Gruppen richten: das Fachpublikum und an die lokalen Akteure.

So wird hier vorgeschlagen, eine Konferenz zu veranstalten, auf der aus unterschiedlichen Blickwinkeln die Probleme der Revitalisierung der Altbausubstanz beleuchtet werden. Die Forschungsergebnisse könnten den Vertretern der Stadtverwaltung präsentiert werden, und diese könnten wiederum über ihre praktischen Erfahrungen berichten. Gemeinsam und unter Einbeziehung der Experten aus anderen Städten, könnte nach geeigneten Herangehensweisen zum Lösen der Probleme in Stettin gesucht werden.

Die lokalen Akteure, wie NGOs, lokale Initiativen, lokale Wirtschaft, Interessengruppen, Bewohner der Stadt, also tragende Akteure des Stadtbbaus, könnten sich während der Tage über die Fragen und Herausforderungen der Stettiner Stadtentwicklung, über die Geschichte der Stadt und ihre Besonderheiten informieren. Durch die Ausstellung der bisherigen Erfolge der Revitalisierung und weiterer Pläne, könnte eine Bekanntheit und Akzeptanz der Anstrengungen der lokalen Verwaltung bei den Bewohnern erreicht werden. Für die aktive Teilnahme dieser könnte z. B. ein Fotowettbewerb stattfinden, der die städtischen Themen aufnimmt.

Eine Besonderheit der „Stadt-Tage“ könnten gemeinsame Veranstaltungen beider Gruppen sein. Diese könnten sich mit der Suche nach Lösungen Probleme beschäftigen und in Form gemeinsamer Planung und Diskussion stattfinden. Die Arbeitsgruppen könnten solche Themen umfassen wie: Nutzung ehemaliger

Industriegebäude und ungenutzter Grundstücke in der Innenstadt, Umbau/Verschönerung der Innenhöfe in den Altbauquartieren, Lage und Gestaltung der Fußgängerzonen, Freizeitprojekte für Kinder und Jugendliche, Sozialprojekte in den Stadtteilen, Verbindung der Grünzonen usw. Die Arbeitsgruppen müssen sich jeweils auf wenige Themen konzentrieren, die von den Konferenzteilnehmern bestimmt würden.

Dafür könnte man sich der Methode der „Charrette“ bedienen. „Charrette“<sup>60</sup> ist eine konsequent öffentliche Planungsmethode mit direkter Beteiligung der Bürger und ebenso eine Veranstaltungsform. Es ist ein explorativer und mobilisierender Mitwirkungsprozess. Betroffene, Entscheidungsträger, Projektentwickler und Planer reden und entwerfen miteinander. Eine Charrette fördert die Ideen der Bürger für Ihre Gemeinde und verbindet sie mit den Vorstellungen der Ratsmitglieder, der Verwaltungen und der Wirtschaft. Ideen und Vorhaben werden in Zusammenarbeit mit professionellen Planern in umsetzbare städtebauliche Entwürfe bzw. tragfähige Leitbilder der Stadtentwicklung umgesetzt. Durch die direkte Beteiligung entsteht Vertrauen in kommunale oder private Planungsvorhaben (aus: [www.charrette.de](http://www.charrette.de)). Im Charrette-Prozess können Plenumsdiskussionen, Brainstorming, Arbeit in thematischen Gruppen, Anhörungen von Experten und öffentliche Formen durchgeführt werden. Wesentlich sind die kurzen Rückkopplungszyklen in der Planerarbeitung, die ein schrittweise Reifen der Planung im öffentlichen Diskurs ermöglichen (Kegler 2005).

Schlussveranstaltung der „Stadt-Tage“ könnte ein Stadtfest, oder ein zusätzlicher Veranstaltungspunkt der schon seit Jahren etablierten und beliebten „Meerestage“ in Stettin sein. Das Ziel der „Stadt-Tage“ wäre eine Zusammenarbeit der Akteure aus beiden Gruppen zum Entwurf der Grundlagen für eine Entwicklungsrichtung oder Vision der Stadt, welche sowohl von den Bewohnern akzeptiert als auch von anderen Akteuren getragen wäre. Durch die Veranstaltung könnten auch diejenigen Akteure identifiziert werden, die für bestimmte Projekte in Zukunft Verantwortung übernehmen. Die vorhandenen NGOs wären durch die Veranstaltung gestärkt und würden neue Impulse für ihre Arbeit erhalten. Die lokalen Akteure hätten einerseits einen Raum für ihre Handlungen bekommen und andererseits könnte durch die Veranstaltung die Kommunikation zwischen den Schlüsselakteuren und den Bewohnern verbessert bzw. erst angestoßen werden. Durch den Dialog könnten die in den Stadtgebieten vorhandenen Qualitäten erkannt und durch gemeinsame Projekte weiter entwickelt werden. *„Mit diesem Laboratorium auf Zeit kann ein Beitrag geleistet werden, um dem zunehmenden Rückzug der öffentlichen Hand aus der Stadtentwicklung ein zeitgemäßes Modell der kooperativen Lösungssuche im Interesse der Revitalisierung urbaner Strukturen entgegenzusetzen (Kegler 2005, S. 80).“*

Diese Art der Veranstaltungen sollte dann zyklisch stattfinden mit den Schwerpunkten, die den aktuellen Problemen der Stadt entsprechen werden. Das wichtigste ist jedoch die Umsetzung der Ergebnisse des Verfahrens, sodass die teilnehmenden Akteure den Sinn der Arbeit erkennen und sich weiterhin einbringen. Die Gemeinde muss in diesem Prozess Sorge dafür tragen, dass die vereinbarten Ziele und Leitbilder als Richtschnur der zukünftigen Stadtentwicklung dienen. Die Struktur der „Stadt-Tage“ wurde in Abbildung 33 dargestellt.

---

<sup>60</sup> In Polen das Charrette-Verfahren wurde bis jetzt nur in Posen im Juni 2006 bei der Umnutzung des ehemaligen Industriekomplexes „Modena“ angewendet.

<b>Zielgruppen</b>	<p><b>Fachpublikum</b></p> <p>Stadtverwaltung, Stadtmarketing kommunale Gesellschaften, Wissenschaftler und andere Fachgäste</p>	<p><b>Lokale Akteure</b></p> <p>NGOs, Vertreter lokaler Wirtschaft, Interessengruppen, Medien, Bewohner der Stadt, Touristen</p>
<b>Veranstaltungen</b>	<p>Konferenz: Erfahrungsaustausch bei der Revitalisierung, Diskussion der Probleme, Suche nach Lösungen, Analysen der gegenwärtigen und zukünftigen Situation</p>	<p>Stände: Stadtentwicklung, Geschichte, Besonderheiten</p> <p>Ausstellung: Das Erreichte und Geplante</p> <p>Wettbewerbe zu städtischen Themen</p>
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Gemeinsame Diskussion und Planung (z.B. Charrette)</li> <li><input type="checkbox"/> Stadtfest als Abschlussveranstaltung</li> </ul>	
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Zusammenschluss der Akteure für die Revitalisierung, Bilden von Netzwerken</li> <li><input type="checkbox"/> Sensibilisierung der Bewohner und anderer Akteure für die Fragen der Stadtentwicklung</li> <li><input type="checkbox"/> Entwicklung der Grundlagen für eine Vision der zukünftigen Stadtentwicklung</li> <li><input type="checkbox"/> Partizipation und Dialog der Bewohner in der Stadtentwicklung</li> </ul>	
<b>Nutzen</b>	<p>Ideen für die Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie, Initiativen und Projekte</p> <p>Stärkung der Revitalisierung gegenüber anderen Themen im Stadtrat</p> <p>Unterstützung von den lokalen Akteuren</p>	<p>Einbringen eigener Ideen</p> <p>Kennenlernen und bessere Nutzung der kommunalen und anderer Förderprogramme</p> <p>Information über die zukünftigen Vorhaben der Stadtverwaltung</p>

Abbildung 33. Struktur der „Stadt-Tage“ in Stettin

Der Nutzen dieser Veranstaltung ist für alle Seiten enorm. Die Stadtverwaltung gewinnt neue Ideen, Anstöße und Konzepte für ihre Arbeit an der Strategie, an den Initiativen und Projekten, aber auch für die tägliche Arbeit. Durch die Vorbereitung und Durchführung einer solchen Veranstaltung gewinnt sie Interesse und Unterstützung der lokale Akteure, die ihr bei der Umsetzung der Projekte behilflich sein werden. Nur durch die erfolgreiche Umsetzung der Pläne und Versprechen kann wiederum das Vertrauen der Bewohner in die Zukunft der Revitalisierungsprozesse schrittweise gewonnen werden.

Die lokalen Akteure bekommen eine Chance, ihre Ideen zur Stadt in die Arbeit der Stadtverwaltung einzubringen, sie werden über die zukünftigen Pläne der Verwaltung informiert und können die Förderprogramme der Stadt gezielter nutzen.

Den größten Gewinn hat jedoch die Stadt selbst – durch den Erhalt der einmaligen städtebaulichen Ensembles mit ihrer historischen Bausubstanz bleiben ihr vielleicht auch die Bewohner erhalten, welche sich dort wohl fühlen und stolz auf ihre Stadt sein werden.

## Quellenverzeichnis

### Interviewschlüssel

Interview 1: Hans van de Sanden (ehem. Referent des Bürgermeisters zur Revitalisierung) , Grzegorz Zimnicki (ehem. Leiter des Abteilung für Städtebau und Bauwesen), 03.10.2005

Interview 2: Grażyna Kulpa-Jarocka (Leiterin der Revitalisierungsabteilung), 10.05.2007 per E-Mail

Interview 3: Zbigniew Becker (ehem. Mitarbeiter des Revitalisierungsteams und der städtebaulich-architektonischen Kommission), 08.06.2007

Interview 4: Marika Pirveli (wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität Stettin), 05.06.2007

Interview 5: Helena Frejno (wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU und ehemals in der städtebaulich-architektonischen Kommission), 08.06.2007

Interview 6: Maciej Kowalewski (wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Stettin), 06.06.2007

Interview 7: Eugeniusz Gwiazda (Leiter der Investitionsabteilung von ZBiLK), 05.02.2008 telefonisch

Interview 8: Szymon Dominiak-Górski (Pressesprecher der SCR und ZBiLK), 18.02.2008

Interview 9: Grażyna Kulpa-Jarocka (Leiterin der Revitalisierungsabteilung), 19.02.2008

Interview 10: Barbara Bartoszevska, Jadwiga Świdrska (Mitarbeiterinnen der STBS), 19.02.2008

Interview 11: Piotr Mync (ehem. 2 OB Stettins), 20.02.2008

Interview 12: Kinga Konieczny (Journalistin in der lokalen Redaktion von „Gazeta Wyborcza“), 21.02.2008

Interview 13: Maciej Kowalewski (wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Stettin), 18.04.2008 per e-mail

### Gesetze

Baugesetz vom 7 Juli 1994, *Prawo budowlane*, (Dz.U. 2000 nr 106 poz. 1126)

Bekanntmachung des Ministerpräsidenten vom 26. Juli 2001 über die Bekanntgabe des Konzeptes der Politik der Raumbewirtschaftung des Landes, *Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów o ogłoszeniu Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju* (Mon. Pol. nr 26, poz. 432)

Beschluss des Sejms vom 6. Juli 1995 bezüglich der Wohnungspolitik des Staates während der sozialen und wirtschaftlichen Transformation, *Uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej* (Mon. Pol. vom 26. Juli 1995)

Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 21. Januar 2000 (Sygn. P 11/98, OTK ZU 2000 nr 1, poz. 3)

Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Oktober 2000 (OTK 2000 nr 6, poz. 190)

Beschluss des Ministerrats vom 28. Dezember 2000 bezüglich der Annahme der Nationaler Strategie der Regionalentwicklung, *Uchwała w sprawie przyjęcia Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2001-2006* (Mon. Pol. Nr 43, poz. 851)

Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 2. Oktober 2002 (Sygn. K 48/01, OTK-A ZU 2002 nr 5, poz. 62)

Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 19. April 2005 (Sygn. K 4/05, OTK-A ZU 2005 nr 4, poz. 37)

Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 29. Juni 2005 (Sygn. S 1/05, OTK-A ZU 2005 nr 6 poz. 77)

Gesetz vom 8. März 1990 zur kommunalen Selbstverwaltung, *Ustawa o samorządzie gminnym* (Dz.U. 1990 nr 16, poz. 95)

Gesetz vom 10. März 1990 über die Vorschriften zur Einführung des Gesetzes zur kommunalen Selbstverwaltung und des Gesetzes über die Mitarbeiter der Selbstverwaltungen, *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (Dz.U. 1990 nr 32, poz. 191)

Gesetz vom 24. Juni 1994 über das Eigentum der Wohnungen, *Ustawa o własności lokali* (Dz.U. 2000 nr 80 poz. 903)

Gesetz vom 2. Juli 1994 über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen, *Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych* (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509).

Gesetz vom 7. Juli 1994 über die Raumbewirtschaftung, *Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 1999, nr 15. poz. 139)

Gesetz vom 26. November 1995 über verschiedene Formen der Unterstützung des Wohnungsbaus, *Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, (Dz.U. 1995 nr 139 poz. 686)

Gesetz über die Immobilienwirtschaft vom 21 September 1997, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741)

Gesetz vom 24. Juli 1998 über die Einführung der dreistufigen territorialen Einteilung des Landes, *Ustawa o wprowadzeniu trójstopniowego podziału terytorialnego kraju* (Dz.U. 1998 nr 106 poz. 668)

Gesetz vom 26. Oktober 1998 über die öffentlichen Finanzen, *Ustawa o finansach publicznych* (Dz.U. 2003 nr 15 poz. 148)

Gesetz vom 18. Dezember 1998 über die Unterstützung der Thermoisolationsinvestitionen, *Ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termoizolacyjnych*, (Dz.U. 1998 nr 162, poz. 1121)

Gesetz vom 12. Mai 2000 über die Grundsätze zur Förderung der regionalen Entwicklung, *Ustawa o zasadach wspierania rozwoju regionalnego* (Dz.U 2000 nr 48 poz. 550)

Gesetz vom 21. Juni 2001 über den Schutz der Mieter, Wohnressourcen der Gemeinde und der Änderung des Zivilkodex, *Ustawa o ochronie praw lokatorskich, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733)

Gesetz vom 27. März 2003 über die Planung und räumliche Bewirtschaftung, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003 nr 80, poz. 717)

Gesetz vom 23. Juli 2003 über den Denkmalschutz und Denkmalpflege, *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. 2003 nr 162, poz. 1568, 2004 nr 96 poz. 959)

Gesetz vom 13. Oktober 2003 über die Einkommen der Einheiten territorialer Selbstverwaltungen, *Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz.U. 2003, nr 203, poz. 1966)

Gesetz vom 20. April 2004 über den Nationalen Entwicklungsplan, *Ustawa o Narodowym Planie Rozwoju* (Dz.U. 2004 nr 116 poz. 1206)

Gesetz vom 30. Juni 2005 über die öffentlichen Finanzen, *Ustawa o finansach publicznych* (Dz.U. 2005 nr 249 poz. 2104)

Gesetz vom 28. Juli 2005 über die öffentlich-private Partnerschaften, *Ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym*, (Dz.U. 2005 nr 169 poz. 1420)

Gesetz vom 6. Dezember 2006 über die Regeln der Führung der Entwicklungspolitik, *Ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju* (Dz.U. 2006 nr 277 poz. 1658)

Gesetz vom 22. Dezember 2004 über die Änderung des Gesetzes zum Schutz der Mieterrechte, Wohnressourcen der Gemeinde und Änderung des Zivilkodex, *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2786)

Gesetz vom 15. Dezember 2006 über die Änderung des Gesetzes zum Schutz der Mieterrechte, Wohnressourcen der Gemeinde und Änderung des Zivilkodex, *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2006 nr 249 poz. 1833)

Gesetz vom 10. Oktober 2008 über die Novelle des Gesetzes über den Schutz der Landwirtschafts- und Forstgebiete, *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Zum Zeitpunkt der Recherche nicht veröffentlicht.

Gesetz vom 18. Dezember 2008 über die Novelle des Gesetzes über die öffentlich-private Partnerschaften. Zum Zeitpunkt der Recherche nicht veröffentlicht.

Die Verordnung der Infrastrukturministers vom 26. August 2003 bezüglich des Umfanges der Projekte lokaler Pläne räumlicher Bewirtschaftung, *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2003, poz.163, Punkt 1587).

Verordnung Nr. 1083/2006 des Rates vom 11. Juli 2006 mit allgemeinen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds und den Kohäsionsfonds und zur Aufhebung der Verordnung EG Nr.1260/1999 (Dz.U. UE L 210 vom 31 Juli 2006)

## Literatur

Adam, H. und C. Huttenloher (2006). "Europäische Stadtentwicklungspolitik. Erfahrungen und Perspektiven." Planerin 5 8-10.

