

AUSSTELLUNG

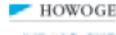
Kompetenz
zentrum
Großsiedlung e.V.

des Kompetenzzentrums Großsiedlung

PROJEKT ■ PROJECT
Groß ■ ■ ■ ■ Large
sied ■ ■ housing
lung ■ ■ ■ ■ area

**Ausstellung
des Kompetenzzentrum Großsiedlungen
Am 05. November 2008
Rathaus Paris**

Die Ausstellung entstand mit
freundlicher Unterstützung von:



Vorwort :

Die folgende Ausstellung wurde vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. in 2008 erstellt. Sie soll im Sinne einer Wanderausstellung immer dort aufgebaut werden, wo über die Erneuerung und Fortentwicklung solcher Siedlungen beraten wird. Wir haben aus der Erfahrung des Baus und der Vervollständigung, der Sanierung und des Umbaus der Großsiedlungen eine Ausstellung zusammengestellt. Die Tradition, die Mietenentwicklung, die Technologie, die Sanierung, die Bewohnerbeteiligung bis hin zu den neuen Aufgaben europäischer Stadtentwicklungspolitik werden dargestellt.

Der Verfasser, das „Kompetenzzentrum Großsiedlungen“ ist ein eingetragener gemeinnütziger Verein, eine unabhängige Institution, die von den Mitgliedern vor allem aus Berlin, Brandenburg und Sachsen getragen wird. Die Mitglieder haben einen Lernprozess durchlaufen und verfügen nun über eine große Erfahrung in der Erneuerung der Siedlungen. Sie verfolgen gemeinsam eine integrierte Strategie, die städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, sozialpolitische und ökologische Ziele als Einheit begreift und entsprechende Methoden der baulichen Durchführung entwickelt hat.

Die Mitglieder, die diese Erfahrungen und Ziele zusammenführt sind Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsverbände, Sanierungsträger, Architekten und andere Dienstleister sowie interessierte Einzelpersonen. Mit der Ausstellung hoffen wir ein Instrument entwickelt zu haben, dass es erleichtert, die Erfahrungen (insbesondere nach Osteuropa) zu vermitteln. Die Großsiedlungen sind Wohn- und Lebensraum für Millionen von Menschen (in Osteuropa ca. für die Hälfte der Bürger) und sind ein unverzichtbarer Bestandteil der Wohnraumversorgung in ganz Europa.

In diesen Siedlungen vollzieht sich jedoch ein großer technischer Verfall und eine soziale Segregation der Bewohner wird deutlich. Diese Siedlungen sind oft problembelastet und ihre Erneuerung zu lebens- und liebenswerten Quartieren ist eine der vordringlichen Aufgaben der europäischen Wohnungswirtschaft und der kommunalen und städtebaulichen Entwicklung. Auf den 23 Tafeln der Ausstellung wollen wir unsere Erfahrungen und Anstöße den an anderem Ort Handelnden zur Verfügung stellen.

Cornelius van Geisten

Vereinsvorsitzender
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.

**Tafel 1:
Großsiedlungen gehören zur Zukunft der europäischen Stadt**

Millionen Menschen in Europa wohnen in Großsiedlungen. Meist in industrieller Bauweise in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden, leisten diese großen Wohngebiete einen unverzichtbaren Beitrag zur Wohnraumversorgung. Sie waren die Voraussetzung dafür, dass die Wohnungsnot überwunden wurde. Mit dem Beitritt osteuropäischer Länder in die Europäische Union gewinnt eine europäische Strategie zur nachhaltigen Entwicklung dieser Wohnsiedlungen besondere Bedeutung, denn in Osteuropa war der industrielle Wohnungsbau jahrzehntelang der dominierende Bautyp.

Allein schon aufgrund ihrer Bedeutung für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung werden Großsiedlungen in Europa auch künftig ein Segment mit spezifischen Qualitäten auf den Wohnungsmärkten sein.

Bilder:

1 Standortverteilung in Berlin Die Karte zeigt die Verteilung der nach 1960 erbauten Großsiedlungen im Stadtgebiet.

Auffällig sind die großen Gebiete Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen im Nordosten, Gropiusstadt im Südosten sowie Märkisches Viertel im Nordwesten der Stadt.

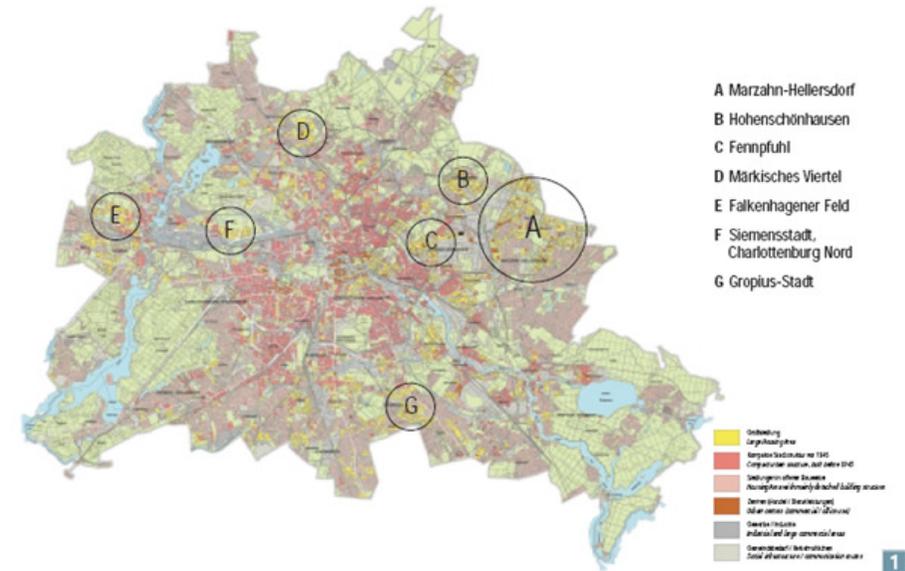
In Berlins Großsiedlungen leben ca. 700.000 Bewohner in rund 350.000 Wohnungen, das sind etwa 20 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt.

Berlin verfolgt das Ziel, die Großsiedlungen als grüne Wohnstädte sozial zu stabilisieren und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und Wohnqualität weiterzuentwickeln. Das erfordert

- sozialpolitisch: sozialer Entmischung und Destabilisierung durch Sozialmanagement, Gemeinwesenarbeit und Wohnungsbelegung entgegenzuwirken.
- baupolitisch: Wohnungsbestände, Dienstleistungsangebote und Gemeinbedarfseinrichtungen zu ergänzen, aufzuwerten, zu modernisieren oder zurückzubauen.

- 2** Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf
- 3** Großsiedlung Hohenschönhausen
- 4** Großsiedlung Berlin-Mitte, Platz der Vereinten Nationen
- 5** Großsiedlung Märkisches Viertel

**Bildtafel 1:
Großsiedlungen gehören zur Zukunft der europäischen Stadt**



**Tafel 2:
Tradition des Siedlungsbaus der 20er Jahre**

Die soziale Konzeption und städtebauliche Struktur der Großsiedlungen steht in der Tradition der europäischen Stadt des 20. Jahrhunderts. Sie sind mittlerweile selbst zum Bestandteil der europäischen Stadtgeschichte geworden. Ihre Wurzeln gehen zurück auf die Reformbewegungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die aus der Kritik an den Hinterhöfen der Gründerzeitquartiere heraus Licht, Luft und Sonne für alle einforderten. Die ersten Gartenstädte und Werkssiedlungen der Jahrhundertwende

- lösten die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf,
- trennten mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten und
- orientierten auf das Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Damit waren zugleich die Muster einer neuen Wohnungspolitik entwickelt, die

- den Bau möglichst vieler Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu tragbaren Kosten mit rationellen Baumethoden zum Ziel hatte und
- zu diesem Zwecke leistungsfähige, dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnungsbaugesellschaften ins Leben rief. Entstanden sind Siedlungen in Berlin, die weltweite Beachtung fanden und heute als Weltkulturerbe gelten.

Bilder:

- 1 Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung)
Das Hufeisen, städtebauliches Zentrum der Siedlung, gilt seit langem als Wahrzeichen des Berliner Siedlungsbaus der 1920er Jahre.
- 2 Großsiedlung Britz
Erbaut 1925-1930; Architekten: Bruno Taut, Martin Wagner
- 3 Großsiedlung Siemensstadt
Erbaut 1929-1934; Architekten: Hans Scharoun, Walter Gropius, Fred Forbat, Otto Bartning, Paul Rudolph Henning, Hogo Häring
- 4 Gartenstadt Falkenberg
Erbaut 1913-1916; Architekt: Bruno Taut, Freiraumplanung: Ludwig Lesser
- 5 Weiße Stadt
Erbaut 1929-1931; Architekten: Otto Rudolph Salvisberg, Bruno Ahrends, Wilhelm Büning Stadtbaurat: Martin Wagner, Freiraumplanung: Ludwig Lesser

**Bildtafel 2:
Tradition des Siedlungsbaus der 20er Jahre**



Tafel 3: Eigentums- und Grundstücksbildung

Im Einigungsvertrag wurden die Gemeinden beauftragt, das kommunale Grundeigentum von den Grundstücken der „privatwirtschaftlich arbeitenden Anspruchsberechtigten“ abzugrenzen.

