



BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN



ERGÄNZENDER WOHNUNGSBAU IN GROSSEN WOHNSIEDLUNGEN UND STADTQUARTIEREN

2018 > Bauen in Nachbarschaften > Ergänzender Wohnungsbau in großen Wohnsiedlungen und Stadtquartieren



Schriftenreihe des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Berlin, 2018

2018



Redaktion und Layout:

Dr. Bernd Hunger
Dagmar Weidemüller
Ralf Protz



www.gross-siedlungen.de



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de

Die Studie wurde vom BBU beauftragt
und in der Publikation
BBU-Marktmonitor 2017 veröffentlicht.



Schriftenreihe des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Berlin, 2018

Bauen in Nachbarschaften als
städtebauliche und soziale Aufwertungsstrategie

AUFSTOCKUNG/AUSBAU
DER VORHANDENEN
BEBAUUNG

ANBAU AN
BESTANDSGEBÄUDE

FREISTEHENDER
NEUBAU IM
BESTAND

ABRISS UND
ERSATZNEUBAU



Liebe Leserinnen und Leser,

Flächen für den Wohnungsbau werden dringend gesucht. Auf grüner Wiese soll möglichst nicht gebaut werden, aber die Potenziale der Innenentwicklung sind zusehends ausgeschöpft – auch angesichts der vielerorts drastischen Verteuerung von Bauland.

Damit rücken die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts in den Mittelpunkt des Interesses. Vor allem in den nach dem Leitbild der "aufgelockerten Stadtlandschaft" errichteten Wohngebieten mit ihren häufig großzügigen Grünräumen werden Potenziale für ergänzenden Neubau gesucht.

Rein rechnerisch ergeben sich Flächenpotenziale, die den Umfang des tatsächlich Realisierbaren überschreiten. In welchem Maße baulich ergänzt werden soll und kann, hängt von Rahmenbedingungen, wie Dichte, Abstandsregeln, Lärmbelastung, Artenschutz etc. ab. Noch entscheidender ist, dass die vorhandenen Nachbarschaften das Bauen in ihren Quartieren akzeptieren.

Letztlich entscheiden der konkrete Bedarf vor Ort und die Wirtschaftlichkeit darüber, was wann, wo und in welchem Umfang gebaut wird. Um Fehlallokationen zu vermeiden, stellt sich für die Wohnungswirtschaft die Frage, wo und wie ergänzendes Bauen so möglich ist, dass bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnverhältnisse entstehen.

Diese Frage beantwortet die vorliegende Studie, indem sie vier mögliche Formen des Bauens im Bestand untersucht: Aufstockung, Anbau, freistehender Neubau sowie Abriss und Ersatzneubau. Sie wurde vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erarbeitet. Damit wurde eine Kooperation fortgesetzt, die mit der Vorgänger-Studie „Prinzipien für den Bau neuer Stadtteile“ im Jahre 2017 für Aufmerksamkeit gesorgt hat.

Der gewählte Titel „Bauen in Nachbarschaften“ verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist, nämlich im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen. Die Autoren verzichten bewusst auf den fachlich üblichen Begriff „Nachverdichtung“, der sich bei gescheiterten Vorhaben als Akzeptanz-Killer erwiesen hat.

Die Studie wendet sich mit ihrer illustrativen Darstellungsform nicht nur an die Fachöffentlichkeit und Bauherren, sondern ebenso an Politik und Verwaltung sowie alle am Bauen Interessierte. Sie schließt mit der Empfehlungen von sieben Prinzipien, die beim Bauen in Nachbarschaften beachtet werden sollen.

Wir hoffen, mit der vorgelegten Studie einen Beitrag zu diesem wichtigen Aspekt der stadtentwicklungspolitischen Debatte leisten zu können und freuen uns auf Feedback und Gespräche!



Maren Kern, Vorstand BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.



Dr. Bernd Hunger, Vorstandsvorsitzender
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.



Maren Kern
Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Bernd Hunger
Vorstandsvorsitzender
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

INHALT		Seite
I	WAS IST GEMEINT MIT "BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN"?	6
II	LERNEN VON BEISPIELEN	10
	1 Aufstockung und Ausbau der vorhandenen Bebauung	10
	2 Anbau an Bestandsgebäude	18
	3 Freistehender Neubau im Bestand	26
	4 Abriss und Ersatzneubau	34
		
III	PRINZIPIEN FÜR DAS BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN	41
	 Fazit zur Studie aus Sicht des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	46



BEARBEITUNG UND GESTALTUNG

Dr. Bernd Hunger
Dagmar Weidemüller
Ralf Protz



BERLIN, 2018

VORBEMERKUNGEN

Bebaubare Flächen für den Wohnungsbau sind in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten so gefragt wie schon seit langem nicht mehr. Die Potenziale der Innenentwicklung in Altstadt-bereichen und auf Konversionsflächen sind zusehends ausgeschöpft oder nur gegen erhebliche Widerstände aktivierbar.

Das "Bauen auf der grünen Wiese" ist, wenn überhaupt, nur unter Einhaltung hoher Auflagen, u. a. des Naturschutzes, möglich, erfordert den extensiven Ausbau von Infrastruktur und soll gemäß dem politischen Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme möglichst vermieden werden.

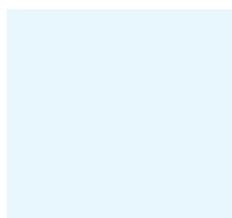
Damit rücken die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts wieder in den Mittelpunkt des Interesses. Vor allem in den nach dem Leitbild der "aufgelockerten Stadtlandschaft" errichteten Wohngebieten mit ihren häufig großzügigen Grünräumen werden Potenziale für ergänzenden Neubau vermutet.

Rein rechnerisch ergeben sich Flächenpotenziale, die den Umfang des tatsächlich Realisierbaren überschreiten. In welchem Maße baulich ergänzt werden soll und kann, hängt von den planungsrechtlichen, immissionsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, wie Maße der Dichte, Abstandsregeln, Lärmbelastung, Artenschutz etc. ab.

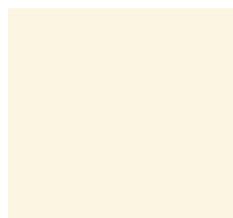
Entscheidend ist zudem, dass die vorhandenen Nachbarschaften das Bauen in ihren Quartieren akzeptieren. Letztlich entscheiden der konkrete Bedarf vor Ort, die Fördermodalitäten und die damit korrespondierenden Möglichkeiten der Bauherren für wirtschaftlich tragbares Bauen darüber, was wann, wo und in welchem Umfang gebaut wird.

Um Fehlallokationen zu vermeiden, stellt sich für die Wohnungswirtschaft die Frage, wo und in welcher Bauweise ergänzendes Bauen so möglich ist, dass bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnverhältnisse entstehen. Dieser Frage geht die vorliegende Studie nach.

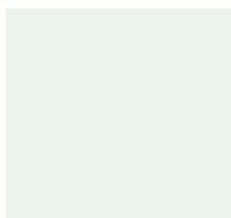
LERNEN VON BEISPIELEN



AUFSTOCKUNG/AUSBAU
DER VORHANDENEN
BEBAUUNG



ANBAU AN
BESTANDSGEBÄUDE



FREISTEHENDER
NEUBAU IM
BESTAND



ABRISS UND
ERSATZNEUBAU

I WAS IST GEMEINT MIT "BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN"?

Es geht um zusätzlichen Wohnungsbau in vorhandenen Wohngebieten. War das in früheren Jahrzehnten noch relativ unproblematisch, so hat sich in den letzten Jahren der Widerstand in den Nachbarschaften verstärkt.

Vor allem die Bezeichnung „Nachverdichtung“ hat sich bei gescheiterten Vorhaben als "Akzeptanz-Killer" erwiesen und sollte aus dem Sprachgebrauch gestrichen werden. Ergänzendes Bauen im Bestand wird abgelehnt, wenn die vorhandene Bewohnerschaft befürchtet, dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe, Ausblick, Grünflächen, Stellplatz, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kita-Plätze bei noch mehr Bewohnern?

Menschen akzeptieren das zusätzliche Bauen in ihrem Wohnumfeld, wenn für sie selbst und das Quartier ein Mehrwert erlebbar wird.

Die hier gewählte Bezeichnung "Bauen in Nachbarschaften" verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist, nämlich im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen. Potenziale für ergänzenden Neubau können auf unterschiedlichem Wege geschaffen werden:

Varianten für ergänzenden Neubau

- > Freistehender Neubau im Bestand
- > Abriss und Ersatzneubau in dichter Form
- > Anbau an Bestandsgebäude / Schließung von Baulücken
- > Aufstockung / Ausbau der vorhandenen Bebauung

Diese vier Varianten werden nachfolgend anhand übertragbarer Beispiele beschrieben. In der Regel handelt es sich bei Quartiersentwicklungen um komplexe Aufwertungsvorhaben, bei denen die o.g. Möglichkeiten zusammenspielen und mit der Modernisierung des Bestandes verbunden werden. In diesen Fällen wird jeweils eine Facette bei der Beschreibung der Beispiele besonders hervorgehoben.

Im Vordergrund stehen weitestgehend realisierte Projekte aus Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Bauen im Bestand kann aber auch in Wohngebieten schrumpfender Städte notwendig sein, um das Image des jeweiligen Gebietes aufzuwerten, Leerständen entgegenzuwirken und das Portfolio des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu verbreitern.

Untersucht wurde:

- > wo die Chancen und Grenzen des ergänzenden Wohnungsbaus im Bestand liegen
- > welche positiven Beispiele vorliegen und übertragbar sind
- > wie die Bedarfsänderungen an sozialer und technischer Infrastruktur berücksichtigt werden können
- > wie die Akzeptanz bei den vorhandenen Nachbarschaften gefördert werden kann, welche Hemmnisse bestehen und wie sie überwunden werden können.

Bauen in Nachbarschaften hat Vorteile...

Bauen in Nachbarschaften, ergänzendes Bauen im Bestand, Nachverdichtung oder wie immer man es nennen will, hat auf der Hand liegende Vorteile:

- > Die Innenentwicklung wird mit all ihren infrastrukturellen Vorteilen verstärkt und das Ausufern der Städte zumindest gedämpft.
- > Vorhandene Nachbarschaften bekommen einen Entwicklungsimpuls.
- > Der Neubau kann in Bezug zu vorhandenen Milieus gestaltet werden: entweder entfällt die Notwendigkeit, ein prinzipiell neues Image aufzubauen oder ein Image- und Milieuwandel wird explizit angestrebt.
- > Der Wohnraumbedarf und funktionale Ergänzungen, wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der vorhandenen Nachbarschaft, können bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum konkret berücksichtigt werden.

... aber die Rahmenbedingungen sind schwieriger geworden.

Bauen im Bestand ist in der Regel komplizierter und aufwendiger als der Neubau auf „grüner Wiese“. Deshalb ist besondere politische Unterstützung notwendig. [Was sind die wichtigsten Hemmnisse?](#)

Erstens: Die Verfahrensabläufe und rechtlichen Rahmenbedingungen gehen bisher zu wenig auf die Anforderungen der neuen Bauaufgabe ein, sie werden im Gegenteil eher komplizierter. Im Verwaltungshandeln besteht in einigen Kommunen die Tendenz, vom einfacheren und schnelleren Verfahren nach dem Einfügungsgebot §34 BauGB abzurücken und aufwendige B-Plan-Änderungsverfahren zu bevorzugen. Naturschutzrechtliche Regelungen (in Berlin: z.B. verschärfte Regelungen zum Baumschutz) können bewirken, dass Dachaufstockungen und andere Formen ergänzenden Bauens verhindert bzw. zumindest erheblich verteuert werden. Planungsrechtliche Erleichterungen für die Innenentwicklung, wie das neugeschaffene Instrument des "Urbanen Gebietes", werden durch das vorhandene Immissionsrecht (Lärmschutz) konterkariert und müssen sich erst im Praxistest bewähren.

Zweitens: Die Sensibilität der Nachbarschaften für das Bauen im eigenen Quartier hat zugenommen. Aufwendige Beteiligungsverfahren sind zur Regel geworden und sind sowohl zeitlich als auch monetär von vorn herein einzukalkulieren.

Drittens: Je größer die Zahl neu hinzukommender Wohnungen, umso wichtiger ist die Berücksichtigung des Zusatzbedarfs an sozialer und technischer Infrastruktur – vom Kitaplatz über die Schule und die gesundheitliche Betreuung bis hin zur Verkehrsbelastung und zu den stadttechnischen Parametern.

Best Practice- Beispiele

Auswahl:

Ausgewertet wurden Beispiele, bundesweit, mit Schwerpunkt Berlin / Brandenburg – nach folgenden Kriterien:

- > [städtebauliche Lösung](#)
- > [hochbauliche Lösung](#)
- > [planungsrechtliche Lösung](#)
- > [Wohnraumangebot](#)
- > [Beteiligungsverfahren](#)

Die folgenden Beispiele zeigen, wie beim Bauen im Bestand erfolgreiche Lösungen gefunden wurden. Dabei wurden in der vorliegenden Studie vorrangig Beispiele aus großen Wohnsiedlungen ausgewählt und untersucht.