Adamiak, J. (2001). Samorząd terytorialny i jego rola w rozwoju regionalnym i lokalnym Zarządzanie rozwojem regionalnym i lokalnym. Problemy teorii i praktyki W. Kosiedowski. Toruń, Wydawnictwo "Dom Organizatora": 47-118.

Albers, G. (1997). Zur Entwicklung der Stadtplanung in Europa. Braunschweig/Wiesbaden, Vieweg

Altrock, U., S. Güntner et al. (2005). Zwischen Anpassung und Neuerfindung: Editorial. Zwischen Anpassung und Neuerfindung. Raumplanung und Stadtentwicklung in den Staaten der EU-Osterweiterung U. Altrock, S. Güntner, S. Huning und D. Peters. Berlin. **Ausgabe 11:** 9-24.

Altrock, U. und S. Huning (2006). Kernkompetenzen kommunaler Planung. Anmerkungen zur Aufgabenteilung von öffentlicher Hand und Privatinvestoren am Beispiel der Produktion öffentlicher Räume. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 1: 415-428.

Andersson, E. (2004). "From Valley of Sadness to Hill of Happiness: The Significance of Surroundings for Socioeconomic Career." Urban Studies 41(3) 641-659.

Atkinson, R. (2000). "Combating Social Exclusion in Europe: The New Urban Policy Challenge" Urban Studies 37 (5-6) 1037-1055

Atkinson, R. (2002). "Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda." CRN Paper 5.

Atteslander, P. (1995). Methoden der empirischen Sozialforschung. Berlin, New York, Walter de Gruyter

Bahn, C., P. Potz et al. (2003). Urban Regime - Möglichkeiten und Grenzen des Ansatzes. Berlin.

Balchin, P. (1996). Introduction to housing in transition. Housing Policy in Europe. P. Balchin. London, New York, Routledge: 231-244.

Beckmann, P., D. Fürst et al. (2001). Das System der räumlichen Planung in Deutschland. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmundervertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 36-53.

Bennet, R. (1997). Local Government in Post Socialist Cities. Discussion Papers, No.2. Budapest, Local Government and Public Service Reform Initiative. Open Society Institute.

Bernt, M. und S. Kabisch (2003). "Praxis ohne Theorie." Planerin 1.

Betker, F. und M. Bräuer (2006). Stadtplanung als öffentliche Angelegenheit. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. **1**: 85-102.

Billert, A. (2004). "Stadterneuerungsprobleme in Polen als Folge fehlender Marktstrukturen im Wohnungswesen und ungenügendem Planungsrecht - Praxisbericht und Ausblick." Städte Im Umbruch 2. [www.schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de)

Billert, A. (2005). Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich. Problemy finansowania i realizacji, Lublin.

Billert, A. (2006a). Problemy rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń niemieckich. Rewitalizacja miast, Luban Śląski. [www.city.poznan.pl](http://www.city.poznan.pl)

Billert, A. (2006b). Współczesne problemy rozwoju i rewitalizacji. Lokalny Program Rewitalizacji - nowy instrument dla zintegrowanego planowania i wdrażania rozwoju i rewitalizacji miast. Renowacja Budyneków i Modernizacja Obszarów Zabudowanych, Zielona Góra. [www.city.poznan.pl](http://www.city.poznan.pl)

Billert, A. (2006c). Partycypacja społeczna i jej udział w przygotowaniu Miejskiego Programu Rewitalizacji (MPR) w Poznaniu. Partycypacja społeczna, Warszawa 2006, [www.city.poznan.pl](http://www.city.poznan.pl)

Billert, A. (2007a). Planowanie zintegrowane. System planowania dla postindustrialnego zrównoważonego rozwoju miast. Wybrane problemy planistyczne 2007 roku. ZOIU. Wrocław. **3/07**: 33-45.

Billert, A. (2007b). Planowanie przestrzenne a polityka - "trzecią drogą" do "trzeciego świata"? Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej T. Ossowicz, T. Zipser. Biblioteka Urbanisty **9**, Warszawa

BMVBS (2007). Städtebauliche Aufwertungsstrategien in benachteiligten Stadtteilen.



BMVBS und BBR (2007). Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Hintergrundstudie zur "Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt" der deutschen EU-Ratspräsidentschaft.

Bończak-Kucharczyk, E. (2003). Aspekty prawno-organizacyjne i finansowe zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, utrzymanie i odnowa. H. Zaniewska. Kraków, Instytut Rozwoju Miast: 83-89.

Borowski, K. (2003). Urządzenie przestrzeni jako zagadnienie urbanistyczne, inwestycyjne i legislacyjne. Poznań, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej

Boxberger, G. (1997). Sozialpolitik und Transformationsprozesse. Kosten der polnischen Transformation und ihre Minderung über staatliche Sozialpolitik und Selbsthilfeinitiativen. Frankfurt am Main, Peter Lang

Bryx, M. (2003a). "Rewitalizacja obszarów miejskich w Polsce." Biuletyn Informacyjny UMiRM 6.

Bryx, M. (2003b). Rewitalizacja obszarów miejskich w Polsce - aspekt prawny. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Utrzymanie i odnowa. H. Zaniewska. Kraków, Instytut Rozwoju Miast: 51-53.

Buczek, G. (2004). "O percepcji przedsięwzięć publiczno-prywatnych." Urbanista 7.

Buczek, G. (2006). "Operacyjne aspekty studium gminnego." Urbanista.

Buczek, G. (2007). "Samorządowcy właściwie rozumieją interes publiczny. Rozmowa z prof. Michałem Kuleszą." Urbanista 6.

Bürkner, H.-J., T. Kuder, et al. (2005). Regenerierung schrumpfender Städte. Theoretische Zugänge und Forschungsperspektiven. Erkner. [www.irs-net.de](http://www.irs-net.de)

Butcher, T. (1997). "Direct Community Participation in Urban Regeneration: The Single Regeneration Process." PSA Annual Conference Papers 1994-2004. [www.psa.ac.uk](http://www.psa.ac.uk)

Carter, A. (2000). Strategy and Partnership in Urban Regeneration. Urban Regeneration. A Handbook. P. Roberts and H. Sykes. London, Thousand Oaks, New Delhi, SAGE Publications: 37-58.

CBOS (2007). Czy zwykły obywatel ma poczucie wpływu na sprawy publiczne? Warszawa. [www.cbos.pl](http://www.cbos.pl)

CBOS (2008a). Polacy o swojej aktywności społecznej. Warszawa. [www.cbos.pl](http://www.cbos.pl).

CBOS (2008b). Gotowość do współpracy. Warszawa. [www.cbos.pl](http://www.cbos.pl).

CBOS (2008c). Oceny sytuacji i stosunek do władz lokalnych. Warszawa. [www.cbos.pl](http://www.cbos.pl).

Charta von Aalborg (1994). Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit.

Chwalibog, K. (2007). "Krajobraz i polityka." Urbanista 1 11-16.

Czernik, L. (2001). Szczecin - miasto portowe i region w układzie transgranicznym na tle planistycznych opracowań. Miasto. Historia i współczesność, Szczecin, Politechnika Szczecińska. 141-148.

Czyński, M. (2008). "Kilka uwag o kwartale z "Maciusiem"." Gazeta Wyborcza Szczecin:01.02.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Dangschat, J. (1988). Gentrification: der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. Soziologische Stadtforschung. J. Friedrichs. Opladen, Westdeutscher Verlag.

Dangschat, J. (1995). "'Stadt" als Ort und als Ursache von Armut und sozialer Ausgrenzung." Aus Politik und Zeitgeschichte B 31-32 50-62.

Denzer V., S. Heydenreich (2006): Aufwertung citynaher Quartiere in Städten im Transformationsprozess. Das Beispiel Graphisches Viertel in Leipzig. Stadtentwicklung in der Transformation. Vergleichende Untersuchung zum Strukturwandel in Budapest und Leipzig. Z. Kovács, R. Wiessner. Budapest, 123-151

Der "Acquis URBAN" (2005). Städtische "best practice" im Dienst der EU-Kohäsionspolitik. . Saarbrücken

Die Zeit (2005). Das Lexikon in 20 Bänden. Hamburg, Zeitverlag Gerd Bucerius GmbH & Co

Domagała, M. (2007). Miasto w mieście. Gazeta Wyborcza Lublin, 05.10.2007, [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Domagała, M. (2008). Prezydenta wycieczka po Kośminku. Gazeta Wyborcza Lublin, 28.03.2008, [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Donner, C. (2006). "Wohnungspolitik in Mitteleuropa." Raum 06(62): 48-53.

Donzelot, J. (2007) "Stadtpolitik in Frankreich" Informationen zur Raumentwicklung 6.2007: 371-380

Dorsch, P. (2003). Nationale und transnationale Vernetzung polnischer Städte und Regionen - Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Discussion Paper Nr. SP IV 2003-106. Berlin.

Dziekoński, O. R. (2007). "Potrzeba racjonalnego kompromisu." Urbanista 12(60) 10-11.

ESPON (2006): Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level. Project 2.3.2. Final Report. [www.espon.eu](http://www.espon.eu)

European Commission (1997) The EU compendium of spatial planning systems and policies, Regional development studies 28, Brussels

Europäische Kommission (1997). Wege zur Stadtentwicklung in der Europäischen Union. Brüssel.

Europäische Kommission (2002). Die Programmplanung der Strukturfonds für den Zeitraum 2000-2006: eine erste Bewertung der Gemeinschaftsinitiative URBAN. Brüssel.

Evans, B., M. Joas, et al. (2005). Governing sustainable cities. London, Sterling, Earthscan

Faludi, A. (2000): Die Anwendung des EUREK oder: Wonach man strategische Plandokumente bewertet. Europäisches Raumentwicklungskonzept - Entstehung und Anwendung. R. Noetzel, H. Schmitz (Hrsg.). Bonn: 33-46

Fassmann, H. (2000). "Zum Stand der Transformationsforschung in der Geographie". Europa Regional **8**(3/4): 13-19

Fearn, J., Ed. (2004). Too poor to move, to poor to stay. A Report on Housing in the Czech Republic, Hungary and Serbia. LGI Fellowship Series. Budapest, Open Society Institute

Federczyk, W. (2008). "Wybrane problemy ochrony praw lokatora i gospodarki mieszkaniowej gmin w Polsce." Samorząd terytorialny **4**: 30-43.

Fedorowski, G. (2005). SZCZECIN ODnowa. Jak zmienić oblicze miast. Rewitalizacja Turzyna. Film. Szczecin.

Ferber, G. (2004). "Grzegorz Ferber, prezes szczecińskich architektów o Szczecinie." Gazeta Wyborcza Szczecin:11.03.2004. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Flick, U. (2004). Triangulation. Eine Einführung. Wiesbaden, Verlag für Sozialwissenschaften

Frank, S. (2005). Eine kurze Geschichte der "europäischen Stadtpolitik" - erzählt in drei Sequenzen. Zwischen Anpassung und Neuerfindung. Raumplanung und Stadtentwicklung in den Staaten der EU-Osterweiterung U. Altröck, S. Güntner, S. Hünig und D. Peters. Berlin. **11**: 307-322.

Franke, Th., Strauss W.-Ch. (2007). "Integrierte Stadtentwicklungspolitik für benachteiligte Stadtteile in Europa" Informationen zur Raumentwicklung. **7/8**: 465-477

Franz, P. (2000). "Suburbanisation and the clash of urban regimes. Developmental problems of East German cities in a free market environment." European Urban and Regional Studies **7**(2) 135-146.

Frejno, H. (2007). "Szczecin powinien rozwijać się wzdłuż Odry." Gazeta Wyborcza Szczecin:05.03.2007.

Frejno, H. (2008). "Miasto jest dla mieszkańców." Gazeta Wyborcza Szczecin:07.04.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Friedrich, S. (2004). Stadtumbau Wohnen. Zürich, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

Friedrichs, J. (1990). Methoden empirischer Sozialforschung. Opladen, Westdeutscher Verlag GmbH

Friedrichs, J. (2005). Segregation, räumliche. Handwörterbuch der Raumordnung. E.-H. Ritter. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung: 1021-1025.

Froessler, R. (1998). "Tendenzen der Stadterneuerung in Europa." DISP **133** 22-27.

Fürst, D. (2001a). Begriff der Planung und Entwicklung der Planung in Deutschland. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 9-25.

Fürst, D. (2001b). Planung als politischer Prozess. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 25-36.

Fürst, D. (2001c). Planung in bürokratischen Organisationen - Organisation als strukturelle Steuerung des Verwaltungshandelns. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 54-68.

Fürst, D. (2006). Entwicklung und Stand des Steuerungsverständnisses in der Regionalplanung. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. **1**: 117-128.

Fürst, D. (2007a). "Urban Governance - Einblicke in die Diskussion." Magazin Städte im Umbruch **4** 5-10.

Fürst, D. (2007b). "Planungskultur. Auf dem Weg zu einem besseren Verständnis von Planungsprozessen?" PNDonline **3**.

Fürst, D., M. Lahner et al. (2004). Neue Ansätze integrierter Stadtteilentwicklung: Placemaking und Local Governance. Erkner, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung

Fürst, D., F. Scholles et al. (2001a). Gründe für die Partizipationsdiskussion. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 356-358.

Fürst, D., F. Scholles et al. (2001b). Probleme und Erfolgsfaktoren der Partizipation Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 369-372.

Gaczek, W. M. (2003). Zarządzanie w gospodarce przestrzennej. Bydgoszcz, Poznań, Oficyna Wydawnicza Branta

Ganser, K. (2006). Alles geplant - was nun? Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. **1**: 529-546.

Gęsicka, G. (2004). Kontrakty wojewodzkie - instrumenty rządowej polityki regionalnej w systemie wdrażania nowej polityki spójności.

Gliński, P. (2008). "Die Zivilgesellschaft in Polen: Genese, Entwicklung, Dilemmata." Polen-Analysen **25**: 2-8. [www.laender-analysen.de/polen](http://www.laender-analysen.de/polen)

Goldschmidt, N. (2004) "Vertraute Marktwirtschaft" Wirtschaftsdienst, **8**: 487-491

Gonet, W. (2008). "Uwagi o formach prowadzenia gospodarki komunalnej" Samorząd terytorialny **7-8**: 65-75.

Gorzela, G. (2000). "Zewnętrzna interwencja jako czynnik rozwoju lokalnego" Studia Regionalne i Lokalne **3** (3): 99-120

Goździewicz-Biechońska, J. (2008). "Partycypacja społeczna w tworzeniu prawa na przykładzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego." Samorząd terytorialny **7-8**: 32-42.

Grimm-Pretner, D. und P. Rode (2001). Die dichte Stadt - Nachverdichtung, Aufwertungsprozesse und soziale Folgewirkungen in gründerzeitlichen Stadtgebieten. Wien.

Grosse, T. G. (2007). "Narodowa Strategia Rozwoju Regionalnego i kontrakty wojewódzkie: czy są potrzebne?" Samorząd terytorialny **12** 7-19.

Gryczuk, K. (2008). "Finansowanie rewitalizacji w Regionalnych Programach Operacyjnych" Urbanista **9** (69): 26-27

Grzelak, J. (2007). "Ile obywatela w obywatelu." Polityka **42**(2625).

GTZ und UMiRM (2003). Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji. Warszawa.

GUS (2003a). Ludność i mieszkania 2002. Warszawa. [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

GUS (2003b). Mieszkania 2002. Warszawa. [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

GUS (2003c). Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002. Warszawa. [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Gwiazdowicz, M. (2007). Problemy gospodarki przestrzennej a rozwój budownictwa. Polityka mieszkaniowa. E. Karpowicz. Warszawa: 9-28.

Habitat (2003). Bariery i problemy gospodarki przestrzennej w Polsce. <http://www.mtib.gov.pl/prezentacje/169.html>.

Habitat (2006). "Stanowisko Sekretariatu Krajowego Habitat w sprawie realizacji Agendy Habitat i stanu gospodarki przestrzennej w Polsce." Urbanista **5** 9-10.

Hall, P.A. and R.C.R. Taylor (1996). "Political Science and the Three Institutionalisms." Political Studies **44**: 936-957

Hanel, B. und A. Hädrich (2004). Die Rolle polnischer Kommunen in der Stadterneuerung. Ansätze und Instrumente in Szczecin und Wrocław. Diplomarbeit. Dortmund, Universität Dortmund.

Häussermann, H. und W. Siebel (2004). Stadtsoziologie. Frankfurt am Main, Campus Verlag

Healey, P. (1997). The revival of strategic spatial planning in Europe. Making strategic Spatial Plans. Innovation in Europe. P. Healey, A. Khakee, A. Motte and B. Needham. London, Bristol, Pennsylvania, UCL Press: 3-19.