Die Kommune legte fest, welche Flächen sie behalten muss, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und welche Flächen den Wohnungsunternehmen zuzuordnen sind, die diese für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Wohngrundstücke benötigen.

In den Großsiedlungen übernahmen zunächst kommunale Wohnungsbau-gesellschaften sowie Wohnungsbaugenossenschaften die Wohngebäude und das zugeordnete Wohnbauland.

Bilder:

- 1 Die Zuordnung von privaten Grundstücken zu den Wohngebäuden erlaubte die Anlage von Mietergärten. Die Qualität von Erdgeschosswohnungen kann durch einen Mietergarten erhöht werden, wenn ein direkter Zugang zum Garten geschaffen wird.
- 2 Auf den Plänen 2, 3 und 4 werden unterschiedliche Umgangsweisen mit der Grundstücksbildung erläutert. Bei Plan 2 befinden sich die PKW-Stellplätze auf öffentlichem Land (gelb). Die privaten Flächen (orange) beschränken sich auf die Wohnhöfe.
- 3 Plan 3 zeigt die Eigentümerstruktur der Wohngebäude. In diesem Gebiet gibt es drei Eigentümer: Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (blau) und zwei Wohnungsbaugenossenschaften (violett und rot).
- 4 Bei Plan 4 sind die PKW-Stellplätze den Privatgrundstücken (orange) zugeordnet. Öffentlich sind hier nur die Straßen und die Erschließungswege zu den Stellplätzen und Gemeinbedarfseinrichtungen (grau).
- 5 Die Grundstückszuordnung schafft manchmal komplizierte Eigentumsverhältnisse, mit denen jedoch die Finanzierung und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen gewährleistet werden kann. In diesem Beispiel eines Straßenquerschnittes sind die Gehwege und die linke Fahrbahn, einschließlich der sie begrenzenden Stellplätze und der Baumreihen, öffentliche Flächen. Sowohl die Vorgärten als auch die rechte Fahrbahn als Parkplatz - Erschließungsstraße, einschließlich der sie begrenzenden Parkplätze und des Grünstreifens, sind hingegen private Flächen und werden von den Eigentümern unterhalten.

Bildtafel 3: Eigentums- und Grundstücksbildung



Tafel 4: Entwicklung der Wohnkosten in der Großsiedlung

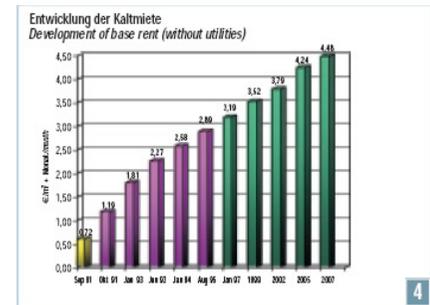
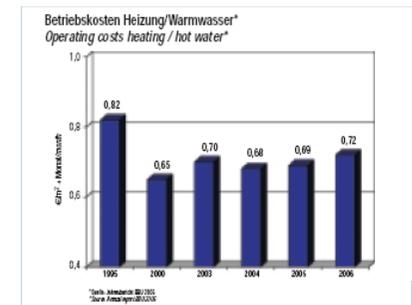
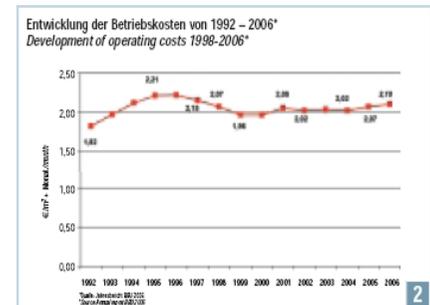
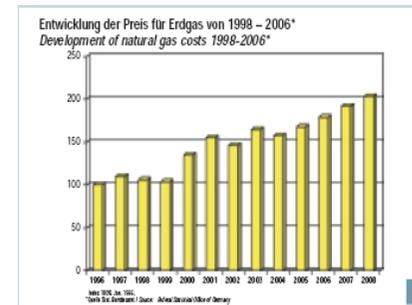
Mit der Einführung der sozialen Marktwirtschaft in den neuen Bundesländern seit 1990 hat der Gesetzgeber die bis dahin hoch subventionierten Mieten in kleinen Schritten an „Marktmieten“ herangeführt. Die Betriebskosten wurden von der Grundmiete getrennt und seitdem gesondert abgerechnet. Die Marktmiete erlaubt dem Vermieter, den Aufwand für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnungen zu decken und Mittel für eine ordnungsgemäße Instandhaltung anzusammeln.

Die gesonderte Abrechnung der Betriebskosten macht dem Mieter die Vorteile der Sanierung und Modernisierung durch sichtbare Einsparungen deutlich. Modernisierungen, das heißt deutliche Gebrauchswertverbesserungen an den Wohnungen zum Beispiel durch Wärmedämmung, neue Fenster und Heizungen, werden durch zusätzliche Umlagen auf die Miete finanziert. Dafür bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Wohnungsnutzer. Der Interessenausgleich der Mieter und Vermieter ist im deutschen Mietrecht seit 2001 bundeseinheitlich geregelt.

Bilder:

- 1 Entwicklung der Kaltmiete
Seit Oktober 1991 wurde die Kaltmiete kontinuierlich und sozialverträglich angehoben. Damit wurde eine wirtschaftliche Basis für den Betrieb und die Instandhaltung der Wohnungen und die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen geschaffen.
- 2 Entwicklung der Betriebskosten (*Quelle: Jahresbericht BBU 2006)
Die Betriebskosten, die zusätzlich zur Miete abgerechnet werden, bewegen sich seit 1995 auf einem gleich bleibenden Niveau. Trotz steigender Preise für Strom, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Gebühren, Pflege der Außenanlagen usw.
- 3 Entwicklung der Preise für Erdgas (*Quelle: Stat. Bundesamt)
Die drastischen und beständigen Preissteigerungen der Energieträger (Gas, Heizöl, Fernwärme) würden ohne entsprechende Maßnahmen an den Wohngebäuden zu deutlich höheren Heizkosten führen.
- 4 Entwicklung der Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser (*Quelle: Jahresbericht BBU 2006)
Auf Grund der energetischen Sanierung der Wohnhäuser konnten die Preissteigerungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten aufgefangen werden. Wärmedämmung eines Plattenbaus
- 5 Die komplette Wärmedämmung der Gebäude, über die Außenwände, oberen Geschosdecken und Dächer sowie die Kellerdecken, führen zu deutlichen Einsparungen im Heizwärmeverbrauch.
- 6 Reparatur der Dächer
Aus der Grundmiete finanziert der Eigentümer die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden, wie z.B. die Reparatur der Dächer.
- 7 Einbau neuer Fenster
Eine der ersten Maßnahmen zur Reduzierung des Heizwärmeverbrauchs war der Einbau neuer wärmedämmender Fenster. Diese Maßnahme wurde zum großen Teil noch vor der Wärmedämmung der Häuser vorgenommen.
- 8 Müllstandsfläche
Auch der anfallende Hausmüll verursacht Kosten für den Wohnungsnutzer. Eine Trennung des Hausmülls in wieder verwertbare Bestandteile und Restmüll und eine eindeutige Zuordnung der Müllstandsflächen zu den jeweiligen Hauseingängen stärkt das Bewusstsein der Mieter zu ökologischem Verhalten und reduziert damit die Kosten der Müllentsorgung.

