



Autor: Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger,
Berlin

Das mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Plattenbauquartier aus den 80er Jahren wurde von Grund auf umgebaut und erhöht heute die Attraktivität der Gothaer Innenstadt

Die Revitalisierung der Innenstädte erfährt verstärkte politische Aufmerksamkeit. Nicht vernachlässigt werden darf jedoch ebenso die nachhaltige Erneuerung der in den 20er bis 80er Jahren erbauten Wohnsiedlungen, in denen weit mehr Menschen als in den Innenstädten wohnen und leben.

Vom Sorgenkind zur zukunftsfähigen Siedlung



Luftaufnahme Meller Bogen, Berlin



Foto: Charlottenburger Baugenossenschaft e.G., Berlin

Der Meller Bogen ist eine Siedlung der 70er Jahre mit großvolumigen Baukörpern inmitten eines grünen Wohnumfeldes. Das Sanierungskonzept der Charlottenburger Baugenossenschaft verbindet die Senkung des Energieverbrauchs mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen

Die zwischen den 20er und 80er Jahren errichteten, mittlerweile in die Jahre gekommenen Wohngebiete des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus stellen ein Marktsegment dar, das breiten Schichten der Bevölkerung qualitativ volles Wohnen ermöglicht. Doch nicht nur das. In Krisenzeiten wirkt dieses Segment des Wohnungsmarktes in besonderer Weise als sozialer wie ökonomischer Stabilitätsfaktor der Städte. Warum ist das so?

Hierfür lohnt ein Blick zurück in die Geschichte. Im vergangenen Jahr wurden Berliner Wohnsiedlungen der 20er Jahre in die Welterbeliste der UNESCO eingetragen. Damit wurden erstmalig ganze Wohnensembles zum Weltkulturerbe erklärt – und zwar nicht nur wegen ihres gestalterischen Denkmalwertes, sondern ebenso aufgrund ihrer sozialpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeption. Der Siedlungsbau der Weimarer Republik

- löste die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf
- trennte mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten und
- orientierte auf ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Damit waren Grundzüge einer neuen Wohnform entwickelt, die nach der Katastrophe des Ersten Weltkrieges mit der unerträglich gewordenen Wohnungsnot einer Wohnungsbaupolitik zugrunde lagen, die den Bau möglichst vieler Wohnungen für die breite Bevölkerung zum Ziel hatte und zu diesem Zwecke leistungsfähige Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften ins Leben rief.

Interessant und keineswegs selbstverständ-

lich ist, dass die soziale Konzeption und städtebauliche Struktur des Baus großer Wohnsiedlungen in den 50er bis 80er Jahren der Tradition der Vorgänger aus den 20er Jahren folgten.

Was sind zukunftsfähige Vorzüge, die bereits in den 20er Jahren entwickelt wurden?

Städtebau: die offene Stadtlandschaft

Zum einen hat das städtebauliche Leitbild der offenen, durchgrünten Stadtlandschaft hier seine Wurzel – ein Leitbild, das als Alternative zu eng bebauten Innenstadtquartieren auch heute noch für Familien mit Kindern und für Ältere attraktiv ist. Die meist weiträumige städtebauliche Grundstruktur ermöglicht einen Attraktivitätsgewinn des Wohnumfeldes. Den gemeinschaftlichen und öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum für Bewohner verschiedener sozialer und ethnischer Herkunft im Wohnumfeld zu gestalten, ist ein Anspruch, den bereits die Siedlungsbauer der 20er Jahre formuliert haben und der für stabile Nachbarschaften in der heutigen Sozialen Stadt unerlässlich ist.

Einheit von Wohnungsbau und Gemeinbedarf

Zukunftsweisend war der emanzipatorische Charakter des Siedlungsbaus der 20er Jahre. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen sollte ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen. Schulen, Sport- und Spielplätze gehörten ebenso zum Anspruch des neuen Siedlungsbaus wie ein gemeinschaftsorientiertes Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufent-



Foto: Dokumentation des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2009

haltsqualitäten. Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – und die deshalb gute Eignung für Familien mit Kindern ebenso wie die Anpassungsfähigkeit an gewandelte Bedürfnisse, z.B. für seniorenrechtliches Wohnen - ist ein Vorteil, der bei der Erneuerung der Wohngebiete der 50er bis 1980er Jahre ausgebaut werden kann.

Krisenfestes Wohnen zur Miete für breite Schichten der Bevölkerung

Der Mietwohnungsbau großer Siedlungen nach dem Zweiten Weltkrieg hat in Deutschland die in den 20er Jahren entwickelte Konzeption aufgegriffen, durch umfassende Förderung hohe Qualitätsstandards zu ermögli-

chen, die auch für die Mittelschichten attraktiv sind – es ging um breite Schichten der Bevölkerung. Da die geförderten Wohnungen nach der Mietbindungsdauer in den freien Markt übergingen, wurde schrittweise ein attraktiver Mietwohnungsmarkt geschaffen, der auch für private Investments interessant war.

