

Wie baut man neue Stadtteile?

Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen

Der Wohnungsbedarf ist enorm und durch das ergänzende Bauen im Bestand und die Aktivierung von Grundstücken in den Innenstädten allein nicht zu decken. Der Neubau von Wohnsiedlungen und Stadtteilen steht auf der Agenda. Doch welche Grundsätze sollten beim Weiterbauen im Bestand und beim Bau neuer Stadtteile beachtet werden? Eine aktuelle Studie stellt hierfür Kriterien auf.



Dr. Bernd Hunger

Vorsitzender Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.
Referent Stadtentwicklung und
Wohnungsbau
GdW, Berlin

Neue Wohnungen sind gefragt. Ergänzendes Bauen im Bestand und die Revitalisierung innerstädtischer Grundstücke allein werden nicht reichen. In den großen Städten geht es um den Bau ganzer neuer Wohnsiedlungen und Stadtteile. Auch in Berlin wird großmaßstäblicher Wohnungsbau vorbereitet. Welche Grundsätze sollten beim Weiterbauen im Bestand und beim Bau neuer Stadtteile beachtet werden? Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. beauftragt, Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen aus dem Erfahrungsschatz des bisherigen Siedlungsbaus abzuleiten.

Was wurde untersucht?

Ausgewertet wurden die Erfahrungen mit dem Bau von großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre, als in beeindruckendem Tempo die Wohnungsnot überwunden wurde. Zurückgeblickt wurde ebenso auf den Schub des Wohnungsbaugeschehens der 1990er Jahre, als große innerstädtische Konversionsflächen bebaut wurden und gleichzeitig neue Stadtteile auf der grünen Wiese entstanden. Der Rückblick wurde ergänzt durch die Sichtung von Vorhaben des aktuellen Siedlungsbaus.

Was ist das Fazit?

Der Bau neuer Stadtteile und Wohnsiedlungen erfolgt heute - verglichen mit früheren Jahrzehnten - in größerer Vielfalt. Das betrifft Merkmale wie die Größe, die Funktionsmischung oder die bauliche Dichte der Vorhaben - von der Hochhausbebauung bis zum niedriggeschossigen Reihenhauses. Die Palette reicht vom Design großer neuer Stadtteile auf grüner Wiese über großflächige Vorhaben der Innenentwicklung bis zur behutsamen Nachverdichtung und Erweiterung vorhandener Siedlungen. Der Stadtumbau in vorhandenen Wohnstädten bleibt ein Dauerthema. Die Planung weist bei aller Vielfalt gemeinsame Prinzipien auf, die auf den Erfahrungen des Siedlungsbaus des 20. Jahrhunderts aufbauen und sich für den Städtebau auflisten lassen. Sie gliedern



Quelle: Winfried Brenne Architekten



Quelle: Quelle: Landeskartenwerk K5, Oktober 2003

Die Carl-Legien-Siedlung in Berlin: Die als Kontrast zur Gründerzeitbebauung von Bruno Taut errichtete Carl-Legien-Siedlung zeigt in Berlin-Prenzlauer Berg, dass hohe Freiraumqualität mit hoher Dichte vereinbar ist - ein Ziel, dass für den heutigen Siedlungsbaus von Bedeutung ist



Die Gartenstadt Drewitz in Potsdam: Der Stadtteil Drewitz ist ein Beispiel dafür, wie ein industriell errichtetes Wohngebiet in Anlehnung an die 1920er Jahre umgebaut werden kann. Mit der Umgestaltung der Hauptverkehrsstraße zur „Grünen Achse“ und der Aufwertung des Wohnumfeldes erhält das Gebiet den Charakter einer durchgrünten Gartenstadt (siehe hierzu auch S. 12-15 in dieser DW)



sich in vier Kategorien mit insgesamt 17 Prinzipien, die hier zusammengefasst dargestellt werden.

Städtebauliche Prinzipien

Verträgliche Einbindung in Stadt und Landschaft: Neue Quartiere müssen auf Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte mit klar definiertem Bezug zum Umfeld entwickelt werden. Zu klären ist: Welche Leistungen kann die neue Siedlung für die Nachbarschaft übernehmen? Welcher Mehrwert kann geschaffen werden, damit Akzeptanz für das neue Bauen entsteht? Wie fügt sich die Neubebauung in die Landschaft ein?

