

Polis*Vision*

4.17

AUSGABE 4/2017
JAHRGANG 12

UNTERNEHMEN
MOBILITÄT
ALTERNATIVE
KONZEPTE

GÜNSTIGER WOHNRAUM FÜR ALLE

Renaissance der Großsiedlungen?

Urbane Verdichtung hat Vorteile:
Großzügige Freiflächen, effiziente Bau- und Energiekosten,
niedrige Mieten, funktionierende Nachbarschaften

STADTENTWICKLUNG
Integrierte Konzepte
mit Know-how

PROJEKTENTWICKLUNG
Erhöhter Druck im
Neubausektor

AKTUELLES
Erfolgreiche Akquise
von Fördermitteln

NEWS
Innovativer Cubity:
Sonderpreis als Klimaprojekt

Renaissance der Großsiedlungen?

KONZEPT: GÜNSTIGER WOHNRAUM FÜR ALLE



Nach den von Bauhaus und Expressionismus inspirierten 20er-Jahre-Großsiedlungen für Arbeiter und kleine Angestellte ist diese Art der „urbanen Verdichtung“ im Westen und erst recht die „Platte“ in den neuen Bundesländern gegen Ende des 20. Jahrhunderts in Verruf geraten. Zu Unrecht: Hohe Dichte bei gleichzeitig großzügigen Freiflächen, effiziente Bau- und Energiekosten, niedrige Mieten und nicht zuletzt ein gutes Integrationspotenzial und funktionierende Nachbarschaften machen große Siedlungsareale wieder zu einer attraktiven Option für Bauherren und Planer. Beispielhaft steht hierfür die Heimatsiedlung in Frankfurt-Sachsenhausen. (hier: historische Aufnahme)



Foto: Archiv Unternehmensgruppe

Schon die reinen Zahlen sind beeindruckend: Bundesweit liegt der Anteil großer Wohnsiedlungen – in einem Ensemble gestaltete Viertel mit über 1.000 Einwohnern – bei 20 Prozent des gesamten Mietbestandes. Rund vier Millionen Wohnungen beherbergen etwa acht Millionen Menschen. 42 Prozent davon entfallen auf die in der Ära des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den 70er und 80er Jahren in der ehemaligen DDR errichteten Quartiere, rund ein Fünftel gehören zu den häufig unter Ensembleschutz stehenden Siedlungen der 20er und 30er Jahre. Zu den Nachkriegskomplexen im Westen, die nach Maximen wie „Gegliederte Stadt“ oder „Urbanität durch Dichte“ bis in 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts erbaut wurden, zählen rund 40 Prozent.

Die vom Deutschen Institut für Urbanistik und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. herausgegebene Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ bescheinigt dem Bestand an raumgreifenden Arealen eine „wichtige Leistung für die Gesamtstadt“: Sie stellen günstige Räume für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt wirkten sie dämpfend auf die Preisentwicklung.

Impulse für Energieeffizienz, Sozialverträglichkeit und Integration

Doch das ist noch lange nicht die einzige positive Auswirkung großer Blockbebauungen in Städten. Diesen Quartieren kommen bei der Lösung der drängendsten Probleme der Stadtentwicklung – Klimaschutz, Wohnungsmangel, demografischer Wandel und Integration – eine Schlüsselrolle zu. Das Leitbild der „guten Wohnraumversorgung“, das ursprünglich hinter der Errichtung zusammenhängender Siedlungen steht, sei laut Studie „kein Auslaufmodell“.