Methodisch knüpft die Studie an ihre erfolgreiche Vorgängerin <“PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER WOHSIEDLUNGEN”, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Jahr 2017, Dr. Bernd Hunger, Dagmar Weidemüller, Ralf Protz> an, die basierend auf der Analyse von Beispielen des Siedlungsbaus des 20. Jahrhunderts Empfehlungen für das heutige Bauen formuliert hat.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen versteht unter ‘großen Wohnsiedlungen’, Siedlungen, die einen eigenständigen Charakter sowie eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung aufweisen und überwiegend durch Mietwohnungsbau gekennzeichnet sind. Als „groß“ gelten Siedlungen ab ca. 500 Wohneinheiten bzw. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Siedlungen sind folgenden Entstehungszeiten bzw. Epochen des Städtebaus zuzuordnen:

- > 1920er bis 1930er Jahre : Neues Bauen, Gartenstadt, Reformsiedlungen
- > 1950er bis 1960er Jahre : Wiederaufbau – ‘gegliederte und aufgelockerte Stadt’
- > 1960er bis 1980er Jahre : Urbanität durch Dichte in Westdeutschland
- > 1970er bis 1980er Jahre : Komplexer Wohnungsbau in Ostdeutschland.

Siedlungen der 1920/30er Jahre

Siedlungen der 1950/60er Jahre

Siedlungen der 1960/80er Jahre (Westdeutschland)

Siedlungen der 1970/80er Jahre (Komplexer Wohnungsbau Ostdeutschland)



AUFSTOCKUNG/AUSBAU DER VORHANDENEN BEBAUUNG

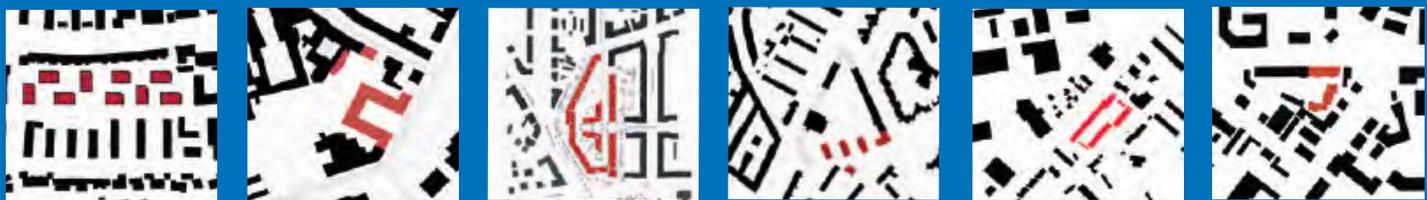
ANBAU AN BESTANDSGEBÄUDE

FREISTEHENDER NEUBAU IM BESTAND

ABRISS UND ERSATZNEUBAU

Bauen in Nachbarschaften als städtebauliche und soziale Aufwertungsstrategie

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Ertüchtigung des Bestandes, Ergänzung des Wohnangebots, Aufwertung des Wohnumfeldes, Stabilisierung der Nachbarschaften.



LERNEN VON BEISPIELEN

II LERNEN VON BEISPIELEN

1. AUFSTOCKUNG UND AUSBAU DER VORHANDENEN BEBAUUNG

In einer vielbeachteten Studie <„Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen. TU Darmstadt / Pestelinstitut 2016“> hat die Universität Darmstadt gemeinsam mit dem Pestel-Institut auf das Potenzial hingewiesen, dass in der Aufstockung und im Ausbau von Dachgeschossen liegt.

Beispiele: Berlin-Tempelhof / Steglitz / Weißensee – Aufstockung und Ausbau von Dachgeschossen GeWoSüd-Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Für die Berliner Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd ist die Aufstockung ihrer Bestände aus den 1920er Jahren zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. In den Siedlungen werden unterschiedliche, der jeweiligen Situation angepasste Konzepte realisiert. Während in Weißensee im Verhältnis zum Bestand ca. 23 Prozent zusätzliche Wohnungen entstanden, waren es in Steglitz ca. 14 Prozent. Im Lindenhof wuchs nicht die Zahl der Wohnungen, sondern ihre Größe und Qualität, die das vorhandene Portfolio erweiterten. Der Genossenschaft ist es gelungen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und diesen mit neuen Qualitäten im Bestand zu verbinden. Das war die Grundlage für die Akzeptanz der Vorhaben in der Bewohnerschaft. Bemerkenswert ist, dass die

meisten Maßnahmen im bewohnten Zustand erfolgten, was eine besondere Herausforderung – sowohl bautechnisch als auch hinsichtlich des Umgangs mit den Bewohnern – darstellte. Ein erheblicher Kostentreiber war das Gerüst für das Notdach, das als Wasserschutz während der Bauphase unerlässlich war.

Als Hindernis für die Fortführung der Aufstockungsprogramme erweist sich die aktuelle Verschärfung des Baumschutzes in Berlin, die eine Beschneidung der Baumkronen erschwert. Damit ist es an vielen Standorten schwierig, die für den Brandschutz notwendige Anleiterung der Feuerwehr zu ermöglichen.

Fotos zum Projekt: urbanPR



1 Tempelhof-Schöneberg: Die historisch bedeutsame Siedlung Lindenhof von Martin Wagner und Leberecht Migge war die Pioniersiedlung des Berliner Neuen Bauens (1919-21). Da hier besondere Behutsamkeit gefragt war, wurde die Kubatur der Dachgeschosse nur unwesentlich, jedoch mit großem Effekt für die Wohnqualität verändert. Im Zusammenhang mit



der Sanierung von 127 Bestandswohnungen wurden ca. 50 kleine Substandardwohnungen, die nach dem 2. Weltkrieg ohne Bäder in den Dächern errichtet wurden, durch 50 große Wohnungen ersetzt. Die neu entstandenen Wohnungen in den ausgebauten Dachgeschossen haben teilweise eine zusätzliche Galerieebene erhalten.

Die **VORTEILE** von Aufstockungen und Ausbauten liegen auf der Hand:

- > Es wird kein zusätzliches Bauland benötigt, Grünflächen bleiben unversiegelt. Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die soziale Mischung begünstigt. Die vorhandene Infrastruktur und Verkehrsfläche kann mitgenutzt werden.
- > Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern die Energieeffizienz des gesamten Hauses.
- > Da die Kosten für den Erwerb der Grundstücksfläche entfallen, kann dieser Vorteil die höheren Baukosten sowie den höheren Planungsaufwand aufwiegen.



2 Steglitz:

Ab 2002 wurden die Häuser umfassend modernisiert und die Fassaden nach historischem Vorbild wiederhergestellt. Zusätzlich entstanden durch Aufstockung 17 familiengerechte Dachgeschosswohnungen mit Studio und Dachgarten, die mit einem separaten Aufzug erreichbar sind.



3 Weißensee: In diesem Quartier der 1920er Jahre wurde im Zusammenhang mit der Sanierung der 372 Bestandswohnungen die Satteldächer der Dreigeschosser zu vollwertigen Wohnungen erweitert. Entstanden sind 42 öffentlich geförderte und 43 frei finanzierte Wohnungen.

Nicht zu übersehen sind aber auch die **HERAUSFORDERUNGEN**, die Aufstockungen mit sich bringen können:

- Die vorhandene Bewohnerschaft muss das Aufstockungsvorhaben akzeptieren. Das geschieht in der Regel eher dann, wenn auch der Bestand mit verbessert wird.
- Problematisch aus Sicht der vorhandenen Haushalte ist der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen und Kellerräumen – es wird enger im Haus und im Quartier.
- Auf angespannten Wohnungsmärkten ist das Umzugsmanagement für den Leerzug eines ganzen Gebäudeteils kompliziert. Ersatzwohnraum ist nicht immer ver-

Beispiel Berlin . Komplexe Erneuerung der Gartenstadt Lichterfelde Süd
 'Märkische Scholle' Wohnungsunternehmenn eG



Fotos zum Projekt: 'Märkische Scholle' eG



Aufstockung der vorhandenen Bebauung



Schaffung von neuem Wohnraum

Seit Frühjahr 2014 hat die Genossenschaft 'Märkische Scholle' 841 Wohnungen umfassend saniert und die Gebäude aufgestockt. Die komplexe Erneuerung eines ganzen Quartiers wurde durch die umfassende Information und Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder sensibel vorbereitet und begleitet: Durch die Kombination von Erdwärmespeicher, Wärmepumpen, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung gelang eine nahezu komplett autarke Versorgung mit erneuerbaren Energien. Der Energieverbrauch konnte von 210 auf 30 kWh/m²a gesenkt werden.

Durch Aufstockung sind neue Wohnungen entstanden, die die Betriebskosten ebenso dämpfen wie die Modernisierungsumlage, da die Dachgeschossdämmung auf den gesamten Bestand umgelegt wird und die Kosten der zentralen Haustechnik auf mehr Wohnungen verteilt werden. Für die Umsetzung der umfangreichen Maßnahmen mussten die Mieter bis zu sieben Monate ihre Wohnung verlassen, wofür ein sensibles Umzugsmanagement entwickelt wurde.

Seit Sommer 2016 ergänzen zwei frei finanzierte viergeschossige Gebäude das Quartier. Die mit Aufzügen erschlossenen barrierearmen Wohnungen sind zwischen 43 und 105m² groß und verbreitern das Wohnungsangebot in der Gartenstadt mit Blick auf die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen.

Noch nicht realisiert ist das Neubauprojekt 'Wohnen am Turm'. Wohnungen entstehen hier als Ersatz für den Abriss von Häusern, die nicht wirtschaftlich vertretbar zu sanieren wären. Das komplexe Vorhaben der 'Märkischen Scholle' verdeutlicht, wie **Sanierung, Aufstockung, und Ersatzneubau** mit breiter Zustimmung der Bewohnerschaft gelingen kann.

füßbar. Alternativ bleibt die Aufstockung im bewohnten Zustand, die höchste Ansprüche an die Bauleistungs- und den Umgang mit den Mietern stellt.

- > Im Bestand besteht eine höhere Unsicherheit bezüglich der vorhandenen Substanz verglichen mit dem Neubau. Erforderlich ist eine Prüfung der Bestandspläne, soweit vorhanden, z.B. zur Sicherstellung der Lastweiterleitung in lasttragende Strukturen. Vorhandene Schadstoffe sind einzukalkulieren, wie z.B. die Entsorgung von Asbest.
- > Zusätzliche Kosten entstehen, wenn statische Verstärkungen, in der Regel im Fundamentbereich, erforderlich sind.



Dagmar Weidemüller

Sanierung der Bestände aus den 1960er Jahren



Dagmar Weidemüller

Sanierung und Aufstockung der Bestände; Aufwertung der Eingangsbereiche

Information	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> > Informationsveranstaltung in der Uraula ein Jahr vor Baubeginn > Einladung an alle betroffenen Mieter > ca. 500 Teilnehmer in der Uraula > Angebot eines Busstransfers > Externe Moderation > Diskussion 	<ul style="list-style-type: none"> > Umzugsmanagement: <ul style="list-style-type: none"> > Kostenübernahme Umzüge > Stellung von Ersatzwohnungen > Sanierungswegweiser > Ansprechpartner vor Ort > Einrichtung eines Sanierungsteams (partikul.) > Regelmäßige Publikation von Sanierungsrundbriefen > Regelmäßige Berichterstattung in der Mitgliederzeitschrift > Soziale Betreuung > Ausweitung der Sprechstunden > Ausgabe einer Mieterfibel

Die komplexe Erneuerung wurde vorbereitet und begleitet durch umfangreiche Maßnahmen zur Information und Kommunikation sowie Beteiligung der Bewohnerschaft.



Dagmar Weidemüller

Sensible Einordnung von neuen Gebäuden



'Wohnen am Turm'



Beispiel:
2 Zimmer-WE
69,42 qm



Bestandersatz von Gebäuden aus den 1930er Jahren: Planung eines generationsübergreifenden Neubauprojekts mit Mieterbegegnungsstätte. In Kooperation mit einem karitativen Träger werden Wohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen gebaut.

- Aufstockung ist unter zwei Geschossen häufig unwirtschaftlich. Bei mehr als einem Geschoss erlischt allerdings der Bestandsschutz und der gesamte Bestand am betreffenden Hauseingang muss barrierefrei umgebaut werden.

Hinzu kommen besondere Auflagen, die zusätzliche Kosten verursachen und dadurch die wirtschaftliche Tragbarkeit von Projekten im unteren und mittleren Preissegment einschränken. Dies sind mit Ausnahme der Energieeinsparverordnung (EnEV) Regelungen der Landesbauordnungen wie:

Beispiel Berlin . Dachaufstockung im Wohnpark Mariendorf
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Das Quartierskonzept für den Wohnpark Mariendorf steht beispielhaft dafür, wie die Schaffung von neuem Wohnraum als Teil einer Gesamtstrategie der Quartiersentwicklung eingebettet wird.

Seit März 2016 modernisiert die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag 734 Wohnungen. Nach Abschluss der Arbeiten werden rund 70 Prozent aller Wohnungen barrierearm oder sogar barrierefrei sein.

Das Unternehmen verbindet die grundhafte Modernisierung eines Wohnensembles der 1970er Jahre mit einem innovativen energie- und mobilitätsbezogenen Quartierskonzept.

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören der Neubau durch Aufstockung, energetische Sanierungen, die Etablierung eines Smart-

Home-Systems und ein innovatives Energiekonzept, das Windrail-, Photovoltaik- und BHKW-Technik miteinander verbindet. Der regenerativ erzeugte Strom wird dem Quartier zugeführt und den Mietern als "Quartierstrom"® angeboten.

An einer "Charging Plaza" werden Ladepunkte für E- Fahrzeuge eingerichtet und ein Carsharingangebot mit garantierter Verfügbarkeit für die Mieter wird ebenso angeboten wie eine Fahrradstation.

Durch Aufstockung entstehen 73 Dachgeschosswohnungen in Leichtbauweise. Diese erweitern das Wohnungsangebot im Quartier. Dabei entsteht kein teurer Luxus, sondern bezahlbarer Wohnraum. Durch die Nutzung der SiWA Förderung können diese Wohnungen zu Einstiegsmietten von 6,50 EUR/m² für WBS-berechtigte Haushalte angeboten werden.

