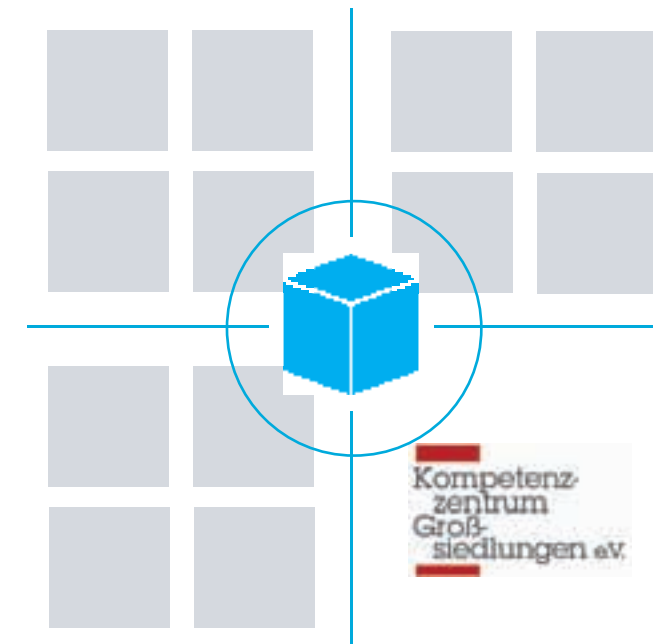


BERLIN - HELLERSDORF  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

► Klimaschutz und Energiewende ■ Potenzial der großen Wohnsiedlungen

Klimaschutz und Energiewende



Potenzial der großen Wohnsiedlungen

KLIMASCHUTZ UND ENERGIEWENDE □□□□  
POTENZIAL DER GROSSEN WOHSIEDLUNGEN



---

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

2012



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.  
Riesaer Straße 2 · 12627 Berlin  
www.gross-siedlungen.de

### **Redaktion und Layout**

Dagmar Weidemüller

Dr. Bernd Hunger  
Ralf Protz

### **Zeichnungen**

Ludwig Krause



Die Publikation wird gefördert im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Verantwortung für den Inhalt der einzelnen Beiträge liegt bei den Autorinnen und Autoren.  
Das Fotomaterial stellten freundlicherweise die Wohnungsunternehmen, deren Projekte dargestellt wurden, zur Verfügung.

ISBN 978-3-00-038446-2

### **Druck:**

Druckerei Hermann Schlesener KG  
Berlin, Juni 2012

## INHALT

- **4** Große Wohnsiedlungen – Vorreiter bei Klimaschutz und Energieeinsparung  
[Bernd Hunger](#)
- **10** Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt  
[Werner Durth](#)
- **26** Klimaschutz und Energieeffizienz – Bericht aus zwei Projekten  
des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.  
[Ralf Protz](#)
- **46** Zwischenruf !  
Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit ?  
[Wolfgang Kil](#)



- **58** Erneuerung großer Wohnsiedlungen – Beispielhafte Projekte
  - [60](#) Wohnsiedlungen der 1920er/1930er Jahre
  - [78](#) Wohnsiedlungen der 1950er/1960er Jahre
  - [96](#) Wohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre
  - [110](#) Neubau als Strategie der Siedlungserneuerung
  - [124](#) Neue Wohnumfelder in großen Wohnsiedlungen



- **138** Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.  
Arbeitsschwerpunkte und Aktivitäten 2011/12  
Mitglieder melden sich zu Wort



Dr. Bernd Hunger  
Vereinsvorsitzender  
des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.

## GROSSE WOHSIEDLUNGEN: VORREITER BEI KLIMASCHUTZ UND ENERGIEEINSPARUNG

Liebe Leserinnen und Leser,

Die Tagung "Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft" des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. am 17. Juni 2011 hat eine Bilanz des bisherigen Umbau- und Erneuerungsprozesses in den großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts gezogen und zukünftige Anforderungen diskutiert. Es ging uns darum, die auf die Innenstädte fokussierte städtebaupolitische Diskussion durch einen breiteren Blickwinkel auf die klimagerechte und sozialverträgliche Innenentwicklung der Städte zu ergänzen. Dabei spielen die großen Wohnsiedlungen, die seit den 1920er Jahren für breite Schichten der Bevölkerung errichtet wurden und in denen sich die große Mehrheit des Mietwohnungsbestandes befindet, eine zentrale Rolle.

Die von der Fachöffentlichkeit stark wahrgenommene Konferenz wurde begleitet von einer gleichnamigen Publikation, die den Rückblick auf die 10jährige Arbeit des in Berlin – Hellersdorf angesiedelten Kompetenzzentrums durch eine Darstellung übertragbarer innovativer Beispiele ergänzt hat.

Anknüpfend an diese gute Erfahrung ist das Kompetenzzentrum Großsiedlungen fast auf den Tag genau ein Jahr später am 21. Juni 2012 in Nürnberg in Partnerschaft mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wiederum Veranstalter einer Tagung mit bundesweitem Anspruch, die sich explizit den großen Wohnsiedlungen widmet.

Anliegen der diesjährigen Konferenz und der hier vorliegenden Publikation ist der bundesweite Austausch darüber, welchen besonderen Beitrag die großen Wohngebiete zu Klimaschutz und Energieeinsparung leisten können – und zwar so, dass die gefundenen Lösungen für die Bauherren wirtschaftlich tragbar und für die Mieter bezahlbar sind.



Jürgen Marx und Prof. Dr. Janos Brenner



130 Teilnehmer sind zur Fachtagung 2011 in die Großsiedlung Hellersdorf gekommen.

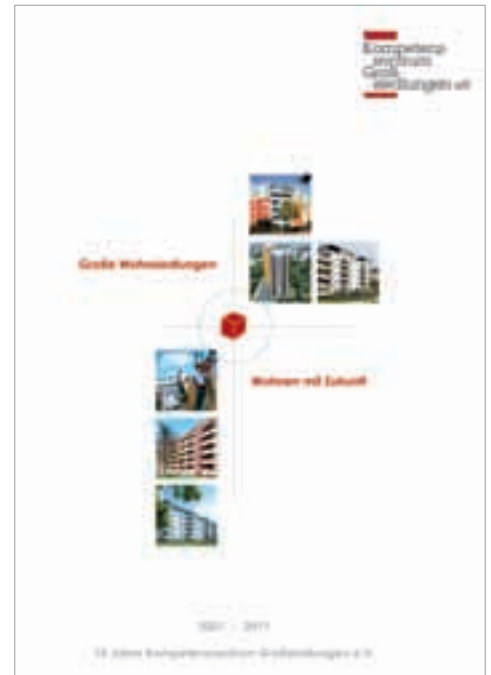
Fotos: Gundula Noack

Insbesondere die in den 1990er Jahren eingeleiteten großen Programme zur Erneuerung und Weiterentwicklung der in industriellen Bauweisen errichteten Wohngebiete aus der DDR-Zeit, aber zunehmend auch die vielen Modernisierungsmaßnahmen in Wohnsiedlungen der 1920er bis 1970er Jahre in den alten Ländern haben dazu beigetragen, dass die nationalen und europäischen Ziele zum Klimaschutz bis 2020 im Bereich der großen Wohnsiedlungen bereits gut voran gekommen, wenn nicht sogar weitgehend erfüllt sind.

Damit haben sich die Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen, die Bau- und Handwerksbetriebe, die Architekten und Ingenieure in Deutschland ein Know how erarbeitet, das bei der Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Energieeffizienz von vielen Partnern nachgefragt wird. Die Zusammenarbeit in europäischen Projekten, an denen das Kompetenzzentrum Großsiedlungen beteiligt ist, drückt dieses Interesse am augenfälligsten aus.

Die Ergebnisse des 2009 durchgeführten Bundeswettbewerbs "Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Basis integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte" bestätigten, dass die großen Wohnsiedlungen gut an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Energieeinsparung anpassbar sind. Und zwar aufgrund

- ihres hohen Potenzials für sparsamen Energieverbrauch durch ihre kompakte Bebauung,
- der Möglichkeit erheblicher Einspareffekte durch rationelle Modernisierungsverfahren zu tragbaren Kosten,
- der Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Vermieter auf Quartiersebene.



Broschüre zur Fachtagung: Auflage 1.000 Exemplare



Fachtagung 2011: Bürgermeisterin von Berlin, Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reier und Siegfried Rehberg, BBU



Axel Gedaschko, Präsident GdW



2011: Ralf Schekira und die Bürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf Dagmar Pohle

## AKTUELLE BEISPIELE DER ERNEUERUNG GROSSER SIEDLUNGEN

Die in diesem Buch vorgestellten aktuellen Beispiele der Erneuerung von Siedlungen der 1920er bis 1980er Jahre bestätigen diese Einschätzung. Sie zeigen, dass eine völlig neue, zukunftsfähige Qualität des Wohnens entsteht, wenn die energetische Sanierung im ganzheitlichen Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen angegangen wird. Dazu zählen Maßnahmen zur Barriereerzeugung bzw. -freiheit, aber auch Grundrissänderungen vor allem mit Blick auf bedürfnisgerechte Küchen und Bäder. Realisiert werden Konzepte zum generationenübergreifenden Wohnen in Verbindung mit vielfältigen Service – Angeboten, Maßnahmen zur Lärminderung und zur Aufwertung des Wohnumfeldes u.a.

Die neue Stufe der Erneuerung großer Wohnsiedlungen könnte bezeichnet werden als **"komplexer Quartiersumbau unter Berücksichtigung von Klimawandel und Energieeffizienz"**. Dabei wird die energetische Optimierung der Einzelgebäude und der Anlagentechnik mit neuen Lösungen auf Quartiers-ebene in enger Kooperation mit den Energieerzeugern verbunden. Nutzerfreundliche Wohnumfeldgestaltung und quartiersbezogene Dienstleistungen rund um das Wohnen gehören zu diesem ganzheitlichen Erneuerungskonzept ebenso dazu wie die Beteiligung der Bewohner, um den Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu unterstützen.

## INTEGRIERTE KONZEPTE DER SIEDLUNGSERNEUERUNG

Die in dieser Publikation dargestellten Beispiele schildern, dass die Wohnungsunternehmen je nach lokalen Erfordernissen ganz unterschiedliche Erneuerungs- und Umbaukonzepte verfolgen. Zu unterscheiden sind:

- behutsame Bestandserneuerung unter weitgehender Wahrung der Grundstruktur der Bausubstanz,
- grundhafter Umbau des Bestandes, teilweise ergänzt durch Aufstockung bei niedriggeschossigen Beständen,
- Bestandsergänzung durch Neubau auf eine solche Weise, dass das Vorhandene dabei mitertüchtigt wird und neue Qualitäten erhält, z.B. durch barriereerzeugende und lärmindernde Maßnahmen.



Prof. Dr. Werner Durth von der Technischen Universität Darmstadt hielt den Vortrag „Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der Europäischen Stadt“.



Begleitend zur Fachtagung 2011 wurde die Ausstellung des Kompetenzzentrums gezeigt.



Im Anschluss an die Fachtagung bot das Kompetenzzentrum eine Exkursion durch die Berliner Großsiedlungen an.

Fotos: Gundula Noack



Nachahmung werden auch jene vorgestellten Beispiele finden, die Ersatzneubau mit neuen Qualitäten anstelle der Modernisierung von oft in Schlichtbauweise errichteten Beständen vorsehen, deren Modernisierung unwirtschaftlich wäre und Qualitätsdefizite nicht überwinden könnte.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. wirbt für solche integrierten Konzepte. Voraussetzung ist die Ausweitung des Blicks vom Einzelbau auf die Quartiersebene. Beispielhaft ist dafür das im Beitrag von **Ralf Protz** geschilderte EU – Projekt „Urb.Energy – Energieeffizienz und integrierte Stadtentwicklung“, in dessen Rahmen zwei benachbarte Berliner Stadtgebiete – der gründerzeitliche Kaskelkiez und das industriell errichtete Quartier Frankfurter Allee Süd – hinsichtlich ihres Gesamtpotenzials der energetischen Modernisierung in den letzten 20 Jahren verglichen wurden. Die Ergebnisse der Fallstudie Berlin sind beachtlich und machen deutlich, dass Stadtentwicklung und Energieeffizienz integral betrachtet werden müssen. Die kompakten baulichen Strukturen und die relativ wenigen Bautypen in der Großsiedlung, deren Wohnungsbestände sich in Händen weniger großer Wohnungsunternehmen befinden, sind schneller und kostensparender energetisch zu sanieren als Gebäude der Gründerzeit.

#### FÜR EINE ACHTSAMERE ÖFFENTLICHE WAHRNEHMUNG

Die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen wird umso besser gelingen, je mehr die in der Öffentlichkeit verbreiteten Vorurteile verschwinden und eine achtsamere Haltung um sich greift. **Wolfgang Kil** entdeckt in seinem Beitrag zum Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit gerade bei der jüngeren Generation interessante neue Anzeichen für eine vorurteilslose Sicht auf das Erbe der Moderne. Die Gesellschaft scheint auf dem Wege, die nunmehr selbst zur Stadtgeschichte gewordenen Siedlungen ebenso mit neuem Blick zu sehen wie - eine Generation zuvor, Anfang der 1970er Jahre - die vormals gescholtene Mietshäuser des 19. Jahrhunderts. Um diese Entwicklung zu unterstützen, wird das Kompetenzzentrum Großsiedlungen seine Imagekampagne für die großen Wohnsiedlungen fortsetzen, u. a. durch die Neugestaltung seiner mehrsprachigen Wanderausstellung und die Mitwirkung auf Messen und Fachtagungen.



Diskussion auf der Fachtagung 2011: Dr. Hans-Jürgen Gaudig, Reiner Kuklinski, Dr. Bernd Hunger, Prof. Dr. Sigrun Kabisch, Jürgen Marx und Prof. Dr. Janos Brenner



Die Geschäftsstelle des Kompetenzzentrums:  
Ralf Protz und Dagmar Weidemüller



## HOHE QUALITÄT ZU TRAGBAREN KOSTEN

Die Übertragbarkeit der geschilderten Konzepte zur Erneuerung der Wohnsiedlungen in das breite Baugeschehen hat eine Voraussetzung: jede Qualitätsverbesserung muss wirtschaftlich tragbar sein, sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Kostspielige "Leuchttürme" sind ebenso wenig beispielhaft wie Erneuerungskonzepte, die zu sozial unverträglichen Mieten führen und Gentrifizierungsprozesse auslösen.

Um soziale Segregation durch energetische Modernisierung zu vermeiden und die Rentierlichkeit von Investitionen zu sichern, ist die Förderung des Wohnungsbaus unerlässlich. Die hohen gesellschaftlichen Ziele im Wohnungsbau sind ohne seriöse Finanzierung nicht erreichbar. Nachhaltigkeit rechnet sich nicht kurzfristig. Zu Recht macht die organisierte Wohnungswirtschaft deshalb darauf aufmerksam, dass der anstehende Qualitätssprung im Wohnungsbau eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung braucht.

KfW – Programme zur energetischen Sanierung bzw. zum altersgerechten Umbau der Wohnungen sind dazu ebenso erforderlich wie die Fortführung und der Ausbau der Wohnraumförderung in der Verantwortung der Länder. Für Konzepte der Energieeinsparung und der Barrierearmut ganzer Wohn- und Stadtquartiere wird die Städtebauförderung als bewährtes und flexibles Instrument zu stärken sein. Die geschilderten Beispiele zeigen, wie zielführend die Verbindung von unternehmerischem und öffentlichem Engagement in der Planungs- und Realisierungsphase wie bei der Finanzierung ist.



Die Fachkonferenz 2011 fand in der Alice Salomon Hochschule in Hellersdorf statt.



Nach der Fachtagung am 17. Juni 2011 lud das Kompetenzzentrum zum Empfang in den Stadtpark Hellersdorf ein.

Fotos: Gundula Noack



## GROSSE WOHSIEDLUNGEN IN 20 JAHREN

Eine Perspektive, die Mut macht...

Insgesamt zeigt sich: Die großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts sind nicht nur hinsichtlich ihrer historischen Bedeutung für die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung ein prägender und unverzichtbarer Bestandteil der europäischen Stadt, wie **Werner Durth** in seinem einführenden Beitrag zeigt. Sie sind auch mit Blick auf die großen aktuellen gesellschaftlichen Themen – sozialer Zusammenhalt und demografischer Wandel, Klimawandel und Energiewende, – ein unverzichtbares Zukunftspotenzial. Alle derzeit absehbaren gesellschaftlichen Trends sprechen dafür, dass die Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre, ihre schrittweise Erneuerung vorausgesetzt, dauerhaft nachgefragte Segmente auf dem Wohnungsmarkt bleiben werden.

... und das Kompetenzzentrum ist dabei

Aus dieser Überzeugung heraus wird das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. seine Arbeit fortsetzen. Führungen und Rundfahrten durch Berlins große Wohngebiete mit über 500 Teilnehmern aus 16 Ländern allein im Jahre 2011 belegen unser Engagement. Der Verein wird seinem Auftrag, den Transfer von Erfahrungen bei der Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen zu unterstützen, auch im Jahre 2012 gerecht. Nicht zuletzt durch die wiederum gewachsene Zahl seiner Mitglieder, aber auch durch die gewachsene Nachfrage nach Beratung, wodurch sich der Verein als wichtiger Ansprechpartner nationaler und internationaler Expertengruppen etabliert hat. Alles das wäre ohne das ehrenamtliche Engagement der Vereinsmitglieder nicht möglich. Hierfür möchte ich mich bei allen Mitgliedern bedanken. Mein Dank geht auch an **Ludwig Krause**, Stadtplaner und Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, der mit seinen Vor-Ort-Skizzen von den beschriebenen Projekten zur Bereicherung dieses Buches beigetragen hat.

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Publikation!

Dr. Bernd Hunger

Vereinsvorsitzender

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

## Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt

Prof. Dr.-Ing. Werner Durth  
Technische Universität Darmstadt  
Fachgebiet Geschichte und Theorie  
der Architektur



In meinem Vortragstitel „Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt“ ist ein Sprengsatz versteckt, verborgen in dem Wörtchen „als“. Denn seit einigen Jahren ist der Begriff der Europäischen Stadt nicht nur empirisch geographisch definiert, schlicht als Stadt in Europa, sondern normativ mit Wunschbildern belebter Stadträume in dichter Nutzungsmischung verbunden, mit Bildern schmucker Fassaden, attraktiver Plätze und Straßenräume, die sich der Stadtbaukunst des 19. Jahrhunderts verdanken.

In den öffentlichen Debatten über die Zukunft der Europäischen Stadt werden große Wohnsiedlungen, wie sie infolge der Boden- und Wohnungsreform seit 1900 bis in die 1970er Jahre gebaut wurden, bisweilen wie Fremdkörper behandelt, pauschal verurteilt als Bausünden der Moderne, unverträglich mit den Bildern glanzvoller Stadtkultur, die sich mit den Zentren von Metropolen wie Paris, Mailand, Wien oder auch dem alten Berlin verbinden. Um demgegenüber die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts als integrale Bestandteile der europäischen Stadtkultur begreifen zu können, ist zunächst ein Rückblick in die Geschichte hilfreich, der zeigen kann, dass die heute oft idealisierte Stadt des 19. Jahrhunderts selbst ein Produkt durchgreifender Modernisierung der historisch überkommenen Städte war, von den Zeitgenossen vor einem Jahrhundert ebenfalls oft als Bausünde angeprangert, als Ort menschenunwürdiger Lebensbedingungen, gegen die jene Reformer zu Felde zogen, die schließlich auch der Planung von neuen, großen Wohnsiedlungen in anderer Form Impulse gaben.

Seit der Industriellen Revolution hatte der Prozess der Industrialisierung ein unbeschreibliches Elend der in Gruben, Zechen und Fabriken ausgebeuteten Arbeiter nach sich gezogen. Was wir heute Verstädterung nennen, war damals oft nur notdürftige Behausung zwischen glühenden Schlacken, stinkenden Abwassern und Kloaken. Voller Empörung und Mitleid beschrieb ein junger Unternehmer aus Deutschland die „Lage der arbeitenden Klassen in England“: Gerade 24 Jahre alt war der Reisende [Friedrich Engels](#), als er nach England kam. Seine Schrift erschien 1845, die Folgen seiner Empörung und seines Engagements an der Seite von [Karl Marx](#) sind bekannt.

Innerhalb weniger Jahrzehnte prägten neue Technologien in Produktion, Transport und Verkehr die Landschaften und die Städte. In geradezu explosivem Wachstum wurden aus Dörfern und Kleinstädten industrielle Agglomerationen; das historische Stadtbild wurde schroff überformt. In quälender Enge waren die Menschen in den Städten zusammengepfercht, aus den Elendsquartieren drängten die hungernden Kinder auf die lehmigen Gassen und vertrieben sich dort eine traurige Zeit, bevor auch sie zur Arbeit gezwungen wurden. London verdoppelte die Einwohnerzahl von 1 Million 1801 auf 2 Millionen 1850; nicht nur hier waren die Transportsysteme bald überfordert, die Städte erstickten im Verkehr. Rabiät wurde der Eisenbahnbau vorangetrieben und der Seuchengefahr, der Verbreitung von Epidemien durch Kanalisation und erste Ansätze systematischer „Stadthygiene“ begegnet.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde als erstes Gesundheitsgesetz ein "Public Health Act" in England erlassen, bald später folgten in Frankreich weitere Maßnahmen zur Modernisierung der Städte. Ab 1853 plante dort Kaiser Napoleon III. einen radikalen Umbau der Hauptstadt, die in ihrer kompakten Dichte zu ersticken drohte. Rabiät sollten breite Schneisen in den Stadtkörper geschlagen werden, um dem Verkehr für



Straßenfest in Kreuzberg, Berlin



Blick vom Arc de Triomphe, Paris

Industrie und Handel endlich ausreichend Raum zu schaffen, aber auch, um die Stadt militärisch besser beherrschbar zu machen - und zudem durch prächtige Neubauten der bürgerlichen Welt und ihrem neuen Reichtum adäquat Ausdruck zu verleihen.

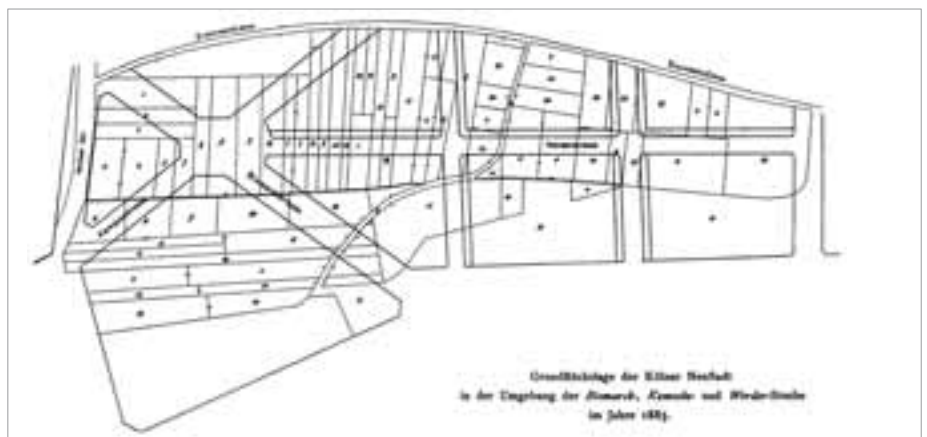
Mit Geld und Macht ausgestattet, verwandelte des Kaisers Präfekt [Georges-Eugène Haussmann](#) das alte Paris in die europäische Stadt, wie wir sie kennen, in eine Stadt der Plätze, Parks und Boulevards. Unter gewaltigem Einsatz von Menschen und Material entstand auf den Trümmern des alten das neue Paris, und mit dem Abbruch des alten verschwanden auch die meisten der bisherigen Einwohner. Die Armutsbevölkerung wurde in die Peripherie verdrängt, sofern sie nicht längst in Altersheime, Zucht- und Irrenhäuser eingewiesen worden war. Im Zentrum feierte sich die bürgerliche Welt, im Fokus: die Oper. In Kunst und Literatur wurde die Kultur der Stadt ein beliebtes Thema - und Paris das große Vorbild für Städtebau auch anderenorts, bis heute Vorbild für die Erneuerung unserer Städte.



Hinterhof in Kreuzberg, Berlin

**MIETSKASERNENSTADT BERLIN:** In Berlin war [James Ludolf Hobrecht](#) mit der Planung für eine umfassende Stadterweiterung beauftragt, die auch Umlandgemeinden mit einschließen sollte. Bis 1861 arbeitete er an dem Plan, der anfangs geradezu utopisch erschien. Doch die Gründung des Deutschen Reiches 1871, die Reparationszahlungen aus Frankreich und der wirtschaftliche Boom der Gründerzeit zogen eine rasante Stadtentwicklung nach sich, in der die präzise vorbereitete Angebotsplanung in kurzer Zeit angenommen und durch spekulativen Städtebau schließlich in ganz anderer Form verwirklicht wurde, als Hobrecht dies beabsichtigt hatte. In rasender Geschwindigkeit wuchs die Stadt nach außen und nach innen: Die einstmalig großzügig zugeschnittenen Blockstrukturen wurden im Inneren baulich verdichtet. Im Zentrum wie in der Peripherie der Stadt entstanden Mietskasernen mit engen, dunklen Hinterhöfen zwischen Korridorstraßen: Bald sprach man nicht nur in Berlin vom schreienden Widerspruch zwischen Straßenpracht und Wohnungselend. Aus diesem Widerspruch entfaltete sich rasch die Entwicklung des Städtebaus als eigenständiger Disziplin.

In Deutschland setzte 1890 erstmals [Joseph Stübben](#), damals Stadtbaurat in Köln, den Begriff „Städtebau“ auf den Buchtitel; Stadtplanung als Tochter der Krise war zunächst Planung der Erweiterung von Städten. 1876 trat das Preußische Fluchtliniengesetz in



Plan zur Stadterweiterung, Köln 1885



Kraft; eine erste Bilanz seiner Erfahrungen zog Stübben in seinem 1890 publizierten Lehrbuch. Darin sieht man die Erschließung von Bauland nach streng geometrischem Muster, über die Teilung der Felder und Flure und über die bisherige Topographie des Ortes hinweg; so wurden die Spielregeln für kommende Bodenspekulation vorgegeben. Neu parzelliert und profitabel verwertbar, wird der Stadtgrundriss vorgezeichnet und im Gründerboom bald mit Bauten gefüllt: Das Beispiel in der Abbildung (links unten), stammt aus Stübbens eigener Praxis, aus der Stadterweiterung Kölns. Doch was sich hier noch vergleichsweise moderat vollzog, wurde in anderen Städten für die Bewohner zum alltäglichen Desaster.

In Berlin entstand „Die größte Mietkasernenstadt der Welt“, die [Werner Hegemann](#) unter diesem Titel seines Buchs Ende der 1920er Jahre in drastischen Elendsbildern beschrieb. Von [Heinrich Zille](#) stammt der Satz, dass man mit Wohnungen Menschen töten kann wie mit einer Axt.

Um 1900 ist das Elend auch statistisch erfasst und bekannt: Die überfüllten Wohnungen sind mit Heizung und Sanitäreinrichtungen eklatant unterversorgt, wie die ersten statistischen Untersuchungen zur Wohnungsversorgung in Berlin dokumentieren. Unter zugigen Dächern froren die Menschen, in feuchten Kellern wurden sie krank. Die Sterblichkeitsraten differierten nicht nur nach Lage des Stadtteils, je nach sozialer Segregation, sondern auch nach Geschossen, je nach Miete und Armutsgrad. Schon 1848 hatte [Viktor Aimé Huber](#) seine Schrift zur Wohnungsreform publiziert und die Gründung von Genossenschaften gefordert, seit 1860 gab es Mieterrevolten und Häuserkämpfe in Berlin. Am Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Wohnungsfrage zu einem zentralen Thema der Sozialpolitik, 1898 sammelte [Adolf Damaschke](#) 140 Gesinnungsgenossen und gründete den Bund Deutscher Wohnungsreformer. Dabei ging es nicht allein um die Linderung der ärgsten Not, sondern um die Lösung der Wohnungsfrage als Voraussetzung einer Weiterentwicklung der Menschengattung im Prozess der Zivilisation.

**DIE GARTENSTADT** - Ein Menschheitstraum sollte Wirklichkeit werden, ein Traum, den im selben Jahr 1898 [Ebenezer Howard](#) in seinem folgenreichen Buch zur Idee der Gartenstadt als Sehnsucht nach einer anderen, besseren Welt beschrieb:

*„Wir sind Gebilde der Natur und müssen wieder zu ihr zurückkehren. Sie nährt und sie kleidet uns, sie erwärmt und beherbergt uns“. Howard forderte: „Stadt und Land muss sich vermählen, und aus dieser erfreulichen Vereinigung werden neue Hoffnung, neues Leben und eine neue Kultur erstehen. Die vorliegende Arbeit soll dartun, wie in dieser Richtung ein erster Schritt getan werden kann, dadurch, dass ein Land-Stadt-Magnet geschaffen wird.“*

In diesem Magnet wird die Trennung von Stadt und Land aufgehoben, die Schönheit der Natur mit der Geselligkeit städtischen Lebens in Einklang gebracht. Durch Ausschaltung jeglicher Bodenspekulation, durch einfache Bauweisen und genossenschaftliche Eigentumsformen wird der finanzielle Aufwand für die Bewohner gesenkt, niedrige Mieten und hohe Löhne lassen Wohlstand für alle wachsen. Die Gartenstadt wird in der Einwohnerzahl begrenzt und kann sich bei weiterem Wachstum durch Gründung neuer Siedlungen mit anderen Gartenstädten zu einer Städtegruppe ver-

binden. Sie ist um eine grüne Mitte in konzentrischen Ringen zониert, doch pragmatisch sollte je nach Lage und Topographie die Siedlung der Landschaft angepasst werden. Der Plan für Hampstead zeigt exemplarisch die Kompositionsprinzipien eines neuen Städtebaus. Wenn man im Plan die Höhenlinien beachtet, sieht man den Eingang zur Siedlung in der Senke, dann die ansteigenden Straßen mit ihren platzartigen Ausweitungen, schließlich den Panoramaweg in ebener Linie am Hang, mit Verbindung zur Stadtkrone, zu den öffentlichen Bauten mit Kirchen und Schulen.

**TOPOGRAFISCHER STÄDTEBAU:** Vor allem [Raymond Unwin](#) als dem maßgeblichen Planer ist eine neue Qualität der Planung zu verdanken, die ich topographischen Städtebau nenne, da sie unmittelbar auf das Relief der Landschaft Bezug nimmt. „Städtebau ist Landschaftssteigerung.“ In diesem Satz wird später der Stadtplaner [Ernst May](#) seine Lehre zusammenfassen, die er als Praktikant bei Unwin während des Baus dieser Gartenstadt absolvierte. Dabei erlebte er die entsprechenden Bauten, in einfacher Kubatur, ohne historischen Zierrat, als Komposition nach Plan, zumeist in Sichtmauerwerk oder glatten Putzflächen, durch schlichte Fenster oder Erker gegliedert; dazu Hausgruppen, in klarem Rhythmus an den Plätzen gereiht, neben den Straßen die Wege und Nischen zu beschaulichem Aufenthalt. Hier wird eine neue Grammatik im Verhältnis von öffentlichen und privaten Räumen erprobt, und immer wieder ist das Landschaftsrelief Prämisse der Planung.



Gartenvorstadt Margarethenhöhe, Essen, Schaubild mit Höhenlinien nach Entwurf von Georg Metzendorf, Essen 1919



Gartenvorstadt Hampstead, London, gebaut ab 1907 nach Planung von Barry Parker und Raymond Unwin mit Edwin Lutyens

Unschwer sind um 1910 gleiche Prinzipien im Entwurf von [Richard Riemerschmid](#) für die [Gartenstadt Hellerau](#) bei Dresden zu erkennen: die Fabrik in der Senke, die aufsteigende Straße zum Markt, der geschwungene Panoramaweg mit Schule und Festspielhaus auf der Kuppe. Gleiches galt für die [Gartenstadt Margarethenhöhe](#) bei Essen, entworfen von [Georg Metzendorf](#): Auch hier prägt das Geländere relief die städtebauliche Komposition, wie man auch hier am Verlauf der rot eingetragenen Höhenlinien im Plan erkennen kann. Bei allem Fortschritt fand die Reformbewegung im Wohnungsbau durch den Ausbruch des Ersten Weltkriegs ein rasches Ende. Doch so traumatisierend der Krieg auch war: Die Monate nach Kriegsende wirkten kulturell elektrisierend.



