



Gregor Heilmann

Vom Plattenbau zur Gartenstadt

Energetische Sanierung auf der Basis von integrierten Konzepten in Potsdam-Drewitz



Der Stadtteil Drewitz im Süden der Landeshauptstadt Potsdam gehörte zu jenen Siedlungen, die man zum Ende der DDR in aller Eile gebaut hat. In Reih und Glied geordnet entstanden zwischen 1986 und 1990 unter dem Diktat von rechtem Winkel und Planwirtschaft fast 3.000 Wohnungen. Jedes der Gebäude glich dem anderen in Höhe, Farbe und Fassadenbild, jedes Haus gehört zum gleichen Bautyp WBS 70, angeordnet in kantigen Mäandern auf beiden Seiten einer überbreiten Hauptstraße. Die Fertigstellung der letzten Gebäude erfolgte erst nach langer Pause im Jahr 1991. Die energetische Sanierung dieses Stadtteils kann gelingen, wenn alle Bereiche des Alltags seiner Bewohner einbezogen werden und das Quartier als Ganzes im Fokus steht. Davon soll im vorliegenden Beitrag die Rede sein.

In den neunziger Jahren gab es vielfältige Herausforderungen im Potsdamer Stadtgebiet, denen sich Potsdams Wohnungswirtschaft und die Stadtverwaltung widmeten. Der zwischen Autobahn und Einkaufszentrum eingeklemmte Stadtteil Drewitz wurde noch im Jahr 2002 als „Abwartegebiet“ definiert, was so viel heißt wie: „Erst einmal stillhalten. Mal gucken, was passiert.“ Die fast zeitgleich einsetzende soziale Erosion des Stadtteils blieb lange Zeit unbemerkt. Viele der bisher für Drewitz typischen finanziell gut ausgestatteten Familienhaushalte und gutverdienende Paare zogen fort. Ihren Platz nahmen Familien ein, zu deren Alltag schlecht bezahlte Jobs oder gar Arbeitslosigkeit gehörten. Der Flut von neuen Problemen stand eine unzureichende soziale Infrastruktur gegenüber: Zwar gab es schon damals ausreichend Schulen und Kitas, aber keinerlei Beratungsangebote, Möglichkeiten der Weiterbildung oder Arbeitsförderung – nicht einmal einen Ort, wo sich Nachbarn in ihrer Freizeit treffen könnten.

Gegen Ende der ersten Dekade der 2000er zeichnete sich ab, dass zu den städtebaulichen und infrastrukturellen Herausforderungen eine soziale hinzugekommen war. Aus dem „Abwartegebiet“ war ein echtes Problemgebiet geworden. Und: Inzwischen verlangten die in die Jahre gekommenen Wohnhäuser nach umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt entstand die Frage, wie und wohin die Potsdamer Wohnungswirtschaft die Drewitzer Bestände entwickeln will: Wie positionieren wir 3.000 Wohnungen in einem städtebaulich schwierigen, sozial verworfenen und infrastrukturell defizitären Stadtteil? Und wie entwickeln wir den Stadtteil, ohne dabei die angestammte Bewohnerschaft zu verdrängen?

Wohnungsunternehmen ergreifen Initiative

Die kommunale Immobilienholding ProPotsdam GmbH, die mit rund 1.600 Wohnungen der größte Eigentümer in Drewitz ist, stieß 2009 den Umbau der Siedlung an. Nach jahrelanger Ideensuche, die das Unternehmen in Kooperation mit verschiedenen Hochschulen interdisziplinär vorangetrieben hatte, gab der bundesweite Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ den letzten Anstoß, Nägel mit Köpfen zu machen: Die ProPotsdam ließ ein Entwicklungskonzept erarbeiten, das für Drewitz eine grüne Zukunft als modern interpretierte Gartenstadt vorsah. Die energetische Sanierung der Gebäude sollte mit einem integrierten Umbau des Freiraums und des Verkehrssystems verbunden werden. Die Begrünung von Straßen, der Neubau von Wohnungen und die Schaffung adäquater sozialer Infrastruktur waren die wichtigsten Bausteine dieses Konzeptes.

