

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (1996)

**Heft:** 2

**Artikel:** Public Private Partnership : Chancen für die Stadtentwicklung

**Autor:** Klingele, Monika

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957474>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 31.03.2025

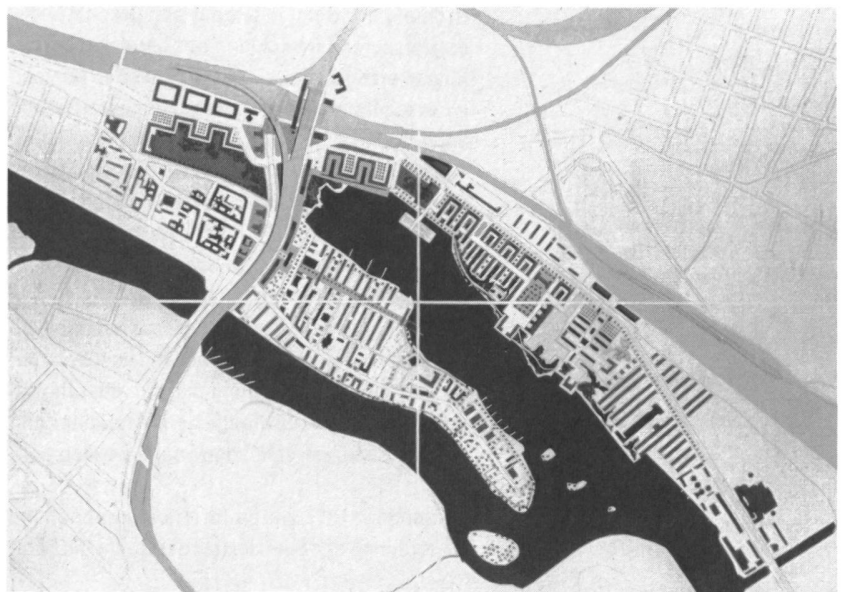
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Public Private Partnership – Chancen für die Stadtentwicklung

► **Monika Klingele**

**Mit der deutschen Einigung hat die Kooperation von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft z.B. bei komplexen und kostspieligen Infrastrukturmassnahmen oder bei Grossprojekten zur städtebaulichen Erneuerung und Umstrukturierung an Bedeutung gewonnen. Akteure, die in entsprechende Bauvorhaben involviert sind setzen grosse Hoffnungen und Erwartungen in die neue Form von Partnerschaft. Inwiefern öffentlich/private Zusammenarbeit sinnvoll und effizient in der Praxis ein- und umgesetzt wird, soll am Beispiel der Entwicklungsmassnahme Rummelsburger Bucht in Berlin erläutert werden.**

Enorme Veränderungen in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft sowie verstärkter nationaler und internationaler Wettbewerb führen dazu, dass Städte und Gemeinden vor neue Anforderungen bei der Stadtentwicklung und im Umgang mit Ressourcen gestellt werden. Insbesondere im Bereich Modernisierung, Erneuerung und Umbau von städtischen Siedlungsgebieten, aber auch im Hinblick auf Förderung regionaler Wirtschaftsräume werden überdachte Planungsansätze und neue Kooperationsformen immer wichtiger. Verwaltungen und Behörden stehen angesichts des Umfangs und der Komplexität der Aufgaben und Projekte allerdings häufig vor Kapazitäts- und Optimierungsproblemen; gleichzeitig werden kommunale Haushaltsmittel deutlich knapper, Liquiditätsengpässe nehmen zu. Trotz der notwendigen Investitionen werden Haushaltseinsparungen und -kürzungen vorgenommen. Die Finanzknappheit der öffentlichen Hand bringt immer stärker die Diskussion über alternative Wege bei der Stadterneuerung und -entwicklung bzw. bei der Durchführung und Finanzierung von öffentlichen Investitionen in Gang. Die Einsicht, dass Aufgaben der öffentlichen Hand auch von privaten Unternehmen übernommen werden, findet immer mehr Anerkennung.



Public Private Partnership – die Kooperation von öffentlichen Beteiligten und kapitalstarken Akteuren – verspricht somit für viele Städte und Gemeinden zur Lösung zu werden, die sowohl privatwirtschaftliches Know-how und Kapital einbezieht als auch Chance für Weiterentwicklung und Optimierung bestehender Strukturen bietet und nicht zuletzt Entlastung der öffentlichen Haushalte ermöglicht.

An dieser Stelle soll exemplarisch das Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht in Berlin vorgestellt werden, das sich durch das Zusammenwirken von öffentlicher Hand, privaten Investoren, Bewohnern und den im Bereich Arbeitenden, eben in Form von public private partnership auszeichnet.

## **Gesetzliche und organisatorische Rahmenbedingungen**

Im Rahmen der Bewerbung Berlins um die Olympischen Spiele 2000 hatte der Senat von Berlin

**Städtebaulicher Gestaltplan**

► **Monika Klingele, Stadt- & Regionalplanerin, Oberassistentin ORL, Institut, ETH Zürich**

entschieden, den Standort Rummelsburger Bucht als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln. Falls Berlin den Zuschlag für die Olympiade erhält, sollte die olympische Familie hier untergebracht werden. Unabhängig von der Olympiadenentscheidung beschloss der Senat von Berlin 1993 den Standort weiterzuentwickeln und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebaulichen Entwicklungsbereich vorzulegen.