Healey, P., G. Cars et al. (2002). Transforming Governance, Institutional Analysis and Institutional Capacity. Urban Governance, Institutional Capacity and Social Milieux. G. Cars, P. Healey, A. Madanipour and C. d. Magalhaes. Aldershot, Burlington, Singapore, Sydney, Ashgate: 6-28.

Healey, P., A. Khakee et al. (1997). Strategic plan-making and building institutional capacity. Making Strategic Spatial Plans. Innovation in Europe. P. Healey, A. Khakee, A. Motte and B. Needham.

Heczko-Hylowa, E. (2000). O nowy model planowania urbanistycznego i zarządzania rozwojem miast i regionów w Polsce. Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do Unii Europejskiej, Szczecin.

Heinz, W. (2006). Öffentlich-private Kooperationsansätze (Public Private Partnerships) - Eine Strategie mit wiederkehrender Relevanz. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 1: 146-162.

Heller, J. (2008). Dochody samorządów terytorialnych w Polsce - ujęcie makroekonomiczne i przesłanki ustrojowe. Samorząd terytorialny, 5: 29-36

Heller, C. A. Rewitalizacja obszarów miejskich. Praktyczny przewodnik: Jak opracować plan rozwoju? - Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w Polsce. Projekt bliźniaczy - Przygotowanie do wdrażania ERDF w Polsce. [www.erd.edu.pl](http://www.erd.edu.pl)

Hopf, C. (1995). Qualitative Interviews in der Sozialforschung. Ein Überblick. Handbuch Qualitative Sozialforschung. Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen  
U. Flick, E. v. Kardorff, H. Keupp, L. v. Rosenstiel und S. Wolff. Weinheim, PsychologieVerlagsUnion: 177-182.

Hudalah, D. (2008): Bridging the divide: Struggle for peri-urban space. Fourth Joint Congress ACSP-AESOP, Chicago

Hübler, K.-H. (2005). Methoden und Instrumente der räumlichen Planung. Handwörterbuch der Raumordnung. E.-H. L. Ritter. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung: 635-641.

Innes, J. E. und D. E. Booter (2004). "Reframing Public Participation: Strategies for the 21st Century." Planning Theory & Practice 5(4) 419-436.

Izdebski, H., A. Nielicki, et al. (2007). Zagospodarowanie przestrzenne. Polskie prawo na tle standardów demokratycznego państwa prawnego. Warszawa. [www.sprawnepanstwo.pl](http://www.sprawnepanstwo.pl).

Jachim, W. (2007). "Szczeciński Trójkąt Bermudzki." Gazeta Wyborcza Szczecin:23.02.2007. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Jałowiecki, B. (2005). Uwarunkowania i szanse rozwoju polskich metropolii. Wstępny projekt Narodowego Planu Rozwoju 2007-2013. Ministerstwo Gospodarki i Pracy. Warszawa.

Janiak, M. (2008). "Łasztownia jak Hamburg." Głos Szczeciński:31.01.2008. [www.gs24.pl](http://www.gs24.pl)

Jaraszek, A. und A. Makosz (2007). "Jak zarządzać zasobami mieszkaniowymi w gminie?" Gazeta Prawna 7.

Jędraszko, A. (2005). Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce - drogi i bezdroża regulacji ustawowych. Warszawa, Wydawnictwo PLATAN. [www.upa-collective.art.pl](http://www.upa-collective.art.pl)

Jordan, R. (2008). "Szczecin - centrum tu, centrum tam." Gazeta Wyborcza Szczecin:14.02.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Kaczmarek, T. (2001). Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich. Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast. A. Billert. Ślubice: 106-122.

Kaczyński, L. (2008). Wniosek. Warszawa. [www.prezydent.pl](http://www.prezydent.pl)

Kegler H (2002). "Charrette" - neue Möglichkeiten effektiver Beteiligung am Stadtumbau. Die Alte Stadt 4: 299-307

Kegler H. (2005). Charrette-Verfahren zur Reurbanisierung. DISP 160: 75-82

Keim, K.-D., P. Jähnke et al. (2003). "Transformation der Planungskultur? Ein Untersuchungsansatz im Spiegel stadt- und regionalplanerischer Praxisbeispiele in Berlin-Brandenburg." Planungsrundschau 6. [www.planungsrundschau.de](http://www.planungsrundschau.de)

Keller, D. (2006). Neu wieder über Planung denken! Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 1: 352-363.

Kempen, R. v. (2002). The Academic Formulations: Explanations for the Partitioned City. Of States and Cities. The Partitioning of Urban Space. P. Marcuse and R. v. Kempen. New York, Oxford University Press: 35-56.

Kępką, W. (2006). "Jak odnawiano Lublin razem z mieszkańcami". Gazeta Samorządu i Administracji, 29.04.2006. <http://wiadomosci.ngo.pl>

Kipta, E. (2008). "Rewitalizacja zaniedbanych dzielnic Lublina". Urbanista 9 (69): 13-17

Klein-Hitpaß, K., M. Leibenath et al. (2006). "Vertrauen in grenzüberschreitenden Akteursnetzwerken " DISP 164 59-70.

Knippschild, R. (2008): Grenzüberschreitende Kooperation: Gestaltung und Management von Kooperationsprozessen in der Raumentwicklung im deutsch-polnisch-tschechischen Grenzraum. Dresden, IÖR Schiften, Band 48

Köck, H., Ed. (1992). Städte und Stadtsysteme. Handbuch des Geographieunterrichts. Darmstadt, Wissenschaftliche Buchgesellschaft

Kolipinski, B. (2004). "Jest jeszcze o czym mówić." Urbanista 11 36-38.

Kolipinski, B. (2007). "O reformowaniu planowania przestrzennego raz jeszcze ...." Urbanista 4 34-36.

Kolipiński, B. (2008). "Dlaczego tak trudno nam się porozumieć." Urbanista 5(65) 25-27.

Kommission der Europäischen Gemeinschaften (2000). Mitteilung der Kommission an die Mitgliedstaaten vom 28.4.00 über die Leitlinien für eine Gemeinschaftsinitiative betreffend die wirtschaftliche und soziale Wiederbelebung der krisenbetroffenen Städte und Stadtrandgebiete zur Förderung einer dauerhaften Städteentwicklung. URBAN II. Brüssel. K(2000) 1100 - DE

Konieczny, K. (2004). "Śródodrze - serce Szczecina." Gazeta Wyborcza Szczecin:04.05.2004. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2005a). "Rozstrzygnięcie konkursu na koncepcję zagospodarowania centrum Podjuch." Gazeta Wyborcza Szczecin:14.12.2005. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2005b). "Rynek nieruchomości." Gazeta Wyborcza Szczecin:25.02.2005. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2006a). "Co dalej z niedokończonymi kamienicami przy ul. Panieńskiej?" Gazeta Wyborcza Szczecin:10.01.2006. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2006b). "Rynek nieruchomości." Gazeta Wyborcza Szczecin:24.02.2006. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2007a). "Śródmieście - nowy inwestor, nowe szanse." Gazeta Wyborcza Szczecin:23.11.2007. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2007b). "Wyspy Zielona i Kępa Parnicka pod zabudowę." Gazeta Wyborcza Szczecin:28.09.2007. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2007c). "Żagiel na Bramie Portowej ma stanąć w 2010r." Gazeta Wyborcza Szczecin:26.09.2007. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2008a). "Polityka mieszkaniowa Szczecina na łopatkach." Gazeta Wyborcza Szczecin:27.01.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2008b). "Kiedy ruszy rewitalizacja Śródmieścia?" Gazeta Wyborcza Szczecin: 27.05.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2008c). "Jakiej Łasztowni chcemy?" Gazeta Wyborcza Szczecin: 06.07.2008, [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2008d). "Kuryłowicz: plan Śródmieścia jest zachowawczy" Gazeta Wyborcza Szczecin: 07.07.2008, [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Konieczny, K. (2008e). "Miejska wizja Śródmieścia niepokoi inwestorów" Gazeta Wyborcza Szczecin: 08.07.2008

Korzeń, J. (2007). "System planowania: do naprawy czy do zbudowania?" Urbanista 4 11-13.

Kopeć, M. (2006). "Programy rewitalizacji w Krakowie - dotychczasowe działania i nowe podejście". Urbanista, 5: 28-32

Kostka, D. (2001). Kooperationsmanagement. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 334-355.

Kovács, Z. und R. Wießner, Eds. (1997). Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Münchner Geographische Hefte. Passau, L.I.S. Verlag

Kowalczyk, A. (2000). Local Government in Poland. Decentralization: Experiments and Reforms. T. M. Horváth. Budapest, Open Society Institute: 217-253.

Kowalewski, A. (2008). "Reforma nie może czekać". Urbanista, 11: 13-15

Kowalewski, M. (2008). Mały projekt modernizacyjny a konflikty na poziomie lokalnym. Zmieniając miasto. Wokół teorii i praktyki rewitalizacji M. Kowalewski. Poznań, Fundacja Twórców Architektury 86-92.



Kowalewski, M., S. Kołodziejczak, et al. (2005). Społeczność lokalna północnych dzielnic Szczecina wobec rewitalizacji. Raport z badań socjologicznych. Szczecin. [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl).

Kovács, Z., R. Wiessner (2006): Allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig: historisches Erbe und aktuelle Tendenzen. Stadtentwicklung in der Transformation. Vergleichende Untersuchung zum Strukturwandel in Budapest und Leipzig. Z. Kovács, R. Wiessner. Budapest, 7-20

Kozińska, B. (2002). Rozwój przestrzenny Szczecina od początku XIX wieku do II wojny światowej. Szczecin, Kampa 2

Kozłowski, E. (2003). Żywotność ekonomiczna zasobów mieszkaniowych. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Utrzymanie i odnowa. H. Zaniewska. Kraków, Instytut Rozwoju Miast: 79-82.

Kreutz, S., T. Krüger et al. (2003). Public-private Partnerships - Paradigmenwechsel in der Stadterneuerung? Das Beispiel Karolinentempel/St.Pauli in Hamburg. Jahrbuch Stadterneuerung 2003. Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen und Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. Berlin, Technische Universität Berlin: 9-33.

Krupowicz, R. (2007). "Duch Portowego Miasta Jazzu." Gazeta Wyborcza Szczecin:16.11.2007.

Kulpa-Jarocka, G. (2007). Doświadczenia rewitalizacyjne Szczecina. Ogólnopolska Konferencja Szkoleniowa "Rewitalizacja Miast", Gdańsk.

Kurth, D. (2006). Präventive Stadtentwicklung und Stadtumbau. Vorausschauende Konzepte für die Stadt der Nachgeborenen Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung. Analysen. Erfahrungen. Folgerungen. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 2: 331-349.

Latour, S. (2001). Modernizacja starych zasobów mieszkaniowych w świetle nowych przepisów i doświadczeń szczecińskich. Problemy modernizacji zasobów mieszkaniowych, Szczecin, Politechnika Szczecińska.

Leimbrock, H. (1995). Zum Stellenwert und zur Leistungsfähigkeit von Fallstudien in der Stadtforschung - methodologische, methodische und forschungspraktische Fragestellungen empirischer Sozialforschung. Festschrift für Rudolf Wurzer zum 75. Geburtstag. H. Petzold. Dresden, IÖR. **IÖR Schrift 12**.

Lichtenberger, E. (1990). Stadtverfall und Stadterneuerung. Wien, Österreichische Akademie der Wissenschaften

Lichtenberger, E. (1998). Stadtgeographie: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart, Leipzig, B.G.Teubner

Lisowski, A., Grochowski M. (2007): Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje. Warszawa

Löb, S. (2001). Ethikfragen in der Planung Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst und F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 69-80.

Lorens, P. (2002). "Rozwój zrównoważony a gospodarka przestrzenna." Biuletyn Informacyjny UMiRM **13** 50-66.

Lorens, P. (2005). Stadtentwicklung in Polen: Aktuelle Trends und Herausforderungen. Zwischen Anpassung und Neuerfindung. Raumplanung und Stadtentwicklung in den Staaten der EU - Osterweiterung. U. Altröck, S. Güntner, S. Hünig and D. Peters. Berlin. **11**: 35-48.

Lorens, P. (2007). "Rola urbanisty w procesie planowania i realizacji projektów i programów rewitalizacji." Urbanista **12**(60) 29-31.

Lütke Daldrup, E. (2008). Umsetzung der Leipzig Charta: Rahmenbedingungen für kommunale Stadtentwicklung. Zuhause in der Stadt. Herausforderungen, Potentiale, Strategien. Schader-Stiftung. Darmstadt: 17-20

Łangowski, L. und L. Podbrzeź (2008). "Rewitalizacja Poznania." Urbanista **1**(61) 13-20.

Mączyńska, E. (2008). "Planowanie zintegrowane: interdyscyplinarne i holistyczne." Urbanista **3**(63) 10-12.

Makala, R. (1995). "Utopia zrealizowana. Odbudowa Starego Miasta w Szczecinie." Pogranicza **1** 3-7.

Makosz, A. und A. Jaraszek (2007). "Jak stworzyć dobrą strategię gospodarowania nieruchomościami?" Gazeta Prawna **7**.

Marcuse, P. (1996). Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe. Cities after socialism. G. Andrusz, I. Szelenyi and M. Harloe. Oxford, Cambridge, Blackwell Publishers: 119-191.

Marcuse, P. und R. v. Kempen, Eds. (2002a). Of States and Cities. The Partitioning of Urban Space. New York, Oxford University Press

Marcuse, P. und R. v. Kempen (2002b). States, Cities, and the Partitioning of Urban Space: Conclusions. Of States and Cities. The Partitioning of Urban Space. P. Marcuse und R. v. Kempen. New York, Oxford University Press: 258-268.

Markowski, T. (1997). "Major Tendencies and Structural Problems of Major Polish Cities in the New Economic Context." DISP **130**.

Markowski, T. (2008). "Wniosek do Pana Prezydenta RP o zawetowanie ustawy z dnia 10 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych". Urbanista **11**: 3

Mayring, P. (1995). Qualitative Inhaltsanalyse. Handbuch Qualitative Sozialforschung. Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen U. Flick, E. v. Kardorff, H. Keupp, L. v. Rosenstiel und S. Wolff. Weinheim, PsychologieVerlagsUnion: 209-213.

McGuirk, P.M. (2000). "Power and Policy Networks in Urban Governance: Local Government and Property-led Regeneration in Dublin." Urban Studies **37** (4) 651-672

Merrill, S., R. Lawrence et al. (1998). Local Government rent policy and best practice in Poland: the need for rent reform and an improved housing allowance program. Washington. UI Project 06610-636.

Meuser, Nager (2002): Experteninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion, in: Bogner, A., Littig, B. et. al: Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. Opladen.

MGPIPS (2003). Zintegrowany program operacyjny rozwoju regionalnego 2004-2006. Warszawa. <http://www.zporr.gov.pl>

MGPIPS (2004). Przewodnik dotyczący kryteriów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, po-przemysłowych i po-wojskowych w ramach ZPORR. Warszawa. <http://www.zporr.gov.pl>

Miasto Sopot (2007): Program Rewitalizacji Zabytkowego Centrum Miasta - przykład dobrych praktyk. [www.sopot.pl](http://www.sopot.pl)

Mieszkowska, K. (1996). "Szczecin. City profile." Cities **13**(2) 109-116.

Milczyńska-Hajda, D. (2007). Rewitalizacja polskich miast - potrzeby, prognozy i perspektywy. Rewitalizacja obszarów miejskich - architektura, konstrukcja, ekonomia - przegląd dorobku i perspektywy na przyszłość. Częstochowa. [www.fr.org.pl](http://www.fr.org.pl)

Minister Infrastruktury (2004). Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju. Warszawa.

Mönnecke, M. (2001). Evaluation in der Planung. Handbuch Theorien+Methoden der Raum- und Umweltplanung. D. Fürst and F. Scholles. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. **Bd. 4**: 373-384.

MRR (2006). Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015. Warszawa

MTiB (2006). Planowanie przestrzenne w gminach. Warszawa. [www.mtib.gov.pl](http://www.mtib.gov.pl)

MTiB (2007). Polska przestrzeń. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju. Warszawa. [www.mtib.gov.pl](http://www.mtib.gov.pl)

Mync, P. (1997). Gmina Szczecin: Dotychczasowe doświadczenia w dziedzinie renowacji. Międzynarodowa Konferencja na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej. N. A. Bongwa, K. Stachowiak-Bongwa and M. R. Brown. Szczecin, USAID: 23-24.

Niewiadomski, Z. (2003). Planowanie przestrzenne. Zarys systemu. Warszawa, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis

Niewiadomski, Z. (2004). Prawne i instytucjonalne bariery realizacji projektów inwestycyjnych współfinansowanych środkami Unii Europejskiej. Warszawa.

