

# New build as a strategy for renewing large housing estates



Vor der Modernisierung



Ein sensibles Umzugsmanagement der GAG Köln stellte sicher, dass sich die Mieter, die zuvor hier gewohnt hatten, keine neue Heimat suchen mussten.



Architekten: ASTOC Architects and Planners, Foto: GAG Immobilien AG, Köln

Siedlungsergänzender Neubau wird, vor allem in wachsenden Regionen, dann eingesetzt, wenn Teile des Bestands nicht wirtschaftlich vernünftig erneuerbar sind und durch den Neubau Qualitäten angeboten werden, die im Bestand fehlen, beispielsweise barrierefreies Wohnen und betreutes Wohnen.

Überzeugend sind vor allem Beispiele, die eine sozialverträgliche Mischung von Bestandssanierung und Ersatzneubau realisieren, was unter anderem das Umzugsgeschehen gemäß den Mieterwünschen erleichtert.

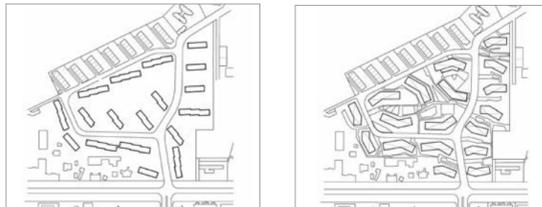
Für die Wohnungseigentümer besteht die Möglichkeit auch höherwertigen Wohnraum als Erweiterung des vorhandenen Bestandes anzubieten.

Der Ersatzneubau verfügt in der Regel über mehr Wohnfläche als der vormalige Bestand, was in locker bebauten Siedlungen kein Nachteil ist.

Durch den Zuzug neuer Mieter wird die Bewohnerstruktur sowohl demografisch als auch sozial gemischer, was sich für das Siedlungsimago, die soziale Stabilität der Nachbarschaften und die Inanspruchnahme der wohnungsnahen Infrastruktur vorteilhaft auswirkt.



Feine Abstufungen in der Freiraumgestaltung ermöglichen harmonische Übergänge von privaten über halböffentliche zu öffentlichen Räumen.



Ersatzneubau, Beispiel Köln-Ostheim, Buchheimer Weg  
Siedlungsstruktur 1950 und 2012: Durch einen leichten Knick der Gebäude erhalten die Stadträume eine neue Qualität. Mit den gekickten Zeilen entstehen Freiräume, die dank einer sehr guten Planung beispielhaft gestaltet sind.



www.gross-siedlungen.de  
text translation



München, Maikäfersiedlung

## München

Neue Mietwohnungen anstelle von Schichtwohnungen. Interessante Details, wie die Abstellräume auf dem Dach, zeigen, dass viele Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt wurden. Eine teilweise überdachte Terrasse, die zum Trocknen der Wäsche an frischer Luft genutzt werden kann ist gleichzeitig ein Treffpunkt.



Bochum-Gerthe, Wohnpark Hiltrop

## Bochum

Funktionaler Ersatzneubau in einem 1950er Jahre-Quartier. Die neuen Wohnungen sind komplett barrierefrei angelegt und mit dem Aufzug zu erreichen. Jede Wohnung besitzt einen Balkon beziehungsweise eine Terrasse. Eine hohe Aufenthaltsqualität bietet der hochwertig gestaltete und bepflanzte Innenbereich.



Nürnberg, Dresdener Straße

## Nürnberg

Die Gebäudezeilen wurden von der wbg Nürnberg durch neue Gebäudeteile, wie Laubengänge, Aufzüge und Balkone so ergänzt, dass barrierefreie Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum entstanden sind.



Ersatzneubau, Beispiel München, Maukäfersiedlung



Ersatzneubau, Beispiel Bochum-Gerthe



Ersatzneubau, Beispiel Nürnberg

Große Wohnsiedlungen >> Large housing areas >> Grands Ensembles >> Большие жилые районы

www.gross-siedlungen.de