



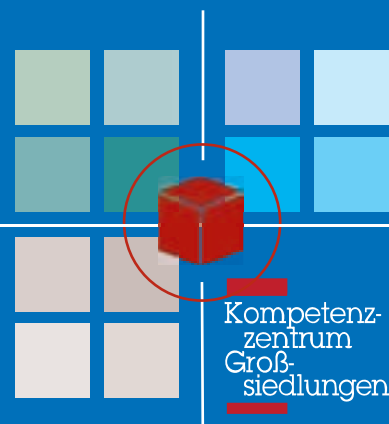
# 50 JAHRE WOHNUNGSBAUSERIE WBS 70

DOKUMENTATION AUSGEWÄHLTER BEISPIELE



VIELFÄLTIGER WANDEL DURCH WEITERENTWICKLUNG

2022 50 Jahre WBS 70 Vielfältiger Wandel der Wohnungsbauserie WBS 70 Dokumentation ISBN 978-3-00-072102-1

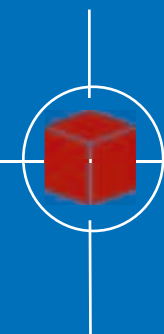


Schriftenreihe des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Berlin, 2022

Kompetenz-  
zentrum  
Groß-  
siedlungen e.V.

2022



Redaktion und Layout:

Team des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.  
Dr. Bernd Hunger  
Dagmar Weidemüller  
Mariia Melnikova  
Ralf Protz

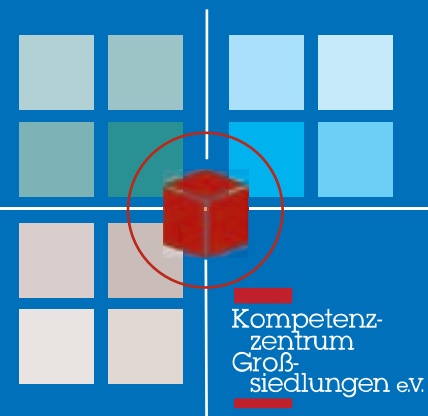
Diese Publikation entstand in Zusammenarbeit mit den ostdeutschen Regionalverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den Wohnungsunternehmen, deren Projekte vorgestellt werden:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.  
vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.  
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.  
VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.  
VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.



ISBN 978-3-00-072102-1

Titelbild: Wotin - Ihlenpool Oststadt Neubrandenburg



Schriftenreihe des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Berlin, Mai 2022



## 50 JAHRE WOHNUNGSBAUSERIE WBS 70 VIELFÄLTIGER WANDEL DURCH WEITERENTWICKLUNG



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Friedhelm Hoffmann

Wohnungsbauserie 70, Architekturmodell um 1980



DOKUMENTATION AUSGEWÄHLTER BEISPIELE

## Anliegen

Die Gebäude der Wohnungsbauserie WBS 70 sind bis heute prägend für die Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern und sie sind ein zu Hause für viele Bewohnerinnen und Bewohner. Über 600.000 Wohnungen dieser Serie wurden errichtet – nicht nur in den Wohnsiedlungen am Stadtrand, sondern in abgewandelter Form mit individuellen Entwürfen ab den 1980er Jahren auch in den Innenstädten.

Daher sind die Wohnungsbestände des Typs WBS 70 vielerorts stadtbildprägend und identitätsstiftend. Die ursprünglichen Entwürfe und die Weiterentwicklung 30 Jahre nach der Wiedervereinigung sind vielfältig. Ab 1970 wurde an der Serie gearbeitet und immer wieder optimiert, um eine stärker rationalisierte Bauweise und gleichzeitig variantenreiche Grundrisse zu erreichen. Der erste Experimentalbau entstand 1973 in Neubrandenburg.

In den Jahren nach 1990 wurde ein erheblicher Teil der Bestände mit immensen Investitionen modernisiert, wobei es vor allem um die energetische Erhöhung der Gebäude ging, aber auch um Verbesserungen der Gebäudeausstattung und um Grundrissänderungen, entsprechend den mit der Entspannung des Wohnungsmarktes einhergehenden gestiegenen Erwartungen an die Wohnqualität.

Mittlerweile steht ein zweiter Modernisierungszyklus an. Viele Maßnahmen sind in die Jahre gekommen. Zugleich legen die ambitionierten klimapolitischen Ziele die Messlatte in der Bestandserneuerung höher. Deshalb ist ein kreativer Rückblick, fokussiert auf die Wandelbarkeit des Plattenbautyps in Anpassung an veränderte Bedürfnisse, hilfreich. Die vorliegende Dokumentation zeigt die vielfältigen Möglichkeiten des Umbaus der Gebäude und ganzer Quartiere.

In Kooperation mit den ostdeutschen Regionalverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen lokalen Herausforderungen in den Teilmärkten und Siedlungen (Ergänzung, Rückbau, Aufstockung, demografiegerechter Umbau...) erfolgte eine sorgfältige thematische Auswahl von Beispielen.

Der vorliegenden Dokumentation geht es nicht nur um einen historischen Rückblick. Schon allein dieser wäre wertvoll, um die Leistungen der Wohnungsunternehmen und Städte bei der Weiterentwicklung der DDR-Neubauegebiete zu gewachsenen Quartieren zu würdigen. Sie werden mittlerweile mehr und mehr als selbstverständlicher Bestandteil der Stadtstruktur wahrgenommen, in denen nun schon zwei Bewohner-Generationen groß geworden sind.

Mehr noch ging es uns um das Lernen aus den bisherigen Erfahrungen für die neuen Herausforderungen im Wohnungsbau – von der Klimaneutralität bis hin zu intelligenten Grundrisslösungen und zur Weiterentwicklung serieller Methoden. Die Beispiele zeigen, dass der Bautypus der WBS 70-Quartiere häufig bessere strukturelle Voraussetzungen als der kleinteilige Einzelhausbestand bietet, um die anspruchsvollen klimapolitischen Ziele mit bezahlbarem Aufwand zu erreichen.

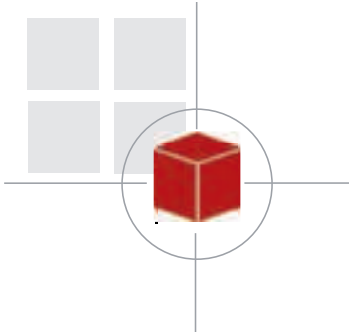
Die Dokumentation versteht sich als Beitrag, um „die Platte“ mit neuem Blick kennenzulernen und der mitunter immer noch anzutreffenden Stigmatisierung der industriell errichteten Wohnsiedlungen entgegenzuwirken – ein Anliegen, das hoffentlich nicht nur die Fachöffentlichkeit, sondern auch den politischen Raum sowie eine breite Leserschaft über die Experten hinaus erreicht.

Das Team des Kompetenzzentrums Großsiedlungen bedankt sich bei den Regionalverbänden des GdW, die diese Dokumentation unterstützt haben – vor allem aber bei den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die Materialien zu ihren Projekten zur Verfügung gestellt haben.

B. Hunger



Dr. Bernd Hunger, Vorstandsvorsitzender  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



## Inhaltsverzeichnis

Anliegen

- 6 Editorial -  
**Lernen für den zweiten Modernisierungszyklus**  
*Dr. Bernd Hunger*



### WBS 70 IM RÜCKSPIEGEL

- 12 Die Architekten der WBS 70
- 14 Die Wohnungsbauserie 70 in 'deutsche architektur' (1/1974)  
*Wilfried Stallknecht, Dr. Achim Felz*
- 21 Die Erstanwendung der WBS 70 in Neubrandenburg
- 24 Die gläserne Wohnung WBS 70 in Berlin und Moskau  
*Dagmar Weidemüller*
- 26 Die Museumswohnung in Berlin-Hellersdorf
- 27 Die Inforoute Platte & Co



### WEITERENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBAUSERIE WBS 70

- 28 Aus dem Blickwinkel des Ingenieurs – Chancen im weiteren Umgang  
*Dr. Hans-Jürgen Gaudig*
- 34 Die Sicht des Architekturkritikers – Im Wandel liegt die Normalisierung  
*Wolfgang Kil*








### MODERNISIERUNG UND UMBAU VON WOHNGEBÄUDEN DER WOHNUNGSBAUSERIE 70

#### DOKUMENTATION AUSGEWÄHLTER BEISPIELE

*Dagmar Weidemüller, Mariia Melnikova,  
Dr. Bernd Hunger, Ralf Protz*


Beispiele aus

-  Mecklenburg-Vorpommern
-  Sachsen-Anhalt
-  Thüringen
-  Sachsen
-  Berlin-Brandenburg


- 102 **KONTAKT** – Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

## Dokumentation ausgewählter Beispiele


### MECKLENBURG-VORPOMMERN ■ VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  | <p>40 <b>Neubrandenburg, Robert-Koch-Straße</b><br/>Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p>42 <b>Neubrandenburg, Robert-Koch-Straße</b><br/>Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG</p> <p>44 <b>Schwerin, Pilaer Straße</b><br/>WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH</p> | <p>46 <b>Parchim, Weststadt, 'Grüne Mitte'</b><br/>WOBAU Wohnungsbau GmbH Parchim</p> <p>48 <b>Neustrelitz, Heinrich-Mann-Straße</b><br/>Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p>50 <b>Greifswald, Ostseevierviertel, Gedsering / Rigaer Straße</b><br/>Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald</p> |
|---|--|---|


### SACHSEN-ANHALT ■ VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.

- |   |  |
|---|--|
|  | <p>52 <b>Magdeburg, Neu Olvenstedt, Wohnanlage Bruno-Beye-Ring</b><br/>Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH</p> <p>54 <b>Hettstedt, Ahornweg</b><br/>Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH</p> <p>56 <b>Wanzleben, Große Gartenstraße.</b><br/>Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH</p> |
|---|--|


### SACHSEN-ANHALT ■ VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>58 <b>Burg, August-Bebel-Straße / Wilhelm-Külz-Straße</b><br/>Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG</p> <p>60 <b>Magdeburg, Neu Olvenstedt, Hans-Grade-Straße (Waldhof)</b><br/>Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG</p> <p>62 <b>Magdeburg, Neu Olvenstedt, Servicewohnpark Bruno-Taut-Ring</b><br/>Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG</p> |
|--|---|

### SACHSEN ■ VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

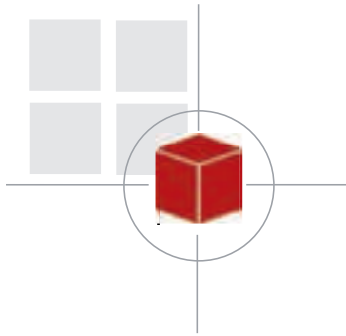
- |   |  |
|---|--|
|  | <p>64 <b>Dresden, Klotzcher Höfe</b><br/>SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG</p> <p>66 <b>Leipzig-Grünau, An der Kotsche</b><br/>Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.</p> <p>68 <b>Dresden-Gorbitz, Kräutersiedlung</b><br/>Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG</p> |
|---|--|

### THÜRINGEN ■ vtW Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  | <p>70 <b>Rudolstadt, Wohnanlage Paganinistraße</b><br/>Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH</p> <p>72 <b>Arnstadt, Saalfelder Straße</b><br/>Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG</p> <p>74 <b>Gera-Lusan, Eiselstraße</b><br/>Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau Gera eG</p> | <p>76 <b>Saalfeld, Rainweg</b><br/>Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld / Saale mbH</p> <p>78 <b>Sondershausen, Crucisstraße</b><br/>Wohnungsbaugenossenschaft 'Fortschritt' Sondershausen e.G.</p> <p>80 <b>Jena-Lobeda, Ziegesarstraße (Smartes Quartier)</b><br/>jenawohnen GmbH</p> |
|---|--|--|

### BERLIN-BRANDENBURG ■ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  | <p>82 <b>Berlin Marzahn-Hellersdorf, Murtzaner Ring</b><br/>Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG</p> <p>84 <b>Potsdam, Am Schlaatz, Wieselkiez</b><br/>Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG</p> <p>86 <b>Berlin Marzahn-Hellersdorf, Rotes Viertel</b><br/>STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH</p> <p>88 <b>Rathenow, Berliner Straße</b><br/>Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow</p> <p>90 <b>Senftenberg, Häuerstraße</b><br/>Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg</p> <p>92 <b>Potsdam, Drewitz, Gartenstadt</b><br/>Pro Potsdam GmbH</p> | <p>94 <b>Berlin Marzahn-Hellersdorf, Ludwig-Renn-Straße</b><br/>degewo AG</p> <p>96 <b>Oranienburg, Havelkarree</b><br/>Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg</p> <p>98 <b>Prenzlau, Scharnstraße</b><br/>Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.</p> |
|---|--|--|



*Dr. Bernd Hunger  
Vorstandsvorsitzender  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e.V.*

## EDITORIAL

### Lernen für den zweiten Modernisierungszyklus

Vieles ist schon über den Plattenbau der DDR geschrieben und veröffentlicht worden. Dennoch beginnt diese Dokumentation mit einem Blick in die Originale, weil sie das Konzept für ein neues Bausystem besser veranschaulichen als jeder heutige Kommentar. Und weil sie zudem das Verständnis für die gesammelten Umbaubeispiele erleichtern.

Im Artikel von **Achim Felz und Wilfried Stallknecht** in der Zeitschrift „deutsche architektur“ von 1974 zur Konzeption der WBS 70 wird der Anspruch der Architekten an ein flexibles Bausystem sichtbar, das für die „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ entwickelt wurde und besser als seine Vorgänger auf städtebauliche Ansprüche, zum Beispiel beim Bauen in den Innenstädten, reagieren konnte.

Der biografische Rückblick von **Dagmar Weidemüller** lässt die Aufbruchstimmung erahnen, mit der das neue System entwickelt und mit Stolz in Form einer „gläsernen Wohnung“ auf der großen Moskauer „All-Unionsausstellung“ präsentiert wurde.

Freilich ist nicht zu vergessen, dass bereits in der Konzeptionsphase Kritik laut wurde. So wiesen u. a. die Stadtsoziologen und Architekturtheoretiker an der Weimarer Hochschule für Architektur und Bauwesen auf Probleme hin: Die schiere quantitative Dimension des Wohnungsbaus in einem einheitlichen Bausystem könne den Eindruck von Monotonie bewirken, das System sei nur bedingt geeignet für das innerstädtische Bauen, die Vernachlässigung anderer, kleinteiligerer Bauformen würde die dringend anstehende Revitalisierung der Innenstädte hemmen. < Einen guten Überblick gibt: Guerra, Max Welch 'Reformdebatten im DDR-Städtebau' >

Im Rückblick ist zu konstatieren: Die Kritiker haben recht behalten, zumal vor dem Hintergrund der ökonomischen Möglichkeiten der DDR das Potenzial des neuen Bausystems WBS 70 nur selten ausgeschöpft wurde. Im Gegenteil führten Rationalisierungen unter dem Druck der Kosteneinsparung zu weiteren Einschränkungen.





Die Kritik verstärkte sich auch in der Bevölkerung in der Endphase der DDR mit jedem neu errichteten Neubaugebiet. Sie bewirkte letztlich eine nachhaltige Stigmatisierung „der Platte“. Die Ironie besteht darin, dass diese Kritiken nichts mit Mängeln des Bausystems an sich zu tun haben, sondern mit dem immensen Umfang seiner Anwendung in eingeschränkter Variationsbreite.

Wenn man die Palette der Projekte aus allen neuen Bundesländern durchblättert, veranschaulicht sich die große Flexibilität des auf Großplatten beruhenden Bausystems der Wohnungsbauserie WBS 70.

Nachdem Anfang der 1990er Jahre zunächst geklärt wurde, dass die Statik der Gebäude langfristig tragfähig ist und bauphysikalische Mängel mit vertretbarem Aufwand reparabel sind, startete ein weitreichendes Modernisierungs- und Umbaugeschehen.



### Unterschiedliche lokale Erfordernisse – verschiedenartige Konzepte

Das Spektrum der in dieser Dokumentation vorgestellten Beispiele zeigt eine Vielfalt, die Ausdruck der verschiedenartigen lokalen Erfordernisse und Markt-konstellationen ist. So ging und geht es in schrumpfenden Städten und Gemeinden mit entspannten Märkten um partiellen Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung des verbliebenen Bestandes. Auf angespannten Märkten wird eher die Bestandsaufwertung, verbunden mit Aufstockungen und ergänzen-dem Neubau im Quartier, umgesetzt.

Das Herangehen an die Erneuerung der großen Wohngebiete in den größeren Städten erfolgte häufig im Zuge der Aufwertung ganzer Quartiere. In den kleinen Siedlungen am Rande der kleinen Städte und Gemeinden, die nach denselben Prinzipien wie ihre großen Schwestern errichtet wurden, stand häufiger der beispielhafte Umbau einzelner Gebäude im Vordergrund, um das Portfolio des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu verbreitern.





### Modernisierung und/oder Umbau?

Das Spektrum der Beispiele konzentriert sich nicht auf teure „Leuchttürme“ des Umbaus, sondern führt bewusst auch Beispiele auf, bei der die wirtschaftliche Tragbarkeit des Qualitätsgewinns durch Umbau ein zentrales Entscheidungskriterium war.

In den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen wurde deutlich: Ein erheblicher Teil des Bestandes ist bei qualitätvoller Modernisierung auch ohne grundhafte Umbauten gut und dauerhaft vermietbar, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- > attraktiver Hauseingang
- > ordentliches Treppenhaus
- > ansprechende Fassade
- > gepflegtes, sicheres und möglichst ruhiges Wohnumfeld
- > qualitätvolle Materialwahl beim Innenausbau: Türen, Fußboden, Bad
- > Abbau von Schwellen in Richtung Barrierearmut/-freiheit.

Umbau kostet und ist manchmal nur über Fördermittel oder Quersubventionierung wirtschaftlich tragbar. Wann ist grundhafter Umbau angezeigt? Die Durchsicht der Beispiele zeigt, dass Grundrissänderungen und funktionale Neuordnungen aus drei Gründen durchgeführt wurden:

- > Aufwertung des Images eines Quartiers durch etwas Besonderes, z. B. einen markanten und identitätsstiftenden Ort bzw. Bau
- > Schaffung eines vielfältigeren Angebotes, das nachgefragt und im Bestand nicht vorhanden ist
- > Unterstützung der sozialen Mischung durch Angebote mit besonders hoher Qualität zu höherem Mietpreisniveau.

Diese Kriterien sind auch für aktuelle und zukünftige Vorhaben tragfähig.





### Lernen für den zweiten Modernisierungszyklus: Prinzipien des Umbaus

Bei der Durchsicht der Projekte werden Prinzipien erkennbar, die für die anstehende zweite Phase der Erneuerung der industriell errichteten Wohngebiete handlungsleitend sein können.

**Vom Einzelbau zum Quartier:** Das Erneuerungskonzept für die Einzelgebäude wird aus der Betrachtung des jeweiligen Quartiers als Ganzes abgeleitet.

**Differenzierung im Quartier:** Eine größere Vielfalt des Wohnungsangebotes - sowohl qualitativ als auch preislich - wird durch das Zusammenspiel von Umbau und Modernisierung in verschiedenen Standards angestrebt, ergänzt durch Neubau im Bestand.

**Einheit von Wohnumfeld und Gebäude:** Da die Attraktivität des Wohnumfeldes entscheidend vom wohnungsnahen Umfeld geprägt wird, wird die Erneuerung der Gebäude mit dem Qualitätsgewinn des Wohnumfeldes verbunden.

**Barrierefreiheit/Barrierearmut:** Die Reduzierung von Barrieren wird anhand unterschiedlicher Varianten einer kostengünstigen Erschließung mit möglichst wenigen Aufzügen praktiziert.

**Verbindung von Umbau mit Service und Betreuung:** Der Umbau ermöglicht besondere Wohnformen für verschiedene Zielgruppen, die ganz unterschiedliche Dienstleistungen nach sich ziehen, beispielsweise Servicewohnen für Ältere oder home-office-Angebote.

**Moderne und ausreichende Nebenflächen:** Die Elektromobilität bewirkt neue Ansprüche an PKW-Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes. Wo umgebaut wird, sind zudem Lösungen für den fehlenden bzw. zu sparsamen Stau- und Abstellraum gefragt.





### **Der Anspruch: Hohe Qualität zu tragbaren Kosten und bezahlbaren Mieten**

Auf die Darstellung der Kosten der zum Teil vor mehr als zehn Jahren realisierten Projekte haben wir verzichtet, weil die Kostensprünge der letzten Jahre jeder Vergleichbarkeit die Grundlage entziehen. In den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen wurde deutlich, dass Konzepte, die noch vor einigen Jahren wirtschaftlich realisierbar waren und die bis heute beispielhaft sind, nicht wiederholt werden können.

Zum einen treffen die ohnehin steigenden Baukosten auf höhere normative Standards an die Modernisierung, vor allem hinsichtlich der energetischen Anforderungen. Zum anderen ist die Sensibilität der Bewohnerschaft für bezahlbare Mieten gewachsen. Mietpreiserhöhungen sind auch für die dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnungsunternehmen ein notwendiger Bestandteil wirtschaftlich tragbarer Geschäftspolitik, aber immer schwerer durchsetzbar.



### **Zukunftssicherung als Gemeinschaftsaufgabe**

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der in Plattenbauweise errichteten großen Wohnungsbestände im Spannungsfeld von hoher Qualität, tragbaren Kosten und leistbaren Mieten ist und bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von den Wohnungsunternehmen erbracht werden kann.

Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, die Perspektive des klimaneutralen Wohnens mitzugestalten. Der Zielkonflikt zwischen Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit steht bei den jetzigen ökonomischen Rahmenbedingungen einer weiteren energetischen Ertüchtigung des Bestandes gemäß den politischen Zielstellungen der Klimaneutralität entgegen. Er kann nur durch verlässliche Förderprogramme aufgelöst werden, die den Mietern bezahlbares Wohnen und den Wohnungsunternehmen wirtschaftlich tragbares Handeln sichern.



Die vorliegende Dokumentation zeigt, wie es durch gemeinsames Handeln gelungen ist, die scheinbar ungeliebte und starre „Platte“ attraktiv, flexibel und zukunftsfähig zu gestalten. Das macht Mut, diesen Weg weiterzugehen.

\*\*\*

Der Projektsammlung vorangestellt sind zwei persönliche Reflexionen aus dem Kreis unserer Mitglieder. **Dr. Hans-Jürgen Gaudig** praktiziert seit Jahren den Umbau von WBS 70-Bauten und beschreibt seine Erfahrungen vor allem aus dem Blickwinkel des Ingenieurs. **Wolfgang Kil** schildert den Wandel der WBS 70-Bauten und die dahinter stehende fachpolitische Diskussion aus Sicht des Architekturkritikers. Zwei Positionen, die den ganzheitlichen Ansatz dieser Dokumentation unterstreichen sollen.



# WBS 70 IM RÜCKSPIEGEL

› **Die Architekten der Wohnungsbauserie 70**  
von der 'Studie Plattenbau 69' zur Wohnungsbauserie WBS 70



Foto: Wissenschaftliche Sammlung des Leibniz-Instituts für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner bei Berlin

Die Architekten Wilfried Stallknecht, Herbert Kuschy und Achim Felz (n.l.n.r.)

## Von der 'Studie Plattenbau 69' bis zur 'WBS 70'

*Jahr 1969:* Die Architekten Wilfried Stallknecht und Achim Felz verfassten im Auftrag der 'Erzeugnisgruppe Mehr- und vielgeschossige Wohnbauten', die dem Ministerium für Bauwesen der DDR unterstellt war, die „Studie Plattenbau 69“.

Ziel war aus wirtschaftlicher Sicht die Erarbeitung einer Grundlage für eine rationell gestaltete, industrielle Massenfertigung der Plattenbauten und

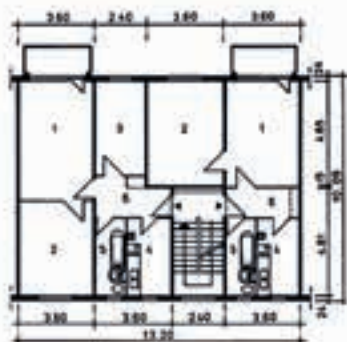
einen deutlich reduzierten Typenkatalog. Die verwendeten Bauteile sollten möglichst in allen Bezirken der DDR miteinander kombiniert werden können und dadurch eine größtmögliche Variabilität der Gebäude und Wohnungen erreicht werden. Auf der Grundlage der Typenreihen P1, QP und P2 wurde die Wohnungsbauserie 70 entwickelt.

In der **Bauzeitschrift 'deutsche architektur' 1/1974** wurden die Entwurfskonzeptionen der Wohnungsbauserie vorgestellt.

Herausgeber der Zeitschrift war neben der in Berlin-Ost befindlichen Bauakademie der Bund Deutscher Architekten.

(Auszug: siehe folgende Seiten 16 bis 21)

Plattenbautypen in der DDR - Übersicht



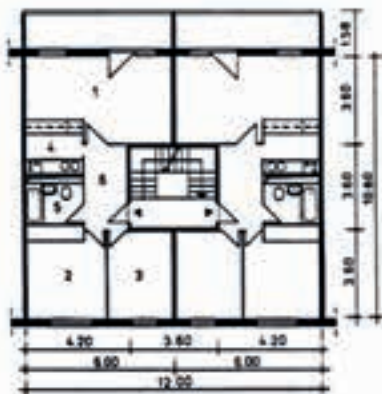
**P1**

Küche: Außenküche  
 Bad: Außenbad  
 Balkon/  
 Loggia: Balkon  
 Treppen-  
 haus: außenliegend



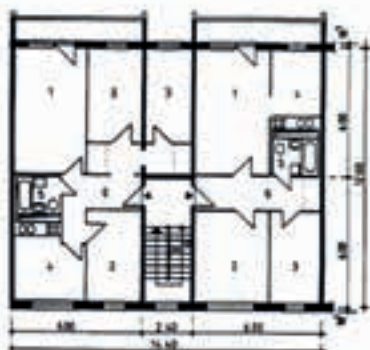
**QP**

Küche: Außenküche  
 Bad: Außenbad  
 Balkon/  
 Loggia: Loggia  
 Treppen-  
 haus: außenliegend  
 3-Raumwohnung 74,85 bis 79,34 qm



**P2**

Küche: Innenküche  
 Bad: Innenbad  
 Balkon/  
 Loggia: Loggia  
 Treppen-  
 haus: innenliegend  
 3-Raumwohnung 68,04 bis 73,20 qm



**WBS 70**

Küche: Außenküche  
 Bad: Innenbad  
 Balkon/  
 Loggia: Loggia  
 Treppen-  
 haus: außenliegend  
 3-Raumwohnung 60,12 bis 66,27 qm



Titelblatt der Zeitschrift 'deutsche architektur' Januar 1974



› Die Wohnungsbauserie 70 in 'deutsche architektur' (Januar 1974)  
 Wilfried Stallknecht, Dr. Achim Felz

Die Hauptrichtung für die weitere Industrialisierung im Wohnungsbau besteht in der Vervollkommnung der Plattenbauweise, die in Übereinstimmung mit der UdSSR und den anderen Ländern des RGW die effektivste Bauweise für den Wohnungsbau bleibt. Die umfassende Rationalisierung der Plattenbauweise erfolgt vor allem mit der weiteren Entwicklung und schrittweisen Einführung der Wohnungsbauserie 70.