Niewiadomski, Z. (2005). Kierunki przemian polskiego systemu prawnego w sferze zagospodarowania i planowania przestrzennego Warszawa.

Niewrzęda, K. "Im Zentrum oder an der Peripherie des Kontinents?" Dialogonline **62/63**. [www.dialogonline.de](http://www.dialogonline.de)

NIK (2007). "Raport o stanie planowania przestrzennego w Polsce."

OECD (1998). Integrating Distressed Urban Areas

Okraszewska, A. und J. Kwiatkowski (2002). The state of Democracy in Poland's Gminas. The State of Local Democracy in Central Europe. G. Soós, G. Tóka and G. Wright. Budapest, Open Society Institute: 183-284.

Orlińska, H. und S. Latour (1986). Szczecin. Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja. Miasta historyczne. W. Kalinowski. Warszawa, Arkady. 1: 437-460.

Ossowicz, T. (2008). Die Entwicklung im Bereich der integrierten Planung in Wrocław. Polnische und deutsche Planungsstrategien im Vergleich Wrocław: 55-63.

Ośrodek Badań Społecznych (2007). Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej. Warszawa. [www.habitat.pl](http://www.habitat.pl)

Parysek, J. J. (2005). Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe

Pawlik, D. (2006). "Funkcjonowanie komisji urbanistyczno-architektonicznych." Urbanista 7 34-36.

Pęski, W. (1999). Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast. Warszawa, Arkady

Piotrowicz, D. (2008). "Obiekty i obszary w ochronie zabytków." Urbanista 1(61) 32-35.

Piskorska, A. (2001). Wybrane elementy polityki mieszkaniowej miasta Szczecina. Problemy modernizacji zasobów mieszkaniowych, Szczecin, Politechnika Szczecińska. 130-137.

Polska Rada Architektury Stowarzyszenia Architektów Polskich (2008): "Polska polityka architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury" Urbanista 9 (69) 30-31

Polski Klub Ekologiczny (2007). "O odpowiedzialną gospodarkę przestrzenną w Polsce." Urbanista 8(56) 32-36.

Ptaszycka-Jackowska, D. (2000). Odnowa miast - zarys problemu. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Z. Ziobrowski. Kraków, IGPiK.

Purdue, D. (2001). "Neighbourhood Governance: Leadership, Trust and Social Capital." Urban Studies 38(12) 2211-2224.

Rada Miasta Szczecina (1993). Plan strategiczny miasta Szczecina. Szczecin. XXXVII/503/93. [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl).

Rada Miasta Szczecina (1996). Strategia Renowacji Śródmieścia Szczecina. XXI/251/96.

Rada Miasta Szczecina (2000). Szczecińska Karta Współpracy Miasta i Organizacji Pozarządowych.

Rada Miasta Szczecina (2003). Polityka mieszkaniowa miasta Szczecina.

Rada Miasta Szczecina (2005a). Lokalny program rewitalizacji obszarów miejskich, powojkowych i przemysłowych w Szczecinie. Szczecin. [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl)

Rada Miasta Szczecina (2005b). Polityka przestrzenna miasta Szczecina.

Rada Miasta Szczecina (2005c). Studium zagadnień funkcjonalno-przestrzennych w granicach rewitalizacji obszaru "Stare Dąbie" w Szczecinie. Szczecin.

Rada Miasta Szczecina (2006). Raport o działalności zespołu ds rewitalizacji w 2005 roku

Rada Miasta Szczecina (2007). Studium zagospodarowania i kierunków rozwoju przestrzennego.

Radomski, M. (2008). "Rodzice uczniów "Maciusia" wypunktowali SCR." Gazeta Wyborcza Szczecin:20.02.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Ratuszyński, A. (2007). "Remont to nie rewitalizacja. Smutek starych kamienic." Kurier Szczeciński:06.11.2007.

RCSS (2002). Transformacja społeczno-gospodarcza w Polsce. Warszawa.

RCSS (2005). Zaktualizowana koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju. Warszawa

Regulski, J. (2003). Local Government Reform in Poland: an Insider's story. Budapest, Open Society Institute

Reiß-Schmidt, S. (2006). Von der Stadtentwicklung zum Stadtentwicklungsmanagement. Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung. Analysen. Erfahrungen. Folgerungen. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 2: 149-163.

Reporterzy "Gazety" (2008). "Ciemna strona miasta" Gazeta Wyborcza: 19.09.2008

Ritter, E.-H. (2006). Strategieentwicklung heute - Zum integrativen Management konzeptioneller Politik. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. 1: 129-145.

Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. Urban Regeneration. A Handbook. P. Roberts and H. Sykes. London, Thousand Oaks, New Delhi, SAGE Publications: 9-36.

Roberts, P. und H. Sykes (2000). Current Challenges and Future Prospects. Urban Regeneration. A Handbook. P. Roberts and H. Sykes. London, Thousand Oaks, New Delhi, SAGE Publications: 295-315.

Rode, P. und D. Grimm-Pretner (2001). "Wiener Stadterneuerung und die Aufwertung des dicht bebauten Stadtraumes." Derive(4). [www.derive.at](http://www.derive.at)

Sagan, I. (2000). Miasto - scena konfliktów i współpracy. Gdańsk, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

Salet, W. (2000). The institutional Approach to strategic Planning. The Revival of Strategic Spatial Planning. W. Salet and A. Faludi. Amsterdam: 13-24.

Salet, W. und A. Faludi (2000). Three Approaches to Strategic Spatial Planning. The Revival of Strategic Spatial Planning. W. Salet and A. Faludi. Amsterdam: 1-10.

SARP, TUP et. al (2008). Polska polityka architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury. [http://www.sarp.org.pl/pliki/ppa\\_projekt.pdf](http://www.sarp.org.pl/pliki/ppa_projekt.pdf)

Schader-Stiftung (2008): Zuhause in der Stadt. Herausforderungen, Potentiale, Strategien. Darmstadt

Scharpf, F. W. (2000). Interaktionsformen. Akteurzentrierter Institutionalismus in der Politikforschung. Opladen, Leske+Budrich

Schneider, H. (1997). Stadtentwicklung als politischer Prozess. Opladen, Leske+Budrich.

Scholl, B. (2005). Strategische Planung. Handwörterbuch der Raumordnung. E.-H. Ritter. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung: 1122-1129.

Sejm RP (2008). Projekt ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Warszawa. **Druk nr 608** z dn. 16.04.2008, [www.orka.sejm.gov.pl/druki6ka.nsf](http://www.orka.sejm.gov.pl/druki6ka.nsf)

Selle, K. (1994). Lokale Partnerschaften - Organisationsformen und Arbeitsweisen für kooperative Problembearbeitung vor Ort. Lokale Partnerschaften. Die Erneuerung benachteiligter Quartiere in europäischen Städten. R. Froessler, M. Lang, K. Selle and R. Staubach. Basel, Boston, Berlin, Birkhäuser Verlag. **Band 45:** 36-66.

Selle, K. (2005). Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

Selle, K. (2006). Ende der Bürgerbeteiligung? Geschichten über den Wandel eines alten Bildes. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. K. Selle. Dortmund, Verlag Dorothea Rohn. **1:** 497-514.

Sikorski, D. (2008). "CH Podworko to zła alternatywa dla "Macusia"." Gazeta Wyborcza Szczecin:12.02.2008. [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl)

Skalski, K. (1996). O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich. Kraków, Krakowski Instytut Nieruchomosci

Skalski, K. (2000). Rewitalizacja starych dzielnic miejskich. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Z. Ziobrowski. Kraków, IGPIK.

Skalski, K. (2006a). Programy rewitalizacji w Polsce. Bilans, analiza porównawcza, perspektywy. Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000-2006. Studium przypadków. K. Skalski. Kraków, Stowarzyszenie Forum rewitalizacji: 9-36.

Skalski, K., Ed. (2006b). Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000-2006. Studium przypadków. Kraków.

Skalski, K. (2008). "Wybrane propozycje modyfikacji legislacyjnych." Urbanista **6(66)** 13-15.

Śleszyński, P. (2007). "Zaawansowanie prac planistycznych w gminach w końcu 2006 roku." Urbanista **11(59)** 27-30.

Smółkowska, U. (2007). Formy wspierania inwestycji mieszkaniowych ze środków publicznych Polityka mieszkaniowa. E. Karpowicz. Warszawa: 29-48.

Sowa, A. (2009). "Oddam w czyste ręce". Polityka **6** (2691) 27-29

Stone, C. N. (1993). "Urban Regimes and the Capacity to Govern. A Political Economy Approach." Journal of Urban Affairs **15**(1) 1-28.

Świaniewicz, P. (2002). Reforming Local Government in Poland: Top-Down and Bottom-Up Processes. Reforming Local Government: Closing the Gap Between Democracy and Efficiency, Stuttgart.

Świątek, L. (1999). Greening the housing sector in Poland: Looking for a new deal. Report on the Regional Workshop on Housing and Environment. Habitat. Vienna.

Szewc, A., G. Jyz et al. (2005). Samorząd gminny. Komentarz. Warszawa, Dom Wydawniczy ABC

Szymski, A. (2001). Projektowanie modernizacji zabudowy śródmiejskiej a społeczne i prawne uwarunkowania realizacji. Problemy modernizacji zasobów mieszkaniowych, Szczecin, Politechnika Szczecińska. 144-157.

Szyperska, U. (1999). "Polska w ruinie." Polityka **25**(2198).

Szyperska, U. (2001a). "Martw sie sam." Polityka **17**(2295).

Szyperska, U. (2001b). "Masz, to płać." Polityka **10**(2288).

Szyperska, U. (2004). "Kamienicznik włącza licznik." Polityka **48**(2480) 43-44.

Szyperska, U. (2006). "Drogie tanie budowanie." Polityka **48**(2582) 50-52.

Szyperska, U. (2007). "Niegospodarni." Polityka **32/33**(2616).

Szyperska, U. (2008). "Druga młodość starej kamienicy." Polityka **33** (2667) 46-47

Taylor, M. (2000). "Communities in the Lead: Power, Organisational Capacity and Social Capital." Urban Studies **37**(5-6) 1019-1035.

Tomerius, S. (2005). Revitalisierung. Handwörterbuch der Raumordnung. E.-H. Ritter. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung: 981-985.

Tonn, B., M. English et al. (2000). "A Framework for Understanding and Improving Environmental Decision Making." Journal of Environmental Planning and Management **43** (2) 163-183.

Tsenkova, S. (2004). Urban Sustainability in Central and Eastern Europe: Managing the Transition. ENHR Conference, Cambridge.

Urząd Miasta Szczecina (2002). Strategia rozwoju miasta. Szczecin

Urząd Miasta Szczecina (2005a). Raport o stanie miasta Szczecina 2004. Szczecin.

Urząd Miasta Szczecina (2005b). Sprawozdanie dotyczące działalności zespołu ds. Rewitalizacji w 2005 roku Szczecin. [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl)

Urząd Miasta Szczecina (2006). Raport o stanie miasta 2004-2005.

Walter, M. (2005). Probleme der Stadtplanung in Warschau. Zwischen Anpassung und Neuerfindung. Raumplanung und Stadtentwicklung in den Staaten der EU - Osterweiterung. U. Altrock, S. Güntner, S. Huning und D. Peters. Berlin. **11**: 211-220.

Walther, U.-J. und Güntner S. (2007). "Vom lernenden Programm zur lernenden Politik? Stadt und Perspektiven sozialer Stadtpolitik in Deutschland". Informationen zur Raumentwicklung 6.2007, 349-362

Węclawowicz, G. (2003). Geografia społeczna miast. Warszawa, PWN

Węclawowicz, G. (2002). Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski. Studium z geografii społeczno-gospodarczej. Warszawa, PAN

Węclawowicz, G. (2003). Geografia społeczna miast Warszawa, PWN

Wegener, A. (2002). Die Kriterien zu "Good Governance". Good Governance für Lebensqualität vor Ort. Internationale Praxisbeispiele für Kommunen. M. Pröhl. Gütersloh, Verlag Bertelsmann Stiftung: 3-115.

Westphal, H. (1979). Wachstum und Verfall der Städte: Ansätze und Theorie der Stadtsanierung. Frankfurt/Main, New York, Campus Verlag

Wetzel, A. (2005): Das Konzept der Pfadabhängigkeit und seine Anwendungsmöglichkeiten in der Transformationsforschung. Arbeitspapiere des Osteuropa-Instituts der Freien Universität Berlin. **52**

Wiechmann, Th. (2008): Vorlesungsskript Raumordnung 2 an der TU Dresden.

Wieland, M. (2008). Durchführung des Programms: Bau von Wohnobjekten und Einführung der Dienstleistungen auf dem postindustriellen Gebiet im Zentrum der Stadt Wałbrzych. Polnische und deutsche Planungsstrategien im Vergleich. ZIOU, Wrocław: 13-20

Winnicka, E. (2007). "Towar tłucliwy." Polityka **32/33**(2616).

Yin, R. K. (2003). Case Study Research. Design and Methods. Thousand Oaks, London, New Delhi, SAGE Publications

Zaniewska, H. (2003). Mieszkalnictwo w Polsce. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, utrzymanie i odnowa. H. Zaniewska. Kraków, Instytut Rozwoju Miast: 43-50.

ZART (2005). Koncepcja zagospodarowania dzielnic Gołęcino i Goćław pod kątem stworzenia produktów o charakterze turystyczno-rekreacyjnym. Szczecin. [www.szczecin.pl](http://www.szczecin.pl).

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego (2007a). Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013. Szczecin.

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego (2007b). Uszczegółowienie do Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Szczecin.



Zespół ds. Renowacji Historycznej Zabudowy Miasta (1997). Alternatywne warianty przedsięwzięć renowacyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego z wykorzystaniem platformy TBS. Międzynarodowa Konferencja na temat renowacji i rahabilitacji zabudowy miejskiej. N. A. Bongwa, K. Stachowiak-Bongwa und M. R. Brown. Szczecin, USAID: 23-24.

Zimnicki, G. (2002). The Evolving Model of Inner City Regeneration. Planning Summer School 2002, University of York. [www.planningsummerschool.org](http://www.planningsummerschool.org)

Zimnicki, G. (2005): "Szczecin - rewitalizacja terenów nadwodnych". Teka Ko. Arch.Urb.Stud.Krajobr. - OL PAN, 196-205

Ziobrowski, Z., M. Borsa et al. (2005). Teoretyczne i empiryczne przesłanki do założeń polityki rządu wobec miast. Kraków. [www.eukn.org](http://www.eukn.org).

Ziobrowski, Z., D. Ptaszycka-Jackowska et al., Eds. (2000). Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Kraków, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej

Ziobrowski, Z. und A. Rębowska (2002). Dylematy gospodarki przestrzennej. Od diagnozy do procedur administracyjnych. Kraków, Instytut Rozwoju Miast

Ziółkowski, M. (2000). Proces formuowania strategii rozwoju gminy. Samorząd terytorialny a rozwój lokalny. M. Majchrzak und A. Zalewski. Warszawa, Szkoła Główna Handlowa. **483**: 39-93.

Zygierewicz, A. (2007). Środki UE na cele związane z mieszkalnictwem. Polityka mieszkaniowa. E. Karpowicz. Warszawa: 133-153.

