



Der Blick von einem Hochhaus in „HaNeu“, wie die Neustadt in Halle genannt wird, zeigt: die Wohnbebauung ist weitestgehend saniert, die Sanierung einiger großer Hochhausseiben im Zentrum ist jedoch eine noch ungelöste Herausforderung

Neues Gutachten sucht Antworten

Welche Zukunft haben große Wohnsiedlungen?

Die in den 1920er bis Ende der 1980er Jahren errichteten Wohnsiedlungen rücken wieder ins Zentrum der Aufmerksamkeit, da bei angespannten Wohnungsmärkten hier Flächenpotenziale für Ersatz- oder ergänzenden Neubau vermutet werden. Zudem können mit ihrer Erneuerung der Klimaschutz und bezahlbares Wohnen besser berücksichtigt werden als in verdichteten Innenstädten oder Eigenheimsiedlungen. Ein Gutachten widmet sich der Zukunft dieser Wohngebiete und schätzt den zukünftigen Investitionsbedarf ab.



Dr. Bernd Hunger
Referent Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung GdW, Berlin

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, der Verband der Baustoffindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben eine engere Kooperati-

on zu Fragen des Wohnungsbaus vereinbart. Hintergrund ist, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wieder angezogen ist und sowohl Bau- als auch Wohnungswirtschaft an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen sowohl beim Neubau als auch im Bestand interessiert sind.

Die Verbände haben das Gespräch mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gesucht. Daraus ergab sich die Konzeption für eine Studie,

die auf die Entwicklungspotenziale der großen, im 20. Jh. in Ost- wie Westdeutschland errichteten Wohnsiedlungen abzielt. Denn: In diesen Siedlungen befindet sich die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen.

Hoher Investitionsbedarf – auch für Neubau?

Diese Bestände sind allein schon aufgrund ihrer schier Dimension für die Wohnraumversorgung

breiter Schichten unverzichtbar. Ihre Modernisierung zählt zu den zentralen Aufgaben von Stadterneuerung und sozialer Wohnraumversorgung in Deutschland. Es handelt sich um eine Bauaufgabe mit immensem Investitionsbedarf allein schon im Bestand. Zudem bieten die großen Wohngebiete mit ihren meist großzügig bemessenen Freiflächen zum Teil untergenutzte Flächenpotenziale, die für ergänzenden Neubau geeignet sind.

Angesichts dessen, dass der letzte Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1994 lange zurückliegt, ist eine komplexe wissenschaftliche Aufarbeitung mehr als überfällig – zumal sich die politische und planerische Diskussion um die Innenentwicklung der Städte auf die Innenstädte fokussiert und die Wohngebiete im Diskurs oft unterbelichtet bleiben. Das kann fatale Folgen für die Förderpolitik haben.

Wo sollte wie investiert werden?

Mit dem Gutachten soll auf einer repräsentativen empirischen Basis aufgezeigt werden, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur (städte-)baulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen. Grundlage sind repräsentative Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie vertiefende Fallstudien. Antworten werden erwartet auf Fragen wie:

- Wie hoch ist der perspektivische Investitionsbedarf für die Erneuerung des Bestandes und Neubau?
- Welche Rahmenbedingungen (Marktlage, Finanzierung, Förderangebote) bewirken welche Investitionsentscheidungen der Immobilieneigentümer?
- In welchen lokalen Konstellationen und in welchen Kombinationen sollten Modernisierungsmaßnahmen, ergänzender Neubau oder Abriss mit ggf. anschließendem Ersatzneubau erfolgen?
- Welche Maßnahmen und Investitionen im Wohnumfeld und in der städtischen Infrastruktur sind von besonderer Bedeutung?
- Welche beispielhaften Ansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen sind als Best Practice übertragbar?

Keine Pauschalaussagen

Große Wohnsiedlungen sind vielfältiger als allgemein wahrgenommen. Das Gutachten kann keine pauschalen Antworten auf Herausforderungen geben, die je nach Wohnlage, Marktsituation, sozialer Lage der Bewohnerschaft sowie Bebauungsstruktur verschieden sind. Zu erwarten sind allerdings typologische Vorschläge: Welche Handlungsvorschläge bieten sich bei welchen Konstel-



WIE WEITER? ZUR ZUKUNFT DER CHEMIEARBEITERSTADT

Foto: Deimar Weidemüller

Im Gespräch während der Mitgliederversammlung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.: Guido Schwarzendahl, Anita Steinhart, Lars Loebner, Bernd Hunger

Halle-Neustadt, die größte in der DDR (und ursprünglich als eigene Stadt) errichtete Wohnstadt, wird in diesem Jahr 50 Jahre alt. Aus diesem Anlass traf sich das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. dort am 8. Mai 2014 zur diesjährigen Mitgliederversammlung und diskutierte über die Zukunft der ehemaligen Chemiearbeiterstadt.

