

# Entscheidungsanalyse Umnutzung im Geschosswohnungsbau

**F 2111**

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

© by Fraunhofer IRB Verlag

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](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

## Entscheidungsanalyse Umnutzung im Geschößwohnungsbau

BI 6-80 0186-104

Endbericht

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Der Bundesminister<br>für Raumordnung,<br>Bauwesen und Städtebau |                   |
| <u>Abschluß</u> Zwischen-Bericht<br>zum Forschungs-Auftrag       |                   |
| Az.: <u>BIS-800186-104</u> Eing.: <u>29.8.88</u>                 |                   |
| Sammlung der<br>Forschungs-Berichte<br>des Referats              | Nr. <u>F 2111</u> |

Hamburg, Juli 1988

FORSCHUNGSARBEIT

"ENTSCHEIDUNGSANALYSE UMNUTZUNG IM  
GESCHOSSWOHNUNGSBAU"

BI 6 - 80 0186 - 104

ENDBERICHT

Bearbeiter:

Hanna Fangohr  
Heidemarie Hermann (Projektleitung)  
Wolfgang Oehler

Hamburg, Juli 1988



## INHALT

|                                                        | Seite |
|--------------------------------------------------------|-------|
| 0. KURZFASSUNG                                         | I     |
| 1. Anlaß und Ziele der Untersuchung                    | I     |
| 2. Ausgangssituation                                   | II    |
| 3. Zusammenfassung der Ergebnisse der Fallstudien      | V     |
| 4. Fazit                                               | IX    |
| A. AUSGANGSSITUATION                                   | 1     |
| 1. Anlaß und Ziele der Untersuchung                    | 2     |
| 2. Forschungsstand                                     | 4     |
| 2.1 Rahmenbedingungen und Öffentliche Diskussion       | 4     |
| 2.1.1 Ausgangspunkt: Probleme in Großsiedlungen        | 5     |
| 2.1.2 Abriß - eine Lösung?                             | 10    |
| 2.1.3 Alternative - Weiterentwicklung und Verbesserung | 18    |
| 2.1.4 Rückbau - kein Thema mehr?                       | 22    |
| 2.2 Begriffsdefinitionen                               | 24    |
| 2.3 Praktische Erfahrungen im In- und Ausland          | 27    |
| 2.4 Forschungsdefizite                                 | 35    |
| 3. Forschungsansatz und Durchführung der Untersuchung  | 38    |
| B. MODELLFALLSTUDIEN                                   | 42    |
| - Vorbemerkung                                         | 43    |
| I. FALLTYP I: BAUALTERSBEDINGTE MÄNGEL UND PROBLEME    | 44    |
| 1. Beschreibung des Falltyps                           | 44    |
| 2. Merkmale und Probleme                               | 46    |
| 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation              | 46    |

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                           | 55  |
| 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                        | 57  |
| 2.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                   | 59  |
| 3. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation            | 61  |
| 4. Modell-Beispiel                                              | 70  |
| - Übersichtstableau                                             | 70  |
| 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels                              | 73  |
| 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation                     | 73  |
| 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                         | 86  |
| 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                      | 88  |
| 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                 | 89  |
| 4.1.5 Probleme und Vorteile                                     | 90  |
| 4.2 Verbesserungsmaßnahmen                                      | 91  |
| 4.2.1 Maßnahmen im Wohnumfeld                                   | 91  |
| 4.2.2 Wohnungen und Gebäude                                     | 93  |
| 4.2.2.1 Alternative A: Teilmodernisierung mit Mieterselbsthilfe | 93  |
| 4.2.2.2 Alternative B: Aufwendige Modernisierung                | 97  |
| 4.2.2.3 Alternative C: Abriß und ergänzender Neubau             | 100 |
| 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen                          | 102 |
| II. FALLTYP II: PROBLEMATISCHES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS      | 109 |
| 1. Beschreibung des Falltyps                                    | 109 |
| 2. Merkmale und Probleme                                        | 111 |
| 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation                       | 111 |
| 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                           | 123 |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                                              | 126 |
| 2.4 Konkurrenzsituation                                                               | 128 |
| 3. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation                                  | 130 |
| 4. Modell-Beispiel                                                                    | 150 |
| - Übersichtstableau                                                                   | 150 |
| 4.1 Beschreibung                                                                      | 153 |
| 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation                                           | 153 |
| 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                                               | 164 |
| 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                                            | 166 |
| 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                                       | 167 |
| 4.1.5 Probleme und Vorteile                                                           | 168 |
| 4.2 Verbesserungsmaßnahmen                                                            | 168 |
| 4.2.1 Maßnahmen im Wohnumfeld                                                         | 169 |
| 4.2.2 Wohnungen und Gebäude                                                           | 170 |
| 4.2.2.1 Alternative A: Aufwertung des Bestandes                                       | 170 |
| 4.2.2.2 Alternative B: Umnutzung                                                      | 172 |
| 4.2.2.3 Alternative C: Rückbau                                                        | 173 |
| 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen                                                | 175 |
| III. FALLTYP III: NICHT AKZEPTIERTE BAUSTRUKTUREN<br>IN REGIONEN MIT WOHNUNGSÜBERHANG | 181 |
| 1. Beschreibung des Falltyps                                                          | 181 |
| 2. Merkmale und Probleme                                                              | 182 |
| 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation                                             | 182 |
| 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                                                 | 186 |
| 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                                              | 188 |
| 2.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                                         | 189 |
| 3. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation                                  | 191 |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| 4. Modell-Beispiel                                               | 197 |
| - Übersichtstableau                                              | 197 |
| 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels                               | 200 |
| 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation                      | 200 |
| 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                          | 209 |
| 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                       | 211 |
| 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                  | 212 |
| 4.1.5 Probleme und Vorteile                                      | 213 |
| 4.2 Verbesserungsmaßnahmen                                       | 214 |
| 4.2.1 Alternative A: Umfassendes Verbesserungskonzept im Bestand | 214 |
| 4.2.2 Alternative B: Umnutzung oder Sonderwohnnutzung            | 216 |
| 4.2.3 Alternative C: Rückbau                                     | 217 |
| 4.3 Bewertung der Verbesserungsmaßnahmen                         | 220 |
| IV. FALLTYP IV: BAUSCHÄDEN                                       | 224 |
| 1. Beschreibung des Falltyps                                     | 224 |
| 2. Merkmale und Probleme                                         | 225 |
| 3. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation             | 232 |
| 4. Modell-Beispiel                                               | 236 |
| - Übersichtstableau                                              | 236 |
| 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels                               | 237 |
| 4.1.1 Bauliche und städtebauliche Situation                      | 237 |
| 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation                          | 238 |
| 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte                       | 238 |
| 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt                  | 239 |
| 4.1.5 Probleme und Vorteile                                      | 239 |

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2 Verbesserungsmaßnahmen                                                        | 239 |
| 4.2.1 Alternative A: Sanierung                                                    | 239 |
| 4.2.2 Alternative B: Horizontaler Rückbau                                         | 241 |
| 4.2.3 Alternative C: Abriß                                                        | 242 |
| 4.3 Bewertung der Verbesserungsmaßnahmen                                          | 245 |
| C. KONSEQUENZEN                                                                   | 249 |
| 1. Zusammenfassung der Ergebnisse der Fallstudien                                 | 250 |
| 1.1 Falltyp I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme                              | 250 |
| 1.2 Falltyp II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis                        | 252 |
| 1.3 Falltyp III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang | 253 |
| 1.4 Falltyp IV: Bauschäden                                                        | 254 |
| 2. Kriterien zur Entscheidungsfindung                                             | 255 |
| 3. Empfehlungen                                                                   | 266 |
| LITERATURVERZEICHNIS                                                              | 268 |

## VERZEICHNIS DER FOTOS

Seite

### B.I.

|    |                                                           |    |
|----|-----------------------------------------------------------|----|
| 1  | Typische Siedlungsstruktur                                | 47 |
| 2  | Typische Siedlungsstruktur                                | 47 |
| 3  | Typische Siedlungsstruktur                                | 48 |
| 4  | Punkthaus                                                 | 48 |
| 5  | Bauschäden an der Fassadenverkleidung                     | 49 |
| 6  | Bauschäden an den Balkonverkleidungen                     | 49 |
| 7  | Substandardwohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen    | 52 |
| 8  | Gut eingegrünte Siedlung mit Mietergarten                 | 52 |
| 9  | Bepflanzung der Randstreifen durch Mieter                 | 53 |
| 10 | Ein typisches Bild: trostlose Kleinkinderspielflächen ... | 53 |
| 11 | Garagenhöfe zwischen den Zeilenbauten                     | 54 |
| 12 | Überdimensionierte Straßenräume                           | 54 |
| 13 | Fassadenrenovierung                                       | 62 |
| 14 | Wärmedämmung der Fassade                                  | 62 |
| 15 | WC vor der Modernisierung                                 | 63 |
| 16 | ... und nachher: Einbau einer Dusche                      | 63 |
| 17 | Modernisierung der Küche                                  | 64 |
| 18 | Ergänzender Wohnungsneubau                                | 64 |
| 19 | Verbesserung des Wohnumfeldes                             | 67 |
| 20 | Pergola und Mieterbeet im Eingangsbereich                 | 67 |
| 21 | Mieteraktivitäten: Sitzplatz ...                          | 68 |
| 22 | ... und Spielplatz in Selbsthilfe                         | 68 |
| 23 | Überdachter Sitzplatz im Selbstbau                        | 69 |
| 24 | Mietergarten mit direktem Wohnungszugang                  | 69 |
| 25 | Siedlungsstruktur                                         | 75 |
| 26 | 4geschossige Zeilen mit Rasenfläche                       | 75 |
| 27 | Punkthaus                                                 | 77 |
| 28 | Pflege der Pflanzstreifen durch Bewohner                  | 77 |
| 29 | Öffentlicher Spielplatz                                   | 78 |
| 30 | In dieser Sandkiste kann kein Kind spielen                | 78 |
| 31 | "Selbsthilfe": Trampelpfad                                | 80 |

|    |                                                       |    |
|----|-------------------------------------------------------|----|
| 32 | Ladenzeile                                            | 80 |
| 33 | Bauschäden an den Fassaden                            | 81 |
| 34 | ... und Bakonen                                       | 81 |
| 35 | Zerstörungen im Hausflur                              | 82 |
| 36 | Bereits modernisierte Wohnungen                       | 82 |
| 37 | Gemeinschaftsbad im Keller                            | 85 |
| 38 | Städtisches Gebäude zur Unterbringung von Obdachlosen | 85 |

