

Großsiedlungen im ländlichen Raum der neuen Länder

Mit den großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts werden in der Regel große Wohnstädte mit hoher Dichte im Westen und industriell errichtete Plattenbaugebiete im Osten der Republik assoziiert. Diese Sicht verstellt den Blick auf die Vielfalt der zwischen den 1920er und 1980er Jahren nach ähnlichen Grundprinzipien gebauten Siedlungen, die auch für die Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bedeutsam sind.

Die nachfolgenden Einschätzungen verstehen sich als Kommentar und Weiterführung der in *Forum Stadt* 3/2019 unter dem Titel „Kleine Städte mit großen Siedlungen“ vorgestellten Studie der Universität Stuttgart.¹ Während die Stuttgarter ihren Schwerpunkt auf repräsentative Fallstudien in den alten Ländern gerichtet hatten, wird nachfolgend eingehender die Situation in den neuen Ländern aus der Sicht des in Berlin angesiedelten „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.“ beleuchtet.

Zur Definition von Großsiedlungen

Was sind Großsiedlungen – und wie viele gibt es? Eine allgemein verbindliche Definition von Großsiedlungen gibt es nicht. In einer repräsentativen Studie, die von dem in Berlin ansässigen Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstellt wurde, haben Großsiedlungen eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung, sind überwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau gekennzeichnet und gelten als Bezeichnung für Quartiere mit mehr als 500 Wohnungen bzw. mehr als ca. 1.000 Einwohnern. Diese Begriffsbestimmung lehnt sich an den Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1994 an.²

1 Vgl. J. Jessen/I. Willnauer, Kleine Städte mit großen Siedlungen. Probleme und Herausforderungen, in: *Forum Stadt* 46 (3/2019), S. 229-248.

2 Vgl. Großsiedlungsbericht 1994, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bundestag-Drucksache 12/8406.

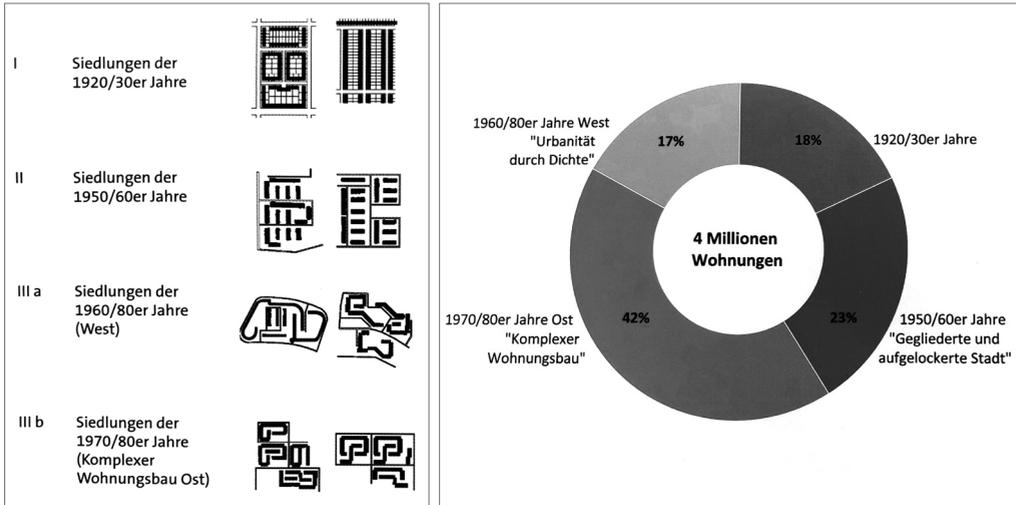


Abb. 1: Typologie der Großsiedlungen.

Quelle: Jahrbuch Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2015, S. 35

Abb. 2: Anteil der Großsiedlungen am Wohnungsmarkt

und ihre Verteilung nach Siedlungstypen; Quelle: Jahrbuch Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2015, S. 43.