**SOZIALISTISCHE VISIONEN:** Im Dezember 1918 entwarfen [Walter Gropius](#) und [Bruno Taut](#) das Programm des Arbeitsrats für Kunst. Kurzfristig erschien die Vision einer sozialistischen Utopie der Verwirklichung nahe. Ein radikaler Umbruch der Gesellschaft stand an. Noch im Krieg skizzierte Bruno Taut seine Visionen einer anderen, besseren Welt, und er forderte:

*„Lasst Sie zusammenfallen, die gebauten Gemeinheiten - Steinhäuser machen Steinerherzen“.*

Mit diesen Worten überschrieb er eine Skizze explodierender Mietskasernen, die in kleinen Brocken zur Erde rieseln und dort florale Siedlungsmuster bilden. „Nun blüht unsere Erde auf“, ist unten zu lesen. Als Versöhnung von Natur und Siedlungsraum, als Vermählung von Stadt und Landschaft ist in einer anderen Skizze entlang geschwungener Wege die Anlage neuer Wohnsiedlungen zu sehen, in ihrer Mitte Volkshäuser und Gemeinschaftseinrichtungen, die dem Leben der „Gemeinschaften und Eigenbrödler“ ein kulturelles Zentrum geben. Solche blütenartigen Muster finden sich als Fragmente in der ab 1926 errichteten [Hufeisensiedlung](#), die Taut wie andere seiner Siedlungen in rationalisierter Bauweise zur Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten mit seinem Freund und Kollegen [Martin Wagner](#) plante, der ab 1926 als politisch einflussreicher Stadtbaurat in Berlin den „Ring“ sozial enga-



Zeichnung von Bruno Taut, Titelblatt seines 1920 erschienenen Buchs "Die Auflösung der großen Städte oder Die Erde eine gute Wohnung oder auch: Der Weg zur Alpinen Architektur"



Hufeisensiedlung, Berlin, gebaut ab 1925 nach Planung von Bruno Taut und Martin Wagner

gierter Architekten unterstützte, eine Vereinigung, in der sich Walter Gropius, Ernst May, [Hugo Häring](#), [Hans Scharoun](#) und andere Kollegen um [Ludwig Mies van der Rohe](#) zusammenfanden.

Neben der Hufeisensiedlung entstanden in einer epochalen Gemeinschaftsleistung weitere Großsiedlungen, wie Onkel Toms Hütte, in der für Taut charakteristischen, leuchtenden Farbigkeit, daneben die hellen Häuser der Siemensstadt mit dem markanten Wohnbau von Hans Scharoun, zudem die zukunftsweisende Wohnstadt Carl Legien: insgesamt Großsiedlungen von solcher Architektur- und Wohnqualität, dass einige von ihnen inzwischen als Höhepunkte europäischer Stadtbaukunst dem Welt-



kulturerbe der UNESCO zugerechnet sind. Doch auch anderenorts wurde mit höchster Intensität an einem ebenso ästhetisch wie sozial ambitionierten Wohnungsbau gearbeitet.

**BAUHAUS - ARCHITEKTUR** : Vor allem das Bauhaus sah sich als Zentrum einer kulturellen Revolution. „Das Endziel ist der Bau“, forderte Gropius im Bauhaus-Manifest 1919, alle Anstrengung sollten im Gemeinschaftsprojekt eines radikal Neuen Bauens münden.

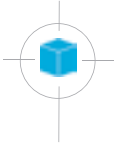
Ab 1923 hieß die neue Formel „Kunst und Technik - eine neue Einheit“ und markierte die Ausrichtung auf Standardisierung und Rationalisierung im Wohnungsbau. Doch erst mit dem Umzug nach Dessau konnte in Kooperation mit der Industrie die heute so genannte Bauhaus-Architektur verwirklicht werden. Weltberühmt wurden das Schulgebäude und die Meisterhäuser, und mit der [Versuchssiedlung Törten](#) konnten Typisierung und Industrialisierung im großen Maßstab erprobt werden.



Siedlung Törten, Dessau, gebaut ab 1926 nach Planung von Walter Gropius, heutiger Zustand

**TRABANTEN** : Doch nicht nur die Idee der Gartenstadt, sondern auch Howards Vision einer Städtegruppe wurde nach Jahrzehnten wieder aufgenommen und auf die gebaute Wirklichkeit übertragen. 1922 präsentierte Ernst May, einst Praktikant bei Unwin in London, inzwischen als Freund und Kollege von Taut und Wagner Mitglied im „Ring“ Berliner Architekten, seinen Erweiterungsplan für Breslau, in dem er - unter dem Motto „Trabanten“ - drei Regeln künftiger Planung von „Trabantenstädten“ vorgab:

- Abrundung des vorhandenen Stadtkörpers durch Neubauten, um damit die Grenzen des Wachstums zu markieren, .
- Anlage von klar begrenzten Trabantenstädten, in denen man wieder die Kompositionsprinzipien Raymond Unwins erkennen kann,
- Freihalten der Landschaft als Stadt-Land zwischen Trabanten und Kernstadt.



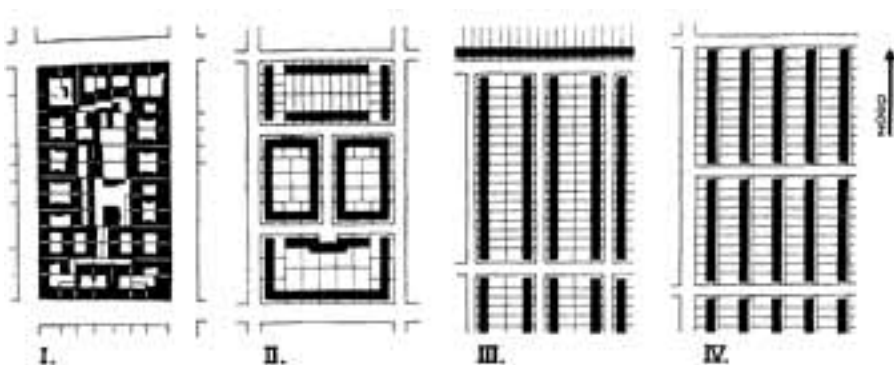
**LANDSCHAFTSSTEIGERUNG**: 1925 als Stadtbaurat nach Frankfurt am Main berufen, übertrug May sein Schema in den Maßstab einer Region. Gemeinsam mit dem Gartenarchitekten **Leberecht Migge** entwickelt er seinen Plan zur „Grünpolitik“, der auch im Flächenverteilungsplan erkennbar ist. Entlang den Hügeln über der Niddaaue entsteht die **Siedlung Römerstadt** als „Landschaftssteigerung“, in topographischer Komposition entlang den Höhenlinien im Niddatal.

Bis in die Details der Pflanzenkartierung wird die Verschmelzung von Landschafts- und Siedlungsraum vorbereitet. Bis heute gilt diese Siedlung als ein Höhepunkt und Maßstab des Reformsiedlungsbaus der Zwischenkriegszeit, und bis heute hat dieser Wohnungsbau seine hohe Qualität bewahrt, die auch den neuen Siedlungen nach dem Ende des nächsten, des Zweiten Weltkriegs Orientierung und Maßstab vorgab. Und immer wieder erkennt man die Lehre: Weg vom Block, nie wieder den verdichteten Miethausblock mit dunklem Hinterhof.



Siedlung Römerstadt, Frankfurt am Main, gebaut ab 1926 nach Planung von Ernst May

Das war die Alternative nicht nur zur herkömmlichen Blockbebauung, sondern auch zum reformierten Modell des Blocks, wie ihn beispielsweise **Fritz Schumacher** mit der Jarrestadt in Hamburg vorschlug.



Vom Block zur Zeile, Schemadarstellung 1930

**WOHNLANDSCHAFT:** In Frankfurt dagegen wurden viele Varianten optimaler Besonnung, Belichtung und Nutzung der Gärten durchgespielt: Da gab es neben dem topografischen Städtebau die nach Licht, Luft und Sonne optimierte Anlage von **Westhausen**, in striktem Raster geplant, oder die Siedlung Bruchfeldstraße, wo die Stadterweiterung zwar einer Blockstruktur folgte, May aber die Kanten aufbrach und durch Torsion der Bauten an den Blockrändern einzelne Bauabschnitte hausweise so drehen konnte, dass hier Geschosswohnungsbau wieder mehrseitig belichtet war. So entstand eine Siedlung, die im Inneren nicht mehr dem Bild eines Blocks entsprach, sondern eine Wohnlandschaft ergab, die auch hier ihre Grünen Zimmer im Erdgeschoss aufwies, im Übergang von den öffentlichen zu den privaten Räumen, in differenzierter Freiraumgestaltung.

Darüber wurden dann - damals sensationell - Dachgärten angelegt: Dort oben konnte man unter freiem Himmel wohnen! Das waren Bilder, die einprägsam für **Das Neue Frankfurt** warben, auf Postkarten international verbreitet.



Siedlung Bruchfeldstraße, Frankfurt am Main, gebaut ab 1926 nach Planung von Ernst May

**Ernst May** war Architekt, Planer und Revolutionär in der Geschichte des Städtebaus. Aber er war auch ein geschickter Diplomat, der politisch sensibel seine Fäden zu ziehen wusste und in einem internationalen Netzwerk tätig war. Vor allem war er zugleich der beste Propagandist seiner eigenen Arbeit. Gleich zu Beginn seiner Tätigkeit in Frankfurt brachte er als neue Zeitschrift „Das Neue Frankfurt“ heraus, sorgte begleitend und stets aktuell weltweit für entsprechende Werbung. Diese bald bis Japan und in die USA verbreitete Zeitschrift verhalf Ernst May und seinem Team zu internationalem Ruhm, der wiederum seine Position in der Kommunalpolitik stärkte. Die Hefte dieser Zeitschrift berichteten abwechslungsreich über ganz unterschiedliche Aspekte der Neuen Stadt, des Neuen Menschen, einer neuen Kultur des Sports, dann vor allem auch immer wieder über die Präsentation neuer Lebensformen in den Siedlungen anderer Großstädte wie Berlin, Paris oder Moskau. Man kann sich heute kaum vorstellen,



dass es eigentlich nur vier Jahre waren, in denen dieses große Werk Mays entstand, in den Jahren zwischen seiner Berufung nach Frankfurt 1925 und dem tiefen Einbruch der Weltwirtschaftskrise 1929. Innerhalb dieser wenigen Jahre wurden rund Tausende von Wohnungen geplant und gebaut. Gleichzeitig entwickelte May ein weites Spektrum unterschiedlicher Wohnungstypen, gemäß dem Rationalisierungsdenken der damaligen Zeit mit den entsprechenden Abkürzungen gekennzeichnet: „Efa“ war das Einfamilienhaus, „Efaki“ das Einfamilienhaus mit Kindern, „Efa-Elite“ das mit Einliegerwohnung. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Lebensstile und Haushaltstypen sollte die jeweils passenden Wohnungsangebote und Gemeinschaftseinrichtungen enthalten. Und wenn es denn hieß, dies sei eine „**WOHNUNG FÜR DAS EXISTENZMINIMUM**“, dann ging es nicht darum, eine ärmliche und sparsame Unterbringung zu organisieren, sondern umgekehrt darum, für die unterschiedlichen Lebenszuschnitte alles bieten zu können, was die Menschen – zwar ohne Luxus, aber mit Komfort – zum Leben brauchten.

Die „Wohnung für das Existenzminimum“, bis in die Millimeter ausgerechnet und höchst funktional angelegt, war schließlich Anlass dafür, dass der zweite Internationale Kongress für Neues Bauen (kurz CIAM: Congrès Internationaux d'Architecture Moderne genannt) 1929 in Frankfurt stattfand, ein Kongress mit einer Ausstellung, in der Typengrundrisse aus vielen Ländern der Welt, von Amerika über Frankreich, England bis Russland, auch im Vergleich der Kosten, der Produktionszeiten etc. vorgestellt wurden: Im internationalen Wettbewerb war Deutschland zu jener Zeit Schrittmacher in Wohnungsreform und Stadtplanung.

Das größte Projekt sollte südlich des Mains entstehen, die Siedlung Goldstein, 1929 geplant, in elementierter Bauweise, als eine eigenständige Stadt. Diese kam nicht mehr zustande, weil unter den Bedingungen der Weltwirtschaftskrise die Bauten nicht finanziert werden konnten und gleichzeitig in Deutschland eine politische Polarisierung einsetzte, die May schließlich zum Abschied von Frankfurt veranlasste.

Seit 1928 gab es einen zunehmend verschärften Streit um die Frankfurter Baupolitik, da konservative Baumeister mit Unterstützung des traditionellen Handwerks gegen die modernen Architekten auftraten, die angeblich zur Arbeitslosigkeit beitrugen, indem sie mit ihren neuen Produktionsmethoden und Beschäftigungsprogrammen für Arbeitslose angeblich die angestammten Arbeitsplätze und das „bodenständige“ Bauen gefährdeten.

1929 nahm May Einladungen in die Sowjetunion an und berichtete dort über seine Projekte - und umgekehrt in Frankfurt am Main darüber, wie **NEUE STÄDTE IN RUSSLAND** ganz im Sinne seiner Prinzipien inzwischen massenhaft im Rahmen des Fünfjahrplans unter Stalins Regiment entstanden, der eine durchgreifende Industrialisierung in Gang zu bringen versuchte. 1930 entschied May, Frankfurt zu verlassen und mit zwanzig seiner engsten Mitarbeiter in die Sowjetunion zu gehen. Dort plante er zunächst die Gründung der Industriestadt Magnitogorsk, gleichzeitig Erweiterungen für Stalingrad und einen Umbau der Hauptstadt Moskau entsprechend seiner Idee der Trabantenstadt. Doch schon 1932 kam es zu einem folgenreichen Kurswechsel in der Politik Stalins, denn er verabschiedete sich von den Visionen einer internationalen Moderne. Ganz auf die Entfaltung seiner Macht und die Dar-



Titelblatt zur Dokumentation des 2. Kongresses für Neues Bauen 1929 in Frankfurt am Main

stellung des Personenkults um Stalin bezogen, kam es unter der Kulturdoktrin des Sozialistischen Realismus zur Einführung einer historisierenden monumentalen Architektur, wie sie ab 1950 dann auch den Wiederaufbau einiger Städte in der DDR prägen sollte. Mit diesem Kurswechsel und der Verfolgung der aus dem Westen vorher eigens angeworbenen Spezialisten entstand auch für May eine lebensbedrohliche Situation. Wie seine Freunde Gropius, Taut, Wagner und Mies van der Rohe in Deutschland, entschloss er sich in der Sowjetunion zur Emigration und wanderte aus – nach Afrika. Nach Deutschland konnte er nicht zurückkehren, denn dort plante Hitler mit Speer die bauliche Selbstdarstellung einer kommenden Weltherrschaft in monströser Architektur, die alle bisherigen Maßstäbe sprengte, zudem musste er wegen seiner jüdischen Herkunft mit Verfolgung rechnen.

Nach den Jahren des Terrors in Deutschland, nach Krieg und Völkermord lagen Anfang der 1950er Jahre weite Teile der deutschen Städte in Trümmern. Aus den Erfahrungen des Bombenkriegs hatte sich eine neue Art der Großstadtfeindschaft ergeben: Nie wieder die hoch verdichtete Stadt, in der die brennenden Häuser im Feuersturm zu Massengräbern geworden waren!

**DIE AUFGELOCKERTE STADT:** Die Ablehnung der Mietskasernenstadt des 19. Jahrhunderts blieb Konsens unter den Planern – bis in die 1970er Jahre. Jetzt folgte der Gigantomanie der Nazi-Planungen das neue Leitbild der weiträumig gegliederten und aufgelockerten Stadt, in dem Grundgedanken der Gartenstadtbewegung aufgenommen und sogar noch radikalisiert wurden. Vor dem Hintergrund der Kriegserfahrungen sollten die bestehenden Städte nach 1945 nicht wieder so aufgebaut werden, wie sie vor dem Krieg bestanden, sondern baulich „aufgelockert“, mit einer weit ins Umland hinein gestreuten Bevölkerungsverteilung. „Aufgelockert“ sollte die Stadt der Zukunft sein, dazu „gegliedert“ in räumlich und sozial überschaubare Einheiten, die nun „Nachbarschaften“ genannt wurden, durch Grünzüge voneinander getrennt.



Gartenstadt Hohnerkamp, Hamburg, gebaut ab 1953 nach Planung von Hans Bernhard Reichow

Die neue Form des in Nachbarschaften gegliederten, nun „organisch“ genannten Städtebaus wurde wesentlich von [Hans Bernhard Reichow](#) aus Hamburg geprägt und durch dessen reich illustrierte Publikationen verbreitet: Das erste Städtebaulehrbuch nach dem Krieg erschien 1948 unter dem Titel „Organische Stadtbaukunst“. Reichows Siedlung namens [Gartenstadt Hohnerkamp](#) bei Hamburg wurde in vielen Zeitschriften als vorbildlich präsentiert, charakterisiert durch die Auflockerung der Bebauung in Komposition schräg gesetzter Zeilenbauten. Wichtig war Reichow wie allen Planern jener Zeit die Trennung der städtischen Funktionen im Maßstab der Region und zudem die Trennung der Verkehrswege nach Fahr- und Fußverkehr sowie die Gestaltung des Freiraums in unterschiedlichen Stufen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit. Reichow gehörte rasch zu den vielbeschäftigten Architekten in Westdeutschland, und er plante bald auch die erste Stadtneugründung der Bundesrepublik, die Sennestadt bei Bielefeld. 1959 publizierte er „Die autogerechte Stadt“, ein Buch, das einer neuen Epoche der Mobilität die Stichworte vorgab.



**URBANITÄT DURCH DICHTE:** Doch Ende der 1950er Jahre war festzustellen, dass angesichts der scheinbar dauerhaften Teilung Deutschlands und des Zustroms von mehr als zehn Millionen Flüchtlingen aus dem Osten das „organische“ Wachstum der Städte, immer weiter in das Umland vorangetrieben, zu einer Landschaftszersiedlung führte, die um 1960 ein neues Leitbild erforderte. Nicht mehr die gegliederte und aufgelockerte Stadt-Landschaft als geordnete Durchdringung von Stadt und Natur, sondern die Forderung nach „Urbanität durch Dichte“ war nun städtebauliches Leitbild, unter der Einsicht in die Notwendigkeit, wieder sparsam mit dem Boden umgehen zu müssen. Als Pionier-Siedlung, an die sich eine ganze Welle von Großsiedlungen anschloss und die musterbildend wirkte, war - von Reichow in Kooperation mit Ernst May geplant - die Großsiedlung **Neue Vahr** bei Bremen.

Die Planung für die erste Siedlung neuen Typs wurde als wegweisend auch für andere Städte präsentiert und breit publiziert. Dies war nun das moderne Deutschland - Zeichen der Prosperität im Wirtschafts-„Wunder“, Zeichen für das Ende der Nachkriegszeit, Ende der Wohnungsnot, Aufbruch in die Zukunft neuer Städte.



Großsiedlung Neue Vahr, Bremen, gebaut ab 1957 nach Planung von Ernst May und Hans Bernhard Reichow

Mit gleichem Anspruch wurden ab Anfang der 1960er Jahre in der Bundesrepublik massenhaft Großsiedlungen errichtet, in ständig wachsendem Maßstab von der Neuen Vahr bei Bremen bis zum Märkischen Viertel im Westen Berlins, mit Marzahn und Hellersdorf folgten entsprechende Großprojekte im Osten der Stadt.

Seit der Abkehr von den nationalen Bautraditionen Mitte der 1950er Jahre stand im Zuge der Konvergenz städtebaulicher Leitbilder im Osten wie im Westen Deutschlands die Entwicklung rationeller Bauweisen und die Industrialisierung des Wohnungsbaus auf der politischen Tagesordnung, während in den Zentren der Städte weiträumig Altbauquartiere abgebrochen wurden, um Neubauten Platz zu machen.

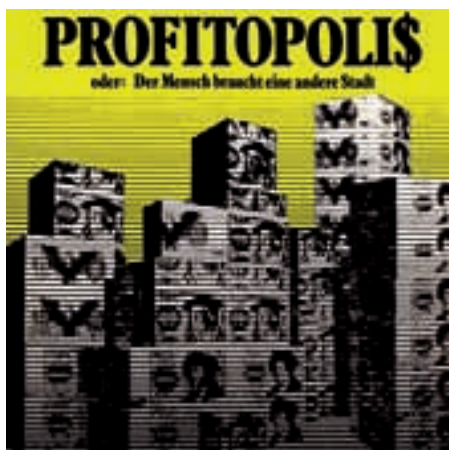
**HÄUSERKAMPF:** Doch blieb die erwähnte Politik nicht unwiderrspochen. Im Jahr 1966 protestierten die Bewohner des Westends in Frankfurt am Main gegen den spekulativen Abriss des bürgerlichen Quartiers. Im Zuge der Studentenbewegung steigerten sich die Proteste zum „Häuserkampf“, und bald wurde auch anderenorts für die Erhaltung innerstädtischer Wohnquartiere demonstriert und stärkere Beteiligung der Bürger an Planungsprozessen gefordert.



Protest gegen Bodenspekulation, Frankfurt am Main 1967



Demonstration im Westend, Frankfurt am Main 1968



Titelbild des Katalogs zur Ausstellung Profitopoli\$, 1971

1969 zog die Zeitschrift „Der Spiegel“ eine vernichtende Bilanz des neuesten Städtebaus: Die gerade erst fertig gestellten Großprojekte waren wachsender Kritik und kultureller Entwertung ausgesetzt. Jetzt waren Sündenböcke gesucht. Die Zeit der Architektenschelte begann, von der sich dieser Berufsstand bis heute noch nicht erholt hat, 1971 zog die Wanderausstellung Profitopoli\$ Hunderttausende von Besucher an.

Während in der DDR mit der Wohnungsbauserie WBS 70 eine neue Ära des Plattenbaus begann, wurden im Westen die neuen Großsiedlungen als „geplante Slums“ bezeichnet, und das Einfamilienhauseinerlei der Wirtschafts-Wunder-Wohlstandsinseln als sichtbarer „Verlust von Urbanität“. 1972 brachte der Club of Rome eine neue Wertorientierung ins Spiel, in der mit Einsicht in die Grenzen des Wachstums das Prinzip Recycling auch auf den überkommenen Baubestand übertragen wurde. Dies schärfte den Blick für die Fehlentwicklungen im Planen und Bauen zusätzlich. „Von den nicht messbaren, aber sichtbaren Zerstörungen ist im technisch orientierten Umweltschutz kaum die Rede“, hieß es in der 1973 erschienenen Streitschrift „Bauen als Umweltzerstörung“:

*„Ein Unbehagen ist zwar bereits spürbar, wenn von Zersiedlung, Unwirtlichkeit und sinkender Lebensqualität die Rede ist. Aber man scheut davor zurück, beim Namen zu nennen, was um uns herum wirklich vorgeht: dass nämlich auch Bauen alles in allem und je länger, je mehr zur eigentlichen Umweltzerstörung geworden ist.“*



**DENKMALSCHUTZ:** Einen Wendepunkt in der Entwicklung der Nachkriegsmoderne in Deutschland markierte das Europäische Denkmalschutzjahr 1975. Unter dem Hilferuf „Unser Lebensraum braucht Schutz!“, wurde den Schreckbildern moderner Architektur und verödeter Zentren die formenreiche Vielfalt historischer Stadtbilder entgegengesetzt, um plakativ die Qualitäten bedrohter Bauten hervorzuheben. Krisenerfahrungen der Ressourcenverknappung und wirtschaftlicher Rezession setz-



Plakat zur Europäischen Kampagne für Denkmalschutz, 1975

ten einen Mentalitätswandel in Gang, der, mit dem populären Stichwort „Nostalgiewelle“ bezeichnet, zur wachsenden Wertschätzung des bereits gebauten Bestands sowie der zuvor verachteten und lange vernachlässigten Altbauquartiere führte. In einem grundlegenden Paradigmenwechsel war nicht mehr die Zukunft Projektionsfläche für Utopien besseren Lebens, sondern die entfernte Vergangenheit jenseits des eigenen Erfahrungsraums.

Bald war es modern, in einer großzügig möblierten Gründerzeitvilla auf frisch geölten Naturholzböden zu wohnen, in hohen Räumen zwischen Antiquitäten, die damals noch im Sperrmüll zu finden waren.

**1980ER JAHRE:** Auf der Suche nach neuen Lebensentwürfen jenseits von Eigenheim und Wohnungsnorm begannen die Trendsetter der in den 1960er Jahren nachwachsenden Generation in einem rasanten Wertewandel die Architektur des Historismus zu preisen und die Bauten der Nachkriegsmoderne - und damit auch die Leistung der vorigen Generation - zunehmend mit Verachtung zu strafen. Die Vorzeigestädte an der Peripherie, vor wenigen Jahren noch als Glücksversprechen einer egalitären Wohlstandsgesellschaft gepriesen, waren einer rasanten kulturellen und auch finanziellen Entwertung ausgesetzt, zumal inzwischen die Modernisierung im Bestand ebenso durch öffentliche Mittel gefördert wurde wie zuvor der Eigenheimbau auf der grünen Wiese.



**TRENDWENDE:** Die Moderne? Das war doch gestern. Im sichtbaren Wandel der Alltagswelt zeigte sich in den 1980er Jahren eine geradezu explosive Pluralisierung der Lebensstile, in demonstrativer Abkehr von den Geschmackspräferenzen und dem Schönheitsempfinden der Elterngeneration.



Modernisierter Altbau, Hannover 1978



Hausbesetzung, Berlin 1978



Hochhaus und Marktplatz in der Großsiedlung Neue Vahr, Bremen

Es war kein Zufall, dass auf dem Tiefpunkt der öffentlichen Schadensbilanz und des Autoritätsverlustes von Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern im Herbst 1978 die Erstausgabe einer Zeitschrift erschien, die im Titel ein großes Versprechen barg. Die Botschaft war klar: Unter dem Dach der Baukultur sollten die bisher in fortschreitender Arbeitsteilung immer weiter getrennten Tätigkeitsfelder wieder zusammengeführt und miteinander verbunden werden. Die Namensgebung BAUKULTUR sollte dazu beitragen, „dass Architekten und Ingenieure ihre kulturelle Aufgabe bei der Gestaltung unserer Umwelt stets vor Augen haben und Bürger, Bauherren und Politiker sich der gemeinsamen Verpflichtung bewusst werden“. Dies aber setzt die Bereitschaft zu kontinuierlicher Selbstverständigung über die Werte und Ziele voraus:

*„Baukultur leitet einen allgemeinen Lernprozess ein, der die gesamt-kulturelle Aufgabe von Architekten und Ingenieuren umfasst, und ihren fachübergreifenden Auftrag zur Verwirklichung einer lebenswerten Umwelt, getragen von einer allgemein gesellschaftlichen Verantwortung einschließt.“*



Dieser Lernprozess brauchte zwei Jahrzehnte, bis an der Schwelle zum dritten Jahrtausend der Plan gereift war, dieser „allgemein gesellschaftliche Verantwortung“ durch eine nationale Institution einen politisch programmatischen und dabei rechtlich gesicherten Rahmen zu schaffen.

**BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR:** Seit 2001 wurde die Gründung dieser Stiftung vorbereitet und ein hoher Anspruch erhoben: „Zweck der Stiftung ist es, die Qualität, Nachhaltigkeit und Leistungsfähigkeit des Planungs- und Bauwesens in Deutschland national wie international heraus zu stellen“, so hieß es im Gesetz zur Gründung der Stiftung, „und das Bewusstsein für gutes Planen, Bauen und Baukultur ...bei Bauschaffenden und bei der Bevölkerung zu stärken.“ So die Selbstverpflichtung des Bundes.

Wenn man diese Aufforderung ernst nimmt, ist es eine zentrale Aufgabe aller an Baukultur interessierten, die Leistungen früherer Generationen im Kontext ihrer Zeit zu begreifen, zu würdigen und für die Zukunft tauglich zu halten. Dabei bieten gerade die großen Wohnsiedlungen aus den unterschiedlichen Epochen unserer Baugeschichte das Potenzial, unter Aspekten der Nachhaltigkeit, der sozialen Gebrauchsfähigkeit und der ökonomisch tragfähigen Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für breite Schichten der Bevölkerung ein wichtiger Bestandteil der europäischen Stadt zu bleiben. An zahlreichen Beispielen könnte ich zeigen, wie dies gelingen kann, doch wäre dies ein anderes Thema.

\*\*\*

Eine ausführliche Darstellung der in diesem Vortrag nur grob skizzierten Entwicklungen findet sich in:

[Werner Durth / Paul Sigel](#)

[BAUKULTUR. SPIEGEL GESELLSCHAFTLICHEN WANDELS,](#)

[Jovis Verlag, Berlin 2010.](#)



## Klimaschutz und Energieeffizienz – Bericht aus zwei Projekten des Kompetenzzentrums Großsiedlungen

Ralf Protz,  
Leiter des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e. V.



Vor einem Jahr beging das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. sein zehnjähriges Bestehen. Es ist entstanden, um die Erfahrungen Berlins bei der Modernisierung und Weiterentwicklung seiner großen Wohnstädte im Ostteil der Stadt auch der internationalen Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die EXPO 2000 mit ihrem Korrespondenzstandort Hellersdorf als Beispielvorhaben für die "Ökologische Weiterentwicklung einer Großsiedlung" waren der Anstoß, das Kompetenzzentrum dauerhaft im Hellersdorfer Baukasten einzurichten.

Klimaschutz und Energieeffizienz standen von Anfang an im Fokus des Erneuerungsgeschehens in den großen Wohnsiedlungen. Die Weiterentwicklung der industriell errichteten Wohngebiete der neuen Bundesländer hat ebenso wie die vielfältigen Modernisierungsmaßnahmen in den großen Wohnsiedlungen der alten Bundesländer dazu beigetragen, dass die nationalen und europäischen Ziele im Bereich der Energieeffizienz bis zum Jahr 2020 im Bereich der großen Wohnsiedlungen bereits weitgehend erfüllt sind.

Die Zusammenarbeit in europäischen Projekten, an denen das Kompetenzzentrum Großsiedlungen beteiligt ist, zeigt das internationale Interesse an den dabei gewonnenen Erfahrungen. Ein Beispiel ist das EU-Projekt „Urb.Energy“, an dem sich das Kompetenzzentrum gemeinsam mit seinen assoziierten Partnern beteiligt hat - der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, dem Bezirk Lichtenberg und der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin, die alle auch gleichzeitig Mitglieder des Vereins sind.

Mit einer Fallstudie über integrierte Stadtentwicklung mit dem besonderen Fokus auf die Energieeffizienz wurde eine „expost“- Betrachtung Berliner Stadtentwicklungspolitik am Beispiel zweier Stadtquartiere vorgenommen, die als Handbuch den Partnern und allen anderen Interessierten zur Verfügung gestellt wurde.

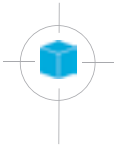
### EU-PROJEKT: „URB.ENERGY - INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ“



Das EU-Interreg-Projekt, das von der EU im Ostseeprogramm 2007 bis 2013 kofinanziert wird, fördert den Wissensaustausch durch die gemeinsame Arbeit von Partnern aus Polen, Estland, Lettland, Litauen und Weißrussland. Jeder Partner brachte eine „Target-area“ in das Projekt ein, an dem integrierte Stadtentwicklungskonzepte während der Projektlaufzeit von Januar 2009 bis Januar 2012 umgesetzt werden sollten. [Dr. Ursula Flecken](#) und [Paul Richter](#) von der Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, [Dr. Hans-Jürgen Gaudig](#) und [Henryk Hoenow](#) von der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting und [Hans Jörg Duvigenau](#) haben im Auftrag des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. die Fallstudie Berlin (Case Study Berlin) erarbeitet.