## B.II.

|    |                                                        |     |
|----|--------------------------------------------------------|-----|
| 39 | Zwei Ansichten einer Großsiedlung ...                  | 112 |
| 40 | ... Hamburg-Steilshoop                                 | 112 |
| 41 | in Teilbereichen stark verdichtet (Bremen-Obervieland) | 113 |
| 42 | Wertheim-Wartberg                                      | 113 |
| 43 | Isolierte Lage am Stadrand (Bremen-Osterholz-Tenever)  | 114 |
| 44 | Soziale Infrastruktur                                  | 114 |
| 45 | Versiegeltes Wohnumfeld                                | 116 |
| 46 | Monotone Rasenflächen                                  | 116 |
| 47 | ... oder Raumbildung und Mietergärten                  | 117 |
| 48 | Aufenthaltsqualität im Innenhof?                       | 117 |
| 49 | Zwar versiegelt, aber Sitzgruppe für Bewohner          | 118 |
| 50 | Keine Einladung zum Spielen                            | 118 |
| 51 | "Angstpassage"                                         | 119 |
| 52 | Verkehrsschneisen ...                                  | 119 |
| 53 | Einfahrt zur Tiefgarage                                | 120 |
| 54 | Punkthochhaus                                          | 120 |
| 55 | Wohnscheibe                                            | 121 |
| 56 | Wohnring                                               | 121 |
| 57 | Eingangsbereich: unterdimensioniert,                   | 134 |
| 58 | ... versteckt und verwahrlost                          | 134 |
| 59 | Neugestaltung: einfach mit Pergola                     | 135 |
| 60 | ... mit aufwendigem Vorbau (Berlin, MV)                | 135 |
| 61 | ... in Hannover-Vahrenheide                            | 137 |

|    |                                                          |     |
|----|----------------------------------------------------------|-----|
| 62 | Hochhaus in Wedel                                        | 137 |
| 63 | ..., Innenhof vor                                        | 138 |
| 64 | ... und nach der Umgestaltung                            | 138 |
| 65 | ... jetzt ein "wohnlicher" Innenhof                      | 139 |
| 66 | Neuer Eingang und Fassadenbegrünung                      | 139 |
| 67 | Fassadenmalerei                                          | 141 |
| 68 | Erdaufschüttung mit Spielplatz                           | 141 |
| 69 | Wohnumfeldverbesserung: Anlage eines Öko-Teichs          | 142 |
| 70 | vorher: Beton bis zur Hauswand                           | 142 |
| 71 | nachher: Grün mit neuen Wegen                            | 143 |
| 72 | Sandkiste für Kinder oder ...                            | 143 |
| 73 | Blumenbeet für die Älteren                               | 144 |
| 74 | Hier macht Spielen Spaß                                  | 144 |
| 75 | "Rentner-Ecke" (Kirchdorf-Süd)                           | 146 |
| 76 | Liebevoll gepflegte Mietergärtchen                       | 146 |
| 77 | Umnutzung eines Wohnhauses in ein Bürogebäude            | 147 |
| 78 | Umnutzung einer Parkpalette zum Jugendtreff              | 147 |
| 79 | und so sieht es drinnen aus (Kiel-Mettenhof)             | 148 |
| 80 | Baustruktur                                              | 154 |
| 81 | Zeilenbauten am Rande                                    | 154 |
| 82 | Rückfront mit Tischtennisplatte                          | 156 |
| 83 | Eingangssituation                                        | 156 |
| 84 | Unterdimensionierter, versteckter Hochhaus-<br>Eingang   | 157 |
| 85 | Benachteiligte Wohnungen: wenig Sonne, wenig<br>Ausblick | 157 |
| 86 | Versiegeltes Wohnumfeld                                  | 160 |
| 87 | Pflanzen gibt es nur in Hochbeeten ...                   | 160 |
| 88 | ... und in Blumenkübeln                                  | 161 |
| 89 | wenig Platz zum Spielen                                  | 161 |
| 90 | aber viel Platz für Autos                                | 162 |
| 91 | Ladenzeile                                               | 162 |
| 92 | AWO-Beratungszentrum                                     | 163 |



### B.III.

|     |                                              |     |
|-----|----------------------------------------------|-----|
| 93  | "Wohnschlange" in ländlicher Umgebung        | 183 |
| 94  | Hochhauskomplex am Waldrand                  | 183 |
| 95  | Punkthochhaus in isolierter Lage             | 184 |
| 96  | Eines von drei Punkthochhäusern ...          | 184 |
| 97  | Punkthochhäuser auf dem Hochplateau          | 185 |
| 98  | Letzter Ausweg: Abriß                        | 196 |
| 99  | Umgebung der Problemgebäude                  | 202 |
| 100 | Neue Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft | 202 |
| 101 | Ein 8geschossiges Punkthochhaus              | 203 |
| 102 | Straßenfront der Wohnscheibe                 | 203 |
| 103 | Straßenfront der Wohnscheibe                 | 205 |
| 104 | Rückfront der Wohnscheibe                    | 205 |
| 105 | Durchgang                                    | 206 |

### B.IV.

|     |                                               |     |
|-----|-----------------------------------------------|-----|
| 106 | Schäden an der Plattenverkleidung der Fassade | 227 |
| 107 | Schäden an der Plattenverkleidung der Fassade | 227 |
| 108 | Schäden an der Plattenverkleidung der Fassade | 228 |
| 109 | Durchfeuchtungsschäden an der Fassade         | 228 |
| 110 | Durchfeuchtungsschäden an der Fassade         | 229 |
| 111 | Schäden an Betonbrüstungen von Laubengängen   | 229 |
| 112 | ... und Balkonen                              | 230 |
| 113 | Abriß                                         | 234 |
| 114 | Einkornziegelsplittschüttbetongebäude vor ... | 243 |
| 115 | Einkornziegelsplittschüttbetongebäude vor ... | 243 |
| 116 | ... und nach Rückbau und Sanierung            | 244 |
| 117 | ... und nach Rückbau und Sanierung            | 244 |

Alle Fotos GEWOS, mit Ausnahme

62, 63: Neue Heimat, Fotostelle

64, 65: Prof. Nibbes, Hamburg

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

|                                                 | Seite |
|-------------------------------------------------|-------|
| Lageplan Typ I                                  | 71    |
| Gebietsplan Typ I                               | 72    |
| Typ I: 3 Wohnungsgrundrisse                     | 84    |
| Lageplan Typ II                                 | 151   |
| Gebietsplan Typ II                              | 152   |
| Typ II: Wohnungsgrundriß (3 1/2-Zimmer-Wohnung) | 158   |
| Lageplan Typ III                                | 198   |
| Gebietsplan Typ III                             | 199   |
| Typ III: Wohnungsgrundrisse Scheibe             | 207   |
| Typ III: Vorschlag Rückbau Punkthaus            | 218   |
| Typ III: Vorschlag Rückbau Scheibe              | 219   |

Alle Abbildungen GEWOS

## 0. KURZFASSUNG

### 1. ANLASS UND ZIELE DER UNTERSUCHUNG

Anfang bis Mitte der achtziger Jahre stiegen Fluktuationsraten und Leerstandsquoten in Teilen des Geschoßwohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland in einem Umfang, daß sich Wohnungswirtschaft und Politik vor die Notwendigkeit eines baldigen Handelns gestellt sahen. Betroffen waren insbesondere auch die Bestände der Nachkriegszeit, die insgesamt eine erhebliche Bedeutung für die Wohnversorgung der Bevölkerung haben. Daher war und ist es erforderlich, für die Teile insbesondere auch des sozialen Wohnungsbaus, die aufgrund der bestehenden Defizite heute oder in Zukunft ihrer Versorgungsaufgabe nicht mehr ausreichend erfüllen können, auf Grundlage einer Ursachenanalyse wirksame Verbesserungsstrategien zu entwickeln. Hierzu soll neben anderen laufenden oder abgeschlossenen Studien auch die vorliegende Forschungsarbeit "Entscheidungsanalyse Umnutzung im Geschoßwohnungsbau" beitragen.

Ziel dieser Untersuchung ist es, für Politik, planende Verwaltung und Wohnungswirtschaft Entscheidungshilfen bereitzustellen, welche Maßnahmen zur Lösung bestehender und sich künftig verschärfender Problemsituationen im Geschoßwohnungsbau längerfristig sinnvoll sind unter Berücksichtigung der Aspekte Kosten, Wirtschaftlichkeit, Nutzen und Akzeptanz durch die Bewohner. Vor dem Hintergrund, daß angesichts hoher Leerstände immer wieder auch der Rückbau von ganzen Wohnanlagen, einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen gefordert wurde, ohne daß ausreichende Erkenntnisse über die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und Konsequenzen vorlagen, soll dieser Fragestellung besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Zur Durchführung der Untersuchung wurden zum einen vorliegende Veröffentlichungen sowie weitere Materialien zu den Aspekten Wohnungsmarktsituation und -entwicklung, (Pro-

blem-) Situation von Wohnungsbeständen, Verbesserungsstrategien und -konzepte sowie praktische Erfahrungen mit Verbesserungsmaßnahmen ausgewertet, wobei auch ausländische Beispiele mit einbezogen wurden. Zur Erarbeitung von Kriterien und Entscheidungshilfen, welche Maßnahmen unter dem Aspekt der Kosten-Nutzen-Relation als sinnvoll anzusehen sind, wurden anhand von "typischen" Modell-Fallbeispielen Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Situation in Alternativen dargestellt und daraus resultierende wirtschaftliche Konsequenzen in Form von Modellrechnungen aufgezeigt.

## 2. AUSGANGSSITUATION

Anfang der achtziger Jahre äußerten sich die bestehenden Probleme in Teilen der Großsiedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren zunehmend nicht mehr nur in Verwahrlosungserscheinungen und sozialen Konflikten, sondern verstärkt auch in erhöhter Fluktuation und wachsenden Leerstandsquoten bis zu 35 %. Dieser Nachfragerückgang wurde im wesentlichen von zwei unterschiedlichen Ursachen ausgelöst. Zum einen ist hier die demographische Entwicklung zu nennen mit einer Verlangsamung des Anstiegs der Haushaltszahlen, insbesondere auch in Ballungsgebieten. Diese langfristige Tendenz wird durch verschiedene Schwankungen überlagert, die von der wirtschaftlichen Entwicklung - z.B. tatsächliche oder befürchtete Arbeitslosigkeit - bzw. von politischen Entscheidungen - wie über die Zuzüge von ehemaligen DDR-Bürgern, Aussiedlern und Asylanten - beeinflusst werden.