Fotos zum Projekt: Gewobag

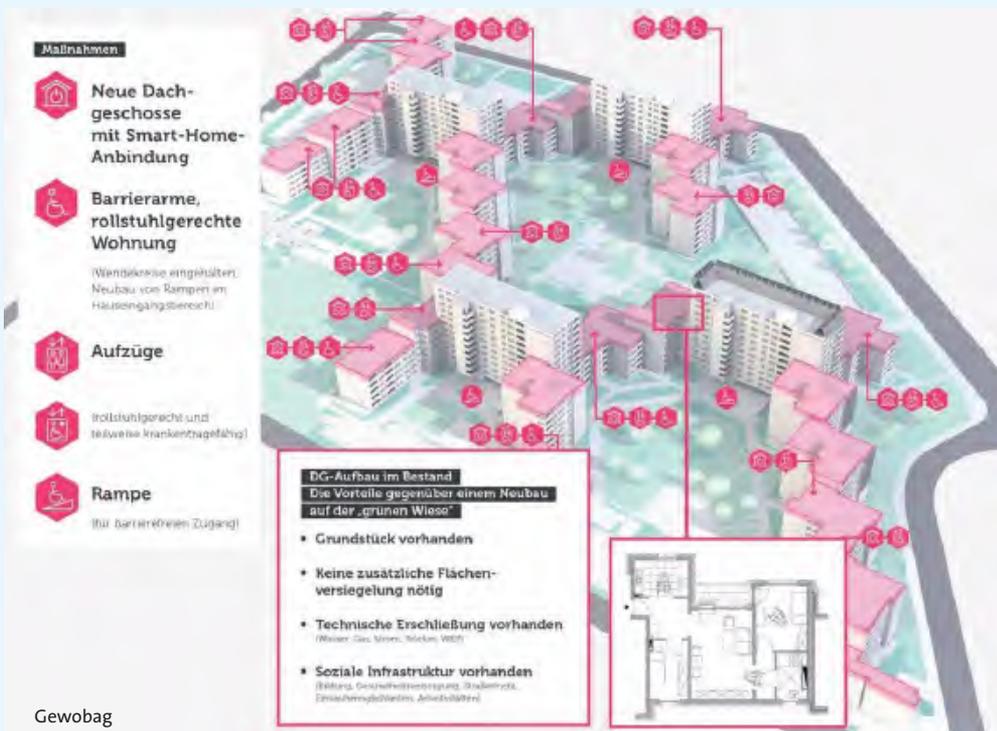


Wohngebäude vor ...



und nach der Aufstockung

- > Stellplatzpflicht
- > Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen
- > Einhaltung der Abstandsflächen
- > Erhöhte Anforderungen durch Änderung der Gebäudeklasse
- > Wegfall des Bestandschutzes
- > Einhaltung der Energieeinsparverordnung für Neubauten
- > Pflicht zum Einbau eines Aufzugs.



Wohngebäude vor (siehe Foto oben) und nach der Aufstockung

Um die Modernisierungsmaßnahme so sozialverträglich wie möglich zu gestalten, wurde bei allen Mietern eine Wohnungsbegehung unter Beteiligung der Bauleitung und der Mieterberatung der Gewobag durchgeführt und ein Sozialscreening vorgenommen.

In mehreren Mieterversammlungen wurden die Gesamtmaßnahme, sowie die zeitlichen Abläufe detailliert vorgestellt und die Mieter frühzeitig eingebunden.

Für die Dauer der Maßnahme wohnten die Mieter in anderen Wohnungen aus dem Bestand der Gewobag, im Umkreis von maximal sieben Kilometern oder in von der Gewobag angemieteten Wohnungen.

Gesamtmaßnahme im Überblick



POTENZIAL: Viele Wohnungsunternehmen haben gute Erfahrungen mit Dachaufstockungen gesammelt und werden diesen Weg der Wohnraumschaffung weiter beschreiten. Allerdings ist das rein rechnerische Potenzial für Dachaufstockungen deutlich höher als das realisierbare Bauvolumen. Warum ist das so? Den Wohnungsunternehmen geht es darum, dass mit der Schaffung von neuen Wohnungen die Aufwertung des jeweiligen Quartiers als Ganzes erfolgt. Ein Mehrwert für das Quartier muss für die

Beispiel Potsdam-Schlaatz, Aufstockung im Wieselkiez
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG)



Foto: Bärbel Rechenbach



Foto: PWG 1956 eG

Ausführungsprinzip



Quelle: PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG



Foto: Dirk Laubner

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat in der in den 1980er Jahren errichteten großen Wohnsiedlung am Schlaatz ein Würfelhaus vom Typ WBS 70 um zwei Stockwerke ergänzt und bietet ihren Mitgliedern mit diesem Pilotprojekt weitere Wohnungen mit großzügigen Loggien. Durch Anbau eines Aufzugs sind nun alle 30 Wohnungen des ursprünglichen Sechsgeschossers barrierefrei zugänglich.

Aus Gründen der Statik musste die Bodenplatte des Gebäudes verstärkt werden. Eine Aufstockung in leichter Rahmenbauweise war nicht möglich aufgrund der Forderung des Bauamtes und der Feuerwehr, dass die konstruktiven Teile der Aufstockung generell

nicht brennbar sein dürfen. Das Projekt zeigt die Umbaufähigkeit der WBS-Plattenbauweise, die bei der Genehmigung einer leichteren Bauweise deutlich kostengünstiger ausgefallen wäre.

Fast alle baulichen Maßnahmen erfolgten im bewohnten Zustand, nur für den Einbau des Treppenhauses mussten die Bewohner drei Wochen ausziehen. Basis für den reibungslosen Umbauprozess waren frühzeitige Gespräche und ein kooperatives Miteinander der Genossenschaftsmitglieder.

Inzwischen hat die Genossenschaft im 'Sperberhorst', ebenfalls im Wohngebiet 'Am Schlaatz', ein weiteres baugleiches Projekt mit Aufstockung und Aufzugsanbau umgesetzt.

vorhandenen Nachbarschaften erlebbar sein, damit das beabsichtigte Vorhaben akzeptiert wird. Aufstockungen und Dachausbauten werden dann erleichtert, wenn sie nicht als Einzelmaßnahmen erfolgen, sondern mit der Modernisierung des Bestandes und der Verbesserung des Wohnumfeldes einhergehen.

Beispiel Lörrach, Teichmattensiedlung
Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH



Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2009

Aufwertung des Quartiers durch Aufstocken der Gebäude mit hochwertigen Penthousewohnungen.

Beispiel München-Ramersdorf, Rupertigastraße
GEWOFAG Holding GmbH München



bogevischs buero

Die dreigeschossigen Gebäude aus den 1940er und 1950er Jahren wurden energetisch saniert und aufgestockt. Belebung des Quartiers durch Bereitstellung von größeren Wohnungen für junge Familien und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen.

Beispiel Köln, Fordsiedlung
LEG Wohnen NRW GmbH



Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2011

Zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung um ein Vollgeschoss in vorgefertigter Holzbauweise.

Beispiel Hamburg-Rahlstedt, Altenhagener Weg
Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG



Bernd Hiepe, Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2009

Die Aufstockung der Gebäude aus den 1950/60er Jahren um ein Geschoss erfolgte so, dass die charakteristische Silhouette mit flach geneigtem Satteldach beibehalten wurde. Die vorgehängten Balkone wurden in Loggien gefasst.

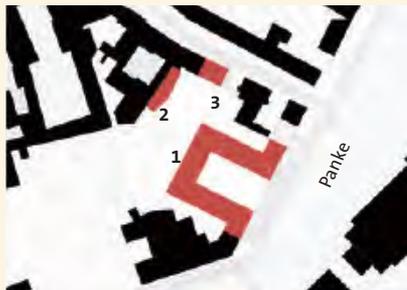
2. ANBAU AN BESTANDSGEBÄUDE

Anbauten an bestehende Gebäude sind eine Form des Bauens in Nachbarschaften, die den Bestand in der Regel nicht so unmittelbar tangieren wie Aufstockung und Dachgeschossausbau. Anbauten an bestehende Gebäude haben mehrere **VORTEILE**:

- > Sie können durch Lückenschließung einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten
- > Im Zusammenspiel mit dem Bestand können neue Stadt- und Quartiersräume innerhalb der Wohnsiedlungen gestaltet werden. Die in offener Bebauung mit-

Beispiel Berlin-Mitte/Gesundbrunnen – Uferhöfe GESOBAU AG

Das Neubauprojekt der landeseigenen Wohnungsgesellschaft GESOBAU AG ergänzt in modularer monolithischer Bauweise den urbanen Block an der Panke mit dem Bau von Mietwohnungen



unterschiedlicher Größe und vielfältigen Freiraumangeboten für neue und ansässige Bewohner. Die neue Wohnanlage umfasst U-förmig einen halböffentlichen Grünraum. Drei Baukörper Haus A (1), Haus B (2), Haus C (3) ergänzen das gemischte Quartier. Sie vervollständigen und verbinden durch Anbau die vorhandenen Strukturen. Die 180 Wohnungen wurden auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entwickelt, davon sind 30 Prozent gefördert.

Mit ihrem lichten Charakter bereichert die neue Bebauung das von Altbauten und

heterogener Nachkriegsbebauung geprägte Quartier. Ein Teil der Wohnungen sowie die Freibereiche der Anlage wurden barrierefrei gestaltet. Zwei Tiefgaragen bieten insgesamt 61 Stellplätze.

Ein Gemeinschaftsgarten mit Spielwiese, Rasenstufen und Holzdeck bildet das kommunikative Zentrum. Ausgewählte Pflanzungen verleihen der Wohnanlage einen individuellen Charakter. Eine gärtnerische Nutzung der Flächen durch die Anwohner ist durch gemeinschaftliches Urban Gardening möglich.



Fotos zum Projekt: Werner Huthmacher

unter auftretenden unangenehmen „Düseneffekte“ durch Luftverwirbelung verschwinden, die geschützten Räume werden besser benutzbar.

- > Eingesetzt an verkehrsreichen Straßen leisten Anbauten einen erheblichen Beitrag zur Lärminderung für die dahinter liegenden Bestände. Typische Beispiele sind die zur Straße hin geöffneten Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre, in denen durch die straßenseitige bauliche Schließung ruhige Innenhöfe entstehen.



- > Durch gemeinsam nutzbare Erschließungslösungen kann der Gebäudebestand barrierefrei gestaltet werden (Beispiel: München, Zornedinger Str.)
- > Das Wohnungsangebot kann ebenso wie das Angebot an Dienstleistungen und Betreuung zugeschnitten auf den konkret im Quartier benötigten Bedarf und auf die erwünschte Veränderung der Bewohnerstruktur, verbreitert werden.
- > Planungsrechtlich kann häufiger als bei anderen Formen des ergänzenden Bauens auf das Genehmigungsverfahren nach §34 BauGB – Einfügungsgebot in den Bestand – zurückgegriffen werden.

Beispiel München-Ramersdorf, Anbau in der Zornedinger Straße
 GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München



Im Zuge der Modernisierung erfolgte der Abbruch des Garagenhofes und der Bau einer zentralen Tiefgarage.



Ruhige neue Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität: Die Individual- und Wohnräume sind zu den leisen Innenhöfen und die „unsensiblen Räume“, wie Küche und Bad, zur lauten Seite hin orientiert.



Bestand Modernisierung
 Umbau und Neubau

Die **HERAUSFORDERUNGEN** ähneln denen der anderen Formen des Bauens in Nachbarschaften:

- > Freiflächen werden bebaut, während durch ein Mehr an Bewohnern der Bedarf an Stellplätzen und an Freiraumnutzung steigt.
- > Das Wohnen wird dichter und es können Abstandsprobleme geben.
- > Die soziale Infrastruktur muss mehr Nutzer und Kunden verkraften.
- > Für den einbezogenen Bestand kann der Bestandsschutz erlöschen, wodurch sich die Anforderungen an Rettungswege, Barriereabbau, energetische Richtwerte etc. erhöhen.

Typisch für viele Siedlungen der 1950er Jahre sind die zur Straße hin offenen Zeilen, die zu einer enormen Lärmbelastung führen. Das Bauvorhaben am extrem verkehrsbelasteten Mittleren Ring hatte mehrere Ziele: Gewinn an 150 Wohnungen mit im Quartier fehlenden Grundrissen durch Neubau und Aufstockung, Lärmschutz für den Bestand, Energieeinsparung und barrierefreie Erschließung.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft GWG hat die Zeilen des Bestandes durch einen trotz der hohen Anforderungen an den Lärmschutz ansprechend gegliederten Gebäuderiegel geschlossen und damit zwei ruhige grüne Höfe geschaffen.

Die bestehenden Wohnzeilen wurden um ein Geschoss in Leichtbauweise aufgestockt. Alle neu entstandenen Wohnungen sind über Laubengänge und Aufzüge barrierefrei erschlossen. Der

ruhende Verkehr wurde zum Teil in einer neuen Tiefgarage untergebracht. Die energetische Sanierung führte zu erheblichen Einsparungen, die eine Weiterverwendung der bestehenden Heizzentrale für den deutlich erweiterten Wohnungsbestand ermöglichte.

Die straffe Organisation der Baumaßnahme hat das weitere Bewohnen größtenteils ermöglicht, nur die direkt mit dem Anbau verbundenen Wohnungen wurden leer gezogen. Die Bewohner des Bestandes waren von Anfang an in die Planung einbezogen. Planungsrechtlich wurde nach §34 BauGB (Einfügungsgebot) vorgegangen.