Gut und sicher zu bezahlbarer Miete wohnen zu können, ist keine Selbstverständlichkeit. Länder mit marginalem und stigmatisiertem Mietwohnungssektor können davon nur träumen. Wohnen zur Miete erleichtert nicht nur die immer mehr geforderte berufliche wie räumliche Flexibilität. Es gewinnt auch als Bestandteil kommunaler Daseinsfürsorge an

Bedeutung in einer Zeit, die durch eine stärkere Spreizung der Einkommen gekennzeichnet ist.

Organisierte Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen

Die Vorteile einer überschaubaren und professionellen Eigentümerstruktur werden angesichts der immer schwieriger werdenden Erneuerung von Stadtvierteln mit Miethäusern in kleinteiligem Eigentum immer augenscheinlicher: in den großen Wohnsiedlungen ist ganzheitliches Handeln weniger Eigentümer auf Quartiersebene in enger Kooperation mit den Kommunen möglich.

Die heutigen Wohnungsunternehmen sind in



Foto: GdW, Dokumentation des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2009

Die Boshetsrieder Siedlung in München-Sendling ist ein Beispiel für den Siedlungsbau der 50er Jahre. Das nach dem Prinzip der offenen Stadtlandschaft erbaute Ensemble wurde im Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis 2009 mit dem Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ ausgezeichnet

ihrer Mehrzahl die Nachfolger der im Zuge der Reformbewegung des späten 19. Jh. und frühen 20. Jh. entstandenen Genossenschaften und kommunalen GmbHs mit ausgeprägter Ortsbindung und Interessen an nachhaltiger Bewirtschaftung ihrer Bestände.

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

In der oberflächlichen Betrachtung werden die großen Siedlungen als eintönige Masse weitgehend gleichartiger Bauten wahrgenommen. Sieht man genauer hin, fallen erhebliche Unterschiede auf, die u.a. von der Zeit der Bebauung, der Siedlungsgröße, der Qualität der Bauherren und Planer sowie von dem Niveau der gegenwärtigen Bewirtschaftung und Belegungspolitik abhängen. Typologisch zu unterscheiden sind:

- die Bestände des mehrgeschossigen Siedlungsbaus der 20er und 30er Jahre

Für eine integrierte Strategie zur zukunftsfähigen Gestaltung der großen Wohnsiedlungen wirbt das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. in Hellersdorf. Informationen unter www.gross-siedlungen.de

- die nach dem Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft errichteten mehrgeschossigen Wohngebiete der 50er und 60er Jahre
- die nach dem Leitbild Urbanität durch Dichte errichteten, häufig vielgeschossigen Wohnensembles der 70er Jahre in den alten Ländern
- die in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete der 70er und 80er Jahre in den neuen Ländern

Erweiterte Sichtweise

Der Überblick zeigt zweierlei:

- Zum einen Kontinuitäten im sozialpolitischen Anliegen, in der räumlichen Gestaltung und in der wohnungswirtschaftlichen

Organisation des Mietwohnungsbaus der 20er bis 80er Jahre.

- Zum anderen Vielfalt in der konkreten Ausformung der gebauten Wohngebiete, in der Belegungspolitik und im Sanierungsgeschehen mit der Folge starker Qualitätsunterschiede.

Mit Recht war die Diskussion der letzten Jahre fokussiert auf die Sorgenkinder, nämlich zum einen auf die als Großsiedlungen bezeichneten verdichteten Hochhaussiedlungen der alten Länder aus den späten 60er und frühen 70er Jahren, in denen städtebauliche Defizite mit unsensibler Belegungspolitik so korrespondierten, dass überforderte Nachbarschaften entstanden.^[1]

Zum anderen wurde der Begriff und das damit verbundene Negativ-Image auf die im Zuge des Wohnungsbauprogramms der DDR industriell errichteten Wohngebiete übertragen, die vorher ganz wertungsfrei als große Neubaugebiete bezeichnet wurden.^[2]

Bei der kritischen Sicht auf die „Großsiedlungen“ ist aus dem Blickfeld geraten, dass die Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus seit den 20er Jahren in ihrer Mehrzahl nachgefragte, durchgrünte Bestände sind, die auf vielfältige Weise zukunftsfähig weiterentwickelt werden können.