Diese Wohnungsbauserie ist in den Grundparametern mit den Entwicklungskonzeptionen der UdSSR und anderer Länder des RGW abgestimmt. Dadurch können die Vorzüge der sozialistischen ökonomischen Integration im Wohnungsbau immer wirksamer genutzt werden. Mit der Wohnungsbauserie 70 wird die Qualität der Wohnungen und der Wohngebiete verbessert und zugleich der Aufwand an Arbeitszeit, Material und Kosten verringert. Sie ermöglicht, die Raumaufteilung in den Wohnungen günstiger zu gestalten und besser den differenzierten Familiengrößen anzupassen...

Neben den gestalterischen und funktionellen Vorteilen dieser Bauweise werden zugleich durch eine Vereinheitlichung der Bauelemente mit hoher Austauschbarkeit günstige Bedingungen für eine rationellere industriemäßige Serienfertigung geschaffen.

(Aus dem Referat des Ministers für Bauwesen, Wolfgang Janker, auf der 10. Tagung des ZK der SED)

Dipl.-Arch. Wilfried Stallknecht  
 Dr.-Ing. Achim Felz

An die neue Wohnungsbauserie 70, die schrittweise in allen Bezirken der DDR zur Anwendung kommen wird, sind große Erwartungen geknüpft, da sie wesentlich dazu beitragen kann, das auf der 10. Tagung des ZK der SED beschlossene Wohnungsbauprogramm zu realisieren.

Diese Erwartungen liegen sowohl auf dem Gebiet der Ökonomie und Technologie als auch vor allem auf dem Gebiet der Wohnfunktion, der Gebäudegestaltung und der städtebaulich-räumlichen Gestaltung. Sie resultieren aus der Notwendigkeit einer progressiven Weiterentwicklung des gegenwärtigen industriellen Wohnungsbaus. Die gegenwärtige Situation im industriellen Wohnungsbau läßt sich kurzgefaßt so charakterisieren:

- Es gibt zwei Prinzipien bei der Grundrißgestaltung. Zu dem einen Prinzip gehören Wohnungstypen mit zweiflügeliger Außentreppe und Außenküche bei Haustiefen von 9600 bis 10 800 mm Systemmaß und schlaflbewehrten Decken mit 2400 bis 4800 mm Spannweite und zum anderen Typen mit Innentreppe und Innenküche bei Haustiefen zwischen 10 800 und 12 200 mm Spannbetondecken mit 6000 mm Spannweite.

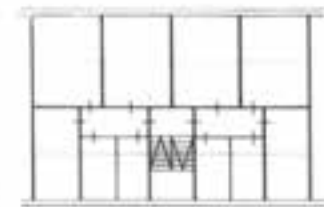
- Ein eingegrenztes Sortiment an Gebäudeformen erweitert eine Vielfalt in der Erscheinungsform der Gebäude und eine abwechslungsreiche städtebaulich-räumliche Gestaltung.

- Es besteht eine Vielfalt technologisch und konstruktiv unterschiedlicher Ausgangspunkte, die sich jedoch nicht in einer architektonisch-städtebaulichen Vielfalt widerspiegeln.

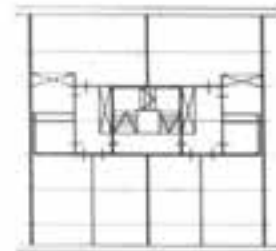
Eine Einschätzung dieser Situation zeigt, daß jedoch gleichzeitig wesentliche Ansätze für eine Weiterentwicklung vorhanden sind. Die Weiterentwicklung des industriellen Wohnungsbaus kann daher auf die besten Ergebnisse aufbauen. Wichtig ist aber eine Vereinheitlichung, die in dialektischer Weise Vielfalt bei größerer Wirtschaftlichkeit ermöglicht.

„Dabei geht es nicht darum, den vorhandenen Wohnungsbauserien eine weitere hinzuzufügen oder sie ablösen zu wollen, sondern um das Ziel, den Wohnungsneubau in der Plattenbauweise zu einer allseitig abgestimmten industriellen Massenproduktion zu entwickeln. Grundlage dafür müssen Entwurfskonzeptionen sein, die eine gute städtebauliche, architektonische, funktionelle Gestaltung und Variabilität mit günstigen konstruktiv-technologischen Lösungen bei hoher Ökonomie der Bauten vereinen.“

Mit dieser Zielstellung beauftragte die Erzeugnisgruppe „Mehr- und vielgeschossige Wohnbauten“ die Verfasser dieses Beitrages mit der Ausarbeitung einer Studie (Studie Plattenbau 69) als Vorbereitung auf die nächste Produktionsperiode des Massenwohnungsbaus.



1



2



3 Grundrisschema P1 Halle (Außenbad, Außenküche, kurze Spannweiten)

4 Grundrisschema P2 Berlin (Innentreppe, Innenküche, Innenbad, weitgespannte Decken)

5 Die WBS 70 stellt die logische Weiterentwicklung im Plattenbau dar als Synthese der in Abb. 1 und 2 dargestellten Merkmale: Außentreppe, Innenbad, 3-m-Raster für Decken und Außenwände

6 Prinzip der Entsonstifizierung im Wohnungsbau

7 Innenküche (Raumanordnung wie P2 mit Decke an Abstellfläche)

8 Außenküche mit Balkon (direkter Zugang)

9 Außenküche mit Zugang vom Wohnraum

Mit der Verteidigung beim Ministerium für Bauwesen im Beisein von Vertretern aller Wohnungsbaukombinate wurde diese Studie zur Ausgangsposition der Wohnungsbauserie 70 (WBS 70), deren Motive, Prinzipien und Lösungswege nachfolgend erläutert werden sollen.

Einheitliche bzw. aufeinander abgestimmte, sich ergänzende technologische und konstruktive Grundlagen sind wichtige Grundsätze eines Bauystems und die Ausgangsposition für Austauschbarkeit und Variationsfähigkeit von Bauelementen und Bauteilen, die notwendig ist für einen ökonomischen Wohnungsbau mit hoher funktionell-gestalterischer Qualität.

Die für die Plattenbauweise konzipierten Verfahren und Details, vor allem des bautechnischen Ausbaus, sollten dabei als Bestlösungen auch auf andere Bauysteme wirken.

Die aus einem vielseitig kombinierbaren Elementesortiment gebildeten Funktionseinheiten und deren Gruppierung zu Bauungsstrukturen stellen als Teil der Wohnumwelt das Enderzeugnis dar.

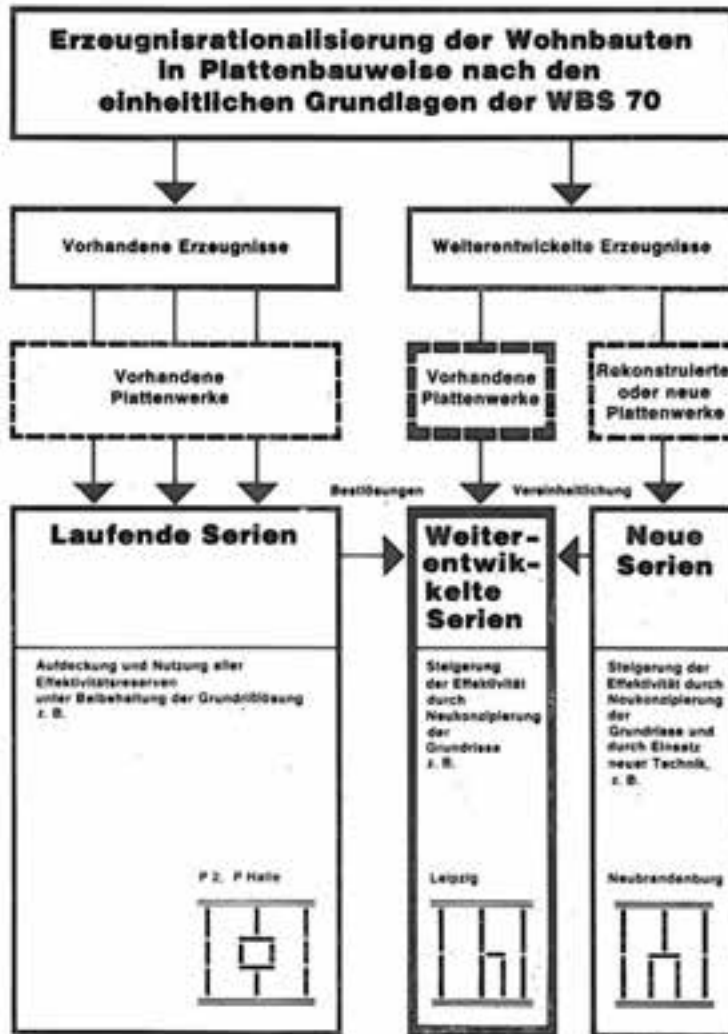
Das auf diese Weise entstehende Erzeugnis muß eine Reihe von Bedingungen sichern, wobei an erster Stelle die Bedürfniserfüllung steht, der jene Punkte folgen, die als Mittel die Erfüllung der Bedürfnisse sichern helfen:

**Bedürfniserfüllung**

- Unterschiedliche und variabel nutzbare Wohnungsgrundrisse, die den gestiegenen Erwartungen nach Abwechslung und Differenziertheit gerecht werden
- Abbau von Störfaktoren in der Wohnung durch Annäherung der Raumanzahl an die Personenzahl
- Erleichterung der Hausarbeit und Gewinn an Freizeit durch rationelle Grundrissgestaltung, vor allem in der Beziehung Küche-Eßplatz
- Möglichkeiten für unterschiedliche Verteilerschlüssel entsprechend den sich wandelnden und örtlich unterschiedlichen Anforderungen
- Differenzierte städtebaulich-räumliche Lösungsmöglichkeiten mit abwechslungsreich gestalteten Fassaden und Erd- und Dachgeschossen

**Produktionsbedingungen und Wirtschaftlichkeit**

- Gegenwärtigen und künftigen Produktionsbedingungen jeweils entsprechende Grundrisskonzeptionen, deren modulare Ordnung bei Anwendung einheitlicher Verbindungsdetails beliebige Kombinationen und ein kontinuierliches Ablösen gestatten
  - Einhaltung staatlicher Normative
  - Rationelle Gestaltung des Sortiments für städtebauliche Varianten
  - Anwendung von verschiedenen in Plattenbauweise bisher wenig gebauten Gebäudelösungen
  - Bauungsformen, die optimale Einwohnerdichten ermöglichen und einen geringen Erschließungsaufwand erfordern
- Natürlich kann die Erfüllung dieser Punkte nur in der Gesamtheit der WBS 70 erfolgen und ist an einem Einzelbeispiel noch nicht meßbar, denn die WBS 70 steht noch am Anfang ihrer Entwicklung.
- Die WBS 70 läßt sich in drei Ausführungsvarianten gliedern, die sich teilweise durchführen und nicht absolut gegeneinander abgegrenzt werden können:
1. Gegenwärtig laufende Typenreihen, die sowohl funktionell als auch konstruktiv-



technologisch entwicklungsfähig sind, unter optimaler Nutzung vorhandener Produktionsanlagen weiter anwenden und ständig verbessern.

2. Neue Wohnungsbaureihen einführen, die auf vorhandenen, rationalisierten Produktionseinrichtungen aufbauen.
3. Für neue Produktionsanlagen neue Wohnungsbaureihen entwickeln.

Für jede dieser drei Varianten, die den Gedanken der Intensivierung und der Rationalisierung verkörpern, gibt es mehrere Möglichkeiten zur Umsetzung in konkrete Entwurfslösungen, die sich sowohl in den Haustiefen als auch in der Gliederung in Bauelemente unterscheiden können.

Darüber hinaus können den drei Real-





sierungsvarianten als weiteres Unterscheidungsmerkmal. Konzeptionen mit ausschließlich schalfbewehrten Decken und Konzeptionen mit Spannbetondecken in Kombination mit schalfbewehrten Decken zugeordnet werden.

So darf auch die Entwicklung zur WBS 70 nicht als die Ausschließlichkeit eines Trends zum Spannbeton gedeutet werden, vor allem so lange nicht der Beweis erbracht ist, daß Konzeptionen mit Spannbeton in jedem Falle wirtschaftlicher sind und überall ökonomisch realisiert werden können.

8/11/10 Die drei Hauptsektionen auf der Basis der 6-m-Längengröße

11/12/13 Die drei Hauptsektionen als Giebelstellungen



11

12



6

Das betrifft z. B. den Bereich der Hochhäuser oder auch das Problem von Vollspanneraktionen, besonders dann, wenn im Laufe der weiteren Entwicklung größere Haustiefen angestrebt werden.

Die drei Varianten der Realisierung müssen verbunden sein mit einer optimalen Variabilität im Rahmen der gegebenen konstruktiven, technologischen und ökonomischen Möglichkeiten:

**Variabilität in der Gebäudetiefe** als ein Mittel, sowohl auf unterschiedliche Fertigungsbedingungen einzugehen, d. h. auf die Innenwandlänge und Deckenbreite, als auch unterschiedliche Wohnungsgrundrisse anzubieten. Bei der wünschenswertesten Verwendung verschiedener Gebäudetiefen innerhalb eines Fertigungsprogrammes ergeben sich außerdem Möglichkeiten, sehr differenziert auf unterschiedliche Wohnungsgrößen einzugehen und zugleich durch Addition verschieden tiefer Segmente die Gebäude plastisch zu gestalten.

**Variabilität bei der Einordnung von Küche und Bad** in den Wohnungsgrundriß mit dem Ziel, unterschiedliche Raumordnungen entsprechend den differenzierten Bedürfnissen und regionalen Wohnertahrungen zu erreichen, wie zum Beispiel

- Innenliegende Küche mit Durchreiche zum Essplatz im Wohnzimmer
- Außenküche mit Essplatz bei vergrößerter Küchenfläche
- Außenküche mit Verbindung zum Wohnzimmer

**Variabilität bei der Bildung von Gebäudeformen** mit der Absicht, von wenigen Grundelementen ausgehend eine Vielfalt unterschiedlicher Kombinationen von Gebäudeteilen zu erzielen, um sowohl räumliche Gestaltungsabsichten im Städtebau zu verwirklichen als auch Voraussetzungen für eine rationelle Nutzung des Baulandes und der städtischen Versorgungsleitungen zu schaffen.

Mit der Studie „Plattenbau 69“ wurde die Orientierung des Plattenbaus auf eine Laststufe von 6,3 Mp mit vorwiegend 6000 mm langen und maximal 3000 mm breiten Elementen eingeleitet.

Die maximale Anwendung von 6000 mm langen Innen- und Außenwandelementen sowie Deckenelementen ergibt zwangsläufig eine Haustiefe von 12 000 mm und ein Gebäudelängengröße von 6000 mm. Auf Sektionsgrundrisse übertragen bedeutet dies, daß Sektionen mit zwei-, drei oder viermal 6000 mm Länge als optimal zu betrachten sind.

Mit dem Grundmaß von 6000 mm lassen sich viele Gebäudearten und -formen des Wohnungsbaus und einige gesellschaftliche Einrichtungen vorteilhaft realisieren. Die ausschließliche Anwendung dieser funktional und technologisch günstigsten Lösung der WBS 70 würde jedoch bei einem bedarfsgerechten Wohnungsverteilerschlüssel zu einer Überschreitung des Normatives für die durchschnittliche Wohnungsgröße führen. Für die Einhaltung der für den Wohnungsbau von 1976 bis 1980 vorgesehenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 58 m<sup>2</sup> gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Die einfachste und ökonomischste Lösung besteht darin, den zunächst noch geringen Anteil von Wohnungen der WBS 70 mit höher durchschnittlicher Wohnfläche durch die geringere durchschnittliche Wohnfläche der den Hauptanteil stellenden bisherigen Typenkonzeptionen auszugleichen.

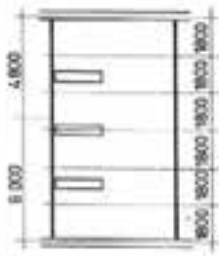
13



14



15

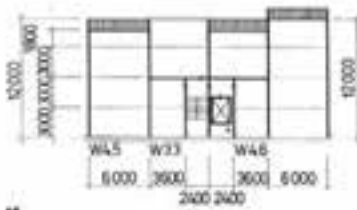


16



17

18



16

16/18 Ergänzungsskizzen, die eine Anpassung an verschiedene Wohnungsentwicklungsstufen, vor allem einen höheren Anteil an 3-Raumwohnungen ermöglichen.



19

16/17/18 Beispiele für reduzierte Hausiefe bei Weiterverwendung vorhandener Deckenelemente mit 180 mm Breite

19 Teilweise Reduzierung bei Hausiefe von 12 m zur Annäherung an die festgelegte Durchschnittswohnfläche und zur Erhöhung der Flexibilität der Baukörper



20

20 Lösung aus Giebelsektionen abgeleitet

21 Treppenturm für Richtungsänderungen

22 Zweiflügel mit halber Hausiefe



22

Die Einhaltung der vorgesehenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen innerhalb der WBS 70 ist durch eine Reduzierung der Hausiefe auf 10.800 mm oder der Wohnungsbreite erreichbar. Bei dem gegenwärtig zu registrierenden Trend zur verstärkten Anwendung der Außenküche beschränken sich diese Möglichkeiten auf die Reduzierung der Hausiefe. Dabei sollte jedoch beachtet werden, daß eine solche Reduzierung nicht zwangsläufig zu einer höheren Wirtschaftlichkeit führt, weil z. B. das Elementesortiment größer wird, mit der gleichen Anzahl zu montierender Elemente weniger Wohnfläche realisiert wird und eine Veränderung der Wohnfläche nicht in direkter Relation zu den Kosten steht.

Schließlich ist bei allen Lösungsmöglichkeiten der Wohnqualität besondere Bedeutung beizumessen. Die ersten gebauten Ergebnisse der WBS 70 zeigen deutlich, daß unter dem Gesichtspunkt einer guten Wohnqualität noch eine Reihe von Verbesserungen nötig und möglich sind.

Eine Verbesserung ist vor allem für die Wohnnebenfunktionen wie Küche und Bad möglich und notwendig. Außerdem sollten einige bei den Experimenten zum „Variablen Wohnen“ gewonnene Erkenntnisse für die funktionelle Gliederung der Wohnungen angewendet werden.

So wichtig die Frage der Qualität der Wohnung ist, so ist sie doch nur eine Seite des Problems. Nicht nur die Qualität der einzelnen Wohnung, sondern vor allem die städtebauliche Qualität, die Gestaltung des Wohnbereiches muß sich einer kritischen Beurteilung stellen können.

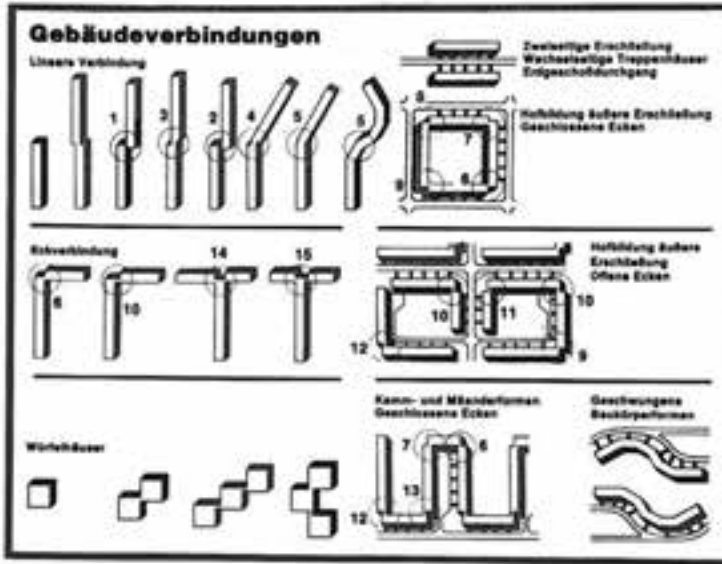
Deshalb ist eine der wichtigsten Fragen für die weitere Entwicklung, wie es gelingt, gestalterische und städtebauliche Variabilität bei hoher Wirtschaftlichkeit und technologischer Perfektion zu erreichen. Das wird besonders akut, wenn nach 1980 der Ersatzneubau innerhalb der Städte immer stärker auf die Tagesordnung kommt. Hier wird es zwar leicht sein, eine Verbesserung der Qualität der Wohnung gegenüber der Altbausubstanz deutlich zu machen, doch die Gestaltung einer adäquaten städtebaulichen Situation erfordert sehr reaktionsfähige Bebauungsstrukturen. Dazu werden auch modifizierte Technologien zur Errichtung der Gebäude gehören müssen. Hier hat das WBS-70-Prinzip durch eine mit den Ländern des RGW abgestimmte, die gesamte DDR erfassende Vereinheitlichung der wichtigsten Grundlagen, Parameter und Elemente der industriellen Fertigung einen Vorteil gegenüber den bezüglich begrenzten Serien, den es auszunutzen gilt.

Ein besonderes Problem ist der Bereich vielgeschossiger Wohngebäude und Wohnhochhäuser. Bisher ist dieser Bereich entweder ein Anhängsel mehrgeschossiger Typenreihen oder ein Reservat bezirklicher Sonderlösungen.

Unter der Zielstellung einer völligen Integration in die WBS 70 sind die bisherigen Gesichtspunkte zu modifizieren.

Das Verteilergangprinzip, das durch die Innenlage des Treppenhauses beim P2 zweckmäßig war, kann nicht schematisch auf Gebäude mit AußenTreppen übertragen werden. Vor allem gibt es hier keinen Grund, in jedem 3. Gesch. einen Verteilergang anzuordnen.

Zu günstigen Ergebnissen führen 4-Spännersektionen mit einem Aufzug in jedem Segment und Haltestellen in jedem Gesch. Bei 11-geschossigen Gebäuden genügt dann ein Verbindungsgang im 9. Gesch., der zwei Aufgaben zu erfüllen hat:



22

23 Beispiele für mögliche Bebauungsformen

Beispiel für ein 11geschossiges Doppelsegment, das sich entsprechend den zwei dargestellten Lösungen variieren läßt

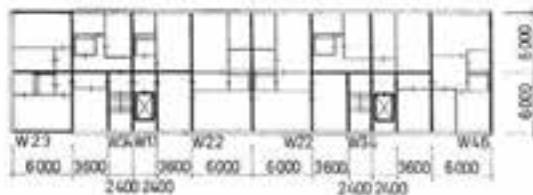
24 Ganggestühl

25 Horngestühl

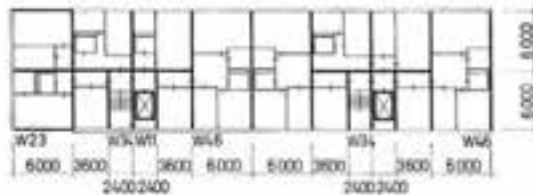
26 Schema der Erschließung und Evakuierung bei 11geschossigen Doppelfunktionshäusern  
 - - - - - Evakuierung  
 - - - - - Haupterschließung

27 Wohngebäude der WBS 70 in Neubrandenburg

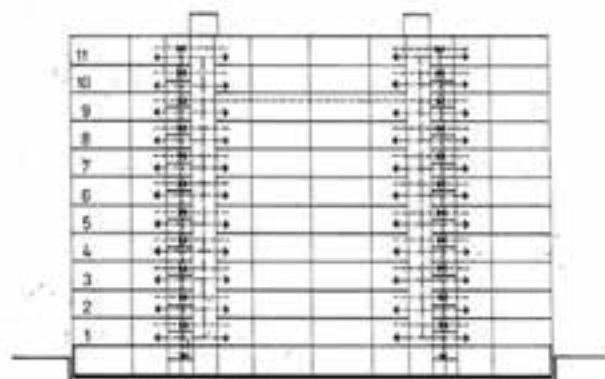
28 Wohngebäude der WBS 70 in Berlin



24



25



26

8

Dieser Verbindungsgang ist notwendig, um die gefahrlose Evakuierung der Bewohner des 9. bis 11. Geschosses über einen zweiten Weg im Falle eines Brandes zu ermöglichen. Dieser Gang gestattet es, beim Sektionsbau über 9 Geschosse, also einem Hochhaus der Kategorie I, auf das sonst erforderliche Sicherheitstreppehaus zu verzichten und führt damit zu einer erheblichen Reduzierung des Aufwandes für die Verkehrskerne. Gleichzeitig dient dieser Gang als Zugang zum benachbarten Aufzug und trägt damit zur Steigerung der funktionellen Qualität bei.

**Zusammenfassung**

Die Analyse des Standes, der Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten läßt erkennen, daß die WBS 70 weder ein eingeschränktes Sortiment an Funktionseinheiten noch eine vorgegebene Serie starrer Typen bedeutet.

Ausgehend von der gegenwärtigen Situation der funktionellen Entwicklung im industriellen Wohnungsbau und in Abhängigkeit von den vorhandenen, geplanten und möglichen technologischen Bedingungen wurde unter Berücksichtigung territorialer Besonderheiten versucht, alle wirklich unterschiedlichen, aber technisch realisierbaren Grundprinzipien darzustellen und zu werten. Diese Unterschiedlichkeit findet vor allem in der Haustiefe ihren Ausdruck.

Die Haustiefe in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnungsgröße ist eines der wichtigsten Kriterien für die funktionelle Qualität der Wohnungen.

Die Wahl der jeweils zweckmäßigsten Haustiefe ist abhängig von der vorgegebenen durchschnittlichen Wohnungsgröße, dem Wohnungsvertellerschlüssel und von den vorhandenen technologischen Voraussetzungen. Es kann deshalb keine allgemeingültige Entscheidung für eine bestimmte Haustiefe geben.

Als Orientierung für das Verhältnis von funktioneller Qualität zur Haustiefe kann gesagt werden, daß bei begrenzter durchschnittlicher Wohnungsgröße geringere Haustiefen funktionell bessere Wohnungen ermöglichen.

Für die unmittelbar vor uns liegende Zeit kristallisieren sich die Haustiefen von 12 000 mm und 10 800 mm als günstigste heraus. So wie sich gegenwärtig mit Hilfe von Rationalisierungsmaßnahmen eine kontinuierliche Überleitung zu bestimmen, aber örtlich verschiedenen Varianten der WBS 70 vollzieht, wird mit der weiteren Entwicklung der Bautechnik und der Bedürfnisse eine zunehmende Vervollkommnung des Systems notwendig sein, auch und besonders im Hinblick auf die Bedingungen des Ersatzneubaus innerhalb der Städte.

Die Entwicklung zur WBS 70 vollzieht sich aus den Ausgangspositionen verschiedener Wohnungsbaureihen. Das Ziel, eine Wohnungsbaureihe zu schaffen, ist dann erreicht, wenn es gelungen ist, alle technischen Details praxistauglich sowie aufeinander abzustimmen, daß ein Austausch von Bauelementen zwischen den Reihen bzw. deren Kombination möglich wird.

In einer funktionierenden Wohnungsbaureihe darf es kein Gegenüber von Varianten als Reihen, sondern nur deren gegenseitige Durchdringung geben. Die Kombination verschiedener Haustiefen an einem Ort und die Verwirklichung unterschiedlicher Funktionskriterien dürfte dann kein unlösbares Problem mehr sein.

