

Ralf Protz

Klimaschutz und Energiewende – Potenziale der großen Wohnsiedlungen



Die Konferenz „Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft“ des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. im Jahr 2011 hat eine Bilanz des bisherigen Umbau- und Erneuerungsprozesses in den großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts gezogen und zukünftige Anforderungen diskutiert. Dabei ging es 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 unseres Landes befindet, eine zentrale Rolle.

Anknüpfend an diese gute Erfahrung hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen fast auf den Tag genau ein Jahr später in Nürnberg in Partnerschaft mit dem GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wiederum eine Tagung mit bundesweitem Anspruch durchgeführt, die sich explizit den großen Wohnsiedlungen widmet. Hier bestand der Anspruch darin, den bundesweiten Austausch darüber zu führen, 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.

Große Wohnsiedlungen: Vorreiter bei Klimaschutz und Energieeinsparung

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 vorangekommen, 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 und Institutionen 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.

Aktuelle Beispiele der Erneuerung von Siedlungen der 1920er bis 1980er Jahre 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 Barrierereduzierung bzw. -freiheit ebenso wie 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 usw.

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 Quartiersebene in enger Kooperation mit den Energieerzeugern verbunden. Nutzerfreundliche Wohnumfeldgestaltung und quartiersbezogene Dienstleistungen rund um das Wohnen gehören zu diesem ganzheitlichen Erneuerungskonzept ebenso dazu wie



Abb. 1 und 2: Senftenberg, Hauerstraße – Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu einem weitgehend barrierefreien Mehrgenerationenhaus

die Beteiligung der Bewohner, um den Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu unterstützen.

Gefragt: integrierte Konzepte der Siedlungserneuerung

Viele erfolgreich umgesetzte Beispiele machen deutlich, 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 mit ertüchtigt wird und neue Qualitäten erhält, z.B. durch barrierereduzierende und lärmindernde Maßnahmen.

Nachahmung sollten auch jene 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. Voraussetzung ist die Ausweitung des Blicks vom Einzelbau auf die Quartierebene. Beispielhaft dafür ist das EU-Projekt „Urb.Energy“, in dessen Rahmen zwei benachbarte Berliner Stadtgebiete – der gründerzeitliche Kaskelkiez und das industriell errichtete Quartier Frankfurter Allee Süd – hinsichtlich ihres Gesamtpotenzials der energetischen Modernisierung verglichen wurden.

Das Ergebnis ist eindeutig: In dem in Plattenbauweise errichteten Quartier ist aufgrund der kompakten Bauweise, der energetischen Parameter der Häuser und der effektiv betreibbaren Haustechnik ein Einsparpotenzial realisierbar, das in der Gründerzeitsubstanz kaum erreichbar ist und das gleichzeitig eine viel größere Anzahl von Bewohnern erreichte.

Für hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Die Übertragbarkeit von umgesetzten Konzepten 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.

Die Einhaltung der Balance zwischen ökologischer Notwendigkeit, ökonomischer Machbarkeit und sozialer Vertretbarkeit, bei einem Mindestmaß an baukulturellem Anspruch, stellt die größte Herausforderung beim Klimaschutz dar. Sie ist gleichzeitig eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür, das Verständnis der Nutzer und deren Bereitschaft zu Verhaltensänderungen für den Klimaschutz maßgeblich zu beeinflussen.

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

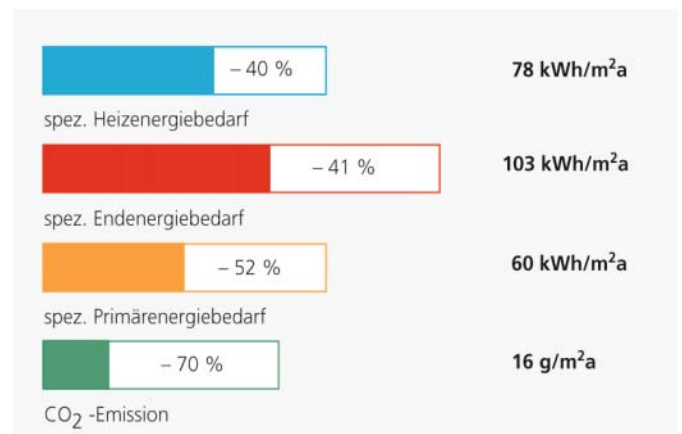


Abb. 3: Flächenbezogene Energiekennwerte und CO₂-Emissionen nach der Sanierung im Gebiet Frankfurter Allee-Süd, Berlin
Quelle: Fallstudie Berlin (BBP Bauconsulting)



Abb. 4 und 5: Die Sanierung der Fordsiedlung durch die LEG Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen steht beispielhaft dafür, wie eine in lockerer Zeilenbauweise errichtete Siedlung der 1950er Jahre durch Modernisierung und Aufstockung nicht nur einen Zugewinn an Wohnfläche, sondern auch völlig neue Qualitäten gewinnen kann.