Sowohl die bestehenden Viertel als auch künftige Großvorhaben „leisten einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte und seien für die soziale, klimaangepasste Wohnraumversorgung von großer Relevanz“. Daher empfiehlt die Studie sogar ein eigenes Städtebauförderprogramm zur „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“. Als zwingend stuft sie ganzheitliche städtebauliche Konzepte, ein funktionierendes Sozialmanagement und Kooperationsvereinbarungen für die Belegung ein. Ein derartiges neues Programm könnte eine starke Triebfeder für die Verbesserung der städtischen Wohnsituation einerseits darstellen, andererseits in siedlungsschwachen Gebieten durch Rückbau und Ertüchtigung für den Erhalt urbaner Strukturen sorgen. →

»Entscheidend ist die Zusammensetzung der Bevölkerung, nicht die bauliche Struktur.«

DR. BERND HUNGER

Vorstandsvorsitzender Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. und Referatsleiter für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dichte allein erzeugt keine Urbanität

Eine künftig positive Rolle in der Stadtentwicklung attestierten der Großsiedlung auch die Teilnehmer eines Symposiums im Deutschen Architekturmuseum anlässlich des 90. Geburtstags der Heimatsiedlung in Frankfurt-Sachsenhausen, zu dem die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als Eigentümerin eingeladen hatte. Dr. Bernd Hunger, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. und Referatsleiter für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ließ die Zuhörer bei seinem Einführungsvortrag an einem „Parforceritt“ durch die Geschichte dieser großen Wohnareale teilhaben. Während in den 20er Jahren eine wahre „Aufbruchstimmung“ herrschte und vom Bauhaus inspirierte Wohnkomplexe für breite Schichten entstanden, hätten die unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Viertel zuerst die Überwindung der Wohnungsnot zum Ziel gehabt. Diese Gebiete seien die „Voraussetzung für die Innenstadterneuerung“ gewesen. Oft zu Unrecht kritisch gesehen werden die späteren Großsiedlungen sowohl im Westen also auch die als „Platte“ bekannten Komplexe im Osten – „Dichte allein erzeugt keine Urbanität“. Dennoch könnten auch diese Areale einen eigenen Charakter entwickeln, wichtig sei dabei vor allem eine behutsame Belegungspolitik. Die Erhaltung und der Neubau von großen Quartieren lebe heute in einem Spannungsfeld, das kaum noch auszubalancieren sei. Die Anforderungen in den Bereichen Barrierefreiheit, Klimaschutz und Wohnkomfort, so Hunger, und das Leitbild der „günstigen Wohnung für alle“ seien nur noch schwer miteinander zu vereinbaren. Dennoch – oder gerade deshalb – sei die Renaissance der großen Wohnsiedlung fast zwangsläufig anzugehen. In Verbindung mit entsprechenden Förderprogrammen könnten durch serielles, kostengünstiges Bauen und standardisierte Nachverdichtung von derart komplexen Siedlungen auch starke Impulse ausgehen.

Kamil Klaasen von NL Architects aus Amsterdam schilderte in seinem Vortrag, wie „Kleiburg“, ein einst heruntergekommener Wohnkomplex aus den 1970er Jahren mit 500 Wohneinheiten im Amsterdamer Stadtteil Bijlmermeer, durch ein unkonventionelles Sanierungskonzept vom sozialen Brennpunkt zum Mies-van-der-Rohe-Preisträger avancierte: Die Wohnungen wurden im Rohzustand für nur 1.200 Euro pro Quadratmeter verkauft. Mit den Einnahmen sanierte das Büro die Blocks – Wohnungsgrößen von standardisierten Kleinzimmerwohnungen bis hin zu Lofts und Wohnbüros entstanden.



Foto: Thomas Rohnke

Beim Symposium im Deutschen Architekturmuseum (v. l. n. r.): Prof. Ernst Ulrich Scheffler, Mike Josef, Holger Lack, Dr. Bernd Hunger, Peter Cachola Schmal und Kamiel Klaasen.



Foto: Thomas Rohnke

Grünflächen, Freiräume und ein gutes soziales Miteinander sind Charakteristika der klassischen Großsiedlung.