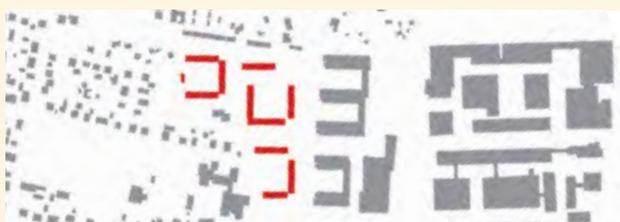


Archiv: www.deutscherbauherrenpreis.de

- Die Anbindung des Neubaus an den Bestand kann kostentreibend sein, wenn Leitungen verlegt werden müssen oder die Wärmeversorgung nicht kompatibel ist. Auch die Prüfung des an den Neubau anschließenden Bestandes hinsichtlich Statik, Schadstoffbelastung, Brandschutz etc. kann zu Überraschungen führen.

Aus Sicht der vorhandenen Nachbarschaft ergeben sich Einschränkungen, die nur dann akzeptiert werden, wenn das Quartier als Ganzes und vor allem der an den Neubau unmittelbar angrenzende Bestand sichtbar an Qualität gewinnt. Umso mehr gilt:

Beispiel Dresden, Komplexe Aufwertung des Wohngebiets Klotzsche
SWG-Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG



'Klotzsch Höfe' – drei Quartiere



Wohnraumgewinn durch Schließen einer Ecksituation



Neue Qualitäten des Wohnumfeldes

Das Projekt der sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden zeigt beispielhaft eine komplexe Überarbeitung des äußeren Erscheinungsbildes eines Wohnquartiers, errichtet in DDR-Plattenbauweise. Die 'Klotzsch Höfe' – drei Quartiere mit 500 Wohnungen wurden im Zusammenspiel von Modernisierung, Neubau und Rückbau umfassend saniert. Neue Hauseingänge, der Einbau von Aufzügen und die Neugestaltung der Loggien haben die Wohnqualität verbessert und Barrierefreiheit für die Mehrzahl der Wohnungen bewirkt.

Durch gleiche gestalterische Grundelemente für Loggien, Aufzüge, Eingänge und Dächer wurde eine klare Gestaltung erreicht. Hingegen heben sich die Freiräume der drei Höfe voneinander ab, um Identität zu stiften. Der neue sechsgeschossige Anbau schließt eine Blockecke an städtebaulich sensibler Stelle. Darüber hinaus konnten hier auch neue Wohnungstypen für generationenübergreifendes Wohnen realisiert werden.

Fotos zum Projekt: Peggy Laurich / IGC Ingenieurgemeinschaft Cosssebaude GmbH



Farbakzente zeigen zu welchem Hof das Gebäude gehört

die Nachbarn müssen frühzeitig beteiligt werden und für sich selbst einen Mehrwert des beabsichtigten Vorhabens erkennen können.

POTENZIAL

Der Anbau an den Bestand ist vor allem in den locker bebauten Siedlungen der 1950er und 1960er Jahren eine geeignete Maßnahme, da hier durch die in der Regel großzügigen Freiflächen keine erheblichen Einbußen an Freiraum eintreten. Vielmehr kann dessen Qualität mit überschaubarem Mitteleinsatz verbessert werden. Zudem wird bei

Beispiel Nürnberg, Anbau an Gebäudezeilen der 1950er Jahre wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Die in einer parkartigen Freifläche gelegenen dreigeschossigen Gebäudezeilen aus den 1950er Jahren wurden durch neue Gebäudeteile (rot markiert im Bild unten rechts), neue Laubengänge, Aufzüge und Balkone rücksichtsvoll so ergänzt, dass barrierefreie Wohnungen mit klar strukturierten Grundrissen, zwei Rollstuhlfahrerwohnungen, eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum entstanden sind. In gelungener Synthese sind neue und alte Gebäudeteile durch den Anbau funktional miteinander verbunden. Das Wohnungsunternehmen ist so in der Lage Wohnungen speziell für die Bedürfnisse älterer Bewohner anzubieten.

Das Beispiel zeigt, wie durch gute Planung der ergänzende Wohnungsbau so gestaltet werden kann, dass die große Qualität der Freiflächen in der Zeilenbauweise der 1950er Jahre erhalten bleibt.



Vor der Modernisierung



Ergänzung der Gebäude: Laubengänge, Aufzüge, Anbauten

Abbildungen: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2009



Anbau an Gebäudezeilen der 1950er Jahre



qualifizierter Planung die zum Teil städtebaulich eintönige Bebauungsstruktur vor allem der Siedlungen aus den 1950er Jahren vielseitiger und spannungsvoller. In der Regel sind in den nach dem Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft erbauten Siedlungen sowohl das potenzielle Neubaugrundstück als auch der Bestandsbau im Besitz des gleichen Wohnungsunternehmens. Die damit wegfallende Abstimmung mit dem Nachbareigentümer ist häufig Voraussetzung dafür, dass der Anbau überhaupt möglich wird.

Beispiel Arnstadt, Goethestraße
Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G



Durch den Anbau eines Aufzugskerns an den Bestand konnten barrierefreie Wohnungen an vier Treppenhäusern mit vorgelagerten Gemeinschaftsbereichen verbunden werden und es entstand eine hochwertige Wohnsituation.



Archiv: www.deutscherbauerpreis.de

Neuer Aufzugskern

Beispiel Berlin-Hellersdorf, Betreutes Wohnen im Anbau
Wohnungsbaugenossenschaft 'Hellersdorfer Kiez' eG



Ralf Protz

Der neue Anbau, der den Winkel zwischen zwei Plattenbauten schließt, bietet nicht nur eine bauliche sondern eine funktionale Ergänzung, die es im Wohnquartier nicht gab: Wohnungen für behinderte Menschen. Darüber hinaus konnte hier ein Psychosoziales Zentrum (Tagesstätte) eingerichtet werden.

Werden Neubau und Bestandserneuerung gleichzeitig angegangen, besteht die Chance für komplexe neue Quartierslösungen, beispielsweise:

- > im Bereich der energetischen Quartiersversorgung
- > beim Barriereabbau im Wohnumfeld
- > bei neuen quartiersbezogenen Mobilitätsangeboten und Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

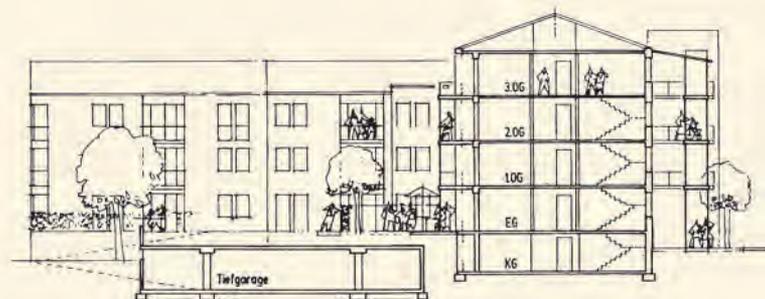
Beispiel Neuss-Weckhoven, Barrierefreies Wohnen Neusser Bauverein AG



Der vorhandene Zeilenbau wurde durch Anbauten ergänzt, so dass ruhige und grüne Wohnhöfe mit Bezug zur offenen Landschaft entstanden. Der Umbau wurde verknüpft mit einer kompletten Änderung des Erschließungssystems durch vorgestellte Laubengänge, die mit nur einem Aufzug alle Wohnungen erreichen. Durch den Bau einer Tiefgarage bleibt das Wohnumfeld autofrei mit hoher Aufenthaltsqualität.



Das Projekt verbindet Ergänzung und Umbau des Bestandes mit dem Ziel einer größeren Differenzierung des kleinräumigen Wohnungsangebotes:



Durch den Bau einer Tiefgarage weist das Wohnumfeld einen hohen Nutzwert auf.

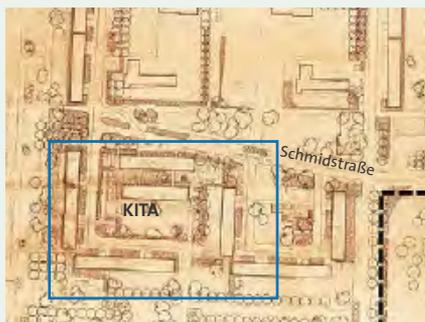
3. FREISTEHENDER NEUBAU IM BESTAND

Freistehender Neubau im Bestand ist eine Form der Quartiersergänzung, die Platz braucht. Sie hat im Vergleich zur Aufstockung und zum Anbau

VORTEILE:

- > Der Bestand wird nicht unmittelbar beeinträchtigt, die bestehenden Häuser müssen nicht „angefasst“ werden und niemand muss aus- oder umziehen.
- > Zusätzlicher Wohnraum entsteht ohne Flächenverluste durch Umbau oder Abriss.

Beispiel Berlin, Schmidstraße
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Entwurfsplanung von 1969
 Quelle: Blockentwicklungskonzept



Brachfläche nach Abriss der KITA



Ausschnitt aus dem Blockentwicklungskonzept

In der Mitte eines großen zehngeschossigen Wohnhofes der 1970er Jahre befand sich eine durch den Abriss einer Kindertagesstätte entstandene Brachfläche. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM hat auf dem vom Land eingebrachten Grundstück sechs fünfgeschossige Häuser so eingeordnet, dass spannungsvolle neue Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten entstanden sind, die allen Anwohnern des Hofes offen stehen. Die neu geschaffenen Häuser passen sich in den Bestand ein und ergänzen das vorhandene Wohnangebot mit neuen Grundrissen und Wohnungsgrößen zwischen 36 und 93m². Planungsrechtlich wurde nach §34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) genehmigt. Sorgfältige städtebauliche Untersuchungen waren Grundlage dafür.

In kurzer Bauzeit, von November 2015 bis Juni 2017, wurden 128 überwiegend barrierefreie Wohnungen errichtet, die alle über Balkon oder Terrasse verfügen. Zudem sind 55 Stellplätze entstanden. Die Genossenschaft Berolina eG, Eigentümerin der umgebenden



Fotos zum Projekt: WBM

- > Da die Kopplung von Neubau und Modernisierung nicht zwingend notwendig ist, können stadttechnische Anpassungen in der Regel einfacher gestaltet werden.
- > In größerem Maßstab als bei Aufstockungen oder Anbauten kann durch neue Angebote an Wohnungen sowie sozialer Infrastruktur das Quartiersportfolio beeinflusst und damit die Bewohnerstruktur gezielt verändert oder stabilisiert werden – je nach Strategie des Bauherren bzw. der Stadt.

Bebauung, wurde bereits vor der Planung einbezogen, was sich in einer engen Kooperation während der Bauphase fortsetzte und eine positive Grundstimmung unter den anwohnenden Mitgliedern der Genossenschaft bewirkte. Die Nachbarschaft wurde laufend informiert und konnte auf die Planung Einfluss nehmen, so wurde u.a. die Einfahrt zur Tiefgarage verändert. Vor allem der neue öffentliche Spielplatz und Angebote zum 'urban gardening' wurden positiv angenommen. Wichtig dafür, dass das Projekt im Budget- und Zeitrahmen erfolgreich abgeschlossen werden konnte, war die politische und fachliche Unterstützung durch Bezirk und Senat. Ein Erfolgsfaktor war zudem neben der engen und frühzeitigen Kooperation aller Akteure und Betroffenen, dass die Nachbarschaften trotz dichter Bebauung einen Mehrwert für ihr Quartier erkennen konnten: aus einer verwahrlosten Brachfläche ist ein schönes und von allen benutzbares Grundstück geworden.



Die **HERAUSFORDERUNGEN** beim freistehenden Einfügen von Neubauten sind zwar ähnlich wie beim Anbau, aber dahingehend größer, dass bei dieser Variante des Bauens in bestehenden Nachbarschaften etwas vollständig Neues entsteht:

- > Es besteht die Gefahr, dass der Neubau von den Nachbarn als unwillkommener Fremdkörper im Gefüge des Bestandes wahrgenommen wird – sowohl gestalterisch „Das passt nicht hierher“ als auch sozial „Wer zieht denn hier ein?“.

Beispiel Bremen, Gartenstadt-Süd und Kirchhuchting – 'Bremer Punkt' und 'Tarzan und Jane'
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen Bremen



Nikolai Wolff

Punktuelle Ergänzung der Nachkriegsmoderne



Vielfältige Wohnmuster



GEWOBA

Die Konzepte zum Bauen im Bestand sind aus dem von der GEWOBA initiierten Ideenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ hervorgegangen, der in Kooperation mit der Stadt und der Architektenkammer Bremen durchgeführt wurde. Ziel war es, Bautypen zu finden, die den Bestand erweitern, die Nachbarschaften stabilisieren und die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre städtebaulich qualifizieren. Neue Wohngebäude sollten behutsam in die bestehenden Raumstrukturen integriert werden und sich mit bezahlbaren, barrierefreien Angeboten insbesondere an die Mieter im umliegenden Bestand richten.

Der **'Bremer Punkt'**, ein beinahe würfelförmiger Baukörper aus vorgefertigten Modulen in Holzbauweise und einer vor Ort gefertigten Erschließungsachse, erwies sich dank seiner kleinen Grundfläche als überaus anpassungsfähig an unterschiedliche städtebauliche Situationen in der Gartenstadt Süd.

Die Baukörper nehmen gestalterisch Bezug zu den umliegenden Bauten auf und ergänzen wie selbstverständlich die vertrauten Nachbarschaften. Über 20 Grundrisstypen, von der Kleinstwohnung bis zur Wohnung für größere Familien, können nahezu beliebig in den Geschossen kombiniert werden und so auf die Bedarfe vor Ort individuell eingehen. Die Nachbarschaften waren in die Auswahl der Standorte eng eingebunden. Zudem wurden die neuen Wohnungen zunächst den vorhandenen Mietern aus den Quartieren angeboten, wodurch eine hohe Akzeptanz erreicht wurde.