Eine solche Definition geht jedoch darüber hinaus, indem das immense Baugeschehen in der Weimarer Republik und in den 1950er Jahren mitberücksichtigt wurde. Warum? Die städtebaulichen und sozialen Grundlagen für den massenhaften Wohnungsbau zur Überwindung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurden bereits in den 1920er Jahren gelegt, bis hinein in die Begrifflichkeit: Bruno Tauts legendäre Berliner Hufeisensiedlung trug – zusammen mit der benachbarten Krugpfuhsiedlung – den Namen „Großsiedlung Britz“. Der neue großmaßstäbliche Siedlungsbau lehnte den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau in gründerzeitlicher Parzellenstruktur (Blockrandbebauung) ab, um unter Leitbildern wie „Licht, Luft, Sonne“ als Gegenentwurf zur Mietskaserne die Wohnungsfrage durch bessere Wohnverhältnisse zu lösen.

Das städtebauliche Leitbild der offenen, durchgrünten Stadtlandschaft war die Alternative zur eng bebauten und belegten Innenstadt. Es wurde in den 1950er und 1960er Jahren in städtischen Siedlungen großer Dimension, aber auch in kleineren Quartieren im ländlichen Raum realisiert. Ging es in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg in Ost wie West um die Überwindung der schieren Wohnungsnot, so war auch der emanzipatorische Anspruch bedeutungsvoll. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen – von Anfang an mit hoher Priorität beachtet in der DDR – sollte ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen von der Hausarbeit entlasten und die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen.

Das Zusammentreffen von bauwirtschaftlichen Interessen an dichterem Bauen und zunehmender Kritik an dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt bewirkte in der Bundesrepublik einen Richtungswechsel zu mehr „Urbanität durch Dichte“, in dessen Folge die im engeren Sinne als Großsiedlungen bezeichneten vielgeschossigen Ensembles von Neu Perlach bis Osterholz-Tenever seit Ende der 1960er Jahre errichtet wurden. In der DDR brachte das ambitionierte Wohnungsbauprogramm zur „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ in den 1970er und 1980er Jahren einen Schub im Bau neuer Wohnsiedlungen in Plattenbauweise.³ Aufgrund der eingeschränkten Wohnungsbaupalette wurden die Plattenbauten vom Typ P2 und WBS 70 nach den gleichen Prinzipien wie in den großen Städten auch im ländlichen Raum errichtet, manchmal nicht wie in den Städten üblich fünf- bis sechsgeschossig, sondern drei- bis viergeschossig. Insgesamt sind etwa 4 Millionen Wohnungen der 1920er bis 1980er Jahre im Siedlungsbau dieser Zeit verortet, das sind bundesweit ca. 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes und ca. 20 Prozent des Bestandes an Mietwohnungen.⁴

Bedeutung der Großsiedlungen für den ländlichen Raum

Zur Abschätzung des Siedlungsbaus außerhalb der großen Städte ist die Untersuchung der Universität Stuttgart hilfreich, die sich auf Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten beschränkt.⁵ Im Unterschied zur o. g. Berechnung, die sich auf Siedlungen mit mehr als 500 Wohnungen bezieht, wurde hier die Betrachtungsgrenze auf Siedlungen mit mehr als 1.000 Wohnungen angehoben und der Zeitraum auf den Wohnungsbau nach 1945 begrenzt, wodurch die Grundgesamtheit kleiner ist, die Verteilung aber ähnlich sein dürfte.

Bei den auf diese Weise bundesweit erfassten Großsiedlungen ergibt sich ein zwischen den neuen und den alten Ländern deutlich differenziertes Bild. In den alten Ländern befinden sich 29 Prozent aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.

In den neuen Ländern sind es hingegen 73 Prozent aller Großsiedlungen. In ihnen befinden sich 40 Prozent aller Wohnungen, die in Großsiedlungen errichtet wurden. Schon ein grober Blick auf die räumliche Verteilung zeigt, dass sich der Großsiedlungsbau in den neuen Ländern weitreichend in der Fläche verteilt, was

3 N. Grunze, Ostdeutsche Großwohnsiedlungen – Entwicklung und Perspektiven, Wiesbaden 2017.

4 Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (Hrsg.), Perspektiven großer Wohnsiedlungen, Jahrbuch, Berlin 2015.

5 Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Große Siedlungen in kleinen Städten. Probleme, Herausforderungen, Perspektiven (Autoren: Chr. Baumgärnter, J. Jessen, I. Willnauer), Ludwigsburg 2018.