Foto: Olaf Hermann

Behutsame Belegung sorgt für funktionierende Nachbarschaft

Unter der Moderation von Dr. Matthias Alexander, Ressortleiter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ), brachen auch die Teilnehmer der anschließenden Podiumsdiskussion eine Lanze für große Wohnkomplexe. Zu Beginn der Talkrunde erinnerte Prof. Ernst Ulrich Scheffler an die Rolle des Neuen Frankfurts für die Baugeschichte des 20. Jahrhunderts unter der Ägide des innovativen Stadtplaners Ernst May. „Siedlungen wie die Römerstadt sind das Wertvollste, was wir haben“, so der Frankfurter Architekt. „Wir sollten pfleglich mit diesem Erbe umgehen.“ Einig war sich die Runde darin, dass die Sanierung von Großsiedlungen wie der Heimatsiedlung in Sachsenhausen eine große Herausforderung darstellt. Holger Lack, Leiter des Regionalcenters Frankfurt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, verwies darauf, dass die Auflagen des Denkmalschutzes beachtet und die Bewohner mitgenommen werden müssen. „Das erfordert mitunter viel Fingerspitzengefühl.“

Um der Siedlung einen eigenständigen, lebendigen Charakter zu geben, sei eine behutsame Belegungspolitik unverzichtbar. „Entscheidend ist die Zusammensetzung der Bevölkerung, nicht die bauliche Struktur“, pflichtete ihm Dr. Hunger bei. Dem stimmte auch Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main, zu. Als Sohn syrischer Einwanderer in einer großen Wohnsiedlung in Ulm aufgewachsen, lautete sein Resümee: „Das Leben dort macht nicht krank, aber es gibt immer eine gewisse Stigmatisierung.“ Es sei daher enorm wichtig, die Belegungsrechte so zu nutzen, dass in Häusern oder Arealen nicht vor allem eine bestimmte Gruppe von Menschen wohne. Überhaupt sei die Einbindung der im Quartier Wohnenden unerlässlich. Der Hausherr, Peter Cachola Schmal, Direktor des Deutschen Architekturmuseums, erinnerte schließlich alle Beteiligten an die Mammutaufgabe, die es in den nächsten Jahren zu meistern gelte: „Wir müssen bauen, bauen, bauen. Nur so können die Menschen in Frankfurt bleiben.“

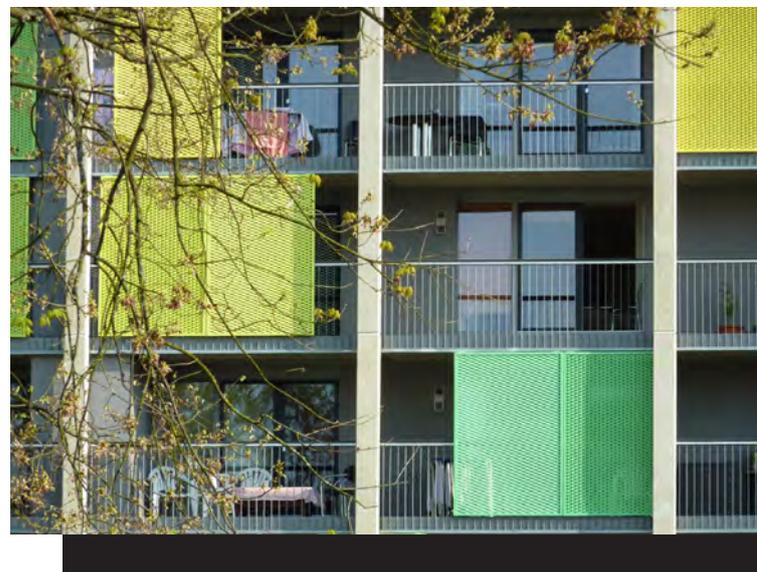
Holger Lack

← Leiter Regionalcenter Frankfurt
→ T 069. 2695778-0, rcfrankfurt@naheimst.de



Farbenfroh: Viele der Wohnkomplexe aus den 20er bis 80er Jahren wurden mittlerweile ansprechend architektonisch „relaunched“.