NEUBRANDENBURG  
Erstanwendung der WBS 70

Foto: copyright WOTIN



› **Erstanwendung der WBS 70 in Neubrandenburg**

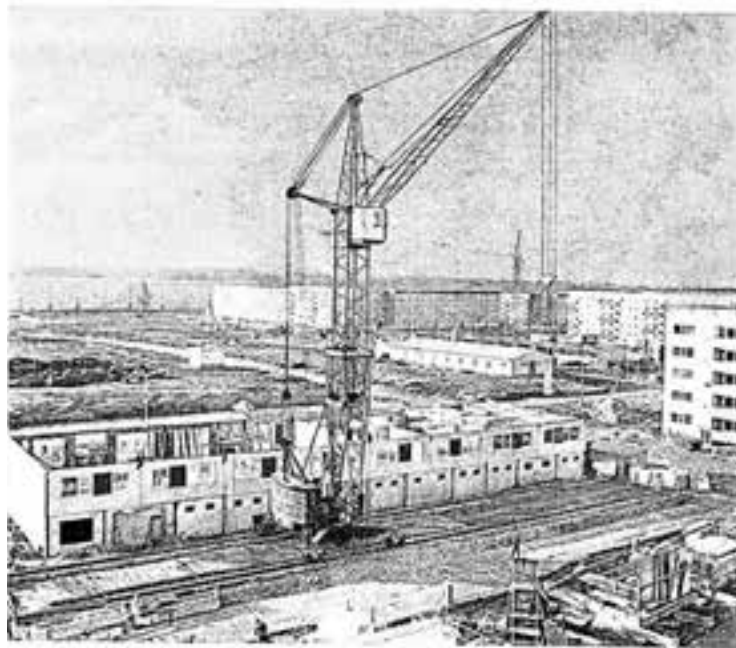
**EXPOSÉ**

Bereits 1956 begannen die ersten Baugrunduntersuchungen für die Wohnkomplexe am Standort Neubrandenburg Ost. 14 Jahre später, am 22. April 1970 erfolgte die Grundsteinlegung für das Wohngebiet Oststadt. Binnen sechs Jahren entstanden hier Wohnungen für 25.000 Menschen, 22 Schulen und Kindertagesstätten sowie sämtliche erforderliche Kultur- und Versorgungseinrichtungen.

Ab 1973 wurden die Wohnhäuser vorrangig in der WBS 70-Bauweise errichtet. Das Wohngebäude in der Koszalinser Straße 1 bis 7 gilt als erstes dieser Art und steht schon seit 1984 unter Denkmalschutz. Von hier aus trat die WBS 70-Reihe ihren Siegeszug durch die gesamte damalige Deutsche Demokratische Republik an und wurde zum dominierenden Mehrfamilienhaustyp.

Charakteristisch sind die zahlreichen Wohnhochhäuser. Insbesondere das 1978/1979 errichtete sogenannte Stufenhochhaus im Juri-Gagarin-Ring prägt das Gesamtbild.

Im vergangenen halben Jahrhundert entwickelte sich die Oststadt zu einem infrastrukturell bestens ausgestatteten Stadtgebiet mit hoher Wohnqualität.

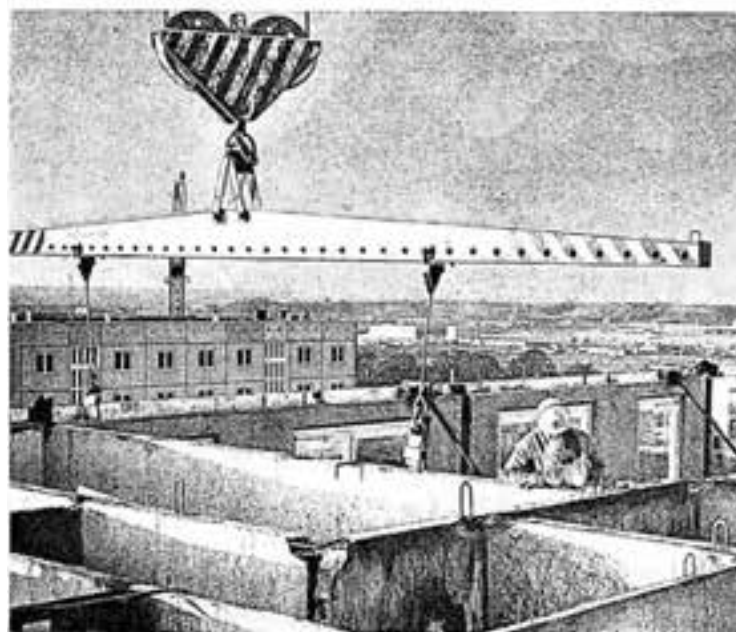


! Blick auf das Wohngebiet Neubrandenburg-Ost

**Tabelle 1 Projektierete Parameter der Grundsatzechnologien**

	WBS 70 Speichereisig	WBS 70 Speichereisig	WBS 70 Hieschereisig
	C 1	C 2	A
Bezeit	80 WE in 90 Tagen 40 WE in 38 Tagen	80 WE in 90 Tagen 40 WE in 38 Tagen	100 WE in 103 Tagen
Bezeitnormativ	40 WE in 90 Tagen	40 WE in 90 Tagen	100 WE in 151 Tagen
Inanspruchnahme der Baueinheiten	41 %	41 %	61,5 %
Faktzeit	12 Tage	12 Tage	34 Tage
Baugeschwindigkeit	3,33 WE/Tag	3,33 WE/Tag	2,95 WE/Tag
Fabrikationskapazität	810 WE/Jahr	810 WE/Jahr	700 WE/Jahr
Arbeitszeitaufwand	410,8 Std/WE	418,8 Std/WE	483,1 Std/WE

! Montage eines höfgeschoßigen Stahlblechs



!deutsche architektur' Januar 1974

Copyright Lasdin



Bau des Stufenhochhauses

Copyright Lasdin



Blick von der Salvador-Allende-Straße in Richtung Norden

## NEUBRANDENBURG Erstanwendung der WBS 70

Copyright Lasdin



Wohnhof Juri-Gagarin-Ring / Günter-Harder-Straße



Copyright Wotin (Bildausschnitt)

Das Kind auf dem Bild müsste heute ca. 60 Jahre alt sein.

### PW2000

Die Platten für den Wohnungsbau wurden in einem Betonwerk vorgefertigt. Nebenstehend ein Bild vom PW2000. PW steht für Betonplattenwerk, 2000 bedeutet, dass dieses Plattenwerk für eine Kapazität geplant war, um jährlich Platten für 2000 Wohnungseinheiten zu fertigen und zu liefern.

Nach der Entnahme aus den Formen wurden die Betonelemente in einem Freilager für durchschnittlich vier Wochen zwischen gelagert, als erforderliche Zeitspanne, bevor Beton seine Endfestigkeit erreicht. Um diese Auslastung und Kapazität zu erreichen, wurden die Betonelemente in der Reihenfolge der Wohnungseinheiten in Batterien und Taktstraßen gefertigt.

Ein Betonplattenwerk arbeitete im allgemeinen im Dreischichtsystem, wobei jede Schicht einmal die gefertigten Betonelemente der Vorschicht ausrüstete und wieder neue Elemente schüttete. Die frischen Betonelemente mussten innerhalb kürzester Zeit eine Festigkeit erreichen, die es ermöglichte, die Elemente mit einem Kran den Formen zu entnehmen. Diese Festigkeit wurde erreicht, indem die Formen mit Dampf beheizt wurden. Im Freilager erfolgte die Beladung der für den Transport mit speziellen Sattelauflegern ausgerüsteten Fahrzeuge und Schwerlasttransportern.



deutsche architektur 1/1974



deutsche architektur 1/1974

Komplettierungslinie für Sanitärraumzellen



Copyright Lasdin



Bierstube



Copyright Lasdin

Salvador-Allende-Straße

## NEUBRANDENBURG Erstanwendung der WBS 70

Im Betonplattenwerk konnten dreieinhalb Wohnungen am Tag in Taktbauweise errichtet werden. Die Montage und der Ausbau einer Wohnung dauerten im Schnitt 18 Stunden.

In den Wohnungen Koszaliner Str. 1-7, die 1997/98 von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft umfassend saniert wurden, wohnen noch heute Mieter, die 1973 nach Fertigstellung im Erstbezug hier eine Wohnung erhielten.



Copyright NEUWOGES (4 Fotos)

Koszaliner Straße

## Denkmalschutz seit 1984 Wohngebäude in der Koszaliner Straße



## › Die gläserne Wohnung - WBS 70 in Berlin und Moskau



Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller

Stadtplanerin und wissenschaftliche Mitarbeiterin im Kompetenzzentrum Großsiedlungen

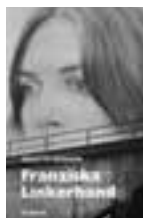
Persönliches Rückblick-Foto, s.o.

1996: Zehn Berufsjahre sind vorüber. Vier Babyjahre sind schon abgezogen. Der Blick geht nur halb zurück - bis zum Jahr 2022 folgen noch 26 Jahre.



1981, Diplomarbeit: 'Städtebaulicher Entwurf eines Wohngebiets für 10.000 Einwohner'

1974, Roman von Brigitte Reimann: Wiedergabe eines Ausschnittes der DDR-Wirklichkeit



1987, Institut für Städtebau und Architektur der DDR; Unter den Linden / Friedrichstraße

**Über Rückblicke \*\*\*** Auf dem Display meines iPhones erscheint die Nachricht: "Sie haben einen neuen Rückblick". Interessant finde ich, dass mein Telefon den Rückblick selbstständig erstellt. Es werden Fotos und Videos von Personen, Orten und Ereignissen, die mein Telefon wichtig findet ausgesucht und zusammengefügt. Praktischerweise denkt sich mein Telefon auch gleich noch einen Namen für die Datei aus. Tritt der Fall ein, dass die Fotos nicht geordnet abgelegt sind – wird der Rückblick selbstverständlich auch erstellt. Da wird Weihnachten, Ostern, Fachkonferenzen, Porträts, 'gemeinsame Momente', oder 'neueste Glanzpunkte' zweifelhaft zu einem Clip zusammengefasst. Noch komplizierter wird es beim Rückblick 'im Laufe der Jahre' oder 'das Beste des Jahres'. Selbst die Musik wird 'zum Inhalt passend' ausgewählt. Woher weiß mein Telefon, ob es passend ist? Nun ja, es ist ein empfehlender Rückblick. Wenn ich möchte, kann ich auch einen eigenen Rückblick erstellen und diesen teilen. \*\*\*

### Berührungspunkte mit der Wohnungsbauserie 70 – Ein persönlicher Rückblick

Bei diesem 'Blick zurück' kann mir mein iPhone nicht helfen. Einfacher Grund: Die oben beschriebene Anwendbarkeit gibt es erst seit 10 Jahren. Ich schaue selbst in den Rückspiegel und sehe mich bei den abschließenden Zeichnungen zu meiner Diplomarbeit. Das Thema: 'Städtebaulicher Entwurf eines Wohngebiets für 10. 000 Einwohner' erwies sich als gutes 'Übungsbeispiel'. Diese ersten Berührungspunkte mit dem seriellen Wohnungsbau wurden von heftigen Diskussionen über das Buch 'Franziska Linkerhand' von Brigitte Reimann, welches 1974 nur unterm Ladentisch zu bekommen war, begleitet. Wer diesen Roman gelesen hat versteht, mit welchen Problemen die Architekten und Stadtplaner in der DDR sich auseinander setzen mussten.

Alle Architekturstudentinnen wollten so mutig sein wie Franziska Linkerhand. Mein ältester Sohn heißt nicht zufällig Ben. Das wußte ich schon lange bevor er geboren wurde. Die Gefühle: Sehnsucht, Mut, Feigheit, das geheimnisvolle 'Zwischen-den-Zeilen-lesen' repräsentierten die Romanfiguren Franziska & Ben und waren in vielen von uns in dieser Zeit tief im Herzen verankert.

**1981:** Die staatliche Absolventenlenkung (ja, so etwas gab es: Nach Abschluss des Studiums wurde festgelegt, wo welcher Absolvent, entsprechend den Erfordernissen der Wirtschaft, gebraucht wird) führte dazu, dass ich mein Berufsleben im **Institut für Städtebau und Architektur der DDR** begann. Und genau in der Abteilung, in der Brigitte Reimann einige Zeit die Probleme der Architekturszene für ihren Roman recherchierte. Leider hatten wir uns verpasst, sie war einige Monate früher dort.

**1987, BERLIN, Prof. Achim Felz**, damaliger stellvertretender Direktor des Instituts für Städtebau und Architektur der DDR, war für die städtebaulich-architektonische Konzeption der Bauausstellung/DDR zur 750 Jahrfeier von Berlin verantwortlich. Er veranlasste, dass ich aus der Abteilung "Theorie und Geschichte" in sein Team wechselte. Ich erhielt die Chance mit dem maßgeblichen Gestalter der seriellen Platte für den DDR-Wohnungsbau zusammenzu-

IRS Erkner, Wiss. Samml., C74-228)



Die gläserne WBS 70 im Maßstab 1:1 auf der Bauausstellung 1987 in Berlin



Achim Felz,  
'Die Weltbühne 7. Juli 1987)

..."Tag für Tag werden 576 neue oder modernisierte Wohnungen fertig – alle zweieinhalb Minuten eine. Das ist genau die Zeit, in der sich die gläserne Wohnung einmal um ihre Achse dreht..."

arbeiten und war Feuer und Flamme - immerhin war es die umfangreichste Ausstellung dieser Art in der Geschichte der DDR. Angesichts der Bedeutung des Wohnungsbauprogramms und des zu erwartenden Interesses der Besucher hatte Prof. Felz die Idee, eine gläserne WBS 70- Wohnung in den Mittelpunkt der Ausstellung zu stellen und zwar im Maßstab 1:1. Sie war Sinnbild für das Programm des komplexen Wohnungsbaus und für breite Bevölkerungsschichten leicht verständlich. Die 'Gläserne' wurde auf eine Drehscheibe gesetzt. So konnten die Besucher die Einrichtung der Wohnung sowohl auf Augenhöhe an sich langsam vorbei ziehen lassen als auch von der Galerie aus, von oben diese betrachten.

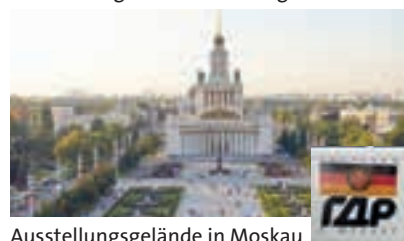
**1988, MOSKAU:** Vom 17. September bis 9. Oktober 1988 betreute ich die gläserne Wohnung auf der berühmten WDNCH/ВДНХ (Ausstellungskomplex aus der Sowjet-Zeit) in Moskau. Die DDR zeigte eine große Leistungsschau über die Errungenschaften in Wissenschaft und Produktion. Es war die Zeit von Gorbatschow und Perestroika. Eine gewisse Aufbruchstimmung war in der Stadt zu spüren. Die Menschen suchten das politische Gespräch. Sie kamen hauptsächlich deshalb in die Ausstellung. Die WBS 70 wurde immer als erstes Ausstellungsexponat angesteuert. Die Besucher vermuteten fälschlicherweise, dass es die Einrichtungsgegenstände, die Nähmaschine, die Bettwäsche oder die Turnschuhe vor dem Bett aus der Wohnung zu kaufen gibt. Ich "verkaufte" vor unserer "Glas"-nost-Wohnung stolz Informationen über Plattenbau-Module und über das Wohnungsbauprogramm der DDR.

Rückblickend war die gläserne WBS 70 u. a. ein kleiner Anstoss für meine "persönliche Perestroika". Natürlich wusste ich nicht was in einem Jahr (im November 1989) passieren wird. Jedoch ein bisschen Ahnung, dass sich etwas verändern musste, keimte schon, als ich mit einer Vysotzky-Schallplatte und einem kleinen Ölbild vom ARBAT, welches mir ein Künstler auf dem legendären Boulevard in Moskau schenkte, wieder in Berlin an meinen Schreibtisch zurückkehrte und mit meinen Arbeitskollegen über die Optimierung der WBS 70 nachdachte.

Mein Dankeschön geht heute nochmals, nach 33 Jahren, an Achim Felz!



Blick in die gläserne Wohnung



Ausstellungsgelände in Moskau



Besuch bei Achim Felz am 18. Januar 2022



## Die WBS-70 Museumswohnung in Hellersdorf



Die Museumswohnung befindet sich im Grabenviertel in Hellersdorf (Berlin)  
Typische Dreizimmer-Wohnung:  
fertiggestellt 1986; 61 Quadratmeter,  
Warmmiete 109 DDR-Mark



Ralf Protz und Dagmar Weidemüller zeigen einer ukrainischen Delegation die Museumswohnung in der Hellersdorfer Straße 179. Während der Besichtigung bekommen die Besucher Informationen über die Berliner Erfahrungen bei der Modernisierung von Wohnungen nach 1989.

Die Hellersdorfer Museumswohnung zeigt einen Ausschnitt ostdeutscher Wohnkultur aus den 1970er/1980er Jahren.

Eine von den 42.000 STADT UND LAND-Wohnungen vom Typ WBS 70 ist im Zuge der Modernisierung des 'Grabenviertels' im Urzustand verblieben. Anfang der 2000er Jahre hatte sich die kommunale Wohnungsgesellschaft STADT UND LAND mbH entschieden, ein Stück Baugeschichte und Wohnkultur der DDR zu bewahren. Jeder Einrichtungsgegenstand - vom Fernseher über die Heizkörper und Lampen bis hin zu Salzstreuer und Schrankwand sowie sämtliche bauliche Elemente (außer die Fenster) - sind original aus DDR-Zeiten erhalten.

Der Besucher erinnert sich entweder an die damalige Einrichtung seiner eigenen Wohnung oder entdeckt Gegenstände, die er bei den Großeltern schon einmal gesehen hat. Außer dem erfährt der Besucher, dass die Miete für diese typische Dreizimmer-Wohnung 109 DDR-Mark im Monat kostete. Das konnte sich jede Familie mit zwei Kindern unter normalen Umständen leisten. Das Geld für einen Farbfernseher (4.200 DDR-Mark) oder für eine Schrankwand (4.000 DDR-Mark) war dagegen schon schwieriger aufzubringen. Das damalige Durchschnittsnettoeinkommen lag bei 969 DDR-Mark.

Die Eintragungen im Gästebuch von Besuchern aus 'Ost' und 'West' und dem Ausland sind ein Indiz für die Faszination, die von diesem Mini-Museum, welches ein Stück DDR-Geschichte dokumentiert, ausgeht. Sogar in einem japanischen Reiseführer wird die 'Letzte Platte' als lohnenswertes Ausflugsziel in Berlin erwähnt.



STADT UND LAND



Dieses Bild von Walter Womacka 'Am Strand' war in vielen Wohnzimmern präsent. Es ist die meistverkaufte Gemäldereproduktion der DDR.

› Die Inforoute Platte & Co in Berlin-Friedrichsfelde



Ausschnitt aus dem Flyer zur 'Inforoute'

Die Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin erarbeitete gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen das Konzept für die Inforoute. Ludwig Krause fertigte die Freihandzeichnung an. (www.Stadtfalter.de)

Gemeinsam mit Kooperationspartnern aus der ansässigen Wohnungswirtschaft richtete der Bezirk Berlin-Lichtenberg eine Informationsroute zur Architektur des industriellen Wohnungsbaus ein. Gute Voraussetzungen bot dafür Friedrichsfelde-Süd. Das Wohngebiet gleicht einer Open-Air-Ausstellung zur Architektur- und Bezirksgeschichte.



Fußläufig, oder besser noch mit dem Fahrrad, sind zahlreiche Repräsentanten des industriellen Wohnungsbaus erkundbar. Vertreten sind Bautypen aus einer Zeitspanne von ca. 70 Jahren, die die Geschichte des Plattenbaus erzählen: Häuser der ersten

Plattenbau-Siedlung Deutschlands aus den 1920er Jahren, typische Gebäude in Zeilenbauweise aus den 1950er/60er Jahren, Punkthochhäuser und in großer Anzahl WBS 70-Gebäude aus den 1970er/80er Jahren. Die Vielfalt und die individuellen Lösungen bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, der Infrastruktur und der Freiflächen durch den engagierten Einsatz der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand werden auf 18 Ausstellungen an den jeweiligen Standorten aufgezeigt. Ein Flyer unterstützt die Inforoute mit vor Ort-Informationen, zu folgenden Aspekten:

- Die Entstehung des komplexen Wohnungsbaus einschließlich der
- Entwicklung des Freiraums und der Gesellschaftsbauten.
- Bautypologie der Platte

Die Inforoute bietet Fachleuten, interessierten Laien sowie Bildungseinrichtungen die Möglichkeit, den industriellen Wohnungsbau zu thematisieren und vor Ort sowie virtuell im Internet zu erleben.

Den industriellen Wohnungsbau wissenschaftlich darzustellen trägt u. a. auch zur Stärkung einer positiven Identität für diese Wohnquartiere bei. Das Kompetenzzentrum für Großsiedlungen unterstützt dieses Projekt von Beginn an.



Dagmar Weidemüller und Mariia Melnikova zusammen mit Studenten aus unterschiedlichen Ländern auf den Pfaden der Inforoute.



Dr. Bernd Hunger erläutert Studenten der TU Berlin die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen im Gebiet.

# WEITERENTWICKLUNG DER WBS 70

› Aus dem Blickwinkel des Ingenieurs  
Chancen im weiteren Umgang mit der WBS



*Dr. Hans-Jürgen Gaudig*

*Langjähriger Geschäftsführer  
der Ingenieurgesellschaft BBP  
Bauconsulting mbH*

*Dr. Hans-Jürgen Gaudig ist von DDW  
'Die Deutsche Wirtschaft' als eine der  
Führungspersönlichkeiten der deut-  
schen Wirtschaft in den Rankings der  
wichtigsten Unternehmen Deutsch-  
lands gelistet.*

*Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.*

## 1

### Der Autor und seine Affinität zum Thema

1976 begann ich mit meinem Bauingenieurstudium an der TU Dresden und war dann später Assistent am Lehrstuhl für Ausbautechnik und Austauschbau. Dieser Lehrstuhl und das WBK Dresden beschäftigten sich mit der Weiterentwicklung des industriellen Wohnungsbaus insbesondere der WBS 70. Ein Experimentalbau entstand mit einem Grundraster 7,20 x 7,20 m. Ein Gebäudetyp mit innenliegendem Bad und Küche, aber einer sehr großen Flexibilität in den Grundrissen. Nicht vorhandene Ressourcen im Bereich Transport- und Krantechnik sowie im Formenbau (größere Abmessungen und Lasten) führten zum Abbruch dieser Entwicklung.

Rund 10 Jahre später beschäftigte ich mich als junger Abteilungsleiter Forschung und Entwicklung im Wohnungsbaukombinat Berlin erneut mit der Weiterentwicklung der WBS 70. Themen wie eine rationalisierte Sanitärzelle oder der Einsatz von Rohmontan-Wachs zur Herstellung wasserdichter und damit beschichtungsfreier Betonaußenbauteile (Loggia- oder Dachelemente) fielen erneut den fehlenden Ressourcen zum Opfer.

Mit der politischen Wende 1989/90 wandelten wir unsere Abteilung in ein Ingenieurbüro um und gründeten bereits im Mai 1990 die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH. Die folgenden Jahre waren geprägt von der Begutachtung der berliner und ostdeutschen Plattenbauten, der Ausarbeitung von Sanierungsempfehlungen und der Mitwirkung an der Ausgestaltung von Förderprogrammen zur Unterstützung der Modernisierung der Plattenbaubestände.

In den fast 32 Jahren seit Gründung hat sich das Büro deutschlandweit sowie in Ost- und Mitteleuropa mit der Instandsetzung und Modernisierung von industriell errichteten Gebäuden in Großsiedlungen auseinandergesetzt. Aktuell werden Pilotvorhaben zur „Seriellen Sanierung“ von fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden der WBS 70 und der Serie P2 vorbereitet.

## 2

### Grundlagen / Grundparameter der WBS 70

Die WBS 70 stellt eine logische Weiterentwicklung der vorhergehenden Serien des industriellen Wohnungsbaus der ehemaligen DDR dar. Beginnend mit der Block- und Streifenbauweise (z. B. Q3A und QX in Berlin) kamen erstmals Anfang der 1960er Jahre geschosshohe und raumgroße Platten zum Einsatz.

Die Spannweiten der ausschließlich in Querwandbauweise errichteten Gebäude lagen im Regelfall bei 3,60 m maximal bei 4,20 m. Es handelte sich um die Serien QP 64 bis hin zum QP71/R und der ersten Hochhausserie WHH GT. Beim Typ P2 kamen bereits Spannweiten bis sechs Meter zum Einsatz, die Laststufe war aber auf fünf Tonnen begrenzt.

Typische Merkmale dieser Serien waren neben der Querwandbauweise, die ein- oder zweischichtigen Außenwände, schlaff bewehrte Deckenkonstruktionen, innenentwässernde Kaltdächer und nachträgliche, mit Dichtstoffen geschlossene Fugensysteme.

Mit der WBS 70 wurde eine Serie im Wohnungsbau implementiert, die sich auf Grund ihrer Funktionalität, der Grundrissqualität, dem fortgeschrittenem Vorfertigungsgrad und den ausgereiften technischen Detaillösungen zur Hauptserie des Wohnungsbaues der DDR entwickelte.

Die WBS 70 ist ebenfalls eine Querwandbauweise. Die wesentlichen Änderungen / Weiterentwicklungen zu den früheren Serien sieht der Autor in der

- größeren Funktionalität durch ein Achsmaß von 6,00 x 6,00 m
- Deckenspannweiten von 6,00 m
- dem Einsatz von 0,14 m dicken Spannbetondecken (bedingt durch die Spannweite)
- dreischichtigen Außenwänden mit 50, später 60 mm dicken integrierten Dämmstoffen
- offenen zweistufigen Fugensystemen (Regen- und Winddichtung)
- werkseitig vorgefertigten Sanitärzellen
- vorgestellten Stahlbetonloggien (oftmals 1,20 x 6,00 m)
- schmetterlingsförmigen innenentwässernden Kaltdächern.

Die Nebenflächen wurden zugunsten der eigentlichen Wohnflächen gering gehalten. Bis auf die einseitig orientierte Ein-Raum-Wohnung waren alle weiteren Wohnungstypen durchgesteckt und hatten damit eine Querlüftung. Der Anteil der innenliegenden Küchen wurde zugunsten der „Außenküche“ reduziert.

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Gebäude fernwärmeversorgt. Ende der 1980er Jahre hat allein das WBK Berlin rund 11.000 Wohnungen pro Jahr im Wesentlichen mit dieser Bauweise produziert und errichtet. Im Hinblick auf die Anforderungen des heutigen Bauens in Berlin ein Fingerzeig auf das Potenzial einer Vorfertigung im Wohnungsbau.

In den Bezirken Schwerin und in geringerem Umfang in Leipzig kamen WBS 70 Typen mit einer Gasbetonaußenwand in Blockbauweise zum Einsatz. Das hing mit örtlichen Fertigungskapazitäten zusammen. Die Wohnungsbauserie wurde überwiegend fünf und sechsgeschossig errichtet. 11-geschossige Gebäude kamen überwiegend in Berlin und in den Bezirksstädten der DDR zum Einsatz. Der eingeschränkte Einsatz von 11-Geschossern hing mit der Verfügbarkeit der erforderlichen Aufzugstechnik zusammen. Alle Fünfgeschosser und später auch sechsgeschossige Gebäude („klugerweise“ 5+1 bezeichnet) wurden ohne Aufzugstechnik errichtet.

Neben einem ungenügenden Schallschutz stellen die fehlenden Aufzüge und damit die Barrierefreiheit einen Mangel dieser Serie dar. Als nicht befriedigend wird auch häufig der kleine Bad-/WC-Bereich innerhalb der Sanitärraumzelle wahrgenommen.