Unter dem Titel „Gartenstadt Drewitz – energetisch stark, energisch grün“ wurde das Strategiepapier von der Wettbewerbsjury des Bundesbauministeriums für gut befunden. Ihrer Empfehlung zur Umsetzung folgten die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam im Januar 2010 und fassen ohne Gegenstimme einen entsprechenden Beschluss. Vor Ort schlug das Konzept aber erst einmal hohe Wellen. Besonders erregte es die Gemüter der fast 6.000 Drewitzer, dass anstelle der Hauptstraße und zahlreicher Pkw-Stellplätze ein Park angelegt werden sollte. Bei Veranstaltungen wurde Kritik lautstark geäußert und intensiv kontrovers diskutiert. Erst ein aufwendiges, vierstufiges Werkstattverfahren half, die Situation zu entschärfen. Es vereinte ab November 2010 Bewohner, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, Lokalpolitiker und Planer. Gemeinsam erarbeiteten sie einen Masterplan und eine Vorstellung, wie die Gartenstadt Dre-



witz tatsächlich aussehen sollte. Dabei machten Planer und Politiker die Erfahrung, dass die Bewohner Lösungen vorschlugen, an die sich die Planer aus Angst vor der Reaktion der Bewohner nie herangewagt hätten. Durch die Wahl einer Bewohnervertretung und die Schaffung von Gremien, in denen die Bewohnervertreter Platz und Stimme hatten, konnte die Mitarbeit der Drewitzer bis heute gesichert werden.

Grün schafft neue Lagequalitäten

Die Umwandlung der überdimensionierten Drewitzer Hauptverkehrsstraße Konrad-Wolf-Allee in einen Park zwischen 2010 und 2014 war das Schlüsselprojekt des Entwicklungskonzeptes. Der Park bietet unter dem Motto „Bewegte Wege“ eine Folge von Erlebnisräumen mit Kletterfelsen, generationenübergreifenden Spiel- und Sportangeboten sowie einem Wasserspiel. Um ihn zu errichten, wurden 2,5 Hektar Fahrbahn entsiegelt und 133 Bäume gepflanzt. Hinzukamen nicht weniger als 22.500 Sträucher und 2.700 Stauden. Die Anlage wurde ergänzt durch eine grüne Promenade, die in nordwestlicher Richtung verläuft und den neu geschaffenen Konrad-Wolf-Park im rechten Winkel kreuzt. Sie verbindet die beiden Stadtteilhälften, die einst durch die Hauptstraße



Abb. 1: Konrad-Wolf-Straße – vorher (Foto: Ulf Böttcher/ProPotsdam)



Abb. 2: Konrad-Wolf-Park – nachher (Foto: Adam Sevens/ProPotsdam)

getrennt waren. Die verkehrsberuhigte Promenade ordnet die Wegebeziehungen neu und wird zur Hauptachse, um zum Park, zur Tram oder zu den Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil zu gelangen. Da, wo sich die Achsen des Parks und der Promenade kreuzen, ist ein Stadtplatz mit Wasserspiel, Spielplatz und einem Café entstanden. Mit dem „Grünen Kreuz“ wurde die Wohnbebauung entlang des ehemaligen Straßenverlaufs aufgewertet und neu sortiert: Aus ungünstigen Wohnlagen mit hohem Verkehrsaufkommen wurden so beste Wohngebiete.

Neuordnung der Freiräume

Der im Juni 2014 eröffnete Konrad-Wolf-Park hat alle Funktionen der öffentlichen Naherholung aufgenommen, die bislang auf die verschiedenen Wohnhöfe verteilt waren. So wurde der Weg frei zu deren Umwandlung in private und halbprivate Bereiche, die den Mietern der umgebenden Wohnbebauung vorbehalten bleiben. In den geschützten Höfen entstehen nach und nach Einzel- und Gemeinschaftsgärten, die Identität, Kommunikation und Integration fördern.

Mit der Anlage des aus Park und Promenade bestehenden Kreuzes wurden mehr als 1.000 Wohnungen, rund ein Drittel des Wohnungsbestands der gesamten Siedlung, an ein barrierefreies Wegesystem angeschlossen, das Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des Nahverkehrs, Gastronomie, Arztpraxen und grüne Erholungsbereiche miteinander verbindet. So können Menschen mit körperlichen Einschränkungen hier ihren Alltag ohne fremde Hilfe organisieren. Allerdings gelingt es nicht, alle Gebäude an das barrierefreie Wegesystem anzuschließen. Trotz vielfacher Prüfungen und der Erarbeitung unzähliger technischer Varianten durch die Wohnungsunternehmen bleibt die Nachrüstung mit Aufzügen zumeist eine wirtschaftliche Unmöglichkeit. Hier fehlt es an zweckmäßigen Förderprogrammen.