Bildtafel 4: Entwicklung der Wohnkosten in der Großsiedlung



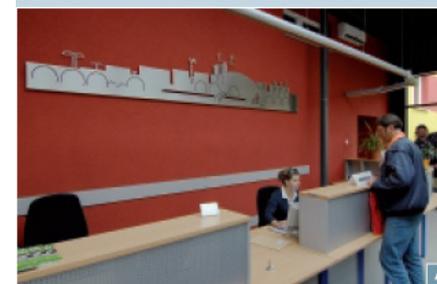
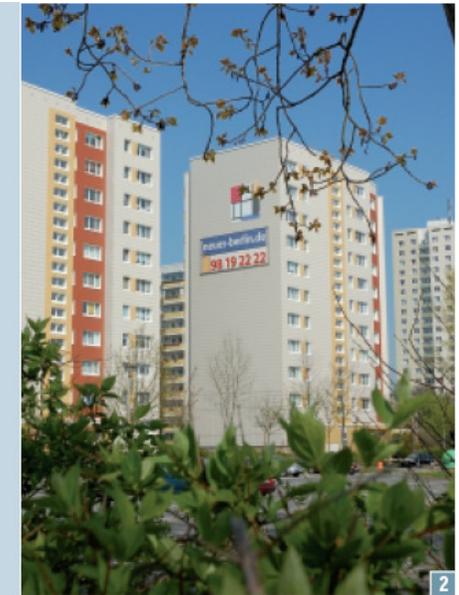
Tafel 5 Finanzierung und Management

Durch Grundstücksbildung und Vermögenszuordnung wurden die Wohnungsunternehmen bei den Banken kreditfähig: Mit Eigenmitteln, öffentlichen Mitteln (Zuschüsse und zinsgünstige Kredite) und Bankdarlehen konnte die bautechnische Sanierung und Modernisierung der Wohnbauten finanziert werden. Die Kommune begleitete den Modernisierungsprozess durch städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum. Grundstücksbildung und Vermögenszuordnung waren auch Voraussetzung für die Privatisierung von Wohnungen an selbstnutzende Einzeleigentümer sowie an neue Genossenschaften und andere Investoren, die von den kommunalen Wohnungsunternehmen Gebäude oder ganze Baublöcke erwarben. Die Privatisierung brachte Vielfalt und Wettbewerb. Mit dem Umbau von Wohnungen gemäß den Mieterwünschen, der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Mitwirkung in Stadtteilgremien entwickelten die Wohnungsunternehmen einen intensiven Kundenservice.

Bilder:

- 1 Fassadensanierungen und Freiraumgestaltungen konnten durch öffentliche Förderungen, Eigenmittel der Wohnungsgesellschaften und Bankdarlehen finanziert werden.
- 2 Genossenschaftliches Eigentum zeigt sich häufig in der auffälligen Selbstdarstellung an Brandwänden. Eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften wurden in Berlin mit Zuschüssen gefördert.
- 3 Die Eigentümerstruktur in Berlin-Hellersdorf Anfang der 1990er Jahre: Es gibt nur drei Eigentümer der Wohnbauflächen: Zwei Wohnungsbaugenossenschaften und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Nach dem Verkauf von Wohnanlagen aus dem Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gibt es heute mehr als 25 neue Eigentümer.
- 4 Mieter im Gespräch mit Wohnungsverwaltung. Sanierungen werden mit den Mietern geplant und Modernisierungen werden in der Regel nur auf Wunsch und nach Abstimmung mit den Mietern durchgeführt. Dies hält die Mieten auf einem von den individuellen Haushalten tragbaren Niveau.
- 5 Selbstgenutztes Wohneigentum bindet Bewohner an ihren Stadtteil.

Bildtafel 5 Finanzierung und Management



**Tafel 6:
Steigerung der Wohnqualität**

Standardisierte Grundrisse für die serienmäßig gefertigten Wohnungen entsprachen dem technischen Verständnis der Entstehungszeit. Die Nachfrager heute verlangen flexible Grundrisse für eine individuelle Lebensgestaltung. Ein differenziertes Wohnungsangebot hinsichtlich der Gesamtgröße und der einzelnen Zimmergrößen, welches den veränderten Ansprüchen ihrer Bewohner folgt, sichert die kontinuierliche Weiterentwicklung der Siedlung. Zum guten Wohnen gehört ein sicheres Umfeld. Das Zusammenleben einer großen Anzahl unterschiedlicher Menschen erfordert Regeln für das tägliche Miteinander. Klare funktionale und übersichtliche Zugänge und Erschließungswege erhöhen den Sicherheitsstandard für alle Bewohner. Eingangshallen mit Personal schaffen die Möglichkeit für Dienstleistungsangebote und erhöhen die soziale Kontrolle.

Bilder:

- 1 Trotz Beibehaltung tragender Wände und vorhandener Fenstergrößen und der durch Schächte festgelegten Lage von Bad und Küche lassen sich bestehende Grundrisse an moderne Ansprüche anpassen.
A und B zeigen eine Wohnküche mit Integration eines ehemaligen Wintergartens,
C und D zeigen die Umwandlung zweier kleinerer Wohnungen in eine große Wohnung mit allem Komfort und einem zusätzlichem Balkon.
- 2 Durch Entfernen nichttragender Wände können großzügige Raumfolgen entstehen, die die Benutzer durch eigene Ideen und Möblierung gestalten können.
- 3 Zum guten Wohnen gehört auch sicheres und gut gestaltetes Ankommen: eine Eingangshalle mit Vorfahrt und gut ausgeleuchteten, regengeschützten Zugängen dient nachhaltig der Wohnqualität.
- 4 Ein Badezimmer in einer sanierten Wohnung ist von dem Standard einer Neubauwohnung nicht zu unterscheiden.
- 5 Klare übersichtliche Eingangszonen sind attraktiv und sicher, durch die Concierge entsteht eine funktionelle, einladende und sichere Atmosphäre für Bewohner und Besucher.

**Bildtafel 6:
Steigerung der Wohnqualität**



Tafel 7: Wohnkomfort durch Gebäudetechnik

Nachhaltige Verbesserungen sind das Ziel jeder Veränderung der Gebäudetechnik. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den technischen Verbesserungen in der einzelnen Wohnung wie Sanitär, Heizung und Elektro und dem verbesserten Wohnkomfort durch funktionstüchtige Aufzugsanlagen, energiesparende Heizanlagen oder zuverlässige Leitungsführungen. Gut ausgestattete Badezimmer, sparsame und effektive Heizungen und eine moderne Elektroanlage verbessern das Wohnen unmittelbar. Aber auch die Wärmedämmung der Außenwände und der Einbau neuer Fenster machen die Wohnungen behaglicher und helfen Energie zu sparen und die Nebenkosten zu senken.

Die Verbesserung des Brandschutzes, die Erhöhung des Einbruchschutzes, die Neuorganisation der Müllentsorgung sowie die Herstellung behindertengerechter Zugänge sind wesentliche technische Maßnahmen, das Wohnen in den Siedlungen komfortabler zu machen.

Bilder:

- 1 Hauseingangsvorbauten und Aufzugsanbauten dienen nicht nur der Verbesserung des Wohnkomforts, sondern zugleich der Neugestaltung des Äußeren. Durch hochwertige Materialien und gezielte Farbgebung erhalten Einzelgebäude und ganze Quartiere einen unverwechselbaren Charakter.
- 2 Die modernisierte technische Versorgung muss regelmäßig gewartet werden, damit sie auf Dauer zuverlässig, sicher und kostensparend bleibt.
- 3 Ein preisgekröntes Beispiel für das Verknüpfen von Energieeinsparung, Klimaschutz und Betriebskostenmanagement: durch eine Kombination innovativer Maßnahmen, unter anderem den Einsatz von transparenter Wärmedämmung auf der Südfassade konnte der Heizenergiebedarf um 70% gesenkt werden.
- 4 Wohnkomfort durch innovative Technologie: flache Dächer eignen sich zur Installation von Solarkollektoren oder Photovoltaik-Elementen. Gut für die Umwelt, gut für das Ziel, Betriebskosten zu senken.
- 5 Innovative Technologie: im Zuge der Fassadensanierung wurden über 400 m² Modulplatten mit Photovoltaik-Elementen angebracht. Durch Verrechnung des Solarstroms mit den Betriebskosten reduzieren sich die monatlichen Belastungen für die Bewohner.

Bildtafel 7: Wohnkomfort durch Gebäudetechnik



Tafel 8: Stadtbild: Bewahren und Gestalten

Stil des Rationalismus, der in den Siedlungen der 20er Jahre entwickelt wurde. Rationale Fassadengliederungen und funktionale Beziehungen zwischen Einzelgebäude und Stadtraum ergänzen einander. Die ursprüngliche Gestaltung der Plattenbauten betonte

- Funktionsbereiche wie Loggien, Treppenhäuser, Attika und Sockelzonen.
- Die horizontalen und vertikalen Gliederungen folgen dabei meist dem Prinzip regelmäßiger Reihung.
- Stadträumliche Zusammenhänge entstehen durch die Fortsetzung dieser Reihe von Gebäude zu Gebäude.

Die Sanierung und Neugestaltung einzelner Siedlungsabschnitte bedarf einer Abstimmung mit den Vorhaben der Nachbarn. Abgestimmte Gestaltungsregeln und Gestaltungsbeiräte, bestehend aus Eigentümern, Bauverwaltung, Architekten und Stadtplanern sind das beste Mittel, stadträumliche Qualitäten zu erhalten und den Wert einzelner Siedlungsabschnitte zu steigern.