### 3

#### Die Platte muss weg? Muss die Platte weg?

Unmittelbar nach der politischen Wende setzte eine kontroverse und teils auch stark polemische Diskussion zu den ostdeutschen Plattenbaubeständen ein. Einige (und nicht wenige) waren der Meinung, diese „ungeliebten Bestände“ durch Neubau zu ersetzen. Schlagzeilen der Bildzeitung von herabstürzenden Wetterschalen und „... dem rieselnden Tod in der Platte“ (angebliche Asbestprobleme) unterstützten diese Meinung.

Bei 1.740.000 industriell errichteten Wohnungen in den neuen Bundesländern davon allein 278.000 Plattenbauten in Ostberlin, war ein solches Ansinnen völlig unrealistisch. Die Senatsbauverwaltung unter Führung von Senator Wolfgang Nagel beauftragte 1991 ein Grundsatzgutachten zum Zustand, der Sanierungswürdigkeit und zu den möglichen Sanierungs- und Modernisierungskosten.

Innerhalb nicht einmal eines Jahres wurden die Berliner Hauptserien vom Blockbau bis zu den Hochhausserien exemplarisch untersucht und ausgewertet. Priorität bei der Begutachtung hatten die **Standicherheit** und danach die **Dauerhaftigkeit** der Gebäudekonstruktion. Aussagen zur Bauphysik, zu den haustechnischen Systemen und möglichen Wohnwertverbesserungen rundeten die Aussagen ab. Das Ergebnis war, dass die Bauten aus bautechnischer Sicht dauerhaft und zukunftsfähig sind. Die darauf aufbauende Kostenschätzung zu den Erfordernissen der einzelnen Serien war die Grundlage für die 1993 verfasste Förderrichtlinie des Berliner Senats zu den ostberliner Plattenbauten (**Mod/Inst-Richtlinie 93**).

Es verwundert nicht, dass die WBS 70, als letzter Entwicklungstyp und mit vielen Detailverbesserungen im Abgleich mit den älteren Wohnungsbautypen die geringsten Fördermittel zugesprochen bekam. Endenergieverbräuche zwischen 100 und 120 kWh/m<sup>2</sup>a führten 1993 nicht zwingend zu dem Ansatz, diese Objekte zusätzlich wärmetechnisch zu ertüchtigen.

Die Geschäftsführer von Wohnungsbaugesellschaften, die überwiegend WBS 70-Bestände bewirtschaften waren darüber wenig „amused“. Es zeigt aber letztlich nur die Vorzüge dieser Serie.



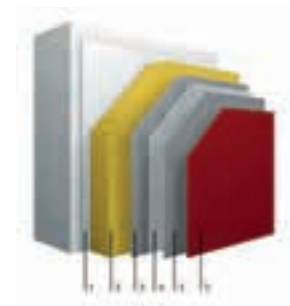
#### 4 Auseinandersetzungen um die „richtige“ Sanierung der Platte

Der **Sanierungsmarkt** des ostdeutschen Wohnungsbestandes barg Anfang der 1990er Jahre ein „milliardenschweres Geschäft“. Er nahm ab 1993 eine Größe an, wie es ihn so in der Bundesrepublik noch nie gegeben hatte. In wenigen Jahren wurden hunderttausende von Wohnungen einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung unterzogen.

Im Ergebnis weist dadurch der Wohnungsbestand an industriell errichteten Gebäuden der ehemaligen DDR heute eine durchschnittlich bessere Qualität und auch einen höheren energetischen Standard als Bestandsgebäude in den alten Bundesländern aus.

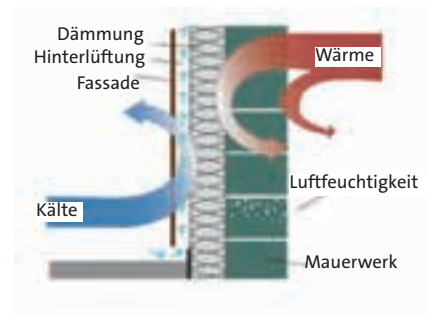
Dieser gigantische Markt weckte Begehrlichkeiten und entfachte den Streit um die „wahre Lehre“ der Sanierung. Insbesondere im Bereich der Gebäudehülle kam es zum Streit bei Fassadensystemen (WDVS gegen VHF) und die Fugenband-Industrie bis hin zu energetischen Wunderfarben-Herstellern (Thermo-Shield) mischten ebenfalls mit. Ich kann mich noch gut an Fachveranstaltungen mit mehr als 250 Teilnehmern erinnern, in welchen der fachliche Meinungsstreit dann schon mal in einer wüsten Beschimpfung ausartete.

Diese Zeiten sind vorbei, und letztendlich haben sich in den letzten 25 Jahren geklebte und/oder gedübelte Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) oder vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF) bei der Modernisierung der Gebäudehülle durchgesetzt.



- 1 mineralischer Kleber
- 2 Mineralwolle
- 3 organische Armierungs-
- 4 Armierungsgewebe
- 5 organischer Oberputz

Regelaufbau: Wärmedämmverbundsystem



Prinzip der Vorgehängten hinterlüfteten Fassade

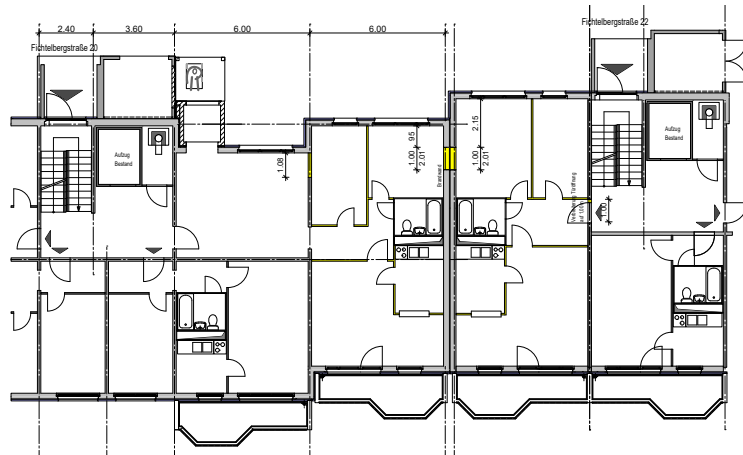
#### 5 Instandsetzungen und Modernisierungen bei der WBS 70

Die WBS 70 als jüngste Serie erfuhr Anfang der 1990er Jahren generell Maßnahmen zur Energieeinsparung durch den Einbau von Thermostaten und Verbrauchserfassern. Darüber hinaus erfolgten oftmals eine Erneuerung der Sanitärstränge in Verbindung mit einer Badmodernisierung, eine Teilsanierung der Elektrik (Wohnungsverteilung und FI-Schutz), ein Austausch der Fenster und der Fenstertüren, eine Erhöhung der Dämmung im Drempeel und zum Teil auch eine Kellerdeckendämmung.

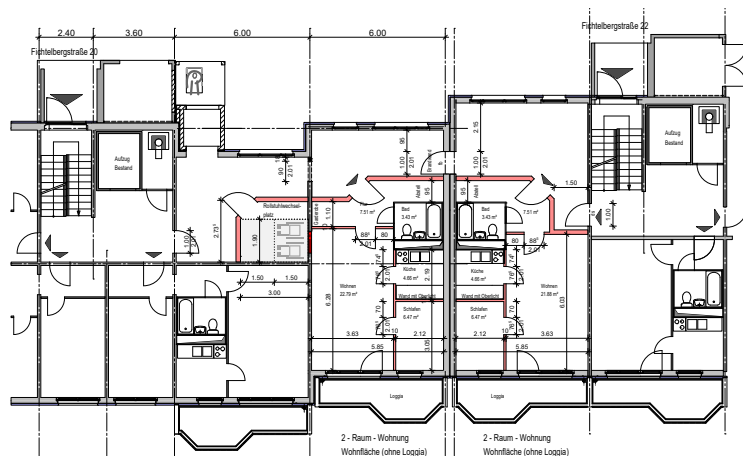
Bei einer nutzbaren Tiefe der Loggien von weniger als 1,2 m und einer häufig vorzufindenden fortschreitenden Stahlbetonkorrosion, entschlossen sich viele Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften zur Erneuerung dieser Konstruktionen.

Häufig blieb die energetisch nicht so schlechte Gebäudehülle ungedämmt, eine Ausnahme stellten oftmals die Giebelbereiche dar. Im Bereich der Längsfassaden wurden die offenen Fugen mit Dichtbändern geschlossen. Über die Sinnhaftigkeit und die Ästhetik, einer nun breiten und glänzenden Fuge, die oftmals nicht auf Undichtigkeiten zurückzuführen war, kann man trefflich streiten. Fachseminare, auf denen dann auch die hervorragende Dämmwirkung von Fugenbändern herausgearbeitet wurde, hatten mit Sachlichkeit und Seriosität nichts zu tun aber es ging halt um den Sanierungsmarkt und manchmal nicht um die sinnhafte Lösung.

Die Funktionalität der WBS 70 - Grundrisse, bedingt durch das 6 x 6 m Raster wurde ab Mitte der 1990er Jahre genutzt, um demografischen Veränderungen durch Grundrissanpassungen entgegenzuwirken. So gibt es einige gute Beispiele von Wohnungszusammenlegungen oder der Umwandlung beispielsweise von Vierraumwohnungen in großzügige Dreiraumwohnungen.



Grundriss Bestand - Abriss



Grundriss Umbau

Beispiel: Umbau von zwei 3-Raum-Wohnungen in je zwei 2-Raum-Wohnungen in Berlin, Fichtelbergstraße

Letztendlich bieten aber gerade diese frühen und oftmals nicht so umfassenden Modernisierungen von Gebäuden der WBS 70 nun die Chance erneut zu agieren und mit den Erfahrungen der letzten 30 Jahre in einen 2. Sanierungszyklus einzusteigen.

## 6 Chancen im weiteren Umgang mit der WBS 70

Im Kontext der hochgesteckten Ziele der deutschen Klimapolitik versteht es sich von selbst, dass bei weiteren Sanierungsmaßnahmen eine hohe Energieeffizienz erreicht werden muss. Nichtgedämmte, aber auch wenig gedämmte Fassaden (Dämmstoffdicke von 6 cm) können nun erstmalig oder erneut (Aufdoppelungen) hochwertig gedämmt werden. Fenster, die 20 bis 25 Jahre alt sind und einen Uw-Wert von 1,4 - 1,7 kWh/m<sup>2</sup>a aufweisen, sind durch Fenster mit einem Uw-Wert von 0,8 - 1,0 kWh/m<sup>2</sup>a zu ersetzen. Damit wird es möglich, Heizwärmeverbräuche von unter 40 kWh/m<sup>2</sup>a zu generieren.

Unter Maßgabe der Integration von Fotovoltaik-Anlagen und der Annahme, dass bereits mittelfristig der Primärenergiefaktor der Fernwärme durch Erhöhung des Anteils an alternativen und erneuerbaren Energien deutlich sinkt, kann ich mir bilanziell emissionsfreie Gebäude der WBS 70 vorstellen. **Wieder könnte die Serie WBS 70 eine Vorreiterrolle einnehmen.**

Die Kompaktheit der fünf und sechsgeschossigen Gebäude bietet zudem gute Voraussetzungen über die Möglichkeiten des „**Seriellen Sanierens**“ nachzudenken. Dabei werden vorgefertigte Sanierungselemente in Holzrahmenbauweise, in denen die Dämmung und die Fenster integriert sind, vor die Bestandsfassade gestellt. Schnelle Montagezeiten, geringe Belästigung der Mieter, Abfallvermeidung und noch einiges mehr, bietet diese neue Sanierungstechnik. Aktuell wird ein entsprechendes Projekt von unserem Büro im Süden von Berlin vorbereitet.

Insbesondere in den 11-geschossigen Häusern können kostengünstig (im Vergleich zum normalen Mehrfamilienhaus) barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen entstehen. Durch die Verlängerung des Aufzuges auf das Niveau OK Gelände oder sogar auf das Niveau OK Kellerfußboden, können mit einem erneuerten Aufzug/Kabine (Durchladerprinzip), je nach Gebäudetyp 33 bis 44 Wohnungen pro Aufgang barrierefrei erschlossen werden.

Diese „Großhäuser“ mit 88 oder 132 Wohnungen können im Erdgeschoss mit zusätzlichen Funktionen ausgestattet werden. Ein Concierge oder Funktionsräume, die von sozialen Trägern betreut werden sind möglich und bieten Service- bzw. Betreuungsangebote insbesondere für unsere alternde Bewohnerschaft.

Und wenn diese technischen Sanierungen einhergehen mit einer sensiblen Gebäudegestaltung in Verbindung mit einer guten Freiraumqualität, dann werden diese Wohnquartiere der WBS 70 einen wesentlichen Beitrag zu einem qualifizierten, mietergerechten, klimaneutralen und vor allem bezahlbaren Wohnen beitragen.



## Die Sicht des Architekturkritikers Im Wandel liegt die Normalität



*Wolfgang Kil*

*Architekturkritiker und Publizist*

*Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.*

*“Wie alle Bauepochen zuvor braucht auch die ‘Platte’  
vor allem eines .... ZEIT”*

Das Wort „Plattenbau“ war in der Alltagssprache der DDR nicht verbreitet. Der Begriff grassiert erst seit 1990, und in der darin stets mitschwingenden Herabsetzung – nicht nur einer Bautypologie, sondern auch einer vermeintlich dazugehörigen Lebensweise – ist eine wichtige Wurzel des Problems zu suchen. Gegen den Imageschaden, den solch bedenkenloses Schlechtreden und die ständige Vorhersage von Deklassierung und Niedergang für diese Wohngebiete im Lauf der Jahre angerichtet haben, kommen selbst aufwändigste Interventionen zur „sozialen Stabilisierung“ und „Adressenaufbesserung“ bis heute oft nur schwer an.

Doch oft sind es winzige Indizien, die einen Wandel allgemein geltender Werte ankündigen – wie jenes kleine Kartenspiel, das in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends nicht nur unter Architekten und Planern für vergnügliche Furore sorgte: Eine Gruppe junger Künstler hatte kreuz und quer in Ostberliner Neubaugebieten nach signifikanten Fassadenbildern gesucht und diese zu einer klassischen Quartett-Formation sortiert. Zu sammeln waren Außenwandplatten (mal Keramik, mal Waschbeton), charakteristische Giebelelemente, markante Formsteine usw. Das Neue an dem Spiel war, dass man auf jeder Kartenrückseite die Entstehungsgeschichte des jeweiligen Hausdetails hinzu erzählt bekam. Und auf einmal wurde die Neubaulandschaft als „Menschenwerk“ erkennbar, die vermeintlich so anonymen Massenprodukte erwiesen sich als von Architekten gemacht, von konkreten Personen mit Namen und Lebensläufen. Offenbar konnte es lohnen, die einzelnen Gestaltungsdetails miteinander zu vergleichen und so einer ästhetischen Analyse und Bewertung zu unterziehen. Und siehe da: Es waren doch mehr Unterschiede im Spiel als vermutet. War die „Platte“ nun also gleichberechtigt im heiligen Bezirk der Architekturdiskussionen zugelassen? In letzter Zeit immer häufiger erscheinende Publikationen <sup>1</sup>, die sich über die sattsam bekannten „Leuchttürme“ der DDR-Architektur hinaus auch mit dem Alltagsgeschäft des ostdeutschen Bauwesens, also der Typisierung und Serienentwicklung für den „komplexen Wohnungsbau“, seriös auseinandersetzen, geben da durchaus Anlass für Zuversicht.

<sup>1</sup> Neben den regelmäßig erscheinenden Dokumentationen des Kompetenzzentrums Großsiedlungen sei hier speziell auf die umfangreiche Studie verwiesen, die Roman Hillmann im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung herausgegeben hat: „Moderne Architektur der DDR. Gestaltung . Konstruktion. Denkmalpflege“ (Leipzig 2021).

Was für die einzelnen Wohngebäude damit an sachlicher Akzeptanz eröffnet wurde, ist für die übergeordnete Ebene – den Städtebau ganzer Wohnkomplexe – offenbar nicht ganz so einfach zu erreichen. „Die Großsiedlungen waren ‚gebaute Paradiese‘ und das Paradies hat keine Geschichte! Deswegen müssen sie aus ihrer stahlbetonierten Starre befreit und geöffnet werden für eine ‚normale‘ Stadtentwicklung.“ Mit diesem etwas apodiktisch klingenden Satz, hatte sich *Thomas Sieverts*, einer der wichtigsten Vordenker der (west-)deutschen Stadtforschung, schon vor zwanzig Jahren an Architekten und Stadtplaner, vor allem aber an Kommunalpolitiker gewandt.<sup>2</sup> Im Grunde hat er darin den unumgänglichen Weg vorgezeichnet für das eigentliche Wunder der Stadtwerdung. Zwar waren auch anderen Stadtformationen von Beginn an nie Entwicklungsmöglichkeiten „eingebaut“ worden, aber bei jenen, heute durchweg als „historisch“ bezeichneten Wohnquartieren weiß man inzwischen, wie elastisch sie sich dem jeweiligen Wandel der Zeiten anpassen ließen. Für Großsiedlungen steht diese Wandlungserfahrung noch aus.

Doch welchen vernünftigen Grund gibt es, hier weniger optimistisch zu sein?

Natürlich ist an den getypten Wohnbauten mit ihren Standardgrundrissen jede Menge zu kritisieren. Doch wer sagt denn, dass sie so, wie sie da stehen, schon am Ende ihrer Möglichkeiten sind? „Man sollte ruhig davon ausgehen, dass auch Plattenbauten irgendwann Altbauten sind, die man entsprechend behandeln darf, ja behandeln sollte.“ Diese provokante Ermunterung, die im Planungsamt zumindest jeder ostdeutschen Stadt eine Wand zieren sollte, stammt von *Frank Zimmermann*, jenem Cottbuser Architekten, dem es 2002 als erstem gelang, ein aus Fertigteilen errichtetes Wohnhochhaus fachgerecht zu zerlegen und zu sechs „Stadtvillen“ neu zu montieren. Aus den Wandelementen des eigentlich zum Abriss bestimmten Elfgeschossers ließen sich zwölf Etagenwohnungen (von 60 bis 114 Quadratmeter) sowie ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zusammensetzen. Leider musste das Experiment eines derart radikalen Haus-Recyclings ein Einzelfall bleiben – die dazu erforderlichen Rahmenbedingungen, hinsichtlich Standort und Serientyp, sind nur allzu selten gegeben.

<sup>2</sup> Genauso gut könnte man hier Richard Sennett folgen, lt. dem ein „Überdeterminieren von Planung“ gerade das Informelle und die Regellosigkeit zerstört, die überhaupt erst zulassen, „dass Stadt wächst und zum Leben erwacht“.

### Platte wird Stadthaus

Ein Leuchtturmprojekt ist die spektakuläre Demontage eines 11-geschossigen Wohnhochhauses durch die Wohnungsbaugenossenschaft in Cottbus. Die gewonnenen Plattenelemente wurden für den Bau von neuen Stadtvillen am ursprünglichen Standort des Hochhauses genutzt. In die neuen Wohnungen zogen Genossenschaftler aus dem Stadtteil zur Miete ein.



Es entstanden 12 neue Mietwohnungen mit Gartenland für die Genossenschaftler.

Die Wohnungsbaugenossenschaft erhielt für das Projekt den Bauherrenpreis Modernisierung 2003

Aber es geht ja zum Glück auch weniger drastisch. Beim phantasievollen Neuzuschnitt überkommener Sozialwohnungen hat nicht nur das erwähnte Cottbuser Büro inzwischen reiche Erfahrungen gesammelt. In sämtlichen ostdeutschen Großstädten, vor allem aber in den von Abwanderung und Überalterung besonders betroffenen Klein- und Mittelstädten wird mit viel Phantasie und stetig wachsendem Technik-Knowhow an einer Aktualisierung der Plattenbaubestände gearbeitet. Hatte es in den 1990er Jahren im Zuge nachträglicher Wärmedämmung mal gerade für farbliche Fassadenkosmetik gereicht, geht es seit den 2010er Jahren den zur Renovierung anstehenden Fünf-, Acht- und Elfgeschossern nun aber wirklich an die Substanz. Um ihren Mietern bessere Wohnverhältnisse bieten zu können, haben Wohnungsgesellschaften ihre Bestände nach Kräften auf- und umgerüstet. Die mitunter gravierenden Folgen des Strukturwandels erzwangen geradezu kreative Lösungen. Inzwischen gehört die Verlegung vormals „blinder“ Küchen und Bäder ans Tageslicht zum Repertoire jeder halbwegs ambitionierten Modernisierungsmaßnahme, genauso wie die Schaffung von Barrierefreiheit für eine zunehmend alternde Bewohnerschaft. Aber auch gänzlich neue Wohnvorstellungen finden Berücksichtigung, Schiebewände, Glastüren und Parkett sollen anspruchsvollere Mieter locken. Mit fließenden Raumfluchten und bodentiefen Fenstern lassen solche umgebauten Appartements ihren einst üblen Ruf als „Karnickelbuchten“ oder „Arbeiterschließfächer“ vergessen und tatsächlich von einer „Villa auf der Etage“ träumen.

Der Augenschein widerlegt also das hartnäckige Vorurteil: Beton muss kein Baustoff für die Ewigkeit sein. Durchlöchern, aufsägen, neu fügen, Aufzüge ein- oder dransetzen – die vermeintlich so rigiden Plattenkonstruktionen erweisen sich als flexibel und zur Umnutzung ähnlich geeignet wie althergebrachte Ziegelbauten. Entsprechend geht man mit ihnen heute auch um: Ist die erste Nutzungsphase der Gebäude abgelaufen, lassen sich gewachsene Qualitätsansprüche befriedigen, geänderte Funktionen in umgestellte Grundrisse einsortieren, oder gleich völlig neue Wohnkonzepte realisieren. Selbst wenn galoppierende Baukosten derzeit vielerorts solch großzügige Umbaumöglichkeiten einschränken – in zahllosen Praxisbeispielen ist die Variationsbreite des Machbaren erkennbar geworden. Und angesichts stetig steigender Mietbelastungen für Haushalte mit knappem Geldbeutel finden auch kostengünstige, solide am Bestand orientierte Modernisierungen auf den eng gewordenen Wohnungsmärkten größerer Städte eine rege Nachfrage.

Im Grunde geht es der Moderne gar nicht anders als anderen Epochen zuvor. Auch Gründerzeitviertel wurden als künstliche Gebilde auf kahle Felder gesetzt, auch das waren ursprünglich Planstädte, die ihrer Enge und sanitären Dürftigkeit wegen lange als Sinnbilder für Menschenverachtung und brutale Profitgier schlechthin galten. Beinahe ein Jahrhundert hat es gedauert, bis aus Abscheu Begeisterung wurde. Erst unter der Devise einer *Behutsamen Stadterneuerung*, also seit den frühen 1980er Jahren, wurden Doppelfenster, Zentralheizung, Innentoilette und Warmwasseranschluss zum allgemeinen Standard

auch in den so lange vernachlässigten Mietskasernen. Dass dort jetzt Minidomizile zu üppigen Etagenwohnungen zusammengelegt, Hinterhöfe immer häufiger zu grünen Oasen werden, verweist auf gewandelte Nutzermilieus: Von der Ärmlichkeit der Erbauungszeit leben heutige Altbaubewohner in aller Regel weit entfernt. Und dass in den engen Hinterhofstrukturen überhaupt genügend Raum für erweiterte Nutzerbedürfnisse zur Verfügung steht, ist nicht zuletzt der Entlastung durch den Bau der vielen Großsiedlungen zu verdanken.

Was bei dem allgemeinen Hype um Gründerzeitviertel zumeist übersehen wird: Man kann diese alten Häuser heute überhaupt nur schätzen, weil sie nicht mehr so sind, wie sie einmal waren. Wenn aber aus den lange verhassten und bekämpften Mietskasernen nun die beliebteste Wohntypologie unseres heutigen Städter-Daseins werden konnte, und wenn aus Beton errichtete Montagebauten sich genauso freizügig umgestalten lassen wie die kolossalen Ziegelgebirge der Gründerzeit – ist es da abwegig, sich eine urbane Renaissance der industriell errichteten Wohnviertel vorzustellen? Und soll es bis zu deren „Wiederentdeckung“ wirklich noch einmal hundert Jahre dauern?





# MODERNISIERUNG UND UMBAU

## VON WOHNGEBÄUDEN DER WOHNUNGSBAUSERIE 70

DOKUMENTATION AUSGEWÄHLTER BEISPIELE

Kompetenz-  
zentrum  
Groß-  
siedlungen e.V.

**TEAM DES KOMPETENZZENTRUMS**  
*Dagmar Weidemüller, Mariia Melnikova  
Dr. Bernd Hunger, Ralf Protz*



50 JAHRE WOHNUNGSBAUSERIE WBS 70

## › Neubrandenburg Oststadt, Robert-Koch-Straße

### Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES)



vor 2019



Umbau und Modernisierung



Fassaden- und Balkonsanierung

Modernisierung / Umbau: 2019 Planung: Architekturbüro Günter Heinz, Neubrandenburg; Zander Freiraumplanung, Neubrandenburg

## › Komplexe Modernisierung eines neungeschossigen Wohnhochhauses

### Maßnahmenübersicht

- Wohnraumaufwertung durch Grundrissneugestaltung
- Strangerneuerung Sanitär, Lüftung und Elektro
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Wohnungsinnentüren
- Dachabdichtungs- und Dachklempnerarbeiten sowie DREMPEL- und Kellerdeckendämmung
- Schließung der Müllabwurfanlage
- Herrichten von Fahrradräumen im Erdgeschoss
- Barrierefreie Eingangsgestaltung durch Neubau einer Rampeanlage
- Fassaden- und Balkonsanierung incl. neuer Farbgebung
- Neugestaltung der Außenanlagen



Fotos zum Projekt NEUWOGES

Die Modernisierungsmaßnahmen trugen zur Aufwertung des gesamten Wohnstandortes bei.



Städtebauliche Einordnung



Neugestaltung der Freiflächen



Umbau der Erdgeschosszone

## Kurzporträt

### Konzept

Mit der umfassenden Modernisierung hat die NEUWOGES neuen, hochwertigen und barrierearmen Wohnraum geschaffen. Im Zuge der Maßnahme erhielten 18 der 62 Wohnungen eine komplette Grundrissänderung.

### Wohnungsgrundrisse

Es erfolgte eine Umnutzung von Dreizimmerwohnungen zu großen Zweizimmer-

wohnungen. Die Wohnungen erhielten jeweils eine Küche und ein Bad mit Fenster. Zudem gab es die Möglichkeit zwischen einer offenen oder einer geschlossenen Küche zu wählen. In den betreffenden Wohnungen sind die Badzellen entfernt und damit die Wohnräume vergrößert worden oder sie wurden zu Abstell- und Hauswirtschaftsräumen umgebaut. Des Weiteren wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert, die Balkone modernisiert, alle Fenster und Wohnungseingangstüren ausgetauscht und die Müllabwurfanlage geschlossen. Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Um Platz für Fahrradabstellräume zu gewinnen,

wurde eine Wohnung im Erdgeschoss dafür umgebaut. Die Sanierungsarbeiten haben in fast allen Umbauabschnitten im bewohnten Zustand stattgefunden.