Fotos: GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH / Architekten Ebe+Ebe+Partner, München





Durchdachte Quartiere – wie die Hufeisensiedlung in Berlin: Platz für viele Menschen und trotzdem viel Raum für Grün und soziale Begegnung.

Foto: Berlin Partner GmbH/FTB-Webfotografie



Foto: GdW

DR. BERND HUNGER

Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. und Referatsleiter für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: hunger@gdw.de, T 030. 82403174

Hier leben überdurchschnittlich viele Menschen mit niedrigeren Einkommen und Migrationshintergrund. Sie sind auf gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbarer Miete angewiesen. Es geht aber auch um Wohnqualitäten, die für breite Schichten der Stadtbevölkerung attraktiv sind. Vorhandene Potenziale der Siedlungen bieten für das Weiterbauen interessante Perspektiven. Städtebauliche Verbesserung, Gebäudeerneuerung, Angebote neuer Wohnformen und soziale Betreuung sollten dabei jedoch Hand in Hand gehen.

Große Wohnsiedlungen: Auf Dauer unverzichtbar

In den zwischen den 1920er und 1980er Jahren errichteten Wohnstädten und Siedlungen wohnen heute mehr als acht Millionen Menschen in circa vier Millionen Wohnungen. Sie machen etwa 20 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands aus.

Die in Ost wie West in rationellen Bauweisen errichteten Quartiere waren die Antwort auf die unerträglich gewordenen Wohnverhältnisse der Gründerzeit und auf die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Diese große soziale und bauliche Leistung war die Voraussetzung dafür, dass die Revitalisierung der entdichteten Innenstädte in den 1970er und 1980er Jahren in Angriff genommen werden konnte.

Mittlerweile in die Jahre gekommen, ist die Erneuerung der großen Wohngebiete in manchen Städten bereits weit vorangeschritten, in anderen ist die Sanierung im Gang, manche warten noch darauf. Der Politik dürfte ihre Verantwortung für die Zukunft der großen Siedlungen klar sein:

Bundesweite Kommunikationsplattform: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurde 2001 auf Anregung des Berliner Senats und kommunaler Wohnungsunternehmen gegründet. Es sollte die Erfahrungen Berlins bei der nachhaltigen Erneuerung der großen, im 20. Jahrhundert errichteten Wohngebiete bündeln und an interessierte Partner in Deutschland und in den neuen EU-Mitgliedsstaaten weitergeben.

Heute hat das Kompetenzzentrum über einhundert Mitglieder aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Politik und Verwaltung, Planung und Verbänden. Es wirbt weit über die Hauptstadt hinaus als bundesweite Plattform für integrierte Strategien zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der in den 1920er bis 1980er Jahren errichteten großen Wohnungsbestände. Denn: diese sind für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Stadtbevölkerung unverzichtbar. Der unabhängige gemeinnützige Verein nutzt seine Kontakte zu europäischen Partnern für die länderübergreifende fachpolitische Diskussion und Politikberatung. Der Sitz des Kompetenzzentrums ist mitten in der zweitgrößten Wohnsiedlung Deutschlands – im „Hellersdorfer Baukasten“.