Bilder:

- 1 Die dominierenden Wohnhochhäuser erhalten durch den Kontrast eines labil erscheinenden Kunstwerkes zur Statik der Gebäude Bedeutung und menschliches Maß zugleich.
- 2 In Hellersdorf wurden die ehemaligen Baufelder zu unterscheidbaren Stadtquartieren weiterentwickelt. Durch die Verwendung der Leitfarbe an Balkonanbauten, Aufzugstürmen und Fassaden bis hin zu den Außenanlagen entsteht ein unverwechselbares Quartierbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können.
- 3 Licht, Luft und Sonne: die klassischen Ziele für Siedlungsbauten im Grünen finden sich am direktesten in großzügigen Freiflächen auf Balkonen oder Loggien.
- 4 Dynamik der großen Form: Mit großflächiger Regelmäßigkeit vermitteln die farbigen Bänder der sanierten Loggien Energie und Dynamik des Sanierungsprozesses der Großsiedlungen.
- 5 Individualisierung: Loggiavorbauten können wie ein aufgeschlagenes Buch Wünsche der Bewohner lesbar machen und Ausdruck eines neuen Lebensgefühls sein.

Bildtafel 8: Stadtbild: Bewahren und Gestalten



Tafel 9: Fassaden-Sanierung: Nachhaltige Gestaltungsqualität

Im industriellen Wohnungsbau sind eine große Zahl von Bautypen mit zahlreichen Varianten entstanden. Jeder Gebäudetyp bringt bestimmte Voraussetzungen für eine Neugestaltung mit. Unabhängig von Ort und Umfang der Sanierungsmaßnahmen lassen sich einige gestalterische Lösungen grundsätzlich unterscheiden.

- 1.) Bestandsorientierte Gestaltung
- 2.) Gestalterische Lösungen mit Änderung der Gebäudestruktur
- 3.) Neugestaltung der Fassade

Die baulichen und konstruktiven Strukturmerkmale der einzelnen Gebäudetypen sind dabei zu beachten. Neben der typologischen Betrachtung bilden die städtebauliche Situation, sowie wirtschaftliche und technische Anforderungen den Rahmen, um das Ziel einer nachhaltigen Gestaltungsqualität zu erreichen.

Bilder:

- 1 Bei diesem an die 'ville verte' von Le Corbusier erinnernden Siedlungsabschnitt wurde bei der Sanierung Wert darauf gelegt, den stimmigen Zusammenhang von Städtebau, rationaler Fassadengliederung, Loggienbalkonen, Farbigkeit und keramischer Oberfläche zu erhalten. Neu gestaltet wurden Freiflächen und Eingangsbereiche.
- 2 Hochwertige Fassadendämmung, neue Fenster und neu gestaltete Balkonloggien unterstreichen die Gestaltregeln des Rationalismus, der vielen typisierten Wohngebäuden in Großsiedlungen zugrunde liegt.
- 3 Langgestreckte Hauszeilen erhalten durch großzügige Balkonloggien, neu gepflanzte Baumreihen und den Wohnungen zugeordnete Parkplätze einen städtischen Quartiercharakter.
- 4 Um ein markantes unter Denkmalschutz stehendes städtebauliches Ensemble für die Zukunft zu sichern, wurde bei Sanierung und Wärmedämmung seiner Fassaden Farbigkeit und Materialität an sämtlichen sichtbaren Bauteilen dem Original nachgebildet.
- 5 Von weither sichtbare Wohnhochhäuser setzen in Gestalt und Qualität stets Maßstäbe für ihre Umgebung: vorgehängte und hinterlüftete Metallplatten stehen für Nachhaltigkeit der Fassadensanierung, die Farbigkeit der Loggien macht die Hochhäuser für Bewohner unterscheidbar.

Bildtafel 9: Fassaden-Sanierung: Nachhaltige Gestaltungsqualität



Tafel 10: Bauliche Ergänzung

Neubauten in freier Bauweise können helfen, das Wohnungsangebot und die Stadträume der Großsiedlungen sinnvoll zu ergänzen. Neue Gebäude können die Siedlungen städtebaulich verbessern und zu einem bedarfsgerechten und wirtschaftlichen Wohnungsangebot für eine alters- und einkommensheterogene Bevölkerung beitragen. Ergänzungsbauten, aber auch Dachaufbauten können Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen aufnehmen.

Durch Straßenrandbebauung bei kammartigen Bebauungsstrukturen oder durch das Schließen von Ecken und Lücken entsteht städtische Dichte. Die Abgrenzung gegen die Straße lässt Wohnhöfe entstehen.

Im Gefüge der Großsiedlungen sind manchmal größere Flächen unbebaut geblieben. Neue Bebauungen dieser Reserveflächen können Strukturdefizite der Siedlungen ausgleichen und bieten die Chance, durch private Eigenheime die Verbundenheit der Bewohner mit der Siedlung zu erhöhen. Die Verflechtung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen kann durch Randbauten gelingen, die durch Gestalt und Nutzungsstruktur Bindeglieder zur Umgebung sind.

Bilder:

- 1 In Reihe gestellte Hauszeilen erhalten durch die Herstellung eines Blockrandes attraktive, vom Straßenlärm abgeschirmte Innenbereiche. Mit der Herstellung eines klar definierten Stadtraumes entstehen zusätzliche Wohnungen, mit denen die Vielfalt des Wohnens auch durch neue Gewerbeflächen bereichert werden kann.
- 2 Stadtvillen sind eine Bereicherung, da sie nicht nur städtebaulich für Abwechslung sorgen, sondern den Neubau von besonderen Wohnungen wie Penthouses und Maisonettes ermöglichen. Sie fördern die soziale Mischung, da auch neue Eigentumsformen sowie alters- oder familiengerechte Wohnungen möglich sind.
- 3 Mit dem Bau von Reihenhäusern inmitten von mehrgeschossigen Zeilenbauten entsteht nicht nur eine Mischung in der Bebauungsstruktur und damit ein Angebot für attraktive Wohnungen, sondern auch die Möglichkeit, Kleinbesitz an Haus und Grund und damit selbst bewirtschaftete Privatgärten anzubieten.
- 4 Platz schaffen: städtebaulich besonders wirkungsvoll sind bauliche Ergänzungen, die stadträumliche Defizite, wie z.B. fehlende Platzanlagen, beseitigen und damit zur Quartiersbildung beitragen.
- 5 Bauliche Ergänzungen, die in ihrer Architektursprache ein Kontrast zum Bestand bilden, können mit ihrer Ausstrahlung ganze Siedlungsabschnitte aufwerten, sofern sie sich hinsichtlich Baumasse und Gebäudeform einordnen.

Bildtafel 10: Bauliche Ergänzung



Tafel 11: Verbesserung von Wohnumfeld und Freiraum

Die großzügigen öffentlichen Freiflächen und die grünen Wohnhöfe sind die Visitenkarte der Großsiedlungen. Diese imagebildenden privaten oder öffentlichen Orte der Identifikation, Freizeitgestaltung und Erholung wurden erheblich aufgewertet. Sie bilden ein vernetztes Gesamtsystem, in die die unterschiedlich gestalteten Wohnviertel eingebettet sind. Vom wohnungsnahen grünen Hof über kleine Wohngebietsparks, begrünte Straßenräume und öffentliche Plätze bis hin zu den großen Grünachsen der Siedlung und ihrem großen Park wurden die Freiflächen jeweils individuell gestaltet und funktional und ökologisch weiterentwickelt, bleiben aber Bestandteil des grünen Gesamtnetzes.

Bei Rückbau einzelner Gebäude ergibt sich die Chance, den Stadtteil um neue Freiflächen zu ergänzen – auch durch temporäre Zwischennutzung künftiger Baulandflächen.

Bilder:

- 1 Beim Bau der Großsiedlungen ist das Wohnumfeld noch völlig ungestaltet. Das Foto zeigt die Kastanienallee in der Siedlung Berlin-Hellersdorf im Jahre 1986.
- 2 Die Gestaltung des öffentlichen Freiraums kann sehr vielfältig sein, wie hier bei dem Park "Hellwichstorpp", der an die Wurzeln der Siedlung Berlin-Hellersdorf erinnern soll.
- 3 In der Grünachse des Wuhletals zwischen Marzahn und Hellersdorf finden sich diverse Freizeitnutzungen.
- 4 Vom Erholungspark Marzahn aus hat man eine schöne Aussicht auf die Großsiedlung.
- 5 Auch bei geringen finanziellen Mitteln lassen sich ansprechende Außenraumgestaltungen umsetzen, indem z.B. die bereits vorhandenen Wegebeläge und Pflanzungen in die Planung einbezogen werden und das Gelände durch Massenausgleich ohne zusätzlichen Boden modelliert wird.
- 6 Der Randowpark in Berlin-Hohenschönhausen entstand auf der Fläche von zwei Schulen, die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen wurden.