### Wohnumfeld

Bei der Neugestaltung der Freiflächen sind mit Rampenanlagen barrierefreie Hauseingänge geschaffen worden. Des Weiteren sind neue Parkplätze, Fahrradabstellplätze, ein neuer Spielplatz sowie ein neuer Müll- und Sperrmüllplatz entstanden. Neue Gehwege, Rasen- und Strauchflächen und neu gepflanzte Bäume trugen zur Aufwertung des gesamten Wohnstandortes bei.



Wohnungsgrundrisse / Erdgeschoss - vor (Plan oben) und nach dem Umbau



Barrierefreie Eingangsbereiche

## ➤ Neubrandenburg Oststadt, Robert-Koch-Straße

### Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (NEUWOBA)



Vor dem Umbau 2012



Konzept: Solarthermieanlage

Modernisierung / Umbau: 2012 Planung: Architekturbüro Klaus Wolf; Neubrandenburg;  
IMPLABAU Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

### ➤ Teilrückbau und komplexe Modernisierung

#### Maßnahmenübersicht

- Rückbau von drei fünfgeschossigen Wohngebäuden auf drei Geschosse
- Neugestaltung von Dach und Fassade
- Errichtung einer Solarkollektoranlage auf den Dächern zur Warmwasserbereitung
- Sanierung der bestehenden Balkonanlagen und die Erneuerung der Brüstungsplatten
- Erneuerung der Elektrosteigleitungen und Unterverteilungen in den Wohnungen
- Instandsetzung der Treppenhäuser (Maler- und Elektroarbeiten)
- Neugestaltung der Hauseingänge, Errichtung von Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren
- Neugestaltung der Außenanlagen und Herrichten eines neuen Müll- und Sperrmüllplatzes



Fotos zum Projekt: Thomas Oppermann



Städtebauliche Einordnung



wettergeschützte Unterstellmöglichkeiten



Erneuerung der Eingangsbereiche

## Kurzporträt

### Konzept

Im Rahmen der angestrebten nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung hat die Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft unter anderem Maßnahmen zur Bestandsreduzierung mit gleichzeitiger Qualitätssteigerung realisiert.

Die 1974 errichteten fünfgeschossigen WBS 70-Wohnblöcke wurden unter bewohnten Bedingungen auf drei Geschosse zurückgebaut. Seit 2007 hat die NEUWOBA mit einem derartigen

Weg der Aufwertung von Wohngebieten beste Erfahrungen gemacht. Auf diese Weise ist es gelungen, den Straßen und Wohnquartieren nicht nur einen individuelleren Charakter zu verleihen, sondern die Häuser so umzubauen, dass sie zukünftige Bedürfnisse der Bewohnerschaft entsprechen. Trotz der großen Investitionssumme wurde die Kaltmiete auf einem Niveau gehalten, das damals unter dem städtischen Durchschnitt lag.

### Gestaltung

Rein optisch präsentieren sich die drei Wohnhäuser völlig neu strukturiert und farbenfroh. Auffallend sind die attraktiv gestalteten Dachformen.

Direkt vor den Hauseingängen wurden neue, barrierearme Gehwege und wettergeschützte Unterstellmöglichkeiten für Zweiräder, Kinderwagen oder Rollatoren eingeordnet. Das Treppenhaus wurde modern umgestaltet, die Elektroleitungen, Heizungsanlagen, Bäder und Keller auf den neuesten Stand gebracht.

### Innovation

Auf dem Dach befindet sich das Herzstück der innovativen Umbaumaßnahmen. Erstmals wird die Warmwasseraufbereitung durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Damit kommt die „gesammelte“ Sonnenenergie direkt den Mitgliedern der Genossenschaft zugute.



Wohnungsgrundriss nach dem Umbau

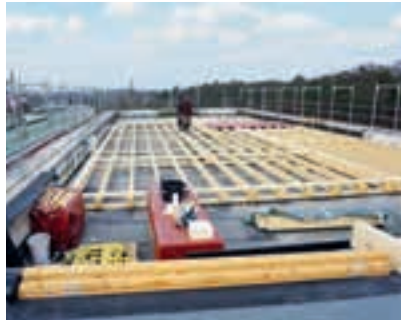


## › Schwerin, Neu Zippendorf, Pilaer Straße

### WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH



Bestand vor 2019



Während der Umbaumaßnahmen



Fassadenarbeiten

Modernisierung / Umbau: 2019 Planung: BBB Ingenieurbüro für Bauwerksdiagnose, Bauphysik, Bauplanung GmbH, Schwerin

## › Umbau eines Fünfgeschossers zu einem attraktiven Wohngebäude

### Maßnahmenübersicht

- Kompletmodernisierung des Wohngebäudes
- Wohnraumaufwertung durch Grundrissneugestaltung
- Umwandlung der Loggien zu Wohnfläche und Anbau großzügiger Balkone
- Erneuerung der Eingangsbereiche
- Barrierereduzierung durch innenliegende Aufzüge
- Rückbau in Teilbereichen, Umbau des obersten Geschosses
- Aufstockung einer Etage mit zwei hochwertig ausgestatteten Penthouse-Wohnungen
- Treppenartige Silhouette mit dem benachbarten Gebäude
- Abgestimmte Farbgestaltung mit der ortsansässigen Wohnungsbaugenossenschaft



Ein Stadtteil im Wandel



Städtebauliche Einordnung



GRACO Berlin



GRACO Berlin

Penthouse-Wohnungen im aufgesetzten Stockwerk

## Kurzporträt

### Konzept

Durch die Komplettmodernisierung hat der Wohnblock seine äußere und innere Struktur vollständig verändert. Um die Wohnqualität und den Komfort zu verbessern, insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung, erfolgten im Rahmen der Modernisierungsarbeiten umfangreiche Grundrissänderungen. Einige Wohnungen wurden zusammengelegt, ein Treppenhaus entfernt, zwei der drei

Aufgänge erhielten innenliegende Aufzüge. Die damit einhergehende Barrierereduzierung wurde ebenso konsequent in den neuen Grundrissen der Bäder umgesetzt. Fünf Wohnungen können von Rollstuhlfahrern genutzt werden.

### Gestaltung

Um eine optische Angleichung mit dem benachbarten Wohngebäude zu erreichen, wurden Teile des obersten Stockwerks abgetragen und an anderer Stelle aufgestockt. Dadurch entstand eine terrassenförmige Silhouette. Im aufgesetzten Stockwerk wurden zwei zusätzliche über 100 Quadratmeter große Penthouse-

Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung geschaffen. Warme Orange- und Beigetöne machen die Fassade zu einem Blickfang. Die verschiedenen Höhen und Tiefen in der Farbigkeit erzeugen einen 3D-Effekt und bringen eine interessante Dynamik in die homogene Plattenstruktur der Gebäudefassade. Die Gestaltung erfolgte in Anlehnung an die bereits bestehenden Farbtöne im Quartier, so dass sich das Gebäude optisch sehr gut einfügt. Außerdem besitzt es aufgrund der auffälligen Fassadengestaltung ein Alleinstellungsmerkmal.



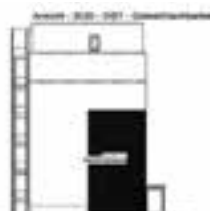
Ansicht Süd-West (Balkonseite)



Ansicht Nord-Ost (Eingangsseite)



Ansicht Nord-West (Giebel)



Ansicht Süd-Ost (Giebel)



Farbe bringt eine interessante Dynamik in die homogene Struktur der Fassade

## › Parchim-Weststadt, 'Grüne Mitte'

### WOBAU Wohnungsbau GmbH Parchim



Vor der Sanierung



Neue Dachformen



Auf den Abrissflächen entsteht ein Wald

Modernisierung / Umbau: 2004 Planung: Sanierungsträger EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin

## › Weststadt wird Waldstadt – Sicherung der Wohnfunktion durch planmäßigen Abriss

### Maßnahmenübersicht

- Festlegung von Umstrukturierungsbereichen (Grüne Mitte), in denen zukünftig keine wertsteigernden Investitionen erfolgen
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Erhalt eines breiten Angebotes an sanierten und preiswerten Wohnungen
- Schaffung differenzierter Wohnungstypen
- Nachhaltige Aufwertung des Wohnumfeldes, Erstellung eines zusammenhängenden
- innovativen Grün- und Freiflächensystems in Kooperation mit der Stadtverwaltung
- Gestaltung halböffentlicher Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld



Fotos zum Projekt: WOBAU

Ein "Fenster" zur 'Grünen Mitte'. Im Erdgeschoss hat die WOBAU eine Begegnungsstätte für die Bewohner eingerichtet.





Städtebauliche Einordnung



Freiflächenkonzept 'Weststadt wird Waldstadt'



## Kurzporträt

### Konzept

Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verfolgt die Stadt in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen seit 2004 den planmäßigen Rückbau leerstehender Wohngebäude in der Weststadt. Der Rückbau findet nicht, wie in anderen Städten oft der Fall, am Rand, sondern im Zentrum der Siedlung statt. Dadurch erhält der Stadtteil neue Qualitäten in Form einer 'Grünen Mitte'. Unter Berücksichtigung dieses Rückbaukonzeptes passt die WOBAU mit Abriss, differenziertem Geschossrückbau und mit Sanie-

rungsmaßnahmen ihren Wohnungsbestand an den Bedarf an. So wurden die Wohnungsgrundrisse auf Nachfrage der Mieter verändert, die Eingangsbereiche individuell umgestaltet, die Fassaden und Balkone erhielten eine auffallende Farbgebung. Bei einigen Gebäudezeilen sind die Dächer komplett umgestaltet worden.

### Freiraum

Der zentrale Baustein bei diesem Projekt ist die Gestaltung der Freiflächen, die infolge von Abrissmaßnahmen entstanden waren. Den großzügigen Freiräumen wurden neue Funktionen zugeordnet. Die „Grüne Mitte“ ist heute ein großer öffentlicher Parkwald - ein zentraler Erholungs- und Aufenthaltsort und ist Bindeglied zwischen den Wohnquartieren und dem nahe

gelegenen kommerziellen Zentrum. Das neu angelegte, barrierefreie Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer sowie die Neuordnung von Straßenräumen verbessern die Zugänglichkeit zu den benachbarten Wohnhöfen. Individuelle Bepflanzungen, Themengärten, Blumeninseln, Spiel-, Sport- und Freizeitbereiche mit einer qualitätsvollen Ausstattung für alle Altersgruppen erhöhen die Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet.

### 'Grüne Mitte' international

Im Jahr 2010 präsentierte sich das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern mit dem Parchimer Stadtumbauprojekt auf der EXPO in Shanghai. Unter dem Motto der Weltausstellung „Balancity“ erfuhr das innovative Konzept vom 'Wandel einer Großwohnsiedlung zur Waldstadt' internationale Aufmerksamkeit.



Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bedarf



Grüne Wegeverbindungen

## › Neustrelitz, Heinrich-Mann-Straße

### Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (neuwo)



Vor der Sanierung



Während der Sanierung



Das neue Gesicht der Heinrich-Mann-Str.

Modernisierung / Umbau: 2009-2020 Planung: Niemann, Schult & Partner GmbH, Neustrelitz

## › Teilrückbau und energetische Sanierung im Stadtgebiet Kiefernheide

### Maßnahmenübersicht

- Entwicklung einer komplexen Rückbaustrategie
- Teilrückbau in bewohntem Zustand
- Fassaden- und Dachdämmung
- Erneuerung der Fenster
- Balkonneugestaltung mit lichtdurchlässigen Brüstungen
- Wohnumfeldgestaltung mit großzügigen Grünanlagen und barrierefreien Eingangssituationen
- Fassadengestaltung durch Umsetzen eines Farbkonzeptes für das gesamte Wohnquartier



Fotos zum Projekt: neuwo

Gestaffelte Baukörper als neue Identität der Heinrich-Mann-Straße



Städtebauliche Einordnung



Aufwertung des Wohnumfeldes



Anbau von neuen Balkonen

## Kurzporträt

### Konzept

Im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost setzt die neuwo ihre Modernisierungsmaßnahmen in der Einheit von Rückbau, Aufwertung und Quartiersentwicklung schrittweise um. Dabei dürfen insbesondere die Altmietler nicht verdrängt werden. Kostengünstige, kleine Wohnungen sollen weiterhin zur Verfügung stehen.

### Strategie Teilrückbau

Die gute natur- und stadtnahe Lage des Quartiers sowie die Qualität des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur bieten

gute Voraussetzungen für den weiteren Umbau. Der bauteilbezogene Rückbau im bewohnten Zustand entspricht auch den Kriterien der Nachhaltigkeit. Mit Rücksicht auf begonnene Maßnahmen im ersten Modernisierungszyklus wurde die Projektentwicklung als variabler Teilrückbau im Rahmen der Stadt- und Wohngebietsentwicklung und zur Vermeidung von Leerstandskosten fortgeschrieben.

### Stadtumbau

Bei den einzelnen Projekten ging es stets darum Erfahrungen zu sammeln und auf andere Standorte zu übertragen. So entstand ein ganzes Bündel von guten Beispielen bei denen die Teilrückbaumaß-

nahmen mit Maßnahmen der energetischer Sanierung verknüpft wurden. Die konsequente Umsetzung der Kombination von Leerstandseseitigung und Aufwertung des Quartiers zeigt heute sichtbare Erfolge. Die Umbauarbeiten in der Heinrich-Mann-Straße bewirken eine Aufwertung des gesamten Stadtteils und haben zur sozialen Stabilisierung beigetragen. Neue Zielgruppen konnten für Kiefernheide gewonnen werden.



Neue Dachform und Balkone an der Giebelseite



Barrierefreie Eingangsbereiche und Neugestaltung der Außenanlagen

➤ Greifswald, Ostseeviiertel, Gedserring / Rigaer Straße

**Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG mbH)**



Jan Bitter Fotografie

Vor der Modernisierung



Jan Bitter Fotografie

Nach der Modernisierung / Umbau

Modernisierung / Umbau: 2007 Planung: Lüling Rau Architekten, Berlin ; Freiraumplanung: Schumacher und Herrmann, Berlin

➤ Komplexe Umgestaltung des Wohnquartiers

**Maßnahmenübersicht**

- Punktueller Abriss einzelner Wohnblöcke
- Energetische Maßnahmen, wie Dämmung der Fassaden u.a.
- Differenzierung des Wohnungsbestandes durch Grundrissänderungen
- Anbau von Aufzügen
- Schaffung von Penthousewohnungen mit Dachterrassen
- Veränderung der Fensterformate
- Schaffung von Wohnungen für Senioren, Betreutes Wohnen mit Pflegedienst
- Neugestaltung des Wohnumfeldes



hoch C Landschaftsarchitekten, Marcus Bredt



Städtebauliche Einordnung



Erneuerung der Wohnumfelder

hoch C Landschaftsarchitekten, M. Bredt

## Kurzporträt

### Konzept

Auf der Grundlage eines umfassenden städtebaulichen Rahmenplans erfolgten seit Anfang der 2000er Jahre Umbaumaßnahmen im kooperativen Verfahren mit der Wohnungsgenossenschaft und der Stadtverwaltung.

Die Wohnungen, in den Jahren 1980 bis 1988 errichtet, entsprachen nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohnerschaft.

Die sechsgeschossigen Gebäude wurden ohne Aufzug gebaut und die Wohnungen hatten sehr kleine Küchen und Bäder ohne Fenster. Folge war ein wachsender Leerstand insbesondere in den Wohnungen der oberen Etagen.

### Vielfalt von Wohnungsgrundrissen

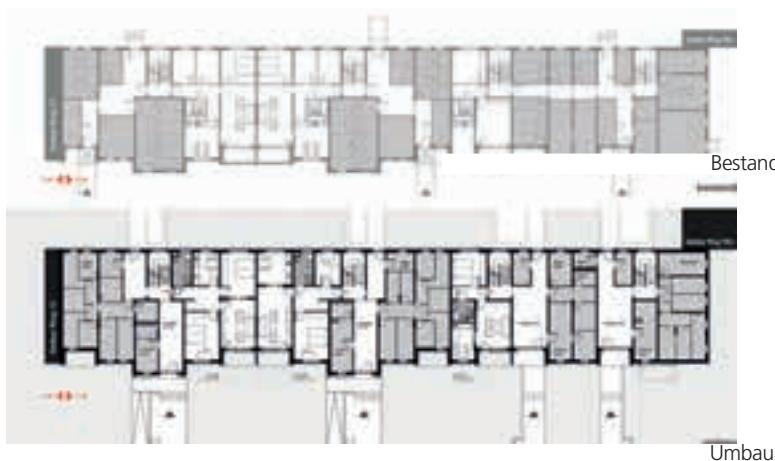
Durch partielle Komplettabriss und den Rückbau von sechs auf vier Geschosse verminderte sich der Leerstand. Gleichzeitig eröffnete sich eine Vielfalt von Möglichkeiten hinsichtlich der Veränderbarkeit der Wohnungsgrundrisse. So haben sich die Grundriss-Strukturen von acht Typen auf über 25 Varianten vergrößert. Neben kleinen Zweiraum-Wohnungen, die im alten Grundriss mit innenliegenden Bädern verblieben, wurden in über 90 Prozent der Wohnungen außenliegende Bäder geschaffen. Flure und Abstellflächen wurden erweitert, Loggien teilweise verglast und den Wohnräumen zugeschlagen. Einige Gebäude konnten in Terrassenhäuser verwandelt werden. Zu diesem Zweck wurden die oberen Geschosse nur zum Teil entfernt, und aus den übrigen Segmenten entstanden Penthäuser mit großen Dachterrassen.

### Altersgerechte Wohnungen

Durch ebenerdige Erschließungsmaßnahmen und den Anbau von Aufzügen sind zahlreiche altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen in diesem Quartier entstanden. Dies schafft für die älteren Bewohner die Sicherheit, dass sie auch ihren Lebensabend hier in ihrer Wohnung verbringen können.

### Fazit

Der erfolgreiche Umbau bestätigt erneut, dass Anpassungen von Wohnquartieren an den Bedarf dann nachhaltig sind, wenn die von allen beteiligten Akteuren akzeptierten und abgestimmten Abriss- und Nachnutzungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen bei der Formulierung des Leitbildes für die künftige Entwicklung Beachtung finden.



Grundrissänderungen Obergeschoss



Integration einer Pflegediensteinrichtung (rotes Gebäude) im Quartier

hoch C Landschaftsarchitekten

## ➤ Magdeburg, Neu Olvenstedt, Servicewohnpark Bruno-Taut-Ring

### Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG



Vor der Modernisierung



Ereuerung der Eingangsbereiche



Barrierefreier Zugang zum Aufzug

Modernisierung / Umbau: 2019 - 2023 Planung: ACM GmbH, Magdeburg, Trakon Lenz GmbH, Magdeburg

## ➤ Neue Wohn- und Versorgungsformen im Stadtteil

### Maßnahmenübersicht

- Erneuerung der Eingangsbereiche, Schaffen von Barrierefreiheit und neuen Kommunikationsmöglichkeiten
- Anbau von außenliegender Aufzugsanlagen
- Einbau von Aufzugsanlagen, die barrierefrei die Wohnungen erschließen
- Anbau von neuen Balkonen
- Einrichtung von drei rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss
- Innenhofgestaltung (div. Baumpflanzungen, Erweiterung Spielplatz, Anlegen einer Streuobstwiese für die Mieter, neue Sitzgruppen)



Fotos zum Projekt: Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Streuobstwiese mit Spielplatz und Naschgarten im Innenhof



Städtebauliche Einordnung



Fräserhof und Formerwinkel



Neue Eingangsbereiche

Ralf Protz

## Kurzporträt

### Konzept

Beispielhaft und bedarfsgerecht wurden Gebäude im Bruno-Taut-Ring saniert. Die nebeneinanderliegenden Wohnhöfe, 'Fräserhof' und 'Formerwinkel' sind im Eigentum der Genossenschaft. Während der 'Formerwinkel' großflächig abgerissen und zum Seniorenwohnpark entwickelt und umgebaut wird, wurden die Gebäude im 'Fräserhof' saniert und gehören heute zum Servicewohnpark. So etablierten sich neue Wohn- und Versorgungsformen in diesem Gebiet. Für die einzelnen Gebäudeblöcke wurden unter

schiedliche Sanierungsmaßnahmen gewählt. Einige Wohnungen sanierte die Genossenschaft bereits im Jahr 2001 aufwendig. Es erfolgte der Einbau von Aufzügen innerhalb des Hauses. 45 Wohnungen wurden barrierearm umgebaut. Das 'Service Wohnen' bzw. 'Betreutes Wohnen' bietet die Volkssolidarität an.

### Barrierearme Aufzugslösung

Für den Gebäudeblock, in dem sich sehr große Wohnungen für Familien befinden, wählte die Genossenschaft für die Modernisierung die herkömmliche Aufzugslösung. Der Aufzug hält auf dem Zwischenpodest und die Mieter laufen eine halbe Treppe hoch oder runter, um ihre Wohnungen zu erreichen. Die Mieter konnten bei dieser Aufzugsvariante

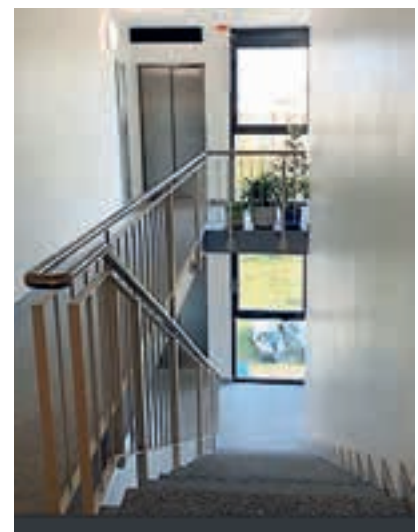
während der Sanierung in ihren Wohnungen verbleiben, der Aufzug wurde von außen angebaut.

### Barrierefreie Aufzüge

Bei ca. 100 Wohnungen wurde die Variante der barrierefreien Aufzugseinrichtung angewendet. In das neue Treppenhaus wurde eine einläufige Treppe und ein Steg eingebaut. Die Sanierung fand ebenfalls im bewohnten Zustand statt. Lediglich für fünf Tage mussten die Mieter während des Treppenhausumbaus ihre Wohnungen verlassen. Die Aufzüge werden ebenerdig betreten und halten direkt auf der Etage. Weitere Modernisierungsmaßnahmen umfassten den Abbruch der alten Balkone und den Anbau von neuen. Im Erdgeschoß befinden sich drei rollstuhlgerechte Wohnungen.



Vorgärten auf der Balkonseite und Feuerwehrumfahrung



Treppenlauf und Steg

➤ Hettstedt, Ahornweg

**Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH**



vor 2014



Teiltrückbau und Entkernung des Gebäudes

Modernisierung / Umbau: 2016 Planung: Ingenieurplanungsgesellschaft mbH, Wohlrab - Landeck & Cie, Aschersleben

➤ 'Wohnkomplex IV' (WK IV) verändert sein Gesicht

**Maßnahmenübersicht**

- Rückbau Dachgeschoss sowie viertes und teilweise drittes Obergeschoss
- Entfernung aller nichttragenden Innenwände sowie Badraumzellen und Fußböden
- Abriss der Balkone
- Umbau zu Ein- bis Viererwohnungen mit neuen großzügigen Balkonen
- Erhöhter Ausstattungsgrad der Wohnungen, Bäder mit bodengleichen Duschen
- Fenster teilweise mit Rollläden bzw. Sonnenschutzverglasung
- Sämtliche Wohnungen mit Glasfaser-Anschluss
- Komplette Umgestaltung der Außenanlagen

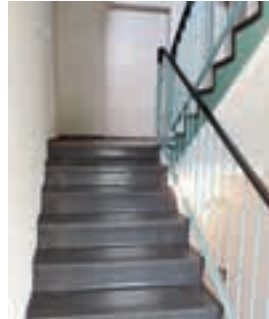


Fotos zum Projekt: Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH





Städtebauliche Einordnung



Verzicht auf Einbau von Aufzügen – dafür aufwendige Gestaltung der EG Wohnungen



## Kurzporträt

### Konzept

Der 'IV. Wohnkomplex' ist das jüngste Plattenbauwohngebiet in Hettstedt, gebaut 1989. Im Jahr 2014 wurde die Gesamtsanierungskonzeption "Gestaltungskonzept IV. Wohnkomplex Hettstedt" beschlossen. Im Mittelpunkt stand zum einen der Rückbau von Wohnfläche und damit Leerstandbeseitigung, aber auch die Schaffung von saniertem, modernem und bezahlbarem Wohnraum.

Die Fassadengestaltung erfolgte in Putzstrukturen mit hellen Farbtönen, weiß bis hellgrau. Farbakzente wurden durch die

farbigen Eingangstürbereiche und Glasbrüstungen der Balkone gesetzt. Damit für die Mieter nach dem Umbau ein klarer Wiedererkennungswert sichtbar ist, wurde eine pastellgrüne Farbe ausgewählt.

Eine aufwendig gestaltete Dachattika verbindet die unterschiedlichen Dachgeschossebenen und macht diese gleichzeitig durch angeordnete Öffnungen „durchsichtig“.

### Grundrisse

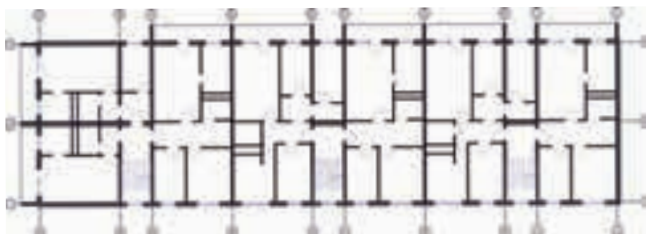
Nach dem Rückbau und der Entkernung des verbleibenden Wohnbestandes entstanden 27 moderne Wohnungen mit 16 verschiedenen Grundrisstypen. Alle Wohnungen erhielten einen großzügigen Balkon bzw. Terrasse.

Auf den Einbau von Aufzügen zur Erschließung der Wohnungen wurde be-

wusst verzichtet. Die Erdgeschoss-Wohnungen sind barrierefrei über Mieterterrassen, teilweise rollstuhlgerecht, erreichbar. Hier befinden sich auch Abstellboxen mit Ladestationen für Elektrorollstuhl oder E-Bike.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen gestaltete die Wohnungsgesellschaft völlig neu. Für die Erdgeschoss-Wohnungen wurden kleine Mietergärten angelegt. Eine übersichtliche Gestaltung wurde erreicht durch die unterschiedliche Pflasterung der Fußwege, PKW-Stellplätze und Müllstandplätze. Die Eingangsbereiche erhielten neue Außenmöblierungen und Pflanzbeete.



Wohnungsgrundriss (Erdgeschoss Haus 1-3) vor und nach dem Umbau



Neugestaltung der Zuwegung

## ➤ Wanzleben, Große Gartenstraße

### Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH (Wobau)



vor dem Umbau



nach dem Umbau



Bei der Wandbildgestaltung wurden die Bewohner beteiligt.

Modernisierung / Umbau: 2019 - 2020 Planung: Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH (TGA-Bauplanung), Wanzleben

## ➤ Abbau von Barrieren

### Maßnahmenübersicht

- Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen
- Errichtung Aufzugsschacht mit stufenlosem Etagezugang
- Erneuerung der Wohnungsgrundrisse, Erneuerung der Balkonanlagen und Balkontüren
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle mit neuer Wärmedämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Wandbild - Fassadengestaltung



Fotos zum Projekt: Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben



Städtebauliche Einordnung



Die Modernisierung geht weiter: 'Echte' Barrierefreiheit wird in den zwei Nachbargebäuden realisiert

## Kurzporträt

### Konzept

Bei der Modernisierung des sechsgeschossigen Gebäudes wurde fast alles verändert. Als erstes fällt die Fassadengestaltung - ein Wandbild mit einem riesigen Baum - auf. Den Bewohnern gefällt es, sie fühlen sich durch die gewählten Motive mit 'ihrem Haus' verbunden.

