

# Reorganizando el nuevo Berlín: Grandes proyectos en busca del crecimiento

Harmut HAUSSERMANN & Katja SIMONS

*Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie (Berlin) & Ruhr-Universität Bochum, Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung, (Bochum)*

**RESUMEN:** Los proyectos de renovación urbana a gran escala se han convertido en las estrategias de revitalización más visibles perseguidas por las ciudades en busca del crecimiento económico y de la competitividad. En el nuevo Berlín, estos proyectos se han convertido en un instrumento clave de la política urbana, en un contexto de profundos cambios socioeconómicos y presupuestos públicos restrictivos. Los planificadores de la ciudad cooperan de forma activa con socios privados que se encargan de dirigir el desarrollo de grandes áreas urbanas. El proyecto de desarrollo de Berlín-Adlershof es un caso paradigmático. El siguiente estudio de caso examina cómo el proyecto de revitalización urbano está inmerso en el marco institucional y en las dinámicas socio-políticas de la ciudad. El caso de Berlín-Adlershof muestra cómo la política urbana dirigida por el mercado puede perderse en aguas turbulentas.

**Descriptores:** Política urbanística. Rehabilitación urbana. Consorcios. Berlín.

## I. INTRODUCCIÓN

La restitución de Berlín como capital de Alemania y su prominente posición en el círculo de las áreas metropolitanas del Este de Alemania han creado grandes expectativas respecto a su transformación en una ciudad competitiva a nivel internacional. Los escenarios de crecimiento surgen como resultado de la reunificación, una situación histórica excepcional. Se estimó que la población crecería rápidamente en las próximas dos décadas y que habría una demanda creciente en el mercado inmobiliario. La creencia que Berlín estaba a un paso de convertirse en una «ciudad global» creó una gran demanda de terrenos y de espacio para oficinas centrales, lo cual

impulsó un boom inmobiliario. Las previsiones de crecimiento dinámico desencadenaron una fiebre de inversiones especulativas en la ciudad.

En contraste con estas previsiones de crecimiento, la situación actual es de estancamiento económico. Desde la reunificación de ambas partes de la ciudad en 1990, Berlín está experimentando cambios radicales y está viviendo una transformación significativa tanto a nivel político económico como socio-espacial. La desindustrialización, altos niveles de desempleo y una distribución de los ingresos cada vez más polarizada, así como un desplazamiento en la oferta de viviendas de la intervención del Estado a una oferta más dirigida por el mercado, han contribuido a generar un nuevo modelo socio-espacial.

Los cambios en la estructura económica han conducido a una disminución general del

empleo en la industria manufacturera. Debido al cierre de grandes plantas industriales los empleos se redujeron de forma drástica. Las industrias de la producción advierten sobre una caída seria del empleo. La transformación del sistema político en Berlín Este también condujo a una gran pérdida de empleos en la administración pública. El empleo en Berlín occidental sufrió especialmente por la falta de competitividad causada por el final de los subsidios federales para las manufacturas de la ciudad. El desempleo ha ido aumentando de forma continuada desde los años 90.

A la vista de estos profundos cambios en la estructura socio-económica y el tejido urbano, no es de extrañar que Berlín pusiera sus esperanzas en los grandes proyectos como fuerzas motrices para la revitalización urbana. Se esperaba que estos proyectos estimularan el crecimiento económico y organizaran la innovación (HÄUBERMANN & SIEBEL 1994). En Berlín varias áreas desindustrializadas y degradadas así como algunas zonas del centro de la ciudad y del área de la anterior frontera ofrecían oportunidades para una estrategia de reorganización urbana dirigida por proyectos.

En la primera mitad de los 90, la regeneración urbana de Berlín ha estado centrada, casi exclusivamente, en las cuestiones de desarrollo de localización y el control del crecimiento real y el esperado, así como en el inmenso programa de construcción en la zona Este de la ciudad. Era el momento de los proyectos a gran escala. Desde mediados de los 90, esta estrategia de desarrollo urbano, que favorecía los proyectos orientados hacia el crecimiento, ha sido sustituida por una creciente conciencia de los problemas socio-económicos a nivel de distrito. Para poder analizar por qué y cómo el desarrollo socio-espacial está cambiando, en 1997 se elaboró un informe de expertos en por mandato del Senador para el Desarrollo Urbano (IFS/STERN 1998). Los resultados mostraban que la movilidad de la población en los distritos del interior de la ciudad se estaba haciendo más selectiva socialmente. La tendencia principal detectada es la de que las partes más ricas de la población abandonan el interior de la ciudad para vivir en los «nuevos suburbios» situados tanto dentro como fuera del límite de la ciudad. Esta es la

razón por la que los barrios con edificios viejos en los distritos interiores de la ciudad al Este y al Oeste, así como los complejos de viviendas subsidiadas en Berlín Oeste y las urbanizaciones prefabricadas en el Este estaban siendo identificadas como «problemáticas» en términos de la situación social de sus habitantes, su composición social, la condición de la infraestructura y el entorno residencial. En estas áreas se observan claramente tendencias de exclusión social.

Estos resultados se debatieron en los medios de comunicación en 1998. De este debate se pueden extraer dos posiciones: por una parte, la opinión de que no hay estrategia local para prevenir el desempleo y la pobreza; por otra, la convicción de que se debe luchar contra la exclusión social a nivel local. En respuesta a las conclusiones de este informe de expertos, el Senador del Desarrollo Urbano anunció una estrategia para la «integración urbana» tomando como ejemplo experiencias francesas, holandesas e inglesas así como programas en Hamburgo y el Norte de Rhine-Westphalia. El Senado decidió nombrar «gestores» para quince barrios de la ciudad. Estos gestores deberían reforzar y conectar las estructuras y proyectos existentes, y conseguir que las escuelas, parroquias, sociedades de viviendas, minoristas, etc., se incorporasen a la mesa de debates.

Tanto la proliferación de proyectos como las iniciativas para combatir los problemas socio-espaciales reflejan dos enfoques distintos de abordar el reto del cambio socioeconómico estructural en Berlín. El primero es un enfoque de regeneración urbana dirigido por el sector inmobiliario, cuyo objetivo es estimular la inversión del sector privado, y así jugar un papel catalizador en la reorganización urbana. El segundo es un enfoque de desarrollo integrado del área que se centra en la colaboración local y en nuevas alianzas entre los sectores público, privado y el sector sin ánimo de lucro para promover la participación pública y un mayor poder en la toma de decisiones por parte de la comunidad.

En este artículo, analizamos las principales características de la regeneración urbana en los años 90 en Berlín. Nuestro enfoque se centra en las dinámicas de

gobernación de los proyectos a gran escala. Tomando el caso de «Berlín-Adlershof», analizamos las oportunidades y riesgos de los grandes proyectos.