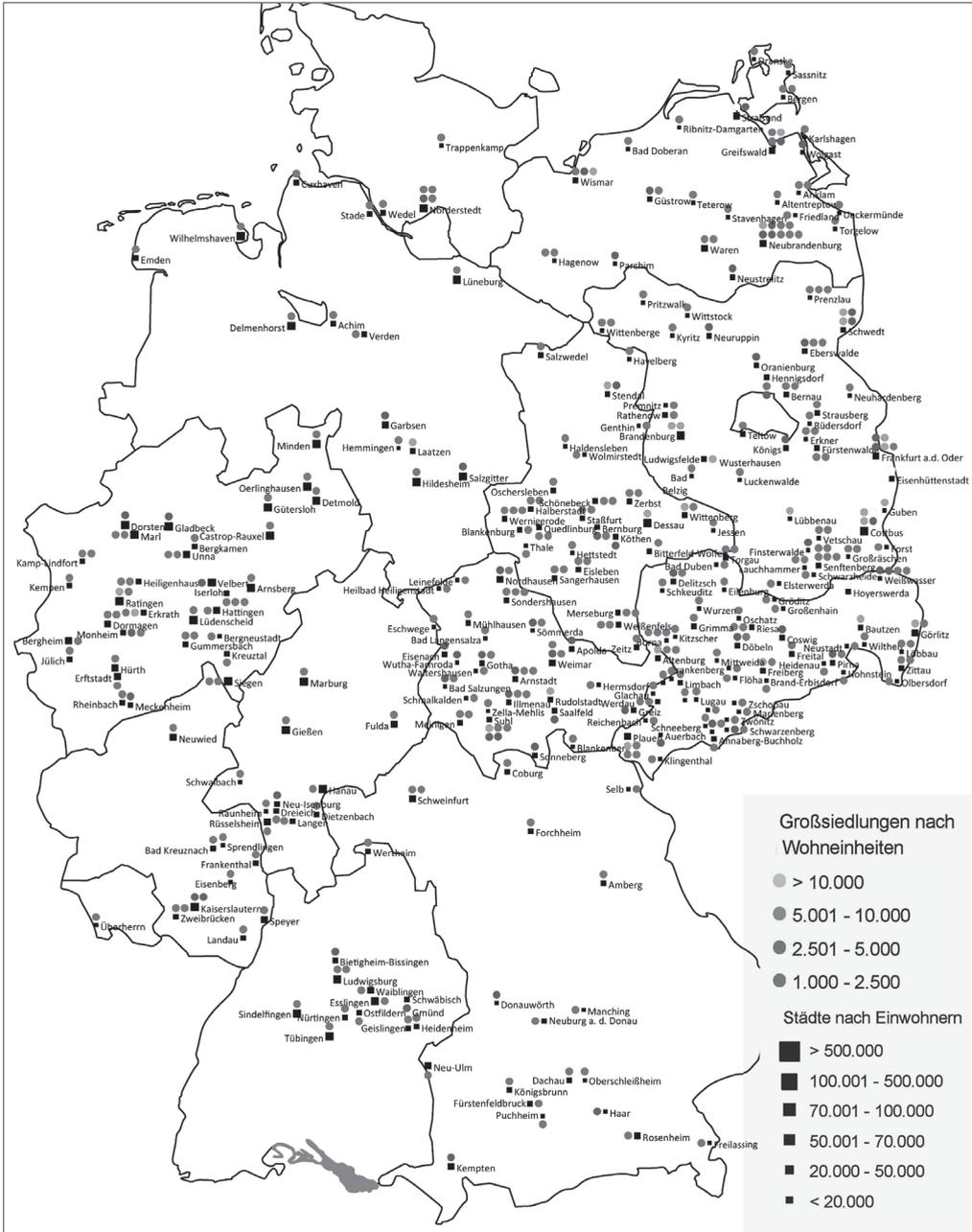


Abb. 3: Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.