Mehr Infos unter www.gross-siedlungen.de

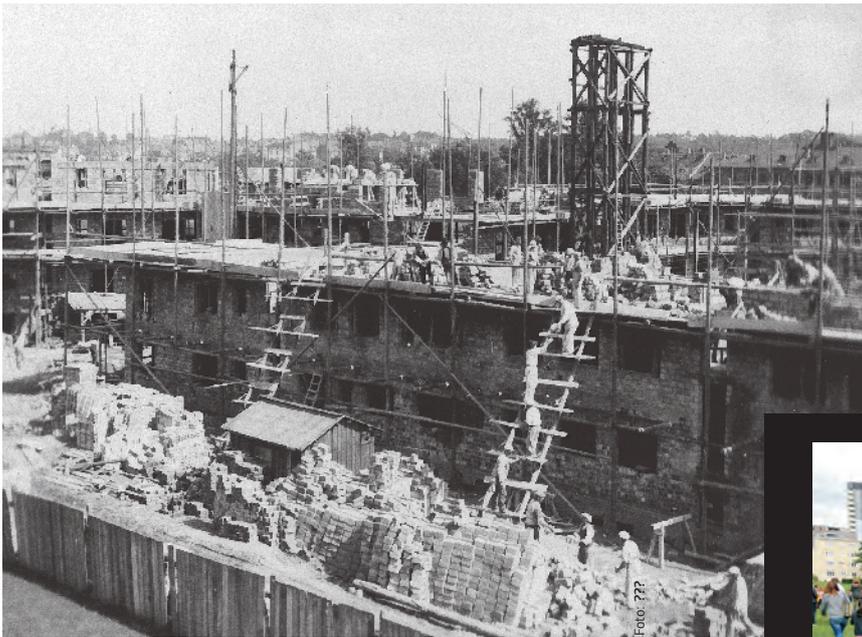


Foto: Archiv Unternehmensgruppe

Historische Aufnahme auf der Baustelle der Heimsiedlung: Auch wenn das Bauen noch etwas länger dauerte – das Konzept stimmte bereits damals.



Foto: Thomas Röhne

Ein Kleinod feiert Geburtstag

90 Jahre Heimsiedlung in Frankfurt: Das vom Bauhaus-Konzept inspirierte Ernst-May-Ensemble glänzt noch heute durch funktionierende Nachbarschaften, die mit viel Engagement von Mietern und Wohnungsgesellschaft gepflegt und vertieft werden.

Die Ernst-May-Gesellschaft spricht von einer „dynamisch expressionistischen Architektursprache“, die dem Meister und seinen Mitstreitern Herbert Boehm und Fritz Berke gelungen sei. Im Süden Frankfurts, auf einem ehemaligen Gelände der alteingesessenen Bankiersfamilie Bethmann, realisierte der innovative Stadtplaner das „Quartier Riedhof“, das allerdings im Stadtteil Sachsenhausen nur „Heimsiedlung“ heißt. Zwischen Bahndamm und Mörfelder Landstraße riegeln vier- bis fünfgeschossige Randgebäude die 250 Meter langen Wohnzeilen im Innern ab – ganz im Stil mittelalterlicher Stadtmauern. Es entsteht daher das Gefühl einer „Stadt in der Stadt“. Noch heute bewundert wird der vielfältige Bezug zum Außenraum, den die Planer ihrem Kleinod angedeihen ließen. Im Erdgeschoss gibt es direkten Zugang zu einer privaten Gartenparzelle, im ersten Obergeschoss die charakteristische durchlaufende Glasveranda und im Dachgeschoss einen Balkon.

Beständigkeit schafft treue Mieter

Mit einem großen Mieterfest beging die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im Herbst den 90. Geburtstag der Heimsiedlung. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, die Hessische Wohnungsbauministerin Priska Hinz, und den Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal erkundeten die Besucher bei einer Führung das Quartier, probierten an diversen Ständen kulinarische Leckereien und informierten sich über die Angebote von Polizei, Caritas und Nassauischer Heimstätte. →

»Die Nassauische Heimstätte kümmert sich vorbildlich um ihre Mieter in den Altbeständen.«

PRISKA HINZ

Hessische Staatsministerin und Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe



Foto: Thomas Röhne

Im Gespräch mit Mietern (v. l. n. r.): Holger Lack, Leiter Regionalcenter Frankfurt, Priska Hinz und Dr. Constantin Westphal.