Bislang wurden drei Punkthäuser errichtet. Der Baubeginn vier weiterer Gebäude des weiter entwickelten Serientyps erfolgt in 2018, weitere sind in planungsrechtlicher Vorbereitung, wobei je nach Vorhaben nach dem Einfügungsgebot (§34BauGB), mit V+E-Plan oder mit B-Planänderung vorgegangen wird.

- > Je größer das Vorhaben ist, umso aufwendiger kann das bau- und planungsrechtliche Genehmigungsverfahren im Unterschied zu Anbauten oder Aufstockungen sein. Abstandsfragen und Dichtewerte gewinnen an Bedeutung. Verschattungsprobleme können auftreten, klimatische Faktoren wie Frischluftschneisen müssen berücksichtigt werden.
- > Es geht Freifläche verloren, während hingegen durch die vermehrte Wohnungszahl mehr Bedarf an Stellplätzen, benutzbarem Freiraum, Spielmöglichkeiten etc. entsteht. Ausgleichsmaßnahmen müssen einkalkuliert werden.

Das Konzept **'Tarzan und Jane'** besteht aus zwei quadratischen, über einen Laubengang verbundenen Baukörpern. Der städtebaulich variierbare Typus wurde an fünf Standorten in der Wohnsiedlung Kirchhuchting mit jeweils eigener Farbgebung so in die Raumstruktur integriert, dass vielfältigere Freiräume sowie neue Wohnadressen entstanden sind. Das Wohnumfeld wurde als Gemeinschaftsbereich von Neubau und Bestand gestaltet, es gibt keine Abgrenzungen zwischen Alt und Neu. Die erforderlichen Stellplätze wurden auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Das variable Grundrisskonzept ermöglicht eine große Bandbreite – von Rollstuhlwohnungen über Wohnungen für Alleinerziehende bis zur Mietergemeinschaft und Wohngruppe. Es ergänzt damit die Wohnangebote im Quartier.

Die Stärken der Projekte liegen in der hohen Grundrissvariabilität und dem modularen Baukastensystem mit hohem Vorfertigungsanteil. Dank der kurzen Bauzeit hielt sich die Beeinträchtigung der Umgebung in Grenzen. Es ist gelungen, Gebäude zu entwickeln, deren moderne Architektur nicht mit dem vorhandenen Quartier konkurriert, sondern dieses qualifiziert.

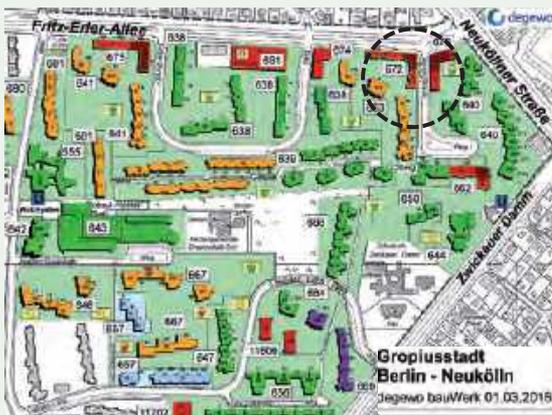


Diese Herausforderungen bewirken, dass die Einordnung neuer Bauten in bestehende Quartiere einer besonders sensiblen Vorbereitung bedarf, sowohl was die frühzeitige Einbeziehung der Nachbarschaften als auch den gestalterischen Bezug zum baulichen Bestand betrifft.

POTENZIAL

Die Einordnung neuer Baukörper in den Bestand braucht mehr Platz und Raum. Besonders geeignet sind deshalb hierfür die locker bebauten, eher geringgeschossigen Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre.

Beispiel Berlin-Neukölln, Ergänzender Wohnungsbau in der Gropiusstadt
degewo AG



Planausschnitt: bauliche (rot markiert) Ergänzungen

In einem Wettbewerbsverfahren der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo wurden bereits im Jahr 2012 verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung der südlichen Gropiusstadt untersucht. Die an einigen Standorten baulich realisierte Planung sieht „Eckhäuser als Impulsgeber der städtebaulichen Nachverdichtung“ vor. Schrittweise sollen auf diese Weise neue stadträumliche Einheiten entstehen mit dem Leitgedanken: „Es gilt nicht, gegen das Vorhandene anzukämpfen sondern eine kongeniale Weiterentwicklung und Aufwertung zu erreichen“.

geschlossene Zeilen. Die Bebauung ist vier- bis sechsgeschossig und greift damit nicht in die Stadtsilhouette ein. Zur Südseite hin haben die Wohnungen Balkone. Das Wohnungsangebot ist vielfältig, ergänzt das Bestandsangebot mit neuen Grundrissen und Ausstattungsqualitäten. Neben einem breiten Wohnungsschlüssel wurden ebenso Sonderwohnformen für Betreutes Wohnen errichtet.



Bernd Hunger

vom Verkehrslärm geschützte Wohnhöfe sind entstanden

Die städtebauliche Idee ist am realisierten Projekt an der Ecke Erler Allee/Straubweg ablesbar: die Straßenflucht wird aufgenommen, statt solitärer Gegenfiguren zum Bestand entstanden über Eck

Die Wärmeversorgung erfolgt mit Biomasse. Die dadurch möglichen niedrigen Warmmieten sind rund 25 Prozent niedriger als bei einer Versorgung aus dem Vattenfallverbundnetz. Dadurch wird der KfW 55 Standard ohne zusätzlichem konstruktiven Aufwand erreicht.

Fotos zum Projekt: degewo AG



Je anspruchsvoller und gelungener die vorhandene städtebauliche Figur ist, umso problematischer ist die bauliche Ergänzung ohne Qualitätsverluste, die dann oft nur als Nachverdichtung empfunden wird. Deshalb kommt der hochwertige Siedlungsbau der 1920er und teilweise auch der 1930er Jahre nur in gestalterisch eher weniger gelungenen Quartieren in Frage. Besondere Potenziale bieten jene Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre, in denen infolge von zeitweiligen Bedarfsrückgängen Kindereinrichtungen zurückgebaut wurden und größere Brachflächen, häufig im Quartiersinneren, entstanden sind.

Beispiel Berlin-Treptow-Köpenick, Wohnanlage am Sterndamm
 STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH

Die landeseigene Wohnungsgesellschaft errichtete 31 Wohnungen und eine Demenz-WG in einem Stadtteil mit heterogener Bestandsbebauung, auf einer Grundstücksfläche, wo bislang Garagen und Gewerbeflächen aus den 1960er Jahren standen. Von Beginn an war bei der Planung klar, dass mit einem ergänzenden Neubau eine besondere Wohnform – ein “inklusives Projekt” – entstehen soll. Durch die Aufteilung in ein straßenbegleitendes Vorder- und

ein Gartenhaus vermittelt der neue Gebäudekomplex zwischen der Zeilenbebauung aus den 1930er Jahren und denkmalgeschützten Gründerzeitgebäuden. Die ergänzende Bebauung übernimmt hier eine ordnende Funktion. Darüber hinaus führt die Vielfalt an Wohnungstypen eine große Bandbreite an Bewohnern zusammen. Das wirkt sich stabilisierend auf die vorhandene gute Nachbarschaft aus.



Fotos zum Projekt: Anne Lampen Architekten BDA



Wohnhof



Straßenansicht



Der ergänzende Neubau kann auf mehreren Wegen erfolgen:

- > Einzelprojekte werden als Unikate im Quartier errichtet (Beispiele: Berlin, Schmidstraße; München, Piusplatz).
- > Punktförmige Ergänzungen erfolgen mit sich wiederholenden, gleichwohl funktional und gestalterisch variierenden Baukörpern so, dass eine neue „Schicht“ des Bauens entsteht, die sich in den städtebaulichen Duktus der vorhandenen Bebauung einfügt. (Beispiel: Bremen, Gartenstadt Süd)

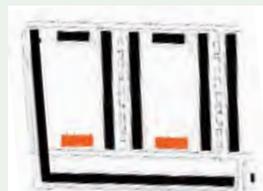
Beispiel München-Ramersdorf, Piusplatz
GEWOFAG Wohnen GmbH, München



www.deutscherbauherrenpreis.de, Roland Weegen



www.deutscherbauherrenpreis.de, mahl-gebhard-konzepte



Die Ergänzungsbauten (orange markiert) in der Wohnsiedlung aus den 1930er Jahren setzen neue Akzente im Quartier. Die beiden kompakten Baukörper schließen den grünen Innenhof zum Süden hin ab. Mit den ergänzenden Neubauten wurde die Wohnanlage baulich, infrastrukturell und sozial aufgewertet. So konnten die notwendigen Familienwohnungen sowie Wohnungen für ältere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen geschaffen werden.

Hervorhebenswert ist die Neugestaltung des Wohnumfelds in Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Geachtet wurde auf Barrierefreiheit, Entsiegelung, zielgruppenorientierte Nutzung und Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen. Der Mehrwert für das Quartier besteht für die gesamte Nachbarschaft.

Beispiel Berlin-Mitte, Sebastian Straße
Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG, Berlin



www.deutscherbauherrenpreis.de, Dagmar Weidemüller



Die unmittelbar am ehemaligen Grenzstreifen zwischen Ost- und West-Berlin gelegene Wohnanlage bietet mit den Ergänzungsbauten preiswerte Mietwohnungen in zentraler Lage.

Die freistehenden Baukörper vermitteln städtebaulich zur durchgrünten Zeilenbauweise der benachbarten Genossenschaftssiedlung. Die gewählte Gestaltung steht in der Tradition des Siedlungsbaus der 1920er Jahre. Der ruhende Verkehr erfolgt über eine zentrale Tiefgarage, die von vier Häusern aus per Aufzug zu erreichen ist. Der überwiegende Großteil der Wohnungen und die Tiefgarage sind barrierefrei erschlossen. Die Außenanlagen sind ebenfalls barrierefrei und in hoher Qualität ausgeführt worden. Mit der Gestaltung des Wohnumfeldes konnten historische Wegebeziehungen wieder hergestellt werden.

- > Die Einordnung der in miteinander korrespondierender Formsprache errichteten Neubauten erfolgt in bewusstem Kontrast zum städtebaulichen Prinzip des Bestandes, um mit einem neuen Bauprinzip eine schrittweise städtebauliche Transformation des bestehenden Quartiers zu erreichen.
(z.B. Berlin, Gropiusstadt)

Beispiel Königs Wusterhausen, Heinrich-Heine-Höfe
Wohnungsbaugenossenschaft Königs Wusterhausen eG



Bräunlin+Kolb Architekten und Keller & Riedel Architekten, Foto:Barbara Schmidt

Generationenübergreifende Wohnanlage mit 50 Wohnungen



Standortsituation vor dem Neubau: Garagenhof



Auf einem ehemaligen Garagen-Areal ist ein neues Wohnensemble entstanden. Seine bauliche Struktur und landschaftsplanerische Gestaltung stellt in beispielhafter Weise Verbindungen zur Nachbarbebauung her: sowohl zur viergeschossigen DDR-Zeilenbau Siedlung als auch zu den neueren dreigeschossigen Stadthäusern.

Die Wohnungsgenossenschaft hat mit den ergänzenden Wohnungen ihr Portfolio verbreitert u. a. mit dem Angebot von barriere- freien Wohnungen. Mit dem Bau eines Gemeinschaftsraumes startet sie ebenfalls ein eigenes Pilotprojekt. Eine wesentliche Aufwertung erfuhr das Wohnumfeld. Die Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum bietet auch für die Nachbarschaft eine räumliche Vielfalt.

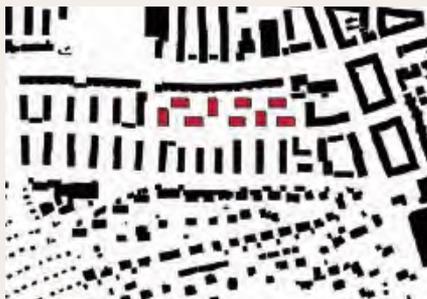


Durch den Bau einer Tiefgarage ist der zentrale Gartenhof autofrei nutzbar und bietet Spiel- und Trimm-Dich-Geräte für Jung und Alt.

4. ABRISS UND ERSATZNEUBAU

Ersatzneubau kann im Vergleich mit den anderen Formen des Bauens in Nachbarschaften die grundlegendste Erneuerung und Veränderung von Quartiersstrukturen bewirken. Das ist dort sinnvoll, wo städtebauliche Missstände mit Qualitätsmängeln im Wohnungsbestand korrespondieren. Besonders ein Teil der Bestände des Schlichtwohnungsbaus der Nachkriegszeit, als anspruchsvolles Baumaterial knapp war und schnell, in kürzester Zeit, gebaut werden musste, kommt für Abriss und Ersatzneubau in Frage.

Beispiel Würzburg, Quartier Brunostraße / Michelstraße
Stadtbau Würzburg GmbH



1. Bauabschnitt:
Abriss und Ersatzbau

Die neue Wohnanlage im Würzburger Stadtteil Zellerau ersetzt eine Bebauung aus den frühen 1950er Jahren. Neun Wohnblöcke in Zeilenbauweise mit schlichten Kleinwohnungen wurden abgerissen. Die Neubebauung erfolgte in zwei zeitlich voneinander getrennten Abschnitten.