In der Fallstudie wurden die in den letzten zwanzig Jahren in zwei Berliner Wohngebieten geplanten und umgesetzten Maßnahmen evaluiert und bewertet. Aufgezeigt wurden fördernde und hemmende Aspekte der Energieeinsparung sowie Koopera-

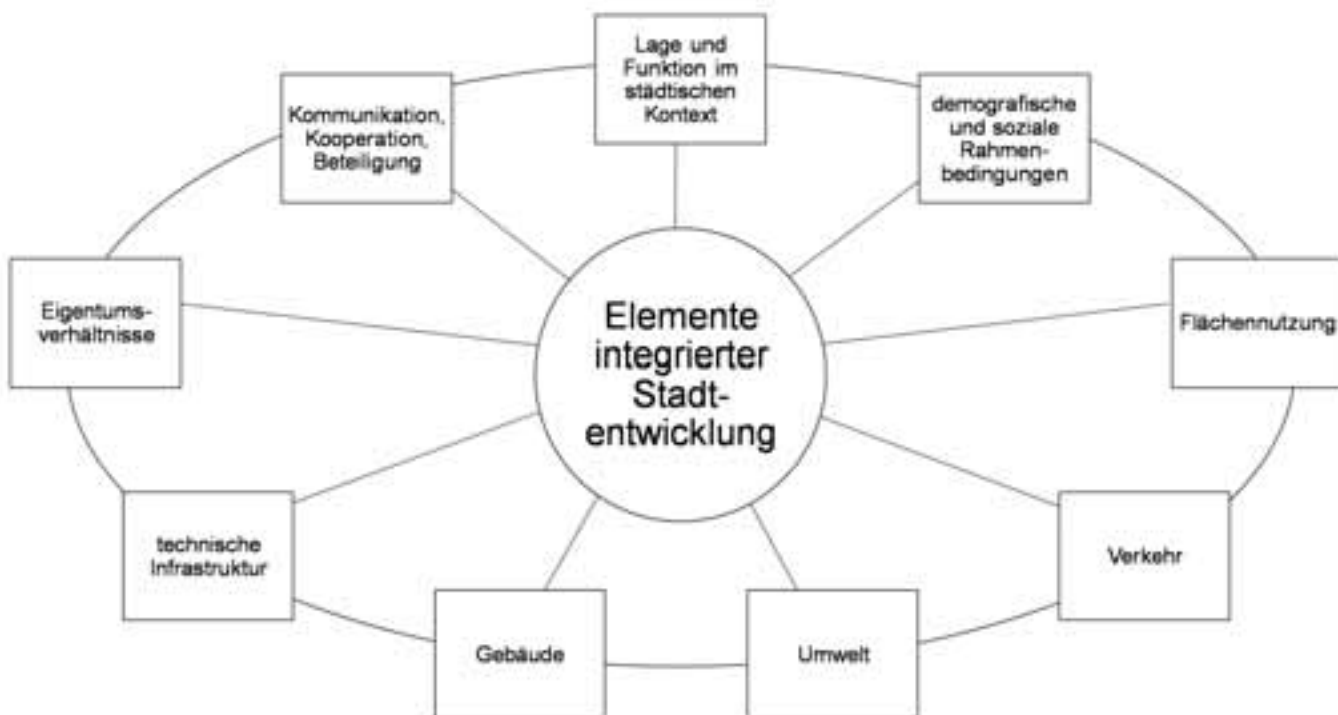


tionsstrukturen, Eigentumsverhältnisse, soziale, demografische, rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Da die Entwicklungsprozesse eines relativ langen Zeitraumes analysiert wurden, waren die Ergebnisse sowohl für die international beteiligten Partner nützlich als exemplarischer Handlungsrahmen für ihre Stadtentwicklungskonzepte, als auch sehr interessant für die Akteure in Berlin.

Schon frühzeitig, zur Auftaktkonferenz des Projektes in Potsdam, wurde mit den anderen Partnern vereinbart, dass die Berliner Fallstudie nicht nur für ein Wohngebiet mit industrieller Bauweise erstellt werden sollte, sondern gleichzeitig auch für ein „Altbaugewiet“ der Gründerzeit. Die Wahl fiel auf die Wohngebiete „Frankfurter Allee Süd“ und den angrenzenden „Kaskelkiez“ im Stadtbezirk Lichtenberg.

Damit bestand erstmalig die Möglichkeit, in zwei grundverschiedenen, aber typologisch weit verbreiteten städtischen Strukturen die Ansätze integrierter Stadtentwicklungskonzepte und energetischer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufzuarbeiten sowie deren Ergebnisse zu evaluieren. Den Partnern konnte damit ein Erfahrungshintergrund zur Verfügung gestellt werden der für einen Großteil städtischer Wohnstrukturen repräsentativ ist.

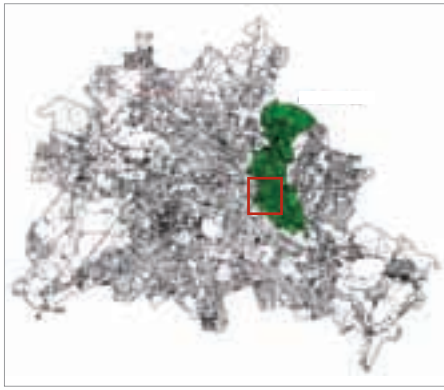


Elemente integrierter Stadtentwicklung im Untersuchungsgebiet

Quelle: Fallstudie Berlin: „Integrierte Stadtentwicklungsplanung in zwei Quartieren in Berlin Lichtenberg - Eine retrospektive Studie mit dem besonderem Fokus 'Energieeffizienz'“ (Büro Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner)

## AUSGANGSLAGE IN DEN 1990 ER JAHREN

Die Ausgangslage der beiden Wohnquartiere konnte mit Beginn der 1990er Jahre unterschiedlicher nicht sein.



Lage des Bezirks Lichtenberg und der Untersuchungsgebiete in Berlin



Blick auf die beiden ausgewählten Berliner Wohnquartiere

Die **GROSSIEDLUNG „FRANKFURTER ALLEE SÜD“** wurde zwischen 1970 und 1974 errichtet, dementsprechend sind die meisten Gebäude im Gebiet industrieller Wohnungsbau – Plattenbauten mit guter Ausstattung an sozialer Infrastruktur, viel Grün, sehr guter Verkehrsanbindung und nur wenigen Eigentümern aus dem Bereich der professionellen Wohnungswirtschaft. Anfang der 1990er Jahre lebten hier ca. 11.000 Menschen. Im Jahr 1992 betrug die absolute Anzahl an Wohnungen 4.916, die allesamt Mietwohnungen waren. Davon befanden sich 70 Prozent in 10- bis 11-geschossigen Plattenbauten, 24 Prozent in fünf Hochhaustürmen mit 18-21 Geschossen und sechs Prozent in fünfgeschossigen Wohnhäusern.

Die Gebäude waren charakterisiert durch große Wohnungen (13 % 1-Raum-, 14 % 2-Raum-, 39 % 3-Raum-, 29 % 4-Raum- und 5 % Wohnungen mit mehr als vier Räumen). Insgesamt wurde 1990 der energetische Sanierungsbedarf als hoch bewertet. Er ergab sich hauptsächlich aus Schäden an der Fassade und den Fenstern (Beton-schäden, lose Fassadenteile, undichte Fenster) sowie aus dem Zustand der technischen Anlagen (Korrosion an Stahlrohren, defekte Armaturen). Heizung und zentrale Warmwasserbereitung waren uneffizient. Grundhafter Modernisierungsbedarf bestand bezüglich der Eingangsbereiche, der Aufzüge und der Balkone.



Demgegenüber wurde das **GRÜNDERZEITVIERTEL „KASKELKIEZ“**, auch Victoriastadt genannt, seit 1872 als klassisches Mietwohnviertel in Blockrandbebauung entwickelt. Besonders der südliche Teil des Gebiets litt unter erheblichen Kriegsschäden. Im östlichen Teil, im Bereich Pfarrstraße/Kaskelstraße/Kernhofer Straße blieben die gründerzeitlichen Gebäude größtenteils erhalten. Dieser Teil wurde



Bebauungsstrukturen der beiden Untersuchungsgebiete



Großsiedlung Frankfurter Allee Süd und  
Gründerzeitgebiet Kaskelkiez

noch vor 1989 als Denkmalensemble festgelegt. Im Jahre 1992 befanden sich 1.663 Wohnungen im Kaskelkiez, etwa 2.500 Menschen lebten hier. 60 Prozent der Wohnungen hatten lediglich 1 bis 2 Räume. 25 Prozent der Wohnungen wurden im Jahr 1992 als überbelegt bewertet. 280 Wohnungen - 18,5 Prozent - standen aufgrund ihres schlechten Zustands leer.

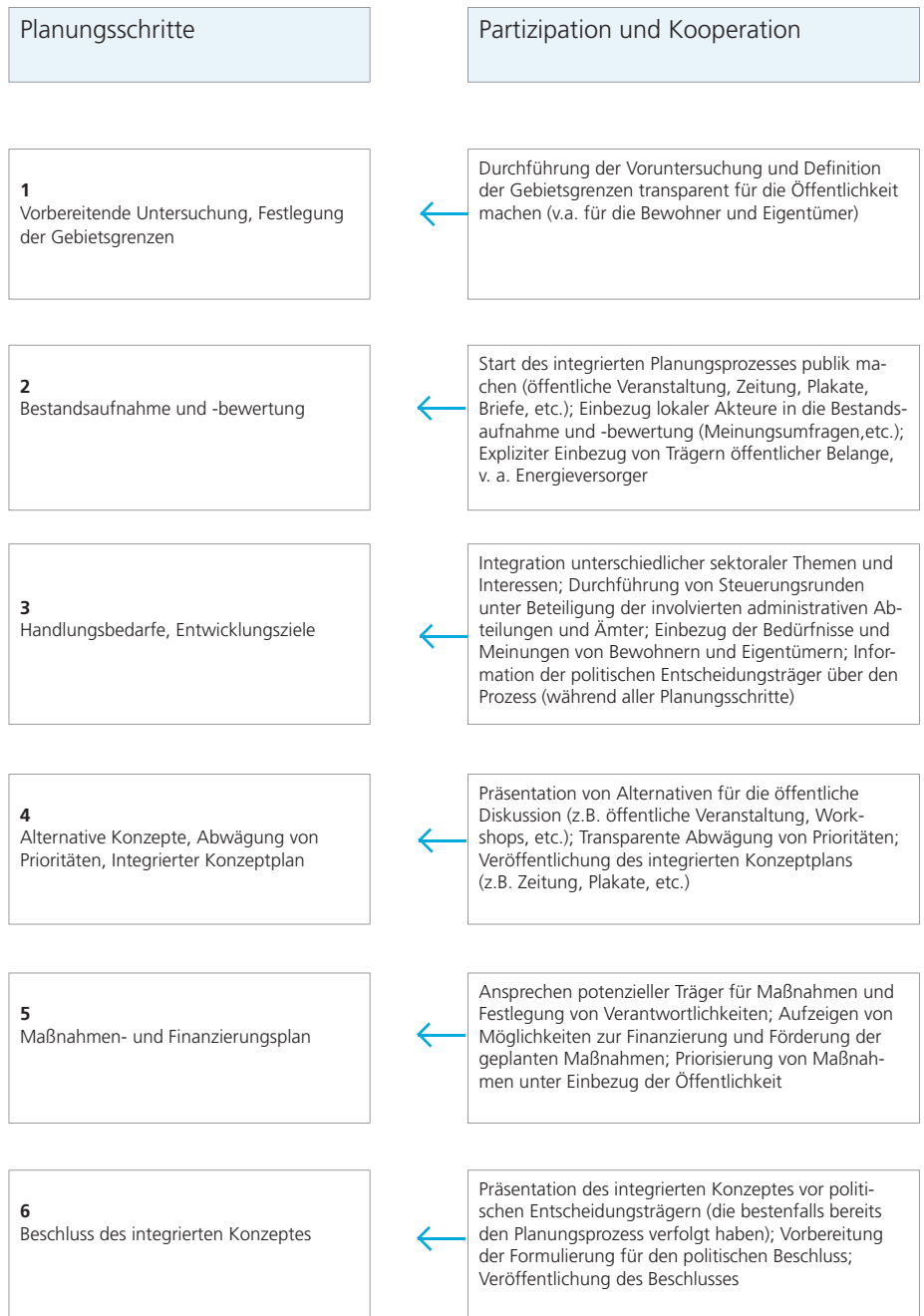
Die Beheizung der Gebäude erfolgte zu ca. 76 Prozent über Kohle-Einzelöfen. In ungefähr 16 Prozent der Wohnungen waren Gaseinzelraum- oder Gasetagenheizungen vorhanden. Nur ca. 8 Prozent wurden über Zentralheizungen auf Kohlebasis beheizt. Hinzu kamen brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen im Gebiet, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, nur spärlich vorhandene soziale Infrastruktur und zu wenige Grünflächen. Der öffentliche Nahverkehr war durch die Anbindung des Gebietes an die Berliner S-Bahn gut.

## KOOPERATION UND PARTIZIPATION

Bereits frühzeitig nach der Bestandsaufnahme in den Gebieten setzten die Diskussionen über die Entwicklungsperspektiven der beiden Gebiete ein. Auch hier waren ganz unterschiedliche Schwerpunkte und Verfahren notwendig, um den jeweiligen

Ausgangssituationen gezielt Rechnung tragen zu können. Der Grundansatz der Partizipation und Kooperation in diesem Prozess lag dabei darin, möglichst viele der Akteure vor Ort von Beginn an einzubeziehen und ihre Hinweise, Anregungen, aber auch ihre Kritiken frühzeitig zu berücksichtigen.

### Partizipation und Kooperation in integrierten Planungsprozessen



Quelle: Fallstudie Berlin



Parallel zur Bürgerbeteiligung und als Bestandteil der städtebaulichen Planung wurden die Aspekte und Ziele von Energieeffizienz in den einzelnen Planungsschritten diskutiert und integriert.

### Aspekte von Energieeffizienz im integrierten Planungsprozess



Quelle: Fallstudie Berlin



Mit diesem Ansatz führten die Berliner Verantwortlichen der Stadtentwicklung sowohl im Senat als auch in den Bezirken, gemeinsam mit den Akteuren vor Ort, integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte aus.

## ERGEBNISSE HINSICHTLICH ENERGIEEFFIZIENZ UND REDUZIERUNG VON CO<sub>2</sub>-EMISSION

Die Sanierungsmaßnahmen in beiden Quartieren führten zu einer erheblichen Verbesserung der Energieeffizienz und einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emission. Im Einzelfall unterscheiden sich die Ergebnisse dabei beträchtlich je nach Zustand und Ausstattung der einzelnen Gebäude sowie abhängig vom Denkmalschutz und der Eigentumsverhältnisse.

Um die Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emission berechnen zu können, war es notwendig, ein **BERECHNUNGSMODELL (MESS-TOOL)** zu erstellen, das bei vertretbarem Aufwand einen hinreichenden Überblick bezüglich der erreichten Ergebnisse erbringen konnte. Dieses Mess-Tool hat [Henryk Hoenow](#), BBP Bauconsulting mbH, erarbeitet und steht allen Partnern des EU-Projektes sowie allen Mitgliedern des Kompetenzzentrums zur Verfügung.

„Mit dem entwickelten Mess-Tool kann der quartierbezogene Energiebedarf vor 20 Jahren und heute ermittelt werden. Der Heiz-, End- und Primärenergiebedarf sowie die CO<sub>2</sub>-Emission wurden gebäudetypologisch für jedes im Untersuchungsraum existierende Gebäude errechnet. Hierfür wurden energetische Kennwerte im Bezug auf die Wohn-/Nutzfläche auf Basis von Bedarfsberechnungen nach DIN 4108-6 / DIN 4701-10 einschließlich Näherungsansätzen zur Vereinfachung ermittelt. Zum Teil wurden diese ermittelten Bedarfswerte zur Validierung mit den tatsächlichen Verbrauchswerten verglichen. Als beeinflussende Faktoren wirkten sich auf die Berechnung ebenso Wärmeschutzmaßnahmen, haustechnische Systeme, die Verteilung, Umwandlung oder Speicherung von Energie, wie auch die Art der eingesetzten Energieträger, der Anteil erneuerbarer Energien oder die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung aus.“ (Quelle: Dr. Ursula Flecken, Paul-Martin Richter in „Case Study Berlin“).

Das Mess-Tool gibt somit ein einfaches Schema vor, mit dem ein ausreichend genauer Überblick zur energetischen Situation eines gesamten Stadtquartiers, unabhängig von seiner jeweiligen Bebauungsstruktur, hergestellt werden kann. Damit haben Eigentümer und Kommunen die Möglichkeit, sich einen grundlegenden Überblick zur energetischen Situation eines Stadtquartiers zu verschaffen und daraus Prioritäten für notwendige Maßnahmen abzuleiten.



Die Ergebnisse der Case Study Berlin sind in dieser Broschüre zusammengefasst. Sie ist in deutsch und englisch beim Kompetenzzentrum erhältlich.



Auch der transnationale Nutzen des Berechnungsmodells ist vielfältig:

- Es ist unabhängig von der Gebäudestruktur des jeweiligen Stadtquartiers. Damit kann es von Kommunen für das gesamte Stadtgebiet eingesetzt werden.
- Es ist unabhängig von der Eigentümerstruktur im jeweiligen Land. Damit ist es insbesondere für jene Länder und Kommunen interessant, in denen es noch an einer gut organisierten Wohnungswirtschaft fehlt und aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern ein großer Aufwand bei der Datenbeschaffung entstehen würde.
- Es bietet Kommunen eine einfache Möglichkeit, Stadtquartiere zu vergleichen und quartiersspezifische Strategien zu entwickeln und stadtentwicklungspolitische Prioritäten setzen zu können.
- Das Berechnungstool gibt ein einheitliches Berechnungsschema vor, so dass über Ländergrenzen hinweg über gleiche Zahlen, Werte und Ergebnisse verfügt und verglichen werden kann.
- Es gibt eine einfache Möglichkeit vor, im Rahmen von z.B. Projektanträgen ausreichend qualifizierte Aussagen zu treffen, ohne dass bereits am Anfang viele Beteiligte einbezogen werden müssen.

Ausschnitt aus der Tabelle des Mess-Tools

Die Berechnungstabelle ist so angelegt, dass pro Gebäude / Gebäudetyp mit gleichartiger bzw. vergleichbarer haustechnischer Ausstattung je eine Zeile für die Modellierung der Raumheizung sowie der Trinkwarmwasserenergieeinsatzes genutzt wird. Dies führt dazu, dass im Fall maximaler Differenziertheit pro Gebäude je eine Zeile für Heizung und Trinkwarmwasser erzeugt bzw. genutzt wird. Bei komplett gleichartigen Gebäuden in einem Gebiet wird nur je eine Zeile genutzt, usw.

[Die CD mit der Berechnungstabelle und den Anwendungshinweisen ist auf Nachfrage beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. erhältlich.](#)



Saniertes Wohngebäude im Wohngebiet Frankfurter Allee Süd



Aufwertung der Wohnhöfe, Mietergärten, neue Wegebeziehungen



Neubau des Nachbarschaftshauses Sozio-Kulturelles Zentrum „Kiezspinne“



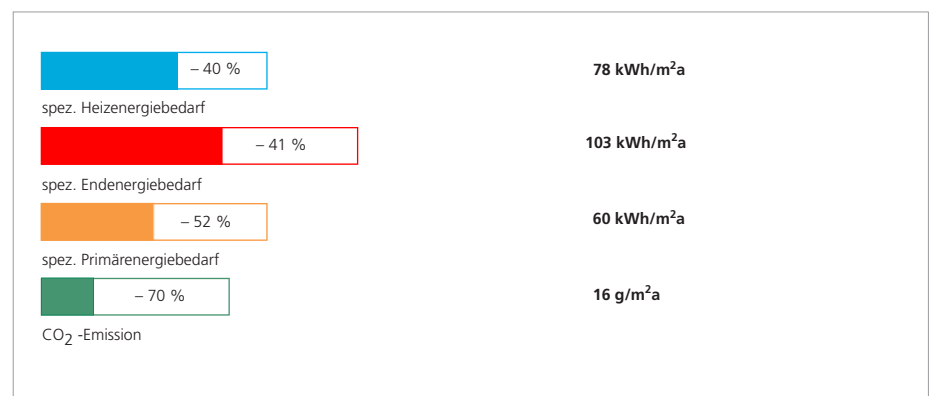
Kundenzentrum der Wohnungsgesellschaft HOWOGE (Mieterberatungsstelle)

Im Wohngebiet „Frankfurter Allee Süd“ wurden umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die einerseits auf das Vorhandensein von Fördermitteln, andererseits auf den Umstand zurückzuführen sind, dass sich die Wohnungsbestände in Händen weniger großer Wohnungsunternehmen befinden.

Energetische Maßnahmen Frankfurter Allee Süd:

- Sanierung der Fernwärme-Hausanschlussstationen einschließlich Trinkwasserbereitung,
- Einbau von Thermostatventilen sowie verbrauchsabhängige Abrechnung,
- Austausch der Einrohr-Heizanlage gegen Zweirohranlagen im Rahmen von Komplexsanierungen,
- Sanierung der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kalt-/Warmwasserverteilung, Elektroverteilung) im Rahmen von komplexen Sanierungsvorhaben,
- Wärmedämmung der TWW- / Zirkulationsleitungen zur Minderung der Verteilverluste,
- Wärmedämmung der Fassaden,
- Wärmedämmung der untersten/obersten Geschossdecke,
- Erneuerung der Fenster,
- Sanierung der haustechnischen Anlagen,
- Beibehaltung der Fernwärmenutzung,
- Teilsanierung einer Schule und einer Kita,
- Sanierung einer Sporthalle 2010 im Rahmen Konjunkturprogramm,
- Nutzung regenerativer / alternativer Energien.

Die nachfolgende Grafik zeigt die flächenbezogenen Energiekennwerte und CO<sub>2</sub>-Emissionen nach der Sanierung im Gebiet Frankfurter Allee Süd:



Quelle: Fallstudie Berlin (BBP Bauconsulting)

Im Wohngebiet „Kaskelkiez“ führte die kleinteilige Gebäude- und auch Eigentümerstruktur zu einem differenzierten Sanierungsstand der Gebäude, so dass heute Alt und Neu manchmal unmittelbar aneinandergrenzen.



Bebauungsstruktur im Kaskelkiez

Energetische Maßnahmen Kaskelkiez:

- Austausch der dezentralen Wärmeerzeuger (Ofenheizung / Gasaußenwandheizer), Installation von zentralen Heizanlagen mit modernen Niedertemperatur- / Brennwertkesseln, nahezu komplett auf Erdgasbasis,
- Vereinzelt Einbau von Gasetagenheizung pro Wohnung,
- Einbau zentraler Trinkwarmwasseranlagen bei komplexer Sanierung,
- Sanierung der undichten Dächer, zum Teil mit Wärmedämmung der obersten Geschossdecke,
- Wärmedämmung des Daches bei Dachgeschossausbau zur Erweiterung der Wohnnutzung,
- Dämmung unterste Geschossdecke / Kellerdecke,
- Austausch/Aufarbeitung der alten Holzfenster,
- Sanierung der Fassaden (Stuckfassaden) ohne Wärmedämmung bei Anforderungen des Denkmalschutzes,
- Wärmedämmung rückwärtiger Fassadenflächen (Hof oder Seitenflügel) bei Gebäuden ohne Denkmalschutz,
- Nutzung regenerativer Energien an Einzelobjekten: 4 Objekte mit Solarthermie, 1 Objekt mit Photovoltaik, 1 Objekt mit Biomasse-Feuerung (Pellets).



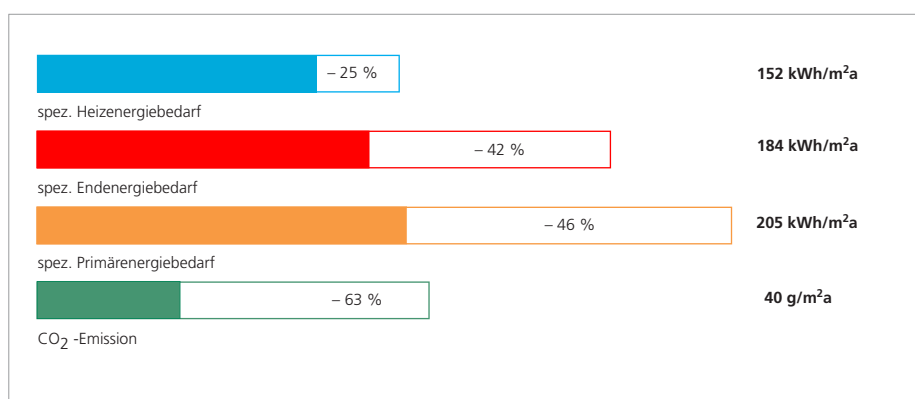
Vergleich: saniertes und unsaniertes Gebäude

Aber auch hier führte der integrierte Ansatz bei der Sanierung insgesamt zu einer maßgeblichen Verbesserung der Energieeffizienz und zu einer Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebiet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die flächenbezogenen spezifischen Energiekennwerte 2010 und CO<sub>2</sub>-Emission nach der Sanierung im Kaskelkiez:



Energetische Sanierung unter Vorrang des Denkmalschutzes



Quelle: Fallstudie Berlin (BBP Bauconsulting)



Neugestaltung öffentlicher Freiflächen

## SCHLUSSFOLGERUNGEN DES PROJEKTES



Europäischer Wissensaustausch: Workshops mit 15 Partnern aus sechs Ländern



Teilnehmer der „Urb.Energy-Konferenz“ in Berlin 2010



Exkursion der „Urb.Energy-Partner“ in Jelgava, Lettland; Vereinsmitglieder Knut Höller (links) von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) und Hans Jörg Duvigneau vom Kompetenzzentrum rechts im Bildvordergrund.

- Die integrierte Entwicklung eines Quartiers braucht Zeit. Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung wurde in den Untersuchungsgebieten schon seit den frühen 1990er Jahren verfolgt. Der integrierte Aspekt der Energieeffizienz wurde ebenfalls bereits früh, wenn auch nicht explizit, berücksichtigt. Innerhalb des betrachteten Zeitraums von 20 Jahren konnten viele, wenn auch nicht alle Ziele erreicht werden. Einige Schwerpunkte änderten sich während des langen Prozesses. Der grobe Zielrahmen jedoch blieb unverändert. Um nachhaltige Ziele effektiv verfolgen zu können, sind Kooperation und Durchhaltevermögen aller Akteure gefordert.
- Die Erarbeitung integrierter Entwicklungskonzepte initiiert Kooperationsprozesse. Gemeinsame Konzepte von öffentlichen, privaten und lokalen Akteuren stärken die Quartiersentwicklung. Alle Akteure müssen verstehen und akzeptieren, dass das Realisierungspotenzial höherer Energieeffizienz stark durch die wirtschaftliche Kapazität der Eigentümer und die finanzielle Belastbarkeit der Bewohner bestimmt wird.
- Um Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz anzuregen, können gezielte Information und Bewusstseinsbildung helfen. Vereinzelt und isolierte Planungen bezüglich Energieeffizienz sind der Bewohnerschaft schwierig zu vermitteln. Wenn energetische Maßnahmen hingegen in die allgemeine Quartiersaufwertung integriert werden, steigt ihre Akzeptanz. Vor allem öffentliche Investitionen mit sichtbaren Verbesserungen öffentlicher Räume und Gebäude sind notwendig für die Akzeptanz energetischer Maßnahmen bei Wohngebäuden.
- Ein verlässlicher politischer, rechtlicher, administrativer und institutioneller Rahmen ist die Basis für das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Ohne a) die Übernahme politischer Verantwortlichkeiten, b) einen stabilen gesetzlichen Rahmen, c) administrative Kapazitäten und d) eine institutionalisierte Eigentümerstruktur in den frühen 1990er Jahren wäre die erfolgreiche Entwicklung im Untersuchungsbereich der Fallstudie Berlin nicht möglich gewesen.
- Integrierte Entwicklungskonzepte stellen eine verbindliche Grundlage für die Quartiersentwicklung dar. Sie sind Voraussetzung für die öffentliche Steuerung von Entwicklungsprozessen und sie geben Sicherheit für Investitionsentscheidungen (auch zugunsten energetischer Maßnahmen) von Hauseigentümern. Die Verabschiedung integrierter Konzepte durch eine politische Entscheidung ist dafür notwendig.
- Die Wirtschaftlichkeit spielt eine zentrale Rolle bei Investitionsentscheidungen privater Eigentümer. Nicht immer sind Eigentümer in der Lage, energetische Maßnahmen zu finanzieren und oft können diese allein durch Einsparungen bei den Betriebskosten nicht refinanziert werden. Die Förderung energetischer Ziele ist daher häufig ein unerlässlicher Anreiz für Investitionsentscheidungen.



- Das Thema Energieversorgung muss von Beginn an Bestandteil des Planungsprozesses sein. Die Wahl der Energieträger hat einen entscheidenden Einfluss auf die Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emission eines Gebiets.
- Zielvorgaben für die energetische Gebietsentwicklung sollten für jedes Gebiet individuell definiert werden. Die Ziele sollten Bestandteil des zu entwickelnden integrierten Konzeptes werden, einschließlich Angaben zur Vorgehensweise, einem Zeitplan und konkreten Angaben von Einsparmöglichkeiten.
- Schrittweise Sanierung ist möglich, erfordert aber ein abgestimmtes Gesamtkonzept. Ansonsten besteht die Gefahr von Bauschäden oder Unwirtschaftlichkeit sowie eines höheren Aufwands der Nutzerbeteiligung. Im Falle finanzieller Restriktionen müssen Entscheidungen zugunsten derjenigen Maßnahmen gefällt werden, die entweder den größten Effekt zugunsten höherer Energieeffizienz haben und/oder solcher Maßnahmen, die am besten zur Steigerung der Lebensqualität beitragen.

Die Ergebnisse der in den beiden Untersuchungsgebieten seit fast zwanzig Jahren laufenden Prozesse sind beachtlich und machen deutlich, dass Stadtentwicklung und Energieeffizienz integral betrachtet werden müssen, weit über eine Betrachtung der einzelnen Gebäude hinausgehend. Erst dann sind Ergebnisse möglich, die mit einer Halbierung des spezifischen Primärenergiebedarfs und einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission von 70 Prozent beziehungsweise 63 Prozent weit über die bis 2020 gesteckten Ziele der Europäischen Union und der Bundesregierung hinausgehen.



Dr. Ursula Flecken stellt die Ergebnisse des Projektes in Siauliai (Litauen) vor.



Knut Höller (links) und Hans Jörg Duvigneau diskutieren mit internationalen Partnern.



Britta Schmigotzki (rechts) von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. war die Koordinatorin des „Urb.Energy-Projektes“.



Realisierte Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Berlin in den vergangenen 20 Jahren  
Quelle: Fallstudie Berlin

## PROJEKT: „STUDIE ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG VON INDUSTRIELL GEFERTIGTEN WOHNGEBÄUDEN IN DNEPROPETROWSK, UKRAINE“

In der zweiten Jahreshälfte wurde das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. mit der Erarbeitung einer „Studie zur energetischen Sanierung von industriell gefertigten Wohngebäuden in Dnepropetrowsk (Ukraine)“ vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und der KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau beauftragt.



Dnepropetrowsk ist die drittgrößte Stadt der Ukraine mit mehr als 1,1 Mio. Einwohnern. Sie ist eines der größten ukrainischen Industriezentren mit den vorherrschenden Industriezweigen Maschinenbau, Eisen- und Stahlindustrie sowie Raumfahrtindustrie. Das gleichnamige Gebiet Dnepropetrowsk ist reich an Bodenschätzen und verfügt über eine ausgebaute Infrastruktur.

Hintergrund der Beauftragung war ein Antrag der Stadt Dnepropetrowsk im Rahmen des Kurzzeitberatungsfonds beim oben genannten Bundesministerium zur beratenden Unterstützung bei der geplanten Vorbereitung energetischer Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden der Stadt.

Durch die enorm gestiegenen Kosten, die die ukrainischen Kommunen für das russische Gas zahlen müssen und die nicht mehr auf die Wohnungsnutzer übertragen werden können, ist der Handlungsdruck stärker denn je geworden. Bereits heute werden Zahlungsausfälle bei den Heiz- und Warmwasserkosten von offiziell 20 Prozent angegeben. Der tatsächliche Ausfall wird deutlich höher sein, was die öffentlichen Kassen zusätzlich belastet, da es keine rechtlichen Grundlagen gibt, um eine sanktionsfähige Eintreibung dieser Zahlungsausfälle vorzunehmen. Damit wird auch deutlich, dass der Staat und die Kommunen ein großes Interesse an höherer Energieeffizienz haben müssen, um zum einen eine Versorgungssicherheit aufrechterhalten zu können und zum anderen, um die öffentlichen Haushalte zukünftig zu entlasten.



Die Stadt ist bekannt durch die "Zwillingstürme" am Ufer des Dneprs.

Bei dem beschriebenen Projekt des Kompetenzzentrums geht es um dringende Handlungsbedarfe im Umgang mit dem industriell errichteten Wohnungsbestand aus den 1960/70er Jahren.

Zu dem wurden in der Ukraine, wie in vielen ehemaligen RGW-Ländern (RGW: Rat für gegenseitige Wirtschaftshilfe), in der Vergangenheit wegen der vergleichsweise sehr niedrigen Energiepreise wirksame Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden als nicht notwendig erachtet und deshalb nicht durchgeführt. Das hat besonders dazu beigetragen, dass an den vorhandenen Wohngebäuden, die überwiegend aus Plattenbauten bestehen, seit ihrer Errichtung keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen, nicht einmal Instandhaltungsmaßnahmen, durchgeführt wurden. Damit einhergegangen ist eine immense Verschlechterung der Gebäudesubstanz, wodurch zusätzliche Energieverluste entstanden.

