



Jessica Beulshausen

## Gartenstadt Drewitz – nachhaltige Entwicklung eines Plattenbaugebietes



Grün, freundlich und bunt – noch vor einigen Jahren hätte man dieses Bild nicht mit dem Stadtteil Drewitz verbunden. Das Wohngebiet im Potsdamer Südosten ist eine von sieben Großwohnsiedlungen, die den Städtebaustil der DDR in den späten 1980er Jahren repräsentieren. Das Erscheinungsbild war lange Zeit geprägt von den typischen grauen Platten. Der Anteil der sozial und finanziell schwächeren Haushalte verzeichnete über Jahre einen Zuwachs. Es war klar: Die Stadt musste sich des Problems annehmen. Die Idee einer Gartenstadt für das Wohngebiet entstand bereits im Jahr 2003, doch bis zur Entwicklung eines Konzeptes sollte es noch etwas dauern.

Für Drewitz sind im Laufe der Jahre viele Pläne geschmiedet, Materialien gesammelt und Analysen erstellt worden. Im Jahr 2009 beteiligte sich das kommunale Wohnungsunternehmen, die ProPotsdam GmbH, mit einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Gartenstadt Drewitz am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ des Bundesbauministeriums. Das Konzept wurde im Juli 2009 mit einer Silbermedaille prämiert und zur Umsetzung empfohlen. Die wesentlichen Leitsätze beinhalteten unter anderem die Entwicklung neuer Qualitäten im Städtebau durch eine bedarfsorientierte Bereitstellung neuer Wohnhaustypologien, die Durchmischung der Wohnbevölkerung, die Umsetzung ambitionierter Standards der CO<sub>2</sub>-Reduktion unter Einsatz regenerativer Energien, die Schaffung neuer Freiraumqualitäten und die Einbeziehung der Bewohner und aller relevanten Akteure in den Prozess der Umgestaltung zur Gartenstadt. Ein solcher Umbau eines bestehenden Wohngebietes war bisher in der Landeshauptstadt Potsdam noch nicht durchgeführt worden. Daher mussten die Stadtverwaltung, die Stadtpolitiker und vor allem die Bewohner selbst für die Umsetzung des Gartenstadt-Konzeptes gewonnen werden.

### Umgestaltung zur Gartenstadt

Ein Meilenstein zur Entwicklung des Stadtteils war der erste Szenarioworkshop „Drewitz. Die Zukunft beginnt jetzt!“ mit insgesamt 25 Akteuren, zu dem die ProPotsdam gemeinsam mit der Stadt Potsdam, dem Verein Soziale Stadt Potsdam e.V. und der STADTKONTOR GmbH eingeladen hatte. Teilgenommen haben Bewohner des Stadtteils, Gewerbetreibende aus Drewitz sowie Vertreter sozialer Einrichtungen, der Wohnungswirtschaft, der Stadtpolitik und -verwaltung. Im Rahmen des Workshops sind drei unterschiedliche Zukunftsszenarien entwickelt worden, die verschiedene Einflussfaktoren

berücksichtigen. Am Ende einigten sich die Teilnehmer auf das Szenario, das eine starke lokalorientierte Gemeinschaft unter dem Motto „Wir Drewitzer“ mit ausgeglichenem Einkommensniveau und ökologischer Ausrichtung verfolgt.



Abb. 1: Bunt statt grau: neue Fassadengestaltung in Drewitz (Foto: Hanno Köppel)

Ab dem Jahr 2010 ist die Einbeziehung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger intensiviert worden. Nach Werkstattverfahren und diversen Bürgerversammlungen nahm eine demokratisch gewählte Bürgervertretung des Stadtteils ihre Arbeit auf, um die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Entwicklung zur Gartenstadt zu verfolgen. 2011 wurde der Masterplan Gartenstadt Drewitz verabschiedet mit dem ambitionierten Ziel, bis zum Jahr 2050 eine „Zero-Emission-City“ zu schaffen. Ein Jahr später setzte die ProPotsdam mit dem Beginn



der Sanierung der ersten 200 Bestandswohnungen den ersten Meilenstein zur Umgestaltung des Stadtteils zur Gartenstadt. Rund 170 Millionen Euro wird das Unternehmen in die energetische Sanierung ihrer 1.600 Wohnungen im Stadtteil investieren. Die Investitionen werden überwiegend gefördert mit der Sozialen Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg und Bundesfördermitteln der KfW für energetische Sanierung. Nach der Modernisierung des Bestandes wird ein überwiegender Teil der Wohnungen dadurch Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Die ProPotsdam stellt mit insgesamt 17.622 Wohnungen im Gesamtbestand und kontinuierlicher Neubautätigkeit knapp 20% der Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam bereit.