Bildtafel 11: Verbesserung von Wohnumfeld und Freiraum



Tafel 12: Soziale Infrastruktur als Standortvorteil

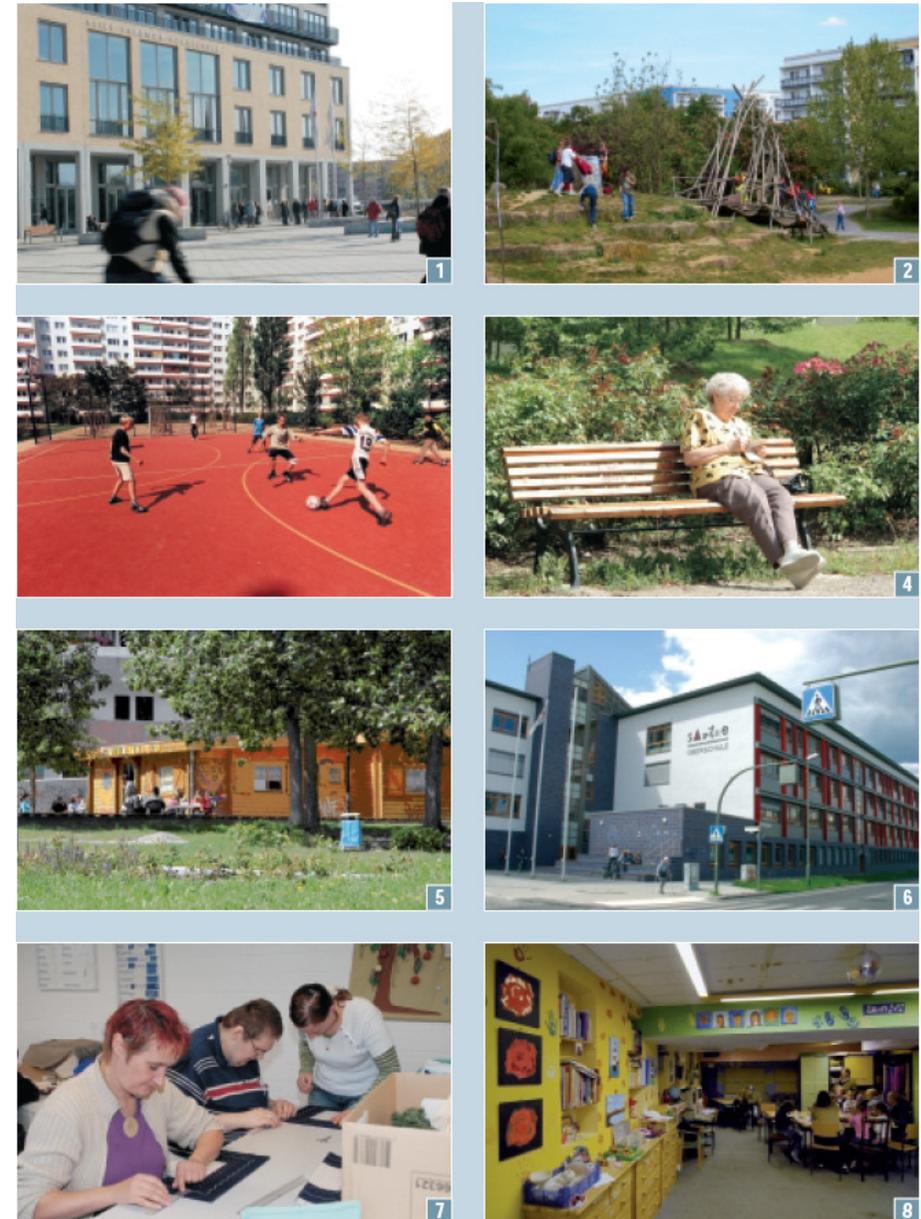
Wohnungen in den Berliner Großsiedlungen wurden bei Erstbezug vorrangig an junge Familien mit Kindern vergeben. Die Folge war ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten und Schulplätzen, die heute in diesem Umfang nicht mehr benötigt werden. Es fehlte jedoch an Freizeit- und speziellen Bildungsangeboten für Jugendliche.

Außerdem wächst der Bedarf an Senioreneinrichtungen. Neben der Umnutzung leer stehender Gebäude wird der Neubau von Einrichtungen für besondere Bedürfnisse erforderlich. Ziel ist ein wohnungsnahes Angebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, das einem komplexen Gemeinwesen entspricht und auch von Menschen im Umland genutzt werden kann.

Bilder:

- 1 Die Fachhochschule für Sozialarbeit und Sozialpädagogik ist von einem beengten innerstädtischen Standort in das neu gebaute Stadtzentrum von Berlin-Hellersdorf verlagert worden.
- 2 Kinderspielplätze, die die Phantasie anregen, sind besonders beliebt.
- 3 Jugendliche Nutzer eines Multifunktions-Sportplatzes
- 4 Viele ältere Bewohner haben eine große Verbundenheit mit ihrem Wohngebiet und tragen zur Stabilität der Gebiete bei.
- 5 In einem Kinderblockhaus im Clara-Zetkin-Park in Berlin- Marzahn werden täglich Hausaufgaben betreut.
- 6 Auch bestehende Schulen müssen saniert und gestalterisch und funktional an die Ansprüche der Nutzer angepasst werden.
- 7 In einer Behindertenwerkstatt werden Talente gefördert.
- 8 Seit 1994 gibt es den "Kinderkeller" in einem Hochhaus in Marzahn. In diesem offenen Kinderklub werden unter anderem Kunstprojekte durchgeführt.

Bildtafel 12: Soziale Infrastruktur als Standortvorteil



Tafel 13: Arbeitsplätze im Stadtteil

In den als Wohnstadt geplanten Großsiedlungen waren ursprünglich weder Arbeitsplätze noch Ausbildungsstätten vorgesehen. Flächenreserven und die vielfältigen Qualifikationen der Bewohner sind ein wichtiges Potential zur Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze. Mit überwiegend privaten Investitionen wurden neue Arbeitsplätze bei Erweiterung oder Neueinrichtung von Einkaufszentren geschaffen.

Um Arbeitsplätze außerhalb der neuen Zentren zu entwickeln, waren gemeinsame Anstrengungen von Wirtschaft, Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Politik zur Förderung „lokaler Ökonomie“ in neuer Trägerschaft notwendig. So entstanden Arbeitsplätze in ehemaligen Erdgeschosswohnungen, in leer stehenden Gebäuden und in „Gewerbehöfen“. Auf Reserveflächen im Zentrum von Hellersdorf konnte die Alice Salomon Fachhochschule

Bilder:

- 1 Die Neuentwicklung von Gewerbehöfen innerhalb der Siedlung, aber außerhalb der Wohnblöcke, schafft Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe.
- 2 Die strategische Ansiedlung überörtlich bedeutender Institutionen in die Großsiedlungen, wie zum Beispiel das Unfallkrankenhaus Berlin in Marzahn, schafft Arbeitsplätze.
- 3 In vielen Großsiedlungen entstanden Einkaufszentren und mit ihnen Arbeitsplätze.
- 4 Die Umnutzung von leer stehenden Erdgeschosswohnungen innerhalb eines Wohnblocks ermöglicht die Ansiedlung nicht störender Dienstleistungsunternehmen.
- 5 Die nachträgliche Entwicklung von Gewerbegebieten am Rande der Siedlungen kann Arbeitsplätze für die Bewohner der Großsiedlung schaffen.

Bildtafel 13: Arbeitsplätze im Stadtteil



Tafel 14: Verkehrliche Erschließung der Großsiedlung

Entsprechend dem früheren „Leitbild der autogerechten Stadt“ bestimmten überbreite, öde Haupteerschließungsstraßen und Kreuzungen sowie aufwändige Brücken den öffentlichen Raum. Eine zusätzliche Herausforderung bildet der „ruhende Verkehr“: Der Parkplatz vor dem Haus ist ein wichtiger Aspekt für den Mieter und damit auch für die Vermietbarkeit der Wohnungen. Der Stellplatzbedarf ließ sich häufig im Straßenraum decken; der Bau teurer Tiefgaragen oder Parkhäuser und die Inanspruchnahme von Innenhöfen wurden so vermieden.

Die Ostberliner Großsiedlungen waren bereits bei ihrer Fertigstellung durch schienengebundene Schnellverkehrsmittel (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn) gut in das System des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) Berlins integriert, das zwischenzeitlich weiter gestärkt wurde.

Da Nutzungen wie Arbeiten, Einkaufen und soziale Infrastruktur vor Ort weiterentwickelt wurden, kann heute für viele notwendige Wege das Fahrrad oder Bahn und Bus anstelle des Pkw genutzt werden.

Bilder:

- 1 Das Zentrum der Großsiedlung Hellersdorf ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Eine U-Bahn führt direkt ins Berliner Zentrum. Außerdem verkehren hier mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.
- 2 Der Plan zeigt die gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus, U-Bahn und Tram) im Berliner Nordosten, wo sich die Großsiedlungen Fennpfuhl, Hohenschönhausen und Marzahn-Hellersdorf befinden.
- 3 Die Mobilität per Fahrrad wird auch durch die Schaffung von sicheren Fahrradstellplätzen gefördert.
- 4 Die gestalterische Integration von Stellplatzanlagen gelingt durch den Einsatz reichhaltiger Vegetation.
- 5 An einigen wenigen Stellen war die Anlage von Stellplätzen zu ebener Erde nicht möglich. Hier entstanden Parkpaletten, die eine kostengünstige Alternative zu Tiefgaragen und Parkhäusern darstellen.