Deutlich wird die große Bedeutung der Gebiete im ländlichen Raum der neuen Bundesländer;

Quelle: *Wüstenrot-Stiftung* (s. A 5), S. 19.

dem politischen Ziel entsprach, die Wohn- und Lebensverhältnisse durch das staatliche Wohnungsbauprogramm nicht nur in den Städten, sondern auch im ländlichen Raum zu verbessern.

Charakteristika der „kleinen“ Großsiedlungen in den neuen Ländern

Großsiedlungen in kleineren Orten der früheren Bundesrepublik haben in der Regel eine in unterschiedlichem Maße ausgeprägte Mischung des Wohnens zur Miete und im Eigentum. Der Großsiedlungsbau in der DDR erfolgte hingegen auch auf dem Lande ausschließlich in Form von Mietwohnungen. Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften waren – häufig jeweils zur Hälfte – die Bauherren und Bewirtschafter. Wohnen im Eigentum umfasste etwa 10 Prozent des jährlichen Bauvolumens und erfolgte nahezu ausschließlich in Form von Eigenheimen. Die räumliche Typologie kleiner Städte und Gemeinden folgte dem Dreiklang „Großsiedlung – Stadt/Dorfkern – Eigenheimsiedlung“.

In jeder kleinen Stadt findet sich eine „kleine“ Großsiedlung, die nach den gleichen Prinzipien des komplexen Wohnungsbaus und mit den gleichen Wohnungstypen errichtet wurde wie in den großen Städten. Nicht selten trugen auch auf den Dörfern einzelne Wohnzeilen des industriellen Wohnungsbaus zur Wohnungsverorgung bei. Die parallel zum Wohnungsbau errichteten Kindergärten und Schulen dienten, den Bedürfnissen einer vollbeschäftigten Gesellschaft folgend, auch der Versorgung von Haushalten aus anderen Wohnbereichen der jeweiligen Gemeinde.

Veränderungen nach der Wende

Wie auch in den größeren Städten erlebten die kleinen Großsiedlungen zunächst einen Imageverlust, korrespondierend mit dem Aufschwung des Eigenheimbaus, der sich gerade in den kleinen Städten und in den Dörfern manifestierte. Die professionellen Eigentümer aus der organisierten Wohnungswirtschaft leiteten jedoch schon kurz nach der Wende in vielen Beständen Erneuerungsmaßnahmen ein, die eine deutliche Steigerung der Wohnqualität und eine enorme Senkung des Energieverbrauchs bewirkten: neue wärmegeämmte Fassaden, neue Heizungs- und Sanitärtechnik, kleinere Verbesserungen im Wohnumfeld. Grundhafte Veränderungen erfolgten kaum, ebensowenig Ergänzungen der Quartiere durch Neubau.

Die Schere zwischen Bevölkerungsrückgang und starkem Wohnungsneubaugehen machte sich Ende der 1990er Jahre in einem Ansnellen des Wohnungsleerstandes bemerkbar, der sich existenzgefährdend für die Wohnungswirtschaft auswirkte, aber auch die noch nicht sanierten Altbaubestände betraf. Der Abriss



Abb. 4: Kleinstadt Plau am See.

Typisches Wohnquartier am Stadtrand;

Foto: B. Hunger.



Abb. 5: Kleinstadt Plau am See.

Blick von der Großsiedlung zur Altstadt;

Foto: B. Hunger.

von 300.000 Wohnungen im Zuge des Wohnungsbauprogramms dämpfte zwar das Überangebot, konnte aber gerade im ländlichen Raum den Bevölkerungsschwund nicht kompensieren.

Heute verweisen Vertreter der organisierten Wohnungswirtschaft darauf, dass sich in den schrumpfenden Regionen eine zweite Leerstandswelle aufbaut. Im ländlichen Raum Thüringens beträgt der Leerstand beispielsweise bereits wieder über 10 Prozent.⁶ Die heutige Situation bewirkt, dass in den kleinen ländlichen Großsiedlungen mit Investitionen vorsichtig umgegangen wird, zumal der erreichte Stand akzeptabel ist: in den sanierten Beständen lebt man gut und sicher zu niedrigen Mietpreisen. Da sich auch die soziale Lage der Bewohnerschaft im Zuge allgemein gesunkener Arbeitslosigkeit stabilisiert hat, sieht die Politik in den Quartieren wenig Handlungsbedarf. Falls Probleme im baulichen Zustand oder im nachbarschaftlichen Zusammenleben vorhanden sind, werden sie als beherrschbar bzw. tolerierbar angesehen.

Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung

„Kleine“ Großsiedlungen sind im ländlichen Raum der neuen Länder ein großes und preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete. Seine Bedeutung wird in der alltäglichen Wahrnehmung unterschätzt, da die ortsbildprägende Wirkung der eher peripher gelegenen Quartiere gering ist.

Nachbarschaften in den kleinen Großsiedlungen im ländlichen Raum bedürfen der kommunalpolitischen Aufmerksamkeit. Die Bewohnerschaft hat niedrigere

⁶ Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (Hrsg.), Daten und Fakten 2019 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen, S. 21.



Abb. 6: Kleinstadt Plau am See.

Expandierendes Eigenheimgebiet; Foto: B. Hunger.

Einkommen als im Ortsdurchschnitt. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund (vor allem in den alten Ländern, zunehmend aber auch in den neuen Ländern) ist höher. In den Siedlungen werden Integrationsleistungen erbracht, die anderen Quartieren zu Gute kommen.

Wohnungsbaupotential im ländlichen Raum

Im Zuge wieder angespannter großstädtischer Wohnungsmärkte wird der ländliche Raum im Umfeld der größeren Städte als Potential wiederentdeckt, was auch die Perspektive der Siedlungen in ein neues Licht rückt. Das Problem der Wohnungsknappheit kann nicht allein in den Großstädten gelöst werden. Hinzu kommt: „Nicht alle wollen Stadt“: Nur 21 Prozent der Deutschen wollen am liebsten in einer Großstadt wohnen.⁷

Wohnen zur Miete auch auf dem Lande ist auf Dauer gefragt, nicht jeder kann sich Eigentum leisten. Der Bedarf an preiswertem gutem Wohnraum zur Miete im Umfeld der Städte mit angespannten Märkten steigt. Insgesamt verwundert die geringe Wahrnehmung und Beachtung der kleinen Großsiedlungen als Wohnungsbaupotential. Eher werden im ländlichen Raum Eigenheimgebiete ausgewiesen oder kompakte Neubauprojekte nach Investorenmodellen errichtet, statt die Aufmerksamkeit auf die behutsame Nachverdichtung des Bestandes zu richten.

Als Aufgabe steht deshalb an, die vorhandenen Siedlungen nachfragegerecht zu erweitern und baulich zu ergänzen. Dabei kann an Vorteilen des Großsiedlungs-

⁷ Bundesstiftung Baukultur/R. Nagel (Hrsg.), Baukulturbericht Stadt und Land 2016/17, S. 37.

typus im ländlichen Raum angeknüpft werden, die unter Aspekten des Klimawandels an Bedeutung gewinnen:

- ▷ relative Dichte, durchgrüntes Wohnumfeld, geringere Flächeninanspruchnahme als beim Eigenheimbau,
- ▷ bessere Chancen für die Nutzung regenerativer Energien als in Großstädten, da höhere Verfügbarkeit von Flächen und Nähe zur landwirtschaftlichen Produktion,
- ▷ komplexe, quartiersbezogene Umbaufähigkeit durch professionelle Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften.

Hinzu kommt, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotentiale für besondere Bedarfe bzw. Sonderwohnformen bestehen, die im Ort fehlen. Wie am Beispiel der Schulen und Kitas bisher schon gewohnt und üblich, können in den Quartieren bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Stadt als Ganzes angesiedelt werden. Dabei darf allerdings kein ungewollter „Donut“-Effekt durch Aushöhlung des Innenbereiches erzeugt werden.

Anforderungen an den Wohnungsbestand

Schönreden hilft nicht: Ländliche Wohnmilieus stehen in Konflikt zu der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung. Fragen der Maßstäblichkeit, des Ortsbildes und der Identität des Ortes stellen sich. Städtebaulich geht es darum, den Bezug zum Stadtkörper herzustellen anstatt die Siedlung als inselhafte Fremdkörper zu betonen.