Mittlerweile sind in Drewitz knapp 30% der ProPotsdam-Wohnungen generationengerecht und sozialverträglich saniert, drei große Wohnblöcke sind fertiggestellt und teilweise mit Aufzügen und Balkonen nachgerüstet worden. Schon zu Beginn der Planungen gab es Ideen für einen Wohnkomplex mit unterschiedlichen Wohnformen, wie zum Beispiel Maisonette-Wohnungen mit dem Fokus Arbeiten und Wohnen sowie generationsübergreifendes gemeinschaftliches Mietwohnen. Beide Ziele wurden weiterverfolgt und umgesetzt – und so entstand in einem Aufgang ein Modellprojekt zum Mehrgenerationenwohnen, bei dem die ProPotsdam mit der Fachhochschule Potsdam und sozialen Diensten kooperiert, um ein breitgefächertes Angebot zu ermöglichen. Der Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Modellprojektes erfolgte im Frühjahr 2019.



Abb. 2: Stadteilschule Drewitz (Foto: Miriam Labuske)

## Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Die energetische Gebäudesanierung ist aber nur ein Baustein des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes, das im Rahmen des Projektes Gartenstadt Drewitz in Kooperation mit der Stadtverwaltung und den kommunalen Stadtwerken Potsdam umgesetzt wird. Der Schlüssel zum Erfolg, Drewitz zu einer Zero-Emission-City zu entwickeln, liegt dabei unter

anderem in der Kooperation mit der Energie und Wasser Potsdam GmbH über die Bereitstellung der Grünen Fernwärme.

Mit Unterstützung zahlreicher Kooperationspartner sollen die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils bis zum Jahr 2050 klimaneutral leben und wohnen. Schon jetzt ist die Verwandlung zur Gartenstadt deutlich sichtbar und spürbar: Die sanierten Wohngebäude zeigen sich im neuen Glanz, der Konrad-Wolf-Park, ehemals eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße, die als Park umgebaut wurde, sorgt als zentraler Mittelpunkt nun für viel Grün und Aufenthaltsqualität. Auch die Verkehrssituation hat sich dadurch deutlich beruhigt. Zur Stärkung und Förderung von Nachbarschaften ist die im Stadtteil ansässige Grundschule zu einer Stadtteilschule mit integriertem Begegnungszentrum ausgebaut worden, in dem es vielfältige Angebote für jedermann gibt. Aus Grau in Grau wird farbenfroh und freundlich – der Verwandlungsprozess ist im vollen Gang. Mit der Gartenstadt wird sich Drewitz zu einem sehr attraktiven Stadtteil in Potsdam entwickeln, in dem sich sowohl Familien mit Kindern, Senioren als auch junge Potsdamer wohl fühlen werden.



Abb. 3: Neugestaltung des öffentlichen Raumes (Foto: Benjamin Maltry)



## Interview mit Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer ProPotsdam GmbH

*Die Entwicklung des Stadtteils Drewitz zur Gartenstadt klingt nach einem Paradebeispiel für die Entwicklung von Quartieren. Hatten Sie während dieses Prozesses auch mit Kritikern zu tun oder mussten viel Gegenwind erfahren?*

Ein Veränderungsprozess sorgt auch immer dafür, dass es Gegenwind gibt bzw. dass die Menschen, die es betrifft, gewisse Sorgen haben. Das ist normal und damit hatten wir natürlich auch bei der Entwicklung von Drewitz zu tun. Um für Akzeptanz zu sorgen, haben wir gemeinsam mit vielen Kooperationspartnern Bürgerversammlungen durchgeführt und die Bewohnerinnen und Bewohner in den Prozess mit einbezogen.



Wichtig war dann die Wahl einer Drewitzer Bürgervertretung, die sich für die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner eingesetzt hat.

*Wo gab es besonders viel Kritik?*

Am meisten Missmut gab es, als wir die Parkraumbewirtschaftung einführen wollten. Diese ist Bestandteil des Gartenstadt-Konzeptes, welches im Rahmen eines Werkstattverfahrens unter Beteiligung der Bewohner, Gewerbetreibender, Vertreter sozialer Träger, der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft sowie Kommunalpolitikern durchgeführt worden ist. Das dann umgesetzte Stellplatzmanagement ist in enger Abstimmung mit der gewählten Bürgervertretung erfolgt, die sich bei der Platzierung und Priorisierung der Stellplätze aktiv mit eingebracht hat. Sicherlich kann man es in so einem Veränderungsprozess nicht immer allen recht machen, aber Drewitz hat sich in den vergangenen vier Jahren schon sehr gewandelt, vor allem auch, seitdem der Park fertiggestellt worden ist. Man sieht deutlich, dass dadurch die Lebensqualität gestiegen ist. Viele Drewitzer nutzen den Park und fühlen sich wohl in ihrem Kiez.