Berlín-Adlershof fue elegida para convertirse en una «nueva ciudad» para la ciencia y la tecnología en la primera mitad de los 90, y promocionado como el mayor proyecto futuro de la ciudad. Al analizar la red de actores y el papel que desempeñan en el inicio, puesta en práctica y control del proyecto, esperamos aclarar y profundizar en la lógica inherente así como en las dinámicas que implican los grandes proyectos. Al tratar de los impactos de en términos de su peso sobre los presupuestos públicos su legitimidad y responsabilidad, defendemos que los grandes proyectos son esfuerzos que entrañan grandes riesgos en la medida que comprometen cantidades enormes de recursos financieros e incorporan un gran potencial para la eliminación del control político. Si el proyecto experimenta problemas —como en el caso descrito— debido a una pérdida de población, una crisis de crecimiento o una situación de estancamiento en el mercado inmobiliario, es difícil adaptar la orientación del proyecto. El ejemplo de Adlershof en Berlín demuestra que la política de desarrollo urbano guiada por la lógica del mercado puede deslizarse hacia aguas turbulentas.

## 2. LA POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA EN BERLÍN

Berlín mantiene una posición única dentro de la República Federal de Alemania, ya que su situación difiere en muchos aspectos de la de cualquier otra ciudad en Alemania.

Durante el periodo de la post-guerra Berlín estaba formada por dos ciudades distintas. Berlín Oeste tenía un status anómalo como un «punto blanco en un mar de rojo» y Berlín Este era la capital de la República Democrática Alemana (HÄUBERMANN & STROM 1994; 338). En la actualidad, Berlín forma parte de los 16 estados (*Länder*) de Alemania. Junto con Hamburgo y Bremen, Berlín es una ciudad-estado. Estas ciudades son consideradas como *Länder* y tienen competencias y responsabilidades que otras ciudades deben

compartir con los gobiernos de sus respectivos Estados. El estatuto de ciudad-estado implica que Berlín tiene que cumplir funciones tanto estatales como municipales. La ciudad unificada es un organismo descentralizado dividido en distritos. Estos distritos se encargan de los asuntos políticos y administrativos pero no son autónomos puesto que carecen de la posibilidad de hacer leyes o recaudar impuestos (RYTLEWSKI, 1999).

A principios de los 90, la regeneración urbana se convirtió en un área clave de la política de desarrollo urbano en Berlín. La creciente relevancia de la regeneración urbana del centro de la ciudad fue el resultado de la específica situación de la reunificación de las dos partes de la ciudad. El área de la anterior frontera se convirtió repentinamente en el área central de la ciudad y así el objetivo de las nuevas funciones y desarrollo. Puesto que un principio característico del concepto de «ciudad socialista» había sido la el predominio del centro de la ciudad, la transición a una «ciudad capitalista» implicaba importantes cambios en la estructura de la ciudad previa. Los sedes políticas, administrativas y culturales más importantes, así como las plazas de los desfiles, se encontraban en el centro de la ciudad. La reunificación implicó la eliminación de las instituciones gubernamentales y administrativas de la República Democrática Alemana (RDA) y con ellas los edificios del centro perdieron sus funciones previas. Los terrenos que habían sido públicos fueron privatizados y se introdujeron los bienes inmuebles privados y otras formas de propiedad privada. Todos estos cambios fueron más visibles en el mercado de bienes raíces, donde los precios de los terrenos y los nuevos proyectos adquirieron un carácter especulativo.

Tras la reunificación de ambas ciudades en 1990, ha tenido lugar una profunda transformación económica, social y socio-espacial. Las dos mitades de la ciudad han estado afectadas por esta transformación. La mitad este ha sido, sin embargo, golpeada más duramente, debido prácticamente a que todas las condiciones para el desarrollo urbano han cambiado: la redistribución de la propiedad, las nuevas leyes de planificación, nuevos agentes, nuevos inversores

(inversores privados, el gobierno federal, el estado federal, las administraciones de los distritos y los grupos de interés ciudadanos), y los nuevos conceptos de planificación (los barrios antiguos que se encontraban en gran medida desatendidos o desocupados durante los tiempos de la RDA, ahora se encuentran en el centro de las renovaciones y la modernización).

El principio de restitución de la propiedad privada inmobiliaria ha sido también decisivo para la reorganización del centro. En el Contrato de Unificación se decidió que se deberían devolver a los anteriores propietarios sus derechos de propiedad. La restitución de los bienes inmuebles de propiedad privada implicó un cambio en los títulos de propiedad creando así la oportunidad para la renovación urbana. Durante el curso del proceso de restitución una gran parte de los antiguos propietarios vendieron sus derechos de propiedad a promotores inmobiliarios profesionales, desplazando a los propietarios de pequeñas propiedades (REIMMAN, 2000).

La transformación de Berlín ha ampliado el escenario territorial y el espectro de tareas para la regeneración urbana. El centro de la ciudad ha sido el objetivo de tres tipos de intervenciones:

1. Los artífices de las políticas de Berlín perseguían la estrategia de transformar la ciudad unificada en un «centro de servicios europeo»: clave en esta estrategia fue el esfuerzo para facilitar la inversión privada a promotores inmobiliarios nacionales e internacionales y, de ese modo, establecer complejos de oficinas, centros comerciales, etc.
2. La decisión de trasladar la sede del gobierno de Bonn a Berlín ha conducido al desarrollo de un distrito gubernamental.
3. La búsqueda de un «nuevo centro» ha inspirado a los planificadores locales a desarrollar un plan para la reconstrucción del centro histórico y la ciudad occidental (*Planwerk Innenstadt*).

La primera estrategia está dirigida a atraer las funciones terciarias hacia el área central degradada de la ciudad. El Plan de

Usos del Suelo de 1994 estableció el área central del Este de la ciudad como una zona de desarrollo de un centro de servicios. Debido a la expectativas de demanda de espacio para oficinas, se construyeron enormes bloques de oficinas (ver 3.2.). La segunda estrategia para regenerar el degradado centro urbano está asociada con la transformación de Berlín en la capital de Alemania. Las funciones de la capital estarán localizadas principalmente en varios nodos de desarrollo dentro del centro (HÄUBERMANN & STROM, 1994).

