Dr. Hans-Dieter Krupinski

Aufwertung und Umstrukturierung der Wohnsiedlungen der 50er Jahre in Nordrhein-Westfalen

Eine nachhaltige Umstrukturierung des Schlichtwohnungsbestandes, der in einer schwierigen Nachkriegssituation errichteten Wohnsiedlungen der 50er Jahre, eröffnet in den Stadtlandschaften des Rhein-Ruhr-Gebietes die Chance, aus den grauen Vorstadtsiedlungen zukunftsfähige Wohnstandorte mit einem hochwertigen Wohnumfeld zu entwickeln.

Im Gegensatz zu den stark bestandsorientierten Erneuerungsstrategien der 80er und 90er Jahre sollte bei den notwendigen Aufwertungskonzepten heute verstärkt auf eine höhere Eingriffsintensität zurückgegriffen werden. Durch den Abriss von minderwertigen Wohngebäuden lässt sich auf dem städtebaulichen Grundriss dieser Siedlungen ein qualitätvolles Wohnungsangebot schaffen, das der heutigen und künftigen Nachfragesituation entspricht. Statt einer Monostruktur von Mietwohnungen mit einer einseitigen Miet- und Belegungsstruktur für Bergarbeiter und Stahlarbeiter etc., ist heute ein breiter Mix mit vielfältigen Formen des Wohnungseigentums und des öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbaus gefragt. Die geringe städtebauliche Dichte dieser Wohnsiedlungen ermöglicht nicht nur eine grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, sondern auch die Chance für eine Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Konzepte für die wohnungswirtschaftliche, soziale und städtebauliche Weiterentwicklung dieser Siedlungsbestände sollten so ausformuliert werden, dass sich die Anzahl der Haushalte nicht verringert. Dies hat den Vorteil, dass es zu keinen Verdrängungsprozessen bei der überalterten Wohnbevölkerung kommt und kein flankierender Wohnungsneubau mit einer neuen kommunalen Infrastruktur an anderen Standorten geschaffen werden muss.

Aufbau nach dem 2. Weltkrieg

Die stark durchgrünten Wohnsiedlungen der 50er Jahre, die die Siedlungsstruktur und das Stadtbild an Rhein und Ruhr im besonderen Maße prägen, gehören zu den großen Wiederaufbauleistungen nach dem 2. Weltkrieg. In einer Zeit, in der 60–90 % des Wohnungsbestandes in den Innenstädten und gründerzeitlichen Wohngebieten der Stadtlandschaft des Ruhrgebietes, des bergischen Raumes und der rheinischen Großstädte durch die Luftangriffe zerstört waren und riesige Flüchtlingsströme in den industriellen Kernraum des kriegszerstörten Landes drängten, stand die Beseitigung der Wohnungsnot im Mittelpunkt der kommunalen Handlungsaktivitäten unter einer sich neu etablierenden Wohnungs- und Städtebaupolitik. Von dieser musste das Mengenproblem im Wohnungsbau in einem überschaubaren Zeitrahmen mit den damals bescheidenen Mitteln gelöst werden. Trotz einer nur begrenzt funktionsfähigen kommunalen Infrastruktur, fehlender Baumaterialien und einer geringen technischen Ausstattung der Bauindustrie wurden von Ende der 40er bis Ende der 50er Jahre etwa 2 Mio. neue Wohnungen in Nordrhein-Westfalen geschaffen, die überwiegend in einem Kranz von Stadterweiterungsgebieten angelegt wurden. Sie wurden nach den Prinzipien der aufgelockerten und gegliederten Stadt konzipiert und weisen eine hohe städtebauliche Qualität im Siedlungsgrundriss, eine überschaubare Höhenentwicklung

