

Potentiale und konzeptionelle Weiterentwicklung gefährdeter gründerzeitlicher Mehrfamilienhäuser der Repräsentantengruppen II + III in zukunftsgerichtete und familienfreundliche Wohnformen

Forschung der

Universität Leipzig / Entwerfen und konstruktives Gestalten

Prof. Dipl.-Ing. Architekt B. Pahl

Dipl.-Ing. Architekt T. Hobusch, Dipl.-Ing. Architektin S. Kruger, Dipl.-Ing. Architektin C. Pluto

gefördert vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

unterstützt durch die Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

begleitet durch Experten der Wohnungswirtschaft (GdW, IWU, W+P)

Kurzbericht

Im NEWOG - Projekt stand forschungsleitend die Frage, wie die beiden Faktoren - Leerstand in Gründerzeitgebieten - und - Nachfrage nach alternativen innerstädtischen Wohnformen - durch neue Konzepte verknüpft werden können. Die Untersuchungen wurden am Beispiel Leipzig durchgeführt.

Ausgehend von einer Analyse ausgewählter Fallbeispiele wurden zahlreiche neue Konzepte zum Umbau leerstehender Gründerzeithäuser entwickelt. Besondere Schwerpunkte waren die Reduzierung der Wohnungsanzahl, die Integration nachgefragter, individueller Wohnkonzepte sowie die Untersuchung von Nachhaltigkeitskriterien. Großer Wert wurde auf die Konzentration der Eingriffe sowie die Übertragbarkeit der Konzepte gelegt. Die Varianten wurden bewertet und analysiert; auf dieser Basis erfolgte eine Auswahl von Vorzugsvarianten und deren vertiefende Untersuchung. Die Eingriffe wurden in einem "Bausteinkatalog" zusammengefasst, detailliert beschrieben sowie kostenseitig betrachtet. Abschließend wurde der Beitrag zur Lösung gesamtstädtischer Probleme sowie Anpassungen der aktuellen Förderpolitik erörtert.