Das Gebäude mit ehemals 24 Wohnungen wurde grundlegend im Inneren erneuert. Ein Schwerpunkt setzte die Wobau dafür, einen guten Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen zu schaffen.

Die Grundrisse wurden so verändert, dass 20 Wohnungen mit insgesamt mehr als 1.000 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. Besonders die großen Wohnungen mit ca. 96 Quadratmetern sind stark nachgefragt und waren schnell an Interessenten vergeben.

Die Zuleitungen für Wasser, Abwasser und Elektro wurden komplett erneuert. Neben diesen klassischen Medien können die Mieter auf Wunsch auch schnelles Internet nutzen. Die neuen vergrößerten Balkonanlagen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

### Barrierefreiheit

Ein wichtiger Baustein der Modernisierung war der Abbau von Barrieren. Über einen

neuen Aufzug gelangen die Mieter direkt vor ihre Wohnungstüren. Großen Wert legte die Wobau zudem auf den barrierearmen Ausbau der Wohnungen. Durch die Verbreiterung der Türen können sich ältere Mieter nun mühelos mit dem Rollator zwischen den Zimmern bewegen. Die neuen bodengleichen Duschen erhöhen den Wohnkomfort.

### Die Modernisierung geht weiter

Die erfolgreichen Modernisierungsmaßnahmen zur stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen werden derzeit in den benachbarten Gebäuden realisiert.



Nach dem Umbau können die Mieter aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen wählen.

➤ Burg, August-Bebel-Straße / Wilhelm-Külz-Straße

**Bürger Wohnungsbaugenossenschaft eG (BWG)**



Vor dem Umbau



Rückbau von Geschossen



Harmonische Einordnung

Modernisierung / Umbau: 2012 Planung: Rennetal Immobilien GmbH, Magdeburg

➤ Innerstädtische Modernisierung nach KfW-100-Standard

**Maßnahmenübersicht**

- Sanierung nach KfW-100-Standard
- Teilweiser Rückbau von Geschossen, Zusammenlegung verschiedener Wohnungen
- Erneuerungsmaßnahmen der Bad- und Küchenbereiche
- Pultdach mit 180 mm Wärmedämmung, montagefreundliche Konstruktion aus Nagelplattenbinder
- Einbau eines Aufzugs für 24 Wohnungen



Fotos zum Projekt: Bürger Wohnungsbaugenossenschaft

Die modernisierten Gebäude fügen sich harmonisch in das Stadtbild ein und geben dem Standort eine langfristige Perspektive.



Städtebauliche Einordnung



Dachterrassen



Erneuerung und Anbau von Balkonen

## Kurzporträt

### Konzept

Die Wohnungsbestände in der Innenstadt waren nach 25 Jahren sanierungsbedürftig. Die Genossenschaft entschied sich die Sanierungsmaßnahmen nach KfW-100-Standard durchzuführen.

Der Wohnungsbestand wurde durch den teilweisen Rückbau von Etagen und durch Zusammenlegung verschiedener Wohnungen reduziert.

Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in zahlreichen Gewerken wurden die Bad- und Küchenbereiche großzügiger gestaltet. Alle Wohnungen erhielten einen Balkon. Zwei Wohnungen verfügen über geräumige Dachterrassen.

Ein Aufzug sorgt bei 24 Wohnungen für Barrierefreiheit. Das Vorhandensein eines Aufzugs ist für ältere Menschen von entscheidender Bedeutung. Denn: Die Senioren stellen nach wie vor eine wichtige Zielgruppe in der Mieterschaft dar.

Des Weiteren erhielten die Gebäude neue Heizungs- und Lüftungssysteme sowie eine wärmegeämmte helle und farbenfrohe Fassade.

### Flachdach wird zum Pultdach

Besondere Aufmerksamkeit galt dem neuen Dach: Nach dem Rückbau der Flachdächer samt Drepeln wurde ein Pultdach mit 180 mm Wärmedämmung errichtet. Das flach geneigte Pultdach in Holzbauweise ist mit einer Neigung von fünf Grad konzipiert und fällt von der Straße zum Innenhof ab. Gurte und Streben aus Konstruktionsvollholz wurden mit Nagelplat-

ten auf Montagetischen miteinander verbunden. So entstanden vormontierte Binderkonstruktionen.

### Zusätzliche Herausforderungen

Die Mieter konnten während der Sanierungs- und Umbauarbeiten in ihren Wohnungen verbleiben. Diese Tatsache stellte alle Beteiligten vor zusätzliche Herausforderungen: Zum einen waren die Anforderungen an Sicherheit, Sauberkeit und Lärmemission sehr hoch. Zum anderen mussten die einzelnen Gewerke passgenau Hand in Hand arbeiten.

Im Zuge der Gebäudesanierung sind die Zuwegungen und Freiflächen erneuert worden. Das entstandene Gebäudeensemble verleiht dem Stadtbild ein neues, erfrischendes Erscheinungsbild. Ein Standort mit langfristiger Perspektive! - so das Urteil der Stadtverwaltung.



Die Mieter konnten während der Umbauarbeiten wohnen bleiben.



Aufwertung der Außenanlagen

## ➤ Magdeburg, Neu Olvenstedt, Hans-Grade-Straße (Waldhof)

### Die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG



Die Stadtfelder

Wohnungsbestand im Jahr 2005 (Ausschnitt)



Die Stadtfelder

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon

Modernisierung / Umbau: 2011 - 2015 Planung: Stadtplanungsamt Magdeburg  
Freiraumplanung: Gartenfachbetrieb Krause, Magdeburg

### ➤ Teilrückbau und Aufwertung des Wohnquartiers Waldhof

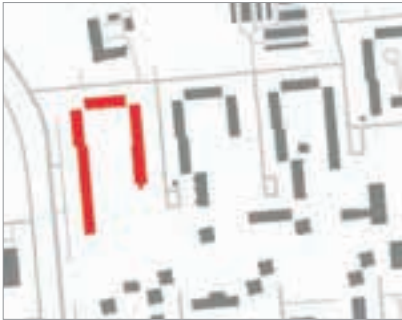
#### Maßnahmenübersicht

- Teilrückbau von Geschossen: von fünf Etagen auf vier Etagen bzw. drei Etagen
- Abriss Hans-Grade-Straße 26-28 inklusive Entfernung der Bodenplatte
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand
- Erneuerung und Anbau von Balkonen
- Dynamische Ausformung der Balkone: erhebliche Reduzierung des Straßen- und Umgebungslärms
- Neues Mansard-Pult-Dach
- Erneuerung der Eingangsbereiche  
Aufwertung der Außenanlagen



Die Stadtfelder

Grüner Innenhof: ein Wald vor der Haustür



Städtebauliche Einordnung



Erneuerung und Anbau von Balkonen

Ralf Protz

## Kurzporträt

### Konzept

Aus wirtschaftlichen Gründen und als Folge des langen Leerstands entschied sich die Genossenschaft einen Teil ihres Wohnungsbestandes im Stadtteil Neu Olvenstedt abzureißen. Die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen konzentrierten sich auf die Gestaltung des Quartiers 'Waldhof'. Sämtliche Maßnahmen wurden nach dem Planungsgrundsatz: Hohe

Wohnqualität zu tragbaren Kosten durchgeführt. Um den angestrebten Wohnstandort mit bezahlbaren Mieten und Nebenkosten zu realisieren, erfolgte ein Teilrückbau von ein bis zwei Geschossen. Diese Maßnahme fand im bewohnten Zustand statt.

### Teilrückbau und Dachmontage

Durch den Rückbau von Geschossen musste ein neues Dach aufgesetzt werden. Der Einsatz von auf der Baustelle vormontierten Schmetterlingsdächern bis hin zu Satteldächern, die dann mit einer Travers und einem Kran komplett in einem Stück

aufgesetzt wurden, hat sich nicht bewährt. Die Genossenschaft entschied sich für ein Pultdach, das als Gebinde der Sparren auf die letzte Geschoßdecke gehoben und erst dort mit OSB-Platten zu einem Dach montiert wurde.

### Neue Balkonanlagen

Die geschwungenen Außenkanten der neuen Balkonelemente durchbrechen gestalterisch die gerade Gebäudeflucht und vermitteln einen fließenden Übergang von Architektur und Umgebung. Die dynamische Ausformung bewirkt zudem eine Reduzierung des Straßen- und Umge-



Neugestaltung des Wohnhofes: zahlreiche einheimische Laubbäume wurden angepflanzt

Ralf Protz

Die Stadtfelder



### Kunst am Bau

Die künstlerischen Hauszeichen spielten in Ostdeutschland bei der Errichtung von neuen Wohngebieten eine wichtige Rolle.

"Waldhof" (1985), Anna Elisabeth Weihe

Die Gebäude wurden verschönert mit Kunstmotiven auf Reliefplatten aus gemagertem Ton im Format 60 x 60 cm. Diese wurden in vier Metern Höhe an der Giebelseite zu den Innenhöfen angebracht. Heute sind sie Zeitzeugen.

Besonnene Verantwortliche der Genossenschaft retteten das Kunstwerk vor der Zerstörung. Die Restaurierung des Kunstobjektes wurde in den Sanierungsprozess mit einbezogen.

bungslärms und schützt so den Wohnhof als Erholungsbereich.

### Aufwertung des Wohnhofes

Viel Aufmerksamkeit schenkte die Genossenschaft der Erneuerung des Wohnumfeldes. Im Innenhof, im sogenannten 'Waldhof' wurden zahlreiche einheimische Laubbäume gepflanzt.

## ➤ Magdeburg, Neu Olvenstedt, Wohnanlage Bruno-Beye-Ring

### Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)



Vor der Modernisierung 2019



Einbau des neuen Treppenhauses



2019

Modernisierung / Umbau: 2019 Planung: MACON Bau, Ing. Büro für Tragwerksplanung TRAKON Lenz GmbH

## ➤ Erneuerung der Würfelhäuser

### Maßnahmenübersicht

- Komplettsanierung nach KfW 100 mit Wärmedämmverbundsystem
- Grundrissänderungen der Wohnungen: aus 48 Wohnungen entstanden 29 größere Wohnungen
- Einbau eines neuen Treppenhauses
- Ebenerdige Aufzugsanlage ermöglicht barrierefreien Zugang zum Haus und allen Wohnungen
- Jede Wohnung erhielt einen großzügigen Balkon
- Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen im separaten Keller
- Erneuerung des Wohnumfeldes



WOBAU





Städtebauliche Einordnung



Wohnanlage im Park

Erneuerung des Wohnumfeldes

Ralf Protz

## Kurzporträt

### Konzept

In Nachbarschaft der Eigenheimsiedlung im südlichen Randbereich von Neu Olvenstedt befinden sich mehrere Häuser dieser Bauart. Die Nachfrage für die Wohnungsgrößen und -zuschnitte in den sogenannten sechsgeschossigen Würfelhäusern ließ in den letzten Jahren merklich nach, da diese ursprünglich für kleinere Ein- und Zwei-Raumwohnungen konzipiert waren. Für die Komplettsanierung mit Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen wurden beide Häuser leergezogen und dem Bedarf angepasst.



Wohnungsgrundriss nach dem Umbau

In jeder Wohnung verbesserte sich der Wohnkomfort. Nach dem Umbau stehen jetzt geräumige Drei-Raumwohnungen

Treppenläufe wurden die alten Treppenhäuserfassadenplatten sowie Treppenläufe demontiert. Die Zwischenpodeste konn-



WOBAU



WOBAU

mit modernen Grundrissen, Vier-Raumwohnungen mit zwei Bädern und großzügigen Balkonen zur Verfügung. Neben den obligatorischen Kellerabteilen für die Wohnungen entstanden Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen. In den Erdgeschosswohnungen erhöhen Rollläden mit elektronischen Schließanlagen das Sicherheitsgefühl, insbesondere bei der älteren Bewohnerschaft.

### Aufzüge

Entscheidend war bei dem Bauvorhaben der Einbau eines neuen Treppenhauses mit Aufzügen. Für die Montage der neuen

ten so entfallen und der neu aufgestellte Aufzug ist in der Lage jede Etage anzu- steuern. Dadurch sind barrierefreie Zugänge zum Haus und den Wohnungen möglich.

### Familienfreundliches Wohnumfeld

Der parkähnliche, familienfreundliche Charakter der Wohnanlage wird durch die Aufwertung der Außenanlagen hervorgehoben und weiterentwickelt. In unmittelbarer Nähe wurde ein moderner öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Die beiden farbenfrohen 'Würfel' setzen Akzente der Erneuerung.

## › Dresden, Klotzcher Höfe

### SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG



Vor der Sanierung



Aufwertung der Wohnumfelder



Schließen der 'Ecksituation' durch Neubau

Modernisierung / Umbau: 2017 Planung: IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH, Dresden

## › Grundhafte Erneuerung des Wohnquartiers

### Maßnahmenübersicht

- Unterteilung des monotonen Plattenbaugebietes in drei Höfe: Lindenhof - Kirschhof - Sonnenhof
- Stärkung des Hofcharakters durch teilweisen Rückbau von Gebäuden und Geschossen
- Neubau, um Ecksituation zu fassen und zu schließen
- Teilweise Zusammenlegung von Häusern und Mischung von Wohnungstypen
- Abbruch und Neubau aller Balkone
- Einbau und Anbau von Aufzügen, größtenteils barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen
- Neubau einer Tiefgarage mit barrierefreier Erreichbarkeit
- Komplett Umgestaltung der Außenanlagen nach Leitmotiv und der Leitfarbe des jeweiligen Hofes
- Erneuerung sämtlicher haustechnischer Anlagen



Fotos zum Projekt: Peggy Laurich

Komplette Umgestaltung der Außenanlagen



Städtebauliche Einordnung



Farbakzente geben Orientierung



Vielfältige Wohnumfelder

## Kurzporträt

### Konzept

Das Projekt umfasst die Sanierung von 500 Wohnungen, gruppiert um drei Wohnhöfe. Jeder Hof erhielt ein individuelles Leitmotiv, welches einer Leitfarbe folgt. Die Umsetzung des neuen Gestaltungskonzeptes bewirkte eine schnelle Identifikation der Bewohner mit ihren erneuerten Wohnadressen im Lindenhof, Kirschhof und Sonnenhof.

Die großen Fassadenflächen wurden hell gestaltet. Kleine Farbakzente im Bereich der Hauszugänge zeigen, zu welchem der drei Höfe das Gebäude gehört. Die Eingangsbereiche sowie die außenliegenden Aufzüge erhielten entsprechende Farb-

spiegel. Alle neuen Elemente, wie Balkone, Aufzüge, Vordächer und Vorhäuser, basieren auf dem gleichen gestalterischen Grundelement, einem „L“ aus einer filigranen, farbbeschichteten Stahlbetonkonstruktion. Damit verbinden sich die neuen Anbauten harmonisch mit den bestehenden Gebäuden. Sämtliche Gestaltungen mittels Farbanstrich können zu einem zukünftigen Sanierungszeitpunkt problemlos wieder aufgefrischt oder auch geändert werden.

### Neue Aufzüge

Vor der Sanierung waren nur drei Wohnungstypen und keine Aufzüge vorhanden. Prinzipiell erfolgte durch das Zusammenlegen von zwei Häusern der Aufzugseinbau im Inneren des Gebäudes. Durch die Ausführung des Aufzuges als Durchlauder ist sichergestellt, dass alle Wohnungen

im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar sind. Der Großteil der Bewohner nutzt diesen Aufzug als gemeinsamen Hauseingang. Aus diesem Grund wurde für diese Häuser ein großzügiges Vorhaus konzipiert. Die meisten Wohnungen sind durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen barrierefrei nutzbar.

### Freianlagen

Die Freianlagen wurden komplett überarbeitet. Die Gestaltung der Innenhöfe richtete sich nach dem Leitmotiv und der Leitfarbe des jeweiligen Hofes. Aus der Tiefgarage im Sonnenhof erreicht man mittels Aufzug barrierefrei den Innenhof und die Wohnungen.



Die Gestaltung der Eingangsbereiche richtet sich nach dem Leitmotiv und der Leitfarbe des jeweiligen Hofes

## › Leipzig-Grünau, An der Kotsche

### Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. (WBG)



Vor der Sanierung



Glaserker und Aufstockung im 4. Bauabschnitt



Komplette Umgestaltung des Innenhofs

Modernisierung / Umbau: 2019 - 2022 Planung: Domke Architekturbüro, Markkleeberg ; Frank Preiß Tragwerksplanung Statikbüro, Leipzig

## › Grundhafte Erneuerung des Wohnquartiers

### Maßnahmenübersicht

- Umbau und Modernisierung von rund 200 Wohnungen
- Geschossaufstockung in einem Teilbereich des Ensembles
- Schaffung von barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum mit schwellenfreien Zugängen zu den Häusern und Balkonen
- Verbreiterung vorhandener Balkone um 75 - 85 cm und zusätzliche Balkonbauten
- 30 verschiedene Grundrisstypen: Ein- bis Fünf-Raumwohnungen
- Energetische und optische Aufwertung der Fassade, WDVS mit nichtbrennbarer Steinwolle
- Innenliegende und auf Wohnebene haltende Aufzüge
- Neugestaltung des Innenhofs: Neubau einer Quartiersgarage mit Gründach



Koester GmbH

Mit dem Anspruch möglichst ökologisch zu sanieren, entschied sich die WBG Kontakt e.G. bei der energetischen Fassadenoptimierung für ein Wärmedämmverbundsystem auf Basis von Steinwolle.



Städtebauliche Einordnung



Modernes Wohnen für Jung und Alt



Verbreiterung der Balkone

Koester GmbH

WBG

## Kurzporträt

### Umbau zu einer modernen Wohnanlage für Senioren und Familien

Durch umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen der 1986 errichteten Objekte ist es der Genossenschaft gelungen, den Gebäudekomplex in eine zeitgemäße und energetisch optimierte Wohnanlage zu verwandeln.

Das Ergebnis der Kernsanierung beweist, dass es möglich ist, aus einem Plattenbau der WBS 70 ein modernes Wohnquartier zu entwickeln, das auf den Bedarf von Senioren und größeren Familien gleichermaßen ausgelegt ist.

Mit ebenerdigen Hauseingängen, auf Wohnebene haltenden Aufzügen, bodengleichen Duschen in den Bädern und schwellenfreien Zugängen zu den Balkonen hat die Leipziger Genossenschaft besonderes Augenmerk auf barrierearmes Wohnen gelegt. Die Schiebetüren in den

rollstuhlgerechten Wohnungen, mit denen Bad, Küche und Wohnzimmer versehen sind, ermöglichen es auch mobilitätseingeschränkten Menschen, sich problemlos durch die Wohnung zu bewegen. Durch Grundrisszusammenlegungen und -optimierungen sind rund 200 Ein- bis Fünfraumwohnungen mit einer praktischen Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung entstanden. Einige Wohnungen verfügen zudem über Tageslichtbäder, vollverglaste Erker sowie extragroße Balkone oder Terrassen. Durch eine Geschossaufstockung im vierten Bauabschnitt des Gebäudeensembles erweiterte die Genossenschaft ihr Wohnungsangebot um vier großzügig geschnittene Wohnungen mit Penthouse-Charakter und Dachterrassen.

### Innovative Wohnkonzepte

Die teils offene Raumgestaltung mit Wohnküchen sowie doppelflügeligen Balkontüren und Glaserkern schaffen in den lichtdurchfluteten Wohnräumen eine helle Wohnatmosphäre. Die Wohnungsflure verfügen teilweise über einen begehbaren

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Dieser deckenhohe Einbauschränk ist automatisch belüftet und bietet den in den ursprünglichen Grundrissen fehlenden Stauraum.

Da junge Menschen in der Regel problemlos Treppensteigen können und meist über ein vergleichsweise niedriges Einkommen verfügen, verzichtete die Genossenschaft zur Reduzierung der Mietkosten in einem der fünf Gebäudeabschnitte bewusst auf die Montage eines Aufzuges.

### Grüner Hof mit Quartiersgarage

Die fünf Baukörper der Wohnanlage gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. In diesem wurde eine zum Teil in das Erdreich integrierte Quartiersgarage mit 39 Stellplätzen neu gebaut. Das Besondere: Das Dach der Quartiersgarage ist begrünt und bietet den Bewohnern Spiel-, Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Christian Guenther



Moderne Wohnanlage mit ebenerdigen Hauseingängen und auf Wohnebene haltenden Aufzügen.



WBG



WBG



WBG

Lichtdurchflutete Wohnräume

Begehbare Einbauschränke mit Waschmaschinenanschluss im Flur

## ➤ Dresden-Gorbitz, Kräutersiedlung

### Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG)



vor dem Umbau



Rückbau / Umbau 2002



nach dem Umbau 2002

Modernisierung / Umbau: 2002 Planung: Architektur- und Beratungsbüro Körner, Dresden; Architekturbüro Rolf Zimmermann, Dresden  
GRAS\* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR, Dresden

### ➤ Komplexer Stadtumbau

#### Maßnahmenübersicht

- Um- und Rückbau der sechsgeschossigen Gebäude
- Reduzierung der Wohnfläche
- Aufbrechen langer Gebäudezeilen
- Umgestaltung der Wohnungszuschnitte
- Energetische Optimierung der Gebäude
- Neugestaltung der Balkone
- Umbau der Erdgeschosszone (Terrassen und Mietergärten)
- Erneuerung des Wohnumfeldes



Fotos zum Projekt: EWG, Dresden und Archiv [www.deutscherbaupreis.de](http://www.deutscherbaupreis.de)

Sichtbarer Wandel der Wohnungsbauserie WBS 70



Städtebauliche Einordnung



Wohnumfeld mit Retentionsmulden



Familienfreundliche Wohnungen

## Kurzporträt

### Konzept

Um die Attraktivität der Großsiedlung Gorbitz zu steigern und sich den geänderten Anforderungen des Wohnungsmarktes zu stellen, hat die EWG mit der Kräutersiedlung schon ab 2002 ein beispielgebendes Pilotprojekt verwirklicht. Durch um-

fassende Um- und Rückbaumaßnahmen erhielt das Quartier einen gänzlich neuen Charakter. Die hohe Qualität sowohl der Wohnungen und als auch des Wohnumfelds sichert nachhaltig die Vermietbarkeit und macht die Kräutersiedlung bis heute zu einem der beliebtesten Wohngebiete der Genossenschaft.

### Stadtumbau

Die EWG nahm die städtebauliche Struktur auf und entwickelte eine quartiersbe-

zogene Sanierungs- und Umbauplanung, die eine differenzierte Herangehensweise beinhaltet. So entstanden in der 'Kräutersiedlung' durch den Rückbau von sechsgeschossigen Gebäudezeilen auf drei bzw. vier Geschosse und die Herausnahme von Segmenten kleinteilige Gebäudestrukturen. Die Erdgeschossbereiche erhielten Terrassen mit Gärten. Einige Wohnungen wurden vergrößert, andere komplett verändert, Bäder erhielten Fenster, Küchen wurden zu Wohnküchen erweitert, Wände durch Glaswände ersetzt.

Die Umbaumaßnahmen ermöglichten außerdem die Einrichtung von Maisonette-Wohnungen und ein gartenbezogenes Wohnen im Erdgeschoss. Das äußere, architektonische Bild veränderte sich erheblich durch die Neugestaltung der Balkone und Terrassen.

### Wohnumfeldgestaltung

Das Außengelände wurde angehoben und Mietergärten angelegt. Die großzügigen Freiflächen sind heute attraktiv gestaltete Grünanlagen und Spielplätze mit hohem Erholungswert.

Die Stellflächen wurden zu Gunsten einer besseren Durchgrünung neuorganisiert.

### Weiterentwicklung

Durch die neuen Gebäudegrößen und neu geschaffenen Freiflächen entstanden städtebauliche Strukturen, die den Imagewandel der großen Wohnquartiere sichtbar machen.



Das architektonische Bild veränderte sich durch die Neugestaltung der Balkone und Terrassen.

## ➤ Rudolstadt, Wohnanlage Paganinistraße

### Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH (RUWO)



vor der Modernisierung



Neuausrichtung der Fenster- und Balkonanlagen

A. Kranert

Modernisierung / Umbau: 2017 - 2019 Planung: PHLOX Architekt & Ingenieur GmbH, Weimar

## ➤ Neue städtebauliche Akzentsetzung

### Maßnahmenübersicht

- Auftrennung der Blockrandbebauung
- Höhenstaffelung durch die Penthouse-Aufstockung
- Barrierefreier Zugang zum Haus und allen Wohnungen durch Bau einer neuen zentralen Eingangslösung mit Aufzug im Gebäudegelenk
- Anbau eines Laubenganges
- Vielfalt der Wohnungstypen durch Grundrissänderungen
- Neuausrichtungen der Fenster- und Balkonanlagen
- Erneuerung der Außenanlagen



A. Kranert

Neuer städtebaulicher Akzent in Rudolstadt





Städtebauliche Einordnung



Neue Balkone



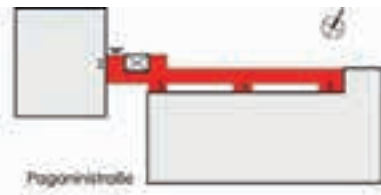
Neuer Eingangsbereich

A. Kranert

## Kurzporträt

### Konzept

Das Beispiel zeigt, wie eine, nicht mehr dem Bedarf entsprechende, fünf- bzw. sechsgeschossige Blockrandbebauung aus den späten 1980er Jahren durch innovative Modernisierungsmaßnahmen zu einer architektonisch ansprechenden Wohnanlage umbaubar ist. Durch Teilabbrüche des geschlossenen Blockrandes und dem Bau einer neuen zentralen Eingangslösung mit Aufzug im Gebäudegelenk ist eine hervorragende gestalterische Aufwertung des zuvor gesichtslosen Innenhofs gelungen.



A. Kranert



Die LED-Handlaufbeleuchtungen in den Laubengängen verwandeln das Gebäude in den Nachtstunden in eine Lichtskulptur.

Zusätzlich wird mit der Penthouse-Aufstockung eine Höhenstaffelung erreicht und ein neu neuer städtebaulicher Akzent gesetzt.

### Barrierefreiheit

Der vom Gebäude bewusst abgerückte Laubengang ermöglicht, dass alle Wohnungen eine vorgelagerte barrierefreie Erschließung haben. Die Fassade ist so zum Begegnungsraum für die Bewohner geworden. Die vorhandenen Treppenhäuser wurden entfernt und zu neuen Verteilerräumen umfunktioniert. Ein Treppenhaus wurde so abgeändert, dass die vorhandenen Wohnungen mit einer einläufigen Treppe und einem durchgehenden Podest etagenweise erreicht werden können. Ein Aufzug dient alle Wohnungen an und überbrückt auch den Höhenunterschied von einem Meter zwischen den Gebäu-

den. Eine Vielfalt an Wohnungstypen entstand durch Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen und Neuausrichtungen der Fenster- und Balkonanlagen. Die zuvor im Hochparterre liegenden Erdgeschosswohnungen haben durch inselartige Aufschüttungen nun Zugang zu den ebenerdigen Terrassen und kleinen Gartenflächen.