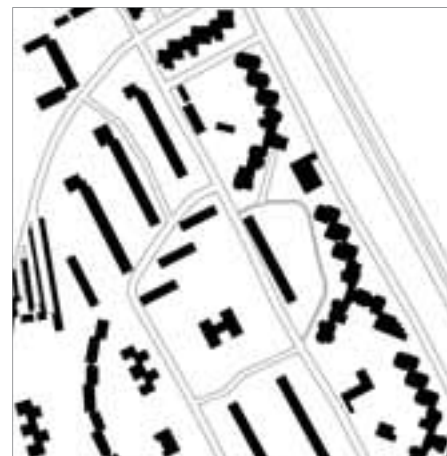


Gemeinsam mit den Vereinsmitgliedern [Mathias Sonntag](#), BILF GmbH und [Helmut Zellmer](#) wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Dnepropetrowsk innerhalb von drei Monaten eine Studie erstellt, deren Ziel es ist:

- Die Herangehensweise an eine möglichst schnelle und kostengünstige Bestandsaufnahme zu vermitteln und mittels einer solchen Analyse einen aussagekräftigen Überblick über den technischen Zustand der in industrieller Bauweise gefertigten Wohngebäude in Dnepropetrowsk sowie über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und -kosten und die damit verbundenen energetischen Einsparpotenziale zu erhalten.
- Durch eine solche Analyse werden die Stadt Dnepropetrowsk und der deutsche Kooperationspartner in die Lage versetzt, ein erstes Konzept für weiteres gemeinsames Handeln zu erarbeiten. Inhaltliche Schwerpunkte eines solchen Konzeptes sind Varianten möglicher technischer und technologischer Lösungen im Hinblick auf die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.
- Damit werden wichtige Voraussetzungen geschaffen, um nach Abschluss des Projektes in einer weiteren Phase des beiderseitigen Zusammenwirkens, deren zeitlicher Rahmen noch zu bestimmen sein wird, konkrete Projekte der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen auszuloten. Ein zentraler Schwerpunkt wird hierbei die Suche nach geeigneten Finanzierungsmodellen und -instrumenten sein.

Die Studie hat anhand der Untersuchung von drei exemplarischen Gebäudetypen, die insgesamt rund 100.000 Wohnungen repräsentieren und damit mehr als die Hälfte des industriellen Wohnungsbestandes der Stadt Dnepropetrowsk ausmachen, den notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt und hierfür die erforderlichen Kosten berechnet. Diese Kosten wurden nochmals einem konkreten Baukostenpreisvergleich zwischen der Ukraine und Deutschland unterzogen. Hierfür lagen Aussagen von in der Ukraine tätigen Ingenieurbüros zu Grunde, die realistische Annahme zu lassen, dass die Kosten in der Ukraine für den baulichen Teil der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme bei ca. 60 bis 70 Prozent und für den Gebäudeanlagenteil bei ca. 80 bis 90 Prozent vergleichbarer deutscher Baukosten liegen.

Um für die Stadt die vorliegende Kostenanalyse transparent zu machen, wurden die ermittelten Kosten entsprechend der vorhandenen Eigentümerverantwortlichkeit aufgeteilt. Dies war deswegen sinnvoll und notwendig, weil zwar Wohnungsprivatisierungen (ca. 90 Prozent) durchgeführt wurden, aber der gesamte Bestandteil des Gemeinschaftseigentums in der Verantwortung der Stadt verblieben ist, solange sich die Wohnungseigentümer nicht zu einem „K O N D O M I N I U M “ geschlossen haben und die Stadt damit die rechtliche Möglichkeit zur Sanierung und Modernisierung hätte.



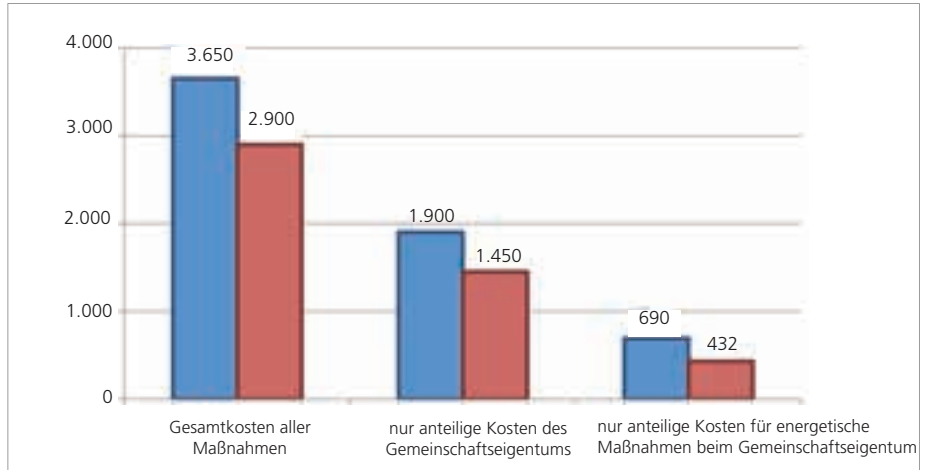
Typische Bebauungsstruktur des Wohngebiets, in dem sich die exemplarisch untersuchten Gebäude (5-, 9-, und 12-geschossige Wohngebäude) befinden.



Die ermittelten **K O S T E N** in Höhe von 3,65 Mrd. € bzw. 2,9 Mrd. € bei Berücksichtigung zu erwartender ukrainischer Baukosten für die Gesamtmaßnahme stellen eine außerordentliche Belastung für die Stadt Dnepropetrowsk dar. Die Kosten relativieren sich jedoch, wenn die Eigentümerverantwortlichkeit berücksichtigt und nur die anteiligen energetischen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu Grunde gelegt werden, auf 690 bzw. 432 Mio. €.



Auszug aus der umfangreichen technischen Analyse des Wohnungsbestandes, erstellt von BILF GmbH; z.B. Analyse der Kellerwandabdichtung; der Balkone und Loggien u. a.

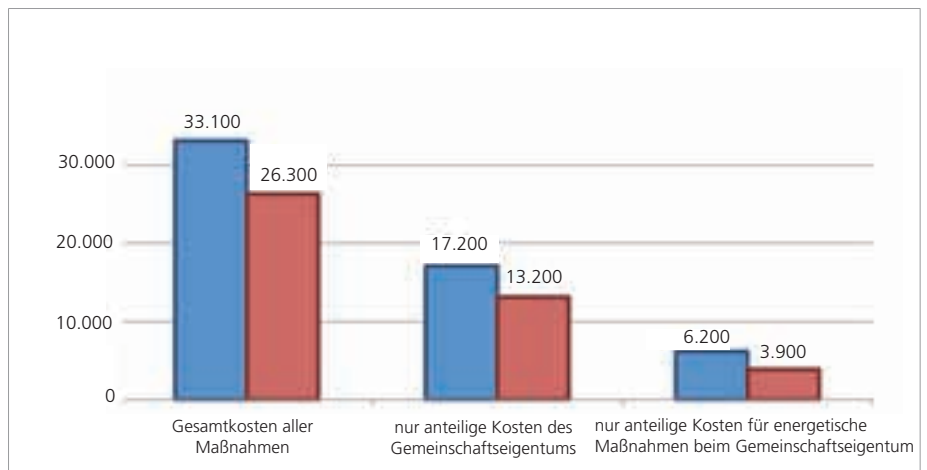


Vergleich der Kosten bei unterschiedlichen Maßnahmepaketten und Kostenanteilen und nach deutscher Kostenberechnung (blaue Balken) und Einschätzung ukrainischer Kosten (rote Balken) in Mio. €.

Eine weitere Berechnung der Kosten pro Wohnung zeigt, dass die Aufwendungen für die energetische Sanierung am Gemeinschaftseigentum gerade einmal bei ca. 3.900 € pro Wohnung bzw. bei 79 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen würde, wenn die Umsetzung nur von energetischen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ausgehen würde.



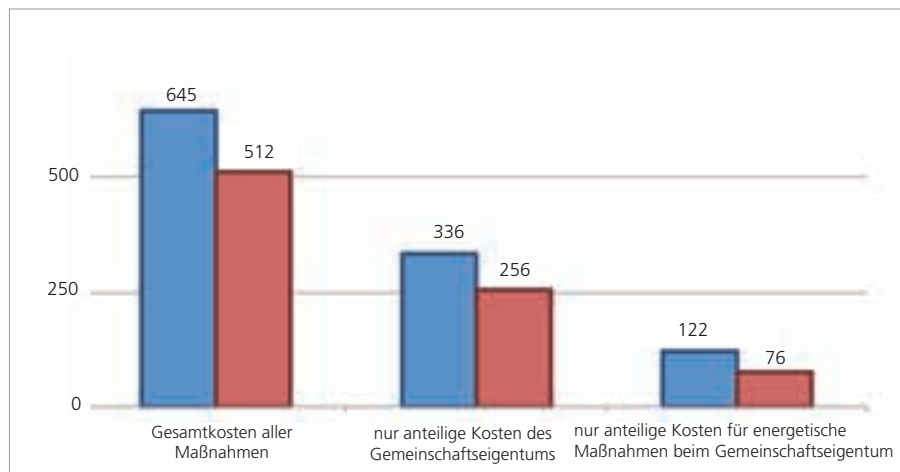
Auszug aus der technischen Analyse; z.B. Analyse des Wohnumfeldes; Versorgung mit Heizenergie



Vergleich der Kosten pro Wohnung jeweils nach deutschen (blaue Balken) und ukrainischen Baukosten in €.



Noch deutlicher wird diese Betrachtung bei der Darstellung der Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, die eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen realistisch erscheinen lässt. Zumal hierbei auch die größten Einsparungseffekte bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu erwarten sind.



Vergleich der Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche jeweils nach deutschen (blaue Balken) und ukrainischen Baukosten in €.



Auszug aus der technischen Analyse: z.B. Analyse der Wärmedämmung oberste Geschossdecke; Fassadenkonstruktion, Plattenfugen u. a.

Die Stadt Dnepropetrowsk verfügt nun über eine grundlegende Analyse der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der zu erwartenden Gesamtkosten, für mehr als die Hälfte des betreffenden Wohnungsbestandes der Stadt.

Maßnahme	Kosten [€/m <sup>2</sup> ]			
	Energetische Maßnahmen	Sonstige Maßnahmen	Gesamtkosten	
Sanierung oberste Geschossdecke (Wärmelose Füllung)	79,71 €			
Sanierung Fassade (Fassade)		14,30 €		
Sanierung Fassade (Fassade)		21,45 €		
Sanierung Fassade (Fassade)			25,45 €	
Sanierung Fassade (Fassade)	9,12 €			
Sanierung Fassade (Fassade)				7,80 €
Sanierung Fassade (Fassade)				14,90 €
Sanierung Fassade (Fassade)				30,32 €
Sanierung Fassade (Fassade)				15,90 €
Sanierung Fassade (Fassade)				11,30 €
Sanierung Fassade (Fassade)				11,30 €
Sanierung Fassade (Fassade)				107,29 €
<b>Gesamtkosten in € (m<sup>2</sup>)</b>	<b>99,23 €</b>	<b>36,36 €</b>	<b>135,59 €</b>	<b>235,21 €</b>
<b>Gesamtkosten in € (m<sup>2</sup>)</b>	<b>40.000,00 €</b>	<b>13.330,00 €</b>	<b>53.330,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

Auszug aus der technischen Analyse des Wohnungsbestandes, erstellt von BILF GmbH; z.B. Darstellung der Einzelkosten in Bezug auf die energetischen und sonstigen Kosten, sowie Kosten für GE=Gemeinschaftseigentum (Kommune) und SE=Sondereigentum (Wohnungseigentümer)



Auszug aus der technischen Analyse: z.B. Analyse der Kellerdeckendämmung, Hauseingänge u. a.



Workshop in Berlin Hellersdorf: Mathias Sonntag, BILF GmbH, erläutert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme.



A. F. Krupskiy, 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters von Dnepropetrowsk (links) und O. A. Chorunchiy, Leiter der Wohnungsverwaltung der Stadt bei der Besichtigung der Museumswohnung der STADT UND LAND in Berlin-Hellersdorf.



Die Besichtigung der Hausanschlussstation im Grabenviertel in Hellersdorf stieß auf großes Interesse.



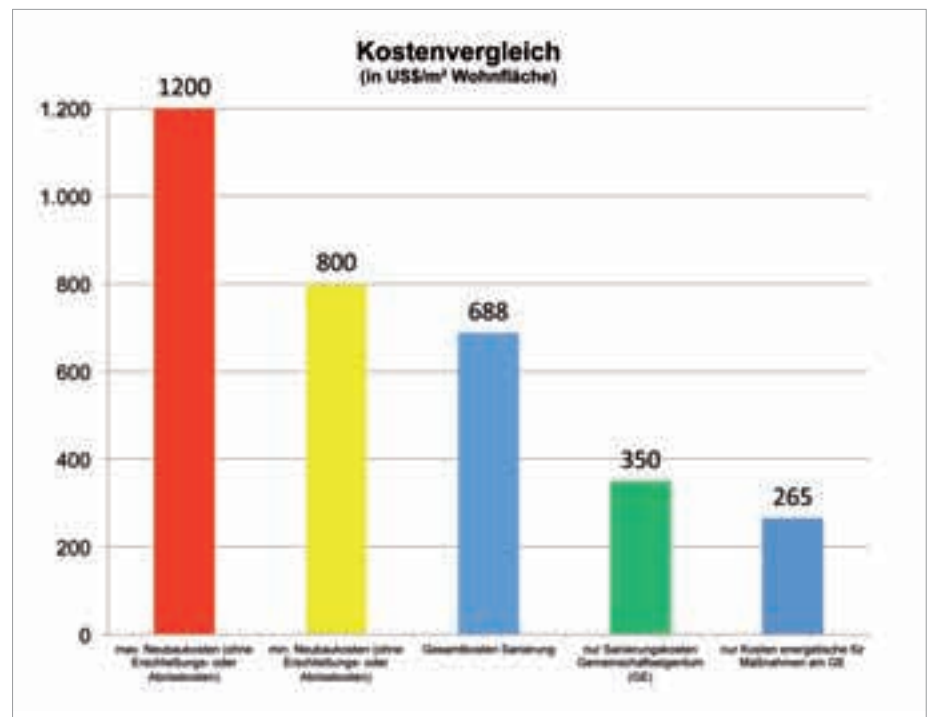
A. F. Krupskiy, 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters von Dnepropetrowsk (rechts); Helmut Zellmer (Mitte) konnte dank seiner guten Russischkenntnisse jedes Detail erläutern; im Hintergrund V. D. Koroljuk, Leiter der Verwaltung für außenwirtschaftliche Verbindungen und Ralf Protz; fotografiert hat Dagmar Weidemüller.

## NEUBAU VERSUS SANIERUNG

In Gesprächen mit den Vertretern der Stadt Dnepropetrowsk wurde immer wieder betont, dass es eine sehr starke „Neubau-Lobby“ in Dnepropetrowsk gibt, die stetig behauptet, dass der Neubau deutlich günstiger sei, als die vorhandene Bausubstanz zu sanieren.

Diese Behauptung wurde im Rahmen der Studie mit einem Kostenvergleich zwischen den Alternativen "Abriss und Ersatzneubau" sowie "Sanierung und Modernisierung" untersucht, wobei für den Kostenansatz des Neubaus von zwei Ausgangszahlen ausgegangen wurde, die von Vertretern der Stadt bzw. Vertretern der Bauindustrie genannt wurden.

Als Argumentationsgrundlage für die Kommunalvertreter von Dnepropetrowsk gegen den im politischen Raum präferierten Neubau konnte nachgewiesen werden, dass die Sanierung und Modernisierung des Bestandes für die Stadt und die Bewohner (Wohnungseigentümer) kostengünstiger ist.



Vergleich der Kosten zwischen Neubau und Sanierung / Modernisierung des Bestandes pro m²/Wohnfläche (in Mio. US\$).



## ERSTE ERFOLGE DER ZUSAMMENARBEIT

Neben den Ergebnissen dieser Studie und dem daraus formulierten notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, sind aber noch weitreichende Maßnahmen auf rechtlicher und organisatorischer Ebene notwendig, die als zusätzliche Empfehlungen formuliert wurden.

Die Studie und unsere Empfehlungen trafen in der Stadt Dnepropetrowsk auf „offene Ohren“. Bereits im Januar 2012 wurde damit begonnen, die vorhandene Struktur der Wohnungsbewirtschaftung umzuorganisieren. Aus bisher 49 Verwaltungen werden zukünftig vier Wohnungsgesellschaften verbleiben. Das Vorbild dieser Wohnungsgesellschaften sind die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland, so die Aussage des stellvertretenden Oberbürgermeisters von Dnepropetrowsk.

Des Weiteren will die Stadt zeitnah mit Pilotprojekten einer energetischen Sanierung beginnen, wobei die Erfahrungen des Kompetenzzentrums gefragt sind. Die weitere Zusammenarbeit wird gegenwärtig mit den Verantwortlichen der Stadt und der Region diskutiert und abgestimmt.

## ZWISCHENBILANZ

Das Projekt „Urb.Energy“ und die „Studie Dnepropetrowsk“ zeigen, dass die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz einen bedeutsamen Beitrag zum Klimawandel leisten kann.

Im Vergleich von Berlin und Dnepropetrowsk wird deutlich, dass trotz gleicher Ausgangssituation zu Beginn der 1990er Jahre, die heute vorzuweisenden Ergebnisse kaum unterschiedlicher sein können. Erfolgsfaktoren für die energetische Erneuerung der industriell errichteten Wohngebiete in Berlin waren:

- Ein konsequentes und schnelles politisches Handeln, dass die rechtlichen Voraussetzungen für handlungsfähige Wohnungseigentümer schaffte und die Weiterentwicklung der großen Wohngebiete finanziell unterstützte.
- Professionell handelnde Wohnungsunternehmen, die sowohl ihre Eigentümerverantwortung wahrgenommen haben als auch die Bedürfnisse und Anforderungen der Mieter berücksichtigten und so ökologische Notwendigkeit, ökonomische Machbarkeit und soziale Vertretbarkeit im Einklang mit baukulturellem Anspruch als Ausgangspunkte Ihres Handelns betrachteten und umsetzten.
- Die schrittweise Einführung von „Marktmieten“ bei transparenter und gesonderter Abrechnung der Betriebskosten, die dem Mieter die Vorteile der Modernisierung deutlich macht.



Die Ergebnisse der Studie können in oben stehender Broschüre (ca. 100 Seiten) ausführlich nachgelesen werden. Diese können Sie beim Kompetenzzentrum anfordern.

Das Bild auf der Titelseite der Broschüre fotografierte Ralf Protz vor dem Raumfahrtmuseum in Dnepropetrowsk.



ZWISCHENRUF!

## Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit?

Wolfgang Kil, Berlin  
Freier Publizist



## WANDEL DER BILDER

Im Winter 2011 wurde am Zeitgeschichtlichen Forum Leipzig eine bemerkenswerte Ausstellung vorbereitet. Der Fotograf Harald Kirschner war 1980 mit seiner Familie in ein gerade erst fertiggestelltes Hochhaus der Großsiedlung Grünau in Leipzig gezogen und begann sofort, die Eingewöhnungsphase seiner vielen neuen Nachbarn mit der Kamera zu beobachten. Zwar standen die Häuser einzugsbereit, doch statt ordentlicher Straßen und Gehwege gab es Schlammputzen und Bauschutthügel. So manche Schule und fast alle Kaufhallen waren noch im Bau, an Mietergärten oder sonstige Freiflächen wagte man kaum zu denken. Die Leute bissen die Zähne zusammen und begannen, das Baustellenchaos allmählich aus eigener Kraft zu zivilisieren. Kirschners Fotos zeigen diesen Prozess praktischer Aneignung neuer Lebensräume in vielerlei Facetten, sie machen uns zu Zeugen einer „Neulandbesiedlung“ mit durchaus enthusiastischen Zügen.

Die Direktion des Zeitgeschichtlichen Forums, mit Grünauer Realitäten offenbar nur vom Hörensagen vertraut, verpasste der Ausstellung einen Titel, wie er irreführender nicht sein konnte: „Traum und Tristesse – Vom Leben in der Platte“. Damit hatte sie den Geist der gezeigten Bilder zwar gründlich verfehlt, aber ein hartnäckiges Klischee bedient: Das Leben in den großen Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus konnte nur „trist“ sein.

Zur Entlastung der Direktion darf unterstellt werden, dass ihr jene Vokabel auch in Bezug auf Stadtrandsiedlungen beliebiger westdeutscher Großstädte eingefallen wäre. Diese Abneigung kennt keine Grenzen. Aber sie kennt Konjunkturen. Was hier am Fall der Leipziger Ausstellung sichtbar wird, war nicht immer die vorherrschende Meinung. Diskussionen darüber, wie eine Gesellschaft ihre Behausungsprobleme zu lösen versucht, folgten zu anderen Zeiten ganz anderen Zielen und Idealen.

Wie die Erfahrung zeigt, pflegt jede Generation die Ideen und Taten ihrer Vorgänger erst einmal zu geißeln, und in aller Regel schießt sie dabei weit übers Ziel hinaus, indem sie das eben noch gepriesene Modell der Alten zum Feindbild schlechthin stilisiert.

Drei prominente Wortmeldungen mögen verdeutlichen, mit welcher Entschiedenheit, ja Radikalität mal für das eine, mal für das andere Wohnmodell gefochten wurde.





## WORTMELDUNG 1

Als wahrlich nicht erste, aber wohl programmatisch folgenreichste Abrechnung mit der Mietskasernenstadt der Gründerzeit veröffentlichte [Werner Hegemann](#) 1930 seine Streitschrift [Das steinerne Berlin](#). In Verlauf der 1920er Jahre, da eine zumeist sozialdemokratisch orientierte Wohnreform-Bewegung nicht nur in deutschen Städten mit immer neuen Siedlungsprojekten Erfolge feierte, war „die Mietskaserne“ zum Gefäß und schließlich zur Metapher einer Lebensweise geworden, die schon seit dem späten 19. Jahrhunderts aus hygienischer, aber auch sozialer Sicht als unzumutbar kritisiert wurde (man denke nur an Heinrich Zilles bitter sarkastische Hinterhofszenen). Hegemanns Schrift hatte unter das historische Kapitel einen späten, dafür unmissverständlichen Schlusstrich gezogen. Von nun an war die Stadt der engen Gassen und schmalbrüstigen Parzellen in einem Maß verrufen, dass nur wenige Jahre später viele Planer in den Trümmerwüsten des zweiten Weltkriegs vor allem freigelegte Baufelder erblickten, auf denen die Forderungen nach „Licht, Luft, Sonne“ endlich ungehindert einzulösen waren.

## WORTMELDUNG 2

Mitten im weltweiten Siegeszug der Moderne, die mit ihren rationalen und oft kargen Formen das Gesicht von immer mehr Städten bereits deutlich überformt hatte, erschien 1964 in einer kleinen Westberliner Verlagsbuchhandlung [Die gemordete Stadt – Ein Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum](#). An die nachhaltige Wirkung dieser reich bebilderten Beispielsammlung konnte der Autor [Wolf-Jobst Siedler](#) anfangs wohl selber kaum glauben, meinte er sich im Vorwort noch wegen seiner „ironischen Zuneigung zum Gestern“ und seinem „reaktionären Frohmut“ entschuldigen zu müssen. Doch mit seinen polemischen Lobgesängen auf Idylle und Behaglichkeit zwischen Gaslaternen, Schmiedeeisen und Fassadenstück schien er den Geist seiner Zeit exakt getroffen zu haben. Die Schrift wurde zum Fanal, die wirklich einen „Abgesang“ einläutete – allerdings nicht auf „Putte, Platz und Baum“, sondern auf die nunmehr als „gesichtslos“ und „anonym“ gescholtenen Wohnsiedlungen der







.....Großsiedlung Leipzig-Grünau.....Die Erstbezieher..im Jahr 1980.....





Nachkriegszeit, auf den „Bauwirtschaftsfunktionalismus“, auf „familienfeindliches Abstandsgrün“, die „Seelenlosigkeit des Betons“.

Von 1930 bis 1964, also dreieinhalb Jahrzehnte lang hatte unangefochten ein breiter gesellschaftlicher Konsens über die Alternativlosigkeit der Moderne gegolten. Dann schlug das Pendel zurück. Siedlers Streitschrift hatte die Diskurslinien abgesteckt. Seiner rein ästhetischen Aversion gegen die abstrakte Rationalität zeitgenössischen Bauens schlossen sich zuerst kritische Soziologen mit sozial (und psychologisch) bedenkenswerten Analysen an, bald zogen einflussreiche Medien mit Lust an schriller Zuspitzung nach. Aus besorgter Kritik an erkennbaren Fehlentwicklungen wurde die pauschale Zurückweisung des kompletten Modells.

Im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 wurden die neuen Leitbilder erstmals öffentlich gefeiert, es waren die – bis gestern noch verdammten – alten. War unlängst noch der Stuck von abertausenden Fassaden abgeschlagen worden war, so kam er jetzt, liebevoll rekonstruiert, bei sehr vielen wieder dran: „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“.

### WORTMELDUNG 3

Soll man es Zufall nennen? Um die Jahrtausendwende, und also wieder dreieinhalb Jahrzehnte nach Siedlers „Gemordeter Stadt“, beobachtete der taz-Journalist [Uwe Rada](#) eine neuerliche Gegenbewegung. In seinem Buch [Berliner Barbaren](#) taufte er sie „Generation Alex“, jene aufbegehrenden Kinder, die plötzlich bereit waren, sich von den zahlreichen Zeugnissen des modernen Bauens nicht abschrecken, sondern erneut faszinieren zu lassen: „So, wie die genormte Lebenswelt der sechziger Jahre eine Protestgeneration hervorgebracht hat, die leerstehende Häuser besetzte und damit begann, die kulturell entwertete Stadt des 19. Jahrhunderts für sich neu zu entdecken, beansprucht nun eine neue Generation die Räume der Moderne. Auch sie [...] kämpft gegen eine scheinbar übermächtige Lobby aus Architekten, Planern und Feuilletonisten. Nur, dass diese Architekten, Planer und Feuilletonisten genau jene sind, die damals gegen den herrschenden Konsens angetreten waren, um nun in den Chefsesseln die ‚schöne heile Welt‘ der Stadt des 19. Jahrhunderts zu predigen.“





Steht also der nächste Pendelschlag bevor? Sucht der Zeitgeist wieder mal Tapetenwechsel – weg vom Stuckornament, hin zur kahlen Sichtbetonwand? Hat das Leipziger Ausstellungshaus mit seiner Titelwahl zu den Grünau-Fotos einfach nur den aktuellen Trendwechsel ästhetischer Wertschätzung verpasst?

**ÄSTHETIK – FLÜCHTIGES FÄHNLEIN IM WINDE?** Das Problem, so dürfte deutlich geworden sein, steckt zum einen ganz sicher in dem Wörtchen ästhetisch. Denn unter allen Kriterien, derer sich Menschen bei ihrer Weltbetrachtung bedienen, zählt die Ästhetik zu den flüchtigsten Fähnlein im Winde, weshalb schon der bedeutende Architekt **Adolf Loos** bei der Beurteilung von Städten vor einer Überbewertung des schönen Augenscheins warnte:

*„Änderungen des alten Stadtbildes dürfen nur aus praktischen Gründen, niemals aber aus ästhetischen Gründen erfolgen. Ästhetische Gründe unterliegen der Wandlung, und da wir bisher immer unrecht gehabt haben, werden wir in alle Zukunft unrecht haben.“*

Doch tritt im endlosen Meinungskampf um das „richtige Leben in der Stadt“ wohl noch ein anderer Konflikt zutage. **GROSSSIEDLUNGEN** werden von ihren Bewohnern, und aus naheliegenden Gründen auch von ihren Betreibern, zumeist anders gesehen und bewertet, als von den Wortführern einer – in aller Regel ortsunkundigen – Meinungsöffentlichkeit. Letztere lässt sich stets gern von Leitbildern lenken, die der jeweilige Zeitgeist diktiert. Und da haben wir es derzeit noch unverkennbar mit Siedlers „Zuneigung zum Gestern“ zu tun, wenn nicht gar mit seinem „reaktionären Frohmut“, der das entspannte Treiben der Besserverdienenden zum Normal-, wenn nicht Idealfall einer urbanen Existenz erklärt. Im Vergleich dazu wirkt ein Dasein in den Randlagen natürlich viel weniger attraktiv.

Diese Sicht des Flaneurs konnte sich seit langem verfestigen, da vielen Verantwortlichen des städtischen Planungsgeschehens heutzutage die **BETROFFENEN-PERSPEKTIVE** fehlt. Im Blick auf das Phänomen Großsiedlung bleiben sie in der Rolle gelegentlicher Besucher, die im günstigsten Fall eine empathische Neugier treibt.



Wenigstens **PLANER UND ARCHITEKTEN** sollten sich also gelegentlich selbstkritisch fragen, in wieweit ihre eigenen Lebensstilpräferenzen zum Maßstab ihrer planerischen Urteile oder Zielsetzungen werden. Davon hängt nämlich oft ganz wesentlich ab, welche Orte und Milieus als bewahrens- oder verteidigungswert bzw. als veränderungsbedürftig eingestuft werden. Wer die Welt nur mit den Augen des flanierenden Kulturbürgers sieht und urbanes Leben auf Sightseeing, Kaffeehausbesuche und Konsumgenuss reduziert, wird in weniger mondänen Stadtvierteln, etwa Arbeitervierteln oder Stadtrandsiedlungen kaum positive Ansätze für gestaltendes Handeln finden.

Umso stärker sind alle **AKTEURE** zu ermutigen und zu stärken, die gegen solch flüchtigen Augenschein die Innensicht der Bewohner eines jeweiligen Quartiers formulieren und verteidigen. Damit sind Nachbarschaftsinitiativen genauso wie Wohnungsverwalter oder Quartiersmanager gemeint, und auch einsichtige Architekten, die sich für den Erhalt und die Ertüchtigung der so oft übel beleumdeten Siedlungsbestände engagieren. Hin und wieder ist unter letzteren ein Bekenntnis zu der These **Ernst Blochs** zu hören, Architektur sei und bleibe „ein Produktionsversuch menschlicher Heimat.“ Doch dass dieser Prozess nicht mit der Schlüsselübergabe eines fertiggestellten Hauses endet, im Gegenteil: dass er danach vielleicht erst in seine entscheidende Phase eintritt, haben diese engagierten Akteure begriffen. Sie können glaubhaft bezeugen, wie Blochs „Heimat“ letztlich nur herzustellen ist: als sozialer Prozess! Natürlich sollen Großsiedlungen als starke stadträumliche Formen mit möglichst einprägsamen Architekturen wahrgenommen werden, aber beinahe noch wichtiger scheint ihre Wahrnehmung und Behandlung als Entfaltungsrahmen für einen vielleicht eigensinnigen, auf alle Fälle vitalen Alltag ihrer Bewohner.

#### HISTORISCHE NORMALISIERUNG DER PLANWELTEN DER MODERNE

Und sobald unsere Aufmerksamkeit weg von den Bildern, vielmehr hin zu den Prozessen gelenkt wird, kommt etwas ins Spiel, was bei der Beurteilung von Großsiedlungen sonst allzu oft ausgeblendet wird: ihre eigene Geschichtlichkeit. Und damit sind wir





bei der eigentlichen kulturellen Herausforderung unserer Tage angelangt: Es geht um die historische Normalisierung der Planwelten der Moderne. Wie wachsen die erst einmal künstlich wirkenden Gebilde allmählich in das Gewebe einer Stadt mit ihren vielen Zeitschichten hinein?

*„Städte, die nicht langsam über Jahrhunderte entstanden, eignen sich kaum zum Leben. Sich eine Stadt ausdenken zu wollen ist wie der Versuch, ein künstliches Lebewesen zu erfinden.“*

So oft dieser Zweifel auch zu hören ist, greift er als Kritik doch zu kurz. Denn er unterstellt die starre Unabänderlichkeit des Ausgangsplans. Dagegen gilt: **DIE FEUER-PROBE FÜR JEDES STADTMILIEU**, auch für das am Reißbrett entworfene, ist der Alltag der Bewohner. Indem dieser sich ändert, beginnt er auf eine spannende Weise, früher oder später das Bild jeder Neubaulandschaft zu verändern. Man braucht nur ein wenig Geduld, denn damit lebendige Vielfalt und anregende Komplexität entstehen können, muss Zeit vergehen. Da geht es der Moderne nicht anders als allen Epochen davor: Wie lange hat es gedauert, bis aus dem Mietskasernenblock, diesem urbanistischen Schreckbild, das nostalgisch idealisierte Stadtmodell unserer Tage werden konnte. Und was dabei immer vergessen wird: Auch die Gründerzeitviertel wurden einst als künstliche Gebilde auf kahle Felder gesetzt, waren also ursprünglich „Planstädte“.

**Wilmerdorf** etwa, dieser heute als Idealbild bürgerlicher Urbanität präsentierte Berliner Stadtteil, war zwischen 1888 und 1905 eine riesige Großbaustelle am fernen Horizont der südwestlichen Berliner Peripherie, wo innerhalb von fünfzehn Jahren Wohnraum für 145.000 Menschen aus dem märkischen Sand gestampft wurde – das sind annähernd die gleichen Daten und Umstände wie hundert Jahre später für den nun östlich gelegenen Plattenbaubezirk Marzahn.

Der hier mehrfach hinterfragte Meinungswandel hatte allerdings eine entscheidende Voraussetzung: Anpassung, Umbau! Man kann die alten Häuser heute überhaupt nur lieben, weil sie nicht mehr so sind, wie sie zu Beginn einmal waren.





..... Wandel der Bilder in der Großsiedlung Leipzig-Grünau ..... 1980 und 2012.....