Leerstand in Leipzig

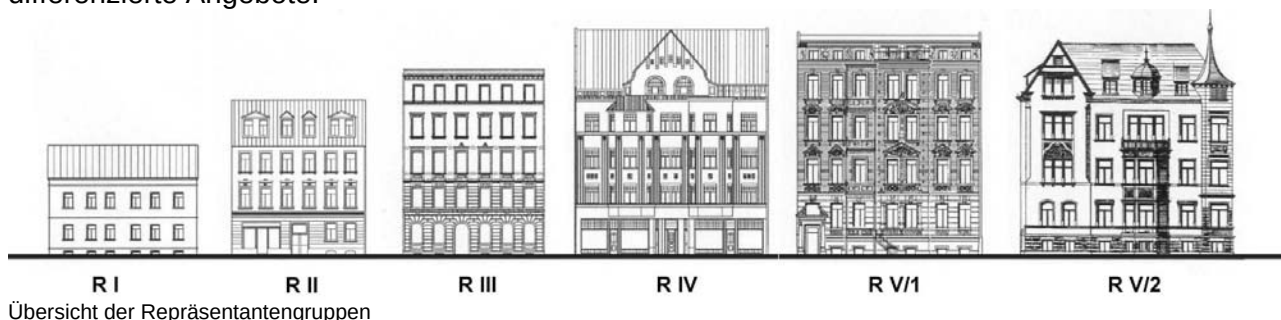
Einleitung

In den neuen Bundesländern bietet sich eine im Wohnungsmarkt bisher unbekannte Situation. Der hoher Leerstand im Mehrfamilienhausbestand der Gründerzeit und auch der Plattenbaugebiete führt zu sehr niedrigen Mietpreisen, einer schwierigen Lage der Eigentümer und komfortable Zustände für Wohnungssuchende. Ein Wohnhopping - Effekt hat eingesetzt, der aufzeigt, welche Trends auf dem Markt herrschen, wo unbefriedigte Wünsche sind und welche Qualitäten bevorzugt werden. Die fortgeschrittene Sanierung auch schlechter Lagen und wenig qualitätvoller Grundrisse sowie der Ausbau von Dachgeschossen hat den Leerstand zusätzlich um ca. 20% erhöht, allein in Leipzig existiert derzeit ein Leerstand von ca. 58.000 Wohneinheiten. [1] Die Sozialstruktur ganzer Gebiete ist in Bewegung geraten. Gleichzeitig fehlen für bestimmte Nutzergruppen entsprechende Wohnraumangebote. Der gebietsräumliche Zusammenhang der stadtraumbildenden Gründerzeit wird durch Abriss perforiert, diesem Prozess folgt eine beschleunigte Erosion bestimmter Gebiete.

Das drastische Sinken der Einwohnerzahlen der Städte in den neuen Bundesländern seit 1990 wurde intensiv erforscht und lässt sich im Wesentlichen auf drei Ursachen zurückführen. Die anhaltend schlechte Wirtschaftslage führte zu starkem Wegzug in den Westen, dem kaum Zuströme entgegen wirkten. In den ersten fünf Jahren nach der Wende waren von den ehemals 100.000 Industriearbeitsplätzen in Leipzig weniger als 15.000 erhalten geblieben. [2] Ab 1990 begann eine starke Abwanderung der Bevölkerung in die alten Bundesländer, ab 1993 setzten vermehrt Stadt – Umland – Wanderungen ein, seit 1998 sind sehr starke Umzugszahlen innerhalb des Stadtgebietes zu verzeichnen. Der demografisch belegte Prozess der massiven, bundesweiten Bevölkerungsrückgänge durch fallende Geburtenzahlen wird sich in den nächsten Jahren massiv fortsetzen. Seit 1989 hat sich die Bevölkerung von Leipzig von ca. 500.000 auf 400.000 (in den alten Stadtgrenzen) reduziert. Der Wunsch eines Großteils der Bevölkerung nach einem Einfamilienhaus führte in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung zu einem starken Suburbanisierungsprozess, der bis jetzt anhielt. Derzeit gibt es eine Stagnation auf diesem Gebiet, weiterhin führen die Vergrößerung des Wohnflächenkonsums, die Haushaltsneugründungen durch die geburtenstarken Jahrgänge sowie Zuzüge in die Stadt zu einer Stabilisierung.

Das Forschungsprojekt NEWOG bewegt sich in dem Spannungsfeld zwischen einem massiven Leerstand einerseits und der Suche nach einem nachhaltigen Umgang mit Stadtgebieten, nach Möglichkeiten des Erhalts von städtebaulichen Strukturen. Nur ein Teil des Wohnungsbestandes entspricht nach Größe, Ausstattung und Zuschnitt den Ansprüchen und damit der Nachfrage durch den Nutzer. Bei wertenden Vergleichen der Standorte, Bauformen, Preise und Eigentumsbildungsmöglichkeiten schneiden die städtischen Wohnungsbestände so schlecht ab, dass viele potentielle Nutzer das suburbane Wohnen dem Wohnen in der Stadt vorziehen. Dies geschieht, obwohl Nutzer das Umfeld außerhalb der Stadt keineswegs als ideal bewerten.

Ein wesentlicher in Umfragen genannter Faktor für den Wegzug aus der Kernstadt ist der Wunsch breiter Bevölkerungsschichten nach dem Wohnen im eigenen Haus. Dieses Bedürfnis kann jedoch auch in der Stadt bedient werden. Zur Verbesserung der Akzeptanz von städtischen Wohnstandorten müssen neben den unstrittig vorhandenen Vorteilen der Stadt auch positive Qualitäten wie im Stadtumland geboten werden. Dazu gehören ein gutes Wohnumfeld, weniger Dichte und individuellere Wohnformen mit privaten Freiräumen. Des weiteren führen die gesellschaftlichen Veränderungen, die sozialen und demographischen Entwicklungen und die Pluralisierung der Lebensstile zu neuen Wohnungskonzepten. Eine individualistischer werdende Gesellschaft sucht Räume, in denen sich der Einzelne wiederfinden kann. Das erfordert differenzierte Angebote.