Bildtafel 14: Verkehrliche Erschließung der Großsiedlung



**Tafel 15:
Die Bewohner**

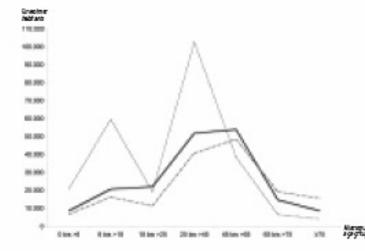
Typisch für die Alterstruktur der Bewohner von Großsiedlungen sind „demographische Wellen“. Da viele junge Familien in relativ kurzer Zeit zuzogen, überwiegt zunächst der Anteil Jüngerer, wonach die Bewohnerstruktur Schritt für Schritt den Generationszyklus durchläuft und die Zahl der Bewohner zurückgeht. Gemeinweseneinrichtungen und –arbeit müssen sich dieser Entwicklung anpassen, wenn es nicht laufend zu Engpässen oder Überangeboten kommen soll.

Problematisch wird es, wenn Großsiedlungen zu Wohnorten benachteiligter Bewohnergruppen werden. Dann besteht die Gefahr, dass soziale Spannungen und ethnische Konflikte den Alltag prägen. Den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Nachbarschaften zu stärken ist deshalb eine Aufgabe, die Stadt, Wohnungsunternehmen und soziale Träger mit sozial verantwortungsbewusster Vermietungspolitik und vielfältigen Maßnahmen gemeinsam angehen müssen.

Bilder:

- 1 Das Diagramm zeigt den typischen Verlauf der „demografischen Welle“ in der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf in einem Zeitraum von ca. 30 Jahren: fällt zunächst der hohe Kinderanteil auf, so wächst später der Anteil der Jugendlichen und Erwachsenen. Mit dem Auszug der Kinder entspannt sich die Wohndichte in den Familien und die Einwohnerzahl geht insgesamt zurück. Allmählich beginnt der Seniorenanteil zu wachsen.
- 2 Grünes Wohnumfeld und sichere Wege zu den in der Regel nah gelegenen Kindertagesstätten bewirken, dass Großsiedlungen in besonderem Maße kinder- und familienfreundlich sind. Dieses Image gilt es zu erhalten, um Familien auch zukünftig zum Zuzug zu bewegen.
- 3 Jugendliche brauchen Treffpunkte, möglichst außerhalb der Nachbarschaften. Noch wichtiger sind bedarfsgerechte Schulangebote und Ausbildungsplätze, um die zukünftigen jungen Erwachsenen im Wohngebiet zu halten. Zum Da-Bleiben können auch die Wohnungseigentümer mit preiswerten, jugendgemäßen Wohnangeboten beitragen.
- 4 Die Qualität der Schulen entscheidet maßgeblich darüber, ob Eltern mit Blick auf die Bildungschancen ihrer Kinder wegziehen, bleiben oder sogar zuziehen.
- 5 Die Bindung der Bewohner an „ihr“ Wohnquartier hängt auch davon ab, wie benutzbar das Wohnumfeld ist. Mietergärten – direkt am Haus oder im Hof – sind eine gute Möglichkeit, diese Bindung zu festigen.
- 6 Die Großsiedlungen sind gut beraten, sich frühzeitig auf den wachsenden Anteil älterer Bewohner einzustellen. So sind z.B. in Marzahn-Hellersdorf die Pflegeheime durchgreifend erneuert worden. Das Foto zeigt den Umbau eines ehemaligen 11-geschossigen Wohngebäudes in eine 6-geschossige Senioren-Wohnanlage.
- 7 Die wichtigste Herausforderung für die Zukunft der Großsiedlungen wird es sein, das Zusammenleben von Bewohnern unterschiedlichster ethnischer und sozialer Herkunft so zu gestalten, dass der soziale Frieden gewahrt bleibt und sich Zukunftschancen für alle ergeben.
- 8 In Marzahn-Hellersdorf ist an vielen Standorten bereits auf die Bedürfnisse der Menschen nach Betreutem Wohnen in unterschiedlichen Pflegestufen orientiert worden.

**Bildtafel 15:
Die Bewohner**



Tafel 16: Stadtumbau als neue Strategie

Der umfangreiche Wohnungsneubau seit der Wiedervereinigung Berlins und das Angebot günstiger Bauplätze im Umland haben vielen Bewohnern alternative Wohnmöglichkeiten eröffnet. Die Folge ist Wohnungsleerstand in nahezu allen Segmenten des Berliner Mietwohnungsbaus, auch in den Großsiedlungen. Die Großsiedlungen müssen daher so weiterentwickelt werden, dass bei verringerter Gesamtzahl der Wohnungen zukunftsfähige Wohnangebote entstehen. Dieser Prozess wird durch das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ unterstützt:

- Voraussetzung jedweder Förderung sind integrierte Handlungskonzepte, die aus Sicht der jeweiligen Siedlung als Ganzes sowohl Aufwertungs- als auch Rückbaumaßnahmen festlegen, und zwar auf Basis einer fundierten Einwohner- und Bedarfsprognose.
- Vorausgesetzt wird eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Wohnungseigentümern – städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Belange sollen aufeinander abgestimmt werden.
- Die Bewohner sollen am Planungsprozess umfassend beteiligt werden.

Der Überblick über die bisherigen Maßnahmen zeigt: der Stadtumbau in Berlins Großsiedlungen hat viele Gesichter. Er reicht vom Teiltrückbau und Abriss einzelner Häuser über die Modernisierung des auf Dauer zu erhaltenden Bestandes bis hin zum Neubau.

Bilder:

- 1** Integriertes Handlungskonzept Marzahn – Hellersdorf:
Die Abbildung zeigt die geplanten Stadtumbau – Maßnahmen in den beiden größten Berliner Wohngebieten im Überblick. Mit dem Stadtumbaukonzept für insgesamt 102.000 Wohneinheiten soll durch Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen und öffentlicher Gebäude sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes aus der kompakten Großsiedlung eine differenzierte Stadtlandschaft geschaffen werden.
- 2** Strategie Bestandsorientierte Aufwertung:
Aufwertung des Wohnungsbestandes in Verbindung mit einer Verbesserung der Freiraumgestaltung im Wohnbezugszentrum (Stadtumbau im Wohnquartier „Gelbes Viertel“)
- 3** Strategie Abriss:
Im Quartier ist großflächiger Rückbau von Wohnungen erfolgt. Insgesamt wurden hier zwischen 2004 und 2006 611 Wohnungen zugunsten von einem Mehr an Grünraum abgerissen. (Stadtumbau im Wohnquartier „Alte Hellersdorfer Straße“)
- 4** Strategie Teiltrückbau:
Aus einer Ansammlung von elfgeschossigen Hochhäusern mit einst 1670 Wohnungen entwickelte sich ein drei- bis sechsgeschossiges Stadtquartier mit 409 modernen, komfortablen Miet- und Eigentumswohnungen, jede mit einem Balkon, 45 mit attraktiven Dachterrassen. (Berliner Pilotprojekt „Ahrensfelder Terrassen“)

Beispiele – so machen es andere Städte:

- 5+6** Vom Hochhaus zu Stadtvillen:
Im Wohngebiet Sachsendorf-Madlow in Cottbus hat die Wohnungsgenossenschaft GWG ein Hochhaus demontiert und die Platten für den Bau von Stadtvillen wiederverwendet. (Architekt: Frank Zimmermann)
- 7+8** Aus einer Hauszeile werden Häuser:
Im thüringischen Leinefelde hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Segmente aus einer Hauszeile entnommen, sodass eine Folge attraktiver Häuser entstanden ist. (Architekt: Stefan Forster).

Bildtafel 16: Stadtumbau als neue Strategie



**Tafel 17:
Gemeinbedarfseinrichtungen – Wandel als Normalität**

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für die Versorgung und Betreuung der Bewohner gerade in peripher gelegenen Großsiedlungen von ausschlaggebender Bedeutung. Ihre Qualität ist für viele Bewohner ein Standortfaktor, der über Wegzug oder Bleiben entscheidet. Deshalb stand und steht die Strukturanpassung der Kitas, Schulen, Jugend- und Kultureinrichtungen etc. an die sich infolge der sozialen und demografischen Entwicklung rasch wandelnden Bedarfe im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit sowohl der öffentlichen Hand als auch der Wohnungsunternehmen.

Seit 1990 wurden in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf neue Schulen gebaut und mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen grundhaft modernisiert. Eine Vielzahl von Kindertagesstätten konnten umgenutzt werden – aber es wurden auch Schulen und Kitas, die auf lange Zeit nicht mehr benötigt werden, abgerissen. Das Maßnahmebündel von Neubau, Abriss, Modernisierung und Umnutzung zu unterschiedlichen Zeitpunkten in den verschiedenen Sozialräumen setzt eine sorgfältige Bedarfsanalyse und ein laufendes Monitoring der sozialen wie demografischen Entwicklung voraus.