Zum anderen ist neben der demographischen Entwicklung das unausgeglichene Preis-Leistungs-Verhältnis in vielen neueren Großsiedlungen verantwortlich für den Nachfragerückgang in diesen Beständen. Die aufgrund der Förderung mit degressiven Aufwendungsdarlehen vorprogrammierten Mietsteigerungen führten Anfang der achtziger Jahre zu Quadratmetermie-

ten, die z.T. den Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt entsprachen bzw. diese manchmal sogar übertrafen. Im Vergleich zu diesen hohen Wohnkosten war angesichts von städtebaulichen, baulichen und sozialen Problemen der Wohnwert dieser Bestände zu gering; das offensichtlich gestörte Preis-Leistungs-Verhältnis führte zu einer zunehmend geringeren Akzeptanz der Großsiedlungen. Gerade besser verdienende Haushalte fanden auf dem Wohnungsmarkt andere Wohnungen und verließen die Siedlungen, mit der Folge zunehmender sozialer Segregation sowie Leerständen in diesen Wohnanlagen.

Diese Entwicklung führte bei den Eigentümern dieser Bestände, vor allem Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zu teilweise erheblichen Belastungen, so z.B. durch erhöhte Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie durch Verluste infolge von Mietausfällen. Hinzu kamen erhebliche (Bau-)Schäden und die erhöhte Reparaturanfälligkeit gerade dieser Siedlungen.

Angesichts dieser Massierung von Problemen und einer zunehmenden Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt sahen sich die Eigentümer vor für sie allein nicht lösbare Aufgaben gestellt. So ist es nicht zufällig, daß die erneute Diskussion um die Großsiedlungen gerade auch durch die Wohnungswirtschaft initiiert wurde, ausgelöst durch die ökonomischen Probleme.

Gleichzeitig mit der Diskussion um Lösungsmöglichkeiten zur Rettung der gefährdeten Großsiedlungen wurde auch eine Diskussion über den allgemeinen Wohnungsleerstand geführt. Fehlinterpretationen von Leerständen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes und von Angaben, die auch Stichtags-Leerstände einschlossen, in Richtung auf einen erheblichen Wohnungsüberhang führten u.a. auch zu der Forderung nach Verknappung des Wohnungsangebotes. In diesem Zusammenhang

wurde auch der Ruf nach dem - möglichst staatlich subventionierten - Abriß der ungeliebten Großsiedlungen laut.

Als Beweis für die Praktikabilität von Abrissen wurden dabei von den Befürwortern die ausländischen Beispiele genannt. Dabei wurde jedoch übersehen, daß die Problemsituation der abgerissenen Wohnhäuser in den USA, Großbritannien und den Niederlanden sehr viel extremer war als bei den neueren Großsiedlungen in der Bundesrepublik, daß es sich um Bestände aus den ersten Nachkriegsjahren handelte, insgesamt also keine Übertragbarkeit auf die hiesigen Verhältnisse gegeben war. Ebenso blieben so wesentliche Aspekte wie Kosten, Restbelastungen, Finanzierung und Förderung unberücksichtigt. Dieses gilt auch für das häufig zitierte schwedische Beispiel aus Göteborg-Lövgärdet, das sich von seiner Ausgangslage her am ehesten mit den Problemsituationen in der Bundesrepublik vergleichen läßt.

Fachleute aus Wissenschaft, Politik und Verwaltung, die sich ernsthaft mit dem Thema Rückbau auseinandersetzten, machten jedoch deutlich, daß der Abriß von Großsiedlungen oder nur von Teilbereichen eine "unbezahlbare Illusion" sei. Neben den reinen Rückbaukosten und den erforderlichen Kosten für die Umsetzung der Mieter sind hierbei die hohen Wertverluste bei den relativ neuen Gebäuden von ausschlaggebender Bedeutung.

Angesichts der hohen, unbezahlbaren Kosten einerseits und der erheblichen Bedeutung der Geschoßbauten der Nachkriegszeit für die Wohnversorgung der Bevölkerung andererseits schied Abriß als Instrument zur Verknappung von Wohnraum und damit zur Reduzierung von Leerständen durch Verminderung des Angebotes also aus. Um den bestehenden Problemen wirksam begegnen zu können, wurden Lösungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung und Verbesserung der Großsiedlungen

gesucht, damit diese ihrer Versorgungsfunktion - wieder - gerecht werden können. Dabei wurde der Rückbau von einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen als möglicher Bestandteil eines komplexen Lösungskonzeptes nicht ausgeschlossen, wenn dadurch die Situation in den verbleibenden Wohnungsbeständen verbessert werden würde.

Für solche Lösungskonzepte und Verbesserungsmaßnahmen gibt es eine Vielzahl von Vorschlägen in Theorie und Praxis, eine Reihe von praktischen Erfahrungen aus dem In- und Ausland. Sie beziehen wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie Senkung der Wohnkosten und Verbesserung des Vermieterservices ebenso ein wie bauliche und städtebauliche Maßnahmen und Aktivitäten im sozialen Bereich. In geringem Umfang spielt auch die Frage nach Möglichkeiten zur Umnutzung von Wohnungen und Gebäuden eine Rolle.

Die vielen Anregungen zeigen, daß Veränderungen möglich sind. Dennoch ist die Abwägung der verschiedenen Entscheidungsalternativen bei der Problemlösung für die Handelnden und Fördernden nicht einfacher geworden. Angestrebt werden muß ein möglichst günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis, das den Versorgungsaspekt dieser Bestände ebenso mit einbezieht wie die Akzeptanz durch die Bewohner.

### 3. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER FALLSTUDIEN

Bei den im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit vorzufindenden Mängeln und Defiziten wurde nach vier problemorientierten Falltypen unterschieden, und zwar:

- Falltyp I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme
- Falltyp II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis
- Falltyp III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang
- Falltyp IV: Bauschäden.

### 3.1 Falltyp I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme

Das Modell-Beispiel weist eine Reihe von Bau- und Ausstattungsmängeln in Wohnungen und Gebäuden sowie Defiziten im Wohnumfeld auf, die typisch sind für die Siedlungen der 50er Jahre. Auf einem insgesamt noch angespannten örtlichen Wohnungsmarkt, besonders in dem Marktsegment des preiswerten Wohnraums, haben diese Bestände eine wichtige Bedeutung für die Wohnversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. So gibt es auch keine Leerstände und nur eine geringe Fluktuation, sondern einen Nachfrageüberhang.

Erforderliche Verbesserungsmaßnahmen mit dem Ziel, die baustrukturellen Mängel zu beheben und den Wohnwert von Wohnungen, Gebäuden und dem Wohnumfeld an die heutigen Anforderungen anzupassen, müssen der Bedeutung dieser Bestände für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum Rechnung tragen.

Die Entscheidung, welche der möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Situation - Teilmodernisierung (u.U. mit Mieterselbsthilfe), umfassende Modernisierung, Abriß einzelner Gebäude sowie ergänzender Neubau - realisiert werden sollen, hängt neben den bautechnischen Erfordernissen im wesentlichen von den Kosten und den Finanzierungsmöglichkeiten ab. Zu bevorzugen sind Alternativen, die eine Erweiterung der einseitigen Wohnungsstruktur - einfache Kleinwohnungen - beinhalten, sei es durch Wohnungszusammenlegungen oder ergänzenden Neubau. Aufgrund der teilweise recht großen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden kann mit Neubauten durchaus eine behutsame Verdichtung vorgenommen werden, ohne daß Wohnumfeldqualitäten dadurch beeinträchtigt und Siedlungsstrukturen zerstört werden. Auch ein Abriß einzelner Gebäude ist nicht grundsätzlich auszuschließen, wenn eine Sanierung zur erforderlichen Herstellung sicherer und gesunder Wohnbedingungen nicht oder nur mit unwirtschaftlichem Kostenaufwand möglich ist.



### 3.2 Falltyp II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis

Dieses ist kennzeichnend für die neueren Bestände aus der zweiten Hälfte der sechziger und den siebziger Jahren, insbesondere auch in Großsiedlungen. Wesentliches Problem dieser Bestände sind die sowohl absolut als auch im Verhältnis zum Wohnwert zu hohen Mietkosten, die zusammen mit einer Reihe von Mängeln und Defiziten zu einer abnehmenden Akzeptanz bei Bewohnern und potentiellen Mietinteressenten führen. Je entspannter der regionale Wohnungsmarkt ist, um so häufiger verursacht die fehlende Akzeptanz steigende Fluktuationsraten und Leerstände.

Dieser wohnungswirtschaftliche Druck macht ein schnelles Handeln notwendig. Vorrangiges und wirksames Instrument ist dabei eine Senkung der Mietkosten. Diese reicht nach den vorliegenden Erfahrungen aber alleine nicht aus, ergänzend müssen Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Gebäuden und im Wohnumfeld, des Images, der Sozialstruktur und des Vermieter-Services durchgeführt werden, ebenso müssen vorhandene Bauschäden beseitigt werden. Auch ist es häufig erforderlich, das vorhandene Wohnungsgemeinde an die Nachfrageentwicklung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen anzupassen.

Zur Anpassung an sich verändernde Wohnwünsche und geänderte Rahmenbedingungen kann auch eine Umnutzung von Wohnraum dienen, mit der sowohl das Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur entsprechend den vorhandenen Bedarfen ergänzt und die Monofunktionalität dieser Siedlungen zugunsten einer besseren Mischung von Wohnen und Arbeiten aufgehoben werden kann. Auch kann für Wohnen nicht ausreichend nachgefragte Bausubstanz so sinnvoll für Büros und nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Ähnliches gilt auch für eine Umnutzung von Tiefgaragen oder Parkpaletten.

Abzulehnen ist ein Abriß von ganzen Siedlungen oder Gebäuden mit dem Ziel, das Wohnungsangebot künstlich zu verknappen. Dem widersprechen neben der Bedeutung dieser Bestände für die quantitative und qualitative Wohnversorgung die hohen Kosten, insbesondere durch Wertvernichtung, und die Frage der Finanzierung dieser Abrisse, vor allem vor dem Hintergrund hoher Restschulden, mit denen viele dieser Bestände belastet sind. Dagegen kann ein horizontaler oder vertikaler Rückbau von Gebäudeteilen zur Verbesserung der bestehenden Wohnverhältnisse durchaus in Betracht gezogen werden. Bei den hohen Gesamtkosten - Maßnahmekosten und Wertvernichtung - wird aber in der Regel anderen Maßnahmen der Vorzug zu geben sein.