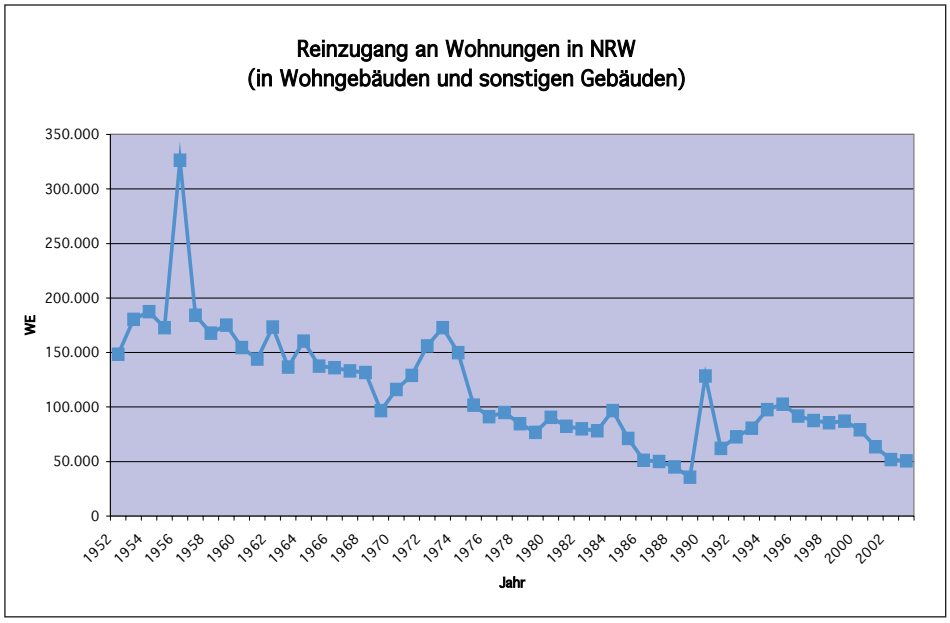

Abb. 1: Reinzugang an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen von 1948–2004

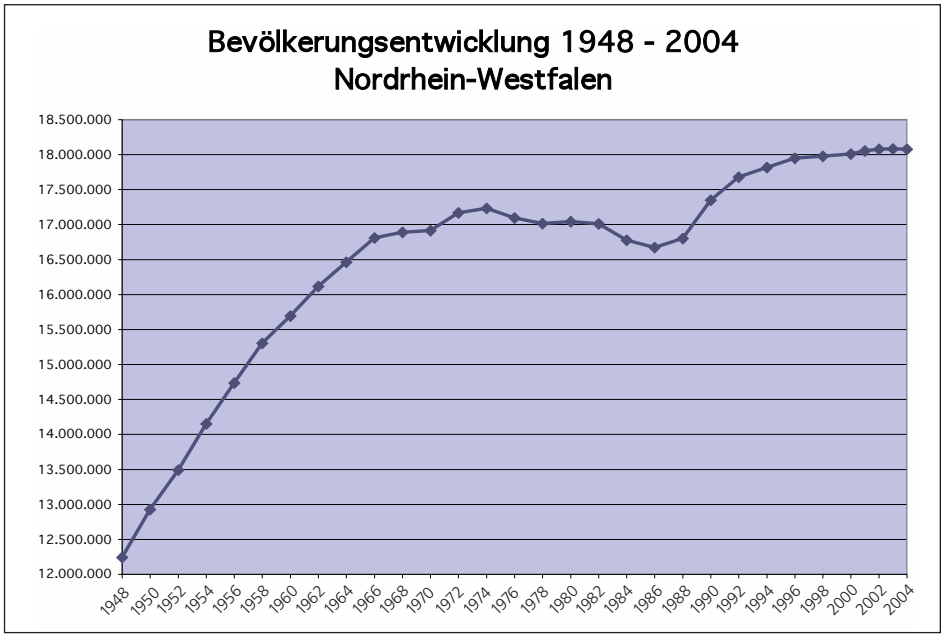

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 1948–2004

mit einer 2- bis 4-geschossigen Bauweise und großzügige Freiraumgestaltung auf. Vorbilder für den Wohnungsbau dieser Epoche waren die neuen Wohnsiedlungen und Satellitenstädte in Skandinavien, die als Gegenreaktion zum hochverdichteten Wohnungsbau der Gründerzeit entstanden waren. Die Errichtung dieses Siedlungsbestandes erfolgte überwiegend mit öffentliche Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus. Aus diesem Grunde waren die in den Förderrichtlinien verankerten Standards von entscheidender Bedeutung für die Beseitigung der Wohnungsnot mit bescheidenen Ressourcen.