La tercera estrategia aspiraba a mejorar el entorno construido y la calidad de vida en el área pobre del centro de la ciudad dentro de un denominado «plan maestro» (*Planwerk Innenstadt*) presentado por el Senador del Departamento de Desarrollo Urbano en 1996 (SENSUT, 1997). Este es un concepto coherente para las áreas centrales de las dos ciudades, el centro histórico en la anterior parte Este y la ciudad del Oeste. El área cubre 30 Ha y 300.000 habitantes. El plan consiste en establecer 21.000-30.000 apartamentos adicionales junto con áreas para nuevas oficinas y tiendas en el centro pobre de la ciudad. La iniciativa se opone a la destrucción en la ciudad de un entorno de construcciones modernas, que ha caracterizado el desarrollo en el Este y el Oeste en la década de los 60 y 70, de este modo haciendo a la «ciudad del siglo XIX» con sus barrios densamente construidos y estrechas carreteras el modelo del diseño urbano en Berlín para el siglo XXI. Este plan desató un fuerte debate sobre las formas de realizar el diseño urbano y su significado histórico y simbólico. Los principios del plan son desarrollar viviendas en el interior de la ciudad para preservar una mezcla social de habitantes, para mejorar la calidad del espacio público y reducir el volumen de tráfico. La promoción de viviendas de propiedad privada es una de las principales estrategias para mantener una mezcla social en la ciudad. Así, el «*Planwerk*» es más que un simple plan para modificar el entorno construido y mejorar la infraestructura, es también una estrategia para mantener la mezcla social en el interior de la ciudad. Intenta prevenir así el éxodo de la ciudad a sus alrededores ofreciendo condiciones de vida atractivas.

### Renovación urbana en Berlín Este

Un importante aspecto de la política de regeneración urbana en Berlín es la modernización de los viejos edificios en grandes partes del área pobre de la ciudad, particularmente en Berlín Este. En esa parte, el conjunto de viejas viviendas ha sido abandonado durante décadas por la falta de inversión y la abandono. Algunas secciones de estos barrios han sido designados como Áreas de Renovación Urbana, un status que ofrece a sus residentes una mayor protección legal contra el desalojo.

La práctica de la renovación urbana en la forma de demolición y nueva edificación que prevaleció en los años 60 y 70 en Berlín Oeste, ha sido reemplazada por una nueva estrategia donde el stock de viejos edificios se conserva y desarrolla. «Renovación urbana sensible» se convirtió en la palabra mágica para preservar y mejorar las viviendas baratas en los años 80 (Pfothauer, 1998). El procedimiento fue catalogado como «sensible» puesto que el objetivo era evitar el desalojo e integrar a los ocupantes en las iniciativas de renovación, dándoles la oportunidad de participar en el proceso de toma de decisiones. En ese periodo, existían gran cantidad de subsidios públicos para esas actividades de renovación.

En 1990 el concepto de «renovación urbana sensible» fue aplicado en Berlín Este. Sin embargo, las condiciones iniciales para la renovación urbana en los 90 en Berlín Este son bastante diferentes de las de los 80 en Berlín Oeste. Hay muchos menos subsidios públicos para financiar la modernización de los viejos edificios y la mejora de las infraestructuras. Al mismo tiempo, la demanda para la renovación es enorme. Se han designado cinco Áreas de Renovación Urbana en *Prenzlauer Berg* con cerca de 49.000 apartamentos y 74.000 habitantes. En vista de los limitados subsidios públicos, las medidas de modernización pueden solamente ser llevadas a cabo con la ayuda del capital privado. Puesto que pocos propietarios utilizan los fondos públicos, existen menos posibilidades de obligarles a llevar a cabo objetivos específicos de renovación urbana como el mantenimiento de alquileres regulados. Las dimensiones sociales de la renovación urbana tienen, por lo tanto, que ser alcanzadas por la administración a través

de la negociación y la coordinación. Con este telón de fondo, la doble estrategia de modernizar los edificios y conseguir objetivos sociales no puede mantenerse en su totalidad. Consecuentemente, se ha producido un cambio en el énfasis a favor de la regeneración física.

Todas estas actividades intentan regenerar el área pobre de la ciudad: modernizando el conjunto de viviendas viejas y reconstruyendo el centro volviendo al modelo de la ciudad europea del siglo XIX. Además, el centro se ha destinado al desarrollo de servicios a través de varios proyectos privados (edificios de oficinas, centros de ocio, etc.). La política de renovación urbana y el «plan maestro» para el área central degradada de la ciudad son esfuerzos para mejorar el ambiente construido y la calidad de vida para poder mantener y atraer segmentos específicos de la población hacia esta zona central de la ciudad.

### 3. GRANDES PROYECTOS Y DINÁMICAS INSTITUCIONALES

Para poder comprender el auge de proyectos a principios de los 90 debemos tener en cuenta las pretenciosas expectativas de la época. Muchos esperaban que Berlín viviera una rápida remodelación estructural que la asimilaría a las áreas metropolitanas de Alemania Occidental y que apoyaría un escenario de crecimiento que le permitiera funcionar como una capital. Los grandes proyectos se consideraron la fuerza motora para estimular el crecimiento y organizar la innovación.

#### 3.1. Planificación urbana dirigida por proyectos

Los grandes proyectos están, entre otras muchas cosas, configurados por prácticas del sistema de planificación. Para poder comprender los procedimientos de planificación en el caso de Berlín-Adlershof, necesitamos en primer lugar introducir el sistema de planificación y los instrumentos legales existentes en Alemania. Los sistemas de planificación pueden ser diferenciados por las variaciones nacionales en estructuras

legales y constitucionales así como por las culturas administrativas y profesionales (NEWMAN & THORNLEY, 1996). Una característica del sistema alemán es la importancia dada a la Constitución escrita (Ley Básica). Esta establece las competencias de los diferentes niveles de gobierno. El Estado central comparte muchas de sus competencias con los *Länder*, que tienen sus propias constituciones y representantes que toman parte en el proceso de toma de decisiones nacional. Las dos características claves de este enfoque son, por lo tanto, un fuerte marco legal y una estructura de toma de decisiones descentralizada. La consecuencia para el sistema de planificación es un respaldo legal de planes y permisos y una considerable variación en la práctica de planificación a lo largo de los diferentes Estados. El sistema de planificación generalmente opera al nivel de Estado o inferior. El sistema Federal básicamente establece un marco de regulaciones para asegurar la consistencia básica en la legislación planificadora de cada Land.

Existe una gran variedad de instrumentos de planificación incluidos en el Código de Construcción Federal que regula la puesta en práctica del uso del suelo y de las actividades de construcción (SCHMIDT-EICHSTAEDT 1998:391). Estas regulaciones asignan al nivel municipal la responsabilidad del control de su implementación y prevén otros dos tipos de planes. Este es el plan preparatorio de usos del suelo que identifica un marco espacial general y un criterio para la regulación del uso del suelo sobre el área de la autoridad local. Este plan es obligatorio para las autoridades públicas pero no tiene efectos legales sobre los derechos de los propietarios privados. El plan de la construcción tiene que adecuarse al plan de usos del suelo y es legalmente vinculante, proveyendo información específica a constructores potenciales sobre las regulaciones precisas de construcción.