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 öffentliche Unterstützung braucht.

Energetische Sanierungen und Modernisierungen dürfen aber nicht nur für Menschen mit entsprechendem Geldbeutel möglich sein. Gerade für die Wohnungsbestände, die breiten Schichten der Bevölkerung angemessenen Wohnraum bieten, kann es nicht angehen, dass die Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz, des barrierefreien Bauens etc. immer höher geschraubt würden und die Förderung hinter dem für bezahlbares Wohnen erforderlichen Maß zurückbleibt. Die Wohnungsunternehmen, die ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden, müssen für ihre Leistungen auch gesamtgesellschaftliche Unterstützung erfahren. Letztendlich reduzieren sich dann auch staatliche Transferleistungen für die Wohnkosten, was im Interesse des Bundes, der Länder und Kommunen sein müsste.

Und nicht zuletzt hat sich gezeigt, dass die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes viele Arbeitsplätze im Land erhält und schafft. Die Sicherung und ggf. Ausweitung des Erneuerungsgeschehens ist also auch von gesamtgesellschaftlichem Interesse. KfW-Programme zur energetischen Sanierung bzw. zum altersgerechten Umbau der Wohnungen in angemessener Höhe 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.

Große Wohnsiedlungen 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



Abb. 6 und 7: Nürnberg, Wohnanlage Nordostbahnhof, Erneuerung einer 1930er-Jahre-Siedlung durch Modernisierung und Neubau. Die Gebäudezeilen wurden durch Laubengänge, Aufzüge, Balkone und zusätzliche neue Gebäude ergänzt.



1 Städtebauliche Weiterentwicklung

Das Kompetenzzentrum fördert den Meinungsaustausch darüber, welche Maßnahmen zweckmäßig sind, um die Funktionsvielfalt der Gebiete und ihre Einbindung in die Stadt als Ganzes zu verbessern - von der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze bis hin zu attraktiven Verkehrs- und Grünverbindungen.

2 Bautechnische Erneuerung

Das Kompetenzzentrum bietet übertragbare Erfahrungen für kostengünstige Verfahren der Modernisierung im bewohnten Zustand an.

3 Energetische Sanierung und Klimaschutz

Erhebliche Einsparungseffekte im Energieverbrauch sind erzielbar, wenn die bautechnische Erneuerung der Gebäude mit energetischer Sanierung verbunden wird. Hierzu liegen kostengünstige Systemlösungen vor, die auf verschiedenste Bestände übertragbar sind.

4 Soziale Stabilisierung und Beteiligung der Bürger

Für die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner liegen vielfältige Erfahrungen von der Planung bis zur Durchführung vor. Das Kompetenzzentrum vermittelt den Erfahrungsaustausch darüber, wie durch eine präventive Vermietungspolitik und soziales Engagement im Quartier der sozialen Entmischung entgegen gewirkt werden kann.

5 Wohnungsbewirtschaftung und Finanzierung

Das Kompetenzzentrum unterstützt den Erfahrungsaustausch darüber, welche verwaltungstechnischen, finanziellen und juristischen Handlungsmöglichkeiten geeignet sind, um Wohnungsbestände effizient und serviceorientiert zu bewirtschaften.

6 Prozesssteuerung und -management

Um die Akteure zusammenzubringen, Konflikte auszutragen und zu möglichst einvernehmlichen Lösungen zu kommen, haben sich verschiedene Verfahren der Prozessorganisation bewährt, die das Kompetenzzentrum interessierten Partnern zur Verfügung stellt.



Abb. 8: Kompetenzbereiche des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Bestandteil der europäischen Stadt, 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.

zen. Damit hat sich das Kompetenzzentrum Großsiedlungen als wichtiger Ansprechpartner nationaler und internationaler Expertengruppen etabliert.

Ralf Protz

Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., Berlin

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen – Plattform des Erfahrungsaustausches

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. wirbt für solche integrierten Konzepte. Aus dieser Überzeugung heraus wird das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. seine Arbeit fortsetzen. Führungen und Rundfahrten durch Berlins große Wohngebiete mit fast 1.000 Teilnehmern aus über 20 Ländern in den Jahren 2011 und 2012 belegen unser Engagement und den großen Bedarf an Erfahrungsaustausch. Der Verein wird seinem Auftrag gerecht, den Transfer von Erfahrungen bei der Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen zu unterstüt-