Große Wohnsiedlungen:

keine Verengung auf Platte und Hochhaus

Um den Charakteristika der Wohngebiete umfassend gerecht zu werden, wäre eine Verengung auf Platte (neue Länder) und verdichtete Hochhausensembles (alte Länder) unklug.

Der Wirklichkeit gerechter wird das hier vorgeschlagene breite Begriffsverständnis: es geht um die großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus der 20er bis 80er Jahre in all ihrer Vielfalt, die kein historisches Relikt sind, sondern – zukunftsfähig modernisiert – eine große Zukunft vor sich haben.



Das mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Plattenbauquartier in Gotha an der Fritzeltgasse aus den 80er Jahren vor der Sanierung

Gute Voraussetzungen für Klimaschutz und Energieeinsparung

Dieses breite und optimistische Verständnis lag auch dem 2009 durchgeführten Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Basis integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ zugrunde. Die Wettbewerbsergebnisse weisen darauf hin, dass die großen Wohnsiedlungen für die Erfordernisse des Klimaschutzes gut gerüstet sind und zwar aufgrund

- ihres hohen Potenzials für sparsamen Energieverbrauch durch ihre kompakte Bebauung (Mehrfamilienhaustyp)
- der Möglichkeit erheblicher Einspareffekte durch rationelle Modernisierungsverfahren zu tragbaren Kosten
- der Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Vermieter auf Quartiersebene

Die prämierten Vorhaben haben gezeigt, dass eine völlig neue, zukunftsfähige Qualität des

Wohnens entsteht, wenn die energetische Sanierung im ganzheitlichem Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen angegangen wird (Grundrissänderungen vor allem mit Blick auf bedürfnisgerechte Küchen und Bäder, barrierearmes, generationenübergreifendes Wohnen, Lärminderung, nutzerfreundliches Wohnumfeld, Gemeinschaftsräume, Service-Wohnen usw.).

[1] Überforderte Nachbarschaften. GdW Schriften 48. 1998
 [2] Die „Städtebauliche Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete in den neuen Ländern“ war eines der ersten Forschungsfelder des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus nach der deutschen Vereinigung, in dessen Folge ein gleichlautendes Förderprogramm im Rahmen der Städtebauförderung entstand.
 [3] Eine Darstellung des Anliegens und der Arbeitsweise des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. findet sich unter www.gross-siedlungen.de

Das „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.“ als Kommunikationsplattform

Für eine integrierte Strategie zur zukunftsfähigen Gestaltung der großen Wohnsiedlungen wirbt das in der Berliner Großwohnsiedlung Hellersdorf angesiedelte Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.^[3] Es tritt ein für eine nachhaltige, ökologisch und sozial verträgliche sowie wirtschaftlich tragbare Entwicklung der großen Wohnsiedlungen der 20er bis 80er Jahre in Deutschland und Europa.

Als unabhängige Institution will das Kompetenzzentrum den Gedankenaustausch über die Zukunft von Wohngebieten anregen, die von ihrem sozialpolitischen Anliegen her vergleichbar, in ihrer konkreten Gestaltung aber sehr unterschiedlich sind. Es pflegt ein Kooperationsnetzwerk, um Kompetenzen zu bündeln und die gesammelten Erfahrungen seinen deutschen und internationalen Partnern zur Verfügung zu stellen.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. in Berlin versteht sich als zivilgesellschaftliche Plattform für den Erfahrungsaustausch zur Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen

2. Bauliche Erneuerung



Teiltrückbau von vielschossigen Wohnscheiben



Komplexe Sanierung eines Wohnquartiers



Photovoltaikfassade als Zeichen für die Erneuerung



Montage von Aufzügen

1. Städtebauliche Weiterentwicklung



Wohngebiete der 20er Jahre



Wohngebiete der 50er und 60er Jahre



Großsiedlungen der 70er-90er Jahre

**Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.**

**Gebündeltes Wissen
in sechs
Kompetenzbereichen**

4. Soziale Stabilisierung und Beteiligung der Bürger



Planungswerkstatt mit dem Ziel, Lösungen für die Umgestaltung eines Wohnviertels zu finden

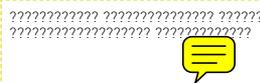


Mietergarten im Innenhof



Diskussion von Planungsprozessen mit allen beteiligten Akteuren

5. Wohnungsbewirtschaftung und Finanzierung



6. Prozesssteuerung und -management



3. Energetische Sanierung und Klimaschutz



Energetische Sanierung einer 50er Jahre-Siedlung



Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wirbt für eine integrierte Strategie zur zukunftsfähigen Gestaltung der großen Wohnstädte. Das gelingt, wenn städtebauliches, bautechnisches, wohnungswirtschaftliches und sozialpolitisches Herangehen als Einheit ineinander greifen

Foto: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Berlin