*„Man sollte ruhig davon ausgehen, dass auch Plattenbauten irgendwann Altbauten sind, die man entsprechend behandeln darf, ja behandeln sollte.“*

Diese Ermutung stammt von [Frank Zimmermann](#), jenem Cottbuser Architekten, der nicht nur Typengrundrissen des sozialen Wohnungsbaus durch verschiebbare Glaswände zu komfortablen Wohnqualitäten verhalf, sondern dem es auch als erstem gelang, ein Punkthochhaus fachgerecht zu zerlegen und aus den so gewonnenen Einzelteilen sechs „Stadthäuser“ neu zusammen zu montieren. Denn Beton, so Zimmermanns feste Überzeugung, muss kein Baustoff für die Ewigkeit sein.

Selbst Plattenbauten sind flexibel und lassen sich bei Bedarf an veränderte Grundrisswünsche anpassen. Längst gehört die Verlegung vormals „blinder“ Küchen und Bäder ans Tageslicht zum Repertoire jeder halbwegs ambitionierten Modernisierung. Ob Maisonettes oder Penthäuser mit Dachterrassen das Wohnungsspektrum erweitern, hängt allenfalls von entsprechend zahlungskräftiger Nachfrage ab; bautechnisch sind solche Umwandlungen inzwischen Routine. Auch fehlt es kaum mehr an Architekten, die sich mit dem „Weiterbau“ auskennen; lediglich fehlt vielerorts Eigentümern der Mut, sich auf solch werterhaltende oder gar wertsteigernde Investition einzulassen. Aufzug, Concierge, Sozialstation für altengerechtes Wohnen – der Phantasie für zukunftsgerechte Nutzungskonzepte sind eigentlich keine Grenzen gesetzt.





## HERAUSFORDERUNG VON LE HAVRE BIS WLADIWOSTOK

Wenn aber die in Beton errichteten Sozialbausiedlungen sich genauso freizügig umgestalten lassen wie die kolossalen Ziegelgebirge der Gründerzeit, sollte einem neuerlichen kulturellen Wertewandel nichts mehr im Wege stehen. Die Normalisierung der Planwelten der Moderne – des industriellen Häuser- wie auch des funktionalistischen Städtebaus – ist die nächste uns ins Haus stehende kulturelle Herausforderung, und zwar von Le Havre bis Wladiwostok. Wer meint, sich des ungeliebten Phänomens durch einfaches „Wegsprengen“ entledigen zu können, hat die tatsächlichen, schlicht materiellen Ausmaße an gebauter „Moderne“ vermutlich verdrängt. Damit geht jedoch der Blick für die globale Dimension des Problems verloren.

Die globale Dimension ist die ökologische: Auch die Bausubstanz der Moderne ist Ressource! Das wirft man nicht weg. Das baut man um, und dann nimmt man es mit in die Zukunft.

\*\*\*

Die Fotos zu diesem Beitrag wurden von Harald Kirschner zwischen 1980 und 2012 in Leipzig-Grünau aufgenommen.



## Die Projekte

Nachfolgend werden in Fortsetzung der mit der Publikation "Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft" begonnenen best-practice-Sammlung beispielhafte Erneuerungsvorhaben vorgestellt.

Grundlage für die Auswahl waren ausgezeichnete Projekte aus den Wettbewerben zum Deutschen Bauherrenpreis 2011/12 und Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2011, darüber hinaus aber auch typologisch besonders interessante Lösungen, deren Übertragbarkeit für vergleichbare Bauaufgaben auf der Hand liegt.

Die Beispiele sind, gemäß dem komplexen Verständnis des Kompetenzzentrums Großsiedlungen zum Thema "Große Wohnsiedlungen",

gruppiert in

- die Bestände des mehrgeschossigen Siedlungsbaus der 1920er und 1930er Jahre
- die nach dem Leitbild der "aufgelockerten Stadtlandschaft" errichteten mehrgeschossigen Wohngebiete der 1950er und 1960er Jahre
- die nach dem Leitbild "Urbanität durch Dichte" und in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete der 1970er und 1980er Jahre.

## Erneuerung großer Wohnsiedlungen – Beispielhafte Projekte

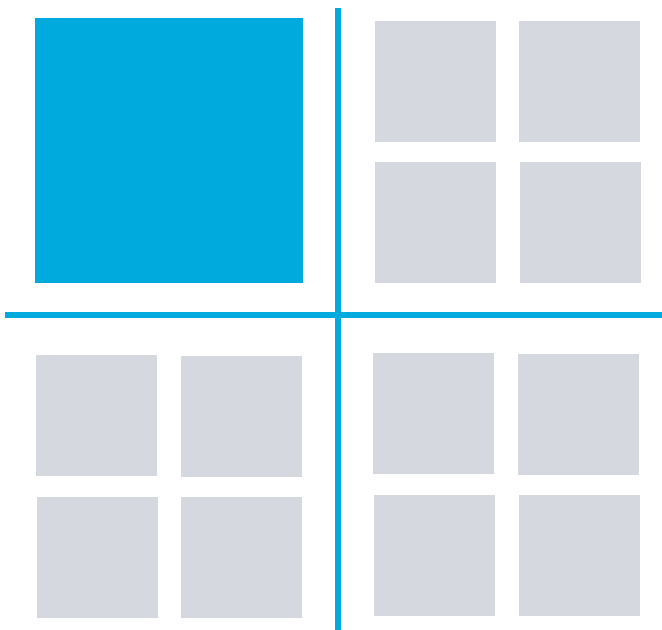
- 1920er/1930er Jahre
- 1950er/1960er Jahre
- 1970er/1980er Jahre

## Erneuerung großer Wohngebiete der 1920er/1930er Jahre

Bei den in der Weimarer Republik konzipierten und bis in die 1930er Jahre hinein realisierten Siedlungen geht es darum, den Erhalt des oft beispielhaften Erscheinungsbildes und der städtebaulichen Struktur mit modernen Wohnansprüchen an den Anforderungen an die Energieeffizienz zu verbinden. Dafür stehen die nachfolgenden Beispiele:

- Die Sanierung der Naumannsiedlung aus den 1920er Jahren in Köln-Riehl durch die Städtische Kölner Wohnungsgesellschaft GAG wurde aufgrund der besonders sorgfältigen gestalterischen Durcharbeitung – von der Freiraumgestaltung bis zum Fassadendetail – mit dem Sonderpreis "Denkmalschutz im Wohnungsbau" im Rahmen des Wettbewerbs zum Deutscher Bauherrenpreis ausgezeichnet.
- Mit dem behutsamen Umbau der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren ist es der städtischen Wohnungsbaugesellschaft VBW gelungen, die Belange der Denkmalpflege weitreichend zu berücksichtigen und gleichzeitig, u. a. durch Balkonbauten und Tiefgaragen, grundhaft neue Wohnqualitäten schaffte.
- Bei der Sanierung der Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen aus den 1920er Jahren hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG die klare, am Bauhausstil orientierte Struktur der Häuser wieder herausgearbeitet und im Wohnumfeld völlig neue Qualitäten geschaffen.
- Die wbg Nürnberg hat mit der Erneuerung der Wohnanlage Nordostbahnhof aus den 1930er Jahren das Image der gesamten Siedlung durch vielfältige Maßnahmen erheblich verbessert. Verschiedene Modellprojekte konnten in der Wohnanlage angesiedelt werden. Durch die Ergänzung mit neuen Bauformen ist die Bewohnerstruktur vielfältiger geworden.

Bei allen vier Beispielen wurden moderne energetische Standards auf beispielhafte Weise eingehalten.



Auswahl beispielhafter Projekte:

Köln-Riehl, Naumannsiedlung

Bochum, Grummer Karree

Stuttgart-Wangen, Inselsiedlung

Nürnberg, Wohnanlage Nordostbahnhof





Wolfgang Krause

KÖLN-RIEHL, NAUMANNSIEDLUNG





## KÖLN-RIEHL, NAUMANNSIEDLUNG

Eine historische Siedlung aus den 1920er Jahren - Sanierte Moderne

### Bauherr und Eigentümer:

GAG Immobilien AG, Köln

Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.

### Planung:

forstbachconsulting baumanagement GmbH,  
Köln;

Dipl.-Ing. Architekt Peter Sandleben, Köln;

Dipl.-Ing. Architekt Gerd Frerichs, Köln;

Frank Kretschmann, Köln

### Ansprechpartner:

Kathrin Möller, Köln

Vorstandsmitglied, GAG Immobilien AG

Telefon: 0221/2011-0

www.gag-koeln.de

Anzahl der Wohnungen:	614
Jahr der Fertigstellung der Modernisierung:	2016

Preisträger im Wettbewerb

Deutscher Bauherrenpreis 2011

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungs-  
bau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Mit diesem Projekt setzt die GAG Immobilien AG die in den letzten Jahren begonnene grundlegende Modernisierungsarbeit in ihren Siedlungen aus den 1920er Jahren fort. Die damals entwickelten Grundmuster werden nicht nur aufgegriffen, sondern auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet. Sie knüpfen damit an die Idee eines humanen Großstadtlebens an, das heißt: Kompakte städtebauliche Strukturen in Nähe zu zentralen Einrichtungen und öffentlichen Erholungsflächen. Beidem wird die Lage der Naumannsiedlung zwischen den beiden Grünringen, dem nahen Rheinufer und der kurzen Distanz zur Innenstadt gerecht.

Nachdem das Quartier, eingebunden in weitgehend genossenschaftliche Nachbarbebauung, jahrelang baulich vernachlässigt wurde, wird jetzt eine tief greifende Erneuerung angestrebt, bei der sowohl neue soziale Netzwerke implantiert, energetische Verbesserungen vollzogen – Niedrigenergiestandard wird erreicht – als auch wohnungstypologische Diversifizierungen erreicht werden. Dies alles wird von denkmalpflegerischen Glanzleistungen, wie man sie im Wohnungsbau selten findet, begleitet. In Abstimmung zwischen dem Bauherrn, dem Architekten und dem Stadtkonservator Köln ergaben sich Entwicklungsansätze, die über die nur konservierende Arbeit weit hinausgingen. Es entstanden neue Grundrisse mit offener, flexibler Raumgliederung sowie ein vielseitigeres Wohnungsgemenge.

Durch den Bau von Tiefgaragen wird die Chance auf einen weitgehend autofreien öffentlichen Raum eröffnet, in dem die Mieter ganz neue, oder besser gesagt, die alten Freiraumqualitäten wieder erhalten. Die bedeutenden finanziellen Aufwendungen werden kompensiert durch eine beträchtliche Ausweitung der Wohnflächen im Dachraum und einem dem Gelände – eine ehemalige Kiesgrube – abgerungene Nutzung der ersten Kellerebene.

Die Naumannsiedlung wird nach Abschluss der Arbeiten mit ihrem künftigen Erscheinungsbild einerseits nicht nur ein zeitgenössisches Baudenkmal der 1920er Jahre darstellen, sondern andererseits mit 149 zusätzlichen Wohnungen und dem neu strukturierten Bestand von 465 Wohnungen alle wesentlichen Anforderungen des heutigen Wohnungsbaus erfüllen.



Standort: 15 Minuten bis zum Kölner Dom



1927: Errichtung einer hochverdichteten  
Arbeitersiedlung (Foto: W. Mantz)



2006: stark sanierungsbedürftig;  
Beginn der tiefgreifenden Erneuerung



Denkmalgerechte Wiederherstellung des äußeren Bildes und moderner Wohnkomfort. Die Wohnungen werden nach modernem Standard wärmegeklämt und komfortabel saniert, so dass sie mit der Qualität eines Neubaus vergleichbar sind. Mit der Erneuerung der Dachstühle und deren Ausbau zu Dach- und Maisonettewohnungen entstehen zusätzlich 105 Wohnungen; in vormals als Abstellräume genutzten Untergeschossen entstehen weitere 44 Wohnungen mit Gartenterrassen und Balkonen.

Fotos zum Projekt: GAG Immobilien AG, Köln



Die Siedlung steht seit 1995 insgesamt einschließlich der Außenanlagen unter Denkmalschutz.



Freiflächenplan: Gestaltung der rückwärtigen Grünhöfe durch Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer / Kinderspielplätze / zusätzliche Eingänge zur Gartenseite.



Aktivierung vorhandener Ausbaureserven durch Ausbau von Dach- und Gartengeschossen, begrünte Innenhöfe mitten in der Großstadt.





BOCHUM, GRUMMER KARREE



#### Bauherr und Eigentümer:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Bochum

#### Entwurf und Planung:

Öko-Zentrum NRW GmbH, Hamm  
Architekten Pietrowski Partnerschaft,  
Bochum

#### Ansprechpartner:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Bochum  
Rainer Backwinkel  
Telefon: 0234310 292  
E-Mail: info@vbw-bochum.de  
www.vbw-bochum.de

Anzahl der Wohnungen: 172  
Jahr der Fertigstellung: 2010

Primärenergiebedarf: 75 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,38 W/m<sup>2</sup> p.a.

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011



Im Jahr 1998 erwarb die VBW das gesamte Gelände.

## BOCHUM, GRUMMER KARREE

Verbindung von Tradition und Moderne: Modernisierung einer Arbeitersiedlung aus den 1920er Jahren

Die karreeförmige Wohnsiedlung wurde in den 1920er Jahren für die Mitarbeiter der Stahl- und Walzwerke Bochum errichtet.

Diese, vom Erstbesitzer vernachlässigt verwaltete Siedlung aus dem Jahre 1927, mit 30 Prozent Leerstand, in guter Lage Bochums, wurde in zwei Bauabschnitten von Grund auf saniert und modernisiert. Ziel der Neugestaltung war es modernen Wohnkomfort und ursprüngliche architektonische Grundqualitäten miteinander zu verbinden. Dabei sollte der typische Charakter einer Arbeitersiedlung nach dem Konzept einer Gartenstadt mit großzügig begrüntem Innenhof auch nach der Modernisierung erhalten bleiben. Die architektonische Ausformung der in der Vergangenheit völlig entstellten Gebäude orientiert sich am ursprünglichen Bestand. Die grundlegende Modernisierung machte ein abschnittsweises Umsetzen der Mieter mit Rückzugsoptionen erforderlich.

Neben den energetischen und haustechnischen Verbesserungen lag der Schwerpunkt vor allem auf der radikalen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes, das durch den Bau von zwei Tiefgaragen im Blockinneren – Raum für offene Stellplätze im Straßenbereich war nicht gegeben – möglich wurde. Diese Entscheidung, begünstigt durch die topographische Lage der Siedlung in einem Hanggelände, schuf Freiräume für die Bewohner in Form von direkt zugänglichen Terrassen von den anliegenden Wohnungen und Gemeinschaftsflächen, zugänglich von den Treppenhäusern und Tiefgaragen. Die damit erreichte Wohnwertsteigerung ist hoch einzuschätzen. Denn dadurch ist die barrierefreie Zugänglichkeit eines Teils der Erdgeschosswohnungen vom Auto aus für ältere Bewohner möglich. Desweiteren wurden Mietergärten angelegt und eine großzügige Freitreppe verbindet neue Wege.

Entstanden ist ein breites Wohnungsangebot von barrierefreien Einraum- bis Fünfräumwohnungen. Die Wohnungen sind in Bezug auf Technik und Komfort auf dem neuesten Stand, angefangen bei der Innenraumgestaltung bis hin zu Wärmedämmung und Dreifach-Fenster-Verglasung, durch die rund 60 Prozent des jährlichen Energiebedarfs eingespart werden können.

Diese Wiederbelebung stellt für den ganzen Stadtteil einen wichtigen Impuls dar.



Vor Maßnahmebeginn: Wohnungsleerstand 30 Prozent



Neben den energetischen und haustechnischen Verbesserungen lag der Schwerpunkt vor allem auf der radikalen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes – großzügige grüne Innenbereiche und die platzähnliche Eingangssituation entstanden.

Fotos: Martin Höhn, VBW



Ausbau der Dachgeschosse zu modernen Loftwohnungen



Die Gebäude erhielten Sprossenfenster und um die Fassade läuft als charakteristisches Merkmal ein Gesimsband. Beide Elemente entsprechen dem Stil der Entstehungszeit des Karrees.







Wolfgang Bechler

STUTTGART-WANGEN, INSELSIEDLUNG





## STUTTGART-WANGEN, INSELSIEDLUNG

Denkmalgerechte und energetische Sanierung einer 1930er Jahre-Siedlung

### Bauherr und Eigentümer:

SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart-Obertürkheim

Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.

### Entwurf und Planung

kaestle ocker roeder, Architekten BDA,  
Stuttgart;  
Andelfinger & Kugler GmbH, Stuttgart

### Ansprechpartner:

SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart  
Telefon: 0711 9320-222  
E-Mail: info@swsg.de  
www.swsg.de

Anzahl der Wohnungen: 283  
Jahr der Fertigstellung: 2007-16

Primärenergiebedarf: 84,4 kWh/m<sup>2</sup>p.a.  
Spez. Transmissionswärmeverlust: 0,58 W/m<sup>2</sup> p.a.

Besondere Anerkennung im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011

Die Siedlung an der Inselstraße in Stuttgart-Wangen wurde in den Jahren 1929 bis 1930 erbaut. Sie kann als konsequentes Stuttgarter Beispiel für den Wandel von der Blockbebauung zur Zeilenbauweise betrachtet werden. Gleichzeitig ist sie Vorreiter und Prototyp für ein neues städtebauliches Grundkonzept, das den Stuttgarter Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre maßgeblich prägte.

Die Fassadengestaltung orientiert sich mit ihrer klaren Formsprache, ihren Fensterbändern und durch den strengen Rhythmus der Treppenhäuser und Loggien an den Vorbildern der Weissenhofsiedlung.

Die im Jahr 2007 begonnene und bis voraussichtlich 2016 abgeschlossene Sanierungsmaßnahme besteht in einer denkmalgerechten energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und der Schaffung von variablen Wohnungsgrundrissen nach zeitgemäßen Bedürfnissen. Aus der ursprünglich vorherrschenden Monostruktur an Kleinwohnungen, ist ein gemischtes Wohnungsangebot entstanden. Sogar familienfreundliche 4- und 5-Zimmer-Wohnungen sind im Portfolio enthalten. Das Wohnungsangebot wird von Bauabschnitt zu Bauabschnitt neu festgelegt und orientiert sich am Nutzerverhalten und der Nachfrage.

Sämtliche Fassaden- und Treppenhausdetails wurden im Rahmen der energetischen Sanierung mit dem Denkmalamt abgestimmt. Zur Aufrechterhaltung der Fassadenproportionen wurde die Dämmstärke des Wärmedämmverbundsystems auf maximal 8 cm festgelegt. Die neuen Holzfenster mit Isolierverglasung sind in Teilung und Farbgebung bauzeittypisch ausgebildet. Die Gebäude besitzen eine einfache kontrollierte Lüftungsanlage: Die Zuluft erfolgt über Fensterfalzlüfter und Fensterventile, die Abluft wird über mechanische Entlüftungen der Bäder und Küchen sichergestellt. Je zwei Zeilen werden über eine gemeinsame Heizzentrale mit einem Blockheizkraftwerk zusammengefasst. Zur Spitzenlastabdeckung kann ein Gas-Brennwertkessel zugeschaltet werden.

Aus dem vormals anonymen Abstandsrain wurden attraktive Mietergärten. Der Freiraum konnte qualitativ durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Quartiersgarage aufgewertet werden. Des Weiteren ist zur Verkehrsberuhigung der Umbau der Geislinger Straße zur Spielstraße und die Gestaltung eines neuen Quartiersplatzes mit integrierten Spielflächen geplant.



Parallel angeordnete, dreigeschossige Gebäudezeilen bilden die bauliche Struktur.



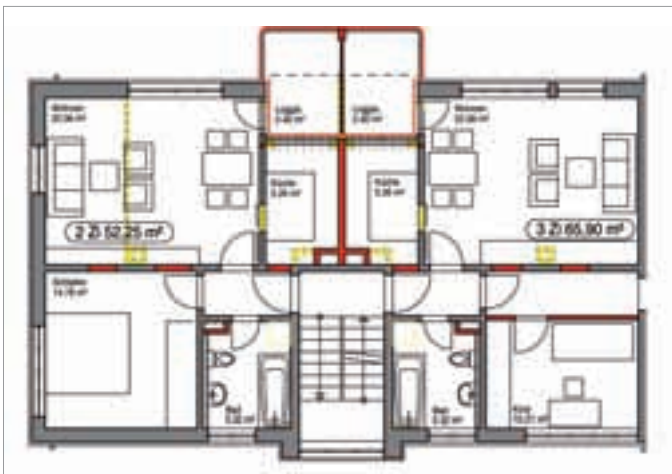
Vor der Sanierung



Neue Loggienkonstruktionen



Zur Aufrechterhaltung der Fassadenproportionen wurde die Dämmstärke des Wärmedämmverbundsystems auf max. 8 cm festgelegt. Ausführliche Projektbeschreibung unter [www.kaestleckerroeder.de](http://www.kaestleckerroeder.de)



Beispielgrundriss mit vergrößerten Loggien  
(neue thermisch getrennte Loggiendecken auf Stützen aus Betonfertigteilen; Auskragung 1,25 m; Außenecken gemäß Originalzustand gerundet; Entwässerung über Direkteinläufe und Fallrohr)



Der Freiraum konnte qualitativ durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Quartiersgarage aufgewertet werden.





Andreas Rothmann

NÜRNBERG, WOHNANLAGE NORDOSTBAHNHOF



## NÜRNBERG, WOHNANLAGE NORDOSTBAHNHOF

Erneuerung einer 1930er Jahre - Siedlung durch Modernisierung und Neubau

### Bauherr und Eigentümer:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

### Ansprechpartner:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Dieter Barth

Tel: 091180 04139

www.wbg.nuernberg.de

Der wesentliche Wohnungsbestand der wbg Nürnberg GmbH gliedert sich in sieben Kernwohnanlagen – eine davon ist die Wohnanlage Nordostbahnhof. Errichtet in den Jahren 1928 bis 1933, ergänzt nach dem zweiten Weltkrieg.

Der Großteil der Wohnungen bestand aus kleinen 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die Belegung über das Amt für Wohnen der Stadt Nürnberg und bedingt durch die Vielzahl grundrissähnlicher Wohnungen entstand im Laufe der Zeit eine sehr einseitige Bewohnerstruktur.

Begonnen wurde mit Umbauprojekten, die nach den Kriterien des 1. Förderwegs der Wohnungsbauförderung alter Struktur finanziert wurden. Im Laufe der Zeit wurde die Förderung auf die bayerische Einkommensorientierte Förderung umgestellt. Diese hatte für die Wohnanlage den Vorteil, dass die Einkommen gestaffelt sind und damit eine gemischtere Mieterstruktur sowie eine breite Spanne in der Mietpreisbildung erreicht werden kann. Wichtig für die Imageverbesserung waren folgende Entscheidungen:

- Die Stadt Nürnberg hat die wbg aus der Verpflichtung entlassen, alle ihre Wohnungen ausnahmslos über das Amt für Wohnen vergeben zu müssen.
- Es war gelungen, dass verschiedene Modellprojekte in der Wohnanlage angesiedelt wurden. Es entstand als erstes das Projekt „Olga – Oldies wohnen gemeinsam aktiv“. Mit diesem Projekt verbunden entstand die Hausgemeinschaft „Frida – Freie Initiative der Alleinerziehenden“, das bayernweite Modell „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ sowie eine Wohngruppe des Vereins Step e.V.

Als ganz aktuell laufende Maßnahme hat sich die wbg an der bayernweiten Ausschreibung für das Modell „IQ – Innerstädtische Quartiere“ beteiligt. Für die Umsetzung wurden rund 160 nur noch schwer sanierbare Wohnungen abgebrochen. Seit Anfang 2012 wird der Neubau von rund 120 Wohneinheiten vorbereitet. Zusätzlich konnte erfolgreich ein Gebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Mit der Errichtung von 15 Eigenheimen auf dem Grundstück eines alten Garagenhofes wurde Siedlung noch vielfältiger. Ein erfolgreicher Beitrag der wbg Nürnberg zur Stadtentwicklung.



Vor der Sanierung



Die Modernisierungen, die ohne größere Eingriffe in den Wohnungen selbst durchgeführt wurden, sind ohne Fördermittel und allein durch das Unternehmen finanziert worden. Hier gibt es unterschiedliche Standards, zum Beispiel mit und ohne Balkon, was sich auf die Miethöhen auswirkt.



Das Image der gesamten Siedlung hat sich durch die vielfältigen Maßnahmen erheblich verbessert. Alle Teilprojekte wurden mit medialer Begleitung errichtet. Es kamen Bundes- und Landesminister aus unterschiedlichen Anlässen und jedes Mal wurde – nicht nur regional sondern auch überregional berichtet.

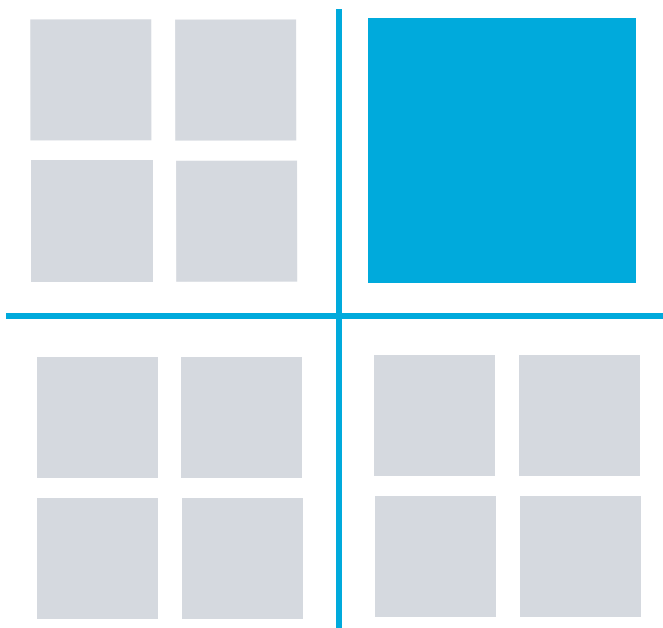


Durch die Ergänzung mit unterschiedlichen neuen Gebäuden ist die Bewohnerstruktur und der Gesamteindruck der Siedlung noch vielfältiger geworden.

## Erneuerung großer Wohngebiete der 1950er/1960er Jahre

Die Siedlungen der Nachkriegszeit sind, dem Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft folgend, meist durchgrünte Wohngebiete, die teilweise Nachverdichtungspotenziale bieten, ohne unverträgliche Dichten zu bewirken. Komplizierter ist in der Regel der Umgang mit den in den späten 1960er Jahren errichteten, dem Leitbild "Urbanität durch Dichte" folgenden Großformen. Die dargestellten Beispiele zeigen unterschiedliche Lösungsansätze.

- Die Sanierung der Fordsiedlung in Köln-Niehl durch die LEG Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen steht beispielhaft dafür, wie eine in lockerer Zeilenbauweise errichtete Siedlung durch Aufstockung nicht nur einen Zugewinn an Wohnfläche, sondern auch völlig neue Qualitäten gewinnen kann.
- Die energetische Sanierung des längsten Wohnhauses Deutschlands am Wilhelmsruher Damm durch die GESOBAU aus Berlin steht beispielhaft für die grundhafte energetische Modernisierung des Märkischen Viertels zur ersten CO<sub>2</sub>-neutralen Großsiedlung.
- Durch das Vorsetzen einer verglasten neuen Loggien-Ebene hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in Ingolstadt aus einer vielgeschossigen, vormals eher abweisenden und stigmatisierten vielgeschossigen Wohnscheibe ein transparentes Wohngebäude gemacht, das stark nachgefragt ist, energetisch vorbildlich ist und attraktiv auf die Nachbarschaft ausstrahlt.
- Die degewo, Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen, hat in der Gropiusstadt 2.300 Wohnungen energetisch modernisiert. Sich wandelnde Leitbilder in Architektur und Städtebau seit den 1960er Jahren sind hier beispielhaft nachvollziehbar. Eine zentrale Rolle spielt die Rekonstruktion der Grünanlagen, die dazu beiträgt die ursprüngliche Qualität der gesamten Gropiusstadt wieder deutlich zu machen.



Auswahl beispielhafter Projekte:

Köln-Niehl, Fordsiedlung

Berlin, Märkisches Viertel

Ingolstadt, Dörflerstraße

Berlin, Gropiusstadt







Wolfgang Kerstan

KÖLN-NIEHL, FORDSIEDLUNG



## KÖLN-NIEHL, FORDSIEDLUNG

Nachverdichtung und Modernisierung einer Siedlung aus den 1950er Jahren

### Bauherr:

LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf  
Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.

### Eigentümer

LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf

### Entwurf und Planung:

ARCHPLAN Gbr, Joachim Seinecke, Münster

### Freiraumplanung

Davids I Terfrüchte + Partner, Essen

Mitglied des Kompetenzzentrums

Großsiedlungen e.V.

### Ansprechpartner:

LEG Wohnen Köln GmbH

Frau Monika Rösener

Telefon: 02114568-127

E-mail: monika.roesener@leg-nrw.de

www.leg-nrw.de

Anzahl der Wohnungen 345  
Jahr Fertigstellung 2010

Primärenergiebedarf: 42 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions  
wärmeverlust 0,36 W/m<sup>2</sup> p.a.

Besondere Anerkennung im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011

Gelegen zwischen dem äußeren und inneren Grüngürtel der Stadt, hat die Siedlung aus den 1950er Jahren in Form einer dreigeschossigen Zeilentypologie nicht nur einen optimalen Standort zu den nahliegenden Arbeitsstätten, sondern auch zur nahen Innenstadt und zum Rheinufer. Die Aufgabe, diese Lagegunst mit mehr Wohnfläche zu nutzen, wurde durch eine Aufstockung unter Erhaltung der mit großen Bäumen belegten Freiräume gelöst. Mit rund 45 Prozent mehr Wohnfläche ist ein optimales wirtschaftliches Ergebnis erzielt worden.

Ergänzt wurden die notwendigen, vor allem haustechnischen Modernisierungsmaßnahmen durch eine umfassende Reduktion des Energieverbrauchs. Für die gesamte Siedlung wurde ein neues Energiekonzept erarbeitet, in dem zwei Baustandards realisiert wurden: Im Bestand konnte der gesetzlich vorgeschriebene Neubaustandard um 30 Prozent unterschritten werden, in der Dachaufstockung wurde 3-Liter-Standard bzw. KfW 40/Effizienzhaus-Standard erreicht. Die Gebäudehülle der Aufstockung wurde aus Holztafelbauelementen in Passivhausbauweise gefertigt. Um den Wärmebrückeneffekt deutlich zu reduzieren, wurden alle Bauteilübergänge im Bereich der Aufstockung gesondert berechnet. Zusätzlich erhielten alle Wohnungen kontrollierte Lüftungsanlagen, im Bereich der Dachaufstockung mit Wärmerückgewinnung.

Hocheffiziente Vakuumröhrenkollektoren auf den nach Süden ausgerichteten Pultdächern sorgen für eine optimale Nutzung Sonnenenergie. Die gewonnene Energie wird in drei Erdtanks gespeichert und kann in das Nahversorgungsnetz eingespeist werden. Die thermischen Solaranlagen übernehmen ca. 60 Prozent der Warmwasserversorgung und unterstützen die Heizung, die über drei Nahwärmezentralen mit Gasbrennwerttechnik versorgt wird.

Durch die neue tragfähige Ebene konnten bei den Dachaufstockungen größere und deutlich differenziertere Grundrisse realisiert werden als in den Bestandsgeschossen. Das Umzugsmanagement erfolgte bei Vollvermietung. 75 Prozent der Bewohner sind in der Siedlung wohnen geblieben. Das Angebot an gut nutzbaren Freiflächen wurde im Zuge der Modernisierung in hoher Qualität aufgewertet und erweitert.

Luftaufnahmen Vissmann



Lage am Rheinufer nahe den Arbeitsstätten und der Innenstadt



Das Quartier mit der ursprünglich schlichten, gut proportionierten und fein detaillierten Architektur wird einfühlsam ergänzt. Durch die energetische Sanierung profitieren über 800 Mieter von geringen Energiekosten.



Mit der Dachaufstockung der Wohnsiedlung schufen die Architekten ARCHPLAN aus Münster mehr Wohnraum und Platz für eine Solarthermie-Anlage. Detaillierte Projektbeschreibung siehe: [www.archplan.de](http://www.archplan.de)



Direkte Zugänge zu den Grünflächen aus dem Erdgeschoss erhöhen die Wohnqualität.



Durch Umbau und Grundrissänderung entstand bei der Sanierung ein neuer Wohnungsmix von 264 familiengerechten Wohnungen und 81 zusätzliche durch die Aufstockung in Holzbauweise.







Wolfgang Krause

BERLIN, MÄRKISCHES VIERTEL, WILHELMSRUHER DAMM



## BERLIN, MÄRKISCHES VIERTEL, WILHELMSRUHER DAMM

Energetische Sanierung des längsten Wohnhauses Deutschlands

### Bauherr und Eigentümer:

GESOBAU AG, Berlin

Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.