Wohnen im Grünen – hohe Freiraumqualität: Ruhiges und sicheres Wohnen im Grünen ist ein zentrales Bedürfnis, das sich seit Jahrzehnten unverändert durch die Umfragen zu Wohnwünschen zieht. Bewährt hat sich ein Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsqualitäten.

Urbanes Wohnen – gute soziale Infrastruktur: Menschen möchten am liebsten ruhig im Grünen und gleichzeitig gut versorgt und urban leben. Daher rührt die starke Nachfrage nach Wohnungen in zentrumsnahen durchgrünten Wohnsiedlungen. Je peripherer ein Wohngebiet, umso notwendiger ist seine Ergänzung durch eine lebendige soziale Infrastruktur.

Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – von der Schule über die Kita bis zum Nachbarschaftstreff – und die deshalb gute Eignung für Familien mit Kindern ebenso wie die Anpassungsfähigkeit an gewandelte Bedürfnisse, z. B. für seniorengerechtes Wohnen, ist ein Vorteil vieler großer Wohngebiete des 20. Jahrhunderts, der bei neuen Bauvorhaben nicht aufgegeben werden darf. Je größer der neue Stadtteil, umso wichtiger ist ein abgestuftes Zentralsystem, das dem Standort gemäße urbane Ansprüche erfüllt.

Maßvolle Dichte – maßvolle Mischung:

Das in den 1960er Jahren als Kontrapunkt zum bis dahin gültigen Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft propagierte städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ hat sich als problematisch erwiesen. Dichte allein erzeugt mitleidigen Urbanität, sondern nachbarschaftliche Probleme. Neue Wohnsiedlungen und Stadtteile können und sollen nicht die Funktionsdichte und -mischung innerstädtischer Gründerzeitgebiete erreichen. Gleichwohl sind lebendige gemischte Quartiere mit vielfältigen Wohn- und Nutzungsformen zu schaffen, wobei die zentrumsnahen Erdgeschosszonen von besonderer Bedeutung sind.

Hohe Gestaltqualität – Quartiere „mit eigenen Gesichtern“:

Große Wohnungsbauvorhaben haben das Problem der Masse. Im Interesse überschaubarer Nachbarschaften lohnt es deshalb, beim Bauen über Gestaltungsregeln für Quartiere „mit eigenen Gesichtern“ mit nicht mehr als ca. 500 Wohnungen nachzudenken, die den jeweiligen neuen Stadtteil nachbarschaftsfreundlich und gestalterisch ansprechend strukturieren.

Vielfältige Mobilität:

Je peripherer ein Wohngebiet, umso entscheidender wird seine Attraktivität von der verkehrlichen Anbindung an das Zentrum und die anderen Stadtteile abhängen. Dabei geht es um alle Formen des Verkehrsverbundes: zu Fuß, per Rad, per ÖPNV und per PKW. Um ein neues Mobilitätsverhalten zu fördern, kommt der Anbindung an den ÖPNV und der attraktiven Gestaltung des Fahrradverkehrs ebenso besondere Bedeutung zu wie neuen Angeboten des Carsharing oder der Elektromobilität. Öffentliche Räume sollen fußgängerfreundlich und barrierefrei gestaltet sein. ▶



Quelle: Dagmar Weidemüller



Die Neue Vorstadt Karow-Nord: In Berlin-Karow haben die Verantwortlichen – wie in anderen Wohnstädten der 1990er Jahre – aus der Kritik am Großsiedlungsbau der 1970er und 1980er Jahre gelernt. Gestaltet wurden überschaubare Quartiere „mit eigenen Gesichtern“. Auf ein qualifiziertes Freiraumsystem wurde besonderer Wert gelegt. Vielfältige Wohn- und Eigentumsformen korrespondieren mit einer anspruchsvollen sozialen Infrastruktur



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

München, Nordhaide: Der Rückgriff auf das städtebauliche Prinzip der aufgelockerten Stadtlandschaft wurde verbunden mit verträglicher Dichte und wohnungsnahen Dienstleistungen entlang einer verkehrsfreien „grünen Diagonale“

Wohnungspolitische Prinzipien

Der Städtebau ist nicht alles. Gleichrangige Bedeutung haben die für die Nutzung und Bewirtschaftung der neuen Quartiere wohnungspolitischen Leitplanken, deren Wesentlichste hier aufgeführt werden.