## Webseiten

<a href="http://www.abc.com.pl">www.abc.com.pl</a>	Portal mit Veröffentlichungen und Besprechungen der Gesetze
<a href="http://www.cbos.pl">www.cbos.pl</a>	Nationales Zentrum der Untersuchung öffentlicher Meinung (CBOS)
<a href="http://www.charrette.de">www.charrette.de</a>	Darstellung der Charrette-Methode
<a href="http://www.city.poznan.pl">www.city.poznan.pl</a>	Posen, Internetseite des Stadtamtes
<a href="http://www.eog.gov.pl">www.eog.gov.pl</a>	Finanzmechanismus des Europäischen Wirtschaftsraumes
<a href="http://www.erdf.edu.pl">www.erdf.edu.pl</a>	Darstellung von ERDF in Polen
<a href="http://www.eukn.org">www.eukn.org</a>	European Urban Knowledge Network
<a href="http://www.fr.org.pl">www.fr.org.pl</a>	Revitalisierungsforum
<a href="http://www.gazeta.pl">www.gazeta.pl</a>	„Gazeta Wyborcza“, überregionale Tageszeitung mit lokalen Ausgaben
<a href="http://www.gazetaprawna.pl">www.gazetaprawna.pl</a>	„Gazeta Prawna“, Wirtschaftszeitung on-line
<a href="http://www.gs24.pl">www.gs24.pl</a>	„Głos Szczeciński“, lokale Tageszeitung in Stettin
<a href="http://www.mtib.gov.pl">www.mtib.gov.pl</a> (ausgeschaltet)	Ministerium für Transport und Bauwesen, geschlossen am 5. Mai 2006

<a href="http://www.laender-analysen.de/polen">www.laender-analysen.de/polen</a>	„Polen-Analysen“, Einschätzungen aktueller politischer, wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Entwicklungen in Polen.
<a href="http://www.planungsrundschau.de">www.planungsrundschau.de</a>	„Planungsrundschau“, Fachzeitschrift
<a href="http://www.psa.ac.uk">www.psa.ac.uk</a>	Political Studies Association
<a href="http://www.sarp.org.pl">www.sarp.org.pl</a>	Portal der Gesellschaft polnischer Architekten (SARP)
<a href="http://www.schumpfende-stadt.de">www.schumpfende-stadt.de</a>	Portal der Arbeitsgruppe „Schrumpfende Stadt“
<a href="http://www.sprawnepanstwo.pl">www.sprawnepanstwo.pl</a>	Programm „Leistungsfähiger Staat“, „ <i>Program sprawne państwo</i> “
<a href="http://www.stat.gov.pl">www.stat.gov.pl</a>	Portal des Hauptstatistikamtes (GUS)
<a href="http://www.stbs.pl">www.stbs.pl</a>	Portal des Stettiner TBS
<a href="http://www.szczecin.pl">www.szczecin.pl</a>	Stettin, Webseite des Stadtamtes
<a href="http://www.szczecin.eu">www.szczecin.eu</a>	Stettin, Webseite des Stadtamtes, Vorstellung des Projektes „Floating Gardens“
<a href="http://www.wiadomosci.ngo.pl">www.wiadomosci.ngo.pl</a>	Portal der Nichtregierungsorganisationen
<a href="http://www.zporr.gov.pl">www.zporr.gov.pl</a>	Portal vom Integrierten Operationsprogramm für Polen

# Anhang 1: Fragebogen an die Bewohner (Übersetzung)

Nummer des Fragebogens

Nummer des Interviewers

## Umfrage: Einstellung der Bewohner gegenüber der Revitalisierung ihrer Umgebung

Ergebnisse der Umfrage werden der Formulierung von Empfehlungen an die Stadtverwaltung von Stettin dienen, bezüglich der Zusammenarbeit mit den Bewohnern und der Möglichkeit der Verbesserung ihres Wohnumfeldes.

Wir möchten wissen, wie Sie die Entwicklungen in Ihrem Wohngebiet beurteilen, was Sie sich wünschen und wie Sie sowohl die faktische als auch gewünschte Rolle der Stadtverwaltung in diesem Prozess sehen.

### Charakteristik des Wohngebiets

In diesem Teil möchten wir erfahren wie Sie Ihr Wohngebiet und die Veränderungen dort sehen.

1. Wie zufrieden sind Sie allgemein mit Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

2. Bitte vervollständigen Sie die Sätze:

- A. An meinem Wohngebiet gefällt mir am meisten  
\_\_\_\_\_
- B. An meinem Wohngebiet gefällt mir am wenigsten  
\_\_\_\_\_

3. Was hat sich in ihrem Wohngebiet seit 1989 verbessert?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Was hat sich in Ihrem Wohngebiet seit 1989 verschlechtert?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. Wie zufrieden sind Sie mit ihrer Wohnung?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden

- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

6. Wie zufrieden sind Sie mit den einzelnen Positionen bezüglich Ihrer Wohnung?

*Die Wohnungsgröße*

- 1 Zufrieden
- 2 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 3 Unzufrieden

*Ausstattung mit sanitären Installationen*

- 1 Zufrieden
- 2 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 3 Unzufrieden

*Heizung*

- 1 Zufrieden
- 2 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 3 Unzufrieden

*Zustand der Fenster*

- 1 Zufrieden
- 2 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 3 Unzufrieden

*Allgemeiner technischer Zustand des Gebäudes*

- 1 Zufrieden
- 2 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 3 Unzufrieden

7. Wie zufrieden sind Sie mit den Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen (Parks, Gärten, Wiesen usw.) in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

8. Was hat sich seit 1989 an den Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen in ihrer Wohngegend verändert?

---

---

---

9. Wie zufrieden sind Sie mit dem Zustand und Nutzungsmöglichkeiten der Spielplätze in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

10. Was hat sich seit 1989 an den Nutzungsmöglichkeiten der Spielplätze in ihrer Wohngegend verändert?

---

Wie zufrieden sind Sie mit der Anzahl der Läden in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

11. Was hat sich seit 1989 an der Anzahl der Geschäfte in ihrer Wohngegend verändert?

- 1 Hat sich erhöht
- 2 Ist gleich geblieben
- 3 Hat sich verringert
- 4 Weiß ich nicht

12. Wie zufrieden sind Sie mit der Sauberkeit der Straßen in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

13. Was hat sich seit 1989 an der Sauberkeit der Straßen in ihrer Wohngegend verändert?

- 1 Hat sich verbessert
- 2 Ist gleich geblieben
- 3 Hat sich verschlechtert
- 4 Weiß ich nicht

14. Wie zufrieden sind Sie mit der Verkehrsanbindung Ihrer Wohngegend an die Innenstadt<sup>61</sup>?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

15. Was hat sich seit 1989 an der Verkehrsanbindung Ihrer Wohngegend an die Innenstadt verändert<sup>62</sup>?

- 1 Hat sich verbessert
- 2 Ist gleich geblieben
- 3 Hat sich verschlechtert
- 4 Weiß ich nicht

16. Wie zufrieden sind Sie mit der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

17. Was hat sich seit 1989 an der Sicherheit in ihrer Wohngegend verändert?

- 1 Hat sich verbessert
- 2 Ist gleich geblieben
- 3 Hat sich verschlechtert
- 4 Weiß ich nicht

18. Wie zufrieden sind Sie mit der sozialen Infrastruktur in Ihrer Gegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

---

<sup>61</sup> entfällt bei Parkowastrasse, Turzyn und Śródmieście, weil sie sich in der Innenstadt befinden

<sup>62</sup> entfällt bei Parkowastrasse, Turzyn und Śródmieście, weil sie sich in der Innenstadt befinden

19. Was hat sich am Zustand der sozialen Infrastruktur seit 1989 in Ihrer Gegend verändert? -

---

---

---

20. Wie beurteilen Sie insgesamt die Veränderungen seit 1989 in Ihrer Wohngegend?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

21. Was soll ihrer Meinung nach in ihrem Wohngebiet gemacht werden (*Mehrfachnennungen möglich*)?

- 1 Sanierung der Wohnhäuser (z.B. neuer Putz, Fenster, Heizung usw.) und der denkmalgeschützten Objekte
- 1 Verbesserung des Straßenbildes (neue Fußgängerwege, Beleuchtung, Straßenbelege, Bäume, Ergänzung der Baulücken, Beseitigung der Brachen usw.)
- 1 Verbesserung des Zustandes der Grünflächen
- 1 Erhöhung der Anzahl der Grünflächen
- 1 Verbesserung des Zustandes der Spielplätze
- 1 Erhöhung der Anzahl der Spielplätze
- 1 Schaffen neuer Arbeitsplätze im Gebiet für die Bewohner
- 1 Verbesserung der Sauberkeit der öffentlichen Räume und Gebäude
- 1 Erhöhung der Anzahl der Einrichtungen sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, andere Sozialeinrichtungen)
- 1 Verbesserung des Zustandes der Einrichtungen sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, andere Sozialeinrichtungen)
- 1 Verbesserung des Unterhaltungsangebotes (z.B. Restaurants, Diskotheken, Kino usw.)
- 1 Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt<sup>63</sup> (z.B. neue Straßenbahnlinie, Bus usw.)
- 1 Stärkung lokaler Wirtschaft (z.B. neue Läden, Firmengründungen usw.)
- 1 Verbesserung der Sicherheit im Gebiet
- 1 Alte Gebäude abreißen, neue bauen
- 1 Es soll nichts geändert werden
- 1 Andere Maßnahmen (*bitte nennen*) \_\_\_\_\_

---

<sup>63</sup> entfällt bei Parkowastrasse, Turzyn und Śródmieście, weil sie sich in der Innenstadt befinden

**Ihre Beteiligung an den Verbesserungsmaßnahmen in Ihrem Wohngebiet**

Hier möchten wir Ihre Meinung zur Beteiligung der Bewohner an der Entwicklung in Ihrem Wohngebiet erfahren, ob und wie Sie sich an der Verbesserung beteiligt haben und wie eine höhere Beteiligung geschaffen werden könnte

22. Kennen Sie die Programme der Stadt (Mehrfachnennungen möglich)?

- 1 „Unser Haus“
- 2 „Kleine Verbesserungen“
- 3 Lokales Revitalisierungsprogramm
- 4 Andere Programme (bitte nennen) \_\_\_\_\_
- 5 Ich kenne keine Programme

23. Wissen Sie, dass sich Ihre Wohnung in einem Revitalisierungsgebiet befindet?

- 1 Ja
- 2 Nein

24. Haben Sie an den Vorbereitungen zur Erstellung des Revitalisierungsprogrammes für Ihr Wohngebiet teilgenommen?

- 1 Ja, ich nahm an dem Treffen mit Bewohnern teil
- 2 Ja, ich habe das Programm gelesen und meine Anmerkungen geäußert
- 3 Ich habe die Inhalte des Programms zur Kenntnis genommen (z. B. in der lokalen Presse / Internet)
- 4 Ich habe noch nie etwas von dem Programm Strategie gehört oder gelesen

25. Haben Sie die Programme der Stadt in Anspruch genommen?

- 1 Ja
- 2 Nein

Wenn ja:

A. welche Programme und was haben Sie damit gemacht?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

B. Fanden Sie die Programme hilfreich für Ihr Vorhaben?

- 11 Ja, ohne die Programme könnte ich keine Maßnahmen durchführen
- 12 Ja, aber auch ohne Programme wurde ich die Maßnahmen durchführen
- 13 Nein (weshalb? Bitte begründen)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

26. Sind Sie in irgendeiner Form an den Handlungen zur Verbesserung Ihres Wohnumfeldes beteiligt?

- 1 Ja
- 2 Nein

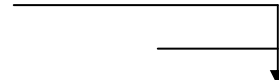


27. Finden Sie, dass die Bewohner nach ihrer Meinung bei der Planung der Änderungen in ihrer Wohngegend gefragt werden sollen?

- 1 Ja
- 2 Nein
- 3 Ich weiß nicht

28. Würden Sie sich gerne an den Arbeiten zur Verbesserung ihres Wohnumfeldes beteiligen (die Frage ist nur hypothetisch)?

- 1 Ich weiß nicht
- 2 Nein, ich würde mich weder ehrenamtlich noch gegen Bezahlung beteiligen
- 3 Ja, ich würde das ehrenamtlich gerne tun
- 4 Ja, ich würde mich gerne beteiligen aber nur gegen Bezahlung



Wenn ja:

A. An welchen Arbeiten würden Sie sich ehrenamtlich beteiligen?

- 31 Teilnahme an den Planungswerkstätten, Foren, Diskussionen usw.
- 32 Ausfüllen verschiedener Fragebögen und Interviews
- 33 Sozialarbeit (Hilfe für Jugendliche, Arbeitslose, Alte, Mitarbeit bei einer Einrichtung usw.)
- 34 Arbeit an den Grünflächen und/oder Spielplätzen
- 35 Arbeiten an den Gebäuden/Straßen
- 36 Andere \_\_\_\_\_

B. An welchen Arbeiten würden Sie sich nur gegen Bezahlung beteiligen?

- 41 Teilnahme an den Planungswerkstätten, Foren, Diskussionen usw.
- 42 Ausfüllen verschiedener Fragebögen und Interviews
- 43 Sozialarbeit (Hilfe für Jugendliche, Arbeitslose, Alte, Mitarbeit bei einer Einrichtung usw.)
- 44 Arbeit an den Grünflächen und/oder Spielplätzen
- 45 Arbeiten an den Gebäuden/Straßen
- 46 Andere \_\_\_\_\_

29. Wurde in Ihre Wohnung nach 1989 investiert (z. B. neue Heizung, Fenster, Sanitäranlagen)?

- 1 Ja →
- 2 Nein
- 3 Ich weiß es nicht

A. Wenn ja, welche Art der Investitionen war das (Mehrfachnennungen möglich)?

- 11 Sanitäre Installationen
- 12 Heizung
- 13 Allgemeiner technischer Zustand des Gebäudes
- 14 Andere

B. Wenn ja, wer hat in Ihre Wohnung investiert?

- 31 Ich habe es selbst finanziert
- 32 Der Besitzer der Wohnung (wenn sie nicht Ihnen gehört)
- 34 Andere (*bitte nennen*) \_\_\_\_\_

30. Glauben Sie, dass nach der Sanierung die Miete für Ihre Wohnung steigen wird<sup>64</sup>?

- 1 Ja
- 2 Nein
- 3 Ich weiß es nicht

31. Wären Sie mit der Mieterhöhung nach der Verbesserung des Wohnstandards einverstanden<sup>65</sup>?

- 1 Ja
- 2 Nein
- 3 Ich weiß es nicht

32. Glauben Sie, dass Sie sich nach der Sanierung Ihre bisherige Wohnung leisten werden können<sup>66</sup>?

- 1 Ja
- 2 Nein
- 3 Ich weiß es nicht

---

<sup>64</sup> nicht bei Eigentumswohnungen

<sup>65</sup> nicht bei Eigentumswohnungen

<sup>66</sup> nicht bei Eigentumswohnungen

### Lokale Verwaltung

Hier möchten wir erfahren wie Sie die Rolle der Stadtverwaltung bei der Verbesserung Ihres Wohnumfeldes sehen und wie sie sich ihren Wünschen nach ändern sollte.

33. Haben Sie einen Ansprechpartner für Ihr Anliegen in Ihrem Wohngebiet?

- 1 Ja
- 2 Nein
- 3 Ich weiß es nicht

Wenn ja, haben Sie ihn in Anspruch genommen?

- 21 Ja
- 22 Nein

Wenn nein, wünschen Sie sich einen?

- 31 Ja
- 32 Nein
- 33 Ich weiß es nicht

34. Wie beurteilen Sie die Arbeiten der lokalen Verwaltung an der Verbesserung Ihres Wohnumfeldes?

- 1 Sehr zufrieden
- 2 Zufrieden
- 3 Weder zufrieden noch unzufrieden
- 4 Unzufrieden
- 5 Sehr unzufrieden
- 6 Keine Meinung

35. Fühlen Sie sich in der Stadtverwaltung bezüglich Ihrer Wohnwünsche gut vertreten?

- 1 Sehr gut vertreten
- 2 Gut vertreten
- 3 Weder gut noch schlecht vertreten
- 4 Schlecht vertreten
- 5 Sehr schlecht vertreten
- 6 Keine Meinung

36. Wie würden Sie sich die Rolle der lokalen Stadtverwaltung wünschen (Mehrfachnennungen möglich)?

- 1 Verantwortlich für alle Anliegen in meinem Gebiet
- 1 Soll nur die formalen Bedingungen (z. B. durch Verabschieden von lokalen Plänen und Strategien) für die Entstehung und Durchführung eigener Projekte schaffen, ohne die Akteure dazu zu animieren
- 1 Soll die Initiativen der Akteure unterstützen (z. B. finanziell, durch Beratungen, Bildung der Foren usw.)
- 1 Soll sich komplett aus dem Geschehen im Wohngebiet zurückziehen und den Bewohnern freie Hand geben?

- 1 Andere Rolle (*bitte nennen*) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- 1 Habe keine Meinung

**Persönliche Daten**

Hier möchten wir Informationen über Sie und Ihre Wohnung erfahren.

37. Wie viele Personen gehören zu Ihrem Haushalt? \_\_\_\_\_

38. Wie alt sind Sie und andere Personen, welche mit Ihnen im Haushalt wohnen?

Person	Geburtsjahr
1	
2	
3	
4	
5	

39. Seit wann wohnen Sie in der Wohngegend?

Seit \_\_\_\_\_

40. Wer ist der Eigentümer Ihrer Wohnung?

- 1 Eigentumswohnung
- 2 Andere private Person
- 3 TBS
- 4 Genossenschaft
- 5 Gemeinde
- 6 Andere (*bitte nennen*) \_\_\_\_\_
- 7 Ich weiß es nicht

41. Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltseinkommen?