### Entwurf und Planung:

DAHM Architekten + Ingenieure, Berlin

### Ansprechpartner:

Kirsten Huthmann  
Leiterin Unternehmenskommunikation  
und Marketing  
Telefon: 03040731236  
www.gesobau.de

Anzahl der Wohnungen: 977  
Jahr der Fertigstellung: 2011

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011

Die GESOBAU, der 15.200 Wohneinheiten im Märkischen Viertel gehören und die dadurch eine entscheidende Verantwortung für die Entwicklung des gesamten Stadtteils trägt, hat sich 2007 für eine umfassende Modernisierung entschieden. Die energetische Ertüchtigung des Märkischen Viertels zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteil, wird gleichzeitig genutzt, um Korrekturen an den Grundrissen aus Mitte der 1960er Jahre vorzunehmen.

Die Verbesserung des Transmissionsverlustes wird mit einer sorgfältigen Fassadenmodernisierung kombiniert, die das ursprüngliche architektonische Erscheinungsbild weitgehend erhält. Im Einzelnen erhalten die Fassade eine Wärmedämmung. Die Fenster werden durch moderne doppelt verglaste Isolierglaskunststofffenster ausgetauscht und die Heizungsanlagen erneuert. Vor allem im Sanitärbereich wurden funktionale Verbesserungen vorgenommen und dabei die Lüftungstechnik auf Wärmerückgewinnung umgestellt. Außerdem werden Eingangsbereiche umgestaltet, um für bessere Orientierung und Übersichtlichkeit sowie mehr Sicherheit zu sorgen.

Auch das landschaftsplanerisch umgestaltete, grüne Wohnumfeld sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die eher unauffälligen Verbesserungen im Wohnumfeld greifen die Veränderungen aus den 1970er Jahren auf.

Das Baugeschehen geht einher mit einer intensiven Mieterbetreuung. In der Infobox können sich die Mieterinnen und Mieter, die Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit über die derzeitigen Modernisierungsmaßnahmen im Viertel informieren. Die GESOBAU unterhält ein Soziales Management mit einem eigenen Budget, mit dem sie nachhaltige Projekte auf Stadtteilebene initiiert, u.a. Schulkooperationen anstößt und Stadtteilakteure miteinander vernetzt.

Die deutliche Unterschreitung des Niedrigenergiestandards ist für eine derartige städtebauliche Figur beispielhaft und trägt dazu bei, dass die Warmmiete trotz Modernisierung kaum steigen wird. Der reduzierte Energiebedarf nach der Modernisierung zusammen mit dem Einsatz regenerativer Energien beim zentralen Wärmeversorger stellen sicher, dass das Märkische Viertel 2015 Deutschlands größte Niedrigenergie-Großsiedlung mit einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energiebilanz sein wird.



„Langer Jammer“: längstes Wohnhaus Deutschlands

An der damaligen Planung der gesamten Großsiedlung waren 35 international bekannte Architekten beteiligt.



Das rund 700 m lange "Wohnband" wurde nach einem Entwurf des Lyoner Corbusier-Schüler René Gagès und des Berliner Architekten Volker Theißen erbaut und im Jahre 1968 fertig gestellt.



Mit seinen großen lichtdurchfluteten Wohnungen ist das Märkische Viertel vor allem für Familien mit mehreren Kindern attraktiv und bezahlbar. Die große Vielfalt an Wohnungsgrößen mit 23 verschiedene Grundrissvarianten reichen von 36 m<sup>2</sup> großen Einzimmerappartements bis zur 106 m<sup>2</sup> großen Vierzimmerwohnungen. Im Zuge der Modernisierung wurde die farbliche Fassadengestaltung des Originalzustandes aus den 1960er Jahren wieder aufgegriffen und mit warmen Farbtönen neu interpretiert.



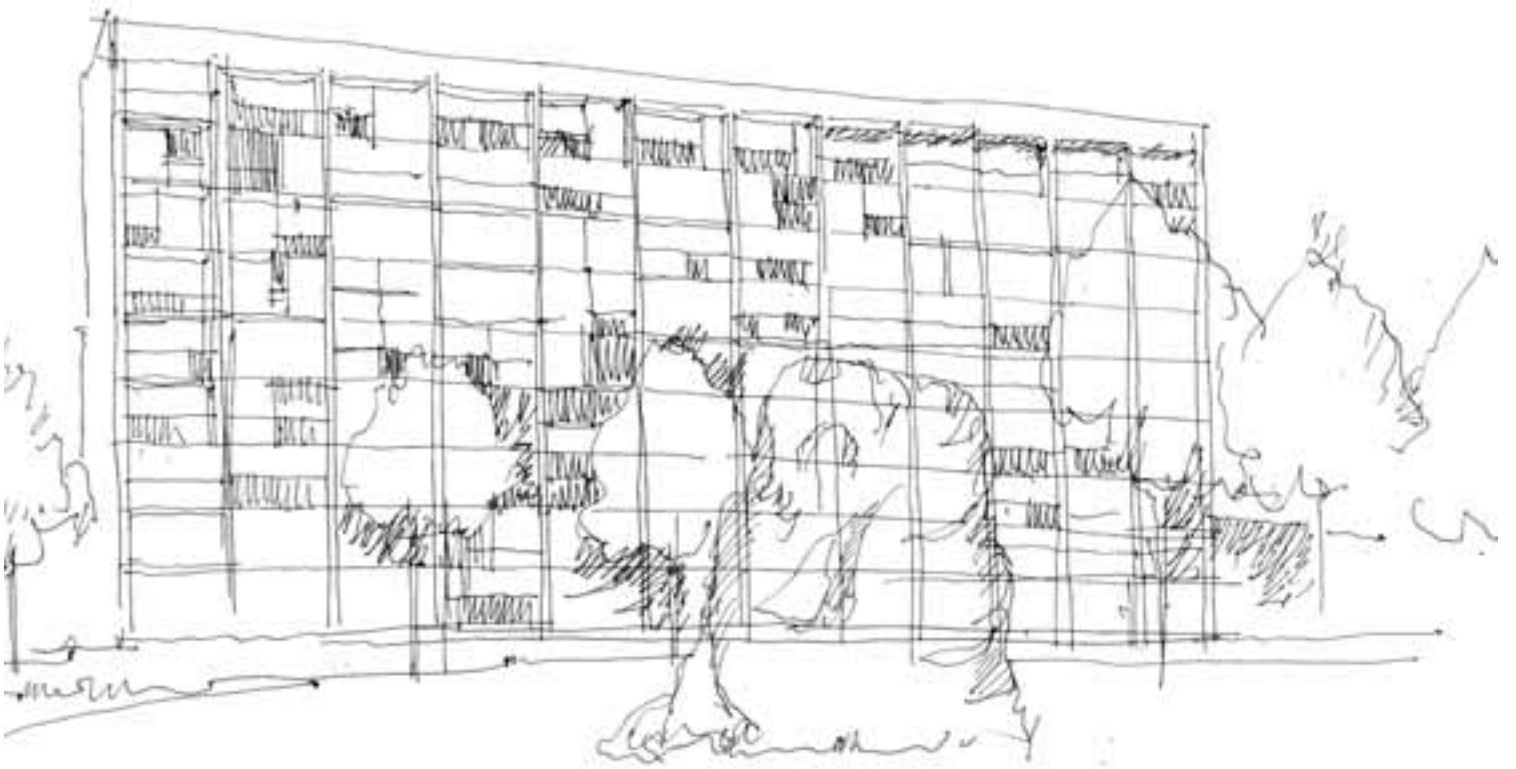
Infobox „Märkisches Viertel“



DENA-Modellvorhaben: weitgehende „warmmietenneutrale“ Komplettisanierung mit einer Qualität von 70 Prozent Neubaustandard EnEV 2009.







Wolfgang Ranz

INGOLSTADT, DÖRFLERSTRASSE



## INGOLSTADT, DÖRFLESTRASSE

Neue Adresse im Konradviertel

### Bauherr und Eigentümer:

GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

### Entwurf und Planung:

Ebe + Ebe + Partner, München

### Ansprechpartner:

GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt  
Peter Karmann  
Telefon: 0841 9537-10  
www.gemeinnuetzige.de

Anzahl der Wohnungen: 36  
Jahr der Fertigstellung: 2009

Primärenergiebedarf: 15,1 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions  
wärmeverlust: 0,51 W/m<sup>2</sup> p.a.

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011

Wegen des einseitigen Wohnungsangebotes an großen Wohnungen und wegen unzureichender Unterhaltsmaßnahmen an der Hochhausseite hatte sich die Mieterstruktur des Gebäudes in den letzten Jahren zusehens verschlechtert, was zu verstärktem Vandalismus führte. Die GWG Ingolstadt hat sich deshalb zu einer umfangreichen Modernisierung der Gebäudehülle entschlossen.

Das Bestandsgebäude, neugeschossig mit großzügig geschnittenen 4-Zimmerwohnungen aus den frühen 1960er Jahren, liegt im Norden des Stadtzentrums, das innerhalb von zehn Minuten mit dem Bus erreichbar ist.

Diese Gegebenheiten sowie die im Kern intakte Gebäudesubstanz waren einerseits Anlass, die Anlage ohne einschneidende Veränderung zu modernisieren. Andererseits sollte diese Modernisierung – unter laufender Nutzung – wesentliche Verbesserungen der Energieeffizienz und eine Qualitätsverbesserung der wohnungsbezogenen Freiflächen bringen. Dabei wurden Massnahmen zur Energieeinsparung getroffen, die Sanitärinstallationen erneuert, den Wohnungen neue Freibereiche zugeordnet. Das Gebäude hat ein völlig neues Image erhalten. An der Südfassade wurden die bestehenden Loggien entfernt und durch durchlaufende großzügige Balkone mit Abstell-schränken ersetzt. Die vorgestellte Konstruktion mit den farbigen verschiebbaren Sonnenschutzelementen gliedert und belebt die Fassade.

Nach der Sanierung erreicht das Gebäude den Energieeffizienzstandard 70 (WDVS, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung).

Die Freiflächen für die Mietergemeinschaft werden, statt dem bisherigen Garagenhof, echter Teil der öffentlichen Grünfläche mit geschickt angeordneten Abgrenzungselementen.

Diese Modernisierung, unter intensiver Beratung und Betreuung der Mieter - das Gebäude war während der gesamten Modernisierungsphase bewohnt - vollzogen, ist ein gelungenes Beispiel des Umgangs mit einem wenig populären Bautyp der 1960er Jahre.



Neue Grünfläche anstelle von Garagen



Baujahr 1962, ursprünglicher Zustand



Die bestehenden Loggien wurden entfernt und durch großzügige Balkone ersetzt.



Mit der kompletten architektonischen Neuformulierung der Fassade wird die bisherige „Verschlossenheit“ und „Schwere“ des Gebäudes umgewandelt in eine offene, leicht wirkende Struktur.



Neue Fassadenkonstruktion

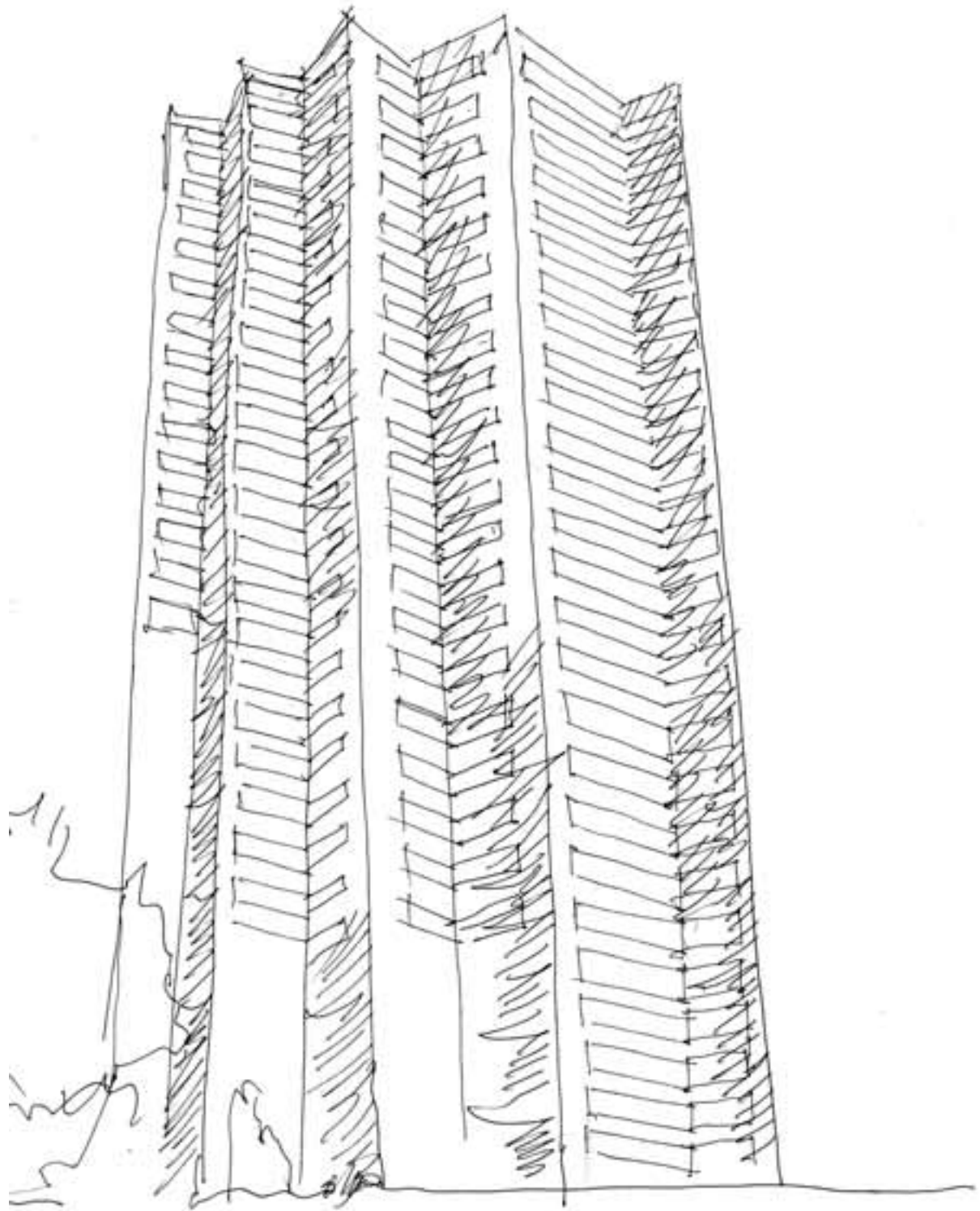


Vor der Sanierung: vernachlässigte Eingangsbereiche



Aufgewertete Eingangsbereiche





Wolfgang Krause

BERLIN-NEUKÖLLN, GROPIUSSTADT



## BERLIN - NEUKÖLLN, SÜDLICHE GROPIUSSTADT

### 50 Jahre Gropiusstadt – Rekonstruktion der ursprünglichen städtebaulichen Idee

#### Bauherr und Eigentümer:

degewo AG, Berlin

Gründungsmitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e. V.

#### Ansprechpartner:

degewo AG, Berlin

Lutz Ackermann

Pressesprecher

Telefon: 030 26485-1502

www.degewo.de

Anzahl der Wohnungen: 2.300  
Jahr der Fertigstellung: 2016

Von 1962 bis 1975, also vor 50 Jahren, entstand die Gropiusstadt auf der sprichwörtlich grünen Wiese in Berlin-Neukölln. Heute leben in der Großsiedlung rund 35.000 Einwohner. Als am 7. November 1962 die Grundsteinlegung der Gropiusstadt durch den Regierenden Bürgermeister Willy Brandt in Anwesenheit von Walter Gropius erfolgte, war dies ein Zeichen für gesellschaftlichen Aufbruch in Gestalt eines Schlüsselprojekts der städtebaulichen Moderne West-Berlins. „Urbanität durch Dichte“ hieß die neue Leitlinie, die ihr Versprechen aber nicht einzulösen vermochte. Im Zuge sozialer Probleme durch den Wegzug von Bewohnern aus der Mittelschicht und vermehrten Zuzug ausländischer Familien mit geringem Einkommen litt auch die Gropiusstadt unter einem negativen Image.

Die degewo, Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen, gehört mit rund 4.300 Wohnungen zu den großen Vermietern in der Gropiusstadt. Seit langem sieht das Unternehmen seine Verantwortung darin, sowohl die bauliche Substanz und städtebauliche Qualität seiner Quartiere weiterzuentwickeln als auch Impulse für die soziale Entwicklung zu leisten. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert das Unternehmen bis 2016 rund 100 Millionen Euro in der südlichen Gropiusstadt. 2.300 Wohnungen werden energetisch modernisiert. Eine zentrale Rolle im Zukunftskonzept spielt die Rekonstruktion der Grünanlagen nach den ursprünglichen Plänen des Gartenarchitekten Walter Rossow. Damit entsteht eine Art Parklandschaft mit Spielplätzen sowie Ruhe- und Naturbereichen. Die gartenplanerischen Maßnahmen tragen dazu bei, die ursprüngliche Qualität der Gropiusstadt wieder deutlich zu machen.

Anlässlich des 50jährigen Jubiläums der Grundsteinlegung widmet die degewo der Gropiusstadt 2012 eine Ausstellung (22.10.-25.11.2012) und eine Fachtagung (1./2.11.2012). Unter dem Titel „Heimat Großsiedlung. 50 Jahre Gropiusstadt“ geht es um Rückblick, Gegenwart und vor allem um die Zukunftspotenziale der Siedlung. Sich wandelnde Leitbilder in Architektur und Städtebau seit den 1960er Jahren werden ebenso thematisiert wie die verschiedenen Strategien, die Gropiusstadt zu einem Ort zu machen, an dem sich die Bewohner mit ihrem Wohnumfeld identifizieren.

Plan: degewo, erstellt von Nancy Gräbnitz



Planausschnitt: degewo- Bestände

Die beiden U-Bahnhöfe Wutzkyallee und Zwickauer Damm werden durch eine Fußgängerstraße und den zentralen Grünzug miteinander verbunden.



Neue Aufenthaltsqualitäten: Die von der degewo AG initiierten Gropiusmeile, eine 7 km lange Lauf- und Walkingstrecke, verläuft entlang vorhandener Grünzüge und durchquert das gesamte Quartier.



Fotos: Dagmar Weidemüller

Die Bewohner wünschen sich kommunikative Orte und Angebote. Daher wurden sie bei der Gestaltung von Spielflächen, Freiflächen, Beleuchtungen, Stadtmöbel u. a. beteiligt.



Foto: Jens Röttsch

Herausstellung des Punkthochhauses als Orientierungspunkt, Signalwirkung durch eindeutige farbliche Akzente. Die Wärmeversorgung erfolgt bereits seit Mai 2003 mit umweltfreundlicher Energie aus dem Holzheizkraftwerk Gropiusstadt. Möglich wurde dies durch den Zusammenschluss der verschiedenen Eigentümer in der Gropiusstadt.



Foto: Jens Röttsch

Wohnen im Park bestimmt das alte und neue Freiraumkonzept. Die moderate Mietpreissteigerung nach der Sanierung wird durch die Reduzierung der Betriebskosten abgeschwächt.



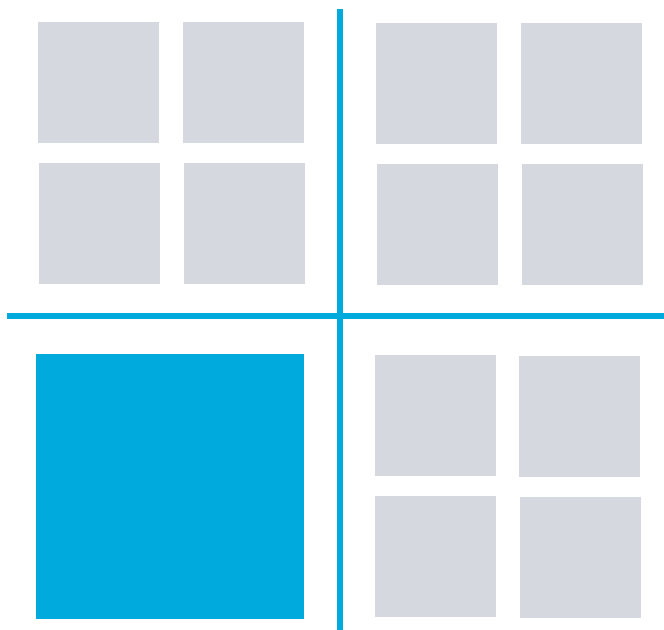
Durch die umfassende energetische Sanierung reduziert sich der Wärmeenergiebedarf um 50 Prozent. (Foto: Dombrowsky)



## Erneuerung großer Wohngebiete der 1970er/1980er Jahre

Auch im letzten Jahr sind interessante Vorhaben zur Erneuerung der in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete realisiert worden. Die Aufmerksamkeit liegt auf dem barrierefreien Umbau unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz. Quartiersbezogene Lösungen rücken damit als Verstärkung bzw. ergänzung der gebäudebezogenen Maßnahmen in den Vordergrund.

- Im Berliner Wohngebiet Fennpfuhl wurde ein seit Jahren leer stehendes Kaufhaus zu Wohnungen umgebaut – ein Beispiel, das von seinem strukturellen Ansatz her Schule machen könnte.
- Der Umbau von in Plattenbauweise errichteten würfelförmigen Stadthäusern der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenhäusern war Gegenstand eines beispielhaften Vorhabens der kommunalen Wohnungsgesellschaft im brandenburgischen Senftenberg, das die potenzielle Gestaltqualität der "Platte" verdeutlicht hat.
- Das neue Ensemble der Neusser Bauverein AG ersetzt einen bis zu achtgeschossigen hochverdichteten Wohngebäudekomplex aus den 1970er Jahren durch eine qualitätsvolle niedriggeschossige Wohnbebauung mit einer deutlich geringeren Dichte und hoher Freiraumqualität. Entsprechend der zunehmend differenzierten Nachfrage entstanden barrierefreie Mietwohnungen, betreute Wohngruppen und Eigenheime in einer zukunftsfähigen Mischung.



Auswahl beispielhafter Projekte:

Berlin Lichtenberg, Fennpfuhl

Senftenberg, Häuerstraße

Neuss, Euskirchener Straße





Wolfgang Krause

BERLIN-LICHTENBERG, FENNPFUHL



## BERLIN-LICHTENBERG, FENNPFUHL

### „Fennpfuhl-Carree“: Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

#### Bauherr / Eigentümer:

Ulrich & Lakomski  
Projekt Anton-Saefkow-Platz GbR, Dernbach  
Arndt Ulrich, Lutz Lakomski  
www.bauundgrund.de

#### Entwurf:

Architekturbüro Papendieck, Rade + Partner,  
Braunschweig  
Jörg D. Papendieck, Jörg Rade  
www.p-r-partner.de

#### Ansprechpartner:

P.R.S. Projektentwicklungsgesellschaft, Berlin  
Rolf Scheidgen  
Telefon: 0172 3074571  
E-Mail: rolf.scheidgen@freenet.de

Anzahl der Wohnungen 85

Jahr der Fertigstellung der  
Modernisierung: 2011

Das Gebiet Fennpfuhl ist die erste große, komplex errichtete Großsiedlung in Ost-Berlin, die nach den Aufbauprojekten in der Innenstadt seit den 1970er Jahren realisiert wurde und bis in die Mitte der 1980er Jahre kontinuierlich wuchs. Der Stadtteil zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit innerstädtischer Ziele, als auch zur offenen Landschaft des Berliner Nord-Osten aus. Der Alexander Platz ist fünf Kilometer entfernt. Die Attraktivität des zentralen Anton-Saefkow-Platzes hatte in den vergangenen Jahren unter dem Wegzug von Einzelhandelsunternehmen gelitten. Die vorhandene Größenordnung der Verkaufsfläche und die introvertierte Lage des im Zentrum der Siedlung gelegenen Kaufhauses erlaubte jahrelang keine betriebswirtschaftliche erfolgreiche Handel- und Dienstleistungskonzeption durchzusetzen. Seit 2007 stand das Gebäude leer und war ein 'Imagekiller' für den Zentrumsbereich - bis im Jahr 2009 eine Investorengruppe das ungewöhnliche Projekt in Angriff nahm.

In knapp zweijähriger Bauzeit wurde das viergeschossige Kaufhaus umgebaut. Im Erdgeschoss haben sich 2011 verschiedene Einzelhändler etabliert u. a. ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, verschiedene Geschäfte und Gaststätten. Auf den drei oberen Etagen sind insgesamt 85 Mietwohnungen entstanden. Während die meisten Wohnungen ca. 50 Quadratmeter groß sind, gibt es in der obersten Etage Lofts von 80 bis 120 Quadratmetern. Jede Wohnung hat eine Raumhöhe von mehr als vier Metern. Von der großen Dachterrasse reicht ein attraktive Ausblick bis zum Berliner Fernsehturm. Weil für die Wohnungen nur acht Meter in die Tiefe gegangen werden konnte, wurden Gemeinschafts- und Technikflächen in den Innenbereichen der Etagen angeordnet. Von den Bewohnern sehr gut angenommen wird der Aufenthaltsbereich im Lichthof in der dritten Etage. Die aus DDR-Zeiten stammende dunkelbraune Fassade wurde energetisch saniert, in ihrer ursprünglichen Anmutung aber blieb sie erhalten. Diese Retro-Atmosphäre setzt sich in den Treppenhäusern fort. Dort existieren noch immer die DDR-Kacheln, ergänzt durch moderne Kunst. Das Durchschnittsalter der Mieter beträgt 32 Jahre, 20 Prozent der Mieter sind Studenten. Diese jungen Haushaltsgründer bilden zweifellos ein vitales Element im Wohngebiet. Attraktive bezahlbare Wohnungen mitten in der Stadt sind entstanden.



Im Jahr 1972 ist der Grundstein für die Wohnsiedlung gelegt worden. Sie markiert den Beginn des Wohnungsbauprogramms der DDR in Berlin.



Das Modell aus den 1980er Jahren zeigt die Bebauung des Wohngebiets (Foto: Dieter Rühle, Berlin)



Blick von der Dachterrasse auf den Fennpfuhlpark. Der Gebietsname „Fennpfuhl“ verweist auf den im Zentrum gelegenen See und ihn umgebenden Park.  
(Fotos zum Projekt: Gundula Noack, Berlin)



Die Anton-Saefkow-Promenade führt direkt zum Gebäude.



Blick aus dem 2. Obergeschoss: Der Anton-Saefkow-Platz vor dem ehemaligen Kaufhaus wurde systematisch erneuert.



Fennpfuhl-Carree: Attraktive bezahlbare Wohnungen mitten in der Stadt  
(Foto: Ulrich & Lakomski)

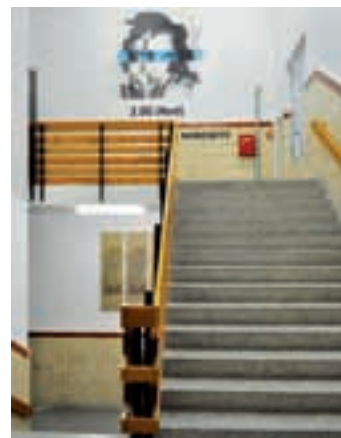
Plan: Papendieck, Rade + Partner



Grundriss 3. Obergeschoss mit Atrium. Die Wohnungen haben ungewöhnliche Grundrisse und sind bezahlbar: 8,50 Euro /m<sup>2</sup> Kaltmiete; 2,80 Euro Nebenkosten.



Den Lichthof nutzen die Bewohner der anliegenden Wohnungen.



Jede Etage ist künstlerisch anders gestaltet. Die Treppenhäuser behielten den Charme der 1980er Jahre. Thomas Du Chesne führt durch das Haus: Alle Wohnungen sind in kürzester Zeit vermietet worden.







Matthias Krause

SENFTEMBERG, HÄUERSTRASSE



## SENFTEMBERG, HÄUERSTRASSE

Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

### Bauherr / Eigentümer:

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Senftenberg

### Entwurf:

Zimmermann + Partner, Architekten BDA,  
Cottbus

### Ansprechpartner:

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Senftenberg

Ralf Weide

Telefon: 03573 77- 205

E-Mail: info@kwg-senftenberg.de

Anzahl der Wohnungen: 66  
Jahr der Fertigstellung: 2010

Primärenergiebedarf: 49,8 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissionswärmeverlust: 0,40 W/m<sup>2</sup> p.a.

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2011

Die Wohnanlage ist Bestandteil einer Wohnsiedlung mit 5- bis 11-geschossigen Wohngebäuden aus den 1980er Jahren unweit der historische Altstadt.

Die Modernisierung beschränkt sich auf das Notwendige, indem die Qualitäten des Originalbaues bewahrt werden und nur dort ergänzt und hinzugefügt wird, wo es der bisherige Gebrauch nachforderte.

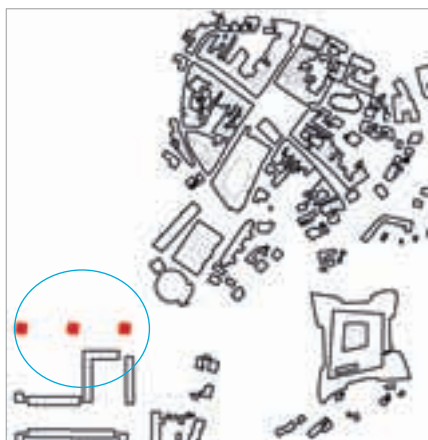
So ist der Einbau eines Aufzuges in das sechsgeschossige Gebäude ein nachhaltiger Vorteil für das Wohnen älterer Menschen. Auch die großzügige Erweiterung der Eingangszonen schaffen eine angemessene Atmosphäre geordneter Solidität, die dem Wohnbedürfnis der älteren Generation entgegenkommt.

Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossenebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern, in denen Rampen- und Treppenanlagen integriert sind, gegenüber dem öffentlichen Raum abgegrenzt. In diesem Zusammenhang mussten kommunale Grundstücke durch Flächentausch zugeordnet und öffentliche Versorgungsleitungen umverlegt werden.

Die Wohnungen in den Obergeschossen wurden ebenfalls weitestgehend barrierefrei umgebaut. Für die Errichtung der Aufzugsanlage wurde das vorhandene Treppenaue im innenliegenden Treppenraum genutzt. Je nach Wohnungsgröße sind die Grundrisse als Drei- bzw. Vierspanner angelegt, sodass 2- bis 5- Raumwohnungen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> entstanden sind.

Aufgrund der solitären Lage sind die Gebäudefassaden nach allen Seiten homogen, mit hellen Putzflächen und farblich abgesetzten Fensterprofilen und Umwehrungen gestaltet und im Interesse einer besseren Belichtung und Sichtbeziehung ist in die Proportion der Rohbauöffnungen eingegriffen worden. Die Balkone wurden für einen effektiven Witterungsschutz mit Glasfassaden ausgestattet, deren Öffnungsflügel nach Bedarf manuell verschoben oder geklappt werden können.

Die erreichten Verbrauchswerte - deutlich unter Niedrigenergiestandard - sind für ein freistehendes Turmhaus optimal.



Mehrgenerationenmietshäuser in Nachbarschaft zur historischen Altstadt.



Bestandsgebäude vor der Sanierung



Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossenebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern abgegrenzt.







Wolfgang Krause

NEUSS, EUSKIRCHENER STRASSE

## NEUSS, EUSKIRCHENER STRASSE

Mietwohnungen, Wohngruppen und Eigenheime in zukunftsfähiger Mischung

### Bauherr und Eigentümer:

Neusser Bauverein AG, Neuss

### Entwurf und Planung:

ARGE Agirbas / Wienstroer und  
 Grosser Architekten, Neuss;  
 pp a | s pesch partner, Herdecke / Stuttgart

### Ansprechpartner:

Neusser Bauverein AG, Neuss  
 Frank Lubig  
 Telefon: 02131127423  
 www.neusserbauverein.de.

Anzahl der Wohnungen: 108  
 Jahr der Fertigstellung: 2009/2011

Anzahl der Einfamilienhäuser: 18  
 Jahr der Fertigstellung: 2012

Preisträger im Wettbewerb  
 Deutscher Bauherrenpreis 2012

Das neue Ensemble der Neusser Bauverein AG ersetzt einen bis zu achtgeschossigen Wohngebäudekomplex aus den 1970er Jahren in der Euskirchener Straße, der den heutigen städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen nicht mehr genügte und daher nur schwer zu vermieten war.

Die neuen Gebäude sind maximal viergeschossig und wurden in energiesparender Bauweise errichtet. Die familiengerechten Häuser erfüllen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009. Durch den Einsatz eines zentralen Blockheizkraftwerks leistet das Wohnungsunternehmen einen Beitrag zum Umweltschutz. Entsprechend der zunehmend differenzierten Nachfrage auf dem Neusser Wohnungsmarkt entstanden barrierefreie Mietwohnungen für Jung und Alt, betreute Wohngruppen und Eigenheime in einer zukunftsfähigen Mischung.