### Neuer Eingangsbereich

Der neue, gemeinsame Hauszugang ersetzt die vielen separaten Hauszugänge des Bestandes.

Der Haupteingang wird durch ein überdachtes Eingangstor und durch eine geschwungene, einladende Bildwand mit einem integrierten, unterfahrbaren Briefkasten eine freundliche Adresse.



Der neue Eingangsbereich verbindet die beiden Gebäude

A. Braun

## ➤ Arnstadt, Saalfelder Straße

### Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG



2009



während des Umbaus



nach dem Umbau

Modernisierung / Umbau: 2009 und 2010 Planung: Architekturbüro Ungethüm & Winkelmann, Arnstadt, IB Lihs, Niederwilligen;  
IB für Haus- und Versorgungstechnik Greifendorf, Gotha

#### ➤ Neugliederung der Baukörper

##### Maßnahmenübersicht

- Neugliederung in einzelne Baukörper
- Auftrennung der Fassade, Erneuerung der Ringanker
- Wärmedämmung nach Neubaustandard mit farbigen Reibputz
- Flure mit direkter Belichtung über eine Stahl-Glas-Fassade
- Höhenstaffelung durch Penthouse-Aufstockung
- Vielfalt von Wohnungstypen durch Grundrissänderungen
- Wohnungen mit schwellenlos zugänglichen Süd-Balkonen, barrierefreie Bäder
- Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Kinderwagen und Wäschetrocknung.
- Erneuerung der Außenanlagen, barrierefreie Zuwegungen zum Haus und Aufzug



Fotos zum Projekt: Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

Durch die baulichen Eingriffe entstand eine völlig neue städtebauliche Qualität



Städtebauliche Einordnung



Penthouse-Aufstockung



Erdgeschosswohnungen

## Kurzporträt

### Konzept

Das Wohngebäude befindet sich im Stadtumbaugebiet „Arnstadt-Ost“. Der sechsgeschossige Zweispänner mit ehemals vier Eingängen war optisch und technisch stark verschlissen. Unter dem Motto „Gemeinsam schöner Wohnen“ wurden gezielt

sowohl junge als auch ältere Genossenschaftsmitglieder angesprochen.

### Neugliederung der Baukörper

Die Umbauarbeiten waren umfassend und streckenweise eine technische Herausforderung. Die Fassade des Gebäudes wurde aufgeschnitten und unter fachlicher Begleitung die Ringanker neu hergestellt. Die Statik konnte während der Bauzeit teilweise nur durch starke Baumstämme (siehe Bild oben) als Abstützungen gesichert wer-

den. Durch die baulichen Eingriffe wurde das Gebäude in einzelne Baukörper neu gegliedert und es entstand eine völlig neue sowohl architektonische als auch städtebauliche Qualität.

Das Gebäude lädt zum zeitgemäßen Wohnen in 39 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 und 74 m<sup>2</sup> ein. Zusätzlich konnte eine Penthousewohnung mit großer Wohnküche und Dachterrasse realisiert werden.

Innenliegende, mit Kommunikationszonen ausgestattete Laubengänge ermöglichen es, 25 Wohnungen mittels Aufzug barrierefrei bzw. rollstuhltauglich zu erreichen. Die Wohnungen, die nicht barrierefrei zugänglich sind, werden durch Verbindungsfloore, gekoppelt mit Lift und Treppenhaus, über eine Geschosstreppe nach oben oder unten erschlossen.

Jede der 39 Wohnungen hat einen schwellenlos zugänglichen Süd-Balkon mit einer Grundfläche von ca. fünf Quadratmetern.

Es gibt Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie Wäschetrocknung.

Es liegt Fernwärme an. Diese wurde mit einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung gekoppelt.

### Gestaltung der Außenanlagen

Unter Erhaltung des vorhandenen Großgrüns wurden stufenlos zugängliche Terrassen für die Erdgeschoßwohnungen angelegt. Alle unmittelbaren Zuwegungen zum Gebäude bzw. zum Aufzug sind barrierefrei.



Übersichtsgrundriss Erdgeschoss



Blick auf die Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung

## › Gera-Lusan, Eiselstraße

### Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau Gera eG



vor 2001



2001



2003

Modernisierung / Umbau: 2001 - 2003 Planung: Architektur- und Ingenieurbüro Fichtner & Schäfer, Gera

#### › Generationenübergreifendes Wohnen

##### Maßnahmenübersicht

- Rückbau und Modernisierung
- Angebot von über 30 Wohnungsgrundrissvarianten
- Generationenübergreifendes Wohnen durch Bau von barrierearmen Wohnungen, Maisonettewohnungen und Wohnungen mit Dachterrassen
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Kommunikationsflächen
- Gesicherte Stellplätze für PKWs in unmittelbarer Nähe
- Nutzung alternativer Solarenergie zur Warmwasserbereitung
- Frühzeitige Einbeziehung der Mieter in die Planungsphase sowie soziale Betreuung während der Baumaßnahme



Fotos zum Projekt: Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau Gera eG

Nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahme



Städtebauliche Einordnung



Großzügige Dachterrassen und



... Balkone

## Kurzporträt

### Konzept

Durch eine gezielte Kombination von Abriss, Rückbau und Modernisierung wurde eine Wohnanlage geschaffen, die zum damaligen Zeitpunkt (2001-2003) einmalig in Gera war.

Mit innovativen baulichen und energetischen Maßnahmen modernisierte die Genossenschaft zukunftsweisend eine sechsgeschossige Plattenbauzeile aus den 1980er Jahren. Resultat war eine neue stadtbildverbessernde Einordnung der Wohngebäude mit einem wesentlich verbesserten Wohnkomfort.

### Erhöhung des Wohnkomforts

Mit der Entwicklung von über 30 verschiedenen Grundrissvarianten ist Wohnraum entstanden, der mit Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 122 m<sup>2</sup> sowie Maisonette-Wohnungen dem Bedürfnis nach großzügig geschnittenen Wohnungen und erhöhtem Wohnkomfort Rechnung trägt. Der Ausbau der ursprünglich innenliegenden und unzureichend belüfteten Bad- und Küchenzellen zu modernen Funktionsräumen war wichtiger Planungsfokus. Der Geschossrückbau, die Errichtung zusätzlicher Dachgeschosswohnungen, der Anbau von Loggien und barrierefreier Fahrstühle ergänzten die Neuausrichtung des Gebäudekomplexes im Sinne des generationsübergreifenden Wohnens.

### Wohnumfeld und Klimaschutz

Die Anlage von Mietergärten und gemeinschaftlichen Kommunikationsflächen sowie die Verortung von PKW-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe, unterstreichen die Konzeption eines hochqualitativen und inklusiven Wohnumfeldes. Das Aufbringen einer wärmedämmenden Fassade, die Installation einer dach- und fassadenintegrierten Solaranlage zur Warmwasserbereitung sowie der Einspeisung von Regenwasser für die Bewässerung der Mietergärten, sind beispielhaft für den nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen im Rahmen einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme.



Neue Qualitäten der Wohnumfelder



Neue Eingangssituationen

➤ Saalfeld, Rainweg

**WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld / Saale mbH**



vor 2011



2012



2013

Modernisierung / Umbau: 2011- 2013 Planung: PHLOX Architekt & Ingenieur GmbH, Weimar

➤ Grundrissoptimierung – Umbau eines Appartementhauses

**Maßnahmenübersicht**

- Umbau eines Mittelganghauses mit ehemals 175 Ein-Raum-Appartements
- Grundrissänderungen
- Umbau der Bäder für ältere Bewohner
- Anbau größerer Balkone
- Einrichten eines Hausmeisterservices des Vermieters
- Arztpraxis und Begegnungsstätte im Erdgeschoss
- Gemeinsame Nutzung von Garten und Dachterrasse über dem Eingangsbereich



Fotos zum Projekt: WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld / Saale mbH



Städtebauliche Einordnung



Gemeinsame Gartennutzung

## ➤ Kurzporträt

### Konzept

Es gab keinen Bedarf mehr an der Vielzahl gleichartiger Kleinstwohnungen von ca. 35 m<sup>2</sup>, so wie sie in dem 1987 errichteten Mittelganghaus vorzufinden waren. Zunehmender Leerstand war die Folge. Aus den 175 Ein-Raum-Appartements wurden 14 verschiedene Wohnungstypen sowie drei Familienwohnungen entwickelt und umgebaut. Alle Wohnungen und die Zugänge zum Gebäude, den Nebeneinrichtungen und den Freianlagen sind barrierefrei.

Zur besseren Belichtung und der Grundrissoptimierung der Wohnräume wurden auf der Nord-Ostseite des Gebäudes verglaste Erker angebaut. Alle Wohnungen

sind mit wärmeschutzverglasten und den erhöhten Schallschutzanforderungen entsprechenden Fenstern ausgestattet.

### Grundrissoptimierung

Die bestehenden Wohnungen wurden komplett entkernt, alle Trennwände und Balkone abgebrochen. Neue Grundrisse entstanden durch den Einbau von Trockenbauwänden. Alle Bäder erhielten bodengleiche Duschen und Haltegriffe. Durch Abtreppung von zwei Etagen entstanden für drei Wohnungen großzügige Dachterrassen.

Fünf Wohnungen sind Rollstuhlfahrern vorbehalten.

### Eingangsbereich

Der zentrale Eingangsbereich kennzeichnet den Zugang zum Aufzug sowie zu Abstellräumen im Kellergeschoss und einer

Ladestation für Rollstühle und E-Bikes.

An der südlichen Giebelseite des Gebäudes wurde eine Arztpraxis mit separatem rollstuhlgerechtem Zugang eingerichtet.

Der Tresen am Empfang wird durch Fachkräfte der WOBAG besetzt, die für die Bewohner des Hauses kleine Dienstleistungen erbringen.

### Gemeinsame Nutzungsbereiche

Alle Mieter des Hauses können den Garten mit Sitzbänken und einem Kräuterbeet sowie die Dachterrasse über dem Eingangsbereich nutzen.

Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteiles sind ein Hausmeisterservice des Vermieters und eine Begegnungsstätte der AWO untergebracht. Dort werden zahlreiche Aktivitäten für die Mieter angeboten.



➤ Sondershausen, Crucisstraße

**Wohnungsbaugenossenschaft "Fortschritt" Sondershausen e.G.**



Vor dem Umbau



Fertigstellung 2007

Modernisierung / Umbau: 2007 Planung: Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus

➤ Neue Vernetzung mit der Altstadt

**Maßnahmenübersicht**

- Projekteinbindung in das Stadtumbaukonzept der Stadt
- Neue Bezüge zum Freiraum durch Geländeerhöhungen
- Rückbau des fünften OG und teilweiser Rückbau des vierten OG , Ausbau von Dachterrassen
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse mit seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen in EGs und Familien- und Single-Wohnungen in OGs
- Mieterorientierte Ausbauplanung, Erarbeitung eines Material-/ Farb-/ Leitkonzeptes
- Gestaltung von Mietergärten



Fotos zum Projekt: Archiv Deutscher Bauherrenpreis





Städtebauliche Einordnung



Erneuerung des Wohnumfeldes



Balkone und Wintergärten

## Kurzporträt

### Konzept

Die fünfgeschossigen Gebäude in der Crucisstraße wurden durch die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an die Struktur und Maßstäblichkeit des Ortes angepasst. Insbesondere durch den Rückbau des fünften Obergeschosses und den teilweisen Rückbau des vierten Obergeschosses werden die Gebäude in Struktur und Proportion in den Kontext der unmittelbar angrenzenden Altstadt harmonisch eingordnet.

### Umbau und Freiraum

Durch Aufschneiden der Gebäude und Reduzierung der Gebäudelängen sind Durchgänge und Wegebeziehungen vom neu gestalteten Wohnhof zur Altstadt entstanden. Alle Wohnungen erhielten durch zurückhaltend gestaltete vorgestellte Balkone, die zu Wintergärten geschlossen werden können, angemessene Außenräume. Das Anheben des Geländes ermöglichte neue unmittelbare Bezüge zum Freiraum. Den Erdgeschosswohnungen wurden Mietergärten zugeordnet. Das Freiraumkonzept unterscheidet klar zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen.

### Grundrisse

Die Wohnungsgrundrisse wurden so verändert, dass eine Mischung aus senioren-gerechten, barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss sowie Familien- und Single-Wohnungen unterschiedlicher Größe in den Obergeschossen entstand. Die Rücksprünge im vierten Obergeschoss geben Dachterrassen frei.

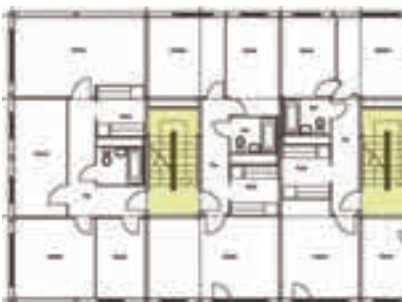
Insgesamt führte der Umbau zu einer hohen baukulturellen Qualität für den Ort und die Bewohner.



Dachterrassen und Mietergärten



Freiraumbezug durch Geländeanhebung



Grundriss vor der Modernisierung...



... nach der Modernisierung (Ausschnitt)



Neue Wegebeziehungen zur Altstadt

## ➤ Jena - Lobeda, Ziegelerstraße (Smartes Quartier)

### jenawohnen GmbH



vor 2020



erster Bauabschnitt 2021



AbleSEN von Raumluftfeuchtigkeit

Modernisierung / Umbau: 2020 - 2023 Planung: IBA Architekten und Ingenieure GmbH, Jena

### ➤ Mieter im 'Smarten' Quartier als Teil der Energiewende

#### Maßnahmenübersicht

- Sanierung von drei zusammenhängenden Wohngebäuden
- Ausstattung aller Wohnungen mit Smart-Home-Technologie zur Steuerung von Heizung, Licht, Bedienung der Videoklingel, Messung der Luftfeuchte, des Energieverbrauchs
- Angebot digitaler und analoger Services in den Bereichen Gesundheit, Energie, Logistik und Mobilität
- Abbruch und Neubau aller Balkonbrüstungen, Ausstattung der Brüstung mit Vorrichtung für PV-Anlagen
- Grundrissänderungen der Wohnungen.





Städtebauliche Einordnung



Kuckkuck.Design

Videoklingel



Kuckkuck.Design

Telemedizien

## › Kurzporträt

### Konzept

In der Ziegesarstraße wurden nach der Sanierung alle Wohnungen mit Smart-Home-Funktionen ausgestattet, über die sich Licht, Heizung und Video-Klingel steuern, die Haustür öffnen und perspektivisch der Energieverbrauch darstellen lassen. Die Mieter im 'Smarten' Quartier sollen so im Alltag entlastet werden. Während der erste Bauabschnitt seit April 2021 fertiggestellt und bewohnt ist, dauert das Gesamtvorhaben bis Jahresende 2023. Durch Grundrissänderungen reduziert sich die Anzahl der Wohnungen von 300 auf 270.

Fast die Hälfte davon ist mietpreisgebunden. Neben Ein- und Dreiraumwohnungen schafft jenawohnen Vier- und Sechsräumwohnungen und trägt dem Bedarf nach größerem Wohnraum Rechnung. Das mittlere Gebäude wird Herzstück smarterer Zusatzleistungen: Ab 2022 ist hier ein Telemedizinraum, der Mietern Online-Sprechstunden mit Ärzten ermöglicht. Neun möblierte Serviced Apartments bieten Gästen eine Kombination aus „Wohnung auf Zeit“ und verschiedenen Angeboten. In der Konzeption sind weitere Services, wie Car- und Bikesharing, haushalts-

nahe Dienstleistungen und Angebote zur Gesunderhaltung geplant.

### Mieter und Energiewende

Über Anschlüsse in der Wohnungsinstallation sowie Vorrichtungen an den Balkonen können die Mieter perspektivisch eine PV-Anlage am Balkon installieren lassen und den selbst erzeugten Strom direkt in ihrer Wohnung verbrauchen. So werden die Mieter im 'Smarten' Quartier Teil der Energiewende.



jenawohnen GmbH

Umbaubeispiel für den Bereich: Junges Wohnen



Grafiker.org

➤ Berlin Marzahn-Hellersdorf, Murtzaner Ring

**Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG**



Bestand vor 2002



Sanierung 2002



Ehemaliger Haupteingang



Haupteingang heute

Modernisierung / Umbau: 2017 Generalplanung: Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting, Berlin

➤ **Neue Adressenbildung: Umbau der Hintereingänge zu großzügigen Entreés**

**Maßnahmenübersicht**

**Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2002:**

- Schließung von Gebäudefugen
- Dämmung der Loggiarückwände und Giebelseiten
- Farbanstrich der Fassade

**Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2017:**

- Erneuerung des Wärmedämmverbundsystem,
- Erneuerung der Fenster, Heizungen, Hausanschlussstationen
- Sanierung der Bestandsloggien; Anbau eines neuen Loggienturms
- Bau von Haupthauseingängen, barrierefreie Zugänglichkeit, neue Aufzugshaltepunkte auf Straßenniveau
- Gestaltung der Außenanlagen



Fotos zum Projekt: Philipp Obkircher



Städtebauliche Einordnung



Neue Adressenbildung für das Hochhaus



Umbau zum Haupteingang 2017

## › Kurzporträt

### Maßnahmen der ersten Modernisierung und Instandsetzung

Das elfgeschossige Wohnhochhaus am Murtzaner Ring, ein Baukörper der Großtafelbauweise vom Typ WBS 70, wurde in den Jahren 2002 und 2016 / 2017 durch die Wohnungsgenossenschaft modernisiert und instandgesetzt.

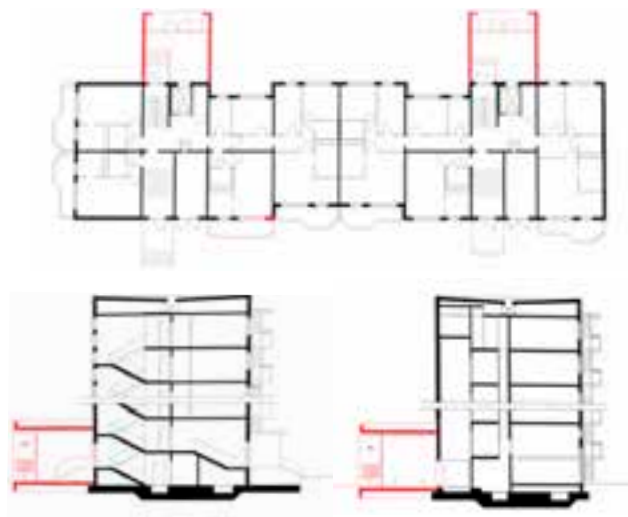
Im Zuge der ersten Modernisierung und Instandsetzung wurden bereits im Sommer 2002 die Gebäudefugen mittels Fugenbändern geschlossen, Loggiarückwände und Giebelseiten gedämmt, die bestehenden durch neue Loggien ersetzt sowie die gesamte Fassade gestrichen.

### Maßnahmen der zweiten Modernisierung

In der zweiten Maßnahme wurde die gesamte Gebäudehülle mit einem neuen Wämedämmverbundsystem energetisch saniert. Die Fenster in den Wohnungen sowie in den Treppenhäusern wurden gänzlich erneuert. Durch einen zusätzlichen Loggia-Turm an der Südfassade des Gebäudes erhielten die übrigen 11 von 77 Wohneinheiten ebenfalls einen Freisitz.

### Umbau der Hintereingänge zu großzügigen Entrées

Um der Bewohnerschaft eine barrierefreie Erschließung ihrer Wohnungen zu garantieren, wurden jeweils neue Aufzugshaltepunkte auf Straßenniveau realisiert. Die einstigen Hintereingänge wurden durch die Umplanung zu großzügigen Entrées umgestaltet. Die kubischen Eingangsbauten geben zusammen mit dem großzügig gestalteten Vorplatz dem Hochhaus eine neue Adresse. Das Hochhaus bildet das Tor in das Wohnquartier der Wohnungsgenossenschaft FRIEDNSHORT eG.



Die Hintereingänge werden zu repräsentativen Haupteingängen umgebaut.



➤ Potsdam, Am Schlaatz, Wieselkiez

**Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG)**



vor 2015



Während der Umbauphase

Bärbel Rechenbach

Modernisierung / Umbau: 2015 Planung: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Potsdam

➤ Wohnraumgewinn durch Aufstockung

**Maßnahmenübersicht**

- Aufstockung um zwei Etagen
- Sechs neue Wohnungen mit großzügigen Loggien
- Anbau eines Aufzugs, barrierefreie Zugänglichkeit sämtlicher Wohnungen
- Verstärkung der Bodenplatte des Gebäudes um 22 cm
- Abbruch Drempe, Errichtung Notdach, Außenwandabbruch
- Neue Treppenanlage und Podeste



PWG 1956 eG



Städtebauliche Situation



Ausblick in die grüne Umgebung



Neuer Wohnraum ohne Flächenverbrauch

Dirk Laubner

## Kurzporträt

### Konzept

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat ein Würfelhaus vom Typ WBS 70, errichtet in den 1980er Jahren, um zwei Stockwerke ergänzt und bietet ihren Mitgliedern mit diesem Pilotprojekt weitere sechs Wohnungen mit großzügigen Loggien. Durch den Anbau eines Aufzugs sind nun alle 30 Wohnungen des ursprünglichen Sechsgeschossers barrierefrei zugänglich.

### Aufstockung und Statik

Aus Gründen der Statik musste die Bodenplatte des Gebäudes verstärkt werden. Eine Aufstockung in leichter Rahmenbauweise war nicht möglich aufgrund der Forderung des Bauamtes und der Feuerwehr, dass die konstruktiven Teile der Aufstockung generell nicht brennbar sein dürfen.

Das Projekt zeigt die Umbaufähigkeit der WBS-Plattenbauweise, die bei der Genehmigung einer leichteren Bauweise deutlich kostengünstiger ausgefallen wäre.

### Bewohner

Fast alle baulichen Maßnahmen erfolgten im bewohnten Zustand, nur für den Einbau des Treppenhauses mussten die Bewohner drei Wochen ausziehen. Der Genossenschaft ist es gelungen das Projekt hochwertig und trotzdem wirtschaftlich umzusetzen. Basis für den reibungslosen Umbauprozess waren frühzeitige Gespräche und ein kooperatives Miteinander der Genossenschaftsmitglieder. So wurde dringend benötigter Wohnraum geschaffen ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.



D. Weidemüller



D. Weidemüller

### Ausführungsprinzip



Abbruch Dremmel, Öffnung Decke, Treppenhaus



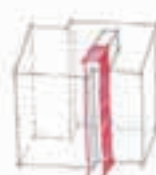
Notdach Bitumen, geschweißt



Abbruch Außenwand  
Abbruch TH



TH-Erweiterung um zwei  
Geschosse



Neuer Aufzugsschacht  
Neue Treppen und Podeste



Aufstockung um zwei Ge-  
schosse

PWG 1956 eG

➤ Berlin Marzahn-Hellersdorf, Rotes Viertel

**STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**



Umbau 2000



Anbau von Aufzügen



Anbau von Balkonen



Neue Eingänge

STADT UND LAND

Modernisierung / Umbau: 1999 - 2003 Planung: Architekturbüro CASA NOVA, Berlin; BBP Bauconsulting mbH, Berlin; Stempel & Große Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

➤ Komplexe Umgestaltung eines Wohnquartiers

**Maßnahmenübersicht**

- Erneuerung der Hauseingänge
- Anbau von zusätzlichen 800 neuen Balkonen
- Anbau von 115 Aufzügen
- Schaffung von vier Maisonettewohnungen mit Penthäusern und Dachterrassen
- Grundrissänderungen in bis zu 600 Wohnungen
- Modernisierung von Küche und Bad
- Wärmedämmverbundsystem
- Erneuerung der Haustechnik (neue Heizkörper, Lüftungsanlagen, elektrischen Anschlussleitungen)
- Erneuerung der Außenanlagen; Anlegen von Mietergärten für Erdgeschosswohnungen



Ralf Protz

Südlicher Auftakt der Großsiedlung Hellersdorf





Städtebauliche Situation



Punkthäuser am Cecilienplatz



Mietergärten

STADT UND LAND

STADT UND LAND

## Kurzporträt

### Konzept

Als südlicher Auftakt der Großsiedlung Hellersdorf nimmt das Quartier 'Rotes Viertel' rund um den Cecilienplatz mit seiner fünf-, sechs-, elf- und zwölfgeschossigen Bebauung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie der guten Verkehrsanbindung durch die U-Bahn eine wichtige Stellung im Gesamtkontext der Großsiedlung ein.

Bei den Modernisierungsmaßnahmen ging es neben der energetischen Ertüchtigung vordergründig um eine Leerstands-beseitigung in den oberen Etagen und die Bereitstellung von nachfragegerechten, differenzierten Wohnungsangeboten.

Denn: Die fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäude wurden ohne Aufzug er-

richtet und ca. 30 Prozent der Wohnungen hatten keine Balkone. Diese Defizite konnten im Zuge der Modernisierung behoben werden.

Die Farbe Rot an den Balkonanbauten, Aufzugstürmen und Fassaden wurde der ursprünglichen, punktuellen Farbgebung entnommen und diente als Leitfarbe zur Unterstützung der Identität des Ortes.

### Grundrissänderungen

Die Mehrzahl der Bewohner hatte den Wunsch in großzügig geschnittenen Wohnungen mit natürlich belichteten Küchen und Bädern zu wohnen. Dieser veränderten Nachfrage folgend, wurden in knapp 600 Wohnungen die Grundrisse geändert. Es sind Wohnungszuschnitte in 35 unterschiedlichen Varianten entstanden. Differenzierte Wohnqualitäten sorgen für eine gemischte Bewohnerschaft. So wurden auch Maisonette-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen für gehobenes Woh-

nen zur Akzentuierung der Quartierseingänge geschaffen.

### Neue Balkone / Anbau von Aufzügen

Ein Schwerpunkt der Modernisierung war neben dem Anbau neuer Balkone die Aufwertung der Wohnungen in den oberen Etagen durch den Anbau von Aufzügen. Mit der Nachrüstung von 115 Aufzügen verfügen nun alle Hauseingänge im Quartier über diesen Komfort.

### Aufwertung des Wohnumfeldes

Nach Abschluss der Aufzugsmontagen sind die hausnahen Bereiche wieder bepflanzt worden. 40 Erdgeschosswohnungen erhielten Mietergärten.

Es entstand ein unverwechselbares Quartiersbild – ein nachhaltiger Beitrag zur Imagefestigung des städtischen Charakters der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf.



Beispiel für neue Grundrisse: vor der Sanierung und nach dem Umbau



Anbau von Balkonen

STADT UND LAND

➤ Rathenow, Berliner Straße

**Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow**



Uli Krieg Architekten

Bestand vor dem Umbau



Henry Mundt

Umbau 2015

Modernisierung / Umbau: 2015 Planung: ULI KRIEG ARCHITEKTEN, Brandenburg an der Havel

➤ Weiterentwicklung der WBS 70 im innerstädtischen Bereich

**Maßnahmenübersicht**

- Generationengerechte Modernisierung der Wohnungen
- Vielfältige Grundrissveränderungen mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards
- Teilweiser Rückbau der oberen Etagen
- Schaffung von hohem Wohnkomfort durch großzügige Dachterrassen und Wintergärten
- Modernisierung der Erdgeschosszone (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant)
- Einbau von Aufzügen
- Energetische Sanierungsmaßnahmen / Erneuerung der technischen Versorgungsleitungen
- Erneuerung der Hauseingangsbereiche
- Qualifizierung der Außenanlagen



Dagmar Weidemüller

Familien- und altersgerechte Wohnungen mit Dachterrassen und Wintergärten mitten in der Stadt



Städtebauliche Situation



Hofseite: vor dem Umbau



Hofseite: Erneuerung der Außenanlagen

Henry Mundt

## Kurzporträt

### Konzept

Die Gebäude aus den 1980er Jahren wurden 2015 generationengerecht modernisiert und energetisch saniert. Im Herzen der Stadt entstanden familien- und altersgerechte Wohnungen mit Dachterrassen und Wintergärten, ergänzt durch Läden und ein Restaurant im Erdgeschoss.

