

Modernisierung von Plattenbauten in Berlin – Ziele, Herangehen, Ergebnisse

Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger

St. Petersburg, 21.April 2009

Fast jeder zweite Stadtbewohner in Mittel- und Osteuropa wohnt im Plattenbau – eine große soziale Herausforderung!



Probleme

Die Siedlungen sind 30 – 50 Jahre alt: bautechnische und städtebauliche Defizite sind unübersehbar.



Posen 2003



Bischkek 2003

Probleme

Einzeleigentum erschwert kooperatives Handeln.



Prag 1 1999

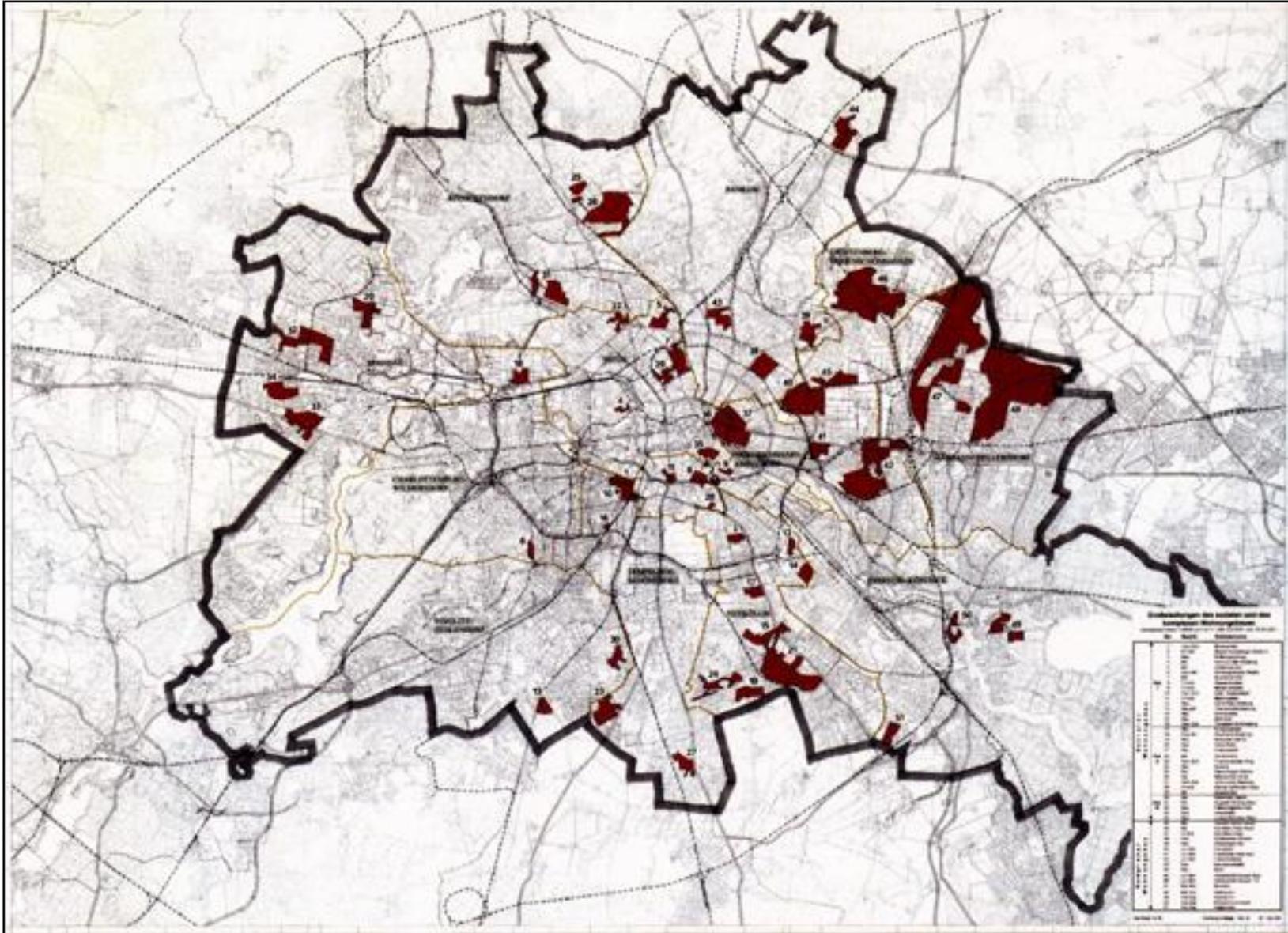
Chancen

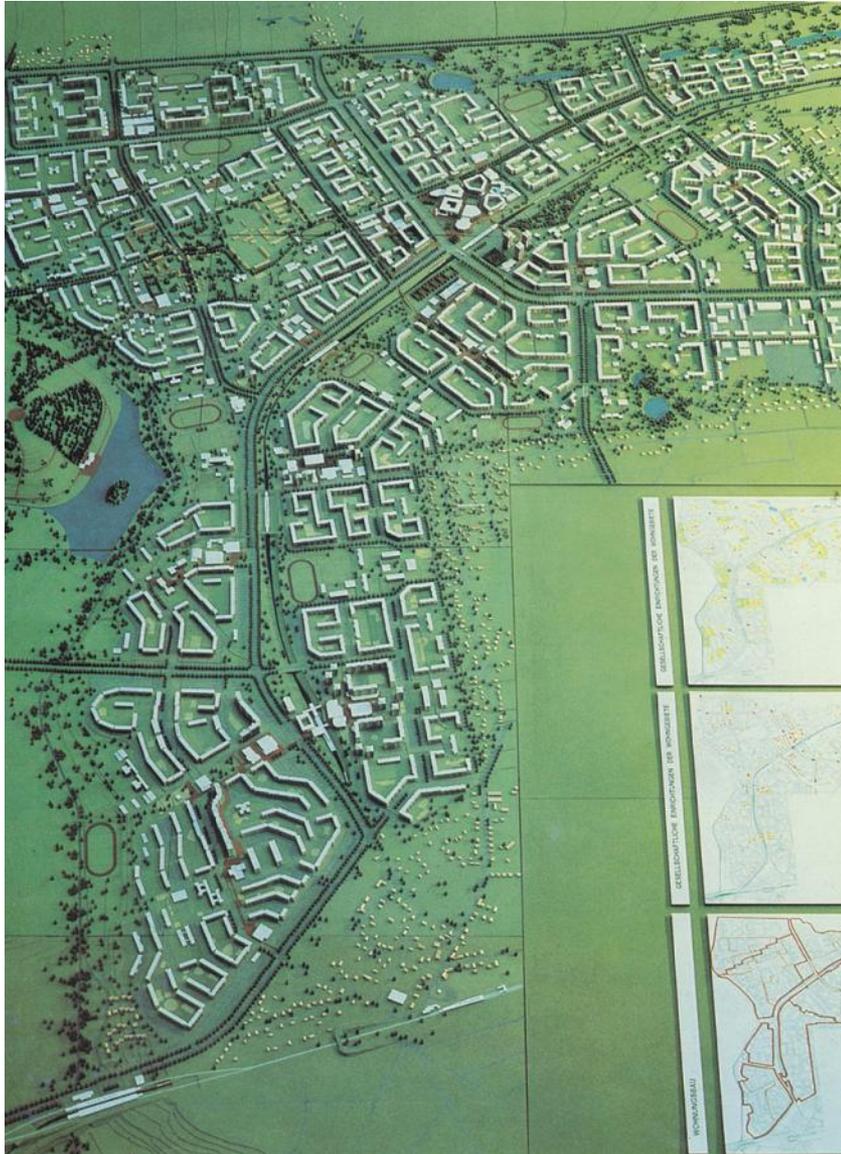


Die großen Plattenbau - Siedlungen haben bewahrenswerte Qualitäten. Sie sind die Heimat vieler Menschen. Sie sind grün, großzügig bebaut und mit guter sozialer Infrastruktur .



Großsiedlungen in Berlin: 350.000 Wohnungen für 700.000 Menschen. Jede zweite Wohnung im Ostteil ist ein Plattenbau.





Ziel: die Gebiete als grüne Wohn-Städte

- sozial stabilisieren
- technisch erneuern
- städtebaulich weiterentwickeln

Voraussetzung:

- öffentliche Förderung
- Handlungsfähige Wohnungsunternehmen

4 Fragen zur Konkretisierung der Aufwertungsstrategie

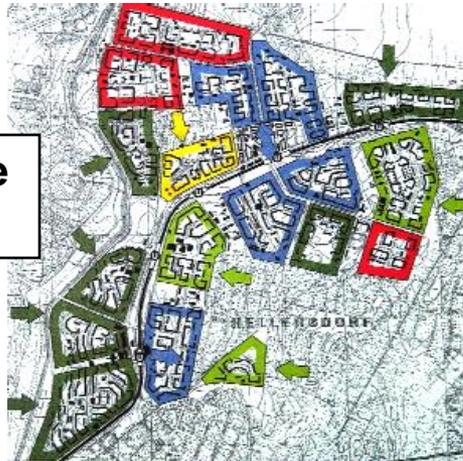


Wer sind und was wollen die Mieter ?



Wie ist die Bausubstanz ?

Welche städtebaulichen Potenziale hat die Siedlung ?



Wie viel kostet die Erneuerung?

Wer sind und was wollen unsere Mieter ?

Durchführung einer Mieterumfrage:

**Die Sozialstruktur der Mieter ist gemischt.
Das soll so bleiben.**

Die Mehrheit der Mieter will in Hellersdorf bleiben.

Prioritäten aus Sicht der Mieter:

- Gestaltung des Wohnumfeldes
- Gute Dienstleistungen und soziale Betreuung
- Internet, Telefon und Kabel-TV
- Einbau sicherer Wohnungstüren und dichter Fenster



Wie ist die Bausubstanz ?

Durchführung einer Bauuntersuchung:

**Die Standsicherheit der Gebäude ist gewährleistet.
Aber die Sanierung ist notwendig.**

Die Sanierungskosten betragen nur 1/4-1/3 vergleichbarer Neubaukosten.

**Die Sanierung kann im vermieteten Zustand erfolgen.
Die Beteiligung der Mieter ist notwendig.**



Welche städtebaulichen Potenziale hat die Siedlung ?

Durchführung einer städtebaulichen Untersuchung:

Die Siedlung hat Stärken: Grün, öffentlicher Verkehr, gute Infrastruktur, ausreichende Flächenpotenziale.

Die städtebauliche Struktur eignet sich zur Entwicklung von Wohnquartieren mit eigenem Flair und eigener Identität.

Die Siedlung kann als grüne und kinderfreundliche Vorstadt, zu einem besonderes Segment des Berliner Wohnungsmarkt entwickelt werden.

Der Rahmenplan stellt die in der Lenkungsgruppe zwischen Verwaltung und Wohnungsunternehmen vereinbarte städtebauliche Entwicklungsstrategie für die Großsiedlung als Ganzes dar.



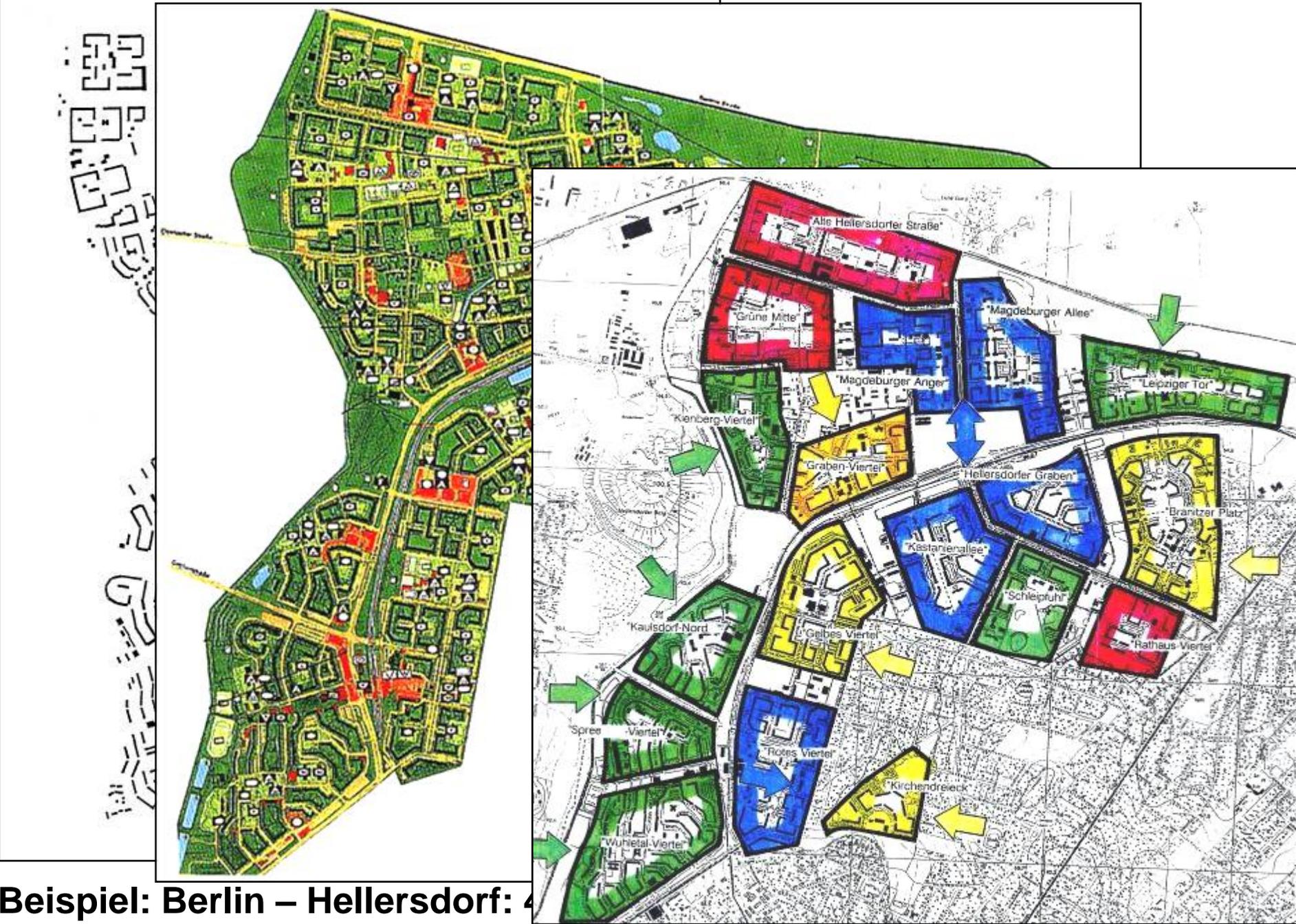
Wie viel kostet die Erneuerung? Wer bezahlt?

Kosten:

- **komplette Sanierung kostet 400 €/qm**
- **energetische Sanierung kostet 200 – 250 €/qm**

Finanzierung:

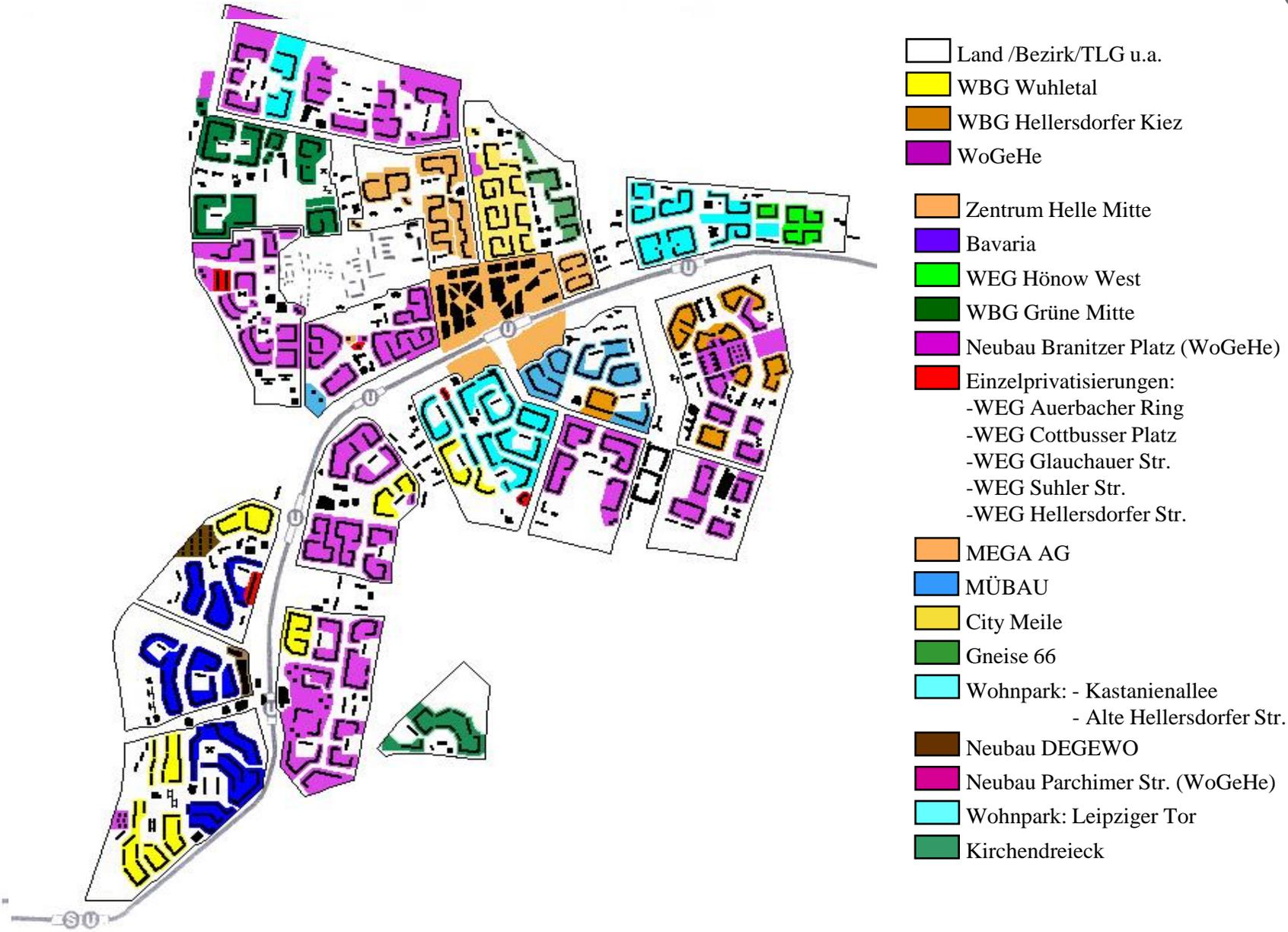
- **Darlehen der Stadt und des Bundes für Sanierung der Gebäude (zu billigen Zinsen)**
- **Erhöhungen der Mietpreise – sozial verträglich durch „Wohngeld“**
- **Zuschüsse für die Verbesserung des Wohnumfeldes**



Beispiel: Berlin – Hellersdorf: 4

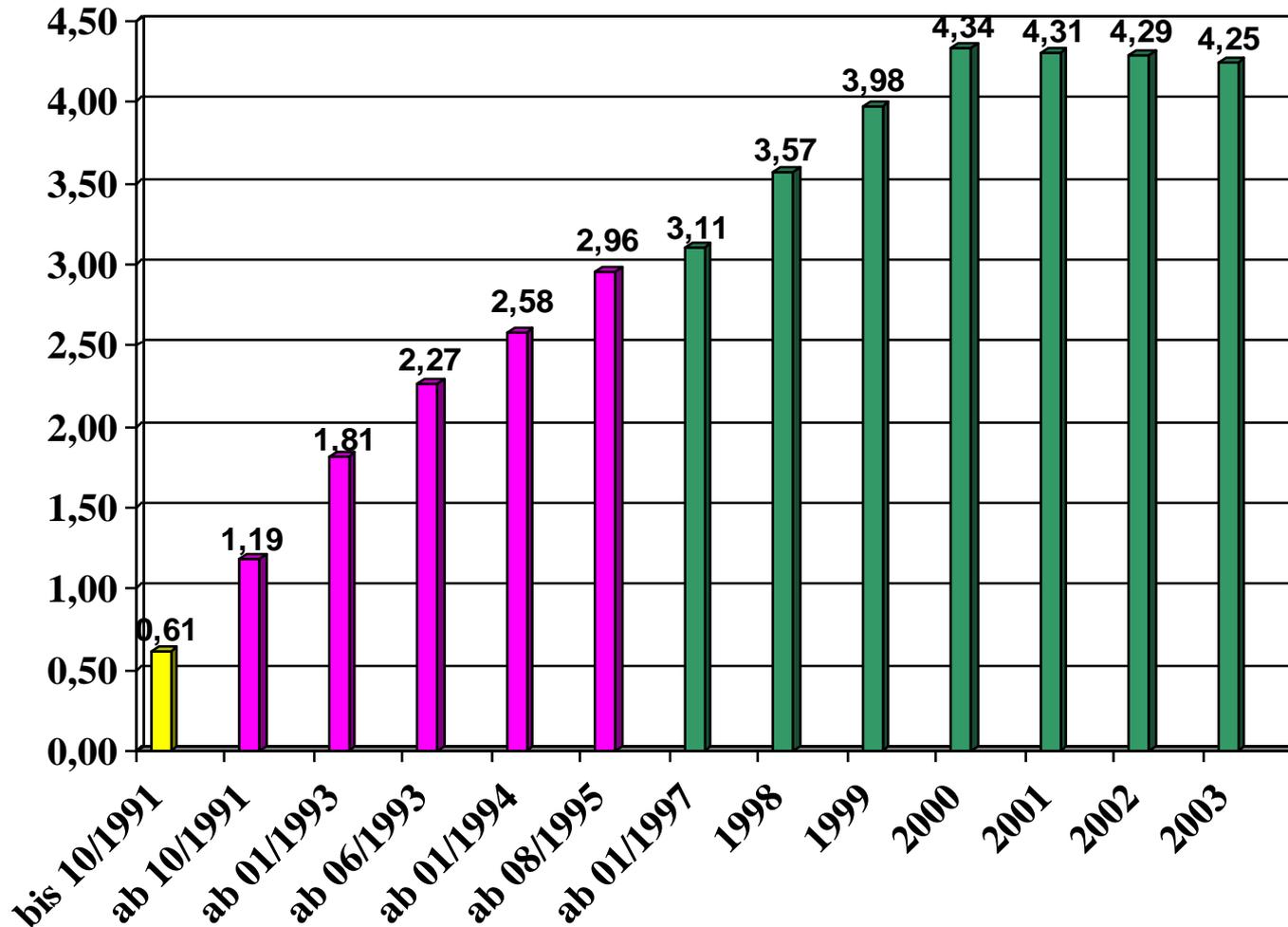
Strategie 1:

Entwicklung eines funktionierenden Wohnungsmarktes



Strategie 2: Anhebung der Miete

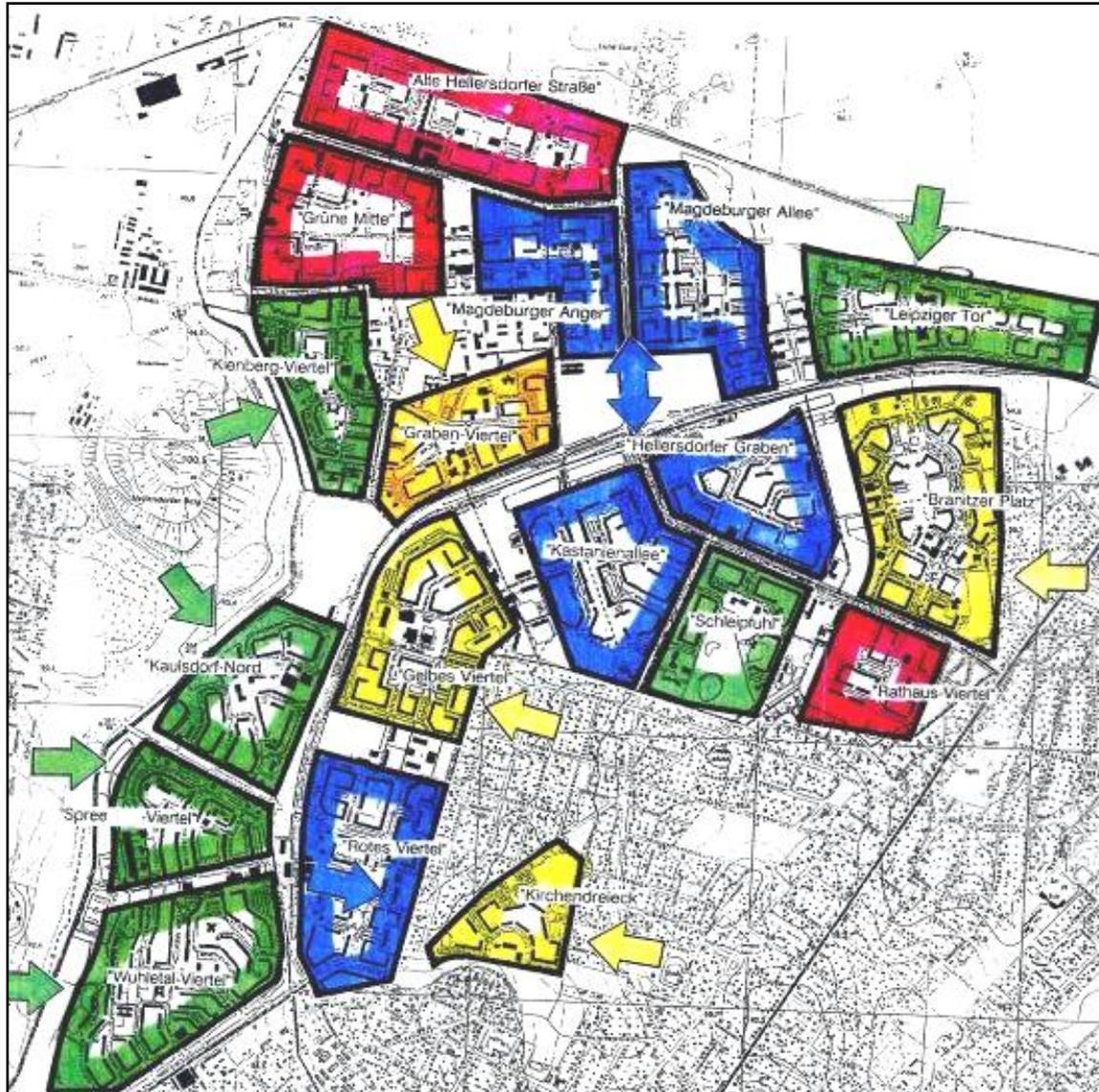
Entwicklung der Miete [€/m²]



Strategie 3:

Das städtebauliche Konzept: Quartiere mit „eigenen Gesichtern“

- Images:
- Stadt
 - Natur
 - Garten
 - Kunst



Quartiersimages



Stadt



Natur



Garten



Kunst

Unterschiedliche Quartiersgestaltung – Beispiele



Strategie 4:

Nachhaltige Sanierung und Bewirtschaftung der Gebäude



Strategie 5:

Differenzierung des Wohnungsangebots zur Stabilisierung der gemischten Sozialstruktur



Neue Balkone

Aufzüge

Neue Grundrisse

**Wärmedämmung/Fenster/Heizung/
Sanitär/Installationen/Dach**

Strategie 6:

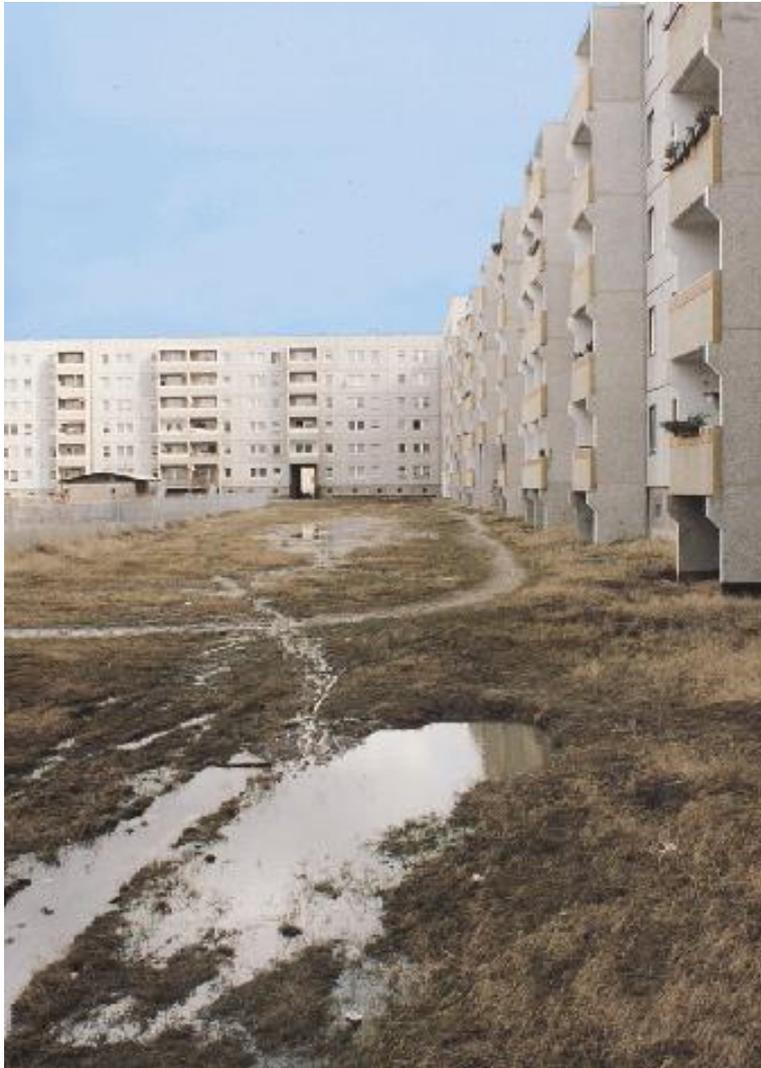
Ausbau der Zentren, der sozialen Infrastruktur und des Bezugs zur Landschaft