Sämtliche Wohnungen des Quartiers sind nach Westen oder Süden orientiert. Alle Wohnungen sind mit Garten oder Terrasse ausgestattet und profitieren darüber hinaus von großzügigen Gemeinschafts- und Spielflächen und einem durchgrünten autofreien Umfeld.

Die Wohnanlage wird durch eine in das städtebauliche Konzept und in die Baukörper integrierte Lärmschutzwand erheblich aufgewertet. Zum einen wird der Lärm von der stark befahrenen Hauptstraße zurückgehalten, sodass für die gemeinschaftlichen und individuellen Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität gewonnen worden ist. Zum anderen ist hier die Gebäudeerschließung über Laubengänge integriert. Kostendämpfend wirkt, dass sich mehrere Häuser einen Aufzug teilen. Die gesamte Siedlung ist barrierefrei gestaltet.

Die Lärmschutzwand bietet nicht nur eine funktionelle Bereicherung, sondern hält die Wohnsiedlung auch gestalterisch zusammen. So entsteht ein überzeugender Gesamteindruck, der den sozialen Zusammenhalt in der Wohnsiedlung verstärkt. Mit ihrem Engagement in Neuss-Erfttal leistet die Neusser Bauverein AG einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadt- und Sozialrendite der Stadt Neuss.



Städtebauliches Neuordnungskonzept



Die Wohnanlage wird durch in die Baukörper integrierte Lärmschutzwand erheblich aufgewertet.





Fotos zum Projekt: ©fotodesign\_mangual

Der hochverdichtete Wohnungsbestand aus den 1970er Jahren wurde abgerissen und durch eine qualitätsvolle niedriggeschossige Wohnbebauung mit einer deutlich geringeren Dichte und hoher Freiraumqualität ersetzt.

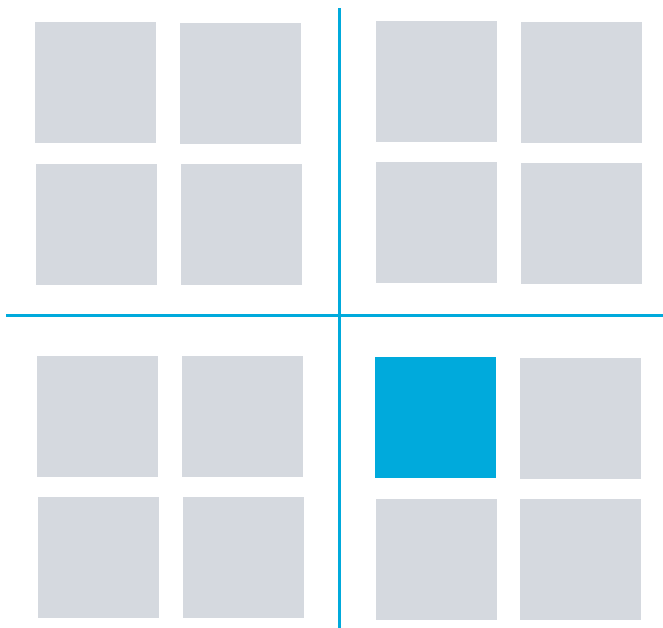


## Neubau als Strategie der Siedlungserneuerung

Siedlungsergänzender Neubau wird - vor allem auf wachsenden Märkten – dann eingesetzt, wenn Teile des Bestandes nicht wirtschaftlich vernünftig erneuerbar sind und/oder durch den Neubau Qualitäten angeboten werden, die im Bestand fehlen, beispielsweise barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen u. a.

Überzeugend sind vor allem Beispiele, die eine sozialverträgliche Mischung von Bestandssanierung und Ersatzneubau realisieren, was u.a. das Umzugsgeschehen gemäß den Mieterwünschen erleichtert. Der Ersatzneubau verfügt in der Regel über mehr Wohnfläche als der vormalige Bestand, was in locker bebauten Siedlungen kein Nachteil ist.

- In der Siedlung Köln-Ostheim hat die städtische Wohnungsgesellschaft GAG den vorhandenen Bestand aus den 1950er Jahren teilweise modernisiert und teilweise ersetzt durch eine dichtere, städtebaulich raffiniert angeordnete Neubebauung mit herausragenden Freiraumqualitäten.
- Im Bochumer Stadtteil Gerthe hat die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH durch Teilabriss und Ersatzneubau einen neuen Wohnpark in ein bestehendes Quartier aus den 1950er Jahren so eingefügt, dass die Neubebauung auch Versorgungsfunktionen für den Bestand übernimmt und die im Quartier nachgefragten alten gerechten Wohnformen anbietet.
- Auch der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG ist es in München, Maikäfer-Siedlung gelungen, Ersatzneubau mit einem Zugewinn an Wohnfläche anstelle einer schlichten Bebauung der 1950er Jahre so zu gestalten, dass die bereits vorhandene hohe Freiraumqualität noch verbessert wurde und zeitgemäße Wohnungsgrundrisse entstanden sind.



Auswahl beispielhafter Projekte:

Köln Ostheim, Siedlung Buchheimer Weg

Bochum-Gerthe, Wohnpark Hitrop

München, Maikäfersiedlung







*Wolfgang Krause*

KÖLN-OSTHEIM, BUCHHEIMER WEG



## KÖLN-OSTHEIM, SIEDLUNG BUCHHEIMER WEG

Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten einer 1950er Jahre-Siedlung

### Bauherr und Eigentümer:

GAG Immobilien AG, Köln

Mitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e.V.

### Entwurf und Planung:

ASTOC Architects and Planners, Köln

### Ansprechpartner:

Kathrin Möller, Köln  
Vorstandsmitglied, GAG Immobilien AG  
Tel: 0221-2011-0  
www.gag-koeln.de

Anzahl der Wohnungen: 434  
Jahr der Fertigstellung: 2012

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2012,  
Sonderpreis „Freiraumgestaltung im  
Wohnungsbau“

Die Wohnsiedlung liegt am östlichen Rand Kölns, sechs Kilometer vom Zentrum entfernt. Sie ist Teil einer Siedlung der 1950er Jahre, die mit ihren Zeilenbauten und offenen Freiräumen typisch für den Nachkriegsstädtebau in Deutschland ist.

Die Gebäude waren 50 Jahre nach ihrem Bau in einem sehr schlechten Zustand. Sie energetisch zu ertüchtigen und zu sanieren wäre nicht rentabel gewesen. Daher war Gelegenheit, das städtebauliche Konzept generell zu überdenken mit dem Ziel, dichter und kostengünstig mit Blick auf niedrigere Einkommensgruppen zu bauen und dennoch freiräumliche Qualitäten zu erhalten sowie neue hochbauliche Qualitäten zu gewinnen.

Die städtebauliche Figur ist ausgezeichnet gelöst. Die Planer gaben den Zeilen einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander und voneinander weg weisen. Dieser scheinbar ganz einfache Eingriff führt zu enormen Verbesserungen: Die Zeilenzwischenräume werden lose gefasst, ohne die Probleme der Zeilenbauweise zu schaffen.

Wechselnd entstehen so grüne Innenhöfe und halböffentliche Höfe auf der Erschließungsseite, die sich Bewohner und Besucher aneignen können. Die Dichte in der Siedlung konnte deutlich erhöht werden, ohne dass dies unangenehm auffallen würde.

Mit den geknickten Zeilen entstehen Frei-Räume, die dank einer sensiblen Freiraumplanung beispielhaft gestaltet sind, unterschiedlich genutzt werden können und eine eigene Identität entwickeln. Die Freiräume sind teilweise den Wohnungen zugeordnet oder als kleine Terrassen ausgebildet. Feine Abstufungen leiten von den privaten über halböffentliche zu den öffentlichen Räumen über. Dadurch ist ein eigenständiges System entstanden, das langfristig einen eigenen Charakter entwickeln wird. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.

Die Auseinandersetzung mit dem Siedlungsbau-Erbe der 1950er und 1960er Jahre ist hochaktuell, und der Entwurf für die Siedlung am Buchheimer Weg kann als Orientierung für andere Siedlungen dieser Typologie dienen. Der ganzheitliche Ansatz beweist, dass die Lebensbedingungen in einem sozial schwierigen Stadtteil verbessert und der Nachkriegsstädtebau mit einfachen Mitteln um neue Qualitäten ergänzt werden kann.



Foto aus den 1950/60er Jahren: Zeilenbauten und offene Freiräume



Siedlungsstruktur 1950



Siedlungsstruktur 2012

Die vorhandenen Qualitäten der Siedlungsstruktur wurden übernommen, negative Aspekte beseitigt.



Durch einen leichten Knick der Gebäude erhalten die Stadträume eine neue Qualität. Obwohl die günstigen Sozialmieten erhalten bleiben konnten, gibt es Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude. Zwei Häuser wurden mit Aufzügen ausgestattet, bei allen anderen Gebäuden können diese nachgerüstet werden.



Neue städtebauliche Qualitäten; Erhalt des alten Baumbestandes



Das Wohnquartier wurde um belebende Infrastruktureinrichtungen ergänzt - wie ein Mietercafé, quartiersnahe Büronutzungen und eine dreizügige KITA.



Alle Wohnungen sind barrierefrei. Ein sensibles Umzugsmanagement stellte sicher, dass sich die Mieter, die zuvor hier gewohnt hatten, keine neue Heimat suchen mussten.





Wolfgang Krause

BOCHUM-GERTHE, WOHNPARK HILTROP



## BOCHUM-GERTHE, WOHPARK HILTROP

Ersatzneubau im 1950er Jahre-Quartier: Wohnen mit Versorgungssicherheit

### Bauherr und Eigentümer:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Bochum

### Entwurf und Planung:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Bochum;  
Rainer Backwinkel

### Ansprechpartner:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Bochum;  
Rainer Backwinkel  
Tel: 0234 310292  
info@vbw-bochum.de  
www.vbw-bochum.de

Anzahl der Wohnungen 43  
Jahr der Fertigstellung 2009

Primärenergiebedarf: 93 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,43 W/m<sup>2</sup> p.a.

Besondere Anerkennung im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2012

Im Bochumer Stadtteil Gerthe ist durch Teilabriss und Ersatzneubau ein neuer Wohnpark in einem bestehenden Quartier aus den 1950er Jahren entstanden. Die neue Bebauung fügt sich unspektakulär mit angemessener Dichte in den Bestand ein, setzt dabei aber einen eigenen städtebaulichen Akzent. Das Wechselspiel mit der umgebenden Bebauung wurde genutzt, um einen multifunktionalen Freiraum eigener Qualität zu entwickeln.

Der Wohnpark besteht aus sieben optisch ansprechenden, funktionalen und modernen Gebäuden. Insgesamt gibt es 25 öffentlich geförderte Senioren-Mietwohnungen und 18 barrierefreie Eigentumswohnungen. Hinzu kommt das Seniorenstift Maria-Hilf mit 31 Plätzen in überschaubaren Wohngruppen für eine Rundum-Versorgung im pflegerischen Bereich. Betrieben wird es vom Katholischen Klinikum Bochum, das als Kooperationspartner der VBW für das umfassende Betreuungs- und Pflegekonzept verantwortlich ist. Den Mittelpunkt der Wohnanlage bildet das Sozialzentrum (mit Kiosk und Nachbarschaftscafé), ein Treffpunkt für Bewohner und Gäste.

Die Mischung dieser unterschiedlichen Wohnungsangebote trägt dem demografischen Wandel mit dem Ziel eines möglichst lebenslangen Wohnens im Quartier Rechnung. Die Häuser umschließen einen hochwertig gestalteten und bepflanzten Innenbereich, der eine sehr hohe Aufenthaltsqualität bietet. Großzügige, zum Freiraum orientierte Balkone erleichtern den Kontakt zum Außenraum, der Möglichkeiten für Treffen und Aufenthalt bietet. Das Projekt stellt damit einen vorbildlichen Beitrag zur Integration älterer und pflegebedürftiger Menschen dar.

Hinsichtlich energetischer Standards erfüllt das Projekt die gesetzlichen Anforderungen. Entstanden ist ein modernes und dennoch dem Umfeld angemessenes Ensemble. Auf kostspielige Details wurde verzichtet und statt dessen viel Wert auf die sorgfältige Planung der Wohnungen und Freiflächen gelegt.

Mit dem Wohnpark interpretiert das Wohnungsunternehmen die umliegende Siedlungsarchitektur neu und leistet so einen vorbildlichen Beitrag zur Stadtentwicklung.



Neue Wohnformen in einem bestehenden Quartier.



Die Architektur ist gekennzeichnet durch eine insgesamt zurückgenommene, kubische Formensprache mit klaren Akzentuierungen, durch Laubengänge und kräftigen farbigen Flächen.



Neue funktionale Quartierserweiterung: Die neuen Wohnungen sind komplett barrierefrei angelegt und mit dem Aufzug zu erreichen. Jede Wohnung besitzt einen Balkon beziehungsweise eine Terrasse. Eine hohe Aufenthaltsqualität bietet der hochwertig gestaltete und bepflanzte Innenbereich.



Der zentrale Bachlauf trägt zur Reduzierung der Entwässerungsgebühren bei.



Die klare Orientierung von Eingängen, Balkonen und Gemeinschaftsflächen zum Hof führt zu einer kommunikativen Atmosphäre.









Andreas Krause

MÜNCHEN, MAIKÄFERSIEDLUNG



## MÜNCHEN, MAIKÄFERSIEDLUNG

Qualitativ hochwertige Mietwohnungen anstelle von Schlichtwohnungen in der Echardinger Straße

### Bauherr und Eigentümer:

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft  
München mbH, München

### Entwurf und Planung:

H2R-Architekten BDA,  
Hans -Peter Hebensperger-Hüther und  
Klaus-Peter Röttig, München

### Ansprechpartner:

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft  
München mbH, München  
Michael Schmitt  
Tel: 08955114212  
www.gwg-muenchen.de

Anzahl der Wohnungen: 60  
Jahr der Fertigstellung: 2009

Preisträger im Wettbewerb  
Deutscher Bauherrenpreis 2012

Die Maikäfersiedlung im Münchner Stadtteil Berg am Laim war die erste Wohnanlage, die die GWG München in eigener Bauträgerschaft realisierte. Sie wurde in den Jahren 1937 bis 1939 errichtet und umfasste ursprünglich 790 Wohnungen. Aufgrund der einheitlichen Gestaltung bildet die Siedlung ein markantes Ensemble im Stadtbild.

Wegen der geringen Wohnungsgrößen, den fehlenden Bädern, der veralteten Elektroinstallationen und des unzureichenden Wärmeschutzes begann die GWG München mit der schrittweisen Sanierung der Maikäfersiedlung.

Die alten Gebäude im Münchner Stadtteil Berg am Laim werden in den kommenden Jahren Zug um Zug abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Grundlage der Planung ist ein Bebauungsplan, der die städtebauliche Struktur der alten Siedlung im wesentlichen wieder aufnimmt. Dadurch kann der wertvolle Baumbestand in den Höfen und Gärten der Siedlung weitestgehend erhalten werden. Um die Grünflächen von der Bebauung frei zu halten, werden die Tiefgaragen mit 67 Stellplätzen unter die Häuser platziert.

Es gelingt, unterschiedliche Wohnungsgrößen und Varianten anzubieten. Die Gebäude öffnen sich Richtung Osten hin zum Innenhof, mit Gärten an den Erdgeschosswohnungen. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Interessante Details wie die Abstellräume auf dem Dach zeigen, dass viele Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt wurden. Hier befindet sich ein Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner. Direkt anschließend ist eine teilweise überdachte Terrasse, die zum Trocknen der Wäsche an frischer Luft genutzt werden kann, und ebenso als Treffpunkt dienen kann.

Die gekonnte Freiraumgestaltung unterstreicht die gesamte Haltung. Es sind vielfältige, gut nutzbare und anspruchsvoll gestaltete Freiräume entstanden. Die mit Pergolen überspannten kleinen halböffentlichen Plätze zwischen den seitlichen Gartenhäusern laden zum Verweilen ein.

Entstanden ist ein wie selbstverständlich wirkender Wohnungsbau, der vorbildhaft für ähnliche Bauaufgaben ist.



Modellfoto „Maikäfersiedlung“



Das oberste Geschoss ist hofseitig um die Breite eines Laubenganges zurückgesetzt. Über diesen erreichen die Mieter zusätzliche Abstellräume.



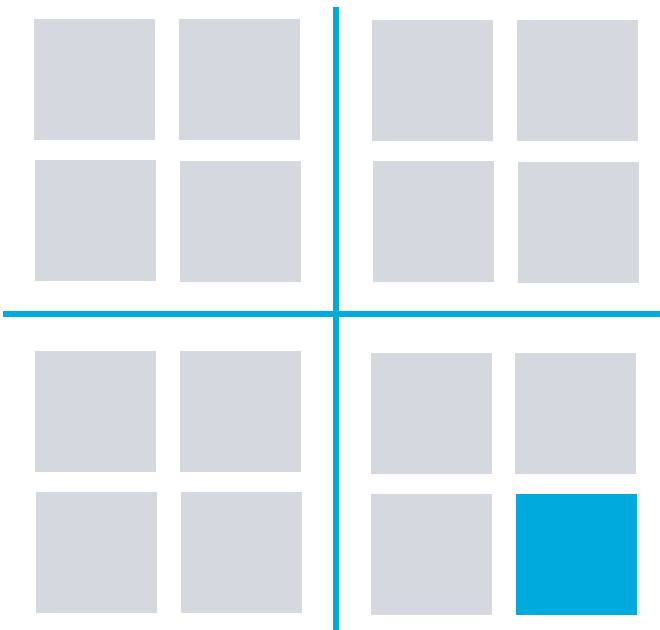
Begrünter Innenhof mit Spielplatz: Die großzügigen Freiflächen sorgen für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

## Neue Wohnumfelder in großen Wohnsiedlungen

Der Sonderpreis für Wohnumfeldgestaltung im Rahmen des Wettbewerbs zum Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2011 hat diesem klassischen Thema des Siedlungsbaus neuen Auftrieb gegeben. Eine gestalterisch ansprechende, nutzerfreundliche und wirtschaftlich tragbare Wohnumfeldgestaltung wird mehr denn je zum imageprägenden Merkmal von Siedlungen, egal ob es sich um Modernisierung oder Neubau handelt.

Das Spektrum der Lösungen ist dabei groß – vom Denkmalschutz über die behutsame Erneuerung bis hin zum neuen Umgang mit Rückbauflächen, wie die Beispiele zeigen:

- Bei der Wohnumfeldgestaltung in der Neu Ulmer Elefantensiedlung hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft NUWOG behutsam den vorhandenen Bestand saniert und mit wenigen ergänzenden Maßnahmen qualifiziert. Unter Einbeziehung der Bewohner sowohl in die Gesamtplanung wie in die konkrete Gestaltung der zentralen Freifläche entstand eine neue imageprägende „Adresse“.
- Das führende Berliner kommunale Wohnungsunternehmen DEGEWO hat im Marzahner Schorfheideviertel mit der Gestaltung einer Rückbaufläche in einem vielgeschossig bebauten Wohnhof neue Maßstäbe gesetzt, indem in den großzügig gestalteten Hof vielfältig nutzbare Mehrzweck-Boxen eingeordnet wurden. Die Umgestaltung des Schorfheideviertels ist 2011 mit einem Sonderpreis beim bundesweiten Wettbewerb „Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis“ ausgezeichnet worden.
- In der denkmalgeschützten Wildauer Schwarzkopffsiedlung versetzt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit Unterstützung ihrer Mieter die Gartenflächen schrittweise wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurück. Mit einer Mietergartenfibel erhielten die Bewohner ein verbindliches Instrument für die Nutzung und Pflege ihres Gartens.



Auswahl beispielhafter Projekte:

Neu-Ulm, Elefantensiedlung

Berlin-Marzahn, Schorfheideviertel

Wildau, Schwarzkopff-Siedlung



*Andrey Kram*



*Wolfgang Krause*

NEU-ULM, ELEFANTENSIEDLUNG





## NEU-ULM, ELEFANTENSIEDLUNG

### Energetische Sanierung und Neugestaltung der Freiflächen in der Elefantensiedlung

#### Bauherr und Eigentümer:

NUWOG, Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm

#### Planung

Generalplaner, Sanierungskonzept der Gesamtanlage: nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm;

Gewinner Gutachterverfahren, Planung der Heizzentrale, Gemeinschaftshaus und Wohnungseingänge (BA 3-5): straub tacke architekten, bda und stadtplaner, München

Gewinner Gutachterverfahren, Planung der Außenanlagen (BA 3-5):

ver.de landschaftsarchitektur GbR, Freising

#### Ansprechpartner:

NUWOG, Wohnungsgesellschaft der Stadt Helmut Mildner, www.nuwog.de

Anzahl der Wohnungen: 370  
Jahr der Fertigstellung: 2007

Deutscher Bauherrenpreis 2007

(Besondere Anerkennung);

Deutscher Städtebaupreis - Sonderpreis

„Die Stadt der Nachkriegsmoderne“ 2008, (Belobigung);

Thomas Wechs Preis 2008, Prämierung;

Sonderpreis 2011 Wohnumfeld,

Deutscher Landschaftsarchitekturpreis 2011 (Würdigung)

Das zentrale Ziel der Sanierung der Siedlung, die von 1952 bis 1955 gebaut wurde, die Attraktivität des Quartiers zu erhöhen, aber auch den preiswerten Wohnraum zu erhalten, führte zu einer Konzentration der Maßnahmen auf Energieeinsparungen einerseits und der Neugestaltung und Optimierung der Freianlagen andererseits.

Im Vordergrund stand dabei u.a. eine klare Zuordnung und die hohe Gestaltqualität von Funktionsbereichen, wie Eingänge, Vorgärten, Müllstandorte, Fahrradstellplätze zu erreichen. Die Stärkung des sozialen Netzwerkes durch kommunikative Aufenthalts- und Spielbereiche, Aufwertung und Schaffung von wohnungsnahen Gemeinschaftseinrichtungen, die Trennung von Pkw- und Fußgängererschließung und die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs waren begleitende Maßnahmen und trugen zur sozialen Stabilisierung der Siedlung bei.

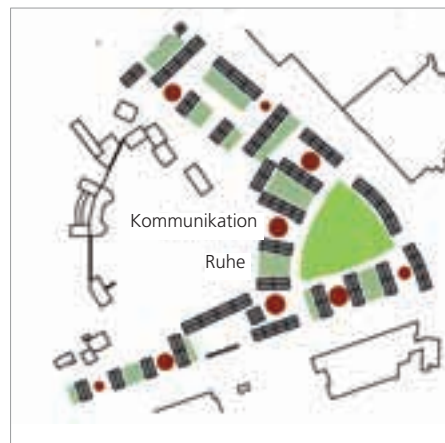
Die zentrale Elefantenwiese gewann durch den Abbruch einzelner Garagen zugunsten von flächensparenden Stellplätzen wesentlich an Großzügigkeit und an Durchlässigkeit, so dass heute eine Vernetzung der Wohnhöfe möglich ist. Die Stellplätze und Garagen sind mit geschnittenen Heckenkörpern eingefasst, die der Wiese einen räumlichen Rahmen geben. Entlang der Heckenkanten wurden ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche sowie Treffpunkte mit Bänken und Sitzgruppen zum Grillen errichtet, während die Mitte der Elefantenwiese als flexibel bespielbare Wiesenfläche offen gehalten wird.

Im unmittelbaren Gebäudeumfeld wurde zwischen Wohnhöfen und Gartenhöfen differenziert. Die Wohnhöfe verknüpfen jeweils zwei gegenüberliegende Gebäudevonzonen miteinander. In räumlicher Nähe zu den Hauszugängen befinden sich Bänke, holzverkleidete Müllunterstände und Fahrradständer. Den Eingängen sind Vorgärten zugeordnet, die von den Bewohnern weiter gestaltet und gepflegt werden können. Plattenstreifen vernetzen die Hauseingänge mit Treffpunkten und Spielbereichen in der Hofmitte. Im Gegensatz zu den eingangsnahen Wohnhöfen wurden die rückwärtigen Gartenhöfe von Einbauten freigehalten und unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes zu Ruheräumen entwickelt. Die Wege in den Wohnhöfen bleiben Fußgängern und Kindern vorbehalten, den Autoverkehr und Parkmöglichkeiten nehmen wenige Erschließungsstraßen auf. Die neu errichtete Pellets-Heizzentrale bildet mit dem neuen Gemeinschaftshaus ein Ensemble mit dem neuen Quartiersplatz, als Treffpunkt für die Bewohner.

Pläne: ver.de landschaftsarchitektur



Freiflächenkonzept der Elefantensiedlung



Durch die Differenzierung in Wohnhöfe und Gartenhöfe wird jeder Wohnblock mit den jeweiligen Nachbargebäuden verknüpft - es entstehen auf beiden Seiten des Gebäudes unterschiedliche Gemeinschaften.



Elefantenplatz mit öffentlichem Charakter: Er bildet das Zentrum der Siedlung und verknüpft die Teile der Siedlung miteinander wie ein Dorfanger. Unter Einbeziehung der Bewohner sowohl in die Gesamtplanung wie in die konkrete Gestaltung der grünen Elefantenwiese entstand eine neue imageprägende „Adresse“.

Foto: ver.de landschaftsarchitektur, Freising



Foto: Straub Tacke Architekten, München



Foto: Johann Hinrichs, Fotografie, Rott / Lech



Die halböffentlichen Wohnhöfe öffnen sich zum Elefantenplatz - und laden zum nachbarschaftlichen Treff ein. Die privaten Gartenräume zwischen den Rückseiten der Häuserzeilen werden durch Garagen und Hecken von den Straßen abgeschirmt und erhalten dadurch einen ruhigen Charakter. Das Bild in der Mitte zeigt die neu errichtete Pellets-Heizzentrale.

Das neue Gemeinschaftshaus am Quartiersplatz





Wolfgang Krause

BERLIN, SCHORFHEIDEVIERTEL



## BERLIN - MARZAHN, SCHORFHEIDEVIERTEL

### Neue Raumidentitäten in der Großsiedlung

#### Bauherr und Eigentümer:

degewo AG, Berlin

Gründungsmitglied des Kompetenzzentrums  
Großsiedlungen e. V.

#### Planung:

gruppe F Landschaftsarchitekten Pütz,  
Kleyhauer, Bauermeister, Berlin

#### Ansprechpartner:

degewo AG, Berlin

Lutz Ackermann

Pressesprecher

Telefon: 030 26485-1502

www.degewo.de

Jahr der Fertigstellung: 2010

Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2011,  
Sonderpreis Wohnumfeld

Als die degewo im Jahr 2002 die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn übernahm, stand fast jede neunte Wohnung in Marzahn leer. Deshalb war klar, dass am Abriss von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum kein Weg vorbeiführte. Doch ebenso klar war, dass es beim Wohnungsabbruch allein nicht bleiben konnte. Gefragt war ein Konzept, das Rückbau mit Aufwertung verknüpfte und dem Stadtteil eine neue Zukunftsperspektive eröffnete. Symbolhaft für den Neuanfang steht das Schorfheideviertel im Marzahner Norden.

Um die Bewohner auf dem Weg des Stadtumbaus mitzunehmen, setzte die degewo im Schorfheideviertel auf eine umfangreiche Partizipation. Durch den Abriss eines Elfgeschossers war im Zuge des Stadtumbau Ost eine 37.000 Quadratmeter große Freifläche in diesem Viertel entstanden. In einem Charrette-Verfahren – einem von Moderatoren begleiteten, offenen Mitwirkungsprozess – konnten die Anwohner ihre Vorstellungen einbringen. Das Ergebnis war eine Freiraumgestaltung, die mit ihren Bäumen, Pflanzen, Hügeln sowie eigens geschaffenen Hirschskulpturen an die brandenburgische Landschaft der Schorfheide erinnert.

Die Umgestaltung des Schorfheideviertels ist 2011 vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten beim bundesweiten Wettbewerb „Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis“ mit einem Sonderpreis ausgezeichnet worden. Die Jury sah in der „modellierten, mit Kiefern und Gräsern gestalteten Parklandschaft“ ein „einprägsames Bild, das für viele Nutzungen offen bleibt“ und für die Bewohner ein „neues Stück Heimat“ geworden ist.

Dass zehn Jahre nach dem Beginn des Stadtumbaus überall in Marzahn neue Heimat entstanden ist, belegt nicht nur der deutliche Rückgang des Wohnungsleerstands von rund 15 Prozent 2002 auf derzeit etwa 4,5 Prozent. Der Bezirk meldet zudem erstmals seit langem wieder steigende Geburtenzahlen. Marzahn und sein Schorfheideviertel sind auf dem Weg zu einem ganz normalen Wohnviertel, das insbesondere Familien und Senioren ein angenehmes Wohnen ermöglicht.

Planung: gruppe F; Fotos zum Projekt: Jens Röttsch



Zustand der Fläche nach dem Abriss des Elfgeschossers.



Garagen zählten zu den am meisten geäußerten Wünschen der Bewohner. Daraufhin wurden auf der neu entstandenen Freifläche Multifunktionsboxen aufgestellt, die gemietet werden können.



Entstanden ist mit wenigen Mitteln eine vielfältige Landschaft, die zugleich pflegeextensiv und attraktiv ist – ein identitätsstiftender Raum, der heute das Wohnquartier unverwechselbar macht.



Die Multifunktionsboxen werden unterschiedlich genutzt und sorgen gleichzeitig für ein Interesse der Bewohner auch an ihrem Freiraum.



Gemeinsam von Schülern und Bewohnern und dem Künstler Jörg Schlinke wurden Hirschkulpturen aus Beton in Lebensgröße entworfen.



Bis zu drei Meter hohe Hügel wurden angeschüttet und Kiefern, Gräser und Blumen gepflanzt.





Wolfgang Krause

WILDAU





## WILDAU, SCHWARZKOPFF-SIEDLUNG

Erneuerung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes einer denkmalgeschützten Arbeitersiedlung

### Bauherr und Eigentümer:

WIWO Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau

### Planung:

Senator. Project Management Service GmbH, Dresden / Berlin

Freiraumplanung: Ahner Brehm, Ingenieurbüro für Landschafts- und Freiraumplanung, Königs Wusterhausen;  
Landschaftsarchitektin Gudrun Schütze, Berlin;

Statik: Specht, Kalleja und Partner GmbH, Berlin, Mitglied des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.

### Ansprechpartner:

WIWO Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau  
Frank Kerber  
Telefon: 03375 5196  
www.wiwo-wildau.de

Anzahl der Wohnungen: 930  
Jahr der Fertigstellung: 2010

Deutscher Bauherrenpreis 2011, Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“

Die auf den Bau von Lokomotiven spezialisierte „Berliner Maschinenbau AG“ verlagerte 1897 ihren Standort von Berlin nach Wildau und baute dort das Werk als drittgrößte Lokomotivfabrik Deutschlands aus. Mit dem Ziel, Berliner Arbeiter, Ingenieure und Meister nach Wildau zu locken, entstand zwischen 1898 und 1924 die Arbeitersiedlung.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hat diese Wohnanlage unter strengsten Auflagen der Denkmalbehörden grundlegend modernisiert und für eine heterogene Bewohnerschicht mit einer Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen mit neuem Leben gefüllt. Die bereits ursprünglich großzügig geschnittenen Wohnungsgrundrisse wurden mit moderner Haustechnik und neuen sanitären Anlagen versehen und in variabel nutzbare Wohneinheiten verwandelt. Mit Heizkosten von 20 Prozent unter EnEV 2009 sind für freistehende Altbauten vorbildliche Werte erreicht.

Die Gestaltung des Wohnumfeldes orientierte sich an überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910. Der Denkmalanspruch wurde folgerichtig auch auf die Wiederherrichtung der verwilderten Mietergärten ausgedehnt. Die ursprüngliche Parzellenstruktur wurde bei der Neugestaltung berücksichtigt. In die historischen Mietergärten wurden beispielsweise neue Stellflächen und Terrassen eingefügt. Mit einer Mietergartenfibel erhielten die Bewohnern ein verbindliches Instrument für die Nutzung und Pflege ihres Gartens. Dies war verbunden mit der Bitte den denkmalgeschützten Gartenbereich bei der heutigen Nutzung zu respektieren.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaft, die die kulturgeschichtlich bedeutende Siedlung nicht nur denkmalpflegerisch, sondern auch energetisch beispielhaft sanierte und dabei den ganzheitlichen Zusammenhang von Wohngebäuden und Wohnumfeld gewahrt hat, wurde für ihr Engagement mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2011 ausgezeichnet und erhielt im Rahmen dieses Wettbewerbs den Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“.



Arbeitersiedlung und Werksgelände 1924



1990: Wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse konnte die Siedlung viele Jahre nicht saniert werden.



Mit der Anmietung eines Gartengrundstücks erhält jeder Bewohner die Mietergartenfibel.