En Berlín, los 23 barrios con funciones municipales se encargan de establecer los planes de construcción. Los barrios tienen su propia función principal en el área de la política de planificación y desarrollo. Sin embargo, los grandes proyectos, como el de Berlín-Adlershof, han sido extraídos de las competencias de los barrios, debido a que

tienen un «impacto político extraordinario» y por lo tanto, afectan a más de un solo barrio. Desde principios de los años 90, la flexibilidad se ha introducido dentro del sistema de planificación a través de ciertos instrumentos que entran en vigor cuando no se ha preparado un plan vinculante u obligatorio. Varios proyectos privados en el centro de Berlín se han iniciado sin que se hayan establecido los procedimientos conectados al plan de construcción (HÄUBERMANN, 1995:86). Uno nuevo denominado *Vorhaben- und Erschliessungsplan*, diseñado en su origen para ser utilizado en el nuevo Länder, se ha puesto en práctica. Desde 1993 ha estado disponible a lo largo del país. En este caso, el permiso de planificación puede ser otorgado sin un plan local si un promotor garantiza adoptar la responsabilidad financiera de la planificación y ejecución del proyecto. Los inversores están así, integrados en la planificación y financiación desde las primeras etapas de desarrollo del proyecto.

La influencia de los actores privados sobre la planificación urbana ha aumentado también como consecuencia de la aplicación del instrumento de planificación denominado *städtebaulicher Vertrag*. En él, la ciudad y un inversor privado completan un contrato sobre un proyecto específico. La municipalidad intercambia su poder para recalificar terrenos vacantes y subdesarrollados en terreno urbanizable con el compromiso planificador y financiero del inversor.

Estos nuevos instrumentos han introducido, así, una política basada fuertemente en proyectos y una mayor cooperación entre los agentes públicos y privados en la planificación urbana. La integración de los inversores privados en el proceso de planificación aporta más garantías de que la realización del proyecto se lleve a cabo, que en los modelos «tradicionales» donde el sector público era el responsable principal de la planificación. Las tareas relativas a la regeneración urbana no se resuelven ya por medio de la tradicional intervención estatal y de las agencias, por lo que los partenariados público-privados refuerzan la capacidad de las ciudades para llevar a cabo proyectos de desarrollo. Por otra parte, la privatización de la planificación plantea la cuestión de la legitimidad y de la responsabilidad.

### 3.2. Proyectos privados en el centro de la ciudad

El proyecto más espectacular iniciado a principios de los años 90 consistió en la transformación de *Potsdamer Platz*. Esta gran extensión de suelo en el centro de la anterior frontera entre el Este y el Oeste ha sido transformado en un nuevo centro de oficinas, viviendas, comercios minoristas, y ocio urbano. La venta de terrenos en la *Potsdamer Platz* en 1990 a Daimler-Benz marcó el inicio de una política dirigida por proyectos promoviendo proyectos a gran escala que acelerarían la transformación física y socioeconómica de Berlín. En 1989, incluso antes de la caída del muro, el Presidente Reuter de Daimler Benz contactó a las autoridades de Berlín para indagar sobre la posibilidad de localizar una nueva filial de servicios de Daimler en Berlín (STROM, 1996).

Con la esperanza de estimular la inversión privada en el centro, el gobierno utilizó un número de instrumentos de marketing y planificación urbana ajenos al sector público formal. Para acelerar la planificación y construcción en los barrios centrales degradados de la ciudad, se estableció una comisión en 1991. Esta comisión creó el Comité para la Coordinación de la inversión del área pobre de la ciudad (*Koordinierungsausschuß für innerstädtische Investitionen – KOAI*) que estuvo operativa hasta 1993 (HÄUBERMANN, 1995). Los miembros del comité eran representantes de organismos políticos relevantes (federales y estatales), tales como el Ministerio Federal de Finanzas, la compañía fiduciaria y varios departamentos del Senado de Berlín. Actuaba como una «misión secreta» que tomaba decisiones políticas sin la participación pública o del parlamento. El comité informal evaluaba todas las ofertas de inversión y decidía a quienes se les debían otorgar los contratos prioritarios. Así, este comité tomaba todas las decisiones importantes relativas a la identidad de los propietarios, los usuarios y conceptos para el diseño urbano de esta área de la ciudad.

El KOAI era claramente un producto del proceso de transformación que venía a llenar el «vacío de planeamiento» en la zona Este del centro de la ciudad, donde las condiciones para el desarrollo urbano habían cambiado

completamente. La propiedad privada y la economía de mercado fueron reintroducidas gradualmente, pero seguía existiendo mucha confusión respecto a la cuestión de la propiedad y la aplicación de las nuevas leyes y conceptos de planeamiento. Debido a la falta de leyes de planeamiento, el desarrollo del área pobre de la ciudad tuvo lugar a través de acuerdos informales. Se iniciaron varios proyectos privados en el centro de Berlín, con la ayuda de OKAY, sin adherirse a las necesarias normas recogidas en el plan de construcción conocido como el *B-Plan*. Se dio permiso a los inversores privados para planificar, pero se les obligó a no construir más alto de 22 m. y reservar el 20% del espacio para las viviendas. Debido a la esperada gran demanda de espacio para oficinas, se construyeron bloques de oficinas enormes. Desde febrero de 1991 hasta septiembre de 1993 el OKAY tomó decisiones sobre más de 50 grandes proyectos, de los que 16 estaban en *Friedrichstrasse* (LENHART, 1998).

### 3.3. Autoridad de planificación pública en «Áreas en desarrollo»

Mientras los proyectos en el centro de la ciudad son ejemplos clásicos del desarrollo urbano privado, existen varios ejemplos en Berlín de una política dirigida por proyectos con fuerte implicación pública. En Adlershof así como en las otras «Áreas en desarrollo» se ha aplicado un instrumento de planificación que conlleva una fuerte intervención pública. Incluso a pesar de que una agencia de desarrollo privada está encargada de llevar a cabo las tareas de desarrollo, la responsabilidad principal de la gestión y financiación permanece en el sector público. La «medida de desarrollo urbano» fue reintroducida en 1990 en la ley nacional de construcción y es aplicada para reorganizar áreas abandonadas y para hacer frente a una demanda creciente de vivienda y nuevos lugares de trabajo (BUNZEL & LUNEBACH, 1994:19) Con la ayuda de este instrumento se puede realizar un plan coherente en un área designada dentro de un marco temporal específico. Se le denomina «la espada mas afilada» entre todos los instrumentos de desarrollo urbano, puesto que la idea principal es acelerar el proceso de

planificación mediante una mayor facilidad de acceso del Estado al suelo. De acuerdo con la ley, es posible la expropiación si los propietarios del suelo no están dispuestos a cooperar o a vender. Estas designaciones legales ofrecen al sector público una mayor autoridad de planificación *vis-a-vis* los propietarios privados. Los valores de la propiedad son congelados durante un determinado número de años y una parte de los beneficios son captados de nuevo por la ciudad después de ese tiempo. El objetivo de estas medidas es incrementar la influencia del sector público en el diseño de un área que jugara un papel central en el desarrollo futuro, e impedir a los propietarios privados ganar beneficios especulativos como resultado de las medidas de desarrollo públicas (LEMMEN, 1997:223).