Die eigentlichen Schwächen dieser Siedlungen liegen in der Bausubstanz, der geringen Gebäudetiefe, der sehr bescheidenen Wohnungsgrundrisse, der vielfach schlechten Materialqualität und dem geringen energetischen Standard der äußeren Gebäudehüllen.

Mit der (Wieder-)Aufbauleistung der Wohnsiedlungen der 50er Jahre wurde eine deutliche Entspannung auf den damals stark beanspruchten Wohnungsmärkten erreicht. In dieser Zeit mussten diese einen Bevölkerungszuwachs von etwa 6 Mio. Einwohnern aufnehmen, die in die Wachstumsregionen des Bergbaus, der Stahlindustrie, des Maschinenbaus und der Textilindustrie drängten.

Bestandserhaltung in den 80er und 90er Jahren

In der Wohnungs- und Städtebaupolitik der 80er und 90er Jahre wurde der städtebauliche Wert der in einer beispiellosen Wachstumsphase geschaffenen Wohnsiedlungen der 50er Jahre im Verhältnis zu den hochverdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahren mit ihren schwierigen Bauformen, überforderten Nachbarschaften und ihren ausgeprägten wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemen als stabilisierendes Element in der Stadt- und Siedlungsstruktur gewürdigt. Dabei standen bestandserhaltende Maßnahmen, die Verbesserung der energetischen Situation des Gebäudebestandes, eine Verbesserung der Wohnungsgrößen und Zuschnitte sowie die Nachrüstung der Wohnsiedlungen mit Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr im Mittelpunkt. Überwiegend erfolgte die Anordnung der erforderlichen Stellplätze zu Lasten des hochwertigen Wohnumfeldes.

Bestandssichernde Aktivitäten

Die enge Ausrichtung der Modernisierungsmaßnahmen auf die alten Wohnungsgrundrisse führte durch die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu einer deutlichen Absenkung der Anzahl der Haushalte. Zugunsten eines neuen Wohnstandards im Gebäudeinneren erfolgte eine deutliche Entdichtung dieser Siedlungen. Die sich aus baulichen Ergänzungsmöglichkeiten (Vergrößerung der Wohn- und Grundrissflächen durch Anbauten, Wintergärten und neue Erschließungssysteme etc.) und Maßnahmen der Nachverdichtung ergebenden Chancen wurden in der Regel nicht genutzt. So wurde durch die bestandssichernden Aktivitäten zwar ein höheres Qualitätsniveau erreicht, dies war jedoch mit einer Verdrängung von Bevölkerungsgruppen in diesen Siedlungen verbunden. Gleichzeitig wurden durch diese Erneuerungsstrategien neue Flächenbedarfe für einen flankierenden Wohnungsneubau an anderen Standorten ausgelöst.

Begrenzte Tragfähigkeit des geschaffenen Wohnstandards

Die für eine grundlegende Anpassung und Nachrüstung des Wohnungsbestandes notwendigen Maßnahmen bewegten sich vielfach in der Größenordnung vergleichbarer Neubaukosten, ohne dass das erzielbare Qualitätsniveau mit dem des Wohnungsneubaus konkurrenzfähig war. Trotz einer durchgreifenden Modernisierung dieses Gebäudebestandes mit einem hohen Kosten- und Preisniveau muss davon ausgegangen werden, dass der damals geschaffene Standard nur eine begrenzte Tragfähigkeit aufweist und die wohnungswirtschaftlichen Investoren 10–15 Jahre später wieder vor neue Investitionsentscheidungen stellt.

Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass die in den 80er und 90er Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnsiedlungen der 50er Jahre nicht den Anforderungen entsprechen, die sich aufgrund des demographischen Wan-

Abb. 3: Baulicher Zustand des Wohnungsbestandes der Industrieregionen

dels für eine alternde Gesellschaft ergeben. Dazu gehören die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, andere Türbreiten und barrierefreie/barrierearme Standards in den Sanitär- und Küchenräumen sowie größere Abstände bei den eingeschränkten Bewegungsabläufen der Rollstuhlfahrer. Das hat zur Folge, dass die damals modernisierten Wohnungsbestände künftig nur noch für eine deutlich abnehmende Zahl von Haushalten jüngeren und mittleren Lebensalters von Interesse sind. Für das deutliche anwachsende Potenzial der älteren Generation, das sich im erheblichen Umfange in den Wohnsiedlungen der 50er Jahre konzentriert, kommen diese jedoch als Wohnstandort nur begrenzt in Betracht.

Für viele Wohnungsunternehmen und Investoren stellt sich daher in absehbarer Zeit die Frage, ob dieser Wohnungsbestand trotz der hohen finanziellen Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen in den 80er und 90er Jahren und den beachtlichen Restvaluta erneut baulich angepasst und umgebaut wird oder zweckmäßigerweise durch einen neuzeitlichen, barrierefreien Ersatzwohnungsbau ersetzt werden muss, der eine bessere Ausnutzung des Grundstücks mit neuzeitlichen und langfristig vermietbaren Wohnungen bietet. Es ergibt sich die Chance, dass gleichzeitig die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gebäudebezogen so gelöst werden kann, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen im Wohnumfeld erfolgen.

Aufwertungs- und Erneuerungskonzepte

Mischung von Wohnformen

Die in den letzten Jahren entwickelten Aufwertungs- und Erneuerungskonzepte für die Wohnsiedlungen der 50er Jahre gehen von einem deutlich größeren Umstrukturierungsbedarf im Gebäude- und Wohnungsbestand sowie im Wohnumfeld aus. Nach intensiven wohnungswirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Abwägungsprozessen hat sich dabei die Einsicht durchgesetzt, dass es sinnvoll ist, in dem städtebaulichen Grundriss dieser aufgelockerten und durchgrünten Siedlungselemente den überwiegenden Teil der vorhandenen minderwertigen Bausubstanzen abzureißen und durch ein neues Wohnungsangebot zu ersetzen. Dadurch erhalten diese Siedlungen ein vielfältiges Angebot an barrierefreien öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien und kleinteiligem Siedlungseigentum. Außerdem können Wohnangebote für ambulant und stationär pflegebedürftige Personengruppen in Form von Haus- und Wohngemeinschaften entstehen. Durch diese Mischung an Wohnformen erhalten die Siedlungen nicht nur ein neues städtebauliches Erscheinungsbild, sondern gewinnen gleichzeitig auch als Wohnstandort für die unterschiedlichen Bedarfslagen unserer Gesellschaft wieder an Bedeutung. Die damit verbundenen Veränderungen dürften wesentlich dazu beitragen, die ursprünglich nur für bestimmte Bedarfs- und Nachfragegruppen in der Wiederaufbauzeit errichteten und deshalb durch eine einseitige Sozialstruktur gekennzeichneten Wohnsiedlungen zu gesamtstädtischen Siedlungselementen mit einer höheren sozialen Stabilität zu entwickeln.