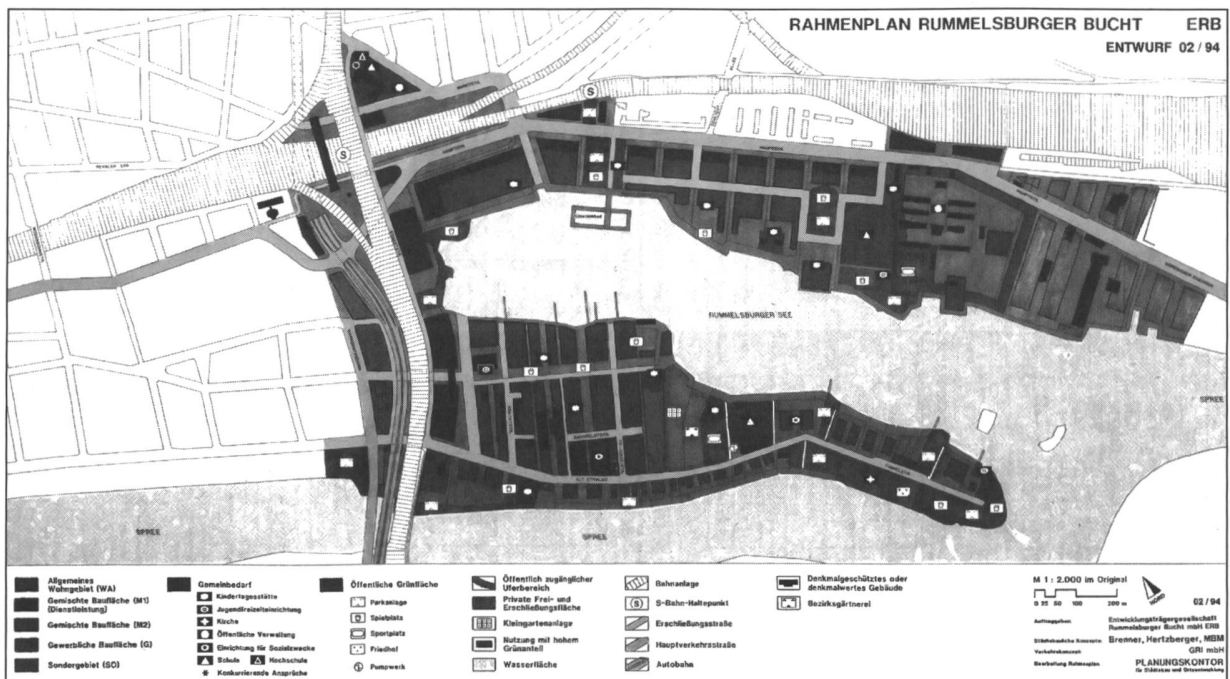
Gemäss §165 des Baugesetzbuches muss es sich bei einem Entwicklungsbereich um eine Massnahme handeln, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Ausserdem muss das Gebiet sich mit einem Orts- oder einem anderen Teil des Gemeindegebietes befassen, das entsprechend seiner Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landes oder der Region erstmals entwickelt wird oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt wird. Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der Entwicklungsmassnahme erfordern, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender bzw. fehlgenutzter Flächen. Die zügige Durchführung der Massnahme muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein. Vor der förmlichen Festlegung müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Im Sommer 1992 wurde für die städtebauliche Neuordnung der Rummelsburger Bucht die „Ent-

wicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht“ (ERB) als „verlängerter Arm der Verwaltung“ gegründet. An der ERB sind das Land Berlin mit 51% und die Landesbank Berlin (LBB) Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit 49% beteiligt. Die LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft rundet mit ihrem finanztechnischen know how, speziell in der Palette der unterschiedlichen Finanzdienstleistungen, die Professionalität der Entwicklungsträgergesellschaft ab. Wesentliche Aufgaben der ERB sind: Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmassnahme, Öffentlichkeitsarbeit und Durchführung von Ordnungsmassnahmen. Die ERB plant und organisiert die städtebauliche Neuordnung sowie den An- und Verkauf von Grund und Boden. Sie ist verantwortlich für die Altlastenbeseitigung, den ökologischen Städtebau sowie die technische und soziale Infrastruktur. Der Entwicklungsträger ist somit der Mittler zwischen den beteiligten öffentlichen Institutionen, den Investoren, neuen Nutzern und der ansässigen Bevölkerung.