Wohnungsbau für breite Schichten:

In jedem der untersuchten größeren Neubauquartiere wird das Leitbild verfolgt, für alle sozialen Gruppen zu bauen. Der Logik dieses Leitbildes entspricht, dass Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum konzipiert wird. Über verschiedene Förderwege sollen Zielgruppen mit unterschiedlicher Kaufkraft angesprochen werden.

Bezahlbares Wohnen in sozialer Mischung:

Unterschiedliche Modelle werden verfolgt, um eine möglichst nahräumliche soziale Mischung zu erreichen. In der Regel werden Quoten für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorgegeben.

Bauherrenvielfalt:

Angestrebt wird mit dem Ziel eines möglichst breiten Wohnungsangebotes die Kooperation mit möglichst vielfältigen Bauherren, die nahräumlich zueinander auf einzelnen Baufeldern unterschiedliche Wohnmilieus errichten. Dazu gehören kommunale und private Wohnungsunternehmen ebenso wie Baugruppen und Genossenschaften.

Planungsprinzipien

Komplexe Planung:

Am Beginn der Planung jedes neuen Stadtquartiers muss ein integriertes Entwicklungskonzept stehen, in dem unter Beteiligung möglichst vieler potenzieller Akteure und im politischen



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

DIE STUDIE ...



„Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen - Lernen von Beispielen für den aktuellen Siedlungsbau im Rückblick 1920-2016“ wurde im Rahmen des BBU-Marktmonitors 2016

veröffentlicht. Eine gedruckte Fassung kann kostenfrei bestellt werden. Es fallen lediglich Versandkosten für Nichtmitglieder des Kompetenzzentrums an.



Bestellung unter:
info@gross-siedlungen.de

Konsens die Bedarfs- und Mengengerüste sowie die Grundprinzipien der städtebaulichen Planung festgelegt werden. Für die anschließende Phase der städtebaulichen Rahmen- und Masterpläne haben sich dabei Wettbewerbsverfahren bewährt.

Vielfältige Beteiligung:

Ein Schlüsselproblem beim Bau neuer Wohnsiedlungen ist es, die Zustimmung der Nachbarschaften im Umfeld und anderer Akteure der Stadtöffentlichkeit zu erreichen. Das gelingt dann am besten, wenn das neue Bauvorhaben als Wertgewinn erlebt werden kann: bessere wohnungsnaher Dienstleistungen, bessere verkehrliche Anbindung, neue Wohnangebote etc. Die Beteiligungsverfahren dürfen sich nicht nur auf die Nachbarschaften beschränken. Es muss gelingen, gesamtstädtische Interessen einzubinden.

Resilientes Planen und Bauen:

Planung und Bau müssen sowohl robust als auch flexibel sein, um veränderten technologischen und kulturellen Anforderungen gerecht zu werden. Neue Nachbarschaften brauchen Zeit zum Wachsen.

Rolle der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen sollten darauf drängen, als potenzielle Bauherren frühestmöglich in die Planung neuer Wohnsiedlungen einbezogen zu werden. Um die Leistungen der öffentlichen Hand und der Wohnungswirtschaft verbindlich festzulegen, haben sich städtebauliche Verträge

bewährt. Die Städte müssen jedoch mit der Infrastruktur in Vorleistung gehen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Für die Wohnungswirtschaft gilt es, auf die wirtschaftliche Tragbarkeit der gemeinsam mit der öffentlichen Hand abgestimmten Bauleistungen im Wohnungsbau zu drängen.

Prinzipien versus Praxis

Die Wohnungsbaugeschichte zeigt, dass trotz vermeintlich klarer Leitbilder die Ergebnisse nicht immer optimal sind. Manchmal wurde an unrealistischen planerischen Grundsätzen festgehalten. Oft haben Kostengründe zur Einschränkung notwendiger Maßnahmen geführt. Bauen braucht Zeit und Vertrauen. Alle Beteiligten müssen bereit sein, ein Projekt ständig zu überprüfen, um sich neuen Anforderungen zu stellen, dabei aber nicht kurzatmig langfristig richtige Grundsätze über Bord zu werfen. Der Planungs- und Umsetzungsprozess ist im Gespräch mit der Bevölkerung ständig zu überprüfen.



Weitere Informationen:
gross-siedlungen.de und bbu.de

ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

**JETZT
BERATEN
LASSEN!**

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: www.telekom.de/einfach-umschalten



ERLEBEN, WAS VERBINDET.