### 3.3 Falltyp III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang

Anders stellt sich die Situation bei Beständen des Falltyps III dar. Hier gibt es einen echten Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt, so daß Wohnungssuchende in den verschiedenen Teilsegmenten ausreichend Alternativen zu den nicht akzeptierten Baustrukturen finden. Maßnahmen zur Senkung der Mietkosten und Verbesserung des Wohnwertes im Bestand reichen nicht aus, die Vermietungschancen nachhaltig zu erhöhen. Da sich auch eine Umnutzung der Gebäude an diesen Standorten aufgrund der fehlenden Nachfrage meist nicht realisieren läßt, bleibt als Lösungsmöglichkeit oft nur der vollständige Abriß oder der teilweise Rückbau der Gebäude. Angesichts der erheblichen Verluste bei der Bewirtschaftung dieser Bestände sind hier die Kosten infolge der Wertvernichtung anders zu beurteilen als beispielsweise bei Beständen des Falltyps II, deren Vermietungsprobleme aus einem unausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis resultieren. Die negativen Auswirkungen, die sich aus der Belastung durch diese Bestände für das angrenzende Wohnquartier oder die anderen Wohnungen des Unternehmens ergeben, sind hier

u.E. von größerer Bedeutung als die Vernichtung nicht angenommener Bausubstanz, selbst wenn hierzu öffentliche Mittel aufgewendet werden müssen.

### 3.4 Falltyp IV: Bauschäden

Die Entscheidung über die zu wählende Maßnahmealternative wird bestimmt durch ihre Eignung zur Beseitigung der Bauschäden und der daraus resultierenden Probleme. Ziel sollte dabei grundsätzlich der Erhalt der Wohnungen sein, insbesondere auch für das Marktsegment des preiswerten Wohnraums. Gegenüber den anderen möglichen Maßnahmealternativen - Sanierung zur Behebung der Bauschäden und Sanierung mit gleichzeitiger Modernisierung zur Anpassung an die heutigen Wohnanforderungen - sollten Entscheidungen zugunsten eines teilweisen oder vollständigen Abrisses ausschließlich vor dem Hintergrund gefällt werden, daß die Bauschäden an konstruktiven Gebäudeteilen oder die Gesundheit der Bewohner gefährdenden Schäden mit vertretbarem Kostenaufwand nicht mehr reparabel sind.

## 4. FAZIT

Die Sicherung der Mietwohnungsbestände der Nachkriegszeit und die Entwicklung von auch längerfristig wirksamen Lösungskonzepten für derzeit bestehende und künftig zu befürchtende Probleme ist eine wichtige wohnungs- und sozialpolitische Aufgabe der Zukunft.

Da die Probleme und Rahmenbedingungen bei den hier betroffenen Bestandstypen sehr unterschiedlich sind, müssen auch die erforderlichen Maßnahmen am jeweiligen Einzelfall ansetzen und können nach Art, Umfang, Kosten und Wirkung ebenfalls sehr unterschiedlich sein. Grundsätzlich müssen diese Maßnahmen geeignet sein, die Wohn- und Lebensverhältnisse der dort lebenden Bewohner zu verbessern und bezahlbare Mieten zu sichern.

Angesichts der Bedeutung der Bestände im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit (mit einem Anteil von 58 % am gesamten Mietwohnungsbestand) für die Wohnversorgung der Bevölkerung muß in der Regel bestandssichernden Maßnahmen der Vorzug gegeben werden vor Umnutzung und Rückbau. Ein teilweiser Rückbau oder vollständiger Abriß sollte nur dann erfolgen, wenn dadurch die Wohnverhältnisse bei den verbleibenden Wohnungen entscheidend verbessert werden oder eine Wiederherstellung von sicheren und gesunden Wohnverhältnissen nicht oder nur mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine Ausnahme von diesen grundsätzlichen Erwägungen stellen u.E. nur nicht akzeptierte Wohnbestände in Regionen mit echtem Wohnungsüberhang dar, bei denen andere Verbesserungskonzepte nach sorgfältiger Prüfung keinen Erfolg versprechen.

Auf keinen Fall darf es eine mit öffentlichen Geldern subventionierte Vernichtung von Wohnraum geben, die nur dazu dienen soll, das Wohnungsangebot zu verknappen. Dieses würde gegen die sozialen Ziele der Wohnungspolitik verstoßen.

Planung und Realisierung von erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen dürfen nicht von Nachfrageschwankungen auf dem Wohnungsmarkt bestimmt werden. So darf die derzeitige Vollvermietung auch in belasteten Großsiedlungen nicht dazu führen, daß als notwendig erachtete Maßnahmen nicht ergriffen werden und erst wieder erneute Vermietungsschwierigkeiten den Anstoß zum Nachdenken und Handeln geben.

## **A Ausgangssituation**

## 1. ANLASS UND ZIELE DER UNTERSUCHUNG

Teile des Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik Deutschland sind gekennzeichnet durch städtebauliche, bauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme. Waren es in der Vergangenheit vor allem die innerstädtischen Altbauquartiere mit schlecht ausgestatteten, nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungen, baulichen Mängeln sowie Defiziten im Wohnumfeld, auf die die Anstrengungen zur Verbesserung der Wohnsituation zielten, richtete sich in den letzten Jahren die Aufmerksamkeit zunehmend auch auf die nach dem Kriege erbauten Bestände, insbesondere auf diejenigen in größeren Siedlungen mit verdichteter Bauweise.

Anfang bis Mitte der achtziger Jahre äußerten sich diese Probleme vor allem bei einigen Bau- und Siedlungsformen wie Hochhäusern und Großwohnanlagen neben Verwahrlosungserscheinungen, Vandalismus und sozialen Konflikten auch in zunehmenden Fluktuations- und Leerstandsquoten. Die Notwendigkeit für ein baldiges Handeln war nicht mehr zu übersehen, gerade auch vor dem Hintergrund, daß die ganz oder in Teilbereichen gefährdeten Bestände eine erhebliche Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung haben.

In den Diskussionen um mögliche Konzepte zur Bewältigung der Probleme wurde neben bereits praktizierten Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude und des Wohnumfeldes, zur Veränderung der Mieten- und Belegungspolitik sowie zur sozialen Betreuung der Bewohner immer wieder auch die Forderung nach vollständigem Abriß oder Rückbau von ganzen Wohnanlagen, einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen gestellt. Es fehlten aber konkrete Informationen hinsichtlich der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten für den Rückbau im Geschosswohnungsbau. So gibt es auch im Ausland nur wenige dokumentierte Erfahrungen, die zudem nur bedingt übertragbar sind.

Für die Teile des sozialen Wohnungsbaus, die aufgrund der bestehenden Defizite heute oder in Zukunft ihre Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllen können, müssen wirksame Verbesserungsstrategien entwickelt werden. Die Eigentümer allein sind hier vielfach überfordert; Bund, Länder und Gemeinden haben bei den anstehenden Aufgaben zur Verbesserung der Wohnsituation im Geschoßwohnungsbau eine Mitverantwortung, die sie verpflichtet, an der Erarbeitung von tragfähigen Lösungen richtungsweisend mitzuwirken. Unter diesem Aspekt ist neben anderen laufenden oder abgeschlossenen Studien auch die vorliegende Forschungsarbeit "Entscheidungsanalyse Umnutzung im Geschoßwohnungsbau" zu sehen, mit der der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau GEWOS im Herbst 1986 beauftragt hat.

Hiermit sollen für Politik, planende Verwaltung und Wohnungswirtschaft Entscheidungshilfen bereitgestellt werden, welche Maßnahmen zur Lösung bestehender und sich künftig verschärfender Problemsituationen im Geschoßwohnungsbau langfristig sinnvoll sind. Dabei sind die Aspekte technische Realisierbarkeit, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz durch die Bewohner zu berücksichtigen. Bei der Entscheidungsanalyse wird ein Schwergewicht auf die Fragestellung gelegt, inwieweit in belasteten Wohnanlagen Rückbau im Vergleich zu anderen denkbaren Maßnahmen wie Verbesserung der Gebäude und des Umfeldes, Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, geänderte Mieten- und Belegungspolitik usw. als ein Bestandteil eines umfassenden Gesamtkonzeptes eine infragekommende Alternative ist.



## 2. FORSCHUNGSSTAND

### 2.1 Rahmenbedingungen und Öffentliche Diskussion

Selten wurde ein wohnungswirtschaftliches oder städtebauliches Thema mit einer vergleichbaren Intensität wie der "Rückbau" in der Öffentlichkeit diskutiert. Mitte der achtziger Jahre setzten sich nicht nur nahezu jede Fachzeitschrift, sondern auch Tageszeitungen und andere öffentliche Medien mit diesem Thema auseinander, auf einer Vielzahl von Tagungen spielte diese Fragestellung eine Rolle, in der Regel im Zusammenhang mit der Situation der Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre.

Allein in der Zeit von der Antragstellung für dieses Forschungsvorhaben 1985 bis zur Vorlage des Ergebnisberichtes ist eine deutliche Veränderung der Vorzeichen, unter denen diese Diskussion geführt wurde und noch wird, festzustellen. Zunächst gab es auf der einen Seite die Abriß-Befürworter, die die Demontage einer vollständigen Großsiedlung (wie z.B. Mümmelmannsberg in Hamburg), das Sprengen eines Hochhauses oder das Abtragen der oberen Geschosse als eindimensionalen Lösungsweg vorschlugen, ohne sorgfältige Prüfung der Konsequenzen, der technischen, ökonomischen und versorgungspolitischen Probleme und notwendiger Begleit- und Folgemaßnahmen. Auf der anderen Seite standen die Abriß-Gegner, die es ablehnten, den vollständigen oder teilweisen Rückbau von Gebäuden als eine der vielen Lösungsmöglichkeiten miteinzubeziehen.

Dann folgte eine u.E. positive Entwicklung in der Beschäftigung mit den anstehenden Aufgaben zur Lösung bestehender Problemsituationen im Geschoßwohnungsbau. Viele, die in Politik, Wissenschaft und Praxis mit diesen Problemen befaßt waren, zogen den Abriß von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Stockwerken als einen möglichen Bestandteil eines komplexen Lösungskonzeptes durchaus in Betracht. Überwiegend wurde dabei die Auffassung vertreten, daß Abriß nur Teil einer



städtebaulichen Lösung sein kann, keineswegs aber dazu dienen darf, das Wohnungsangebot zu verringern, um dadurch die Vermietungschancen für andere Wohnungen zu verbessern. Ebenso wurde die teilweise von der Wohnungswirtschaft geforderte "Abriß-Prämie" mit der Zielsetzung der Verknappung von Wohnraum angesichts der Versorgungsfunktion dieser Bestände abgelehnt.

Heute ist es um das Thema "Rückbau" wieder recht still geworden. Angesichts dieser rasanten Entwicklung muß nach den Gründen gefragt werden, die zunächst die intensive Diskussion ausgelöst haben, und nach den Gründen, die die Veränderung in der Behandlung dieser Thematik bewirkt haben.

#### 2.1.1 Ausgangspunkt: Probleme in Großsiedlungen

Zunächst ist festzustellen, daß die öffentliche Diskussion um "Abriß" oder "Rückbau" in der Bundesrepublik praktisch ausschließlich auf die Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre zielt.