- 1 Bis 600 PLZ
- 2 6001-1000 PLZ
- 3 1001-2000 PLZ
- 4 2001-3000 PLZ
- 5 3001-4000 PLZ
- 6 4001-5000 PLZ
- 7 Über 5000 PLZ
- 8 Keine Angaben

42. Wie sind Ihre Zukunftspläne?

- 1 Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung bleiben
- 2 Ich möchte in dem Wohngebiet bleiben, aber in einer anderen Wohnung
- 3 Ich würde gerne in dem Wohngebiet bleiben wenn,  
\_\_\_\_\_
- 4 Ich würde gerne in ein anderes Wohngebiet umziehen
- 5 Ich ziehe in der nächsten Zeit in ein anderes Wohngebiet
- 6 Ich ziehe in der nächsten Zeit in eine andere Stadt

**Sonstige Kommentare**

*Wir würden uns sehr freuen über weitere Kommentare, die Sie in dem gefragten Zusammenhang haben.*

---

---

---

Vielen Dank für Ihre Hilfe!

## Anhang 2: Ergebnisse der Umfrage

### Frage 1: Wie zufrieden sind Sie allgemein mit Ihrer Wohngegend?

	n=217		n=102		n=13		n=5		n=1		n=6		n=52		n=26		n=12	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	35	16,1	15	14,7	2	15,4	0	0	0	0	2	33,3	9	17,3	4	15,4	3	25
Zufrieden	121	55,8	49	48,0	7	53,8	1	20	1	100	4	66,7	37	71,2	16	61,5	6	50
Weder zufrieden noch unzufrieden	29	13,4	17	16,7	3	23,1	1	20	0	0	0	0	5	9,6	2	7,7	1	8,3
Unzufrieden	23	10,6	15	14,7	1	7,6	2	40	0	0	0	0	0	0	3	11,5	2	16,7
Sehr unzufrieden	6	2,8	4	3,92	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,92	1	3,8	0	0
Keine Meinung	2	0,9	1	0,98	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Frage 2A: An meinem Gebiet gefällt mir am meisten:

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nähe zu den Geschäften und sonstiger Infrastruktur	71	32,7	53	52,0	4	30,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	7,7	8	30,8	2	16,7
Die Umgebung, Zugang zu den Grünflächen und/oder Spielplätzen	83	38,2	31	30,4	8	61,5	2	40,0	0	0,0	2	33,3	20	38,5	14	53,8	6	50,0
Ruhig und leise	40	18,4	6	5,9	1	7,7	1	20,0	0	0,0	5	83,3	22	42,3	3	11,5	2	16,7
Gute Verkehrsanbindung	33	15,2	15	14,7	1	7,7	0	0,0	1	0,0	0	0,0	8	15,4	7	26,9	1	8,3
Nichts/keine Meinung	18	8,3	13	12,7	3	23,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	0	0,0	1	8,3
Erneuerung/guter Zustand der Gebäuden	8	3,7	1	1,0	0	0,0	1	20,0	1	0,0	0	0,0	4	7,7	0	0,0	1	8,3
Schöne Architektur/Neubauten	5	2,3	3	2,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	1	3,8	0	0,0
Die Nachbarn	4	1,8	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	2	7,7	0	0,0
Es ist sicher	4	1,8	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,8	2	16,7
Es ist sauber	3	1,4	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	1	3,8	0	0,0
Viele Schulen	3	1,4	1	1,0	0	0,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	8,3
Fast alles	2	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	1	3,8	0	0,0
Eigenes Haus	2	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,8	0	0,0	0	0,0
Es ist freundlich/das Wohnen allgemein	2	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,8	0	0,0	0	0,0
Die Schnellstraße "Schloßweg"	2	0,9	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Einzelnennungen: Veranstaltungen auf der Hackenterasse und im Schloss, Gewöhnung an den Stadtteil, eigener Schrebergarten, frische Luft, die Stadtteilzeitung "Meine Stadt", keine Kneipe in der Nähe, der

Innenhof, kein Alkoholismus an der Straße, viele junge Menschen, Nähe zur Arbeit

**Frage 2B: An meinem Gebiet gefällt mir am wenigsten:**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Hohes Verkehrsaufkommen, laut und verschmutzte Luft	48	22,1	34	33,3	2	15,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	9,6	5	19,2	2	16,7
Schmutzig (Hundekot) und/oder unordentlich	47	21,7	28	27,5	2	15,4	3	60,0	0	0,0	0	0,0	7	13,5	7	26,9	0	0,0
Alkoholismus/Nachbarn/Drogensucht/Lumpen	30	13,8	15	14,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	9,6	8	30,8	2	16,7
Schlechter Zustand der Geh- und Fahrwege	17	7,8	6	5,9	1	7,7	3	60,0	0	0,0	3	50,0	3	5,8	1	3,8	0	0,0
Gefährlich/zu wenig Polizei	15	6,9	6	5,9	2	15,4	0	0,0	1	0,0	0	0,0	2	3,8	2	7,7	2	16,7
Vernachlässigtes Stadtteil/Vandalismus	12	5,5	9	8,8	0	0,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,8	1	8,3
Nichts/keine Meinung	19	8,8	8	7,8	2	15,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	11,5	2	7,7	1	8,3
keine Grünflächen, keine Freiräume zwischen den Häusern	13	6,0	7	6,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	9,6	1	3,8		0,0
Es gibt keine Spielplätze für Kinder	9	4,1	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	11,5	0	0,0	1	8,3
Wenige Läden/Dienstleistungen in der Nähe	9	4,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	8	15,4	0	0,0	1	8,3
Zu wenige Parkplätze	8	3,7	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	16,7	5	9,6	0	0,0	0	0,0
Fehlende Unterhaltung/Angebote für Jugendliche	7	3,2	1	1,0	0	0,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	4	7,7	0	0,0	1	8,3
Ungezügelter/laute/gefährliche Jugendliche	7	3,2	4	3,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,8	1	3,8	0	0,0
Schlechter Zustand der Infrastruktur (Havarien der Wasserleitungen, Stromversorgung)	5	2,3	0	0,0	0	0,0	2	40,0	0	0,0	1	16,7	2	3,8	0	0,0	0	0,0
Schlechte öffentliche Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum	4	1,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	16,7	0	0,0	1	3,8	2	16,7
Tauben, Katzen andere Tiere	4	1,8	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	7,7	0	0,0
Weit entfernt vom Stadtzentrum	3	1,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	16,7	2	3,8	0	0,0	0	0,0
Eigene Wohnung/Haus	3	1,4	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,9	0	0,0	0	0,0
Straßenbahn nah an der Wohnung	2	0,9	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,8	0	0,0
Unangenehme Gerüche (aus dem McDonalds, aus dem Löschwasserbassin)	2	0,9	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,8	0	0,0
Brachen/Garagen	2	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,8	0	0,0	0	0,0
Fehlende öffentliche Toiletten	2	0,9	2	2,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Schlechte Straßenbeleuchtung	2	0,9	1	1,0	1	7,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Einzelnenennungen: schlechte Verkehrsorganisation, Unterhaltungskosten der Wohnung, schmutziger Fluss Plonia, Pläne, eine Sporthalle in der Gegend zu bauen, gebührenpflichtige Parkplätze, schlechter Ruf des Stadtteils, Studentenwohnheim in der Nähe, Parkplätze am Haus, Schmutziges Treppenhaus, Mülltonnen in den Innenhöfen, schlechte Qualität der Aufzüge, Ewige Renovierungen im Haus

**Frage 3: Was hat sich in Ihrem Wohngebiet seit 1989 verbessert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nichts/keine Meinung	112	51,6	60	58,8	6	46,2	2	40	1	100	3	50,0	24	46,2	10	38,5	6	50,0
Das eigene Haus bzw. andere Häuser wurden saniert	41	18,9	18	17,6	2	15,4	0	0	0	0	0	0	12	23,1	6	23,1	3	25,0
Es gibt mehr Läden besser ausgestattete, mehr Dienstleistungen	30	13,8	13	12,7	1	7,7	2	40	0	0	1	16,7	7	13,5	4	15,4	2	16,7
Gepflegte Grünflächen/neue Parks	13	6,0	5	4,9	1	7,7	0	0	0	0	1	16,7	2	3,8	3	11,5	1	8,3
Bessere Fahr- und Gehwege	8	3,7	2	2,0	0	0,0	0	0	0	0	1	16,7	4	7,7	0	0	1	8,3
Ist freundlicher/sauberer/ästhetischer	7	3,2	1	1,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	4	7,7	1	3,8	0	0
Besseres öffentliches Verkehr	7	3,2	3	2,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7,7	1	8,3
Es ist leiser geworden	7	3,2	4	3,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
Die Sicherheit ist verbessert worden	6	2,8	4	3,9	0	0,0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
Neue Wohnungen/Wohnhäuser	4	1,8	2	2,0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
Armee ausgezogen, Umnutzung post-militärischer Gebiete	2	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	0	0
Zugang zum Internet und Kabelfernsehen	2	0,9	1	1,0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0

Einzelnenennungen: Schließung des Kesselhauses, weniger Brachen, die Züge fahren nicht mehr, neues Theater "Teatr Mały", Infrastruktur

**Frage 4: Was hat sich in Ihrem Gebiet seit 1898 verschlechtert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nichts/keine Meinung	110	50,7	48	47,1	7	53,8	0	0	1	100	5	83,3	32	61,5	10	38,5	7	58,3
Ist schmutziger/unordentlicher geworden	20	9,2	13	12,7	1	7,7	1	20,0	0	0	0	0	3	5,8	2	7,7	0	0
Mehr Verkehr, lauter geworden	19	8,8	9	8,8	0	0	1	20,0	0	0	0	0	4	7,7	5	19,2	0	0
Es ist gefährlicher geworden	18	8,3	11	10,8	1	7,7	2	40,0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	2	16,7
Die Gebäude und Grünflächen verfallen	10	4,6	5	4,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	3	25,0
Verschlechterung des Zustandes von Fußwegen und Straßen	8	3,7	3	2,9	0	0	2	40,0	0	0	0	0	1	1,9	2	7,7	0	0
Es ist teurer geworden (Mieten)	6	2,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5,8	3	11,5	0	0
Die Spielplätze geschlossen, Gärten weggenommen, kein Platz zum Sitzen	4	1,8	3	2,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
Alles	4	1,8	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0



Zu wenige Parkplätze/Fußgängerzonen von Autos verstopft	4	1,8	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
die Nachbarn/ die Menschen	4	1,8	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Ungezügelte/laute Jugendliche	3	1,4	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Keiner kümmert sich, es ist allen egal	3	1,4	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ladenschließungen/ Verschlechterung des Angebots	3	1,4	1	1,0	0	0	0	0	0	0	1	16,7	0	0	0	0	0	1	8,3
zu viele Neubauten, zu dicht	3	1,4	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	1	3,8	0	0	0
Der öffentlicher Verkehr fährt seltener/Fehlt eine Linie	2	0,9	0	0,0	0	0	1	20,0	0	0	1	16,7	0	0	0	0	0	0	0
Inkompetenz der Stadtpolizei, Siedlungsrate und der Stadtverwaltung	2	0,9	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0	0
Viele Einwohner	2	0,9	0	0,0	0	0	1	20,0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0	0
Alkoholismus	2	0,9	0	0,0	2	15,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arbeitslosigkeit, Armut	2	0,9	1	1,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
McDonalds / Handelszentrum in der direkten Nachbarschaft gebaut	2	0,9	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Einzelnenennungen: Fußgängerzonen sind von parkenden Autos verstopft, gebührenpflichtige Parkplätze, Verschlechterung des Zustandes der technischen Infrastruktur, Stromausfälle, fehlender Plan der räumlichen Bewirtschaftung, post-militäre Gebiete und Gebäude verfallen nach dem Auszug der Armee, Zugang zu den Ärzten, mehr Pubs und Nachtläden

**Frage 5: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	37	17,1	15	14,7	0	0	0	0	0	0	1	16,7	13	25	5	19,2	3	25,0
Zufrieden	132	60,8	61	59,8	9	69,2	3	60,0	1	100,0	5	83,3	30	57,7	17	65,4	6	50,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	27	12,4	15	14,7	1	7,7	1	20,0	0	0	0	0	6	11,5	2	7,7	2	16,7
Unzufrieden	14	6,5	8	7,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	2	3,8	2	7,7	1	8,3
Sehr unzufrieden	4	1,8	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Keine Meinung	3	1,4	1	1,0	1	7,7	1	20,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Frage 6: Wie zufrieden sind Sie mit den einzelnen Positionen bezüglich Ihrer Wohnung?**

Die Wohnungsgröße	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Zufrieden	142	65,4	64	62,7	10	76,9	3	60,0	1	100,0	2	33,3	36	69,2	18	69,2	8	66,7

Weder zufrieden noch unzufrieden	44	20,3	22	21,6	1	7,7	1	20,0	0	0	3	50,0	9	17,3	4	15,4	4	33,3
Unzufrieden	30	13,8	15	14,7	2	15,4	1	20,0	0	0	1	16,7	7	13,5	4	15,4	0	0
<i>Ausstattung mit sanitären Installationen</i>																		
Zufrieden	166	76,5	72	70,6	8	61,5	5	100,0	1	100,0	4	66,7	47	90,4	20	76,9	9	75,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	24	11,1	13	12,7	2	15,4	0	0	0	0	2	33,3	2	3,8	3	11,5	2	16,7
Unzufrieden	22	10,1	13	12,7	3	23,1	0	0	0	0	0	0	3	5,8	2	7,7	1	8,3
<i>Heizung</i>																		
Zufrieden	150	69,1	62	60,8	8	61,5	5	100,0	1	100,0	4	66,7	42	80,8	19	73,1	9	75,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	32	14,7	18	17,6	3	23,1	0	0	0	0	0	0	8	15,4	3	11,5	0	0
Unzufrieden	31	14,3	18	17,6	2	15,4	0	0	0	0	2	33,3	2	3,85	4	15,4	3	25,0
<i>Zustand der Fenster</i>																		
Zufrieden	147	67,7	64	62,7	8	61,5	5	100,0	1	100,0	6	100,0	37	71,2	19	73,1	7	58,3
Weder zufrieden noch unzufrieden	22	10,1	13	12,7	1	7,7	0	0	0	0	0	0	5	9,6	1	3,8	2	16,7
Unzufrieden	47	21,7	24	23,5	4	30,8	0	0	0	0	0	0	10	19,2	6	23,1	3	25,0
<i>Allgemeiner technischer Zustand des Gebäudes</i>																		
Zufrieden	90	41,5	31	30,4	3	23,1	2	40,0	1	100,0	3	50,0	35	67,3	9	34,6	6	50,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	60	27,6	29	28,4	5	38,5	2	40,0	0	0	1	16,7	12	23,1	7	26,9	4	33,3
Unzufrieden	64	29,5	40	39,2	5	38,5	1	20,0	0	0	2	33,3	5	9,6	9	34,6	2	16,7

**Frage 7: Wie zufrieden sind Sie mit der Nutzungsmöglichkeit der Grünflächen (Parks, Gärten, Wiesen usw.) in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	42	19,4	18	17,6	4	30,8	0	0	0	0	2	33,3	13	25,0	5	19,2	0	0
Zufrieden	75	34,6	34	33,3	5	38,5	1	20,0	0	0	2	33,3	17	32,7	10	38,5	4	33,3
Weder zufrieden noch unzufrieden	44	20,3	17	16,7	4	30,8	0	0	1	100,0	2	33,3	9	17,3	8	30,8	2	16,7
Unzufrieden	38	17,5	22	21,6	0	0	0	0	0	0	0	0	9	17,3	3	11,5	4	33,3
Sehr unzufrieden	7	3,2	5	4,9	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	0	0
Keine Meinung	11	5,1	6	5,9	0	0	1	20,0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	2	16,7

**Frage 8: Was hat sich seit 1989 an den Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nichts/keine Meinung	142	65,4	68	66,7	7	53,8	2	40,0	1	100,0	3	50,0	32	61,5	20	76,9	9	75,0
Grünflächen sind sicherer und gepflegter	38	17,5	15	14,7	3	23,1	2	40,0	0	0	1	16,7	13	25,0	3	11,5	1	8,3

geworden																		
Sind weniger geworden wegen Parkplätzen, neuen Straßen oder Bebauung	15	6,9	8	7,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	4	7,7	1	3,8	1	8,3
Ist schmutziger geworden, weniger gepflegt	10	4,6	5	4,9	2	15,4	1	20,0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
Es gibt keine Grünflächen	3	1,4	1	1,0	0	0	0	0	0	0	2	33,3	0	0	0	0	0	0
Keine Verbote die Grünflächen zu nutzen, mehr Freiheit	2	0,9	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Sitz der Trinker und "Lumpen"	2	0,9	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besserer Zugang zu den Grünflächen	2	0,9	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0