Mientras la responsabilidad para designar un área de Desarrollo fue transferida desde el Estado a las autoridades municipales en la regulación de 1990, las competencias en Berlín son repartidas de una forma diferente. Puesto que Berlín es una ciudad-estado, el *Länder* es el encargado de estas actividades de desarrollo. Los barrios que «hospedan» los proyectos de desarrollo juegan únicamente un papel marginal en el proceso de planificación.

#### 4. ILUSTRACIÓN DEL ESTUDIO DE CASO: BERLÍN-ADLERSHOF

A principios de la década de los 90, se establecieron varias «Áreas de Desarrollo», que cubrían en total 900 Ha.; entre ellas se encontraban dos proyectos de desarrollo en las riberas del río (*waterfront*), denominados *Rummelsburger Bucht* y *Wasserstadt Oberhavel*, así como *Eldenaer Strasse* donde un antiguo matadero se va a convertir en un centro comercial y de servicios, y *Adlershof*. Puesto que las expectativas de crecimiento para Berlín eran muy grandes, se preveía la construcción de unos 30.000 nuevos apartamentos y la creación de 75.000 empleos en estas áreas de desarrollo.

##### 4.1. La visión o el sueño: Un Silicon Valley para Berlin

«Berlín-Adlershof – la ciudad de la Ciencia y la Economía» es planificada para

convertirse en una ciudad de ciencia y alta tecnología. Está localizada en el Sudeste de Berlín en un barrio de las afueras (Treptow) y en él se ubicaba anteriormente la Academia de las Ciencias de Alemania Oriental y la Estación de Radiodifusión Alemana (DFF). En las cercanías se encuentra un antiguo campo de aviación, partes del cual fueron reconvertidas en un campo de instrucción por la armada nacional de la República Democrática Alemana. En ese tiempo, todo el área formaba una «isla secreta» cerrada al público. Antes de la reunificación cerca de 5.500 científicos, técnicos y otros empleados trabajaban en las instituciones técnicas y de ciencias naturales y en los centros de servicios de la Academia. La caída del Muro supuso cambios repentinos: el cierre de la Academia de las Ciencias y de la DFF, la incorporación de algunos institutos dentro de las estructuras de investigación de Alemania Occidental, el establecimiento de estructuras de compañías privadas y el despido de un gran número de empleados. Hoy en día, el principal objetivo es crear una «nueva ciudad» (420 ha) con unas previsiones de 20.000-30.000 empleos y viviendas para 10.000 personas: el núcleo de la ciudad consistirá en la conversión en un parque rodeado por un centro científico y tecnológico (WISTA), el campus universitario, un centro de medios de comunicación, así como secciones comerciales y áreas residenciales (BAAG, 1995).

Adlershof es un proyecto ambicioso que vincula varias áreas de interés: las medidas del mercado de trabajo, desarrollo económico, política tecnológica y política de renovación urbana (WILMES et al, 1997). El objetivo es crear un área de uso mixto que integre institutos de investigación, empresas de alta-tecnología, las facultades de ciencias naturales de Humboldt University, espacio para oficinas, viviendas y servicios culturales y recreativos. El concepto clave es facilitar la cooperación entre empresas de investigación y de alta tecnología, ya que las sinergias resultantes se supone que catalizarán ciclos de innovación que sean convertidos en productos comercializables. Adlershof se ha convertido en un buque insignia para la ciudad, promovido como el proyecto mas importante para el futuro de Berlín.

Comparado con muchos otros proyectos de reorganización a gran escala desarrollados en

Operación urbanística Berlín Adlershof  
Plan de urbanización



Ordenación de usos:

- Área central
- Medios de Comunicación
- Universidad
- Investigación y Tecnología
- Infraestructura Técnica
- Viviendas
- Usos mixtos
- Servicios comunitarios
- Zona industrial
- Industria
- Servicios, Suministro
- Estadio, Tiempo libre
- Zona verde
- Calles con especiales zonas verdes
- Foro
- Administración
- Autopista
- Canal

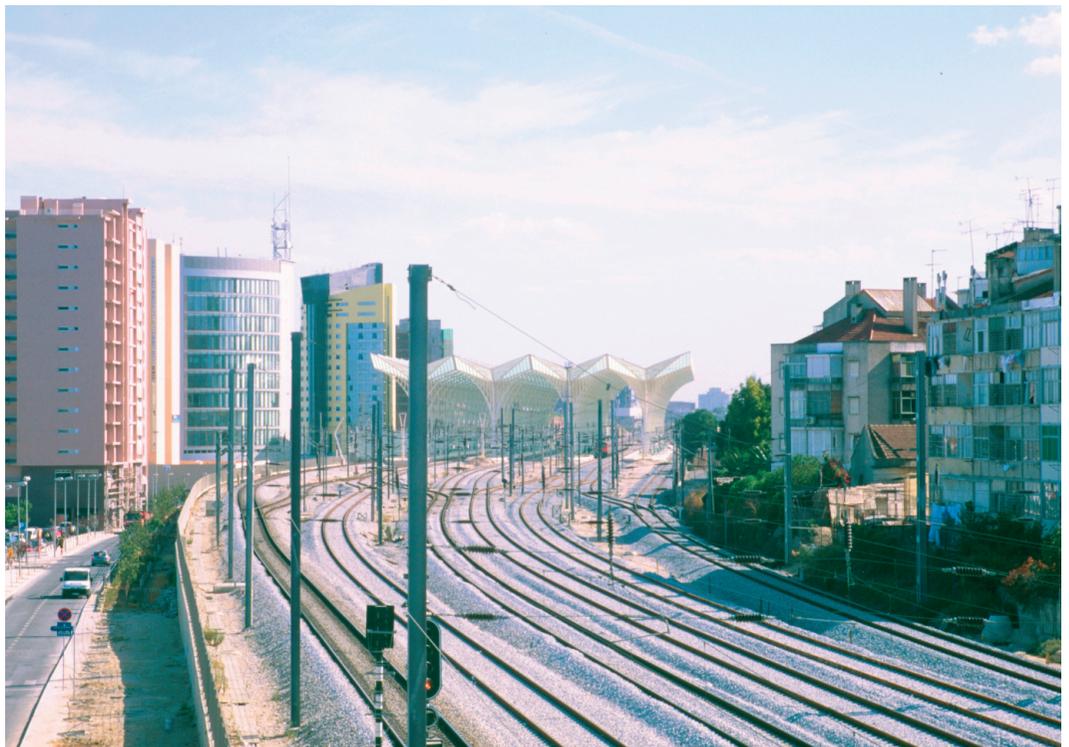


BAAG Berlin Adlershof Aufogesellschaft mbH  
Entwicklungsstrategie als Treuhänder des Landes Berlin  
Stand: Beschluss des Steuerungsausschusses am 10. Oktober 2000  
Kartendruck: 20.02.2001

Escala 1:20 000

Diseño:  
Urban System Consult

Karten-Nr.: 1002/4/015



otros lugares que han necesitado décadas para ser comenzados, Berlín-Adlershof se inició bajo una enorme presión temporal en los plazos. El cierre de la Academia de las Ciencias en 1990, provocó una proliferación de planes para el futuro de sus trabajadores y para todo el área. Comenzaron a emerger diferentes intereses dentro del Senado, y pronto se tuvieron que negociar puntos de vista enfrentados acerca del uso de los terrenos. Los principales actores fueron las autoridades públicas (los Departamentos de Economía, de Desarrollo Urbano, de la Construcción y de la Ciencia).