Anfang der achtziger Jahre stieg in diesen Großsiedlungen die Zahl der leerstehenden Wohnungen und die Fluktuationsraten erreichten etwa 1985 Höchstwerte, so in Hamburg Kirchdorf-Süd 16 %, Bremen Osterholz-Tenever 21 %, Essen Hölsterfeld 25 % (1984) (vgl. AUTZEN/BECKER 1985, S. 138.934). Dabei waren in der Regel nicht die gesamten Wohnanlagen gleichmäßig von diesen Auswirkungen betroffen, sondern nur Teilbereiche oder einzelne Gebäude. Leerstände von 35 % in Duisburg-Hagenshof oder mehr als 60 % in Emden in einem Gebäude weckten Visionen von künftigen Geisterstädten. Gleichzeitig zeigten sich erhebliche (Bau-)Schäden und die erhöhte Reparaturanfälligkeit gerade dieser Siedlungen. Eigentümer waren und sind überwiegend Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die durch diese Entwicklungen vor Probleme gestellt wurden, die für sie wirtschaftlich nicht oder zumindest nicht in dem zu erwartenden Ausmaß zu bewältigen waren.

Vor diesem Hintergrund stellte MEUTER bereits 1985 fest: "Es ist sicherlich kein Zufall, daß die Wohnungsbestände der großen Wohnsiedlungen der späten 60er und der 70er Jahre heute erneut ins Licht der Öffentlichkeit rücken. Seinerzeit als neues und am Wachstum orientiertes städtebauliches Konzept gelobt und zugleich als seelenlose Betonwüste und Wohnmaschine verschrien, gingen sie bald im Alltagsgeschäft der Stadterneuerung, Verkehrsplanung und dergleichen unter. Heute wird über immense Leerstände der Wohnungen in diesen Siedlungen gesprochen, sie werden als eine Form des Wohnens abqualifiziert, die den heutigen Wohnbedürfnissen völlig konträr ist. Manche stimmen wieder das alte Lied der "seelenlosen Betonsilos" an, vornehmlich solche, die dort nicht zu wohnen pflegen." (MEUTER 1985)

Die letzte Bemerkung muß an dieser Stelle noch einmal aufgegriffen werden. Gerade in der veröffentlichten Meinung in den Massenmedien äußern sich seit Jahren Leute über Großsiedlungen, die diese nur von außen kennen. Das, was da an Vorurteilen und abwertenden Meinungen zum Tragen kommt, ist nicht nur wenig hilfreich zur Bewältigung der ohne Zweifel bestehenden Probleme, sondern trägt vielmehr zur Verschärfung dieser Probleme bei. Menschen, die dort leben, werden ins Abseits gestellt, das Image dieser Siedlungen in der Öffentlichkeit wird weiter verschlechtert. Auch einige Politiker beteiligen sich an dieser wenig qualifizierten Auseinandersetzung mit den ungeliebten Großsiedlungen, und wenn ein Pastor öffentlich das Leben in Bremen Osterholz-Tenever mit moderner Massentierhaltung vergleicht, zeugt das u.E. nicht gerade von christlicher Nächstenliebe.

Der Nachfragerückgang bei den Großsiedlungen wurde im wesentlichen aus der Kombination von zwei sehr unterschiedlichen Ursachen ausgelöst. Zum einen nähert sich in fast allen Gemeinden die Haushaltsentwicklung einem Wendepunkt;

bereits ab Anfang der achtziger Jahre hat sich der Anstieg der Haushaltszahlen verlangsamt, ab etwa 1990 werden in Ballungsgebieten die Haushaltszahlen abnehmen (bei einer weiteren Zunahme der kleineren Haushalte), was langfristig zu einer Verringerung der Nachfrage führen wird.

Überlagert wird diese langfristige Tendenz durch verschiedene Schwankungen, die von der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. von politischen Entscheidungen beeinflusst werden. So wirkte sich z.B. die wirtschaftlich unsichere Lage, insbesondere eine eventuell drohende Arbeitslosigkeit, auf die Haushaltsgründung vieler junger Haushalte aus den geburtenstarken Jahrgängen aus. Auch sind deutliche regionale Unterschiede festzustellen. Vermietungsprobleme gibt es insbesondere in Großsiedlungen in Regionen mit wirtschaftlichen Problemen wie den norddeutschen Großstädten, den nordrheinwestfälischen Ballungsgebieten und in strukturschwachen Regionen, während z.B. München-Neuperlach mit über 20.000 Wohneinheiten angesichts der angespannten Lage auf dem Münchner Wohnungsmarkt bislang von derartigen Schwierigkeiten nicht betroffen ist.

Aber nicht nur demographische Gründen hatten zu einer Veränderung der Nachfrage bei Wohnungen in Großsiedlungen geführt. Mindestens ebenso, wenn nicht in stärkerem Maße verantwortlich für diese Entwicklung war das Preis-Leistungs-Verhältnis bei diesen Beständen. Die Finanzierungsmodelle der Siedlungen der sechziger und siebziger Jahre waren bei ihrer Fertigstellung von hohen Einkommenszuwächsen in den folgenden Jahren ausgegangen, die Finanzierung baute daher auf vorprogrammierten Mietanstiegen durch den degressiven Abbau von Aufwendungsdarlehen auf. Mit diesem Finanzierungsmodell erreichten die Siedlungen Anfang der achtziger Jahre fast in allen Städten Quadratmetermieten, die z.T. den Mieten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt entsprachen bzw. diese manchmal sogar übertrafen.

Im Vergleich zu diesen hohen Wohnkosten, wozu teilweise auch erhebliche Betriebs- und Heizkosten beitrugen, war angesichts von städtebaulichen, baulichen und sozialen Problemen der Wohnwert in diesen Siedlungen objektiv oder in der subjektiven Bewertung der Bewohner zu gering. Dieses unausgeglichene Verhältnis von Mietpreis und Wohnwert, das offensichtlich gestörte Preis-Leistungs-Verhältnis führte bei Bewohnern und potentiellen Mietern zu einer zunehmend geringeren Akzeptanz in problembehafteten Großsiedlungen.

Dies hatte zum einen zur Folge, daß bei einem sich entspannenden Wohnungsmarkt besserverdienende Bewohner sich andere und auch preiswertere Wohnungen suchten oder Wohneigentum erwarben, also aus den Großsiedlungen auszogen, und potentielle Mietinteressenten sich gegen diese Wohnanlagen entschieden. Andererseits konnten sich z.B. Familien mit niedrigem Einkommen die für sie gedachten familiengerechten Sozialwohnungen nicht oder nicht mehr leisten, es sei denn, sie hatten so geringe Einkommen, daß die Mietkosten ganz oder teilweise vom Sozialamt getragen wurden.

Beides führte zu einer Segregation der Bevölkerung in den Großsiedlungen und ließ eine zunehmende Verslumung bzw. Ghettobildung erwarten.

Angesichts dieser Massierung von Problemen und angesichts einer - zumindest in quantitativer Hinsicht - weitgehenden Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt und der daraus resultierenden Konkurrenzsituation sahen sich vor allem die besonders betroffenen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor für sie allein nicht lösbare Aufgaben gestellt. So ist es nicht zufällig, daß die derzeitige Diskussion um die Großsiedlungen gerade auch durch die Wohnungswirtschaft initiiert wurde. Im Gegensatz zu den vergangenen Diskussionen, die an einer Kritik der städtebaulichen und architektoni-

schen Merkmale von Großsiedlungen sowie ihrer sozialen Verhältnisse ansetzten, waren jetzt die ökonomischen Probleme der Anlaß für eine intensive und weit gefächerte Auseinandersetzung mit dem Thema.

Gleichzeitig wurde eine breite Diskussion über den allgemeinen Wohnungsleerstand geführt. Gegriffene Zahlen oder Angaben, die auch Wohnungen einschlossen, die nur einen Tag leerstanden, dienten als Diskussionsgrundlage und führten zu einer erheblichen Fehlinterpretation des tatsächlichen Wohnungsleerstandes in Richtung auf einen erheblichen Wohnungsüberhang. Demgegenüber hatte die GEWOS Leerstandsanalyse deutlich gemacht, daß es auf Bundesebene einen harten - mehr als 3 Monate - Leerstand von nicht mehr als 250.000 Wohneinheiten gab und selbst der Stichtagsleerstand mit rd. 1 % aller Wohnungen (im Durchschnitt der untersuchten sieben Städte) die Untergrenze der häufig geforderten Fluktuationsreserve darstellt. Da sich der Leerstand jedoch ungleichmäßig auf die einzelnen Marktsegmente verteilt - besonders betroffen waren z.B. Eigenheime und Eigentumswohnungen, Mietwohnungen aus Bauherrenmodellen, Einzimmerwohnungen und Sozialwohnungen mit hohen Mieten, insbesondere in Großsiedlungen in peripherer Lage -, kann Leerstand nicht als Fluktuationsreserve dienen. Er darf auch nicht als Indikator einer generellen Überversorgung mit Wohnraum interpretiert werden (Vgl. GEWOS 1985). So stellte auch Bundesminister SCHNEIDER fest: "Es ist ein weitverbreiteter Irrtum in der wohnungspolitischen Diskussion, Wohnungsleerstände mit Marktsättigung gleichzusetzen. Wohnungsleerstände sind zunächst und vor allem ein Hinweis für nicht nachfragegerechte, das heißt zu hohe Preise." (BULLETIN Nr. 143, 1986).

Trotzdem wurden aus dieser Diskussion des vermeintlichen Wohnungsüberhanges Konsequenzen abgeleitet: Einerseits die fast völlige Einstellung des öffentlich geförderten

Mietwohnungsbaus, andererseits die Forderung nach Verknappung des Wohnungsangebotes. In diesem Zusammenhang wurde auch der Ruf nach einer - möglichst staatlich subventionierten - Demontage der ungeliebten Großsiedlungen laut.

### 2.1.2 Abriß - eine Lösung?

Im Umfang der Probleme und den sich daraus stellenden Anforderungen an Lösungskonzepte ist die Situation in belasteten Großsiedlungen heute vergleichbar mit den Aufgaben zur Sanierung und Erneuerung der innerstädtischen Altbauquartiere. Und wie bei der innerstädtischen Altbausanierung das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten vom Totalabriß (Flächensanierung) bis hin zur behutsamen, langsamen Erneuerung und einfachen Modernisierung (zum Erhalt von preiswertem Wohnraum) reicht, umfassen auch bei den neueren Siedlungen die mehr oder weniger ernst gemeinten Maßnahmevorschläge die Bandbreite vom vollständigen Abriß bis zur reinen Kosmetik (Fassadenanstrich, "hier ein Baum, dort ein Blümchen").