### Grundrissänderungen

Jede Etage ist mit dem Aufzug erreichbar, alle Wohnungen sind barrierearm. Die vielfältigen Grundrisse und offenen Wohnbereiche bieten ebenso wie die vorgelagerten

schalldämpfenden Wintergärten und großzügigen Dachterrassen einen hohen Wohnkomfort. Besonders attraktiv sind die durch teilweisen Rückbau der obersten Etagen entstandenen Maisonettewohnungen. Die bewusst unterschiedlichen Ausstattungsstandards beförderten eine sozial ausgewogene Durchmischung der Mieter.

Das energetische Konzept schafft ein „KfW-Effizienzhaus 100“. Alle haustechnischen Versorgungsleitungen wurden erneuert. Die Heizkosten konnten um fast 50 Prozent reduziert werden.

### Gestaltung der Hofseiten

Die Wohnungsbaugesellschaft achtete insbesondere nach der Modernisierung der Gebäude auf eine qualitätsvolle Frei-

flächengestaltung der Hofseiten. Die Mieter wurden auch hier, wie bei der Planung des gesamten Umbaus beteiligt. Die in klarer Formsprache und mit einfachen Mitteln neugestalteten Hauseingangsbereiche und die ideenreiche Bepflanzung der Außenanlagen werden nicht nur von den ansässigen Bewohnern geschätzt - sondern tragen ebenfalls zur Aufwertung des innerstädtischen Bereichs bei. So war es nicht verwunderlich, dass viele Mieter nach der umfangreichen Sanierung in ihre Wohnung wieder zurückzogen. Dieses Beispiel zeigt sehr eindrucksvoll welches Potenzial konstruktiv und gestalterisch in der „Platte“ steckt.



Dagmar Weidemüller

Revitalisierung Märkischer Platz



Grundriss 3.OG: vor und nach dem Umbau

## › Senftenberg, Häuerstraße

### Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg



Bestand 1981



Umbau 2010



Neugestaltung des Eingangsbereiches

Steffen Rasche

Modernisierung / Umbau: 2010 Planung: Zimmermann + Partner Architekten BDA, Cottbus

## › Neue architektonische Qualitäten durch Modernisierung

### Maßnahmenübersicht

- Fassadensanierung, Erweiterungen der Fenster durch Entfernung der Brüstungselemente
- Erneuerung der Balkone mit Witterungsschutz und Markisen
- Umfangreiche Grundrissänderungen
- Einbau von Aufzugsanlagen bis in den Keller
- Barrierefreie Erschließung der Erdgeschosebene
- Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten
- Ebenerdige Aufstellung von Fahrradabstellgebäuden



Birgit Dworak



Städtebauliche Situation



Balkone mit Glasfassaden



Trennung öffentlicher - privater Raum

Steffen Rasche

Steffen Rasche

## ➤ Kurzporträt

### Konzept

Die Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen insbesondere die Bedürfnisse von älteren Menschen hinsichtlich Sicherheit und Barrierefreiheit. Die Gebäude wurden auf quadratischem Grundriss im Jahr 1981 als Dreispänner sechsgeschossig errichtet. Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossenebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern, in denen Rampen- und Treppenanlagen integriert sind, gegenüber dem öffentlichen Raum abgegrenzt. In diesem Zusammenhang mussten kommunale Grundstücke durch Flächentausch zugeordnet und öffentliche Versorgungsleitungen umverlegt werden.

### Grundrissänderungen

Es erfolgten umfangreiche Grundrissänderungen. Je nach Wohnungsgröße sind die Grundrisse als Drei- bzw. Vierspänner angelegt, so dass Ein- bis Vier-Raumwohnungen zwischen 38 m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup> entstanden sind. Drei Wohnungen wurden behindertengerecht umgebaut. Durch den ebenengleichen Gebäudeanschluss konnten in den Erdgeschossen großzügige Eingangsbereiche und Wohnungen für Rollstuhlbenutzer hergerichtet werden. Die neuen Aufzüge, die sich in die vorhandenen Treppenträume einordnen, er-

leichtern das Wohnen in den oberen Etagen und fahren bis in den Keller. Mieter, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, haben die Möglichkeit, diesen in eigens dafür vorgesehenen Räumen sicher abzustellen und hier ihr Hilfsmittel aufzuladen.

### Fassadengestaltung

Aufgrund der solitären Lage sind die Gebäudefassaden nach allen Seiten homogen, mit hellen Putzflächen und farblich abgesetzten Fensterprofilen gestaltet. Im Interesse einer besseren Belichtung und Sichtbeziehung ist in die Proportion der Rohbauöffnungen eingegriffen worden. Die Balkone wurden für einen effektiven Witterungsschutz mit Glasfassaden ausgestattet.



Grundriss Erdgeschoss



Andreas Hilger

## ➤ Potsdam - Drewitz, Gartenstadt

### ProPotsdam GmbH



U. Böttcher

Konrad-Wolf-Allee vor der Umgestaltung



A. Sevens

... nach der Umgestaltung – Entwicklung der 'Grünen Achse'

Modernisierung / Umbau: seit 2012 Masterplanung: ProPotsdam GmbH

## ➤ Umbau eines Stadtteils zu einer klimaneutralen Gartenstadt

### Maßnahmenübersicht

Maßnahmen auf Stadtteilebene:

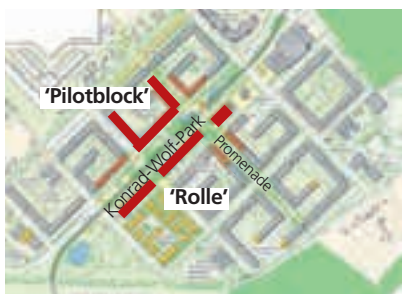
- Erarbeitung 'Masterplan für eine klimaneutrale Gartenstadt' (2009 / 2011)
- Rückbau der Hauptverkehrsstraße (Konrad-Wolf-Allee) und Umbau zum Stadtteilpark 'Konrad-Wolf'
- Erweiterung des Konrad-Wolf-Parks durch Gestaltung der Promenade 'Grünes Kreuz'
- Reduzierung des motorisierten und ruhenden Verkehrs (Mobilitätskonzept, Stellplatzkonzept)
- Umbau der Grundschule am Priesterweg zur Stadtteilschule

Maßnahmen 'Pilotblock':

- Energieeffiziente Sanierung (Solarthermie auf dem Dach)
- Einbau Aufzug, großflächiger Anbau von Balkonen, barrierefreier Zugang in die Gebäude und in die Wohnungen

Maßnahmen 'Rolle' (drei Gebäudeblöcke):

- Schaffung 'Grünes Kreuz' durch Rückbau von zwei Aufgängen
- Vielfältige Grundrissänderungen, Maisonette, Gewerbe im EG, Gemeinschaftswohnprojekt im 1. OG
- Gestaltung der Wohnhöfe zu grünen Klimazellen

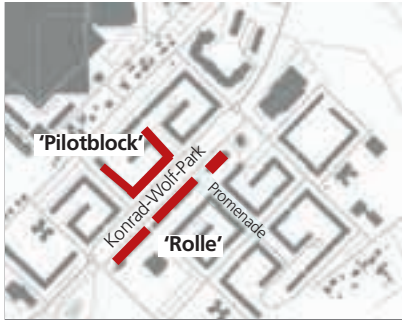


Masterplan für eine klimaneutrale Gartenstadt (Planausschnitt)



Mark Weidemüller

'Rolle' – Gebäudekomplex, nach einer Filmrolle benannt, in der Konrad-Wolf-Allee



Städtebauliche Situation



Kathleen Walter

Umbau des überdimensionierten Verkehrsraumes zum Stadtteilpark



## Kurzporträt

### Konzept

Seit 2009 befindet sich der Stadtteil im Wandel. In Kooperation mit der Stadtverwaltung erarbeitete ProPotsdam den Masterplan für eine klimaneutrale Gartenstadt. Durch energetische und sozialverträgliche Sanierungsmaßnahmen der Gebäude und Anlegen breiter Grünflächen sowie die Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte soll Drewitz im Jahr 2050 zum ersten CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteil Potsdams werden.

### Grün schafft neue Lagequalitäten

Kernstück des Konzeptes ist der Umbau der überdimensioniert breiten Durchgangsstraße, der Konrad-Wolf-Allee, zum Stadtteilpark. 2,5 Hektar Fahrbahn wurden entsiegelt und neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Die kreuzende Straße ist heute eine Promenade. Im Zentrum entstand ein neuer Stadt- und Spielplatz. Aus ungünstigen Wohnlagen mit hohem Verkehrsaufkommen entwickelten sich Wohnensembles im Grünen mit hoher Aufenthaltsqualität.

### Beispielhafte Modernisierung der Gebäude 'Pilotblock' und 'Rolle'

Die ersten Maßnahmen sind inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Der 'Pilotblock'

wurde unter Beachtung der demografischen Entwicklung insbesondere altersgerecht umgebaut. Das bedeutete: Einbau von Aufzügen, Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden und zu den Wohnungen, großflächiger Anbau von Balkonen. Wichtig waren ebenso die Maßnahmen im Wohnumfeld. In den Wohnhöfen wurden Mieter- und Gemeinschaftsgärten angelegt, die eine aktive Nutzung zulassen und beispielsweise auch eine Selbstversorgung ermöglichen.

Seit 2015 saniert die ProPotsdam die sogenannte „Rolle“ in der Konrad-Wolf-Allee in drei Bauabschnitten. Durch den Rückbau von zwei Aufgängen konnten weitere Grünflächen gewonnen werden und das 'Grüne Kreuz' realisiert werden.

Durch umfangreiche Grundrissänderungen sind unterschiedliche Wohnungstypen entstanden. Die Durchmischung mit sozialer Infrastruktur und Gewerbe befördert die Attraktivität des Stadtteilzentrums.

Seit 2016 werden die Wohnungen mit CO<sub>2</sub>-neutraler Fernwärme versorgt. Dieses hat Vorbildcharakter für die künftigen Sanierungsstrategien der Landeshauptstadt Potsdam.



Mark Weidemüller

'Pilotblock' – Gebäudekomplex in der Konrad-Wolf-Allee

## › Berlin Marzahn-Hellersdorf, Ludwig-Renn-Straße

### degewo AG



Bestand vor dem Umbau



Umbau 2007



Neugestaltung des Eingangsbereichs

Modernisierung / Umbau: 2006 - 2007 Planung: PROHACON Projektentwicklung-Handel-Consulting GmbH, Berlin; degewo AG, Berlin

## › Umbau für Pflege- und Seniorenwohnen

### Maßnahmenübersicht

- Rückbau von Gebäude mit elf Geschossen auf sechs Geschosse
- Barrierefreie Wohnungen, incl. Balkonaustritte
- Modernisierung der Küchen- und Badbereiche (Bodengleiche Duschen)
- Energetische Sanierungsmaßnahmen / Erneuerung der technischen Versorgungsleitungen
- Modernisierung der Erdgeschosszone (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant)
- Erneuerung der Aufzüge
- Erneuerung der Hauseingangsbereiche
- Herrichten von Gemeinschaftsräumen
- Schlüsselloses Chip-System zum Öffnen der Wohnungen
- Qualifizierung der Außenanlagen



Fotos zum Projekt: Archiv Deutscher Bauherrenpreis

Das elfgeschossige Gebäude wurde in ein attraktives zweiteiliges Gebäude mit sechs Geschossen umgebaut





Städtebauliche Situation



Dachterrasse



Gemeinschaftsraum

## Kurzporträt

### Konzept: Umbau statt Abriss

Anfang der 2000er Jahre hatte das kommunale Wohnungsunternehmen degewo einen erheblichen Leerstand zu bekämpfen. Um dem wachsenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen Rechnung zu tragen und den Gebäudebestand zu erhalten, beschloss die degewo mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost einen Umbau des Gebäudes an der Lud-

wig-Renn-Straße zu einer Seniorenwohnanlage. In den Jahren 2007 bis 2008 fanden umfassende Umbaumaßnahmen in diesem Quartier, unweit der 'Ringkollonaden' statt. Das elfgeschossige Gebäude wurde in ein attraktives zweiteiliges Gebäude mit sechs Geschossen umgebaut. Die beiden Teile sind durch einen vorgebauten Eingangsbereich verbunden. In einem Bereich ist ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen untergebracht, der andere Gebäudeteil umfasst einen Komplex mit seniorengerechten barrierefreien Wohnungen. Die Kombination der unterschiedlichen Wohnformen für ältere Men-

schen hat Vorteile. Viele Einrichtungen im Haus können gemeinsam genutzt werden und erleichtern den Seniorinnen und Senioren durch kurze Wege den Alltag. Zur Anlage gehören außerdem ein Garten, eine Dachterrasse, eine Cafeteria, ein Waschsalon und ein Fitnessraum. Das seniorengerechte Wohnumfeld mit Einkaufszentrum, Arztpraxen und Bürgerpark direkt vor der Haustür, sowie die gute Erreichbarkeit mit Bus und S-Bahn – erhöhen die Attraktivität des modernisierten Gebäudeensembles.



Mit diesem Projekt konnte das benachbarte Nebenzentrum stabilisiert werden.

## › Oranienburg, Havelkarree

### Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA)



vor der Sanierung



Anbau von gläsernen Aufzügen



Neugestaltung der Außenanlagen

Modernisierung / Umbau: 2009 - 2012 Planung: Madeyo Planungsgesellschaft mbH, Berlin

## › Verwandlung eines Wohnkomplexes

### Maßnahmenübersicht

- Sanierung von 344 Wohnungen
- Reduzierung der Wohnungsanzahl durch Abriss und Teilrückbau
- Dachaufstockungen in Teilbereichen
- Anbau von 20 gläsernen Aufzügen
- Anbau von neuen Balkonen
- Grundrissänderungen, 26 Grundrisse unterschiedlicher Wohnungstypen
- Neues Wohnumfeld für alle Generationen



Fotos zum Projekt: WOBA mbH



Städtebauliche Einordnung



Fitness-Parcours



Anbau von neuen Balkonen

## Kurzporträt

### Konzept

Vor der Sanierung war das Quartier aus den 1970er Jahren von hohem Leerstand und sozialem Gefälle geprägt. Obwohl sich das Quartier in unmittelbarer Nähe zur Havelpromenade und Schlosspark, in bester Wohnlage befindet gab es einen Trend zur sozialen Entmischung, außerdem wies die Bausubstanz mehrere bauliche Probleme auf. Die Wohnungsbaugesellschaft entschied sich die Potenziale der WBS 70, die durch ihre modulare Bauweise vielfältige Änderungen ermöglicht, zu nutzen und startete ein umfangreiches Sanierungsprogramm.

Um dem Quartier eine eigene Identität zu geben ist das Wohnungsunternehmen fol-

gendermaßen vorgegangen: In vier Bauabschnitten wurde die Anzahl der Wohnungen reduziert, einige Etagen komplett abgerissen und die Grundrisse an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst. In bestimmten Bereichen, wo städtebauliche Akzente sinnvoll sind, wurden Dachaufstockungen realisiert, Aufzüge nachgerüstet, Balkone neu angebaut. Die Auswahl der Baumaterialien wurde auf einen langen Lebenszyklus der Gebäude ausgerichtet, so fallen in den Folgejahren nur geringe Instandhaltungskosten an.

### Neue Grundrisse und Aufzüge

Die verbliebenen 344 Wohnungen wurden neu zugeschnitten. 26 verschiedene Grundrisse gibt es nach dem Umbau – vom Penthouse (großzügig geschnittene Dachgeschosswohnungen) bis zur Kleiwohnung für Alleinstehende. Für große Familien oder Wohngemeinschaften wer-

den Fünf-Raum-Wohnungen angeboten. Einen Teil der Wohnungen baute die WOBA nach den Wünschen ihrer Mieter um. So auch einen ehemaligen Jugendclub zu einer Senioren-Wohngemeinschaft.

Die insgesamt 20 gläsernen Aufzüge wurden neben oder zwischen den einzelnen Aufgängen installiert. Dies und die farbenfrohe Fassade lockern die strenge Symmetrie der Gebäude auf.

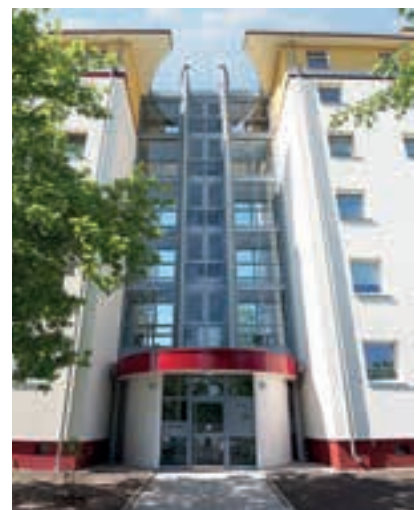
### Erneuerung des Wohnumfeldes

Auch für die Außenanlagen wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Der großzügige Innenhof wurde neu bepflanzt, mit einem Generationenspielplatz und Fitness-Parcours ausgestattet.

Ein farbenfrohes und abwechslungsreiches Wohnviertel ist entstanden.



Generationenspielplatz 'Havelschiffer'



Aufzug zwischen den Aufgängen

## ➤ Prenzlau, Scharnstraße

### Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG



vor der Sanierung



Umbauarbeiten

Modernisierung / Umbau: 2012 Planung: Mathias Tietze, Agora + Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Angermünde

#### ➤ Barrierefreiheit zu allen Wohnungen

##### Maßnahmenübersicht

- Schaffung eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen
- Nachrüstung von Aufzugsanlagen mit Halt auf den Hauptpodesten durch Abbruch und Entkernung der alten Treppenhäuser und Neubau eines eingeschobenen Treppenhauses
- Energetische Sanierung der Fassade
- Aufstockung eines kompletten Geschosses mit modernen Wohnungsgrundrissen
- Erweiterung der Balkonanlagen
- Aufstockung fehlender Balkonanlagen und Neubau von zusätzlichen Balkonen
- Komplette Erneuerung der haustechnischen Anlagen
- Erneuerung der Freianlagen im Hinblick auf eine barrierefreie Erschließung des Objektes



Fotos zum Projekt: Agora Projektentwicklung

Aufstockung eines kompletten Geschosses



Städtebauliche Einordnung



Konstruktion der Dachaufstockung



Dachaufstockung

## › Kurzporträt

### Konzept

Grundsatz des Projektes war die Herstellung der Barrierefreiheit aller Wohnungen. In diesem Zusammenhang sollten auch alle Wohnungen mit einem Aufzug nachgerüstet werden.

Um die Bestandswohnungen auf die kommenden Jahre neu auszurichten, sind fehlende Balkone im vierten Obergeschoss und zusätzliche Balkonstränge nachgerüstet worden. Sämtliche haustechnischen

Anlagen in den Bestandswohnungen und der Kellerverteilung wurden erneuert und die Gebäudehülle energetisch mit einem Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt. Auf der Suche nach neuen Wegen mit der Leitidee: „*Alle möglichen und sinnvollen Umbaumaßnahmen an einem Plattenbau umzusetzen*“ ist der Genossenschaft aus Prenzlau gemeinsamen mit ihren Planern ein beispielhaftes Projekt in dieser Maßstäblichkeit und Vorgehensweise gelungen.

### Idee und Umsetzung: Aufzug und ein zusätzliches Geschoss

Durch die Aufstockung eines gesamten Geschosses konnten Wohnungsgrundrisse am Objekt realisiert werden, die im bestehenden Wohngebäude des WBS 70 so nicht möglich waren.

Die Nachrüstung eines Aufzuges im WBS 70 kann durch Wegfall eines Zimmers auf Hauptpodestniveau oder Zwischenpodestniveau mit vorgestellten Aufzugsschächten erfolgen. Entschieden wurde hier einen neuen Weg zu gehen, indem das bestehende Treppenhaus mit Zwischenpodesten entkernt und durch ein neues, einläufiges Treppenhaus ersetzt wurde. Damit waren alle Geschosse vom Keller bis zum Dachgeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Tragreserven des WBS 70 sind ausreichend um ein zusätzliches Geschoss über eine Aufstockung zu realisieren.

Hier wurden die tragenden Innenwände als Lastabtrag genutzt. Neue hausübergreifende Wohnungsgrundrisse entstanden, welche mit Terrassen ausgestattet, moderne Wohnkonzepte bieten.

Mit den erfolgten Anpassungen der Freianlagen ist das modernisierte Wohngebäude völlig barrierefrei erschlossen.

Es entstand innerstädtischer Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung von Bodenressourcen.



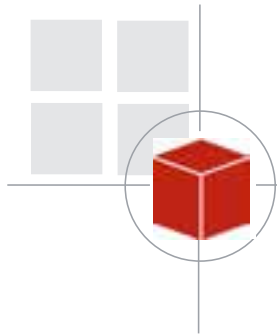
Das modernisierte Wohngebäude ist völlig barrierefrei erschlossen





*„.. eigentlich war das immer so geplant –  
wir bauen die Platte nur zu Ende !“*

Grafik: Gerd Wessel  
Architekt, Maler, Cartoonist, erster Stadtzeichner von Hellersdorf



## KONTAKT

### Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

Center of Competence for Major Housing Estates  
Центр компетенции по крупным жилым массивам

Riesaer Straße 2  
D-12627 Berlin  
Germany

Fon: +49 (030) 99 40 12 42  
Fax: +49 (030) 99 40 12 44  
E-mail: [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)



### Team Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.



**Dr. Bernd Hunger**  
Vorsitzender  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen



**Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller**  
Stadtplanerin / wiss. Mitarbeiterin  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen



**Dipl.-Ing. Ralf Protz**  
Leiter des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen



**Mariia Melnikova**  
wiss. Mitarbeiterin  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

www.gross-siedlungen.de

www.gross-siedlungen.de

www.gross-siedlungen.de

www.gross-siedlungen.de



## Vorstand Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.



### **Vorsitzender:**

Dr. Bernd Hunger  
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung

### **Stellvertreter:**

Maren Kern, Vorstand Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ingo Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

### **Schatzmeister:**

Clemens Klikar, Geschäftsführer Stadt-Menschen-Berlin

### **Schriftführerin**

Juliane Witt, Bezirksstadträtin der Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz,  
Straßen- und Grünflächen in Marzahn-Hellersdorf

### **Beisitzer:**

Christian Huttenloher, Generalsekretär Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Ralf Schekira, Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Lisa Winter, Geschäftsführerin AktivBo GmbH

Wolfram Steinke, Geschäftsführer Specht Kalleja & Partner GmbH Beratende Ingenieure

Knut Höller, Geschäftsführer Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Theodor Winters, ehemals Geschäftsführer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Prof. Dr. Sigrun Kabisch, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH - UFZ

Robert K. Huber, zukunftsgerausche GbR

Dr. Nico Grunze, BDA, Referat Baukultur und Berufspolitik, Publizist

### **Kassenprüfer:**

Frank Adomeit, Geschäftsführer Gneise GmbH

Mathias Klenke, Fachjournalist und Medienberater

Willkommen im Kompetenzzentrum Großsiedlungen ! Wir zeigen Ihnen die Wohnstadt Hellersdorf !



Meuser (Montage)



www.gross

www.gross-siedlungen.de

## Ausgewählte Publikationen des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.



Klimaschutz und  
Energiewende  
Buchpublikation 2012



Leben in großen Wohn-  
siedlungen –  
Buchpublikation 2013



10 Jahre  
Kompetenzzentrum  
Publikation 2011



30 Jahre  
Wohnstadt Hellersdorf  
Publikation 2016



PERSPEKTIVEN GROSSER WOHNSEDLUNGEN  
Großsiedlungsstudie  
Buchpublikation 2015



PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER  
WOHNSEDLUNGEN  
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums  
Publikation 2017



## Wanderausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

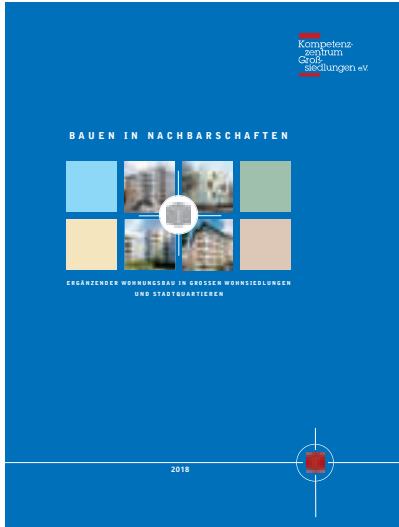


**Flexibles Ausstellungssystem:** Die Ausstellung umfasst je nach Bedarf 20 Ausstellungs-Rollups und kann ausgeliehen werden. Es können auch einzelne Rollups zu bestimmten Themen zusammengestellt werden. Die Rollups haben eine Größe von 145 cm breit x 216 cm hoch, werden zum Transport zusammengerollt und in Rollup-Taschen verpackt. Für den Transport genügt ein PKW. Der Aufbau ist einfach und geht schnell. Die Texte auf den Ausstellungstafeln / Rollups wurden in die russische und englische Sprache übersetzt und können auf der Internetseite des Kompetenzzentrums abgerufen werden.

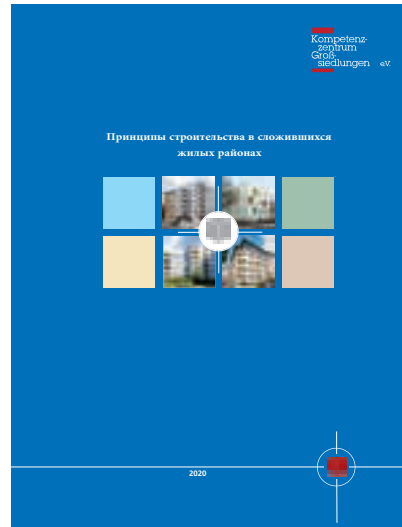


Dagmar Weidemüller ist für die Gestaltung der Publikationen und Ausstellungen verantwortlich

## Publikationen und Ausstellungen



BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN  
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums  
Publikation 2018



BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN  
(russische Übersetzung)  
Принципы строительства в сложившихся жилых районах  
Publikation 2020



BERLINER GROSSIEDLUNGEN  
AM SCHEIDEWEG  
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums  
Publikation 2021



Publikation des Kompetenzzentrums im Bücherbogen am Savignyplatz in Berlin

## Publikationen und Ausstellungen



Ausstellungsbeispiele:



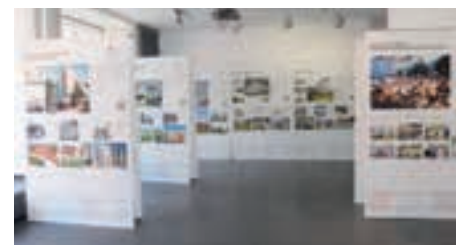
Berlin, Palais am Funkturm



Halle



Rostock, Rathaus



Nürnberg, Stadtverwaltung



Sitz des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.