Erhaltung und Modernisierung

Nur bei den Wohnungsbeständen aus den späten 50er Jahren, die nach den verbesserten Standards des II. Wohnungsbaugesetzes Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre errichtet wurden,

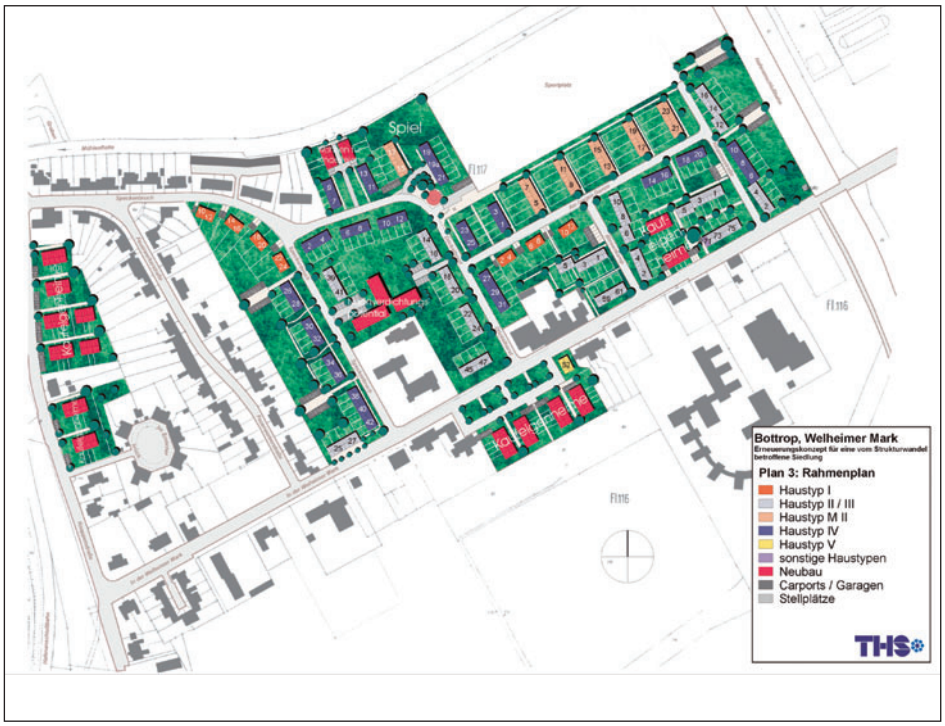

Abb. 4: Aufwendungs- und Umstrukturierungskonzept der THS für die Wohnsiedlung Welheimer Mark in Bottrop

Abb. 5: Nachrüstung des Wohnungsbestandes in Neuss-Weckhoven mit einem barrierefreien Erschließungssystem

ist im Einzelfall eine Erhaltung und zukunftsfähige Modernisierung möglich. Dies dürfte dann der Fall sein, wenn mit einem vertretbaren und finanzierbaren baulichen Aufwand durch neue Erschließungssysteme barrierefreie Wohnungen im Bestand geschaffen werden können. In der Praxis ist dies meist nur in Kombination mit Maßnahmen der städtebaulichen Nachverdichtung möglich. Dann können z. B. neue Aufzugsanlagen in einer wirtschaftlich vertretbaren Größenordnung sowohl für die umgebauten Wohnungszeilen dieser Wohnungsbestände als auch für den ergänzenden neuen Wohnungsbestand genutzt werden. Dabei hat sich eine Gruppierung von 35–40 Wohnungseinheiten um Aufzugsanlagen mit neuen Erschließungssystemen in Form von überdachten, großzügigen Laubengängen als technisch und wirtschaftlich machbar herausgebildet.

Aufwertung durch Überformung

Der überwiegende Teil der Wohnsiedlungen der 50er Jahre muss in den nächsten Jahren von der Wohnungswirtschaft durch den Totalabriss der verbrauchten und minderwertigen Gebäudesubstanzen mit maßstabsgerechten Ersatzneubauten überformt werden. Dabei werden in der Regel an dem gleichen Standort Neubauten mit einer größeren Bautiefe und der gebäudebezogenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs errichtet, so dass der städtebauliche Grundriss dieser Siedlungen nicht nennenswert verändert wird und das hochwertige Wohnumfeld weitestgehend erhalten bleibt. Nur in den Fällen, in denen die Wohnsiedlungen der 50er Jahre von stark befahrenden Wohnsammelstraßen und kommunalen Hauptverkehrsstraßen berührt werden, werden Veränderungen der städtebaulichen Gruppierung notwendig. In diesen Fällen müssen die großzügigen Freiräume zwischen den Wohnzeilen der 50er Jahre durch geeignete Schallschutzkonstruktionen oder Nachverdichtungsmaßnahmen mit lärmschützenden Grundrissen ergänzt werden.