Solche vorschnell, ohne sorgfältige Analyse angebotenen "Lösungsmöglichkeiten" werden allerdings weder den bestehenden Problemen noch der Versorgungsfunktion des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegszeit gerecht. Sie wirken sich eher hinderlich auf die ernsthafte, auf abgesicherten Erkenntnissen beruhende Erarbeitung von tragfähigen Lösungskonzepten für die Verbesserung der Wohnsituation in diesen Beständen aus.

In Zeiten des akuten Wohnungsmangels bestand so gut wie keine Chance, Mittel für die Verbesserung der Situation der Großsiedlungen zu erhalten. Erst die Veränderung der wirtschaftlichen Lage hat dazu Möglichkeiten und auch Bereitschaft geschaffen. Diese vorhandene Bereitschaft fand ihren Niederschlag in der Literatur. Seit etwa Anfang der achtziger Jahre gibt es eine ganze Reihe von Berichten und

Vorschlägen für die Verbesserung der Situation in den problematischen Großsiedlungen. Gelegentlich taucht in dem Maßnahmenkatalog auch der Abriß oder Rückbau als mögliche Alternative auf (zu dem verschiedenen Gebrauch der Begriffe Rückbau, Nachbesserung etc. vgl. Kapitel 2.2). Jedoch handelt es sich eher um Forderungen von Seiten der Politik, so wie z.B. der damalige CDU-Bürgermeisterkandidat Hartmut PERSCHAU den Abriß der Hamburger Großsiedlung Mümmelmannsberg forderte, oder um Berichte der Massenmedien, wie z.B. der Spiegelbericht von KRÜGER (1985) "Da kriegste 'ne Meise, da hilft nur noch Dynamit".

SCHMIDT-BARTELS stellt fest, es "sind bereits eine Vielzahl von Verbesserungsvorschlägen diskutiert worden, in einigen Großsiedlungen wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt, viele sind geplant. Grundsätzlich sieht es aber noch so aus, als ob sich die meisten Städte und viele Wohnungsunternehmen vor ein Problem gestellt sehen, das ihnen langfristig über den Kopf zu wachsen droht. Anders können die immer wieder panikartig geäußerten Forderungen nach einem Abriß der Großsiedlungen kaum interpretiert werden" (1985, S. 601).

Unbestritten ist - und darauf haben von Anfang an viele Kritiker hingewiesen -, daß die meisten Großsiedlungen (und besonders die aus den sechziger und siebziger Jahren) keine architektonischen oder städtebaulichen Schmuckstücke sind. SCHILLING faßt das wie folgt zusammen: "Wir tun recht, wenn wir das Besondere und Hervorragende bewundern, dürfen darob aber nicht vergessen, auf das grob Hingeklotzte, auf das Gedanken- und Gefühl- und Lieblose, das uns umstellt, mit Fingern zu zeigen: Macht was Besseres daraus, funktioniert es um, das Zeug" (1987, S. 8).

So orientierte sich die Fachdiskussion ganz überwiegend an der Frage, das Bestehende "besser zu machen". Nicht ausgeschlossen wurde dabei ein Abriß von Einzelgebäuden oder Ge-

bäudeteilen, eindeutig abgelehnt aber die Demontage ganzer Großsiedlungen, insbesondere auch ein staatlich subventionierter Abriß.

"Auch der Gedanke, stark gefährdete Wohnblöcke, die aufgrund ihrer ungünstigen Rahmenbedingungen kaum noch angenommen werden, aus dem Markt zu nehmen, wird inzwischen diskutiert. Dies kann allerdings - unter Wahrung der Interessen der Bewohner in der Übergangszeit - nur behutsam geschehen. Die Überlegung, einen teilweisen Abriß oder Rückbau von Wohngebäuden zuzulassen, ist nicht mit einer schnellen Demontage von Großsiedlungen zu verwechseln, wie sie zeitweise ohne differenzierte Analyse gefordert wurde" (DÖHNE/MEUTER 1985, S. 41).

"Ein besonderes Reizwort ist der Abriß, der in einigen spektakulären Fällen im Ausland vorgenommen wurde. In der Bundesrepublik wird darüber mehr gesprochen als praktisch unternommen. (...)Allerdings kann im Einzelfall ein Abriß von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen - wie bei der Stadterneuerung in anderen Gebieten auch - nicht ausgeschlossen werden. Die pauschale Forderung nach Abriß erinnert aber fatal an die Flächensanierungskonzepte der 60er und 70er Jahre. Inzwischen haben wir gelernt, zuerst nach sinnvollen Möglichkeiten der Nutzung und Verbesserung vorhandener Bauten und Stadtteile zu suchen" (BAUBL. Heft 9/1987, S. 514).

Wie bei der Stadterneuerung wird in den Großsiedlungen der Abriß von Einzelgebäuden also als ein behutsam einzusetzendes Instrument gesehen, das die Chancen zur Weiterentwicklung, zur positiven Veränderung verbessern soll. Abriß darf aber nicht dazu dienen, nach den Prinzipien der Wegwerfgesellschaft zu handeln. "Wenn das Neue nicht gut war, bauen wir Altes; wenn die großen Häuser nicht gut waren, bauen wir kleine ..." (DÜTTMANN 1985, S. 361) Denn auch die Leit-



bilder zum Wohnwert ändern sich zu häufig, so daß man das Alte nicht wegwerfen kann wie ein unmodern gewordenes Kleid. Vielmehr muß man das Bestehende kontinuierlich anpassen, sich weiterentwickeln und verändern lassen. Wie schnell sich die Wohnvorstellungen ändern können, haben wir bei unseren Innenstädten erlebt: vor wenigen Jahren waren sie noch "out", jetzt sind sie als Wohnstandort wieder "in". Daher ist man heute froh über all die Gebiete, die in den letzten Jahrzehnten nicht abgerissen wurden.

Trotz dieser differenzierten Auseinandersetzung mit den Problemen der Großsiedlungen und alternativen Verbesserungsmöglichkeiten blieb die Forderung "Am besten alles abreißen!" ein öffentlich diskutierter Lösungsansatz.

"Bilder der zusammenstürzenden Häuser von Pruitt Igoe in St.Louis, USA, üben einen eigenartigen Reiz aus. Derjenige, der ähnliches für Siedlungen in unserem Lande fordert - nämlich die Hochhäuser zumindest zu schleifen - kann sich des Beifalls der Bürger sicher sein. Diese träumen - wie man weiß - vom Eigentumshäuschen. Und das verträgt sich nun mal nicht mit einer Wohnvorstellung, wie sie der "lange Jammer" im Märkischen Viertel hier in Berlin bietet" (MEUTER 1985).

Als Beweis für die Praktikabilität von Abrissen werden die ausländischen Beispiele genannt. "Rückbau als Schlagwort für Tendenzen, die der Wachstumsorientierung scheinbar zuwiderlaufen, assoziiert zum Thema Großsiedlungen vordergründig die Diskussion um Abriß, wie er nicht mehr nur in St.Louis (USA) mit dem Abriß von Pruitt Igoe, von 2.780 1950 - 1954 gebauten Sozialwohnungen Gestalt angenommen hat, sondern inzwischen z.B. auch mit Abrissen in Leeds (GB) die Siedlung Quarry Hill Flats und Teile von Hunslet Grange, in Newcastle upon Tyne (GB) Noble Street, in Liverpool (GB) Teile von Kirkby-Tower Hill und Westvale, in Lyon (F) ein

Hochhaus in Les Minguettes, in Leeuwarden (NL) Wohnungen in der Linneausstraat" (AUTZEN/BECKER 1985, S. 134.930).

Dennoch ist die Übertragbarkeit auf die bundesrepublikanischen Verhältnisse nicht gegeben. So standen vor dem Abriß 66 % der Wohnungen in St.Louis leer, außerdem handelte es sich dabei um Gebäude, die 1950 - 1954 gebaut wurden. Ähnliches gilt für die Siedlung in Leeuwarden (Baujahr 1947 - 1955) und Newcastle upon Tyne (Baujahr 1956 - 1958) (vgl. AUTZEN/BECKER 1985, S. 138.934).

Auch die Frage der Kosten, der Restschulden, der vorgesehenen Neunutzung und der Finanzierung bzw. Förderung spielt in der Darstellung der internationalen Abrißbeispiele keine Rolle. Der Bundesbauminister SCHNEIDER meint jedoch, "daß von Fall zu Fall auch Abrisse von Siedlungsteilen oder der Rückbau von Hochhauskomplexen in Erwägung gezogen werden könnten. Dies müßte aber jeweils sorgfältig im Hinblick auf rechtliche, ökonomische, wohnungspolitische und städtebauliche Auswirkungen geprüft werden. Andererseits zeigten Beispiele etwa in Frankreich, Holland, Schweden und den USA, wo es ähnliche Probleme gäbe, daß auch dies ein gangbarer Weg sein könne" (BUNDESBAUBLATT 1986, S. 471).

Jedoch wurden die Diskussionen um Abrisse im Ausland in der Bundesrepublik immer nur ohne den Kostenaspekt geführt. Auch das bekannte schwedische Beispiel des Umbaus/Rückbaus in Göteborg-Lövgärdet wurde zunächst ohne Kostenrechnungen vorgestellt (vgl. IRION/SIEVERTS 1984), ein Jahr später schrieben die beiden Autoren über die schwedische Maßnahme: "Den größten Erfolg hatte das durch den Staat mit 50 Mio Kronen subventionierte Demontage- und Umbauprojekt" (IRION/SIEVERTS 1985, S. 963.167). Womit zwar die Fördermittel, aber noch nicht die Gesamtkosten bekannt waren.

Etwa 1985 häuften sich die Zweifel über die Finanzierbarkeit von Abrissen bei den Siedlungen der sechziger und siebziger Jahre, wie es z.B. - wie bereits erwähnt - von Hartmut PERSCHAU gefordert wurde. So antwortete der Hamburger Bausenator auf die Abrißpläne für Mümmelmannsberg: "Abbruch würde bedeuten, daß die Wohnungsunternehmen sämtliche Finanzierungsmittel, das sind öffentliche Mittel und Hypotheken, auf einen Schlag zurückzahlen müßten. Da der Wohnungsbau zu über 90 % fremdfinanziert sei, würde das für nur 100 Wohnungen in Mümmelmannsberg rund 10 Mio DM ausmachen" (STAATLICHE PRESSESTELLE HAMBURG 1985, S. 10).