Bilder:

- 1 Nutzungsorientierte Modernisierung des „Hella-Klub für Mädchen und junge Frauen“
- 2 Neubau des soziokulturellen Zentrums „Kiezspinne“ in Berlin-Lichtenberg
- 3 Müttertreff im „Hella-Klub“
- 4 Umbau einer ehemaligen Kita zum sozialen Stadtteilzentrum „Kastanie“
Für die Finanzierung wurden 980.000 € Fördermittel bewilligt. 180.500 € wurden durch Eigenleistungen des Trägers erbracht.
- 5 Umnutzung eines Kita-Gebäudes zu einem Gründerinnenzentrum „Hafen“
Für Existenzgründerinnen und Jungunternehmerinnen werden auf zwei Etagen modernen Büros und Ateliers zur Verfügung gestellt.
- 6 Umbau einer Kita zum „Bürgerhaus-Südspitze“ – vielfältige Angebote wie: soziale Beratung, Mittagsversorgung, Ernährungsberatung, Entspannungskurse für Kinder, Hausmusik, Migrantenberatung u.a. unter einem Dach
- 7 Umbau von Wohngebäuden für Pflege- und Seniorenwohnen in der Sella-Hasse-Straße in Berlin-Marzahn
- 8 Neubau des Jugendfreizeitentrums „East End“ – Treffpunkt für Jugendliche in der Großsiedlung Hellersdorf.

**Bildtafel 17:
Gemeinbedarfseinrichtungen – Wandel als Normalität**



**Tafel 18:
Wie weiter nach dem Abriss?**

Was passiert auf Flächen nach dem Abriss? Am einfachsten ist es, Gras zu säen – die Natur holt sich ein Stück Stadt wieder zurück. Das wird jedoch nur in Randlagen möglich sein. Dort, wo vorhandene Nachbarschaften betroffen sind, erwarten die Bewohner mehr. Auch für die Eigentümer – egal ob es sich um Private oder um die Stadt handelt - ist es mit Blick auf Bilanzen und Bodenwerte nicht ohne weiteres möglich, Bauland aufzugeben. Aus dieser unterschiedlichen Interessenlage heraus entwickeln sich unterschiedliche Maßnahmen:

- Vorhalten der beräumten Fläche als Bauland, häufig mit der Perspektive niedrig geschossigen, eigentumsfähigen Wohnungsbaus zu späterem Zeitpunkt;
- hochwertige Gestaltung als dauerhafte Park- und Grünfläche;
- Zwischennutzungen auf der Basis von Gestattungsvereinbarungen, um zwischenzeitlich „Schandflecke“ zu beseitigen;
- Einrichten von Mietergärten für die Nachbarschaft.

Bilder:

- 1 Der großflächige Rückbau an manchen Standorten ermöglicht die Entwicklung kleinteiliger Siedlungsstrukturen. Brachen und freie Flächen können mittel- und kurzfristig als Bauland aktiviert werden. Städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne werden gegenwärtig für eigentumsfähigen Wohnungsneubau erarbeitet.
- 2 Circus Aron gastiert zwischenzeitlich auf einer Abrissfläche
- 3 Die demografische Entwicklung macht den Abriss von Schulen und Kitas erforderlich. In der Folge entstanden eine Vielzahl von Freiflächen. Farbige Pfeile machen auf verfügbare Flächen für Zwischennutzungen dieser Flächen aufmerksam.
- 4 Für große Flächen, entstanden durch den Abriss von Wohngebäuden oder sozialer Infrastruktur, sind neue Vegetationstypologien in Entwicklung, die mit weniger Pflegeaufwand gleichwohl attraktive Freiraumbilder abgeben.
- 5 Nach dem Abriss einer Kita ist eine hochwertige gestaltete öffentliche Grünfläche entstanden. Mit Beteiligung der Bewohner entstand ein Freiraum für Kinder und Jugendliche mit vielfältigen Angeboten.
- 6+7 Durch die Inbesitznahme und aktive Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes leisten die Bewohner selbst einen erheblichen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Wohnquartier.

**Bildtafel 18:
Wie weiter nach dem Abriss?**



Tafel 19: Rückbau als Aufwertungskonzept

Im nördlichsten Wohngebiet von Marzahn wurde ein besonderes „Rückbau-Projekt“ verwirklicht: die Reduzierung mehrerer Eifgeschosser zu Mehrfamilienhäusern – Berlins größtes Stadtumbau- Ost-Projekt.

Bei den Ahrensfelder Terrassen ging es darum, durch den Rückbau, die Aufwertung und umfangreiche Sanierung der verbleibenden wieder zu verwendenden Bausubstanz dem gesamten Stadtteil positive Impulse zu vermitteln. Die kräftige Farbgebung unterstützt die positive Anmutung der umgebauten Gebäude vor dem Hintergrund der verbleibenden Plattenbaustrukturen.

Von allen inzwischen vergleichbar gewordenen Rückbauvarianten an anderen Standorten Ostdeutschlands sticht dieses Projekt durch seine hohe formale Attraktivität hervor, welche vor allem durch eine stark plastisch ausgeformte Dachlandschaft im Zusammenklang mit der vorhandenen Grundrissgliederung erreicht wird. Die vielen auf diese Weise entstehenden Dachterrassen stellen eine enorme Wohnwertverbesserung dar, was sicher maßgeblich, nach anfänglicher Skepsis, zur verbreiteten Akzeptanz bei den Bewohnern im Gebiet geführt hat.

Bilder:

- 1 Ein Wohnquartier erhält ein neues Gesicht
- 2 Die ca. 400 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen sind nach dem Umbau nahezu vollständig vermietet oder verkauft.
- 3 Die fast 20 m² großen Terrassen gaben dem Projekt seinen Namen. Die Terrassenwohnungen waren als erste vermietet.
- 4 Für jeden Mieter, dessen Wohnung abgerissen werden sollte, musste ein akzeptables Äquivalent, möglichst im nahen Wohnumfeld, gefunden werden. Zu 70% ist das im eigenen Bestand gelungen.
- 5 Darin sieht das Management des Wohnungsbauunternehmens den größten Erfolg seines Stadtumbau-Programmes. Dadurch wurde vielen Menschen bei folgenden Stadtumbauprojekten die Angst vor dem Umzug genommen. Damit stieg die Akzeptanz für den Rückbau.

Bildtafel 19: Rückbau als Aufwertungskonzept



Tafel 20: Zentren

Zentren mit Versorgungsfunktionen aller Art, mit Verwaltung und Unterhaltung geben den Großsiedlungen, was ihnen nach Größe und Bevölkerungszahl zusteht: den Rang und die Funktion eines eigenständigen Stadtteils. Die Zentren der Großsiedlungen müssen weiter gestärkt werden, um auch dadurch die Ansiedlung von Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ zu verhindern.

Bilder:

- 1 Das Bild zeigt das Hauptzentrum Hellersdorf (Wettbewerbsbeitrag) mit Stadtfunktionen wie Rathaus, Filmtheater, Oberschule und Fachhochschule. Qualifizierten Städtebau und Architektur in den Zentren erreicht man durch Wettbewerbe.
- 2 Shopping Center sind Ankerfunktionen in Zentren.
- 3 Einkaufsmöglichkeiten in einer überdachten Einkaufsstraße ergänzen den traditionellen Geschäftebesatz.
- 4 Quartierszentren können das Hauptzentrum einer Großsiedlung ergänzen.
- 5 Die gute Gestaltung des öffentlichen Raums im Zentrum fördert die Bindung der Bewohner an die Großsiedlung.

Bildtafel 20: Zentren



**Tafel 21:
Kompetenzen bündeln**

Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Großsiedlungen kann nur durch das Zusammenwirken aller Akteure gelingen. Das sind die Bürger, die beteiligten Planungsfachleute, die Gewerbetreibenden, die Bauherren und Investoren, die Mitarbeiter in der Verwaltung und die politischen Mandatsträger.

Durch Information und kontinuierliche Zusammenarbeit wächst ein gemeinsames Verständnis für die notwendigen Schritte zur Siedlungsentwicklung. Städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, gestalterische und sozialpolitische Ziele ergänzen einander und müssen in ein Gesamtkonzept münden. Beteiligungsverfahren unterschiedlicher Art sollen die Bewohner und Gewerbetreibenden einbinden, damit deren Kenntnisse und Interessen berücksichtigt werden können.

Städtebauliche Rahmenpläne fördern die Verständigung über die wünschenswerten Veränderungen. Über integrierte Planungs- und Handlungskonzepte definieren die Akteure gemeinsam, wie ihr Stadtteil weiterentwickelt werden soll.