Mit einer stringenten Überformung der Wohnsiedlungen der 50er Jahre mit neuzeitlichen Wohnungsbeständen, städtebaulichen Ergänzungsmaßnahmen und Wohngebäuden mit neuzeitlicher Architektur sowie langfristig vermietbaren Wohnungsgrundrissen erfolgt eine deutliche Aufwertung dieses Siedlungsbestandes, der in vielen Stadtlandschaften eine vermittelnde Position zwischen den stadtbildprägenden Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre und den hochverdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre einnimmt. Die hierfür zu entwickelnden Erneuerungskonzepte müssen so gestaltet sein, dass in etwa die gleiche Anzahl der Haushalte weiterhin an diesen Standorten wohnen kann. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf an andere Standorte, die vielfach eine neue kommunale Infrastruktur erfordern, verlagert wird. Bei der geringen Siedlungsdichte der Wohnsiedlungen der 50er Jahre, die sich häufig deutlich unter GFZ 0,5 bewegt, ist dies städtebaulich sinnvoll und ökonomisch vertretbar, Neubauten an anderen Standorten mit neuer kommunaler Infrastruktur aber nicht.

Schaffung von kleinteiligem Wohnungseigentum

Die Umstrukturierungskonzepte für den Wohnungsbestand in den Siedlungen der 50er Jahre mit einer hohen Eingriffsinten-

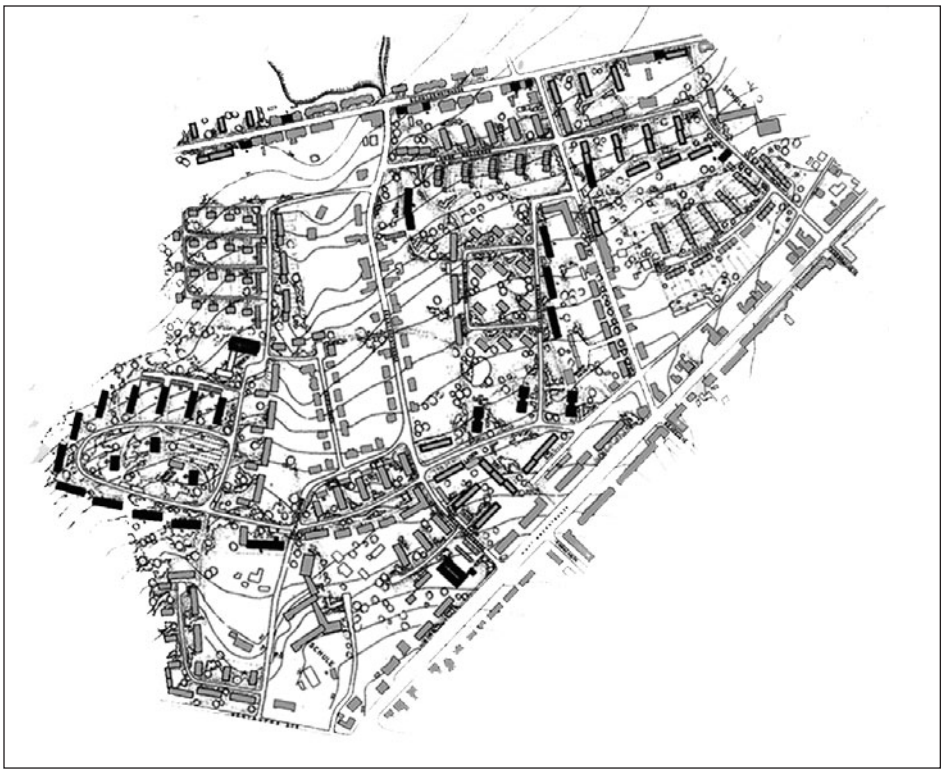

Abb. 6: Städtebaulicher Grundriss einer größeren Stahlarbeitersiedlung der 50er Jahre in Bochum