Auch der Beigeordnete und Wohnungsdezernent der Stadt Duisburg Uwe STECKERT muß nach Berechnungen des Rückbaus für eine konkrete Wohnanlage in Duisburg feststellen: "Rückbau" von Großsiedlungen ein unbezahlbare Illusion" (1986, S. 147). STECKERTs Modellberechnungen für den Rückbau von 107 von insgesamt 394 Wohnungen aus dem Jahre 1973/74 (jetzt vier bis vierzehn Stockwerke in der Modellberechnung auf vier bis acht Stockwerke rückgebaut) führen zu Wertverlusten (öffentliche Darlehen, Kredite, Eigenkapital) von 9,3 Mio DM und Rückbaukosten von 4,3 Mio DM, also insgesamt 13,6 Mio DM Kosten, wobei noch keine Kosten für die Umsetzung der Mieter in Ansatz gebracht wurden. Neben den entstehenden Kosten, für die sich bisher kein Finanzierer abzeichnet, muß außerdem die Frage beantwortet werden, ob denn wirklich die Geschossigkeit das Problem dieser Siedlung sei, "da u.a. die heutigen Kostenmieten zwischen 8 und 9 DM/m<sup>2</sup> die Probleme der Siedlung mitverursacht haben" (STECKERT 1986, S. 149).

Ebenso wie der Kostenaspekt ist bei der Rückbaudiskussion auch die Bedeutung der Großsiedlungen für die Wohnversorgung der Bevölkerung häufig vernachlässigt worden. Nach einer BfLR-Studie liegen in den Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre ca. 10 % des Gesamtbestandes an

öffentlich geförderten Wohnungen und ca. 16 % des Wohnungsbestandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Gerade diese Bestände stellen oft ein Wohnungsangebot von hoher Qualität in Hinsicht auf Wohnflächen und Ausstattung dar, das unter heutigen Rahmenbedingungen im sozialen Wohnungsbau mit vertretbaren Kosten nicht mehr zu realisieren ist.

Vor diesem Hintergrund "erschiene ein Abriß ohnehin nur dann vertretbar, wenn er städtebauliche Mängel, wie etwa überzogene Verdichtung oder nicht angenommene Gebäudegrößen, beseitigen könnte. Die dabei auftretenden wirtschaftlichen und sozialen Probleme sind aber noch gar nicht ausdiskutiert und erfordern eine sorgfältige Prüfung. Aus wohnungspolitischer Sicht wäre ein Abriß jedenfalls dann abzulehnen, wenn er dazu dienen sollte, das Wohnungsangebot zu verknappen und dadurch die Vermietungschancen für andere Wohnungen zu verbessern. Dazu kann und wird der Bund keinen Beitrag leisten. Eine mit "Abrißprämie" subventionierte Vernichtung von Wohnungen würde gegen die sozialen Ziele der Wohnungspolitik verstoßen und wird es deshalb nicht geben" (BUNDESBAUBLATT 1987, S. 514).

Und ein hoher Beamter aus dem Ministerium erläutert: "Wenn es einzelwirtschaftlich sinnvoller ist, eine Wohnung zu einer relativ niedrigen Miete anzubieten als auf die Miete zu verzichten und die Wohnung abzureißen, besteht grundsätzlich kein Anlaß, den Abriß durch Subventionen einzelwirtschaftlich rentabel zu machen... Verluste auf Teilmärkten gehören zum marktwirtschaftlichen Risiko... Das Auftreten von Verlusten ist kein Grund für staatliche Eingriffe" (EEKHOFF, S. 143).

Diese Äußerungen müssen als Absage an den Teil der Wohnungswirtschaft gewertet werden, der den Abbruch als mögliches Regulativ des Marktes sieht. So forderte der Vorsitzende des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen: "Der Abriß

nicht mehr vermietbarer Bausubstanz sowohl als punktuelle, imagepflegende Maßnahme (Herausnahme eines Hauses aus einer Siedlung zur Gewinnung von Freifläche) als auch als der Beitrag zur regionalen Angebotsverknappung darf staatlicherseits nicht länger erschwert werden. ... Der Abriß sollte deshalb - aus betriebswirtschaftlicher Sicht - ins Kalkül gezogen werden dürfen, wenn durch die Nichtvermietbarkeit die laufenden Mieteinnahmen niedriger als die nutzungsabhängigen Kosten sind. ... Wird der Abriß dagegen weiter tabuisiert bzw. behördlicherseits nicht gestattet, werden Liquiditätsabflüsse, Ertragseinbußen, ineffiziente Verwendung der staatlichen Mittel und ein Verfall der Immobilienwerte die Folge sein..." (KORNEMANN 1987, S. 21 f).

Schon im Jahr 1986 war auf einer Fachtagung des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen diese Forderung aufgestellt und von der Presse unter der Überschrift "Abriß letztes Mittel zur Rentabilität" aufgenommen worden: "Wegen der hohen Nebenkosten könne ein Abriß wegen Nichtvermietbarkeit durchaus ebenso wirtschaftlich sein wie ein Abriß zugunsten von Neu-, Um- oder Ausbauvorhaben. Derartige "Stadtreparaturen" erforderten allerdings das finanzielle Engagement der öffentlichen Hand." (KÖLNISCHE RUNDSCHAU, 13.06.1986).

Bei solchen Vorschlägen und Forderungen muß die Frage gestellt werden, ob sie nicht von Lösungen wegführen, wie und unter welchen Bedingungen diese Wohnungsbestände auch in Zukunft akzeptabel genutzt werden können?

SCHILLING meint zum Verhältnis von Abriß und Nachbesserung: "Ich halte dafür, die Nachbesserungsansätze nicht im vornherein als ungenügend vom Tische zu wischen. Dies würde nämlich heißen, eine Substanz von in der BRD mindestens einer Million Wohnungen kurzerhand zu Müll zu erklären. Und das ist weder ökonomisch noch ökologisch vertretbar." Und weiter: "Auch die ungeliebtesten und fehlerhaftesten

Objekte der Architekturgeschichte sollen zuerst einer Art Prüfverfahren unterzogen werden: Sie sind nicht vielleicht doch wandelbar, erneuerungsfähig, anders nutzbar, der Verbesserung zugänglich? Erst nach einer eindeutig negativen Antwort erfolgt die Suche nach einer härteren Strategie. Und erst im äußersten Notfall die traditionelle Methode Abriß/Neubau" (SCHILLING 1987, S. 105).

### 2.1.3 Alternative: Weiterentwicklung und Verbesserung

Im Vergleich zur Rückbau-Diskussion nimmt die Suche nach Lösungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung und Verbesserung der Großsiedlungen in Theorie und Praxis einen sehr viel breiteren Raum ein. Sowohl Bund, Länder und Gemeinden als auch gerade die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sehen hier eine wichtige Aufgabe.

Seit 1983 fördert der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Rahmen seines Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er und 70er Jahre (vgl. GEWOS/ARGE 1987). Gefördert werden beispielhafte Lösungen der Nachbesserung, und so reicht die Palette der Maßnahmen von der Betonsanierung bis hin zur Neugestaltung des gesamten Umfeldes durch die Bewohner. Daneben gibt es eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen, die überwiegend oder auch allein von den Wohnungsunternehmen finanziert wurden.

Die Vergleichbarkeit von Verbesserungsmaßnahmen und klassischen (meist Innenstadt-)Sanierungen nimmt in der theoretischen Diskussion einen breiteren Raum ein. Jutta SCHMIDT-BARTEL stellt fest: "Dabei kann man sich meines Erachtens auch nicht der Möglichkeit verschließen, umfängliche Teile dieser Großsiedlungen als Sanierungsgebiete festzulegen, um durch integrierte Lösungsansätze und präventive Maßnahmen gleichzeitig zur Verbesserung der ökonomischen

mischen, sozialen und baulich-räumlichen Situation beizutragen" (1985, S. 602) und weiter: "Die Probleme in den Großsiedlungen stellen also insgesamt kaum neue Sanierungstatbestände dar" (1985, S. 604).

GEWOS geht im Auftrag des Bundesbauministers dieser Frage im Detail nach. "Die gegenwärtig in größeren Nachkriegswohnanlagen auftretenden Probleme hat es bei der Verabschiedung des StBauFG, aber auch anlässlich der Novellierungen von 1976 und 1979, noch nicht gegeben. Zum Teil handelt es sich bei den neueren Großwohnanlagen - wie im Falle Osterholz-Tenever - um Entwicklungsmaßnahmen nach dem StBauFG, die als Gegenstand der Stadterneuerungspolitik bis vor wenigen Jahren nicht vorstellbar waren... Die Rechtsvorschriften über die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme lassen eine Auslegung zu, die sie auch für Großwohnanlagen anwendbar machen. Einerseits ist der Tatbestand eines städtebaulichen Mißstandes in verschiedenen Großsiedlungen belegbar...; andererseits kann dieser Mißstand zumindest anteilig auch durch städtebauliche Maßnahmen behoben beziehungsweise gemindert werden. Daß die städtebaulichen Maßnahmen generell mit gleichgerichteten Maßnahmen

- aus der Verpflichtung des Eigentümers zur Bestandspflege
- gegebenenfalls aus dem Wohnungsbauförderungs- und -bindungsrecht sowie
- aus dem Bereich ordnungs- und sozialpolitischer Aufgaben der Kommune

verbunden sein müssen, ist sowohl eine wichtige Rahmenbedingung für den Einsatz des StBauFG als auch ein Hinweis auf Grenzen und Überschneidungen mit anderen Politikbereichen. Diese "anderweitigen" Maßnahmen liegen grundsätzlich außerhalb der Städtebauförderung; da sie unter Umständen auch für sich allein die Lösung der Wohnanlagenprobleme bewirken könne, bedarf es für die Anwendung des StBauFG einer sorgfältigen Abwägung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit städtebaulicher Maßnahmen" (GEWOS 1986, S. 75).

Monika KURTH zitiert den Bundesbauminister: "Da Wohnungspolitik heute vor allem Sozialpolitik und praktische Familienpolitik ist, wird die Problematik einiger großer Wohnkomplexe aber durchaus nicht verkannt. So wurden in das Bundesprogramm 1986 erstmals Sanierungsmaßnahmen zur städtebaulichen Nachbesserung von Großsiedlungen aufgenommen. Damit können Großsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren nach dem Städtebauförderungsgesetz mit öffentlichen Mitteln saniert werden, was vormals nur für die Sanierung alter Stadtviertel und Ortskerne gedacht war" (BMBau unveröffentlichtes Manuskript, 1986, zitiert nach KURTH 1986, S. 9).

In der Maßnahmepalette spielt die Betonsanierung eine größere Rolle. "Angesichts ihrer besonders hohen Kostenintensität bieten Betonsanierung sowie andere Bauschadensbeseitigung und alle baulichen Maßnahmen zur architektonischen bzw. städtebaulichen Verbesserung der Großwohnanlagen Anlaß zur Verunsicherung über das Verhältnis von Kosten und Wirksamkeit" (AUTZEN/BECKER 1985, S. 136.930).