*Was ist konkret die Rolle der ProPotsdam bei der Umsetzung des Konzeptes?*

Unser Schwerpunkt liegt auf der energetischen, generationengerechten und sozialverträglichen Sanierung unserer Bestandswohnungen. Aber wir sehen auch, dass wir im Rahmen der Quartiersentwicklung und der Wohnumfeldgestaltung einen Beitrag leisten können, um Nachbarschaften zu stärken und Integration zu fördern. Es gab in Drewitz viele Jahre eine schwierige Situation hinsichtlich der Bewohnerstruktur. Der Anteil an einkommensschwachen Haushalten wuchs – so entstand gemeinsam mit der Schulleiterin der Grundschule in Drewitz die Idee, eine Stadtteilschule zu entwickeln, die nicht nur ihren pädagogischen Zweck erfüllt, sondern direkt im gleichen Gebäude auch Raum zur Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht. Die Stadtteilschule mit einem integrierten Begegnungszentrum ist dabei eine wichtige Anlaufstelle für alle Bewohnerinnen und Bewohner, für Jung und Alt.

*Sie haben die Entwicklung zur Stadtteilschule mit vorangetrieben. Sind Sie als Wohnungsunternehmen noch anderweitig am laufenden Betrieb beteiligt?*

Das integrierte Begegnungszentrum in der Stadtteilschule ist seit der Eröffnung im Jahr 2013 von dem Verein Soziale Stadt Potsdam e.V. betrieben worden. Wir haben den Verein jährlich im Rahmen unseres Spenden- und Sponsoringprogramms finanziell unterstützt. Zusammen mit der Landeshauptstadt Potsdam, der Schule und Kooperationspartnern konnten so zahlreiche Angebote zum Begegnen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Im vergangenen Jahr haben wir den Verein in eine gemeinnützige Gesellschaft des Unternehmensverbundes ProPotsdam eingegliedert mit dem Ziel, die Stadtteilkooperation vor Ort noch besser mit der Wohnungswirtschaft zu verzahnen und dadurch sowohl den

Erhalt als auch die Erweiterung der vorhandenen Begegnungsmöglichkeiten im Wohngebiet zu ermöglichen sowie weitere Impulse für bürgerschaftliches Engagement zu geben. Die Soziale Stadt ProPotsdam gGmbH wird aber nicht nur in Drewitz aktiv sein, sondern sich auch um weitere Wohngebiete wie den Schlaatz kümmern.



Abb. 4: Neues Erscheinungsbild der Gartenstadt Drewitz (Foto: sevens+maltry)

*Mit der Entwicklung des Stadtteils Drewitz zur Gartenstadt wurde eine Blaupause gelegt, weitere Quartiere voranzubringen. Nehmen Sie sich nach der Fertigstellung einen anderen Stadtteil vor?*

Drewitz ist eine gute Vorlage für die Entwicklung von Quartieren. Allerdings muss man bei jedem Stadtteil die individuelle Situation betrachten und jeweilige gemeinsame Visionen mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort entwickeln. Wir haben natürlich viel gelernt bei der Umsetzung des Gartenstadt-Konzeptes und können dieses Wissen auf jeden Fall mit einbeziehen, zum Beispiel im Wohngebiet Schlaatz, das von der sozialen Struktur ähnlich aufgebaut ist wie Drewitz. Hier werden wir in diesem Jahr mit der Sanierung unseres Bestandes beginnen und gemeinsam mit der Stadtverwaltung, den Genossenschaften, der Stadtpolitik und Engagierten vor Ort eine Vision für den Stadtteil umsetzen. Das wird dann ein für den Schlaatz entwickeltes Konzept, was den Stadtteil ebenso zum Aufblühen bringt und bei den Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst eine Verbundenheit mit ihrem Kiez schafft sowie vielfältige, bunte Angebote bietet zur Stärkung der Gemeinschaft und zur Förderung von Nachbarschaften.

Jessica Beulshausen,  
Referentin für Presse und Öffentlichkeit,  
ProPotsdam GmbH, Potsdam