Bilder:

- 1 Beim "Community Planning" beteiligen sich verschiedene Interessengruppen an einem mehrtägigen Workshop.
- 2 Der konkrete Informationsaustausch vor Ort ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Partizipation.
- 3 Die Einbindung von Kindern in die Planungsprozesse fördert deren Identifikation mit dem Wohngebiet.
- 4 Um ein gemeinsames Standortmarketing für die Großsiedlung Hellersdorf zu betreiben, haben sich mehrere Hellersdorfer Wohnungsunternehmen mit der Einrichtung der "Wohntheke" zusammengeschlossen.

**Bildtafel 21:
Kompetenzen bündeln**



**Tafel 22:
Der Verein Kompetenzzentrum Großsiedlungen**

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands mussten die Wohngebiete in Großtafelbauweise zukunftsfähig gemacht werden. Durch ganzheitliche Erneuerungskonzepte wurden vieler dieser Wohngebiete zu nachhaltig lebensfähigen Stadtteilen entwickelt – ökonomisch tragfähig, mit sicheren Sozialstrukturen und einer zufriedenen Bürgerschaft.

Unsere Erfahrungen haben als Transferangebot für andere europäische Großsiedlungen im Übergang zur Marktorientierung zu einer Vielzahl von Kooperationen geführt.

Der als gemeinnützig anerkannte, unabhängige Verein sammelt in systematischer Form die Erfahrungen dieses erfolgreichen Transformationsprozesses, um sie interessierten Landes- und Kommunalverwaltungen und ihren Wohnungsunternehmen, vor allem in den ehemaligen sozialistischen Ländern Mittel- und Osteuropas, zur Verfügung zu stellen.

Mitglieder des Vereins sind alle wichtigen Akteure dieses Transformationsprozesses:

Die Verwaltungen der Stadtbezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg, Fachverbände der Wohnungswirtschaft, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, Banken, viele Architekten und Ingenieure, Bau- und Dienstleistungsunternehmen sowie Privatpersonen.

Bilder:

- 1 Publikationen zu Fachtagungen und Projekten bilden einen Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit des Vereins.
- 2 Der „BAUKASTEN“, Sitz des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., mitten in der Großsiedlung Berlin-Hellersdorf gelegen, ist gleichzeitig der Ort der Information über die Entwicklung der Großsiedlungen.
- 3 Vorträge, Workshops und Führungen über und durch die Großsiedlungen Berlins werden vom Verein auf Anfrage organisiert und durchgeführt.
- 4 Die Erfahrungen und Erkenntnisse der Weiterentwicklung der Großsiedlungen werden einer breiten Öffentlichkeit durch nationale und internationale Fachtagungen und Konferenzen vermittelt.
- 5 Durch Ausstellungen werden die Ergebnisse und Erfahrungen der Großsiedlungsentwicklung anderen Ländern zur Verfügung gestellt und dienen zu dem der Information der Bewohner.

**Bildtafel 22:
Der Verein Kompetenzzentrum Großsiedlungen**



Tafel 23

Europäische Standards der Stadt- und Stadtteilentwicklung

Im Rahmen der Strukturförderung der Europäischen Union (EU) haben sich in den zurückliegenden Jahren europäische Standards für die Stadtentwicklung herausgebildet, insbesondere durch die Erfahrungen aus der Gemeinschaftsinitiative „Urban“.

Diese Standards sind heute unter dem Stichwort „Städtische Dimension“ Grundlage für die Strukturförderung der EU.

Die EU fordert und fördert eine nachhaltige Entwicklung von Städten und Stadtteilen im Rahmen „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte und –projekte“ mit dem Ziel,

- die verkehrliche Anbindung und die Mobilität in der Stadt und ihrer Region zu verbessern,
- das Wirtschaftswachstum zu steigern
- die natürliche und physische Umwelt zu erhalten, ggf. zu sanieren,
- Brachflächen in der Stadt wieder zu nutzen,
- das kulturelle Erbe zu erhalten,
- privates Unternehmertum, lokale Beschäftigung und verbesserte öffentliche und private Dienstleistungen für die Bevölkerung zu fördern.

Die Weiterentwicklung der Großsiedlungen in Ostberlin und Ostdeutschland ist diesen Standards in vollem Umfang gerecht geworden und hat attraktive Wohnquartiere entstehen lassen.

Weitere Bemühungen sind jedoch erforderlich, um die lokale Beschäftigung zu fördern und um die Verkehrsverbindungen in die Innenstädte und in der Region zu verbessern.

Bildtafel 23

Europäische Standards der Stadt- und Stadtteilentwicklung

„Städtische Dimension“

Städte gelten als die wichtigsten Motoren, um die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Regionen zu verbessern und so die Wachstumsziele der EU („Lissabon-Strategie“) zu erreichen. Sie haben das größte Angebot an Arbeitsplätzen, Unternehmen und höheren Bildungseinrichtungen und sind wichtige Akteure bei der Verwirklichung des sozialen Zusammenhalts“. Sie sind die Orte für Innovation, unternehmerische Initiative und Unternehmenswachstum.

„Nachhaltige Stadtentwicklung“ für attraktive Städte

„Mit wirtschaftlichen Chancen und einer hohen Lebensqualität ziehen die europäischen Städte Investitionen und Arbeitsplätze an.“ Um diese Attraktivität zu erhalten oder überhaupt erst zu entwickeln, sind Anstrengungen in folgenden Bereichen erforderlich:

Verkehr, Erreichbarkeit und Mobilität:

„Nachhaltige städtische Mobilität erfordert die optimale Abstimmung der unterschiedlichen Verkehrsarten und die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen“. Dazu gehört auch die Erreichbarkeit und Effizienz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Zugang zu Diensten und Einrichtungen:

d. h. die Entwicklung moderner, effizienter und bezahlbarer Dienstleistungen insbesondere der öffentlichen Verwaltung, die für jedermann problemlos zugänglich sind.

Natürliche und physische Umwelt:

Nutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte;

„Eindämmung der Zersiedlung“ und Weiterentwicklung der inneren Stadtteile zu attraktiven Wohnquartieren.

Investitionen in „Übereinstimmung mit den EU-Rechtsvorschriften zu Luftqualität, Abwasserbehandlung, Abfallmanagement, Wasserversorgung und Lärm“.

„Hohe Energieeffizienz in städtischen Gebieten“ und „sparsamer Umgang mit Energieressourcen“

Kultur

die Städte sollen ihr kulturelles und architektonisches Erbe schützen und eine dynamische Kulturszene fördern. „Eine aktive Kulturpolitik ist ein wertvolles Instrument, um Brücken zwischen verschiedenen sozialen und ethnischen Gruppen zu bauen und die Integration von Immigrantinnen und Immigranten sowie anderen „Neuankömmlingen“ in einer Stadt zu fördern.“

Wirtschaftsförderung für Innovation, unternehmerische Initiative und wissenschaftsgetriebene Wirtschaft

- durch Maßnahmen für kleine und mittlere Unternehmen,
- durch die Entwicklung von Innovationsstrategien,
- durch Schaffung von mehr und besseren Arbeitsplätzen,
- durch Anhebung des allgemeinen und beruflichen Bildungsstands zur Verbesserung der Beschäftigungsfähigkeit.

Förderung der sozialen Eingliederung und der Chancengleichheit

Mehr Sicherheit für die Bürgerinnen und Bürger

Verwaltungshandeln / Governance

- Städte und Regionen: Die EU empfiehlt eine enge Zusammenarbeit der Städte mit den Gebietskörperschaften des Umlandes einerseits, mit den Regionen/Landesregierungen und der Nationalregierung andererseits. (Siehe auch „Leipzig-Charta von 2007“).

- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte: „Die Städte brauchen einen langfristig angelegten, kohärenten Plan, der alle unterschiedlichen Faktoren berücksichtigt, die einem nachhaltigen Wachstum und der nachhaltigen Schaffung von Arbeitsplätzen förderlich sind“ und an dem alle öffentlichen und privaten Akteure mitwirken sollen.

- Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

- Netzwerke und Erfahrungsaustausch: Die Städte sollen... „das im Rahmen von URBACT sowie in anderen europäischen und nationalen Netzwerken ... gesammelte Wissen nutzen“. (z.B. EURN)

Finanzierung der städtischen Entwicklung und Erneuerung

„Die städtische Entwicklung und Erneuerung wird mit umfangreichen Mitteln aus den EU-Strukturfonds gefördert.“ In den neuen EU-Mitgliedsstaaten Mittel- und Osteuropas dürfen ausnahmsweise auch Investitionen in den Wohnungsbestand – z. B. zur energetischen Sanierung – gefördert werden, wenn die Maßnahmen Teil integrierter Stadtentwicklungskonzepte sind.

Quelle: Mitteilung der Kommission an den Rat und an das Europäische Parlament: Die Kohäsionspolitik und die Städte: Der Beitrag der Städte zu Wachstum und Beschäftigung in den Regionen, KOM(2004) 345 endgültig, vom 12.07.2004