Lars Loebner, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle, berichtete über den Wandel der Wohnstadt. Mittlerweile seien die meisten Wohnungsbestände erneuert, aber auch Abrisse waren erforderlich. Die Revitalisierung einiger großer Hochhausseiben im Zentrum steht nach wie vor als Aufgabe an. Die Frage „Wie weiter mit Halle-Neustadt“ wird im Jubiläumsjahr mit den Bewohnern besonders intensiv diskutiert. Anita Steinhart vom Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung ergänzte aus ihrer Sicht als Netzwerkmoderatorin, dass die mittlerweile entstandenen vielfältigen Netzwerke in Halle und Halle-Neustadt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung unter Einbeziehung der Bewohner darstellen. Die Individualisierung der Gesellschaft, insbesondere der heranwachsenden Generation erfordere eine weitere Individualisierung der z. T. monotonen Architektur.

Nach Meinung von Guido Schwarzendahl, Vorstand des gastgebenden Bauvereins Halle & Leuna eG, sind die Wohnungen dank umfangreicher Modernisierungen zukunftsfähiger geworden. Gefragt sei ein Niveau verstetigter Förderung, das es der Wohnungswirtschaft rentierlich ermöglicht, in der Fläche hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten zu erreichen. Mit Blick auf die demografischen Veränderungen ergänzte Prof. Christiane Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin Münchens, dass es nicht nur um barrierearme oder barrierefreie Wohnungen geht, sondern auch um die nachhaltige Anpassung des Wohnumfeldes und der wohnungsnahen Dienstleistungen.

Halle-Neustadt kommt – so ein Fazit – wie viele andere große Wohnstädte in der Normalität der behutsamen Stadterneuerung an. Die Stadt Halle beabsichtigt einen bundesweiten intensiven Erfahrungsaustausch: Auf einer Fachkonferenz im Herbst 2014 sollen u. a. der Umgang mit der Nachkriegsmoderne sowie die Konsequenzen der sozialen und demografischen Entwicklung für die nächste Phase der Stadterneuerung der industriell errichteten großen Wohnsiedlungen diskutiert werden.

lationen an? Um Beispiele zu nennen: Es zeichnet sich ab, dass große Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre hinsichtlich ihrer städtebaulichen sowie ihrer Grünraumstruktur offenbar in der Regel hervorragend angenommen werden, aber häufig zu kleine Wohnungen aufweisen. Bei den nach dem Prinzip der offenen Stadtlandschaft meist locker bebauten Gebieten der 1950er und 1960er Jahre wird es eher um den Abbau von Barrieren und die Sicherung der wohnungsnahen Dienstleistungen gehen. In den großen, in der Re-

gel dichter und höher bebauten Wohngebieten der 1970er und 1980er Jahre steht häufig die Verbesserung des Wohnumfeldes im Vordergrund, um die Nachbarschaften zu stabilisieren. Auf angespannten Märkten wird die Belegungspolitik eine wichtige Rolle spielen, um die Folgen innerstädtischer Gentrifizierungsprozesse für die Wohngebiete zu dämpfen. Hingegen wird es auf schrumpfenden Märkten darauf ankommen, das Verhältnis von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen je nach Lage- und Wohnqualität so festzulegen, dass ►



Quelle: WBM, Foto: Miriam Wehlen

Die Berliner WBM verdeutlicht mit Design- und Umbaubeispielen, was und wie man was aus der „Platte“ machen kann. Ein spezielles Portal (www.jeder-qm-du.de) wurde eigens eingerichtet (s. auch S. 10 in dieser DW)

Entscheidungsspielräume bei sich ändernden Bedingungen offengehalten werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden voraussichtlich Ende 2014 auf einer gemeinsamen Konferenz der auftraggebenden Verbände vorgestellt.

Der Bericht wird Kriterien zur Entscheidungsfindung im Umgang mit Wohnungsbeständen in großen Wohnsiedlungen vorschlagen und Handlungsempfehlungen an Eigentümer, Fördergeber und kommunale Entscheidungsträger formulieren. ■



Quelle: Sebastian Schobbert

Interview mit Dr. Bernd Hunger

„Große Siedlungen sind kein historisches Relikt, sondern normale Bestandteile der Städte“

Dr. Bernd Hunger, Referent für Wohnungs- und Städtebau des GdW sowie Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V., erklärt den Bedeutungswandel sowie die Zukunftschancen der Siedlungen.

Wieso ist ein Gutachten über Zukunftsperspektiven und Investitionsbedarfe in großen Wohnsiedlungen gerade jetzt wichtig?

Welche Bedeutung hatten und haben diese Wohngebiete für die Entwicklung der Städte?

Die Siedlungen haben außerordentliche Bedeutung für die Städte. In den vorwiegend zwischen 1920 und 1990 errichteten Wohnsiedlungen befinden sich große, teils immense Wohnungsbestände, die in den letzten Jahren aus dem Blickfeld der Öffentlichkeit gerieten. Vor dem Hintergrund wachsender Wohnungsnachfrage auf angespannten Märkten werden sie auch als Baupotenziale interessant. Schon vor dem Zweiten Weltkrieg

wurden Siedlungen gebaut, die mit mehr als 500 oder gar 1.000 Wohnungen als groß galten. Später wurden Wohngebiete mit oft weit größerer Wohnungszahl errichtet. Nur dadurch war es möglich, die Wohnungsnot nach dem Krieg zu überwinden und gute Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Zudem wurde so der Druck von den Altstädten genommen und dadurch u.a. die Grundlage für deren spätere Revitalisierung geschaffen.