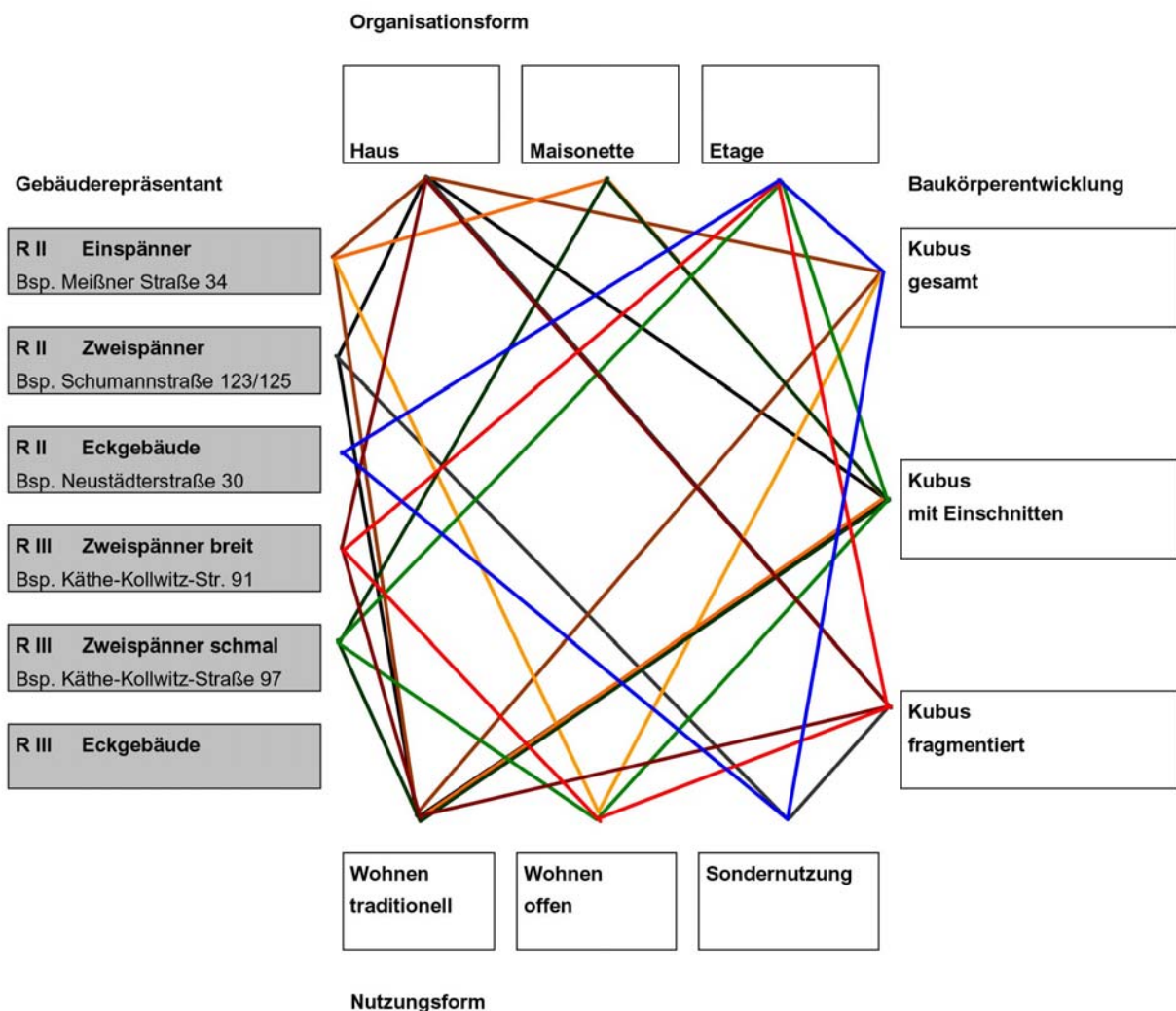
Übersicht der Repräsentantengruppen

Zielstellung

Forschungsleitend war die Frage, wie in Zukunft mit dem unsaniertem Bestand der Gründerzeitbebauung in den Städten nachhaltig umgegangen werden soll. Ausgehend von der demographischen Entwicklung, der Bauzustandsproblematik und Nutzerwünsche waren entwurfliche Strategien zu entwickeln, welche insgesamt eine nachhaltige Entwicklung und Stabilisierung der Gründerzeitgebäude erreichen. Am Beispiel Leipzig sollte durch gezielte Eingriffe die Wohnungsanzahl reduziert, die Wohnqualität deutlich verbessert und gleichzeitig der städtebauliche Zusammenhang der Blockstrukturen erhalten werden.

Es sollten Konzepte für unterschiedliche Typen von Stadthäusern / Maisonetten / Etagenwohnungen für die verschiedenen Nutzergruppen entwickelt werden, die in den Städten kein adäquates Wohnraumangebot vorfinden. Mit ungewohnten Eingriffen (Umdrehen der Grundrisse, neuen Erschließungen und Rückbau von Gebäudeteilen) sollten die Anzahl der Wohneinheiten durch die Veränderung der Wohnungsgrößen und –zusammenhänge deutlich reduziert werden.

Persönliche Bedürfnisse (Wohnungsgröße und -standard, Orientierung, Lage), Eigentumsformen, Wohnumfeldqualitäten (Ruhe und Grün) und flexible Grundrisse sollten in die Untersuchungen ebenso einfließen, wie der stadträumlicher Zusammenhang und die Einbindung des unmittelbaren Wohnumfeldes, die Lagebedingungen und das Ausschöpfen der Potentiale der Gebäudestruktur bei wirtschaftlichen Kosten.



Matrix zur Variantenbildung

Durchführung