**Frage 9: Wie zufrieden sind Sie mit den Nutzungsmöglichkeiten der Spielplätze in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	4	1,8	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7,0	0	0	0	0
Zufrieden	39	18,0	18	17,6	5	45,5	1	20,0	0	0	2	33,3	6	14	5	25,0	2	25,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	39	18,0	14	13,7	1	9,09	1	20,0	0	0	3	50,0	12	27,9	6	30,0	2	25,0
Unzufrieden	43	19,8	21	20,6	3	27,3	2	40,0	0	0	1	16,7	8	18,6	5	25,0	3	37,5
Sehr unzufrieden	28	12,9	14	13,7	2	18,2	0	0	0	0	0	0	5	11,6	6	30,0	1	12,5
Keine Meinung	64	29,5	34	33,3	2	18,2	1	20,0	1	100	0	0	18	41,9	4	20,0	4	50,0

**Frage 10: Was hat sich seit 1989 in den Nutzungsmöglichkeiten der Spielplätze in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nichts/keine Meinung	129	59,4	59	57,8	6	46,2	3	60,0	1	100,0	4	66,7	31	59,6	14	53,8	11	91,7
Es wurde ein Spielplatz errichtet bzw. saniert	44	20,3	20	19,6	2	15,4	0	0	0	0	2	33,3	15	28,8	4	15,4	1	8,3
Hat sich verschlechtert, es werden immer weniger, wurden welche geschlossen	30	13,8	13	12,7	5	38,5	0	0	0	0	0	0	4	7,7	8	30,8	0	0
Es gibt keine Spielplätze bzw. sind schwer zugänglich	7	3,2	5	4,9	0	0	2	40,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Es wird in der Zukunft einer geschlossen um einen Wohnblock zu errichten	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Frage 11: Wie zufrieden sind Sie mit der Anzahl der Geschäfte in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	64	29,5	36	35,3	1	7,7	0	0	0	0	0	0	15	28,8	8	30,8	4	33,3
Zufrieden	114	52,5	46	45,1	10	76,9	5	100,0	1	100,0	4	66,7	28	53,8	14	53,8	6	50
Weder zufrieden noch unzufrieden	22	10,1	12	11,8	0	0	0	0	0	0	1	16,7	6	11,5	3	11,5	0	0
Unzufrieden	12	5,5	5	4,9	2	15,4	0	0	0	0	1	16,7	2	3,8	0	0	2	16,7
Sehr unzufrieden	3	1,4	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Keine Meinung	2	0,9	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0

**Frage 12: Was hat sich seit 1989 an der Anzahl der Geschäfte in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Hat sich erhöht	155	71,4	75	73,5	8	61,5	5	100,0	0	0	4	66,7	36	69,2	23	88,5	4	33,3
Ist gleich geblieben	21	9,7	10	9,8	3	23,1	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	1	3,8	5	41,7
Hat sich verringert	8	3,7	6	5,9	0	0	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	0	0	0	0
Weiß ich nicht	30	13,8	11	10,8	2	15,4	0	0	1	100,0	0	0	11	21,2	2	7,7	3	25,0

**Frage 13: Wie zufrieden sind Sie mit der Sauberkeit der Straßen in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	5	2,3	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5,8	0	0	1	8,3
Zufrieden	57	26,3	21	20,6	4	30,8	1	20,0	1	100,0	1	16,7	23	44,2	5	19,2	1	8,3
Weder zufrieden noch unzufrieden	47	21,7	17	16,7	2	15,4	0	0	0	0	1	16,7	17	32,7	6	23,1	4	33,3
Unzufrieden	66	30,4	37	36,3	4	30,8	3	60,0	0	0	4	66,7	5	9,6	9	34,6	4	33,3
Sehr unzufrieden	38	17,5	24	23,5	3	23,1	1	20,0	0	0	0	0	4	7,7	4	15,4	2	16,7
Keine Meinung	3	1,4	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0

**Frage 14: Was hat sich seit 1989 an der Sauberkeit der Straßen in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Hat sich verbessert	44	20,3	17	16,7	2	15,4	1	20,0	0	0	2	33,3	18	34,6	2	7,7	2	16,7
Ist gleich geblieben	64	29,5	31	30,4	1	7,7	1	20,0	0	0	2	33,3	11	21,2	14	53,8	4	33,3
Hat sich verschlechtert	52	24,0	31	30,4	5	38,5	3	60,0	0	0	1	16,7	5	9,6	6	23,1	1	8,3
Weiß ich nicht	54	24,9	23	22,5	5	38,5	0	0	1	100,0	1	16,7	15	28,8	4	15,4	5	41,7

**Frage 15: Wie zufrieden sind Sie mit der Verkehrsanbindung Ihrer Wohngegend an die Innenstadt?**

	N=92		n=5		n=1		N=6		n=52		n=26		n=12	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	45	48,9	1	20,0	0	0	0	0	25	48,1	11	42,3	8	66,7
Zufrieden	42	45,6	1	20,0	1	100,0	2	33,3	24	46,1	12	46,1	2	16,7
Weder zufrieden noch unzufrieden	7	7,6	1	20,0	0	0	3	50,0	2	3,8	1	3,8	0	0
Unzufrieden	6	6,5	1	20,0	0	0	1	16,7	1	1,9	1	3,8	2	16,7
Sehr unzufrieden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Keine Meinung	2	2,2	1	20,0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0

**Frage 16: Was hat sich seit 1989 an der Verkehrsanbindung Ihrer Wohngegend an die Innenstadt verändert?**

	n=92		n=5		n=1		N=6		n=52		n=26		n=12	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Hat sich verbessert	31	33,7	1	20,0	0	0	2	33,3	15	28,8	7	26,9	6	50,0
Ist gleich geblieben	41	44,6	1	20,0	0	0	4	66,7	20	38,5	14	53,8	2	16,7
Hat sich verschlechtert	2	2,2	1	20,0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
Weiß ich nicht	24	26,1	2	40,0	1	100,0	0	0	14	26,9	3	11,5	4	33,3

**Frage 17: Wie zufrieden sind Sie mit der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	11	5,1	4	3,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	5	9,6	0	0	1	8,3
Zufrieden	55	25,3	21	20,6	0	0	0	0	0	0	3	50,0	17	32,7	7	26,9	7	58,3
Weder zufrieden noch unzufrieden	64	29,5	30	29,4	2	15,4	1	20,0	0	0	3	50,0	19	36,5	9	34,6	0	0
Unzufrieden	51	23,5	24	23,5	5	38,5	3	60,0	1	100,0	0	0	8	15,4	7	26,9	3	25,0
Sehr unzufrieden	28	12,9	18	17,6	4	30,8	1	20,0	0	0	0	0	1	1,9	3	11,5	1	8,3
Keine Meinung	8	3,7	5	4,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	0	0

**Frage 18: Was hat sich seit 1989 an der Sicherheit in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Hat sich verbessert	34	23,1	9	17,6	1	9,1	0	0	0	0	2	33,3	15	34,9	3	15,0	4	50,0
Ist gleich geblieben	40	27,2	11	21,6	2	18,2	1	20,0	0	0	2	33,3	15	34,9	6	30,0	3	37,5
Hat sich verschlechtert	50	34,0	18	35,3	5	45,5	4	80,0	0	0	0	0	7	16,3	14	70,0	2	25,0
Weiß ich nicht	27	18,4	13	25,5	3	27,3	0	0	1	100,0	1	16,7	15	34,9	3	15,0	3	37,5

**Frage 19: Wie zufrieden sind Sie mit der sozialen Infrastruktur in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	13	6,0	5	4,9	2	15,4	1	20,0	0	0	0	0	2	3,8	1	3,8	2	16,7
Zufrieden	95	43,8	43	42,2	4	30,8	2	40,0	0	0	6	100,0	22	42,3	14	53,8	4	33,3
Weder zufrieden noch unzufrieden	32	14,7	16	15,7	2	15,4	2	40,0	0	0	0	0	8	15,4	3	11,5	1	8,3
Unzufrieden	8	3,7	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	4	7,7	0	0	1	8,3
Sehr unzufrieden	3	1,4	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
Keine Meinung	65	29,9	34	33,3	4	30,8	0	0	1	100,0	0	0	16	30,8	6	23,1	4	33,3

**Frage 20: Was hat sich am Zustand der sozialen Infrastruktur seit 1989 in Ihrer Wohngegend verändert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Nichts/keine Meinung	159	73,3	76	74,5	11	84,6	3	60,0	1	100,0	4	66,7	35	67,3	20	76,9	9	75,0
Hat sich verbessert, wurden neue Gebäude errichtet	24	11,1	10	9,8	0	0	0	0	0	0	1	16,7	9	17,3	2	7,7	2	16,7
Zahl der Kitas und Schulen verringert	15	6,9	6	5,9	1	7,7	0	0	0	0	1	16,7	5	9,6	1	3,8	1	8,3
(Fassaden)erneuerung der Gebäuden	4	1,8	1	1,0	1	7,7	2	40,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Post wurde eröffnet	1	0,5	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Mehr Schulen im besseren Zustand	5	2,3	3	2,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7,7	0	0

**Frage 21: Wie beurteilen Sie insgesamt die Veränderungen seit 1989 in Ihrer Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	4	1,8	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	0	0
Zufrieden	63	29,0	28	27,5	2	15,4	1	20,0	0	0	3	50,0	19	36,5	7	26,9	3	25,0
Weder zufrieden noch unzufrieden	63	29,0	29	28,4	4	30,8	3	60,0	0	0	2	33,3	8	15,4	12	46,1	5	41,7
Unzufrieden	18	8,3	10	9,8	1	7,69	1	20,0	0	0	0	0	4	7,7	2	7,7	0	0
Sehr unzufrieden	3	1,4	1	1,0	1	7,69	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
Keine Meinung	60	27,6	29	28,4	5	38,5	0	0	1	100	1	16,7	16	30,8	4	15,4	4	33,3

**Frage 22: Was soll Ihrer Meinung nach in Ihrem Wohngebiet gemacht werden (Mehrfachnennungen möglich)?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sanierung der Wohnhäuser und der denkmalgeschützten Objekte	144	66,7	76	74,5	9	69,2	5	100,0	0	0	6	100,0	26	50,0	18	69,2	4	33,3
Verbesserung des Straßenbildes	153	70,5	73	71,6	11	84,6	4	80,0	0	0	5	83,3	33	63,5	21	80,8	6	50,0
Verbesserung des Zustandes der Grünflächen	105	48,4	51	50,0	6	46,2	3	60,0	0	0	2	33,3	29	55,8	10	38,5	4	33,3
Erhöhung der Anzahl der Grünflächen	84	38,7	45	44,1	3	23,1	1	20,0	1	100,0	2	33,3	22	42,3	4	15,4	6	50,0
Verbesserung des Zustandes der Spielplätze	93	42,9	43	42,2	6	46,2	3	60,0	0	0	4	66,7	22	42,3	12	46,1	3	25,0
Erhöhung der Anzahl der Spielplätze	80	36,9	36	35,3	4	30,8	4	80,0	0	0	3	50,0	22	42,3	8	30,8	3	25,0
Schaffen neuer Arbeitsplätze im Gebiet für Bewohner	101	46,5	47	46,1	11	84,6	3	60,0	0	0	3	50,0	22	42,3	13	50,0	2	16,7
Verbesserung der Sauberkeit der öffentlichen Räume und Gebäude	150	69,1	74	72,5	10	76,9	5	100,0	0	0	3	50,0	33	63,5	17	65,4	8	66,7

Erhöhung der Anzahl der Einrichtungen sozialer Infrastruktur	41	18,9	12	11,8	2	15,4	2	40,0	0	0	3	50,0	12	23,1	6	23,1	4	33,3
Verbesserung des Zustandes der Einrichtungen sozialer Infrastruktur	57	26,3	25	24,5	3	23,1	1	20,0	0	0	2	33,3	17	32,7	6	23,1	3	25,0
Verbesserung des Unterhaltungsangebotes	77	35,5	22	21,6	0	0	4	80,0	1	100,0	4	66,7	29	55,8	12	46,1	5	41,7
Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt	19	8,8	6	5,9	0	0	3	60,0	0	0	3	50,0	4	7,69	0	0	3	25,0
Stärkung lokaler Wirtschaft	43	19,8	16	15,7	2	15,4	1	20,0	1	0	2	33,3	17	32,7	3	11,5	1	8,3
Verbesserung der Sicherheit im Gebiet	135	62,2	63	61,8	12	92,3	4	80,0	1	0	2	33,3	34	65,4	12	30,8	7	58,3
Alte Gebäude abreißen, neue bauen	31	14,3	15	14,7	1	7,7	1	20,0	0	0	3	50,0	1	1,92	8	0	2	16,7
Es soll nichts geändert werden	3	1,4	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,92	0	0	0	0
Andere Maßnahmen	19	8,8	9	8,8	0	0	2	40,0	0	0	0	0	6	11,5	2	7,7	1	8,3

**Frage 23: Kennen Sie die Programme der Stadt** (Mehrfachnennungen möglich)?

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Unser Haus	24	11,1	11	10,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	7	13,5	4	15,4	1	8,3
Kleine Verbesserungen	13	6,0	8	7,8	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5,8	1	3,8	1	8,3
Lokales Revitalisierungsprogramm	11	5,1	7	6,9	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5,8	1	3,8	0	0
Andere Programme	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenne keine Programme	184	84,8	84	82,4	12	92,3	5	100,0	1	100,0	6	100,0	44	84,6	22	84,6	10	83,3

**Frage 24: Wissen Sie, dass sich Ihre Wohnung in einem Revitalisierungsgebiet befindet?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
ja	15	6,9	10	9,8	2	15,4	0	0	0	0	0	0	3	5,8	0	0	0	0
nein	202	93,1	92	90,2	10	76,9	5	100,0	1	100,0	6	100,0	49	94,2	26	100,0	12	100,0



**Frage 25: Haben Sie an den Vorbereitungen zur Erstellung des Revitalisierungsprogrammes für Ihr Wohngebiet teilgenommen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja, ich nahm an dem Treffen mit den Bewohnern teil	1	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Ja, ich habe das Programm gelesen und meine Anmerkungen geäußert	3	1,4	3	2,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ja, ich habe die Inhalte des Programms zur Kenntnis genommen	11	5,1	7	6,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	3	5,8	0	0	0	0
Nein, ich habe etwas nie von diesem Programm gehört oder gelesen	200	92,2	91	89,2	12	92,3	4	80,0	1	100,0	6	100,0	48	92,3	26	100,0	12	100,0

**Frage 26: Haben Sie die Programme der Stadt in Anspruch genommen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	5	2,3	4	3,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
Nein	212	97,7	97	95,1	13	100,0	5	100,0	1	100,0	6	100	52	100,0	25	96,1	0	0

**A. Welche Programme waren das und was haben Sie damit gemacht?**

"Nasz Dom": Fassadenerneuerung	2	0,9	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programm nicht genannt, Ziel: Sanierung des Daches und des Treppenhauses	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programm nicht genannt, Ziel: Änderung der Fenster, neue Beleuchtung	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ökologisches Programm: Wechsel von Kohleheizung auf Gasheizung	1	0,5	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0	0
"Unser Haus"	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**B. Fanden Sie die Programme hilfreich für Ihr Vorhaben?**

Ja, ohne Programm wäre die Durchführung nicht möglich	4	1,8	4	3,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ja, aber auch ohne Programm wäre die Durchführung möglich	1	0,5	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0	0
Nein	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Frage 27: Sind Sie in irgendeiner Form an den Handlungen zur Verbesserung Ihres Wohnumfeldes beteiligt?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	18	8,3	8	7,8	0	0	1	20,0	0	0	0	0	9	17,3	0	0	1	8,3
Nein	200	92,2	94	92,2	13	100,0	4	80,0	1	100,0	6	100,0	43	82,7	26	100,0	0	0

**Frage 28: Sind Sie der Meinung, dass die Bewohner nach ihrer Meinung bei der Planung der Änderungen in ihrer Wohngegend fragen gefragt werden sollen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	188	86,6	87	85,3	11	84,6	5	100,0	1	100,0	5	83,3	49	94,2	20	76,9	10	83,3
Nein	15	6,9	7	6,9	0	0	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	4	15,4	1	8,3
Ich weiß nicht	15	6,9	8	7,8	2	15,4	0	0	0	0	0	0	2	3,8	2	7,7	1	8,3

**Frage 29: Würden Sie sich gerne an den Arbeiten zur Verbesserung Ihres Wohnumfeldes beteiligen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ich weiß nicht	63	29,0	31	30,4	3	23,1	2	40,0	1	100,0	3	50,0	11	21,2	11	42,3	1	8,3
Nein, weder ehrenamtlich noch gegen Bezahlung	76	35,0	22	21,6	8	61,5	0	0	0	0	1	16,7	21	40,4	6	23,1	6	50,0
Ja, ich würde das ehrenamtlich gerne tun	70	32,3	33	32,4	2	15,4	3	60,0	0	0	2	33,3	17	32,7	9	34,6	4	33,3
Ja, ich würde das nur gegen Bezahlung gerne tun	30	13,8	15	14,7	2	15,4	2	40,0	0	0	2	33,3	5	9,62	3	11,5	1	8,3