sität haben außerdem den Vorteil, dass diese Wohnstandorte stärker auf die Nachfrage nach kleinteiligem Wohnungseigentum für junge Haushalte ausgerichtet werden können. Gerade in den Großstädten der alten Industrieregionen mit ihren beachtlichen Bevölkerungsverlusten seit Mitte der 60er Jahre bietet die Schaffung von größeren Immobilienangeboten für das Wohnungseigentum die Chance, junge Familien und Schwellenhaushalte an diese Standorte zu binden und auf diese Weise deren Abwanderung in die Klein- und Mittelstädte der Ballungsrandzonen und des ländlichen Raumes zu verhindern. Dies muss für die Bau- und Planungsverwaltungen in diesen Städten ein vorrangiges Ziel werden, damit der Überalterungsprozess in dieser Region nicht durch eine Fixierung der Bautätigkeit auf den Mietwohnungsbau verstärkt wird.

Abb. 7: Wohnsiedlung des Ahlener Bauvereins, die als ein Baudenkmal unter Schutz gestellt wurde

Für den Siedlungsgrundriss und das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohnsiedlungen der 50er Jahre ergeben sich durch eine Überformung mit kleinteiligem Wohnungseigentum keine nennenswerten Nachteile, weil dieses auf dem Grundriss der Zeilenbauweise verwirklicht werden kann. Gleichzeitig wird mit einer derartigen Strategie der Wohnungswirtschaft ein Wertschöpfungsprozess für die Umstrukturierung des Wohnungs- und Siedlungsbestandes der 50er Jahre eröffnet. Gerade bei den Eigentumsmaßnahmen lässt sich durch die Aktivierung der heutigen Verkehrswerte für erschlossenes Wohnbauland und den erzielbaren Trägerhonoraren das Kapital erwirtschaften, das viele Investoren als Eigenkapital für qualitätvolle Wohnungsneubauten im Mietwohnungsbau für unterschiedliche Bedarfsgruppen und flankierende wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Wohnumfeld benötigen.

Modernisierung kontra Denkmalschutz

Die überalterten Wohnsiedlungen der 50er Jahre haben sich in den letzten Jahren zu einem schwierigen Konfliktfeld zwischen der Wohnungswirtschaft und der Denkmalpflege entwickelt. In einer Reihe von Fällen hat die Denkmalpflege den Versuch unternommen, Wohnsiedlungen in einer Größenordnung von 150 bis 1.000 Wohnungseinheiten als ein Baudenkmal unter Schutz zu stellen. Damit wurde das schärfste Instrument des Denkmalschutzes für Gebäudesubstanzen zur Anwendung gebracht, bei denen sich aufgrund der baulichen Defizite, der Änderung der Wohnungsnachfrage und des Mengenproblems ein wesentlich größerer Veränderungsbedarf als bei den stadtbildprägenden Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre und vielfach auch der Gründerzeit ergibt. Die in einer schwierigen Not- und Mangelsituation geschaffenen Wohnungen in einer Größenordnung von 45–48 qm, die in den 50er Jahren für eine Familie mit zwei Kindern als erstrebenswerte Wohnform galten, sind für die heutige Wohnungsnachfrage völlig ungeeignet.

Da sich diese Wohnungs- und Siedlungsbestände überwiegend an Standorten außerhalb der Dienstleistungszentren befinden und eine wohnungswirtschaftlich vertretbare Erhaltung und Erneuerung nur bei einem Umbau für Einpersonenhaushalte möglich ist, ergibt sich eine unzumutbare Belastung für die Wohnungswirtschaft. Von dieser kann nicht erwartet werden, diese

Abb. 8: Ehemalige Bergarbeitersiedlung Ahlen/Westfalen. Planung zur Überformung des Siedlungsgrundrisses