Auf Grundlage der Auswertung der vorhandenen Untersuchungen, Erhebungen und ergänzenden Befragungen (UFZ, IFL....) der Wohnbedürfnisse sowie der Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes wurde ein Zielkatalog erstellt. [3] [4] [5] Integriert wurde die Sichtung des baulichen, gründerzeitlichen Bestandes nach Problemfällen des unmittelbaren Handlungsbedarfes anhand von Datenmaterial (Häufigkeit, Bauzustand, Lage, Wohnungsgröße, Zuschnitt, Leerstand und Wohnungsanzahl). Die Wünsche potentieller Nutzer wurden zusammengefasst. Insbesondere nachgefragten Wohnungsgrößen in Relation zur Finanzkraft, die verschiedenen Eigentumsformen, Ausstattungspräferenzen und technischer Standard, der Freiflächenbezug und Aspekte wie Wohnküchen, Tageslichtbäder, separates WC, Abstellmöglichkeiten und Garagen wurden in Fragebögen erfasst und analysiert.

In einem nächsten Schritt erfolgte die Eingrenzung auf relevante Gebäuderepräsentanten, die Aufbereitung und strukturelle Gliederung der baulichen Daten und des baukonstruktiven Hintergrundmaterials, einschließlich der erforderlichen Planungsparameter. Schwerpunktmäßig wurden Objekte mit durchschnittlichen Grundrissen an befahrenen Straßen selektiert.

In einem ersten Expertengespräch wurden die Zwischenergebnisse hinsichtlich der Definition der Zielgruppen, der zukünftigen Bewohnerstruktur und der Auswahl der Gebäuderepräsentanten und deren Anforderungsprofile in Bezug auf Problemlagen diskutiert. Im Ergebnis entstand die Beschreibung der Ziele zur baulichen Erneuerung (Potenziale und konzeptionelle Weiterentwicklung) gefährdeter gründerzeitlicher Bausubstanz.

Zu den ausgewählten Gebäuderepräsentanten erfolgt die Entwicklung von Grundrissvarianten unter Einschluss einer neuartigen vertikalen und horizontalen Zuordnung der Wohneinheiten (Reduktion der Anzahl der WE bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Zusammenhangs) mit dem Ziel der Erzeugung von bisher fehlenden Wohnqualitäten und Freiräumen für unterschiedliche Nutzergruppen (Alleinerziehende, junge Familien, Lebensgemeinschaften, Singles, Personen mit Erwerbsmöglichkeiten). Die Variantenbildung erfolgte durch die Kombination der Einflussgrößen Organisationsform, Baukörperentwicklung, Gebäuderepräsentanten und Nutzungsformen. Ein wichtiges Kriterium bei der Entwicklung der Konzepte war weiterhin die Beispielhaftigkeit und Übertragbarkeit, um eine spätere Anwendung an anderen Objekten der gleichen Repräsentantengruppe zu ermöglichen.

Die Varianten wurden in Hinsicht der konstruktiven Eingriffe, der baulichen Methodik sowie des Umfeldes und der zu erwartenden Kosten analysiert. Auf dieser Grundlage erfolgte die Auswahl von Vorzugsvarianten.

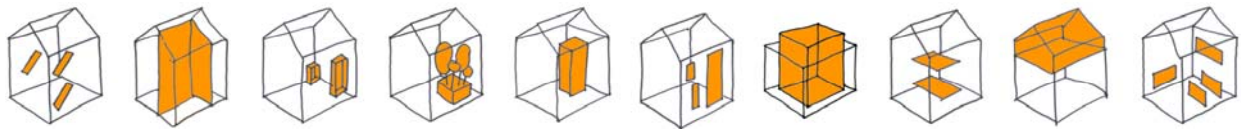
Insbesondere Nachhaltigkeitskriterien (Wirtschaftlichkeitsfaktoren, Wohnwert / Gestaltqualität, Ressourcennutzung) wurden bewertet und in Diagrammen für alle Konzepte dargestellt. Unter den Varianten bildeten sich als Wohnformgruppen das Stadthaus, die Maisonettewohnung und die offene Etagenwohnung heraus. Für bestimmte Lagen wurden Sondernutzungen vorgeschlagen.



Übersicht der Varianten

In dem nachfolgenden Schritt wurden die Überlagerung der Entwurfsansätze mit abgestuften Sanierungsstrategien (step by step, Nutzerbeteiligung, durchgreifende Erneuerung einzelner Sanierungsbausteine) untersucht, um Möglichkeiten zur Minimierung des baukonstruktiven Aufwandes unter Erhalt der entwerflichen Potenziale herauszufiltern. Bei der Gesamtbetrachtung der notwendigen umfassenden Sanierungsmaßnahmen an den Objekten wurde festgestellt, dass der realistische Anteil für Eigenleistungen maximal 10% beträgt. Für die anvisierten Zielgruppen für eigentumsfähige Wohnformen und den geplanten konstruktiven Eingriffen abgestufte Sanierungsstrategien (z. Bsp. Teilsanierung) wurde eingeschätzt, dass diese unter Kostenaspekten vernachlässigt werden können.

Die untersuchten Gebäude (sogenannte RII, RIII) weisen Grundprinzipien wie Spannweite, Bauart, Anordnung des räumlichen Gefüges auf, welche übertragbare Lösungsansätze erlauben. [6] In einem umfassenden Bauteilkatalog wurden widerkehrende Eingriffe (Innentreppen, Deckenöffnung, Bundwandabbruch, Fassadenöffnung, Dachrückbau, Entkernung + Neubau, Innenfassade, Balkone, Pflanzwanne) zusammengefasst. Jeder Eingriff wurde zeichnerisch detailliert, der konstruktive Aufwand beschrieben und kostenmäßig bewertet. Zur Vereinfachung wurde abschließend ein verallgemeinerter Kostenwert / Quadratmeter ermittelt, um die Übertragbarkeit der Eingriffe auf andere Objekte zu erleichtern.



Bauteile

Bei verschiedenen Varianten wurde durch einen punktuellen Eingriff ein geschützter Luftraum über ein oder mehrere Etagen geschaffen. Dieser wirksame Eingriff wurde typologisiert und als "Leipziger Fenster" eingeführt und tiefer untersucht. Über ein geschütztes, straßenseitiges, niedrig temperiertes Volumen entsteht einerseits ein neuer, wohnungsbezogener Freiraum, andererseits ein bauphysikalischer Pufferraum, der insbesondere den Verkehrslärm stark dämmen kann und somit die Wohnqualität der angelagerten Räume beträchtlich steigert. Die wichtigen bauphysikalischen und energetischen Aspekte der Eingriffe wurden von einem Experten geprüft.

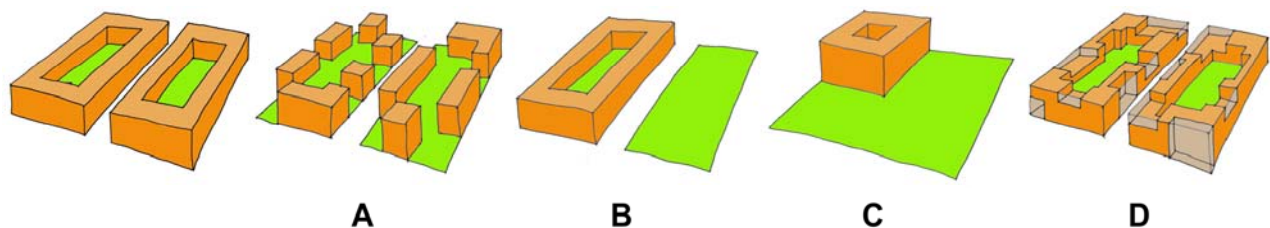


Leipziger Fenster

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung standen die Gesamtkosten vor der aktuellen Marktsituation im Vordergrund. Die Kosten für den Umbau einer Wohnung in einem gründerzeitlichen Objekt in Citynähe wurden den durchschnittlichen Kosten für ein Einfamilienhaus im städtischen Umfeld gegenübergestellt. Die Mehrkosten von ca. 20% bei dem Umbauobjekten sind auf den Aufwand für die Reduzierung der Wohnfläche, gezielte konstruktive Eingriffe und weitaus größere Volumen durch höhere Geschosse zurückzuführen.

Die Mehrkosten im Gründerzeitbestand relativieren sich bei nachhaltiger Sicht auf das Stadtgefüge (Abrisskosten, fehlende Auslastung der Infrastruktur, Erschließungsaufwand in Neubaugebieten...). Vor dem Hintergrund der massiven Leerstände erscheint es kontraproduktiv, weiterhin klassisch zu sanieren. Derzeit existieren bereits ca. 23% Leerstand in sanierten Gebäuden. [7] Maximal 10% bedeuten ausreichend Umzugs- sowie Marktreserven und werden von den Wohnungsverbänden als wirtschaftlich tragbar eingestuft. Vor der gesamtstädtischen Situation wurden verschiedene Strategien des Stadtumbaus gegenübergestellt. Als Perforation (A) wird der nahezu ungesteuerte punktuelle Abriss von baulichen Strukturen beschrieben, der zunehmend zur Auflösung städtebaulicher Strukturen führt. Mit einer Schwerpunktbildung (B) kann erreicht werden, in bestimmten Blöcken konzentrierter abzureißen und parallel andere Blöcke zu konservieren. Die kompakte Stadt (C) beschreibt den Wunsch des Schrumpfens von außen nach innen, diese Strategie scheitert jedoch an den komplexen Verhältnissen; den fortgeschrittenen Sanierungen und der Eigentumsbildung.