Foto: Dagmar Weidemüller



Foto: WiWo Wildau

Auf dem Werksgelände haben sich nach 1989 eine Vielzahl von renommierten Unternehmen angesiedelt. Direkt am S-Bahnhof gelegen, hat sich auch die Technische Hochschule Wildau, an der inzwischen mehr als 4.000 Studierende eingeschrieben sind, in mehreren sanierten Fabrikgebäuden und -hallen etabliert. Günstige Voraussetzungen für eine vielfältige Mieterschaft in der benachbarten Siedlung.

Foto: Dagmar Weidemüller

Foto: WiWo Wildau



Foto: Dagmar Weidemüller

Im Hintergrund sind die Produktionshallen des Werksgeländes zu sehen.



2011: Die „Neue Mitte“ der Gemeinde Wildau ist die sanierte Siedlung.



Die Gestaltung des Wohnumfeldes orientierte sich an überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910.

## KOMPETENZZENTRUM GROSSIEDLUNGEN E.V. : ARBEITSSCHWERPUNKTE 01\_2011 bis 05\_2012

### Wortmeldung unserer Mitglieder



Winfried Brenne, Architekt BDA DWB

*„Die Arbeit des Kompetenzzentrums zu unterstützen liegt mir am Herzen, vor allem auch hinsichtlich des Muts, dem Trend entgegenzuwirken, die Platten-Großsiedlungen abzureißen und den Städtebau zu diskreditieren.*

*Es muss in der Tat darum gehen, die „Platte“ zukunftsfähig zu machen und sozialverträgliche Konzepte zu entwickeln, d.h. die vorhandenen Potenziale zu nutzen und sie den Bewohnern und der Gesellschaft positiv ins Bewusstsein zu bringen. Dazu gehören Begriffe wie Authentizität, Geschichte, Heimat etc.*

*Mit einer energetischen Ertüchtigung und Anpassung an moderne Standards ist die Erhaltung möglich, mit der außerdem ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung geleistet wird, da im Vergleich zum Neubau Flächenverbrauch und Primärenergieverbrauch deutlich reduziert werden.“*

Das Jahr 2011 stand ganz im Zeichen des zehnjährigen Bestehens des Kompetenzzentrums Großsiedlungen. Die hierzu durchgeführte **FACHTAGUNG** „Große Wohnsiedlungen - Wohnen mit Zukunft“ war mit ihrer Thematik bundesweit einmalig, stellte somit einen Höhepunkt der Vereinstätigkeit dar und brachte dem Verein bundesweit viel Aufmerksamkeit. Sie wurde im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie vom GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützt. Über 130 Teilnehmer aus ganz Deutschland nahmen dieses Angebot des Vereins wahr.

In den vergangenen Jahren wurde der Entwicklung der Innenstädte verstärkte politische Aufmerksamkeit eingeräumt. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. hatte sich deshalb seit dem Jahr 2009 zum Ziel gesetzt, die öffentliche Aufmerksamkeit wieder für Wohnsiedlungen zu wecken, in denen mehr Menschen als in den Innenstädten wohnen und leben.

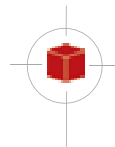


Fachtagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. in Berlin, Juni 2011: Dr. Bernd Hunger berichtet über die Arbeit des Kompetenzzentrums Großsiedlungen

Infolgedessen wurde seit 2009 das Ziel verfolgt, sich zu einem deutschlandweiten Netzwerk zu entwickeln und den Fokus nicht nur auf die Großsiedlungen im Osten des Landes, sondern bundesweit auf die großen Wohngebiete des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er Jahre zu erweitern. Damit wird u. a. auch dem Vereinszweck, der Pflege und Erhaltung von Kulturwerten, insbesondere mit den in der UNESCO-Weltkulturerbeliste eingetragenen Siedlungen der 1920er Jahre, verstärkt Rechnung getragen. Die Arbeitsschwerpunkte lagen folgerichtig neben der Bearbeitung der laufenden Projekte in einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit, um den bundesweiten Erfahrungsaustausch zu fördern und Kompetenzen europaweit zur Verfügung zu stellen.

Es hat sich als richtig erwiesen die 2009 vereinbarten inhaltlichen Themen weiter mit hoher Kontinuität in den Mittelpunkt der Aktivitäten des Kompetenzzentrums zu stellen wie:

- Darstellung der Unverzichtbarkeit großer Wohnsiedlungen als grüne Wohnstädte für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten.
- Herausstellen des Beitrages der großen Wohnsiedlungen zum Klimaschutz und zum sozialen Zusammenhalt in den Städten. Insbesondere bei der Innenentwicklung der vorhandenen Wohngebiete zum Erhalt natürlicher Lebensräume.



- Bedeutung der großen Wohnsiedlungen als Kulturwerte und deren Erhaltung für die Identität der Städte.
- Bekanntmachen deutscher Erfahrungen: das Kompetenzzentrum als Knowhow-Träger für die Erneuerung großer Wohnsiedlungen in anderen europäischen Ländern.

Mit der **PUBLIKATION** „Große Wohnsiedlungen - Wohnen mit Zukunft“ ist es gelungen, die Zukunft der großen Wohnsiedlungen und ihre Bedeutung für energetisch qualifizierte und sozial ausgewogene stabile Wohnungsmärkte in der öffentlichen und politischen Diskussion zu halten.

**NEUE MITGLIEDER:** Der Beitritt von 10 neuen Mitgliedern im Jahr 2011 symbolisiert die erfolgreiche Arbeit und bundesweite Wahrnehmung des Kompetenzzentrums. Damit werden auch die gemeinnützigen Ziele des Vereins verstärkt in der gesamten Bundesrepublik wahrgenommen und vertreten.

**UNTERSTÜTZUNG DES BUNDES** und der wohnungswirtschaftlichen Verbände beim Bekanntmachen der Ergebnisse des Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großsiedlungen“.

**MITWIRKUNG AN DEN EU-PROJEKTEN „URB.ENERGY“ UND „LONGLIFE“:** Das 2009 gestartete EU-Projekt „Urb.Energy“, das zum Ziel hat, integrierte Stadtentwicklungskonzepte unter dem Schwerpunkt der energetischen Sanierung zu erarbeiten, wurde auch in 2011 erfolgreich fortgeführt. Der Verein ist in diesem Projekt als Partner beteiligt und hat die Aufgabe in diesem Projekt, im Rahmen einer Fallstudie an zwei konkreten Wohngebieten im Berliner Stadtbezirk Lichtenberg die Herangehensweise an die Weiterentwicklung von Großsiedlungen und dessen Ergebnisse nach 20 Jahren praktizierter integrierter Stadtentwicklungskonzepte aufzuarbeiten und zu evaluieren, damit die hier gewonnenen Erfahrungen in den „Target-areas“ der anderen Partner des Projektes aus Polen, Estland, Lettland, Litauen und Weißrussland angewandt werden können. Im Jahr 2011 fanden Workshops und Veranstaltungen in Warschau, Vilnius, Tallin, Berlin und die Abschlusskonferenz in Riga statt. (Ergebnisse des Projektes sind auf Seite 26 dieser Publikation beschrieben)

Das ebenfalls seit 2009 laufende Projekt „Longlife“ hat zum Ziel, Empfehlungen für Standards für energiesparende Wohngebäude in den beteiligten Partnerländern des Projektes zu erarbeiten. Dabei sollen wesentliche Erkenntnisse der Betrachtung des gesamten Lebenszykluses einer Immobilie einbezogen werden. Das Projekt wird in der „Baltic-Sea-Region“ unter Einbeziehung von Polen, Lettland, Dänemark und Russland durchgeführt. Im Jahr 2010 fanden Workshops und Veranstaltungen in Gdynia, Potsdam und die Abschlusskonferenz in Berlin statt. Der durch den Verein eingebrachte Vorschlag zum „Messen sozialer Auswirkungen für ein Controlling- und Evaluationsystem im Longlife-Projekt“ stellt die Möglichkeiten und Grenzen von Zertifizierungssystemen im Bereich sozialer Indikatoren dar.

#### Wortmeldung unserer Mitglieder



**Siegfried Moll**, Vorstandsvorsitzender des FVHF e. V., Berlin (Fachverband Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden e.V.)

*„Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen ist für mich eine bedeutende bundesweite Plattform für den Erfahrungs- und Informationsaustausch zur Zukunftsgestaltung der großen Wohngebiete und Siedlungen in Deutschland und Europa. Denn die Erhaltung, energetische Ertüchtigung und Neustrukturierung von Großsiedlungen wird aufgrund des zu erwartenden demografischen Wandels die Betreiber vor neue Aufgaben stellen. Dabei kommt der Fassade der Zukunft eine besondere Bedeutung zu. Sie hat nicht nur technischen Ansprüchen zu genügen (sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, Langlebigkeit, Wartungsfreiheit), sondern ist zugleich auch Identifikationsadresse für die Nutzer der Großsiedlungen.“*

*An die siedlungs- und objektbezogene Architektur der Gebäudehülle werden daher immer anspruchsvollere Anforderungen gestellt, denn Gestaltungsfreiheit trifft auf Mehrwert, Innovation verbindet sich mit Nachhaltigkeit, Energieeffizienz erhöht die Wirtschaftlichkeit.*

*Deshalb versteht sich der FVHF e. V. innerhalb des ‚Kompetenzzentrums Großsiedlungen‘ als Partner und Bindeglied zwischen technischen Gremien, Einrichtungen aus Wissenschaft und Forschung, den Ebenen der Baukultur und denen zur Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten.“*

Wortmeldung unserer Mitglieder



Stephan Schüttauf,  
SPP Property-Project-Consult GmbH  
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

*„Seit seiner Gründung ist unser Büro Mitglied des „Kompetenzzentrums Großsiedlungen“. Für uns als Planungsbüro, das maßgeblich an der Sanierung von Großsiedlungen im Ostteil der Stadt beteiligt war, bot das Kompetenzzentrum eine Plattform für den Erfahrungsaustausch auf diesem Gebiet. So konnten wir sowohl unsere Kenntnisse einbringen als auch neue Anregungen und Erkenntnisse sammeln für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnsiedlungen der alten Bundesländer und im ehemaligen Westberlin.*

*Das Kompetenzzentrum kann nunmehr auf eine mehrjährige erfolgreiche Tätigkeit zurückblicken und hat auch über die Ländergrenzen hinaus Akzeptanz und Anerkennung gefunden.*

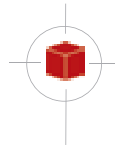
*Für die kommenden Aufgaben bei der Sanierung, bei der Energieeffizienz und der Klimaschutz von noch größerer Bedeutung sind, bietet das Kompetenzzentrum ein wertvolles Portal für Kompetenz und Erfahrungsaustausch.“*

**BERATUNG DER STADT DNEPROPETROWSK:** Das Kompetenzzentrum wurde von der Stadt Dnepropetrowsk in der Ukraine zur Beratung bezüglich einer technischen Analyse des industriellen Wohnungsbaubestandes in Dnepropetrowsk vorgeschlagen und vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie über die Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW, beauftragt. Mit dieser Analyse wurde die Herangehensweise an eine möglichst schnelle und kostengünstige Bestandsaufnahme vermittelt und ein aussagekräftiger Überblick über den technischen Zustand der in industrieller Bauweise gefertigten Wohngebäude in Dnepropetrowsk sowie über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und –kosten und die damit verbundenen energetischen Einsparpotenziale erstellt. Als Ergebnis hat sich die Stadt Dnepropetrowsk bereit erklärt, am Beispiel eines Pilotprojektes die Annahmen zu überprüfen, praktisch umzusetzen und in der Folge notwendige Weiterbildungs- und Schulungsmaßnahmen für Ingenieure, Techniker und Bauhandwerker zu implementieren. (Ergebnisse und Zwischenbilanz siehe auf Seite 38 dieser Publikation)

**ZUSAMMENARBEIT MIT RUSSLAND:** Die langjährige intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Moskau und dem Architekturinstitut MINIITEP war durch die Berufung eines neuen ersten Bürgermeisters für Moskau stark beeinträchtigt und konnte nur marginal fortgeführt werden. Bei einem Gespräch des Vereins in Moskau wurden mit den neuen Führungen Themen der weiteren Zusammenarbeit eruiert. Dabei wurde vom neuen Leiter des Instituts MINIITEP, Herrn Kaykin, deutlich gemacht, dass zuerst die Neustrukturierung der Moskauer Verwaltung abzuwarten ist. Im Juni erfolgte der Besuch des 1. Stellv. Stadtarchitekten, Herrn Grigoriev und des Leiter des Instituts MINIITEP, Herrn Kaykin, in Berlin. Hier wurden weitere Punkte der zukünftigen Zusammenarbeit formuliert, die in die Abstimmungen der Moskauer Stadtentwicklungsstrategie einfließen sollten.

Weiterhin wurde begonnen, eine Zusammenarbeit mit der Stadt Samara aufzubauen, um einen Erfahrungsaustausch zur Energieoptimierung, Weiterbildung und Partizipation zu initiieren. Dieses Projekt wird, jeweils auf Themen und konkrete Maßnahmen bezogen, fortgeführt.

**ZUSAMMENARBEIT MIT FRANKREICH:** Mit der Stadt Rennes in der Bretagne besteht seit zwei Jahren eine intensive Zusammenarbeit. Aus diesem Grunde wurde versucht, die Kooperation zu institutionalisieren und hierfür Fördermöglichkeiten der EU zu nutzen. Gemeinsam mit dem Deutschen Verband und anderen potentiellen Partner wurde mit der Antragsformulierung für ein gemeinsames EU-Projekt begonnen. Bereits in der Antragsphase der Projektformulierung hat sich herausgestellt, dass die dafür zur Verfügung stehende Zeit zu knapp ist, um einen qualifizierten und erfolgversprechenden Antrag zu stellen. Trotzdem wird der Erfahrungsaustausch mit der Stadt Rennes auch im Jahr 2012 fortgesetzt.



## AUSGEWÄHLTE ÖFFENTLICHKEITSMASSNAHMEN:

- Verstärkung des internen Erfahrungsaustausches durch die Gründung thematische Arbeitsgruppen „Soziales“ und „Technik“.
- Vorträge, Workshops und Führungen durch die Berliner Großsiedlungen von nationalen und internationalen Delegationen und Gruppen zu Themen der Großsiedlungsentwicklung und energetischen Sanierung. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 38 Führungen und Vorträge für rund 400 Teilnehmer aus 16 Ländern über die Großsiedlungsentwicklung durchgeführt.
- Des Weiteren hat der Verein Veranstaltungen organisiert bzw. mit eigenen Beiträgen teilgenommen wie beispielsweise:
  - Abschlusskonferenz des EU- Projektes „Urb.Energy“ in Riga;
  - Abschlusskonferenz des EU-Projektes „Longlife“ in Berlin;
  - Workshop mit Vertretern der Stadt Dnepropetrowsk in Berlin und Dnepropetrowsk;
  - Fachtagung des Instituts für Städtebau Berlin „Zukunftsperspektiven großer Wohnsiedlungen“, Mai 2012 in Berlin
- Vorstellung des Kompetenzzentrums auf der Internationalen Baufachmesse DEUBAU 2012 in Essen am 11.01.2012;
- Forum Wohnungswirtschaft - BBU und Kompetenzzentrum gemeinsam auf der Internationalen Fachmesse Bautech am 22.02.2012 in Berlin;

## Wortmeldung unserer Mitglieder



Christian Koch, Architekt BDA

*"Meine ersten Aufträge zur Sanierung von Siedlungen reichen bis in das Jahr 1992 zurück. Stets sah ich es als meine Aufgabe, Einzelaufträge auch städtebaulich zu denken im Sinne einer Entwicklung der Großsiedlung. Auf dem UIA-Weltkongreß 2002 in Berlin konnte die Zukunft der Großsiedlungen zu einem Schwerpunktthema gemacht werden. Ich war froh, meine Erfahrungen in die Konzeption der Ausstellung des Kompetenzzentrums einbringen zu können, und würde mich freuen, wenn dies auch in Zukunft gelingen kann."*



Mit dem Fahrrad durch die Großsiedlung Hellersdorf: Ralf Protz und eine Delegation aus Marseille am 8. Juli 2011.



Bernd Hunger führt mit dem GdW-Präsidenten Axel Gedaschko eine Bundestagsdelegation durch die Großsiedlung Hellersdorf am 26. September 2011.

## AUSGEWÄHLTE WEITERE AKTIVITÄTEN 2011/2012

### Wortmeldung unserer Mitglieder



Ursula Flecken und Urs Kohlbrenner

„Die Planergemeinschaft hat in den letzten Jahren an mehreren Projekten zur energetischen Entwicklung von Großwohnsiedlungen mitgewirkt. Das Projekt Urb.Energy, zu dem wir in Kooperation mit dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. einen Beitrag leisten durften, liegt uns besonders am Herzen. Hier haben wir die Herangehensweise der integrierten Quartiersentwicklungsplanung untersucht und ihre Vorteile hinsichtlich einer besseren Energiebilanz für Quartiere herausgearbeitet. Im Vergleich der beiden Siedlungstypen Gründerzeitgebiet und Großwohnsiedlung untereinander konnten wir die energetischen Vorzüge von Plattenbaugebieten nachweisen. Insbesondere überraschte die Erkenntnis, dass aufgrund mehrerer Faktoren der quartiersbezogene Endenergiebedarf der Plattenbausiedlung Frankfurter Allee Süd (Berlin) schon im Jahr 1990 geringer ausfiel als der Endenergiebedarf des Vergleichsquartiers - des Gründerzeitgebiets Kaskelkiez - nach 20 Jahren Sanierung im Jahr 2010. Es ist demnach sinnvoll, das Thema Energie immer im Quartierszusammenhang zu betrachten, das heißt auch im Verbund mit verschiedenen Eigentümern integrierte Konzeptionen zu erstellen.“



Hans Jörg Duvingneau vom Kompetenzzentrum bei der Abschlußkonferenz „Urb.Energy“ im Dezember 2011, Riga.



Fahrradtour mit Ministerialdirektorin Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im BMVBS und Ingo Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND, Berlin.



Vorstellung des Kompetenzzentrums auf der Internationalen Baufachmesse DEUBAU 2012 in Essen am 11.01.2012.



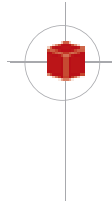
Die Ausstellung des Kompetenzzentrums wurde mehrmals im Jahr präsentiert.



Kathrin Möller von der GAG Immobilien AG, Köln erläutert das Projekt „Naumannsiedlung“ auf der Veranstaltung des Kompetenzzentrums im Rahmen der Internationalen Baufachmesse DEUBAU 2012 in Essen am 11.01.2012.



Ralf Protz bei einer Führung durch die Großsiedlung Berlin-Marzahn.



*Wortmeldung unserer Mitglieder*

„Als familiengeführtes Großhandelsunternehmen, in den Bereichen Heizung, regenerative Energien und Sanitär, sehen wir uns in der Verantwortung den Gedankenaustausch im Kompetenzzentrum Großsiedlung e.V. persönlich zu unterstützen. Als langjähriger kompetenter und leistungsstarker Partner für viele Wohnungsunternehmen liefern wir, den Bedürfnissen angepasst, innovative, technisch hochentwickelte und trendorientierte Produkte. Wir stellen uns gemeinsam den Herausforderungen einer wandelnden Gesellschaft und mit den damit verbundenen Veränderungen in Großsiedlungen wie z.B. Klimaschutz und demographischen Wandel“.



Mitgliederversammlung am 14. September 2011 in der Berliner Großsiedlung „Gropiusstadt“ bei der Baugenossenschaft IDEAL eG; Gemeinschaftsraum 30. Etage



Günter Lindenblatt



Hans Joachim Gottzmann



Jan Lindenblatt

LIGO  
Lindenblatt+Gottzmann oHG,  
(Sanitär, Heizung und Klimatechnik Großhändler, Berlin)



Rundgang durch die Gropiusstadt: Frau Herbst von der degewo AG, Berlin zeigt den Stand der Sanierung.



Rundgang im Wohngebiet Fennpfuhl in Berlin-Lichtenberg; Besichtigung: Umbau des ehemaligen Kaufhauses zu Wohnungen.



Wilfried Nünthel, Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung berichtet über Stadtumbaumaßnahmen in Berlin-Lichtenberg



Mitgliederversammlung am 20. April 2012; Rundgang im Wohngebiet Fennpfuhl in Berlin-Lichtenberg



Tagung des Instituts für Städtebau Berlin, Mai 2012, Podiumsdiskussion: I. Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND; J. Brenner, BMVBS; A. Kisters, Quartiersmanagement Dortmund-Scharnhorst; J. Kellermann, GESOBAU AG; W. Hoppenstedt, Vorstand SAGA GWG Hamburg; Moderation und Input: B. Hunger, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.



## 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 Verkehr, Bau und Stadtentwicklung;
- \* DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.;
- \* GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.;
- \* VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.;

### Wohnungsunternehmen

- \* Bauverein Halle & Leuna eG.;
- \* B & O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz;
- \* CENTACON Markenimmobilien GmbH Nürnberg;
- \* DEGEWO / WBG Marzahn;
- \* DIV Deutsche Immobilien Verwaltung GmbH Mannheim;
- \* EWG Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG;
- \* GAG Immobilien AG Köln;
- \* Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH;
- \* Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH);
- \* GESOBAU AG Berlin;
- \* GEWOFAG Wohnen GmbH München;
- \* GEWOBA AG Wohnen und Bauen Bremen;
- \* GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH;
- \* Gropiuswohnen GmbH Berlin;
- \* GWB „Elstertal“- Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH;
- \* GWW Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH;
- \* HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin;
- \* LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH;
- \* LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH;
- \* Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt/M.;
- \* NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH;

- \* SBV Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg;
- \* STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH Berlin;
- \* Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH;
- \* SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH;
- \* wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen;
- \* WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH;
- \* VOLKSWOHNUNG GmbH Karlsruhe;

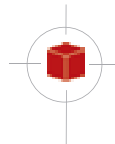
### Projektmanagement, -planung und -beratung, Banken und weitere

- \* B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Potsdam;
- \* Davids + Terfrüchte + Partner, Landschaftsarchitekten, Essen;
- \* DREES & SOMMER Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH;
- \* empirica ag;
- \* GeSop mbH, Berlin;
- \* Gneise 66 Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Berlin;
- \* IBB Investitionsbank Berlin;
- \* IBT Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH, Berlin;
- \* Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin;
- \* Innotec Abfallmanagement GmbH, Kiel;
- \* LACUFA Lacke und Farben GmbH, Berlin;
- \* LIGO - G. Lindenblatt + H. J. Gottzmann oHG, Berlin;
- \* PACO unlimited AG, Wiesbaden;
- \* plan zwei Stadtplanung und Architektur;
- \* porsys GmbH Gesellschaft für kaufmännisches Projektmanagement mbH, Berlin;
- \* PROHACON Projektentwicklung, Handel und Consulting GmbH, Berlin;
- \* Schulze Darup und Partner Architekturbüro, Nürnberg;
- \* SPECHT, KALLEJA + PARTNER GmbH Beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Bauwesen, Berlin

- \* SPI Sozialpädagogisches Institut "Walter May" Ausnahme & Regel; Geschäftsbereich Stadterneuerung, 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;
- \* Winfried Brenne Architekten, Berlin;
- \* 0815 Industries, Berlin;

### Privatpersonen

- \* Dr. Rolf Brüning
- \* Prof. Günther Burkhardt
- \* Diller, Ilsa
- \* Hans Jörg Duvigneau
- \* Franziska Eichstädt-Bohlig (MdB)
- \* Prof. Dr. Michael Krautzberger
- \* Knut Höller
- \* R. Marie Höschel
- \* Monika Holfeld
- \* Wolfgang Kil
- \* Koch Christian
- \* Kohlbrenner, Prof. Urs
- \* Kujath Rudolf
- \* Lüdtke, Norbert
- \* Martinsen Dr., Wolfram O.
- \* Meisner Dr., Norbert
- \* Rainer Mischke
- \* Siegfried Moll
- \* Ute Moll
- \* Olschewski Detlef
- \* Pankau Klaus
- \* Pau Petra (MdB)
- \* Protz Ralf
- \* Racky, Prof. Dr. Peter
- \* Rennwanz Gunther
- \* Riemer, Dr. Angelika
- \* Selke, Dr. Welf
- \* Sonntag Matthias
- \* Thalgott, Prof. Christiane
- \* Zellmer Helmut



## Geschäftsstelle des Kompetenzzentrums

### Dipl.-Ing.(FH) Ralf Protz

Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.  
Studium der Fachrichtung Hochbau in Potsdam

September 1989 - Mai 1990:

Magistrat von Berlin, Abteilung Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft,  
Bereich langfristige Investitionsvorbereitung

Mai 1990 - Dezember 1990:

Magistratsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr,  
Bereich Grundsatzangelegenheiten, Miet- und Wohnungsrecht, Revision,  
Büro für Städtebau von Berlin

1991 - 1995:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Wohnungsbau  
in der Stadtplanung, Projektmanagement zur Weiterentwicklung von  
Großsiedlungen in Berlin

1996 - 2001:

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, Abteilung Neubau,  
Gruppenleiter Wohnumfeld / Assistent der Geschäftsführung

Seit Oktober 2001:

Stadt und Land Wohnbautengesellschaft, Bereich der Geschäftsführung

Seit Juni 2001:

Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Seit Mai 2005:

Projektleiter ArGe Wohntheke Hellersdorf



Ralf Protz

### Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller

Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.  
Stadtplanerin SRL  
Studium der Fachrichtung Städtebau und Architektur

1981 - 1993:

Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Städtebau und Architektur der Bau-  
akademie der DDR Berlin / Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung Berlin

1994 - 1999:

Stadtplanerin im Büro Masterplan-Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung  
mbH, Berlin; (Bauleit- und Regionalplanung)

Seit 2009:

Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Seit 2000:

Bürogründung: architektur • design • stadtplanung, Berlin, Freie Stadtplanerin

- Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten in Ostdeutschland und Berlin,  
sozialwissenschaftliche Begleitforschung des Stadtumbaus in Großsiedlungen,  
Quartiersmanagementaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit;

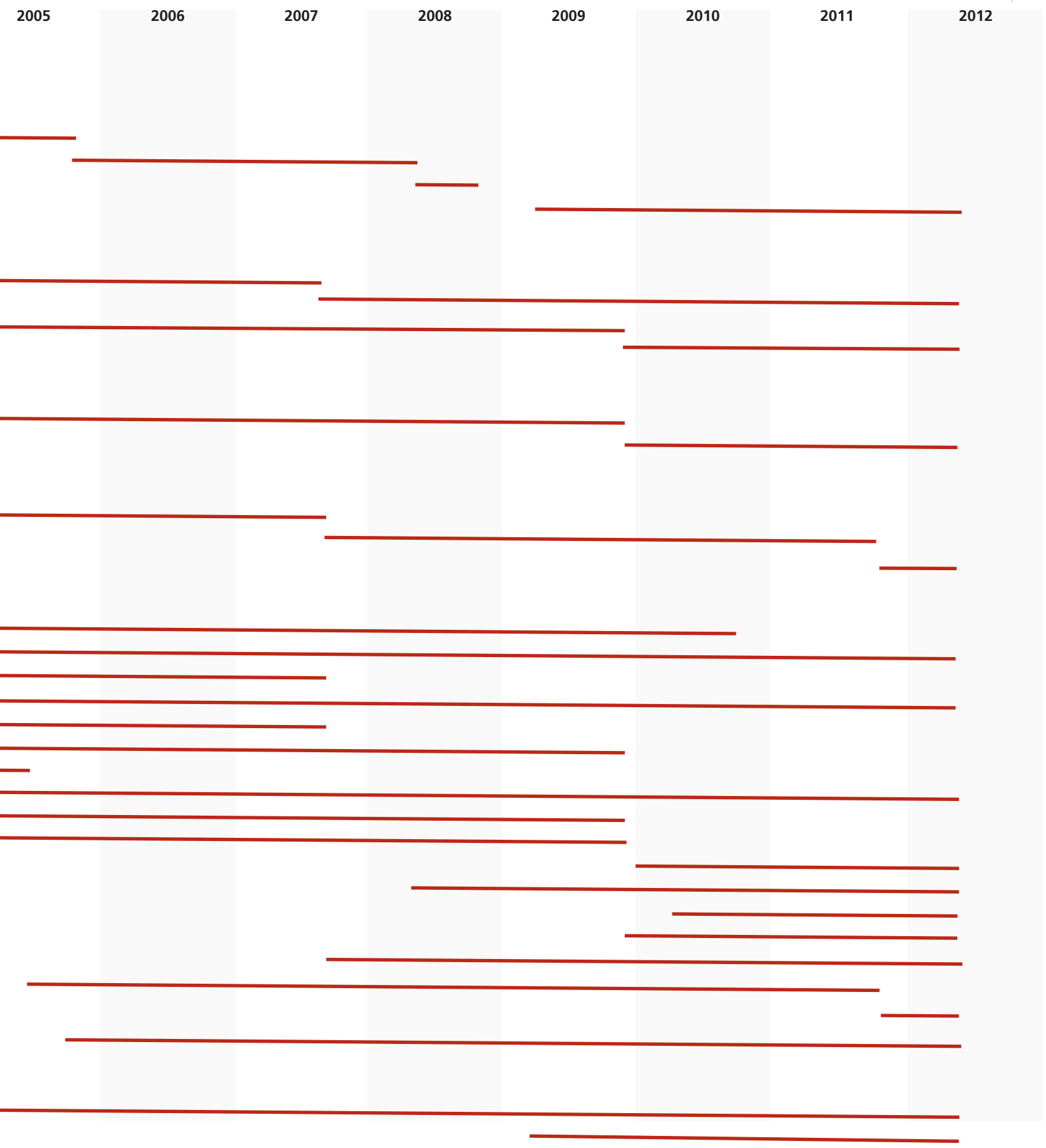
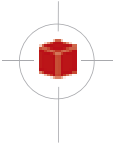
- Redaktionelle, organisatorische und gestalterische Begleitung des Wettbewerbs  
Deutscher Bauherrenpreis und Preis Soziale Stadt.

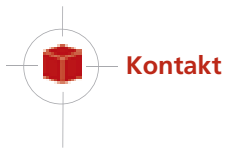


Dagmar Weidemüller

## Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

	ab	bis	2001	2002	2003	2004
<b>Vorstand</b>						
Rudof Kujath	14.06.2001	25.11.2003	_____			
<b>Vereinsvorsitzende</b>						
Dr. Wolfram O. Martinsen	25.11.2003	21.09.2005	_____			
Hans Jörg Duvigneau	21.09.2005	24.04.2008	_____			
Cornelius van Geisten	24.04.2008	30.10.2008	_____			
Dr. Bernd Hunger	16.04.2009		_____			
<b>Stellvertreter:</b>						
Rudof Kujath	25.11.2003	26.09.2007	_____			
Jürgen Marx,	26.09.2007		_____			
Ludwig Burkhardt	25.11.2003	18.11.2009	_____			
Maren Kern	18.11.2009		_____			
<b>Schatzmeister:</b>						
Dr. Norbert Meisner	25.11.2003	18.11.2009	_____			
Clemens Klikar	18.11.2009		_____			
<b>Schriftführer:</b>						
Dagmar Pohle	25.11.2003	26.09.2007	_____			
Norbert Lüdtko	26.09.2007	14.11.2011	_____			
Christian Gräff	14.11.2011		_____			
<b>Vorstandsmitglieder:</b>						
Dr. Micheal Brey	25.11.2003	30.09.2010	_____			
Knut Höller	25.11.2003		_____			
Karl-Heinz Kalke	25.11.2003	26.09.2007	_____			
Horst-Achim Kern	25.11.2003		_____			
Rüdiger Kießlich	25.11.2003	26.09.2007	_____			
Clemens Klikar	25.11.2003	18.11.2009	_____			
Matthias Klipp	25.11.2003	23.02.2005	_____			
Dr. Welf Selke	25.11.2003		_____			
Wolfgang Wüntsich	25.11.2003	18.11.2009	_____			
Dr. Hartmut Kalleja	25.11.2003	18.11.2009	_____			
Christian Huttenloher	01.01.2010		_____			
Hans Jörg Duvigneau	24.04.2008		_____			
Reiner Kuklinski	05.05.2010		_____			
Herbert Kümmerl	18.11.2009		_____			
Rudolf Kujath	26.09.2007		_____			
Rene Pelz	23.02.2005	14.11.2011	_____			
Theodor Winters	14.11.2011		_____			
Wolfram Steinke	21.09.2005		_____			
<b>Leitung und Mitarbeiter:</b>						
Ralf Protz	14.06.2001		_____			
Dagmar Weidemüller	01.04.2009		_____			





## Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Center of Competence for  
Major Housing Estates

Riesaer Straße 2  
D-12627 Berlin  
Germany

Ralf Protz  
Dagmar Weidemüller

Fon: +49 (030) 99 40 12 42  
Fax: +49 (030) 99 40 12 44  
e-mail: [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)  
<http://www.gross-siedlungen.de>



Anfahrt:  
U-Bhf. Hellersdorf (U5);  
S-Bhf. Wuhletal (S5)  
Autobahn A 10, Bundesstraße B 1/5