**A. An welchen Arbeiten würden Sie sich ehrenamtlich beteiligen?**

Teilnahme an den Planungsworkshops, Foren, Diskussionen usw.	34	15,7	15	14,7	0	0	1	20,0	0	0	1	16,7	10	19,2	6	23,1	1	8,3
Ausfüllen verschiedener Fragebögen und Interviews	23	10,6	13	12,7	2	15,4	0	0	0	0	0	0	6	11,5	1	3,8	1	8,3
Sozialarbeit	33	15,2	17	16,7	1	7,7	0	0	0	0	1	16,7	6	11,5	5	19,2	3	25,0
Arbeit an den Grünflächen und/oder Spielplätzen	29	13,4	13	12,7	0	0	2	40,0	0	0	1	16,7	7	13,5	3	11,5	3	25,0
Arbeiten an Gebäuden/Straßen	11	5,1	4	3,9	0	0	0	0	0	0	2	33,3	3	5,8	1	3,8	1	8,3
Andere	1	0,5	0	0	0	0	1	20,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**B. An welchen Arbeiten würden Sie sich nur gegen Bezahlung beteiligen?**

Teilnahme an den Planungsworkshops, Foren, Diskussionen usw.	9	4,1	5	4,9	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	1	3,8	1	8,3
--	---	-----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	---	-----	---	-----

Ausfüllen verschiedener Fragebögen und Interviews	12	5,5	6	5,9	0	0	1	20,0	0	0	1	16,7	3	5,8	1	3,8	0	0
Sozialarbeit	7	3,2	2	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5,8	1	3,8	1	8,3
Arbeit an den Grünflächen und/oder Spielplätzen	10	4,6	5	4,9	2	15,4	1	20,0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	0	0
Arbeiten an Gebäuden/Straßen	15	6,9	7	6,9	2	15,4	1	20,0	0	0	1	16,7	1	1,9	3	11,5	0	0
Andere	1	0,5	1	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Frage 30: Wurde in Ihre Wohnung nach 1989 investiert?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	128	59,0	58	56,9	6	46,2	4	80,0	0	0	5	83,3	33	63,5	16	61,5	6	50,0
Nein	47	21,7	25	24,5	5	38,5	0	0	0	0	0	0	9	17,3	5	19,2	3	25,0
Ich weiß nicht	41	18,9	19	18,6	2	15,4	1	20,0	1	100,0	1	16,7	9	17,3	5	19,2	3	25,0

**A. Wenn ja, welche Art der Investitionen war das (Mehrfachnennungen möglich)?**

Sanitäre Installationen	55	25,3	26	25,5	3	23,1	2	40,0	0	0	3	50,0	16	30,8	4	15,4	1	8,3
Heizung	50	23,0	22	21,6	1	7,7	1	20,0	0	0	3	50,0	16	30,8	4	15,4	3	25,0
Fenster	100	46,1	43	42,2	3	23,1	4	80,0	0	0	5	83,3	27	51,9	14	53,8	4	33,3
Allgemein technischer Zustand des Gebäudes	57	26,0	27	26,5	0	0	4	80,0	0	0	3	50,0	20	38,5	3	11,5	0	0
Andere	8	3,7	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	4	7,7	1	3,8	0	0

**B. Wenn ja wer hat in Ihre Wohnung investiert?**

Ich habe es selbst finanziert	91	41,9	45	44,1	2	15,4	4	80,0	0	0	5	83,3	23	44,2	11	42,3	1	8,3
Der Besitzer der Wohnung	8	3,7	4	3,9	1	7,7	0	0	0	0	0	0	1	1,9	2	7,7	0	0
Andere	35	16,1	12	11,8	3	23,1	0	0	0	0	0	0	10	19,2	4	15,4	6	50,0

**Frage 31: Glauben Sie, dass nach der Sanierung die Miete für Ihre Wohnung steigen wird (nicht bei Eigentumswohnungen)?**

	N=91		N=46		N=7		N=1		N=1		N=4		N=17		N=17		N=8	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	48	52,7	25	54,3	3	42,9	0	0	0	0	2	50,0	10	58,8	4	23,5	4	50,0
Nein	17	18,7	6	13,0	1	14,3	0	0	0	0	2	50,0	3	17,6	1	5,9	4	50,0
Ich weiß nicht	27	29,7	15	32,6	3	42,9	0	0	1	100,0	0	0	4	23,5	2	11,8	0	0

**Frage 32: Wären Sie mit der Mieterhöhung nach der Verbesserung des Wohnstandards in Ihrer Wohnung einverstanden (nicht bei Eigentumswohnungen)?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	26	28,6	14	30,4	2	28,6	0	0	0	0	0	0	4	23,5	3	17,6	3	37,5
Nein	48	52,7	24	52,2	2	28,6	0	0	1	100,0	0	0	9	52,9	3	17,6	5	62,5
Ich weiß nicht	18	19,8	8	17,4	3	42,9	0	0	0	0	0	0	4	23,5	1	5,9	0	0

**Frage 33: Glauben sie, dass Sie sich nach der Sanierung Ihre bisherige Wohnung leisten können (nicht bei Eigentumswohnungen)?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	32	35,2	13	28,3	1	14,3	0	0	0	0	2	50,0	9	52,9	4	23,5	5	62,5
Nein	21	23,1	9	19,6	3	42,9	0	0	0	0	2	50,0	4	23,5	1	5,9	2	25
Ich weiß nicht	39	42,9	24	52,2	3	42,9	0	0	1	100,0	0	0	4	23,5	2	11,7	1	12,5

**Frage 34: Haben Sie einen Ansprechpartner für Ihr Anliegen in Ihrem Wohngebiet?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ja	66	30,4	29	28,4	2	15,4	4	80	0	0	2	33,3	16	30,8	7	26,9	6	50
Nein	93	42,9	42	41,2	5	38,5	1	20	0	0	4	66,7	22	42,3	13	50	6	50
Ich weiß nicht	59	27,2	31	30,4	6	46,2	0	0	1	100	0	0	14	26,9	6	23,1	0	0
<i>Wenn ja, haben Sie ihn in Anspruch genommen?</i>																		
Ja	24	11,1	9	8,8	1	7,69	2	40	0	0	0	0	6	11,5	4	15,4	2	16,7
Nein	41	18,9	20	19,6	1	7,69	2	40	0	0	2	33,3	9	17,3	3	11,5	4	33,3
<i>Wenn nein, wünschen Sie sich einen?</i>																		
Ja	53	24,4	25	24,5	3	23,1	2	40	0	0	1	16,7	12	23,1	7	26,9	3	25
Nein	33	15,2	17	16,7	1	7,69	0	0	0	0	1	16,7	8	15,4	3	11,5	3	25
Ich weiß nicht	15	6,9	6	5,9	0	0	0	0	0	0	2	33,3	3	5,77	4	15,4	0	0

**Frage 35: Wie beurteilen Sie die Arbeiten der lokalen Verwaltung an der Verbesserung Ihres Wohnumfeldes?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr zufrieden	2	0,9	1	1,0	0	0	0	0	0	0	1	16,67	0	0	0	0	0	0
Zufrieden	49	22,6	25	24,5	4	30,8	0	0	1	100,0	1	16,67	12	23,1	4	15,4	2	16,7
Weder zufrieden noch unzufrieden	58	26,7	26	25,5	2	15,4	0	0	0	0	1	16,67	15	28,8	9	34,6	5	41,7
Unzufrieden	58	26,7	27	26,5	5	38,5	4	80,0	0	0	2	33,33	11	21,2	7	26,9	2	16,7
Sehr unzufrieden	25	11,5	11	10,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	9	17,3	2	7,7	2	16,7
Keine Meinung	25	11,5	12	11,8	1	7,7	1	20,0	0	0	1	16,67	5	9,62	4	15,4	1	8,3

**Frage 36: Fühlen Sie sich in der Stadtverwaltung bezüglich Ihrer Wohnwünsche gut vertreten?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Sehr gut vertreten	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gut vertreten	21	9,7	8	7,8	1	7,7	1	20,0	0	0	1	16,7	6	11,5	2	7,7	2	16,7
Weder gut noch schlecht vertreten	47	21,7	25	24,5	3	23,1	1	20,0	0	0	3	50,0	10	19,2	2	7,7	3	25,0
Schlecht vertreten	37	17,1	15	14,7	2	15,4	1	20,0	0	0	0	0	9	17,3	8	30,8	2	16,7
Sehr schlecht vertreten	10	4,6	7	6,9	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	0	0	1	8,3
Keine Meinung	101	46,5	47	46,1	7	53,8	1	20,0	1	100,0	2	33,3	25	48,1	14	53,8	4	33,3

**Frage 37: Wie würden Sie sich die Rolle der Stadtverwaltung wünschen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Verantwortlich für allen Anliegen in meinem Gebiet	81	37,3	44	43,1	7	53,8	1	20,0	1	100,0	4	66,7	11	21,2	12	46,1	1	8,3
Soll die nur formalen Bedingungen für die Entstehung und Durchführung eigener Projekte schaffen	107	49,3	45	44,1	7	53,8	5	100,0	0	0	3	50,0	28	53,8	14	53,8	5	41,7
Soll die Initiativen der Akteure unterstützen	132	60,8	55	53,9	9	69,2	1	20,0	0	0	3	50,0	33	63,5	22	84,6	9	75,0
Soll sich komplett aus dem geschehen im Wohngebiet zurückziehen	4	1,8	2	2,0	1	7,7	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	0	0
Andere Rolle	3	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	1	3,8	0	0
Habe keine Meinung	20	9,2	10	9,8	0	0	0	0	0	0	2	33,3	6	11,5	1	3,8	1	8,3

**Frage 38: Wie viele Personen gehören zu Ihrem Haushalt?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
1	35	16,1	13	12,7	4	30,8	0	0	0	0	0	0	9	17,3	6	23,1	3	25,0
2	65	29,9	30	29,4	4	30,8	1	20,0	0	0	0	0	17	32,7	7	26,9	6	50,0
3	46	21,2	24	23,5	2	15,4	0	0	0	0	0	0	13	25,0	6	23,1	1	8,3
4	43	19,8	21	20,6	3	23,1	3	60,0	1	100,0	1	16,7	10	19,2	4	15,4	0	0
5	18	8,3	12	11,8	0	0	0	0	0	0	3	50,0	2	3,8	1	3,9	0	0
6	8	3,7	2	2,0	0	0	1	20,0	0	0	2	33,3	0	0	2	7,7	1	8,3
7	2	0,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	0	0	1	8,3

**Frage 39: Wie alt sind Sie und andere Personen, die mit im Haushalt wohnen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
0bis9	29	4,6	13	4,3	1	3,3	1	5,0	0	0	4	12,9	5	3,6	3	4,2	2	6,4
10bis 19	60	9,6	29	9,6	2	6,7	3	15,0	0	0	4	12,9	8	5,8	4	5,6	10	32,3
19bis 29	184	29,3	87	28,9	12	40,0	6	30,0	1	25,0	6	19,4	42	30,2	21	29,6	8	25,8
30bis39	61	9,7	33	11,0	6	20,0	1	5,0	0	0	2	6,4	12	8,6	5	7,0	2	6,4
40bis49	94	15,0	54	17,9	2	6,7	5	25,0	0	0	8	25,8	14	10,1	11	15,5	3	9,7
50bis59	94	15,0	39	13,0	3	10,0	3	15,0	0	0	9	29,0	33	23,7	8	11,3	1	3,2
60bis69	10	1,6	16	5,3	0	0	0	0	0	0	0	0	6	4,3	3	4,2	1	3,2
70bis79	14	2,2	18	6,0	0	0	0	0	0	0	1	3,2	11	7,9	7	9,9	3	9,7
über 80	5	0,8	3	1,0	1	3,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,2

**Frage 40: Seit wann wohnen Sie in der Wohngegend?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
seit weniger als 4 Jahre	40	18,4	17	16,7	2	15,4	0	0	1	100,0	0	0	13	25,0	3	11,5	4	33,3
5bis9Jahre	14	6,4	5	4,9	2	15,4	0	0	0	0	0	0	3	5,8	3	11,5	1	8,3
10bis14	14	6,4	7	6,9	3	23,1	0	0	0	0	0	0	1	1,9	2	7,7	1	8,3
15bis19	19	8,6	13	12,7	2	15,4	0	0	0	0	0	0	4	7,7	0	0	0	0
20bis24	28	12,9	13	12,7	1	7,7	1	20,0	0	0	1	16,7	9	17,3	2	7,7	1	8,3
25bis29	15	6,9	3	2,9	0	0	1	20,0	0	0	0	0	8	15,4	3	11,5	0	0

30bis34	11	5,1	2	2,0	0	0	0	0	0	0	1	16,7	8	15,4	0	0	0	0
35bis39	8	3,7	6	5,9	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,9	1	3,8	0	0
40bis44	15	6,9	5	4,9	1	7,7	2	40,0	0	0	0	0	1	1,9	4	15,4	2	16,7
45bis49	20	9,2	13	12,7	1	7,7	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	3	11,5	1	8,3
50bis54	11	5,1	5	4,9	0	0	1	20,0	0	0	0	0	2	3,8	2	7,7	1	8,3
55bis59	10	4,6	7	6,9	0	0	0	0	0	0	1	16,7	1	1,9	1	3,8	0	0
über 60	6	2,8	3	2,9	1	7,7	0	0	0	0	1	16,7	0	0	0	0	1	8,3

**Frage 41: Wer ist der Eigentümer Ihrer Wohnung?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Eigentumswohnung	126	58,1	56	54,9	6	46,2	4	80,0	0	0	2	33,3	35	67,3	19	73,1	4	33,3
Andere private Person	28	12,9	10	9,8	3	23,1	0	0	0	0	0	0	8	15,4	4	15,4	3	25,0
TBS	16	7,4	10	9,8	1	7,7	0	0	0	0	4	66,7	0	0	1	3,8	0	0
Genossenschaft	21	9,7	10	9,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	8	15,4	1	3,8	1	8,3
Gemeinde	16	7,4	11	10,8	1	7,7	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	3	25,0
Andere	5	2,3	3	2,9	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,92	0	0	1	8,3
Ich weiß es nicht	5	2,3	2	2,0	1	7,7	1	20,0	1	100,0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Frage 42: Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltseinkommen?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
bis 600 PLN	1	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,8	0	0
601-1000 PLN	29	13,4	16	15,7	0	0	0	0	0	0	1	16,7	3	5,8	6	23,1	3	25,0
1001-2000 PLN	67	30,9	28	27,5	4	30,8	0	0	0	0	1	16,7	19	36,5	9	34,6	6	50,0
2001-3000 PLN	44	20,3	23	22,5	2	15,4	2	40,0	0	0	1	16,7	9	17,3	6	23,1	1	8,3
3001-4000 PLN	15	6,9	10	9,8	0	0	1	20,0	0	0	1	16,7	3	5,8	0	0	0	0
4001-5000 PLN	13	6,0	7	6,9	1	7,7	1	20,0	0	0	1	16,7	2	3,8	1	3,8	0	0
über 5000 PLN	7	3,2	4	3,9	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,8	1	3,8	0	0
keine Angaben	40	18,4	14	13,7	6	46,2	1	20,0	1	100,0	1	16,7	13	25,0	2	7,7	2	16,7

**Frage 43: Wie sind Ihre Zukunftspläne?**

	Alle Gebiete		Śródmieście		Parkowa		Stare Dąbie		Nad Odrą		Podjuchy		Krzekowo		Niebuszewo		Cmentarz	
	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%	absolut	in%
Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung bleiben	121	55,8	55	53,9	7	53,8	2	40,0	0	0	5	83,3	34	65,4	13	50,0	5	41,7
Ich möchte im Wohngebiet bleiben, aber in einer anderen Wohnung	31	14,3	14	13,7	2	15,4	2	40,0	0	0	1	16,7	6	11,5	3	11,5	4	33,3
Ich würde gerne in meiner Wohnung bleiben, wenn.....	12	5,5	6	5,9	0	0	1	20,0	0	0	0	0	1	1,92	2	7,7	2	16,7
Ich würde gerne in ein anderes Wohngebiet umziehen	29	13,4	17	16,7	2	15,4	0	0	0	0	0	0	4	7,69	5	19,2	1	8,3
Ich ziehe in der nächsten Zeit in ein anderes Wohngebiet	6	2,8	4	3,9	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,92	1	3,9	0	0
Ich ziehe in der nächsten Zeit in eine andere Stadt	17	7,8	6	5,9	3	23,1	0	0	1	100,0	0	0	5	9,62	2	7,7	0	0