Das Forschungsprojekt konzentriert sich auf eine vierte Strategie, die Evolution (D) der vorhandenen Struktur. Bei gleichzeitiger Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Wohnbedürfnisse kann eine deutliche Reduzierung des Wohnungsbestandes und der Erhalt der städtebaulichen Strukturen erreicht werden.



Transformationsmodelle

Es wird vorgeschlagen, den Wohnungsleerstand durch einen Mix aus gezieltem Abbruch und der Evolution gründerzeitlicher Häuser zu verringern.

In einer weiteren Expertendiskussion wurden die Ergebnisse und Aussagen erörtert. Insbesondere die Ansätze zur Änderung der Förderpolitik zu Gunsten des Erhaltes gründerzeitlicher Stadträume wurden intensiv diskutiert und bestätigt.

Die Eigenheimzulage sollte nur noch für Wohnen im baulichen Bestand gewährt werden.

In Sanierungsgebieten und anderen Fördergebieten sollen Fördermittel an die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten, den Nichtausbau der Dachgeschosse sowie die Gebiets- und Blockorientierte Betrachtung gebunden werden.

Die Gewährung der Denkmalabschreibung sollte auf den Erhalt städtebaulicher Ensembles bei gleichzeitigen Eingriffen in die Substanz erweitert werden.

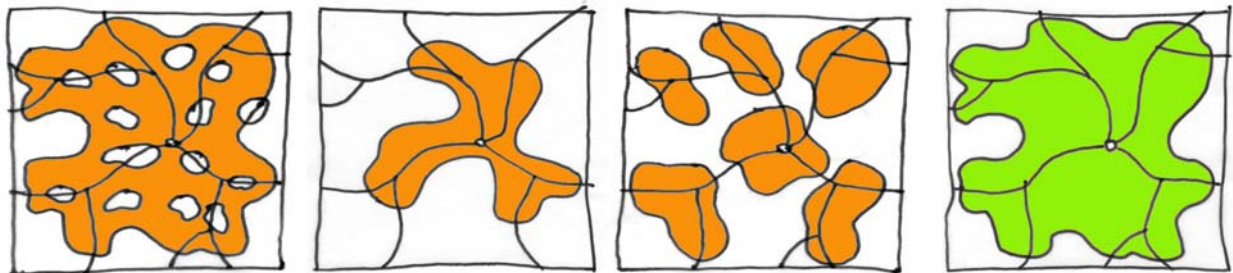
Abrissmittel für Flächenrückbau sollten auch im Bestand für Teilrückbauten einsetzbar sein.

Die Kosten für die Erschließung von neuen Baugebieten müssen zu 100% umgelegt werden.

Im letzten Abschnitt des Forschungsprojektes wurde untersucht, welche Anforderungen an das Wohnumfeld und den städtischen Kontext zu stellen sind. Vor den massiven Leerständen in Leipzig zeichnet sich eine marktorientierte Sortierung in dichte und perforierte Stadtteile ab, dies ist vor allem auf Lagequalitäten (Bezug zur City, Bezug zum Auewald) zurückzuführen. Derzeit herrscht eine sehr hohe Umzugsbereitschaft, dies belastet vor allem "schwache" Quartiere. Zur erfolgreichen Umsetzung neuer Strategien im gründerzeitlichen Bestand ist es erforderlich, den Kontext der gesamstädtischen Entwicklung zu berücksichtigen, die konkreten Bedingungen im Quartier zu analysieren sowie an den Qualitäten im Block zu arbeiten. Mit Blockentwicklungskonzepten kann eine parzellenübergreifende Verbesserung der nähräumlichen Bedingungen erreicht werden. Insbesondere der Abriss von Hinterhäusern, übergreifende Freiflächenkonzepte blockbezogene gemeinsame Stellplatzlösungen sowie Zielgruppenspezifische Angebote können zur Wohnqualitätssteigerung und damit auch zur Verbesserung der Chancen am Markt führen. Gemeinsame Interessen von Stadt, Eigentümern und Nutzern können durch Fördermittel gestützt werden. Ziel sollte es sein, dass Blockkonzepte in der Regie der Eigentümer umgesetzt werden, Förderungen sollten nur als Anschub wirken und selbsterneuernde Prozesse auslösen.