Abb. 9: Überformung des Siedlungsgrundrisses in Ahlen mit einer neuzeitlichen Wohnbebauung für die veränderte Nachfrage. Entwurf und Foto: STÄWOG Städt. Wohnungsgesellschaft mbH, Bremerhaven

Bestände mit einem Aufwand in der Größenordnung vergleichbarer Neubaukosten an Standorten zu verfestigen, für die es keine geeignete Wohnungsnachfrage gibt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Wohnflächenbedarf für die Einpersonenhaushalte gegenwärtig zwischen 45–50 qm schwankt. Die Nachfrage nach derartigen Wohnungen mit einem neuzeitlichen Standard ist jedoch in den Stadtlandschaften der alten Industrieregionen wesentlich geringer als in den Dienstleistungszentren der Rheinschiene mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die Zusammenlegung von zwei kleineren Wohnungen in eine größere Wohnung zwischen 90 und 96 qm innerhalb der bestehenden Baukörper, die grundsätzlich denkbar wäre, kommt in der Regel auch nicht in Betracht, weil die Umbaukosten hierfür deutlich überhöht sind und die Wohnungsnachfrage sich überwiegend auf Wohnungen um 70–75 qm konzentriert.

Bei den Diskussionen mit der Denkmalpflege wurde außerdem deutlich, dass diese nicht bereit ist, die notwendigen Maßnahmen für eine Verbesserung der energetischen Situation an der äußeren Gebäudehülle und im Gebäudeinneren zu akzeptieren. Vielmehr ist dieser daran gelegen, den Originalzustand der kleinen Wohnungsgrundrisse ebenso wie das äußere Erscheinungsbild der 50er-Jahre-Architektur zu erhalten, um die Wohn- und Lebensgewohnheiten der Nachkriegszeit demonstrieren zu können. Aus diesem Grunde wurde von dieser auch die Inanspruchnahme von Loggien für eine Wohnflächenerweiterung ebenso wie der Anbau von neuen Balkonelementen oder größeren Anbauten mit einer neuzeitlichen Architektur abgelehnt, weil derartige Veränderungen aus ihrer Sicht zu einer Verfremdung der 50er-Jahre-Baukultur beitragen würden.

Bei der Auseinandersetzung um langfristig vermietbare Wohnungen in den Beständen der 50er-Jahre-Siedlungen wurde von der Denkmalpflege vernachlässigt, dass der eigentliche Wert dieser Wohnanlagen nicht in den engen Wohnungsgrundrissen und den defizitären Gebäudesubstanzen liegt, sondern vielmehr in dem großzügig geplanten städtebaulichen Siedlungsgrundriss mit einer aufgelockerten Zeilenbauweise und großen wohnungsnahen Freiflächen.

Eine stärkere Würdigung dieser Aspekte hätte nicht die Unter-Schutz-Stellung als ein Baudenkmal, sondern die eines Denkmalbereiches ermöglicht, bei dem stärkere bauliche Veränderungen möglich sind.

Die kompromisslose Haltung der Denkmalpflege bei den notwendigen wohnungswirtschaftlichen Veränderungen in den Wohnsiedlungen der 50er Jahre hat letztlich dazu geführt, dass diese aus der Denkmalliste entfernt wurden. Damit wurde die Chance vertan, in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft Teilelemente dieser Siedlungen so herzurichten, dass sie als Zeugnisse des Städte- und Wohnungsbaus der 50er Jahre künftigen Generationen zur Verfügung stehen. Auf der anderen Seite hat der Rückzug der Denkmalpflege aus dem Massenmietwohnungsbau der 50er Jahre den Vorteil, dass diese Siedlungsgrundrisse und Wohnungsbestände ohne nennenswerte Einschränkungen als zukunftsfähige Wohnquartiere so umstrukturiert werden können, dass sie zu einer nachhaltigen Aufwertung in einer heterogenen Siedlungslandschaft vieler Groß- und Industriestädte beitragen.

Dr. Hans-Dieter Krupinski

Leiter der Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung" im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf