

Siedlungen der 50er Jahre – Modernisierung oder Abriss?

**Methodik zur Entscheidungsfindung
über Abriss, Modernisierung oder
Neubau in Siedlungen der 50er Jahre**

F 2505

F 2505

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen -BMVBW- geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2007

ISBN 978-3-8167-7481-5

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00

Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

Siedlungen der 50er Jahre - Modernisierung oder Abriss?



**Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in
Wohnsiedlungen der 50er Jahre**

**Dieter Selk
Dietmar Walberg
Astrid Holz**



Siedlungen der 50er Jahre - Modernisierung oder Abriss?

**Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss,
Modernisierung oder Neubau
in Wohnsiedlungen der 50er Jahre**

Dieter Selk

Dietmar Walberg

Astrid Holz

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert. (Aktenzeichen: Z 6 – 10.07.03-05.01 / II 13 – 80 01 05 – 1)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt bei den Autoren.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern der projektbegleitenden Arbeitsgruppe

Herrn Dr. Bernd Hunger, Berlin

Herrn Bernd Jacobs, Hamburg

Herrn Hans-Peter Rietze, Salzgitter

Herrn Dirk Schumacher, Kassel.

Abbildungen Titelseite: Familie Kersig, Kiel; Lübecker Bauverein und Autoren

Endbericht - Kiel, Juni 2007



Endbericht

1. Vorbemerkung	3
1.1 Abgrenzung des Untersuchungszeitraums	5
1.1.1 1949-1950 Beginn des Massenwohnungsbaus	5
1.1.2 Errichtete Wohnungen im Untersuchungszeitraum	6
1.2 Bestandsaufnahme	8
1.2.1 Die Typisierung des Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland	8
1.2.2 Schleswig-Holstein mit Vorreiterfunktion	8
1.2.3 Das ERP-Programm 1949/1950: 10 000 Wohnungen	9
1.3 Untersuchungsmethoden	12
1.3.1 Fallstudien in Baden-Württemberg – BWPLUS - Pilotstudie	12
1.3.2 Barrierefreiheit zu Barrierearmut – Edinger/Lerch	13
1.3.3 Analytische Modernisierung Bremen Neue Vahr – Das 7-Phasen-Modell	14
1.3.4 Analytische Betrachtung des Nachkriegswohnungsbestandes	15
1.3.5 Erkenntnisse aus Schleswig-Holstein für die Bundesebene	15
1.4 Definitionen	17
1.4.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	17
1.4.2 Besonderheiten des Untersuchungsgegenstandes	17
1.4.3 Typisierung der Konstruktion in Schleswig-Holstein	18
2. Bestandsanalyse	20
2.1 Ökonomische Aspekte - Bilanzielle Aktivierung	20
2.1.1 Verbesserung des technischen Standards	20
2.1.2 Schall- und Wärmeschutz bei der Qualitätssicherung von Wohnraum	21
2.2 Soziologie und Märkte	22
2.2.1 Wohnungsmarktbeobachtung	22
2.2.2 Wohnungsmarktindikatoren	22
2.3 Regionale Spezifikationen am Markt	23
2.3.1 Spezifische Tendenzen am Beispiel Schleswig-Holstein	23
2.3.2 Datenerhebung durch Befragung	24
2.3.3 Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015	25
2.3.4 Wohnungsmarkt am Standort der ausgewählten Siedlungen	25
2.3.5 Nachhaltigkeit - Matrix der dena zur Markt- und Standortbewertung	26
2.4 Rationalisierung der Bautechnik	28
2.4.1 Der ECA Wettbewerb 1951	28
2.4.2 Der ECA I-Typ	28
2.4.3 Die ECA-II-Bauten	29
2.4.4 Ein Montagebauverfahren: „Trautsch“	30
2.5 Methodischer Ansatz	32
2.5.1 Qualität erkennen – Qualität benennen	32
2.5.2 Gestaltungsmerkmale	33
2.5.3 Ausgewählte Beispiele einer Gebäudetypologie	34
3. Siedlungsbeispiele	39
3.1 Erkenntnisprozesse	39
3.1.1 Neumünster Böckler-Siedlung	39
3.1.2 Neumünster Kock-Siedlung	42
3.2 Erhalt und Marktanpassung, Teilmodernisierung	45
3.2.1 Kiel - Holtenuer Straße (West)	45
3.2.2 Lübeck – Eichholz	48
3.3.1 Flensburg – Peter-Christian-Hansen-Weg	51
3.3.2 Lübeck - Sankt Lorenz-Nord	54
3.4 Marktberreinigung: Abriss und Ersatz	57
3.4.1 Lübeck - Robert-Koch-Straße	57



3.4.2 Wedel - Gorch-Fock-Straße	61
3.4.3 Kiel - Moltkestraße	63
4. Entscheidungsfindung als Prozess	65
4.1 Entscheidungs- und Abstimmungsprozesse	65
4.1.1 Lange Wege: Beispiel Böckler-Siedlung Neumünster	65
4.1.2 Zielstrebige Umsetzung: Beispiel Gorch-Fock-Straße Wedel	66
4.1.3 Kurzer Prozess: Beispiel Siedlung Eichholz Lübeck	66
4.2 Die Konkretisierung von Zielsetzungen	67
4.2.1 Vollmodernisierung	67
4.2.2 Teilmodernisierung	72
4.2.3 Bestandserhalt	76
4.2.4 Abriss	77
4.2.5 Veräußerung und Gesamtkonzepte	83
4.3 Entscheidungskriterien	84
4.3.1 „Harte“ und „Weiche“ Faktoren	84
4.3.2 Abwägungen: Abriss oder Modernisierung	85
4.3.3 Grobkostenbetrachtung und Vergleichskostenindex (VKI)	86
4.3.4 Finanzierung	89
4.4 Ganzheitliche Betrachtungsweisen	91
4.4.1 Der Faktor Zeit	91
4.4.2 Der Faktor Bausubstanz	92
4.4.3 Der Faktor Grundrissänderung	93
4.4.4 Umzugsmanagement	94
4.4.5 Sicherheit und Wohnzufriedenheit	95
4.5 Methodenfindung	96
4.5.1 Anforderungen an die Bewertungsmatrix	96
4.5.2 Die Matrix als Grundmodell	98
4.5.3 Die Entscheidungsfindung im Besonderen	99
5. Schlussbemerkung und Fazit	100
6. Anhang	102
6.1 Literaturlauswahl	102
6.2 Strategischer Kooperationsvertrag als Modell	113
6.3 Entscheidungsmatrix zur Anwendung	115
6.4 Kriterienkatalog	116
6.5 Danksagungen	117
6.6 Abkürzungsverzeichnis	118