Die vorgeschlagenen Umbaustrategien können einerseits zur Stabilisierung bestimmter Stadträume beitragen, bedürfen andererseits aber Qualitäten in Hinsicht auf Lage im Stadtgebiet, Angebote im Umfeld und soziale Zusammensetzung des Quartiers, damit sie wirtschaftlich erfolgreich durchgeführt werden können.

Es zeigt sich, dass die konkrete Umsetzung in Pilotprojekten erforderlich ist, um den Qualitätssprung und die strategischen Ansätze haptisch begreifbar zu machen. Der potentiellen Zielgruppe muss mit nachprüfaren Kostenrechnungen und einer gebündelten, aufbereiteten Förderkulisserie die "Anfangshürde" genommen werden.



Stadtentwicklungszenarien

Zusammenfassung der Ergebnisse

Vor dem Hintergrund der massiven Leerstände (in Ostdeutschland) ist eine Verringerung der Wohnungsanzahl unumgänglich. Im Forschungsprojekt NEWOG wird ein radikaler Umbau der restlichen zur Sanierung anstehenden und aus dem Markt fallenden gründerzeitlichen Substanz vorgeschlagen, um einerseits die Wohnungsanzahl im Gebäude zu reduzieren, andererseits zielgruppenspezifisch neue Wohnqualitäten in die Substanz zu integrieren. Um mit Angeboten von Einfamilienhäusern konkurrieren zu können, ist eine Verstärkung des privaten, hausähnlichen Charakters und ein direkter Freiflächenbezug erforderlich. Bei gleichzeitiger Nutzung der innerstädtischen Vorteile (Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Kultur) kann es gelingen, mit der Umbaustrategie Bauwillige in der Stadt zu halten und gleichzeitig Stadträume zu stabilisieren. Es werden konzentrierte Eingriffe in die Substanz vorgeschlagen, die damit eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität bei geringerer Dichte erzielen. Um Anreize für einen stärkeren Umbau innerstädtischer baulicher Ressourcen zu schaffen, wird vorgeschlagen, existierende Förderinstrumente anzupassen. Damit kann es gelingen, eine nachhaltige Entwicklung der Stadtstruktur auszulösen, indem einerseits vorhandene bauliche und kulturelle Ressourcen genutzt werden und andererseits das Modell der kompakten und nachhaltigen Stadt mit kurzen Wegen und effektiver Infrastruktur gestützt wird.

Literatur:

- [1] Monitoringbericht 2002; Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau
- [2] Ein geographischer Exkursionsführer durch Stadt und Umland; 1996, Tschaschel und Wollkopf
- [3] Kommunal Bürgerumfrage - Ergebnisübersicht 1999, 2000, 2001; Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig
- [4] NAWO, Bulletin Nr. 5.12: Auswertung der Bewohnerbefragung in Leipzig - Gohlis-Süd; Annett Fritzsche, Sigrun Kabisch, Susanne Müller, Annett Steinführer, 2000, Leipzig
- [5] Neue Muster der Wohnsuburbanisierung; J. Aring, G. Herfert; 2001, Institut für Länderkunde, Leipzig
- [6] Gründerzeitliche Strukturtypen der Stadt Leipzig, Repräsentanten – Potenziale; Prof. B. Pahl, A. Widmann, Universität Leipzig, 2000
- [7] Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP); 2000 / 2003, Stadt Leipzig

Abbildungen: Universität Leipzig / Entwerfen und konstruktives Gestalten