Jahrzehntelang wurden die Siedlungen als monotone Schlafstädte kritisiert, wurden im Westen erst als Hausfrauengefängnisse und im Osten als Arbeiterschließfächer, später

als Sozialgettos und Brennpunkte diffamiert; der mit ihnen verbundene autogerechte und funktionsgetrennte Städtebau steht immer noch in der Kritik. Die Debatte drehte sich – besonders in Ostdeutschland – vor allem um Leerstände und Abrisse. Was ist Ihre persönliche Einschätzung, was die Zukunft von Beständen betrifft?

Die öffentliche Wahrnehmung der großen Wohnsiedlungen wandelt sich. Angesichts der in manchen Städten sehr angespannten Wohnungsmärkte werden die Bestände als Wohnstandorte für Bevölkerungsgruppen interessant, die sich bisher nur auf die begehrten Szenelagen fokussierten.



Oben: „Nordostbahnhof“ in Nürnberg: Modernisierung einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren; typische Gebäudezeilen werden durch Laubengänge, Aufzüge, Balkone und zusätzliche neue Gebäude ergänzt

Links: „Goethe-Schiller-Wohnpark“ in Arnstadt: Modernisierung einer Wohnanlage aus den 1970er Jahren. Von dem die Ecksituation neu definierenden Aufzugskern aus werden barrierefreie Wohnungen erschlossen

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis

Betrachtet man zudem vorurteilslos die bereits erneuerten Bestände, so wird klar, dass Belange der Energieeinsparung, des Klimaschutzes und des familien- wie altengerechten Wohnens hier oft besser berücksichtigt werden können als in verdichteten Innenstadtlagen. In den letzten Jahren hat sich in dieser Hinsicht viel getan, ein Imagewandel ist im Gang. Für mich sind die großen Siedlungen kein historisches Relikt, sondern sie werden - zukunfts-fähig modernisiert - zu normalen gewachsenen Bestandteilen der Städte. In perspektivisch stark schrumpfenden Städten geht es darum, auf Basis belastbarer Bedarfsprognosen jene Bestände in den Siedlungen aufzuwerten, die für die dauerhafte Wohnraumversorgung notwendig sind. Gleichzeitig müssen sich Kommunen und Wohnungswirtschaft über potenzielle Rückbaubereiche einigen, in denen die Lebensqualität für die vorhandene Bewohnerschaft gehalten werden muss, aufwendige Investitionen aber unterbleiben sollten.

Die allgemeine Wahrnehmung ist doch: Die großen Wohnsiedlungen sind alle sehr ähnlich, haben eine vergleichbare Bauweise, analoge Lagen, gleiche Probleme ...

Wozu braucht es ein Kompetenzzentrum Großsiedlungen? Was tut es?

Auch wenn oberflächlich betrachtet manche Entwicklungen parallel und manche Herausforderungen ähnlich sind: Jeder lokale Wohnungsmarkt ist anders, jede Siedlung hat ihre Eigenheiten, egal ob es Baustruktur, Einwohnerschaft, Eigentümerstruktur oder Mietniveau betrifft. Um zukunfts-fähige Entscheidungen zu fällen und investive Fehlallokationen zu vermeiden, ist die enge Zusammenarbeit der vielen Akteure vor Ort ebenso erforderlich wie das Gespräch und der Erfahrungsaustausch über übertragbare Konzepte. Dafür steht das in der Berliner Wohnstadt Hellersdorf angesiedelte Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. bereit. Es hat sich mit seinen ca. 100 Mitgliedern aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Politik, Planung und Wissenschaft mittlerweile zu einer bundesweiten Plattform entwickelt, deren Meinung gefragt ist. Das gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstellte

Gutachten zur Zukunft der großen Wohnsiedlungen wird sicherlich dazu beitragen, diese Position zu stärken.

Zudem: Immer stärker gefragt ist unser Zentrum beim europäischen Know-how-Transfer - vom ukrainischen Dnepropetrowsk bis ins französische Rennes. Unsere mehrsprachige Wanderausstellung über die deutschen Erfahrungen bei der Erneuerung von Wohnsiedlungen hat schon viele Stationen hinter sich und steht allen Interessierten zur Verfügung. Ein aktueller „Renner“ sind ortskonkret durchgerechnete Vorschläge unserer Experten zur energetischen Sanierung von Plattenbauten. Eine Maßnahme, die vor allem für die Staaten Mittel- und Osteuropas zum Schlüssel wird, um die Abhängigkeit von Erdöl- und Erdgasimporten zu dämpfen.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.



Eine Darstellung des Anliegens und der Arbeitsweise des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. findet sich unter www.gross-siedlungen.de