Zunächst errichtete das kommunale Wohnungsunternehmen 109 barrierefreie Zwei- bis Fünfstückerwohnungen. Als Teil der Aufwertungsstrategie im Programmgebiet Soziale Stadt entstanden 42 Eigentumswohnungen sowie 55 freifinanzierte und 12 geförderte Mietwohnungen. Auf Basis eines Architektenwettbewerbs mit anschließendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstand anstelle von sechs Gebäudezeilen eine städtebauliche Struktur mit neun zueinander versetzten Einzelgebäuden in einem parkähnlichen Wohnumfeld. Die als Dreispänner organisierten Grundrisse lassen eine Vielzahl von unterschiedlichen gut belichteten Wohnungsgrößen zu.

Fotos zum Projekt: Lisa Farkas



1. Bauabschnitt: Abriss und Ersatzbau



Die **VORTEILE** von Abriss und Ersatzneubau stellen sich folgendermaßen dar:

- > Die Sanierung funktional problematischen Wohnraumes, dessen Erneuerung und funktionale Verbesserung wirtschaftlich nicht zu vertreten ist, entfällt.
- > Neue Wohnqualitäten werden geschaffen, wobei sich die Zahl der Wohnungen in der Regel erhöht.
- > Vor allem in weniger beliebten, ggf. sogar stigmatisierten Wohngebieten kann

Der **zweite Bauabschnitt** besteht aus drei neuen Gebäudezeilen, die auf dem Grundriss der Vorgängergebäude errichtet wurden. Je Gebäude wurden zwölf familieneignete Maisonette-Wohnungen übereinandergestapelt. Das Flachdach ist als gemeinsam nutzbare Terrasse gestaltet. Von den 44 Mietwohnungen im zweiten Abschnitt sind 28 geförderte Wohnungen.

Über ein Blockheizkraftwerk erfolgt der Anschluss des Quartiers ans Fernwärmenetz.

Aufgrund eines Carsharing-Angebots konnte der Stellplatzschlüssel auf 0,6 pro Wohnung reduziert werden, was Einsparungen bei der Tiefgarage bewirkte.

Durch die Mischung von Eigentum, freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen sowie das breite Angebot von Zwei- bis Fünfstückwohnungen entstand eine vielfältige Nachbarschaft.



Abriss von nicht sanierungsfähigen Wohngebäuden



2. Bauabschnitt



von einem Ersatzneubau ein Signal für bessere Wohnverhältnisse ausgehen und einen Imagewandel einleiten..

- > Die Neustrukturierung eines Quartiers kann für prinzipielle neue Lösungen im Bereich der Mobilität, der Energieversorgung, der Digitalisierung und der sozialen Infrastruktur genutzt werden.
Ersatzneubau hat besondere **HERAUSFORDERUNGEN** zu bewältigen:
- > Falls nicht ohnehin Wohnungen leer stehen, müssen Wohnungen leer gezogen werden, gewachsene Nachbarschaften sind davon unmittelbar betroffen. Zudem

Beispiel Rosenheim, Wohnanlage Finsterwalderstraße
GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim (Deutscher Bauherrenpreis 2018)



Die Bestände aus den 1950er Jahren wurden abgerissen



Die Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim hat sich für den Abriss einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren entschieden.

Die städtebauliche Einordnung der sich gegenüberstehenden, zum Teil versetzten Gebäude und die dadurch dazwischen erzeugten Freiräume schaffen eine neue Qualität des Wohnens direkt an der lauten Hauptstraße.

Die Herausforderung der Bauaufgabe lag zum einen in der baulichen Bewältigung der Lärmemissionen der stark befahrenen Äußeren Münchener Straße, zum anderen im Entwurf einer identitätsstiftenden Wohnanlage. An die Stelle der ehemaligen Bebauung trat ein langgestrecktes Karree mit 60 Prozent mehr Wohnfläche, dessen ruhiger Innenbereich mit Mietergärten und Gemeinschaftsbereichen durch eine in mehrere Baukörper gegliederte fünfgeschossige Bebauung vom Straßenlärm abgeschirmt ist.

Die durchgesteckten Treppenhäuser ermöglichen barrierefreie Zugänge von der Strassen wie von der Hofseite.

Während des Planungsprozesses wurde ein "runder Tisch" zur Abstimmung mit Vertretern von: Wohnungsamt, Sozialräumlicher Jugendhilfe, Diakonie, Sozialamt Rosenheim, Geschäftsstelle 'Soziale Stadt', Soziales Management der GRWS u. a. organisiert.

Das Ensemble erhielt durch einen einheitlichen, auffälligen Farbton eine identitätsstiftende Gesamtwirkung und sticht in einem baulich heterogenen Umfeld als neuer Baustein heraus. Das Nebeneinander von geförderten und freifinanzierten Wohnungen gewährleistet eine gute soziale Durchmischung.

befinden sich in den alten Beständen die Wohnungen mit den niedrigsten Mieten. Deshalb verlangt diese Form des Bauens im Bestand den sensibelsten Umgang mit der vorhandenen Bewohnerschaft, möglichst keiner darf sich vertrieben fühlen.

- Zu bedenken ist der Verlust von Wohnraum und Grauer Energie.

Deshalb ist bei der Entscheidung für den Abriss besonders gründlich zu prüfen, ob die Aufwertung des Bestandes nicht der bessere Weg ist. Der Blick darf nicht nur auf die meist offensichtlichen Mängel des Bestandes gerichtet sein, auch seine ggf. vorhandenen bewahrenswerten Qualitäten müssen gewürdigt werden.

**Beispiel Schwedt, 'GRÜN Wohnen', Gatower Straße
Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder**

Stadt Schwedt/Oder



Dieses Beispiel steht für die Sicherung von gutem und bezahlbarem Wohnraum in Städten mit rückläufigen Einwohnerzahlen. Durch gute Wohnbedingungen und intakte Innenstädte sollen die Menschen gerne in ihren Heimatregionen verbleiben oder sich neu ansiedeln.

Um dieses Ziel zu erreichen hat sich das kommunale Wohnungsunternehmen an diesem Standort für einen Ersatzneubau entschieden. Dafür wurden die beiden 1982 errichteten Gebäude (Plattenbau-Typs P2-RS, siehe Bild oben links) abgerissen und durch relativ kleinmaßstäblichen Mietwohnungsbau mit einem hohen Anspruch an nachhaltigem und ökologischem Bauen ersetzt.

Mit dem unterschiedlichen Einsatz energiesparender Maßnahmen (z.B. von Wärmepumpen, Solaranlagen zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) in den sechs einzelnen

Gebäuden schafft das Wohnungsunternehmen einen hohen energetischen Standard für seine Bewohner. Darüber hinaus werden zugleich Erkenntnisse gewonnen, wie sich diese Maßnahmen auf den Energieverbrauch und die Kalkulation der Betriebskosten auswirken.

Den Gebäuden ist ein gemeinschaftlicher Gartenbereich direkt zugeordnet. Die Wohnungen der oberen Etagen sind mit Balkonen ausgestattet; die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse, Mietergärten und sind barrierefrei.

Junge Familien fühlen sich in den individuell geschnittenen Wohnungen genauso wohl wie der Single oder Menschen im höheren Alter.



Fotos: Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

Es muß starke Argumente für Abriss und Ersatz geben.

- Noch in Erinnerung ist die aus dem Zeitgeist entstandene Politik der Flächenabrissse der 1960er / 1970er Jahre. Der neugeschaffene Wohnstandort muss deshalb in jeder Hinsicht überzeugend sein, und der Öffentlichkeit die Sicherheit vermitteln, dass die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholt werden.

POTENZIAL

Ersatzneubau ist als einschneidendste Form des Bauens in Nachbarschaften wie keine andere Form geeignet, eine grundlegende Qualitätsverbesserung und einen Imagewandel einer Wohnsiedlung mit funktionellen bzw. städtebaulichen Schwächen zu

Beispiel Köln, Buchheimer Weg, Ersatzneubau von Gebäuden der 1950er Jahre
GAG Immobilien AG Köln



GAG AG Köln

Eine typische 1950er Jahre - Siedlung wurde an diesem Standort ersetzt

Die Gebäude der Siedlung aus den 1950er Jahren waren in einem sehr schlechten Zustand. Sie energetisch zu ertüchtigen und zu sanieren wäre nicht rentabel gewesen. Mit dem Ziel, dichter und kostengünstig zu bauen und dennoch freiräumliche Qualitäten zu erhalten sowie neue architektonische Qualitäten zu gewinnen entschied sich das Wohnungsunternehmen für eine Kombination von Sanierung, Abriss und Neubau.

Dabei wurden neue bauliche Lösungen entwickelt. Die Planer gaben den Gebäuden-Zeilen einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander und voneinander weg weisen. Entstanden sind differenzierte Frei-Räume, die unterschiedlich genutzt werden können und eine eigene Identität entwickelten.

Unter Beibehaltung der technischen Infrastruktur konnte die Dichte in der Siedlung deutlich erhöht werden. Die Baugenehmigung erfolgte durch § 34 BauGB.



Siedlungsstruktur 1950



Siedlungsstruktur 2018

Veränderung der Siedlungsstruktur durch Ersatzneubau



ASTOC Architects and Planners, Köln

GAG AG Köln

Ein sensibles Umzugsmanagement der GAG stellte sicher, dass sich die Mieter, die zuvor hier gewohnt hatten, sich keine neue Heimat suchen mussten.

bewirken. Sein Potenzial liegt vor allem in Schlichtwohnbeständen des Nachkriegsjahrzehnts. Abriss und Ersatzneubau können verschiedene Konzepte verfolgen:

- > Prinzipielle Neuordnung der vorgefundenen städtebaulichen Struktur (Beispiel: Rosenheim)
- > Kombination mit der Erneuerung des Bestandes unter Aufnahme wichtiger Elemente der vorhandenen städtebaulichen Figur (Beispiel: Stuttgart).
- > Schrittweiser Ersatz des Bestandes, wobei teilweise eine Neuordnung, teilweise eine Wiederaufnahme der städtebaulichen Struktur erfolgt (Beispiel Würzburg).

**Beispiel Stuttgart-Hallschlag, Ersatzneubau von Gebäuden der 1920er Jahre
SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**

Der Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit ca. 60 Wohnungen war das Startprojekt für die Sanierung einer Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren.

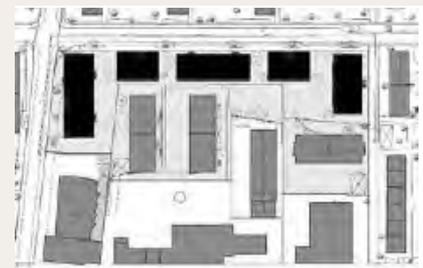
Der ehemals durchgehende Gebäuderiegel wurde durch mehrere einzelne Baukörper mit Übergängen zum öffentlichen Straßenraum ersetzt. Der nicht mehr wirtschaftlich sanierbare Bestand hatte mit seinen Laubengängen und seinem abweisenden Charakter zur Straße hin mit zur Stigmatisierung des ganzen Wohngebiets beigetragen.

Die zeitgenössische Gestaltung der Gebäude hebt sich klar vom Bestand ab, folgt aber dessen städtebaulichem Duktus. Großzügige „Balkonregale“ ermöglichen den Bezug zum verkehrsfreien durchgrünten Gemeinschaftsbereich im Quartiersinneren.

Mit dem Ersatzneubau hat die Wohnungsbaugesellschaft einen kraftvollen Auftakt für die Sanierung eines stigmatisierten Wohnviertels gesetzt.



Städtebauliche Struktur vor dem Ersatzneubau



Einzelne Baukörper als Ersatz für den durchgehenden Gebäuderiegel



Die sozialverträgliche Entmietung der abzureißenden Gebäude erfolgte in Einzelgesprächen mit jedem Bewohner und in einem umfangreichen Werkstattverfahren.



Großzügige 'Balkonregale' im Innenbereich

III

PRINZIPIEN FÜR DAS BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN

AUFSTOCKUNG/AUSBAU DER VORHANDENEN BEBAUUNG	ANBAU AN BESTANDSGEBÄUDE	FREISTEHENDER NEUBAU IM BESTAND	ABRISS UND ERSATZNEUBAU
			

**7 PRINZIPIEN
FÜR DAS BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
-

Die Beispiele zeigen, dass das Bauen in Nachbarschaften auf mehreren Wegen erfolgreich sein kann. Egal, ob Aufstockung oder Anbau, freistehender Neubau oder Ersatzneubau gewählt werden, lassen sich folgende Erfolgsfaktoren und Prinzipien zusammenfassen.



➤ 7 PRINZIPIEN FÜR DAS BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN

1

**Mehrwert für
das Quartier als
Ganzes schaffen**

➤ **Entscheidungen** für ergänzenden Neubau in vorhandenen Wohnsiedlungen sollten auf Basis von ganzheitlichen Quartierskonzepten getroffen werden, die eine Aufwertung des Quartiers als Ganzes durch das Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen zum Ziel haben.

Dazu gehört die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine zu enge oder gar ausschließliche Orientierung auf dieses Ziel ist aber nicht anzuraten. Das Mengengerüst des zusätzlichen neuen Wohnraumes innerhalb vorhandener Nachbarschaften darf deshalb nicht überschätzt werden. Der beabsichtigte Effekt ist vor allem die Qualifizierung vorhandener Quartiere.

Der erkennbare Mehrwert für das Quartier als Ganzes ist Grundlage für die Akzeptanz des Neubaus durch die vorhandenen Nachbarschaften. Sie wird erleichtert,

- wenn die Wohnbedürfnisse der vorhandenen Bewohnerschaft berücksichtigt werden – sowohl beim Angebot neuer Wohnungen als auch bei der Wohnraumvergabe,
- wenn der Neubau in Maßnahmen zur Aufwertung des Bestandes eingebettet ist – sowohl die Gebäudeerneuerung als auch das Wohnumfeld oder die soziale Infrastruktur betreffend,
- wenn der Neubau eine deutliche Verbesserung für das Wohnen im Bestand erbringt, z. B. durch die lärmindernde Wirkung neuer straßenbegleitender Bebauung für den Quartiersinnenbereich oder durch den Abbau von Barrieren.