Das heute verdienstermaßen unter Denkmalschutz stehende Ensemble beherbergt 1.072 Wohneinheiten und bietet rund 3.000 Menschen ein Zuhause. Der damals intendierte enge Bezug der Mieter untereinander funktioniert noch immer: „Wir leben in der Stadt und trotzdem im Grünen.“ Natürlich gäbe es auch einmal kleinere oder größere Probleme. „Da wir aber selbst in negativen Situationen immer am Ball bleiben, wissen die Bewohner, dass dies nur temporäre Erscheinungen sind“, betonte Westphal. Ministerin Hinz zeigte sich bei ihrem Besuch vor Ort sehr beeindruckt: „Die Nassauische Heimstätte kümmert sich vorbildlich um ihre Mieter in den Altbeständen.“ In den vergangenen Jahren hat das Unternehmen rund 15 Millionen Euro in die Heimatsiedlung investiert. Noch wichtiger aber sind die vielfältigen Hilfen zur Selbsthilfe, die im Quartier zur Verfügung stehen – neben Kindergarten und Krabbelstube, kleinen Läden und Arztpraxen. Seit Januar betreiben die Nassauische Heimstätte, die Caritas und die katholische St. Bonifatius-Gemeinde

gemeinsam das Beratungsbüro „Im Dialog“. Dort erhalten Anwohner kostenfrei Informationen und Hilfestellungen zu nahezu allen Alltagsproblemen und -fragen. Für ältere Mieter ist seit Anfang des Jahres das Wohn-Service-Team im Einsatz, das kostenlos oder zu einem subventionierten geringen Stundensatz haushaltsnahe Dienstleistungen wie Putzen, Einkaufen und die Begleitung bei Arztbesuchen übernimmt.

Belohnt wird das Engagement der Nassauischen Heimstätte durch eine geringe Fluktuation und die Treue, die viele Mieter dem Wohnungsunternehmen und der Heimatsiedlung zum Teil seit Jahrzehnten entgegenbringen. „Es ist ein sehr lebenswertes Viertel“, so bringt es ein Bewohner beim Fest auf den Punkt.

Wolfgang Koberg

← Leiter Servicecenter 1 Frankfurt
→ T 069. 2695778-4110, wolfgang.koberg@naheimst.de

»Das Erfolgsrezept? Wir kümmern uns.«

SYBILLE GENZMEHR

seit 1977 Mieterin in der Otto-Brenner-Siedlung

Vom Brennpunkt zum Vorzeigeobjekt

„Vor 40 Jahren, im Frühjahr 1977, fanden viele Familien mit ihren Kindern in 108 neu errichteten Wohnungen eine neue Heimat. Damals wie heute trafen hier Menschen unterschiedlichster Herkunft aufeinander“, erläuterte Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, den Anlass des Festes in der Otto-Brenner-Siedlung in Frankfurt. Auch Oberbürgermeister Peter Feldmann zeigte sich beeindruckt: „Die Mieterinnen und Mieter haben mit viel Engagement aus ihrer Siedlung ein Zuhause gemacht.“ Das Stadtoberhaupt spielte damit auf eine Zeit an, in der die Adresse in Sossenheim über keinen allzu guten Leumund verfügte. Der unermüdlichen Arbeit des daraufhin installierten Mieterbeirats und einem behutsamen Sozialmanagement der Wohnungsgesellschaft sei es zu verdanken, dass das Ensemble an der Westerbachstraße heute wieder als ein lebenswertes Viertel gelte. Viele Generationen und Nationen wohnen hier in einem Quartier. Das Erfolgsrezept? „Wir kümmern uns“, so Sybille Genzmehr, Mieterin der ersten Stunde und von Anfang an im Mieterbeirat aktiv. „Und: Wir begegnen einander mit Respekt.“



Foto: Thomas Rohinke

Die Feier war ein willkommener Anlass für den Dialog mit Mietern (v. l. n. r.): Peter Feldmann, Dr. Constantin Westphal und Sybille Genzmehr, Mitglied im Mieterbeirat.

Swantje Quelle

← Leiterin Servicecenter 3 Frankfurt
→ T 069. 6069-4310, swantje.quelle@naheimst.de