Strategie 7: Verbesserung des Wohnumfeldes



Verbesserung des Wohnumfeldes: Von der Baustelle zum Wohnviertel



Strategie 8: Demokratisierung der Planung



Berliner Erfahrungen - Ziele

- **Sozialen Zusammenhalt stärken**
- **Soziale Mischung erhalten**
- **Sicheres Wohnen zu bezahlbarer Miete fördern**
- **Offene Stadt statt sozialer Spaltung und räumlicher Ausgrenzung**



Berliner Erfahrungen – ganzheitlich vorgehen

- Städtebauliches Konzept
 - Sozialplanerisches Konzept/Mieterbetreuung
 - Wohnungswirtschaftliches Konzept
 - Bautechnisches / energetisches Konzept
- im Zusammenhang angehen



Berliner Erfahrungen – partnerschaftlich vorgehen

- Kommunale Verwaltung und Politik
- Wohnungsunternehmen und Kleineigentümer
- Betreiber der sozialen Infrastruktur
- Bürgerinnen und Bürger kooperieren miteinander



Berliner Erfahrungen – was wir nicht wollen

Sozial gespaltene Stadt: Sao Paulo (Favela Paraisopolis)



Berliner Erfahrungen – was wir nicht wollen

Räumliche Separierung der sozialen Gruppen

класс PREMIUM



BUSINESS-класс



класс DE LUXE



Gebündeltes Know How: Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

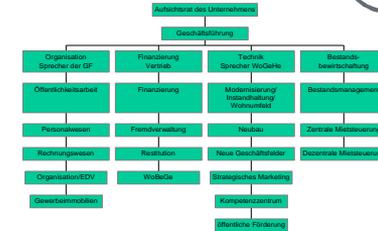


Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Tel.: +49 30 9940 1242, Fax.: +49 30 9940 1244
www.gross-siedlungen.de, Info@gross-siedlungen.de

Gebündeltes Know How: Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Strategie/Leitbild

Finanzierung



Management

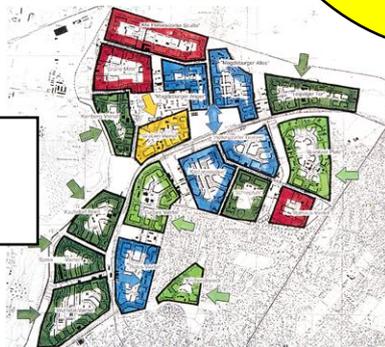
Beteiligung

Großsiedlungs-
entwicklung

Planung/
Steuerung



Quartiers-
management



Technik/Technologie



Die Mitglieder – ein kompetentes Netzwerk

Überregionale
Verbände und
Institutionen
(z.B. DV)

Bezirksämter
(z.B. Marzahn/Hellersdorf
Lichtenberg)

Wohnungsunternehmen
z.B. GESOBAU
Stadt und Land, DEGEWO,
HOWOGE, WVB, Gneise 66 GbR

Architekten/
Stadtplaner/
Ingenieure

Sanierungsträger
(z.B. STERN, BBSM,
SPI)

Verbände der
Wohnungswirtschaft
(z. B. GdW, BBU, VSWG)

Wohnungs-
Genossenschaften
(z.B. GWC Cottbus,
Eigentum 2000)

Wirtschafts-
Unternehmen
(z. B. ZÜBLIN AG,
PROHACON, LIGO)

Privatpersonen

Investitionsbank
Berlin



Angebote

**Schulungen/
Praktika**

**Vorträge/
Führungen**

**Informations- und
Öffentlichkeitsarbeit**

**Netzwerke/
Beratungen**

**Finanzierungs-
modelle entwickeln**

**Konferenzen/
Symposien**

**Beteiligung an
Förderprogrammen**

**Gutachten/
Untersuchungen**