2

**Bauen im Bestand
zur Verbreiterung
des Portfolios
nutzen**

➤ **Ergänzendes Bauen** im Bestand ist geeignet, das Angebot an Wohnformen zu verbreitern, das gerade in den großen Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre häufig auf wenige Wohnungstypen beschränkt ist.

- Zum einen kann auf besondere Bedarfe in den Nachbarschaften reagiert werden, z. B. durch neue Betreuungsangebote und barrierearme bzw. -freie Wohnungen für Ältere, die im gewohnten Umfeld wohnen bleiben wollen.
- Zum anderen ergibt sich – auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragbarkeit – die Möglichkeit, die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von unterschiedlichen Mietniveaus zu verstärken, um damit die Zusammensetzung der Nachbarschaften, je nach Zielstellung, für das Quartier als Ganzes zu beeinflussen.

➤ **Beim Bauen** im Bestand ist doppelte Behutsamkeit gefordert, sowohl was den baulichen als auch den sozialen Bestand in Form gelebter nachbarschaftlicher Netzwerke betrifft.

Angeraten ist deshalb in der Regel das behutsame gestalterische und funktionale Einpassen in den Bestand statt einer "Inselplanung" für ein als Fremdkörper empfundenes Neubauprojekt.

Falls allerdings eklatante städtebauliche Missstände und Qualitätsmängel der Wohnungen vorliegen und eine Wohnanlage wenig beliebt bzw. sogar stigmatisiert ist, kann eine grundlegende Überformung der vorgefundenen Struktur der richtige Weg sein.

Neubau kann einen Schub für das Quartier hinsichtlich neuer Herausforderungen bewirken, die auf den Bestand ausstrahlen, durch

- die Einführung eines neuen Mobilitätskonzeptes,
- eine neue quartiersbezogene Energieversorgung,
- der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld,
- neue Angebote an sozialer Infrastruktur.

➤ **Das Bauen** innerhalb vorhandener Nachbarschaften muss genauso vielfältig sein, wie die vorgefundenen sozialen und räumlichen Situationen. Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften haben, je nach konkreter Bauaufgabe vor Ort, Vor- und Nachteile. Es gibt keine allgemeine Vorzugsvariante.

Wie die untersuchten Vorhaben zeigen, ist bei ganzheitlichen Erneuerungskonzepten häufig die Kombination von Aufstockung, Anbau und freistehendem Neubau der richtige Weg, der mit der Sanierung und dem Umbau des Bestandes verbunden wird. Das gleiche Vorgehen, das Haus für Haus nach der optimalen Variante sucht, ist ebenso auf die Gemeinbedarfseinrichtungen anzuwenden.

Auch der Ersatzneubau als radikalste Variante steht in der Regel in Bezug zur Nachbarbebauung, die nicht entwertet werden darf.

3

Respekt vor dem Bestand

4

Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften nutzen

5

Die Nachbarschaften frühzeitig und vielfältig beteiligen

➤ **Ergänzendes Bauen** im Bestand scheitert ohne die Beteiligung der Bewohnerschaft und die Kooperation mit den benachbarten Eigentümern. Um Konflikte zwischen „alten“ und „neuen“ Nachbarn zu vermeiden, sind sensible flankierende Beteiligungsverfahren, gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten im Wohnumfeld und eine transparente Wohnraumvergabe unerlässlich.

Die vielfältigen Formen der Partizipation, ihre Chancen, aber auch Grenzen sind gerade in Berlin in letzter Zeit hinlänglich diskutiert worden. Notwendig ist ein professionelles, mit der Kommune abgestimmtes Beteiligungs- und Mitwirkungskonzept. Dazu gehören u. a.

- umfassende Information, verständlich und zielgruppenorientiert,
- transparente und professionelle Prozessmoderation,
- flexible Planung mit Anpassungsmöglichkeiten im Rahmen nicht verhandelbarer Grundsätze unter Beachtung der verschiedenen Bedarfe im Quartier als Ganzes (Mobilität, Gewerbe, Betreuung etc.),
- verbindliche Entscheidungen.

6

Suche und Auswahl geeigneter Grundstücke entscheidend für den Erfolg

➤ **Städte** mit angespannten Märkten sind gut beraten, wenn sie mit einem Screening von Ergänzungspotenzialen das Bauen im Bestand proaktiv vorbereiten. Workshops auf Initiative der Stadt können geeignet sein, um potenzielle Bauherren zur Mitwirkung zu motivieren. Zudem sollte die Kommune planerisch in Vorleistung gehen, z.B. durch die Initiierung von vorbereitenden Untersuchungen zur Begründung von Gebietskulissen der Städtebauförderung, die auch der Förderung von Ergänzungsvorhaben dienen.

Die Auswahl geeigneter Grundstücke im eigenen Bestand durch Wohnungsunternehmen erfolgt zweckmäßigerweise in mehreren Schritten.

- Zu prüfen ist, was planungs- und baurechtlich möglich ist.
- Potenzielle Grundstücke sind dahingehend zu beurteilen, in welchen Quartieren Handlungsbedarf besteht, der u. a. auch mit ergänzendem Bauen gedeckt werden kann.

Die Auswahl prioritärer Grundstücke ist in der Regel Bestandteil umfassenderer Investitionsvorhaben. Wann und welches Quartier erneuert wird, hängt von der Konzeption des jeweiligen Wohnungsunternehmens zur Entwicklung seines Gesamtportfolios ab, die sich über den Neubau von Wohnungen hinaus an technischer Notwendigkeit, wirtschaftlicher Tragbarkeit und sozialen Erfordernissen orientieren muss.

➤ **Bei der Beurteilung von Baupotenzialen** spielen Lagequalitäten eine wichtige Rolle. Nicht jede potenziell geeignete Lage ist für ergänzendes Bauen attraktiv genug. Eine unter dem Druck, schnellstmöglich Wohnraum zu schaffen, bebaute schlechte Lage kann sich perspektivisch als schwer vermietbarer Problemfall erweisen. Für jeden Standort muss von den Wohnungsunternehmen eingeschätzt werden,

- welchen Einfluss der Neubau auf die vorhandene Bewohnerstruktur und die sozialen Beziehungen hat,
- ob ein zahlungsfähiges Klientel für den beabsichtigten Neubau verlässlich und dauerhaft vorhanden sein wird,
- ob die Lagequalität die Vermietbarkeit auch bei entspanntem Markt garantiert.

➤ **Bauherren im Wohnungsbau** sind auf kommunales Politik- und Verwaltungshandeln angewiesen, das in doppelter Hinsicht das Bauen in Nachbarschaften unterstützt:

- Alle bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterstützung eines schnellen und reibungsarmen Planungs-, Genehmigungs- und Bauablaufs müssen genutzt werden.
- Bauherren und Kommunen müssen miteinander die für jedes Projekt geeigneten Formen der Information, Beteiligung und Mitwirkung abstimmen und ein baufreundliches Klima fördern, damit die vorhandene Bewohnerschaft das jeweilige Vorhaben mehrheitlich bejaht.

Eine positive Haltung und Unterstützung durch Politik und Verwaltung ist unerlässlich für den Erfolg eines Vorhabens. Um im Verwaltungsablauf nicht immer die gleichen Lernprozesse zu wiederholen und das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, ist die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle als einheitlicher Ansprechpartner auf kommunaler Ebene zu allen das Bauen innerhalb von Wohnsiedlungen betreffenden bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Fragestellungen zweckmäßig.

Die Kommunen haben Ermessungsspielräume hinsichtlich der Beurteilung der bau- und planungsrechtlichen Situation. Verfahrensbeschleunigend wirkt, wenn z.B. nach §34 BauGB – Nachweis der Einfügung in die umgebende Bebauung – anstelle aufwendiger B-Plan-Änderungsverfahren gebaut werden kann.

Für schlanke, unbürokratische Verfahren brauchen die Genehmigungsbehörden politischen Rückhalt. Und die Bauherren brauchen Ermutigung für schnelles Bauen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten.

7

Lagequalitäten berücksichtigen

FAZIT

Bauen in Nachbarschaften in besonderem Maße politisch unterstützen

Fazit zur Studie aus Sicht des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Deutschland braucht mehr Wohnungsneubau, um Wachstum und die Notwendigkeit zur Bestandsdiversifizierung zu bewältigen, damit die Menschen ein gutes Zuhause haben. Denn nach wie vor wird hierzulande zu wenig gebaut: Statt der eigentlich erforderlichen 400.000 Fertigstellungen pro Jahr sind 2016 nur weniger als 300.000 Wohnungen neu errichtet worden. Wenn aber dauerhaft zu wenig gebaut wird, ist das ein Risiko für sozialen Frieden und das gute Zusammenleben im Land – weil es zu steigenden Mieten und unbefriedigten Wohnbedürfnissen führt.

Deshalb ist eine gute Nachricht: Deutschland kann auch mehr Wohnungsneubau! Bereits über mehrere Wachstumsphasen hinweg – zuletzt insbesondere während der 1990er Jahre – konnten die Fertigstellungszahlen in einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft signifikant und nachhaltig gesteigert werden. Dazu braucht es aber die passenden Rahmenbedingungen. Neben wirtschaftlich vernünftigen Baustandards ist ausreichendes und günstiges Bauland dabei ein ganz wesentlicher Schlüsselfaktor. Angesichts sowohl begrenzter Baulandressourcen als auch des Ziels der Bundesregierung, im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie den Flächenverbrauch in Deutschland bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu halbieren, spielt die effektive Mobilisierung von Baulandreserven deshalb eine entscheidende Rolle bei der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnens.

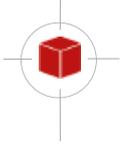
Wie die im Auftrag des BBU erstellte Studie „Bauen in Nachbarschaften“ zeigt, ist die Ergänzung von Quartieren – in Form von Gebäudeaufstockungen, Neubau an Bestandsgebäuden, freistehendem Neubau im Bestand oder Ersatzneubau – dabei ein aus wirtschaftlichen, stadtentwicklungspolitischen und umweltpolitischen Aspekten besonders sinnvoller und vielversprechender Weg. Gleichzeitig ist aber dieses „Bauen in Nachbarschaften“ – auch das macht diese Studie deutlich – aufgrund rechtlicher, administrativer und kommunikativer Hürden auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene ein komplexes und herausforderndes Unterfangen. Als nur einige wenige Beispiele für die deutschlandweit sehr heterogenen Regelungen seien das Planungsrecht (etwa Traufhöhenbeschränkungen), in vielen Kommunen bestehende Stellplatzpflichten, Vorschriften für Ausgleichsflächen bei Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl, unflexible Abstandsflächenvorgaben, Kollisionen zwischen Brandschutz- und Baumschutzvorschriften (wie aktuell in Berlin) oder der Wegfall des Bestandsschutzes für bestehende Gebäude bei Aufstockungen oder Anbauten genannt.

Als weiteres Erschwernis kommen oft Widerstände aus den Nachbarschaften hinzu.

Im Sinne einer sozial ausgeglichenen Stadtentwicklung muss und kann die Politik hier für Abhilfe sorgen. Hierzu ist zunächst vor allem auch eines von größter Bedeutung: Dass sie sich klar und unmissverständlich zu dieser Form der Quartiersentwicklung und ihren vielen Vorteilen bekennt. Wenn sie sich in ihrem administrativen, legislativen und kommunikativen Handeln von diesem Geiste leiten lässt, sind viele Hemmnisse rasch zu beseitigen und könnten die großen Potenziale, die das „Bauen in Nachbarschaften“ für eine nachhaltige Stadtentwicklung bietet, effizient erschlossen werden. Ein Gedanke sollte dabei immer entscheidend sein: Der heute nicht in ausreichender Zahl und zu bezahlbaren Preisen errichtete Neubau führt morgen zu ernststen Versorgungsengpässen am Wohnungsmarkt. Damit unsere Städte auch weiterhin sozial durchmischt und lebenswert bleiben, müssen alle verfügbaren Flächen mobilisiert und der Neubau mit allem Nachdruck vorangetrieben werden.

Dr. Jörg Lippert

Besonderer Vertreter des Vorstandes
Leiter Bereich Technik
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Kontakt

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

- Center of Competence
for Major Housing Estates
- Центр компетенции по
крупным жилым массивам

Riesaer Straße 2
D-12627 Berlin
Germany



Wohnstadt
Hellersdorf



www.gross-siedlungen.de

Fon: +49 (030) 99 40 12 42
Fax: +49 (030) 99 40 12 44
E-mail: info@gross-siedlungen.de



Dipl.-Ing.(FH) Ralf Protz
Leiter des Kompetenzzentrums
Großsiedlungen



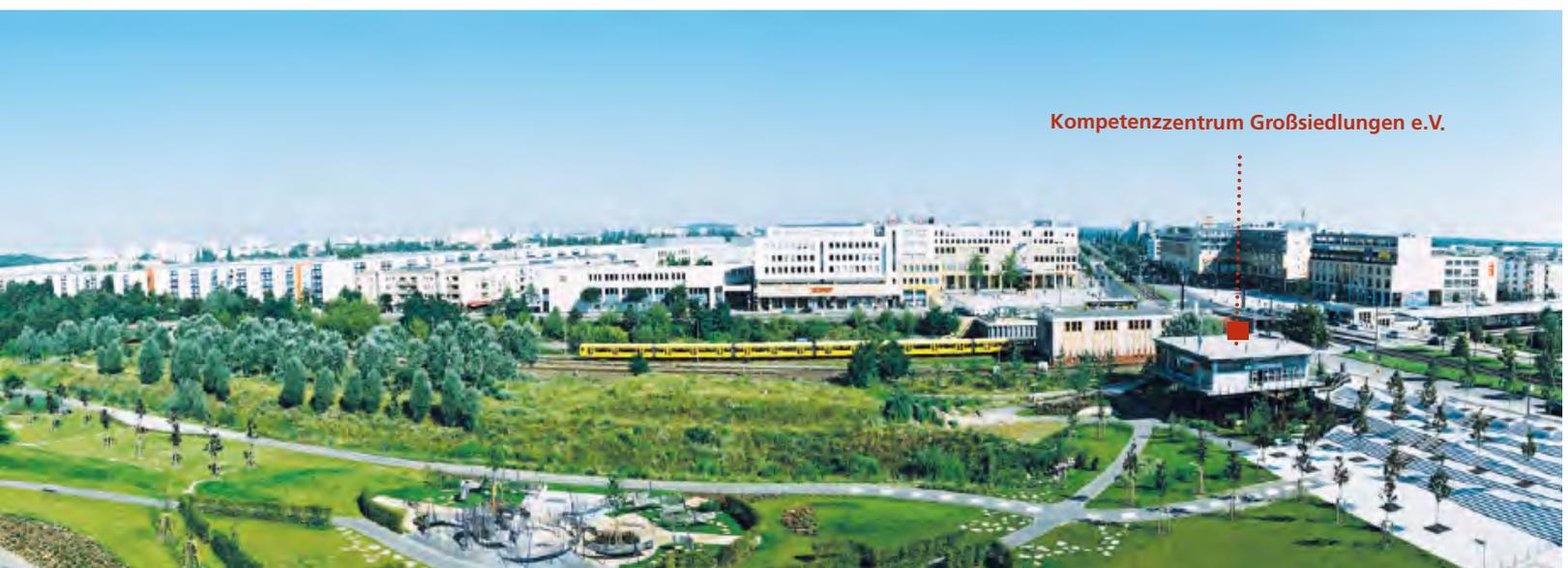
Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller
Stadtplanerin / wiss. Mitarbeiterin
Kompetenzzentrum Großsiedlungen



Dr. Bernd Hunger
Vorsitzender
Kompetenzzentrum Großsiedlungen



Vorstand
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Vorstand Kompetenzzentrum Großsiedlungen



Vorsitzender:

Dr.-Ing. Dr. phil. Bernd Hunger
Referent beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stellvertreter:

Maren Kern
Vorstand Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ingo Malter
Geschäftsführer STADT UND LAND Wonbauten-Gesellschaft mbH

Schatzmeister:

Clemens Klikar
Geschäftsführer Stadt-Menschen-Berlin

Schriftführerin

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur, Soziales und Facility Management in
Berlin Marzahn-Hellersdorf

Beisitzer:

Christian Huttenloher
Generalsekretär Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Ralf Schekira
Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Kirsten Fichtner
Geschäftsführerin Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH

Wolfram Steinke
Geschäftsführer Specht Kalleja & Partner GmbH Beratende Ingenieure

Dr. Welf Selke
Ministerialrat a.D.

Horst-Achim Kern
Geschäftsführer PROHACON GmbH

Knut Höller
Geschäftsführer Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Theodor Winters
Geschäftsführer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

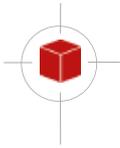
Prof. Dr. Sigrun Kabisch,
Departmentleiterin Stadt- und Umweltsoziologie, Helmholtz-Zentrum für Umwelt-
forschung GmbH – UFZ Leipzig

Robert K. Huber
zukunftsgeraeusche GbR

Kassenprüfer:

Frank Adomeit
Geschäftsführer Gneise GmbH

Mathias Klenke
Fachjournalist und Medienberater



Publikationen und Ausstellungen

Bestellung unter: info@gross-siedlungen.de



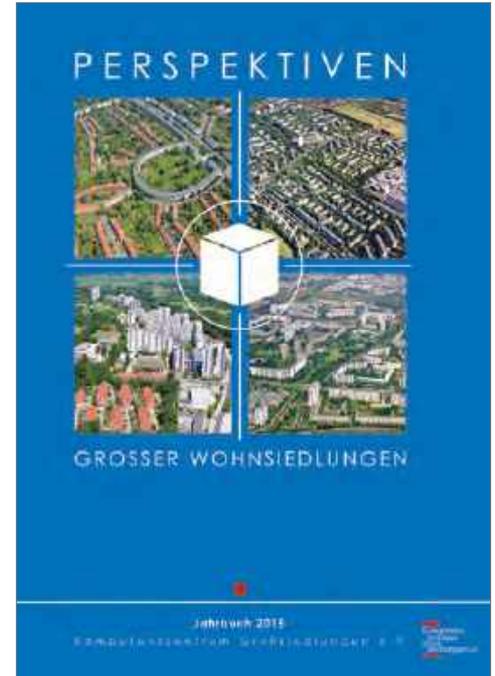
Klimaschutz und Energiewende –
Potenzial der großen Wohnsiedlungen

Buchpublikation 2012



Leben in großen Wohnsiedlungen –
Soziale Stadt, Stabile Nachbarschaften, Bezahlbares Wohnen

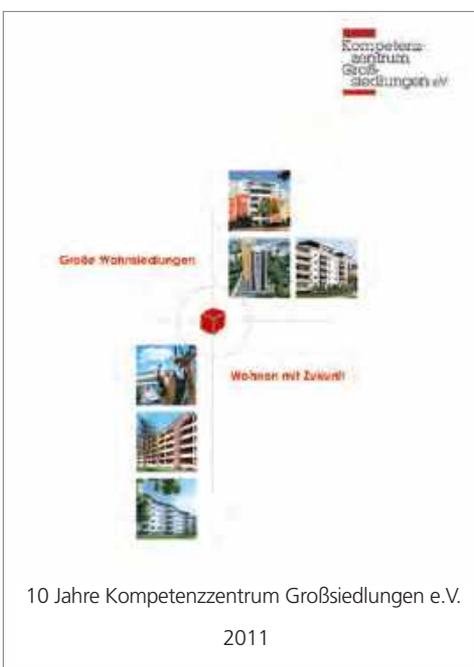
Buchpublikation 2013



PERSPEKTIVEN GROSSER WOHN-SIEDLUNGEN
Grob-siedlungsstudie

Buchpublikation 2015

Wanderausstellung des Kompetenzzentrums Grob-siedlungen e.V.



10 Jahre Kompetenzzentrum Grob-siedlungen e.V.

2011



Die Texte auf den **Ausstellungstafeln** / Rollups wurden in die **russische** und **englische** Sprache übersetzt und können auf der Internetseite des Kompetenzzentrums abgerufen werden.

Die russischen Ausstellungstafeln werden gegenwärtig in zahlreichen Städten in der Ukraine gezeigt.



Dagmar Weidemüller,
wiss. Mitarbeiterin und Stadtplanerin ist u. a. für die
Redaktion und Gestaltung der Publikationen und
Ausstellungen verantwortlich.

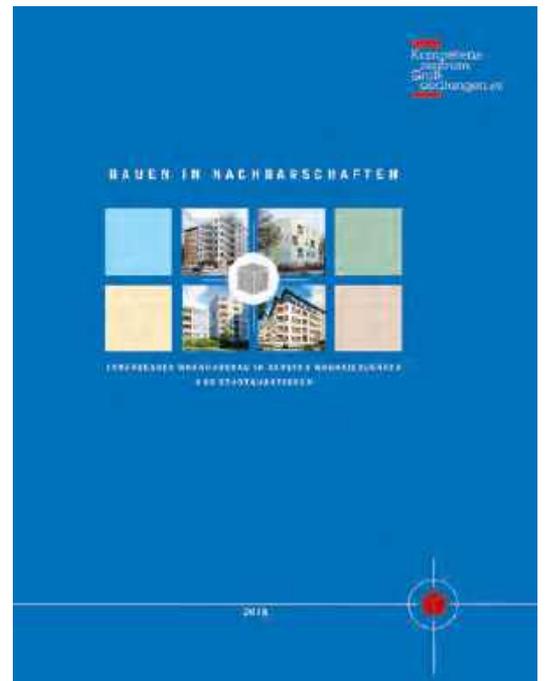
Publikationen und Ausstellungen



RÜCKBLICK – 30 Jahre Wohnstadt Hellersdorf
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums
Publikation 2016



PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER WOHNSEDLUNGEN
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums
Publikation 2017



BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN
Schriftenreihe des Kompetenzzentrums
Publikation 2018

Wanderausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.



Ausstellungsbeispiele:



Berlin, Palais am Funkturm



Berlin, bautec

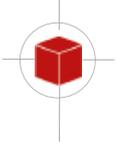


Rostocker Rathaus



Nürnberg

Flexibles Ausstellungssystem: Die Ausstellung umfasst 20 Ausstellungs-Rollups und kann ausgeliehen werden. Die Rollups haben eine Größe von 145 cm breit x 216 cm hoch, werden zum Transport zusammengerollt und in Rollup-Taschen verpackt. Für den Aufbau von 20 Tafeln ist ungefähr eine Stunde einzuplanen.



Mitglieder des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Kommunen und Verbände

- * Bezirksamt Lichtenberg von Berlin;
- * Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin;
- * Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.;
- * Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V.;
- * BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.;
- * Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit;
- * DMB Deutscher Mieterbund
- * DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.;
- * GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.;
- * Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin;
- * VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.;
- * vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wohnungsunternehmen

- * Bauverein Halle & Leuna eG.;
- * B & O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz;
- * degewo AG;
- * DIV Deutsche Immobilien Verwaltung GmbH Mannheim;
- * EWG Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG;
- * GAG Immobilien AG Köln;
- * GWC Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH;
- * Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH);
- * GESOBAU AG Berlin;
- * Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- * GEWOFAG Wohnen GmbH München;
- * GEWOBA AG Wohnen und Bauen Bremen;
- * GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH;
- * Gropiuswohnen GmbH Berlin;
- * Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH Lübeck;
- * GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main;
- * GWW Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH;
- * HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin;
- * jenawohnen GmbH;
- * KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt;
- * lwb Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH;
- * Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt/M.;

- * NeuWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG;
- * NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
- * NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH;
- * SBV Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg;
- * Stadtbau Würzburg GmbH;
- * STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH Berlin;
- * Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH;
- * SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH;
- * wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen;
- * WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte
- * WIS WBG Spreewald GmbH;
- * WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH;
- * Weimarer Wohnstätte GmbH;

Projektmanagement, -planung und -beratung, und weitere

- * AktivBo GmbH, Stockholm & Hamburg;
- * Davids / Terfrüchte + Partner, Landschaftsarchitekten, Essen;
- * Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murrjahn Stiftung & Co KG;
- * Difu Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
- * DREES & SOMMER Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH;
- * empirica ag;
- * Forbo Flooring GmbH, Berlin
- * GeSop mbH, Berlin;
- * Gneise 66 Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Berlin;
- * IBT Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH, Berlin;
- * Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin;
- * Innotec Abfallmanagement GmbH, Kiel;
- * Kompetenzzentrum CC Typologie & Planung in Architektur, Hochschule Luzern;
- * LIGO - G. Lindenblatt + H. J. Gottzmann oHG, Berlin;
- * PACO unlimited AG, Wiesbaden;
- * Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Berlin;
- * plan zwei Stadtplanung und Architektur;
- * porsys GmbH Gesellschaft für kaufmännisches Projektmanagement mbH, Berlin;
- * PROHACON Projektentwicklung, Handel und Consulting GmbH, Berlin;
- * ReBuild Generalplanung GmbH, Leipzig;
- * REM Real Estate Management, Masterstudien-gang an der TU Berlin;

- * SPECHT, KALLEJA + PARTNER GmbH Beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Bauwesen, Berlin;
- * SPP Property-Project-Consult GmbH, Berlin;
- * StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung GmbH, Berlin;
- * stadt.menschen.berlin;
- * S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH;
- * Sto AG Vertriebsregion Mitte, Standort Berlin;
- * TSB Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt
- * Winfried Brenne Architekten, Berlin;
- * zukunftsgeraeusche GbR, München;
- * 0815-Industries KG, Berlin;

Privatpersonen

- * Brüning Dr., Rolf
- * Bruhns, Ilsa
- * Buhtz Dr., Martina
- * Burkhardt Prof., Günther
- * Duvigneau, Hans Jörg
- * Eichstädt-Bohlig, Franziska (MdA)
- * Grunze Dr., Nico
- * Hannemann Prof. Dr., Christine
- * Harnack Prof. Dr.-Ing. MSc, Maren
- * Höller, Knut
- * Höschel, R. Marie
- * Holfeld, Monika
- * Kabisch Prof. Dr., Sigrun
- * Kil, Wolfgang
- * Klenke, Mathias
- * Kohlbrenner, Prof. Urs
- * Kujath, Rudolf
- * Lüdtke, Norbert
- * Martinsen Dr., Wolfram O.
- * Meisner Dr., Norbert
- * Moll, Siegfried
- * Moll, Ute
- * Olschewski, Detlef
- * Pankau, Klaus
- * Pau, Petra (MdB)
- * Protz, Ralf
- * Racky Prof. Dr., Peter
- * Rennwanz, Gunther
- * Riemer Dr., Angelika
- * Schmidt Prof. Dr., Holger
- * Selke, Dr. Welf
- * Sonntag, Matthias
- * Thalgott Prof., Christiane