Rückgang des Verkehrsaufkommens

Um die Hauptstraße in eine Grünanlage umzubauen, war die grundlegende Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs erforderlich. Zu diesem Zweck wurde der Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge weitgehend unterbunden. Dieser verringerte sich zwischen 2010 und 2018 um mehr als 70%. Auch die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung, die wegen des Wegfalls zahlreicher Stellplätze notwendig geworden war, trägt erheblich zur Verkehrsberuhigung bei: Im besagten Zeitraum reduzierte sich der Ziel- und Quellverkehr um mehr als 40%. Insgesamt nahm der Autoverkehr im Stadtteil um fast 48% ab, eine Entwicklung, die gleichermaßen der Verkehrssicherheit wie der Verringerung der CO₂-, Lärm- und Feinstaub-Emissionen zugutekommt.

Die Etablierung der Parkraumbewirtschaftung übertrug die Landeshauptstadt Potsdam der ProPotsdam GmbH. Ihre Einführung erwies sich als logistische wie kommunikative Her-



Abb. 3: Konrad-Wolf-Park in Potsdam-Drewitz (Foto: Benjamin Maltry/ProPotsdam)

ausforderung. Das Konzept selbst wurde von Vertretern der Potsdamer Stadtverwaltung, der Bürgervertretung Drewitz und der ProPotsdam GmbH gemeinsam erarbeitet. Die Ver-

gabe der Plätze erfolgte nach sozialen Kriterien, wie Anzahl der Kinder im Haushalt, Grad der Behinderung, altersbedingte Beeinträchtigung oder auch Wohndauer. Aktuell werden 1.654 Stellplätze verwaltet, von denen etwa 1.023 als persönliche Parkplätze, die anderen in Sammelanlagen als Wohngebietsstellplätze, angeboten werden. Die Auslastungsquote liegt bei persönlichen Stellplätzen bei etwa 90%, bei Wohngebietsplätzen je nach Standort zwischen 70 und 100%. Der erhebliche Aufwand, den die Herrichtung und Wartung der Stellplätze, vor allem aber ihre Verwaltung verursacht, wird durch die neu eingeführten Stellplatzmieten amortisiert.

Die ProPotsdam GmbH wirbt auch bei anderen Projekten aktiv für ein Wohnen ohne Auto: sie vermarktet ein Vermietungsangebot, das Wohnen und Mobilität miteinander verbindet. Neumieter einer 1- oder 2-Raum-Wohnung erhalten zum Mietvertrag ein Jahresticket für Bus und Tram. Bei über 300 Mietverträgen wurde das Bonusprogramm bisher erfolgreich abgeschlossen.

Gebäudesanierung und Mieterbindung

Die städtebauliche Intervention wird begleitet von umfangreichen Investitionen in die Sanierung der Wohngebäude. Die ProPotsdam hat mittlerweile etwa 600 Wohnungen energetisch und sozialverträglich saniert. Durch die Nutzung öffentlicher Fördermittel gelingt es, energetisch ertüchtigte, barrierefrei und mit Aufzug erschlossene Wohnungen ab 5,50 Euro Miete pro Quadratmeter für WBS-Inhaber anzubieten. Das Angebot überzeugt und bindet die Mieter: In 90% der sanierten Wohnungen der ProPotsdam leben auch nach der Sanierung Mieter, die schon vor Beginn der Baumaßnahme im Stadtteil lebten. Das

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln



PROPOTSDAM

MOBILITÄTS- BONUS

IM DOPPELPAK: EIN- ODER ZWEI-
ZIMMER-WOHNUMG IN DREWITZ
MIT VIP-JAHRESTICKET.

Rund um die Uhr einfach immer für Sie da!