En 1991 se crea una agencia de desarrollo, denominada *Entwicklungsgesellschaft Adlershof mbH (EGA)* (actualmente, bajo la dirección de WISTA), con el fin de desarrollar y poner en práctica un concepto para las funciones económicas y científicas del área. La EGA fue responsable del desarrollo y marketing del área que previamente era la Academia de las Ciencias, pero también comenzó a elaborar planes para el uso del campo de aviación (entre ellos una planta incineradora). Esto atrajo a actores de otros departamentos a la zona, que temían que el campo de aviación fuera transformado simplemente en una enorme área comercial. De hecho, los planificadores de la ciudad siguieron un nuevo paradigma en desarrollo urbano que se centraba en usos mixtos.

En la primavera de 1992, el Secretario de Estado del Departamento de Desarrollo Urbano, que en ese momento era el responsable principal del proyecto, presentó públicamente la primera versión del plan marco. Esta iniciativa contrarrestó las ideas alternativas del Departamento de Economía. Con el fin de proteger sus propias pretensiones, los Departamentos de Economía y de Ciencia reaccionaron con una propuesta que definía el tamaño del parque científico y tecnológico en el área de la Academia de las Ciencias y en zonas del antiguo campo de aviación (130 Ha). Los agentes que estuvieron implicados en esta primera etapa de planificación describieron este periodo como una batalla por los terrenos disponibles, como un «juego de póquer», como la definió uno de los miembros. De todos modos, el Senado decidió el 16 de febrero de 1993, sobre las bases de un proyecto de ley conjunto, elegir una agencia de desarrollo privada y controlar el plan

marco a través de un proceso de evaluación cooperativo.

Dado el tamaño del área y la complejidad de las tareas a realizar, un procedimiento de planificación cooperativo fue puesto en práctica desde junio a septiembre de 1993. Siete urbanistas de toda Alemania fueron invitados a debatir el plan existente y a desarrollar sus propias ideas sobre el concepto de desarrollo urbano. Un efecto importante de este procedimiento de planificación fue el integrar varios actores del Senado, del barrio y expertos externos, de este modo, creando una «identidad del proyecto» común. El resultado de los talleres fue un «plan de consenso» que fue presentado en una conferencia de prensa conjunta por los tres Secretarios de Estado para el Desarrollo Urbano, para la Ciencia y de Economía, simbolizando un cierre de filas. De este modo, la «nueva ciudad» se convirtió en un programa de gobierno.

#### 4.2. Dinámicas participativas exclusivas

Los proyectos a gran escala generan un sistema interactivo en el que son negociados diferentes intereses y se crea un objetivo común. El proyecto es coordinado a través de un intercambio de recursos (CATTACIN, 1994). El enfoque integrador de Adlershof consiste en combinar varias áreas políticas, lo cual es una estrategia de desarrollo urbano bastante excepcional en Berlín. El proyecto es vinculado a una gran variedad de agentes públicos, semipúblicos y privados. El reto es equilibrar los diferentes intereses (económicos, científicos, urbanos, culturales, etc.) y alcanzar un compromiso sobre un modelo de desarrollo común. La etiqueta «ciudad de ciencia y economía» responde a un intento por integrar las distintas áreas de actuación.

Proyectos enormes como el de Adlershof crean nuevos modos de relaciones institucionales. Hay un desplazamiento crítico del «gobierno» a la gobernanza urbana, un «estilo de hacer política más plural» (MAYER, 1993), redefiniendo los roles jugados por las autoridades locales. Se han creado nuevas estructuras que introducen una mayor fragmentación de responsabilidades. Esta misma tendencia se observa también en las etapas de

planificación y la realización del proyecto en Adlershof.

En el nombre de la flexibilidad y la eficiencia, una organización semi-pública suplanta a las autoridades locales e incorpora poderes y competencias en la realización de políticas. La agencia de desarrollo (BAAG) es una forma especial de cooperación entre socios públicos y privados iniciada por el gobierno, y ha sido especialmente creada para gestionar el proyecto. Ha sido formada como una organización intermedia que opera entre la administración pública y los inversores privados. El promotor es un administrador que utiliza medios de un fondo de fideicomiso garantizado por el Estado. La idea principal de este instrumento de planificación aplicado en Adlershof es usar recursos del fondo de fideicomiso y del presupuesto público para desarrollar y abrir el área, así como hacer que esté disponible para poder construir en él. Puesto que existe un retraso en el tiempo entre los ingresos y los gastos, se le da un crédito al promotor por la inversión inicial en las medidas de desarrollo. Posteriormente, los créditos se supone que se saldan con los ingresos. Si esto conduce a un déficit en el fondo de fideicomiso, Berlín tiene que proveer fondos del presupuesto estatal. El 21 de octubre de 1994, el principal comité de la Casa de Representantes decidió que la ciudad de Berlín debería asumir la responsabilidad financiera de Adlershof (SEN BWV, 1997).

Para preservar el control estatal, un grupo planificador de iniciativas fue establecido, formado por siete Secretarios del Senado y un concejal del barrio Treptow. Este comité decide sobre el plan de desarrollo y el plan económico así como sobre los plazos y la financiación de las medidas de desarrollo. Este grupo planificador tiene que acordar decisiones importantes como la compra de terrenos en el área de Desarrollo. Es un órgano político significativo que ha sido construido para canalizar los conflictos entre puntos de vista y competencias de todas las administraciones implicadas en la planificación y para mantener la influencia de Berlín sobre los procedimientos de toma de decisiones.

Aparte del Senado de Berlín, no existe un comité de control o consultivo que sea responsable del proyecto en su conjunto y pudiera coordinar las actividades de las

diferentes agencias de desarrollo (BAAG, WISTA MG) y a los agentes conectados a las diferentes partes del proyecto (MediaCity, el campus universitario, el centro de ciencia y tecnología, etc..) «La mayor parte de las decisiones han sido preparadas, hasta el momento actual, en conversaciones bilaterales o multilaterales, acuerdos variados y no vinculantes» (SENWFK, 1998:10). La estructura organizativa asegura dinámicas participativas exclusivas y dificulta a los que se encuentran fuera de la misma obtener algún conocimiento interno de los procedimientos de la planificación. Además, se aseguran de que importantes consultas y acuerdos respecto a los contratos y las finanzas sean mantenidos en secreto. En consecuencia, la planificación pierde transparencia, limitando las posibilidades de control parlamentario.

Este déficit motivó que el Partido Verde presentase una demanda para que los planes existentes entonces fueran remitidos al Parlamento de Berlín en marzo de 1996. Para permitir el control parlamentario y ser capaz de evaluar los proyectos, era necesario conocer los datos actuales sobre el desarrollo urbano y los cambios en los costes previstos. Mientras tanto, los planes económicos de la agencia de desarrollo han sido remitidos al comité de la propiedad del Parlamento.

#### **4.3. Respuesta política a las dificultades con las que se enfrentan las Áreas de Desarrollo**

La actual crisis financiera fuerza a Berlín a reducir los gastos en todas las áreas, pero ciertamente hay algunas excepciones: «El Senado apoya Adlershof. No es necesario discutir el apoyo, puesto que el futuro de Berlín se establece aquí. Especialmente en tiempos en los que uno tiene que pensar dos veces sobre cada centavo que uno gasta, tenemos que invertir en los lugares donde emerjan estructuras competitivas globalmente. Aquí todo el mundo es capaz de ver que nosotros estamos, a pesar de las restricciones presupuestarias, dando forma y preparando Berlín para el próximo siglo», afirmó el Alcalde en agosto de 1997.

La situación económica y financiera no se corresponde con las expectativas de crecimiento en función de las cuales se



definió el proyecto hace una década. Lo mismo ocurre con los otros grandes proyectos en Berlín. Cuando el mercado no responde, surge la pregunta de si los proyectos van a continuar adelante, van a ser cancelados o redimensionado (BUNZEL & SANDER, 1999).

En el caso de las Áreas de Desarrollo el Senado de Berlín decidió en 1996 extender el calendario de plazos inicial y reducir los costes. En Adlershof, el periodo de tiempo para la puesta en práctica, el marketing y la financiación han sido extendidos cinco años mas, del 2005 al 2010. El proyecto en su conjunto será realizado de acuerdo con un «FOCI» espacial específico. Es dudoso si extender el calendario temporal de ejecución ayudará a reducir los costes, o si los cuellos de botella financieros están siendo simplemente pospuestos (SCHLUSCHE, 1999: 1010).

Ante el gran peso del presupuesto público y las deudas crecientes, la oposición política ha comenzado a cuestionarse la necesidad y la financiación de las áreas de desarrollo. El partido socialista (PDS) llegó a demandar la revocación del orden estatutario y la disolución de la agencia de desarrollo. Los Verdes pidieron la reducción del tamaño y ambiciones en estas áreas y la modificación

de los proyectos de acuerdo con la demanda actual. Finalmente, el Comité financiero en el Parlamento acordó en junio de 1998 invitar a la Oficina General de Auditores para que inspeccionasen la situación financiera en cada una de las áreas de desarrollo. Esta oficina se comprometió a informar sobre las posibilidades de reducir los costes y de concluir las actividades. Últimamente, el Parlamento decidió, en Noviembre de 1998, no dar más préstamos hasta que los resultados de las investigaciones estén disponibles, excepto para las obligaciones que deben ser cumplidas. Las agencias de desarrollo no comprendieron esta decisión, puesto que la interrupción temporal de los proyectos reduce su alcance de actuación y produce una falta de confianza. Pero lo que finalmente hizo que los miembros del Parlamento tirasen del «freno de emergencia» fue la creciente montaña de deudas. De acuerdo con el quinto informe sobre las áreas de desarrollo realizado por el Departamento de la Construcción, el déficit financiero era de 359,3 millones de Euros en mayo de 1998, incrementándose las deudas hasta 598,6 millones de Euros al final del año (SEN BWV, 1998).

La cobertura de la prensa fue cada vez más negativa. Los promotores consideran que el debate público sobre las escasas perspectivas es tan perjudicial a la imagen del proyecto como el retraso en sus actividades. El cambio de los proyectos una vez iniciados conduce a una pérdida de confianza en la planificación frente a los inversores, y es vista como una interferencia en la credibilidad de la agencia de desarrollo.

## 5. CONCLUSIONES

Los grandes proyectos no constituyen un fenómeno nuevo. En el marco de exposiciones internacionales, de medidas de reurbanización y renovación de los antiguos núcleos centrales de las ciudades, y de Juegos Olímpicos (como en Munich), se han realizado grandes inversiones que han transformado las ciudades de manera fundamental (HÄUBERMANN & SIEBEL, 1993). Sin embargo estas actividades tuvieron lugar en un contexto de crecimiento económico. La administración tenía que proveer a los inversores privados con terrenos para construir, establecer infraestructura pública y coordinar sus planes de desarrollo. Hoy en día, una de las principales tareas consiste en inducir las actividades económicas, encontrar inversores para tierras en barbecho y para financiar las inversiones necesarias en una asociación de presupuestos públicos y privados.

En proyectos a gran escala los intereses públicos y privados no están solamente coordinados, sino también ligados unos a otros dentro de un calendario temporal y financiero. Mientras que el proyecto es realizado por un promotor privado, el papel del sector público consiste principalmente en realizar pagos por adelantado. Se supone que la supuesta y prometida rentabilidad permitirá refinanciar el proyecto. Así la ciudad se hace empresarial por medio de su agencia de desarrollo, que entra en el mercado y, consecuentemente, tiene que actuar de acuerdo con la lógica del mercado. Por lo tanto, tiene que adaptar sus actividades a suelos adecuados y a los precios del mercado inmobiliario y a las inversiones más rentables. Si la situación del mercado cambia, la demanda se contrae y no se hace una utilización completa de la

infraestructura ni de los edificios de oficinas, el volumen de negocios es inferior al esperado. Entonces, el promotor, atrapado en un mercado en recesión, tiene que proveer el dinero y cambiar los planes.

Bajo condiciones estables, el aumento en el valor de los terrenos públicos, que se produce como consecuencia de su recalificación para nuevos usos puede ser recuperado como beneficios de la planificación. Pero, si las expectativas de crecimiento no se materializan, los que toman las decisiones políticas y la agencia de desarrollo comienzan a actuar de diferente manera. Los promotores quieren que continúe el proyecto y su plan de desarrollo, lo que requiere la asistencia financiera del presupuesto público. Los políticos comienzan a dudar, cuando los riesgos aumentan, puesto que ellos son responsables del presupuesto público.

Los grandes proyectos son una aventura de alto riesgo. Son iniciados para abrir un camino positivo al desarrollo urbano. Su objetivo es mejorar la imagen de la ciudad, crear nuevos empleos y construir nuevas viviendas e infraestructuras. Estos objetivos son legítimos. Sin embargo, las nuevas dinámicas de gobierno son peligrosas, puesto que producen una tensión entre la toma de decisiones políticas y la acción estratégica dentro del sector público, que no puede ser superado por el sistema democrático.

Los grandes proyectos son una estrategia para cuando hace «buen tiempo», puesto que las dificultades en la fase de puesta en práctica genera demandas sobre el sector público, el cual puede, consecuentemente, entrar en conflicto con el interés público.

En el desarrollo económico tradicional, donde los planificadores eran los encargados de establecer áreas de desarrollo y equiparlas con infraestructuras, la ciudad tenía que esperar a los inversores hasta que estos adoptasen sus planes. En una política urbana empresarial, el sector público inicia los grandes proyectos y los pone en marcha, por medio de desembolsos por adelantado. La gran oportunidad de esta estrategia consiste en llevar a cabo de forma activa los planes de desarrollo urbano, fusionar lo que de otro modo consistiría en una capacidad muy fragmentada de actuar y coordinar diferentes fuerzas. Como nuestro estudio de caso revela esta estrategia es especialmente peligrosa en Áreas de Desarrollo, puesto que estas son

desarrolladas para una demanda desconocida. Los terrenos son comprados y calificados sin tener garantías por parte de los inversores privados.

La idea original de la acción dirigida por el Estado democrático consiste en imponer el interés público sobre una realidad que no produce estos valores por sí misma. Si el mercado pudiera encargarse de estas tareas, el Estado no sería necesario. Debido a esta diferencia entre la acción dirigida por el Estado y la dirigida por el mercado, la política del proyecto del tipo en discusión y los

objetivos de responsabilidad política resultan incompatibles. La política de desarrollo urbano que intenta explotar al mercado tiene que obedecer las normas del mercado. Este funciona siempre que las expectativas de crecimiento se materialicen. Si los grandes proyectos se enfrentan a una crisis, el mercado deja de liderar e impulsar el proyecto, y será el presupuesto público el que lo deba hacer. Por otra parte, cuando la economía se recupera de nuevo, la visión detrás de un megaproyecto como el de Adlershof puede llegar a la madurez y cumplirse.

## BIBLIOGRAFÍA

- BAAG BERLIN ADLERSHOF AUFBAUGESELLSCHAFT MBH (1995): *Berlin-Adlershof. Die Stadt für Wissenschaft und Wirtschaft – Von der Vision zur Realität*. Berlin
- BUNZEL, A. & J. LUNEBACH, (1994): «Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – ein Handbuch», *Difu-Beiträge zur Stadtforschung*, Bd. 11, Berlin
- BUNZEL, A. & R. SANDER, (Hg.) (1999): «Städtebauliche Großvorhaben» in *der Umsetzung. Dokumentation des Symposiums am 22. und 23. Juli 1998 in Berlin*, (Difu-Materialien 6/99), Berlin
- CATTACIN, S. (1994): *Stadtentwicklungspolitik zwischen Demokratie und Komplexität – Zur politischen Organisation der Stadtentwicklung: Florenz, Wien und Zürich im Vergleich, Frankfurt am Main u.a.*
- HÄUBERMANN, H. (1993): «Festivalisierung der Stadtpolitik, Stadtentwicklung durch große Projekte», *Leviathan Sonderheft 13*, Opladen
- (1995): «Stadtentwicklung im Labor, Berlin-Mitte». M. WENTZ (Hg.): *Stadtentwicklung*, Frankfurt/M, New York.
- & W. SIEBEL (1994): «Neue Formen der Stadt- und Regionalpolitik. Archiv für Kommunalwissenschaften» *A/K 33 (1)*:32-45.
- & E. STROM (1994): «Berlin: The once and future capital. International» *Journal of Urban and Regional Research 18 (2)*:335-346
- LEMMEN, F-J. (1997): «Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Regelinstrument der Baulandbereitstellung». B. & H. DIETRICH (Hg.) *Boden – wem nutzt er? Wen stützt er?. Neue Perspektiven des Bodenrechts.*: 220-228. Braunschweig, Wiesbaden.
- LENHART, K. (1998): «Bubble-Politics in Berlin». *Das Beispiel Koordinierungsausschuss für innerstädtische Investitionen: eine «black-box» als Macht- und Entscheidungszentrale. Prokla 110 (1)*, p. 41-66.
- MAYER, M. (1993): «Public-Private Partnership – eine Option und Chance für kommunale Wirtschaftspolitik?» R. ROTH & H. WOLLMANN (Hg.): *Kommunalpolitik. Politisches Handeln in den Gemeinden*: 440-450. Opladen.
- NEWMAN, P. & A. THORNLEY (1996): *Urban Planning in Europe*. International Competition, National Systems & Planning Projects. London, New York
- PFOTENHAUER, E. (1998): «Stadterneuerung, Sanierung». H. HÄUBERMANN (Hrsg.) *Großstadt – Soziologische Stichworte*:245-255. Opladen.
- REIMANN, B. (2000): *Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur*. Eine Fallstudie aus Berlin-Prenzlauer Berg. Opladen
- RYTLEWSKI, R. (1999): «Berliner Politik: Zwischen Kiez und Stadtstaat». W. SÜß, R. RYTLEWSKI. *Berlin. Die Hauptstadt. Vergangenheit und Zukunft einer europäischen Metropole*:295-329, Bonn.
- SCHLUSCHE, G. (1999): «Sehnsucht nach dem antiautoritären Städtebau». *Die Neue Gesellschaft, Frankfurter Hefte 11*:1007-1014.
- SCHMIDT-EICHSTAEDT, G. (1998): *Städtebaurecht – Einführung und Handbuch*, Stuttgart
- SENBWV, SENATSVERWALTUNG FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (IV) (1997): *4. Bericht zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an den Vorsitzenden des Hauptausschusses 04.06.1997*, Berlin

- (1998): *5. Bericht zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an den Vorsitzenden des Hauptausschusses* 12.06.1998, Berlin
- SENSUT, SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, UMWELTSCHUTZ UND TECHNOLOGIE (1997) (Hrsg.) *Planwerk Innenstadt Berlin. Ein erster Entwurf*
- SENWFK, SENATOR FÜR WISSENSCHAFT, FORSCHUNG UND KULTUR (1998): *Ein Konzept für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin-Adlershof (WISTA) – Bestandsaufnahme und Empfehlungen zur gegenwärtigen Entwicklungen des WISTA*, Berlin
- STERN, Ifs (1998): «Sozialorientierte Stadtentwicklung. Berlin» *Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie*.
- STROM, E. (1996): «In Search of the Growth Coalition. American Urban Theories and the Redevelopment of Berlin». *Urban Affairs Review* 31 (4):455-481.
- WILMES, M. et al (1997): *Der Forschungs- und Technologiepark Berlin-Adlershof – Modell einer neuen Form regionaler Kooperation zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik?*, Arbeitsstelle Politik und Technik der Freien Universität Berlin, apt-papers 4, Berlin.