Die ERB als Vertreter des Landes Berlin erwirbt im Falle der Rummelsburger Bucht die Grundstücke zu einem festgelegten Anfangswert und muss sie nach der Entwicklung des Gebietes in baureifem Zustand zum Endwert veräussern. Durch die sogenannte Mehrwertabschöpfung (Differenz zwischen Anfangs- und Endwert) können für die Entwicklungsmassnahme Planungsgewinne in Form von Verkaufserlösen und Ausgleichsbeträgen erwirtschaftet werden, was die Kosten der öffentlichen Hand hinsichtlich Realisierung der Entwicklungsmassnahme mindert. Die Bauherren, in der Regel private Akteure sind verpflichtet, die Bauvorhaben nach der abgestimm-

Rahmenplan 1



ten Planung zu gestalten und sie innerhalb einer kurzen Frist zu realisieren. Somit können Spekulation, Vertreibung der betroffenen Bewohner und wildwuchernde Bautätigkeit verhindert und eine gesamtstädtische Planung und Bebauung erreicht werden.

**Und nun konkret zur Entwicklungsmassnahme:**

Das Gebiet Rummelsburger Bucht ist eingebettet in die beiden Bezirke Friedrichshain und Lichtenberg und zählt aufgrund seiner Zentrumsnähe zu den attraktivsten Stadtanlagen Berlins. Die landschaftliche Schönheit des Gebietes und seine verkehrsgünstige Lage fordern nahezu die Entwicklung des Gebietes heraus. Schon heute bündeln sich acht S-Bahnlinien am nahegelegenen Knotenpunkt Ostkreuz, zukünftig werden es zehn S-Bahn- und vier Regionalbahnlinien sein, die neben zahlreichen Strassen für eine hervorragende verkehrliche Anbindung zu allen Teilen der Stadt sorgen. Gleichzeitig schafft der Rummelsburger See, die Spree und der Plänterwald ein Ambiente naturnaher Urbanität.

Innerhalb der nächsten elf Jahre sollen auf dem über 130 Hektar grossen Areal in Rummelsburg und auf der Halbinsel Stralau schrittweise knapp 5.400 Wohnungen und 12.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Gesamtkosten bis zur voraussichtlichen Fertigstellung im Jahre 2006 werden für die öffentlichen Massnahmen auf über 1,1 Mrd. Mark geschätzt. Der Startschuss für den Wohnungsbau ist bereits gefallen. Investoren, wie die Concordia Bau und Boden AG bzw. die VEBA Immobilien AG haben mit dem Bau von rund 580 Wohnungen auf der Halbinsel Stralau bereits begonnen.

Das Grundkonzept des Rahmenplans basiert auf dem Leitbild der „städtischen Landschaft“, das der Berliner Architekt Theo Brenner in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner Karl Thomanek zum ersten Mal 1993 als Ergebnis des internationalen Masterplanverfahrens der ERB entwickelte. Es dient als Grundlage der Planungen im Gebiet. Die gegensätzlichen Charakterzüge landschaftlicher Offenheit und städtischer Konzentration werden unter Betonung der Spreelage zu einer vielfältigen Inszenierung eingesetzt. Der Bereich wird in funktionsfähige Quartiere gegliedert, die einerseits durch Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen voneinander getrennt sind, andererseits durch den Uferwanderweg und das Erschliessungssystem miteinander verknüpft werden.

Im Bereich der Halbinsel Stralau, in dem bereits mit den Baumassnahmen begonnen wurde, geht das städtebauliche Konzept auf Prof. Hermann Hertzberger, Amsterdam zurück. Merkmal ist eine vielfältige Zeilenbebauung, die die städtische Präsenz des Wassers beidseitig der Halbinsel erlebbar macht. Im Wohnungsneubau stellt eine aus-



**Blick auf die Rummelsburger Bucht stadteinwärts**

Foto: R. Görner

gewählte öffentliche Förderung sicher, dass in dem Entwicklungsgebiet eine lebendige Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen zusammenleben wird. Daneben setzen sich alle Beteiligten dafür ein, historisch Wertvolles zu erhalten und zu nutzen.

Berlin wird mit der Rummelsburger Bucht einen attraktiven Innenstadtteil wiedergewinnen. Das Gebiet rund um den Rummelsburger See zählt zu den bedeutendsten innerstädtischen Erholungsräumen und bildet durch die Kombination von neu entstehenden Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ein wichtiges Potential für die Hauptstadt. ■

**Public Private Partnership – une collaboration favorable au développement urbain**

*De grands changements économiques, politiques et sociaux, ainsi qu'une concurrence nationale et internationale accrue, placent les villes et les communes devant de nouvelles exigences de développement urbain et de gestion des ressources. En raison de la taille et de la complexité de ces tâches, les administrations et autorités se retrouvent fréquemment placées devant des problèmes de capacité et d'optimisation. Public Private Partnership - soit la coopération entre instances publiques et acteurs privé, détenteurs de capitaux - gagne du terrain. Elle permet d'inclure dans la réalisation et le financement d'investissements publics, le savoir-faire et le capital issus de l'économie privée. Le développement de la zone Rummelsburger Bucht à Berlin est présenté à titre d'exemple, car il se distingue par la coopération entre intervenants publics, investisseurs privés, ainsi que les habitants et travailleurs de la région.*