 0800 24 7 365 1*

 wohnungssuche@propotsdam.de

 www.ProPotsdam.de

* Alle Anrufe kostenfrei

Abb. 4: Werbung für den „Mobilitätsbonus“ der ProPotsdam

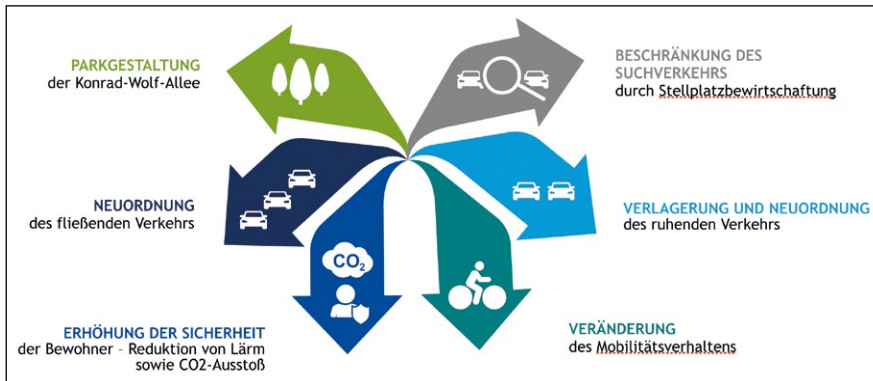


Abb. 5: Mobilität im Gartenstadtkonzept

Versprechen, die Bewohner durch die Entwicklung des Stadtteils nicht zu verdrängen, wird damit eingelöst. Nachdem die ProPotsdam und andere Genossenschaften die Sanierung und Modernisierung vorangetrieben haben, ziehen seit 2017 auch private Unternehmen nach. Bis 2025, so die aktuelle Schätzung, werden die Investitionen in die Gebäudesanierung eine Höhe von mehr als 300 Millionen Euro erreicht haben.

Energetisch saniert wurde auch die soziale Infrastruktur. Dabei erwies sich die Sanierung der Grundschule als Glücksfall. Hier wurde eine Stadtteilschule geschaffen, die unter einem Dach Schule und Begegnungshaus vereint. Durch die Umnutzung von Kellerräumen und eine geschickte Erweiterung von Nebenflächen entstanden großzügige Räume für das nachbarschaftliche Leben: Werkstatt, Küche, Multimedia-Raum und Räume für Aktionen, Begegnung und vertrauensvolle Beratung. Schließlich bekam damit der Stadtteil auch einen großen Saal für Bewohnerversammlungen und kulturelle Veranstaltungen. Möglich wurde diese Investition durch das Förderprogramm Soziale Stadt.

CO₂-Ausstoß gesenkt

Die Gartenstadt bringt Grün in den Stadtteil, schafft Freiraum und gesunde Luft. Sie bietet Orte zum Ausruhen und bricht Asphaltflächen auf. Sie sieht gut aus, wird immer grüner und kann sich sehen lassen. Einen nicht unwesentlichen Beitrag zur grünen Bilanz der Gartenstadt Drewitz leistet der lokale Energieversorger. Mit der von der Energie und Wasser Potsdam GmbH seit 2016 angebotenen CO₂-neutral produzierten Grünen Fernwärme werden die Wohnungen der ProPotsdam in Drewitz versorgt. Das Drewitzer Energie- und Klimaschutzkonzept prognostiziert bei Umsetzung aller Maßnahmen eine Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2050 um 87%. Der Endenergieverbrauch soll bis dahin halbiert werden.

Die bisherigen Ergebnisse resultieren aus dem Zusammenspiel unterschiedlichster Komponenten: Neben der Energieversorgung sind es die Gebäudesanierung, die Freiraumgestaltung, die Verkehrsorganisation und die Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur. Hinzukommen viele Aktivitäten, deren unzweifelhafter Einfluss auf die CO₂-Bilanz schwer zu messen

sind, etwa die Einrichtung einer ehrenamtlich betriebenen Fahrradwerkstatt oder das gemeinschaftliche Gärtnern in der „Wendeschleife“, dem neuen Gemeinschaftsgarten des Stadtteils.

Wir haben gelernt, dass die energetische Sanierung eines Quartiers gelingen kann, wenn alle Bereiche des Alltags seiner Bewohner in die Modernisierung einbezogen werden. Der Fokus der Anstrengungen liegt nicht auf dem Wohnen der Menschen, sondern auf ihrem gesamten Lebensalltag: ihre Mobilität, ihr Freizeitver-



Abb. 6: Sanierung des „Pilotblocks“ – vorher (Foto: Ulf Böttcher/ProPotsdam)



Abb. 7: Sanierung des „Pilotblocks“ – nachher (Foto: Adam Sevens/ProPotsdam)

halten, Wohnen, die Möglichkeiten zum Einkaufen, die Dichte und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur usw. Wer noch mehr über die Gartenstadt Drewitz erfahren will, findet hier Informationen: www.gartenstadt-drewitz.blogspot.de.

Gregor Heilmann,
Leiter Stabsstelle Energie, Umwelt und Stadtteilentwicklung, ProPotsdam GmbH, Potsdam