Gefragt ist die Strukturanpassung des Bestandes an veränderte Bedarfe durch Modernisierung, Rückbau und Umbau. Neue Anforderungen stellen sich gerade auch im ländlichen Raum: Barrierefreiheit, Klimaschutz, Energieeffizienz, Mobilität, Digitalisierung. Zu bedenken ist die Zunahme von Tele-Arbeitsplätzen beim Grundriss-Design.

Aufgrund des hohen Anteils Älterer ist der Bedarf an barrierearmem, sicherem Wohnen mit wohnungsnahen Betreuungsangeboten hoch. Gleichzeitig dürfen die Raumansprüche von Familien mit Kindern nicht vernachlässigt werden, für die das im Plattenbau charakteristische große Angebot an relativ kleinen Dreiraumwohnungen zu beengten Wohnverhältnissen führt. Verbesserungen des Bestandes sind aber auch im Detail möglich, ohne größere Auswirkungen auf den Mietpreis: Hauseingänge, Radboxen, Müllstandplätze, Mietergärten usw.



Abb. 7: Typisches Wohngebäude in Plattenbauweise vor der Sanierung.

Foto: B. Hunger.

Anforderungen an die Infrastruktur

Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch die öffentliche Hand ist gefordert. Eine neuesten Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Verkehr, Bildung, Versorgung, Betreuung. Datenanbindungen, lückenlos und leistungsfähig als Voraussetzung für Home- Office und dezentrale Arbeitsplätze. Neue Formen der Mobilität können zur Zukunftschance werden.

Fazit

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – ein nachgefragter und notwendiger Baustein im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Durch Umbau und Rückbau kann eine Strukturanpassung der Siedlungen an veränderte Wohnbedürfnisse in schrumpfenden Regionen gelingen. Auf angespannten regionalen Märkten können durch ergänzenden Neubau neue Qualitäten entstehen, die der Gemeinde als Ganzes zu Gute kommen.

Die Politik ist in mehrerlei Hinsicht gefordert. Die Perspektive der Großsiedlungen in peripheren Räumen hängt von einer gesamtgesellschaftlichen Konzeption ab, die nach Jahrzehnten vernachlässigter Raumordnung und Regionalplanung der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen wieder mehr Aufmerksamkeit widmet. Kleine Großsiedlungen sind vor Jahrzehnten mit erheblicher Förderung zur Behebung der Wohnungsknappheit errichtet worden – ihre



Abb. 8: Freiberg. Wohngebäude nach barrierefreiem Umbau
und mit vielfältiger Wohnraumstruktur; Foto: B. Hunger.

Erneuerung auf ein zukunftsfähiges Niveau ist ebenso eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Erstens sind die Wohnraumförderung wie auch die bewährten Förderprogramme der Städtebauförderung – wie Stadtumbau, Soziale Stadt – stärker als bisher auf den ländlichen Raum auszurichten. Es liegt nahe, insbesondere das Programm „kleine Städte und Gemeinden“ zu stärken.

Zweitens sind die planerischen Voraussetzungen für die Förderung der Siedlungserneuerung auf ein neues Niveau zu heben. Gefragt sind regionale Wohnraumversorgungskonzepte im Kontext integrierter regionaler Entwicklungspläne, um die Bedarfsentwicklung so verlässlich wie möglich einschätzen zu können und möglichst effektive Formen der interkommunalen Kooperation planerisch vorzubereiten.

Das entscheidende Potential für die Zukunft der Siedlungen sind die Menschen vor Ort. Im ländlichen Raum haben gemeinschaftliche Selbsthilfe und Eigeninitiative Tradition. Hieran können Politik und Planung unterstützend anknüpfen, beispielhafte Projekte fördern und bekannt machen.

Diesem Anliegen ist auch das in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf ansässige Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. verpflichtet. Als Plattform des Erfahrungsaustausches fördert es den Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren, damit die in der Öffentlichkeit oft kritisch wahrgenommenen Wohnquartiere jene Aufmerksamkeit und Wertschätzung erfahren, die ihnen zusteht.⁸

⁸ Zu den Aktivitäten des Kompetenzzentrums Großsiedlungen vgl. www.grosssiedlungen.de [05.11.2019].