Gerade angesichts der Erkenntnisse des Bauschadensberichts der Bundesregierung und der praktischen Erfahrung der Wohnungsunternehmen wird im Falle von Bauschäden - sowohl infolge bauseitiger Mängel als auch unzureichender Instandhaltung und -setzung - der Abriß von ganzen Wohngebäuden am ehesten ins Auge gefaßt. So sagte in diesem Zusammenhang der Bundesbauminister mit Bezug auf die Situation in einigen Großsiedlungen in einem Interview: "Hier gibt es Probleme in einer solchen Größenordnung, daß wir bei diesem Siedlungstyp in einem gewissen Umfang keine Reparatur mehr vornehmen können, sondern eine gänzliche Beseitigung dieser Wohnhochhausriesen ins Auge fassen müssen" (DIE WELT, 26.02.1988).

Im Rahmen der Diskussion um die Weiterentwicklung der Großsiedlungen wird angesichts leerstehender Wohnungen und von



Vermietungsproblemen auch die Frage der Umnutzung von einzelnen Wohnungen, Stockwerken oder ganzen Gebäuden gestellt. Richteten sich die Überlegungen zunächst vorrangig auf soziale Einrichtungen wie Spielwohnungen, Gemeinschaftsräume o.ä. - wozu auch die meisten praktischen Erfahrungen vorliegen -, so wurden im Laufe der Zeit auch andere Nutzungsmöglichkeiten gesehen, so z.B. von Ulrich PFEIFFER: "Unabhängig von mietenpolitischen und förderpolitischen Maßnahmen bleibt die Frage, ob bei steigenden Vermietungsproblemen nicht andere Wege bestritten werden können, um eine sinnvolle Nutzung der Wohnanlagen zu ermöglichen. In der wirtschaftspolitischen Diskussion wird immer deutlicher, daß wir im Zuge der technologischen Veränderungen mit neuen Produktions- und Beschäftigungsformen rechnen können. Von daher stellt sich die Frage, ob die starre Vorstellung, daß Wohngebäude zu 100 Prozent mit Wohnungen genutzt werden müssen und allenfalls in Erdgeschossen Einkaufsmöglichkeiten bereitgestellt werden, nicht allmählich obsolet wird. Warum soll ein nichtstörender Betrieb nicht im zweiten und dritten Stock eines Hochhauses untergebracht werden? Entwicklungen dieser Art können ganz neue Dimensionen der Nutzung älterer, ursprünglich anderen Zwecken dienender Gebäude eröffnen. Bei Umwidmungen sollte auch geprüft werden, inwieweit es möglich ist, in den nach wie vor doch sehr sterilen Großwohnanlagen Kleingewerbe unterzubringen, indem man versucht, Ergänzungsgebäude auf den vorhandenen Freiflächen zu errichten" (STADTBAUWELT 86, S. 943.147).

Vorschläge dieser Art gehen über den ökonomischen Aspekt der Nutzung leerstehenden Wohnraums und der Bereitstellung von Wohnergängungseinrichtungen hinaus. Sie wollen erreichen, daß die Monofunktionalität der Großsiedlungen aufgehoben wird zugunsten eines verträglichen Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, einer Nutzungsmischung, die wir in innerstädtischen Bereichen so schätzen. Praktische Erfahrungen liegen noch kaum vor, neben Umwandlungen von

einzelnen Wohnungen in Praxen von Ärzten und Anwälten sind es bislang insbesondere Wohnungsunternehmen, die mit einzelnen Abteilungen oder insgesamt ihren Sitz in einer Großsiedlung nehmen, sowie Einrichtungen städtischer Behörden und von sozialen Diensten.

#### 2.1.4 Rückbau - kein Thema mehr?

Heute ist es um das Thema "Rückbau von Gebäuden" - mit Ausnahme des Aspektes Bauschäden - wieder recht still geworden, ja, zum Teil sind Erwägungen zum Abriß oder Teilabriß von Gebäuden sogar zum "Un-Thema" geworden. Erklären läßt sich dies aus dem deutlichen Rückgang der Leerstände und gesunkenen Fluktuationsraten. So gibt es 1988 in fast keiner Großsiedlung mehr Leerstände in größerem Ausmaß; einige Wohnungsunternehmen haben inzwischen sogar Wartelisten für ihre Bestände in Großsiedlungen, so auch in lange Zeit sehr negativ bewerteten Siedlungen wie Kiel-Mettenhof, Wolfsburg-Westhagen oder Hamburg-Steilshoop.

Die Ursachen hierfür sind zum einen in der allgemeinen Entwicklung der Wohnungsnachfrage, zum anderen in einer positiven Veränderung des Preis-Leistungs-Verhältnisses bei Großsiedlungen zu suchen.

So wurden etwa ab 1984 angesichts steigender Leerstandsquoten und hoher Fluktuationsraten die Wohnungsunternehmen z.T. mit Unterstützung der Gemeinden, der Länder und des Bundes aktiv. Fast überall wurden Mieten nachsubventioniert, anfallende Mieterhöhungen nicht an die Mieter weitergegeben, bauliche Verbesserungen vorgenommen, die Belegungspraxis verändert, Serviceangebote der Unternehmen und die soziale Betreuung der Unternehmen verbessert. Mietverzicht und Verbesserungen änderten das Preis-Leistungs-Verhältnis, so daß die Wohnungen in den Siedlungen wieder konkurrenzfähiger wurden.

Diese Entwicklung fiel zeitlich mit einer gestiegenen Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen zusammen. So hatte sich bei der Haushaltsgründung der geburtenstarken Jahrgänge ein "Handlungsstau" ergeben. Geht es doch bei vielen Neugründungen nicht mehr darum, "endlich allein in einer Bude" zu wohnen, sondern es handelt sich - wie auch aus der steigenden Zahl der Geburten ablesbar - um neue Familien, die auf eine Wohnung angewiesen sind. Zudem hat sich inzwischen die wirtschaftliche Lage zwar nicht entscheidend verbessert, in der Einstellung zur drohenden Arbeitslosigkeit ist jedoch eine gewisse Beruhigung eingetreten, die Arbeitslosenzahlen wachsen nicht mehr so explosionsartig an, wie zu Anfang der achtziger Jahre befürchtet wurde.

Von erheblichem Einfluß auf die Wohnungsnachfrage sind zumindest in einigen Teilregionen die Zuzüge von ehemaligen DDR-Bürgern, Aussiedlern und Asylanten.

Angesichts geringer Leerstände und gesunkener Fluktuationsraten ist es nicht verwunderlich, daß insbesondere bei den großen Wohnungsunternehmen und vielen Politikern das Thema "Rückbau" heute nicht mehr offen diskutiert wird, z.T. sogar verpönt ist und frühere Äußerungen und Überlegungen heruntergespielt werden. Bedauerlich und bedenklich ist aber, daß bei einer Reihe von Wohnungsunternehmen und Teilen der planenden Verwaltung in Ländern und Gemeinden auch Verbesserungskonzepte und -maßnahmen für Großsiedlungen zur Zeit kein Thema sind, obwohl z.T. dafür bereits ausgearbeitete Pläne vorlagen. Hatte doch in einigen Siedlungen gerade die nachlassende Nachfrage Investitionen ausgelöst, die von Mietern, Städteplanern und der Wohnforschung schon länger zur Verbesserung der Lebens- und Wohnsituation in Großsiedlungen gefordert wurden.

Nach Einschätzung der meisten Experten, mit denen GEWOS Gespräche geführt hat, handelt es sich bei der augenblicklichen Lage um eine "Atempause" oder ein "Zwischenhoch". Verbesserung, Stadterneuerung, Beseitigung von Funktionsschwächen und in einigen Fällen auch der Abriß bzw. Rückbau von Wohnungen und Gebäuden werden nicht nur für die Großsiedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren weiter diskutiert werden müssen. Diese Tendenz ist auch bei den neuesten Veröffentlichungen feststellbar.

## 2.2 Begriffsdefinitionen

In der Diskussion um die Verbesserung/Umnutzung von Geschößwohnungsbau werden die unterschiedlichsten Begriffe gebraucht. Die in der vorliegenden Untersuchung verwandten Begriffe werden im folgenden diskutiert und definiert.

### ABRISS

bedeutet die totale Beseitigung eines Gebäudes. Dies kann traditionell mit Bagger, Kran und Abrißbirne geschehen, durch Sprengung erfolgen, oder ein Gebäude kann - so wie es beim Abriß innerhalb stark verdichteter Bebauung bereits öfter durchgeführt wurde - von einer Spezialfirma durch gezielte Sprengladungen zum langsamen Ineinandersinken gebracht werden. Dies ist aber eine sehr teure Abrißmethode, da vorher umfangreiche, detaillierte Berechnungen angestellt werden müssen und Planung und Durchführung nur von einigen wenigen Spezialisten geleistet werden kann. Beim Sprengen können dann so eindrucksvolle Abrißbilder wie die Momentaufnahme vom 15. Juli 1971 aus der Siedlung Pruitt- Igoe, St.Louis, USA entstehen. Allerdings kann es bei dieser Methode auch passieren, daß wie bei der Sprengung eines 20geschossigen Hochhauses im Londoner Eastend zwar die untersten Etagen wie geplant in sich zusammenbrechen, die oberen 13 Geschosse aber intakt auf dem Bau-schutt stehenbleiben und traditionell mit der Abrißbirne beseitigt werden müssen.

#### TEILABRISS

bedeutet das vorsichtige Abtragen von Gebäudeteilen - z.B. den obersten Stockwerken - mit der Absicht, Teile des Gebäudes weiter zu verwenden. Dies umfaßt auch das Recycling von Abrißprodukten, wie es bei dem bekannten schwedischen Abrißbeispiel in Göteborg erfolgte.

#### RÜCKBAU

ist der Begriff, der in der Literatur recht häufig verwendet wird, aber je nach Fachrichtung unterschiedlich. Heißt in einem Teil der Planungs- und Architekturliteratur "Rückbau" das Wiederherstellen einer ursprünglicheren Situation (Rückbau von Gewässern, von Straßen, Rückbau als Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung usw.), ist in der Diskussion um die Problemlösung bei Großsiedlungen "Rückbau" eher mit "Zurückbau" gleichzusetzen. Dies umfaßt sowohl Abriß als auch Teilabriß und ist somit der übergeordnete Begriff.

#### ERGÄNZUNG

ist die Gegenmaßnahme zum Rückbau, kann aber auch im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen auftreten. So ist es in manchen Fällen durchaus sinnvoll, Siedlungen durch Neubauten zu ergänzen, z.B. zur Beseitigung von Windschneisen, aus gestalterischen Gründen oder zur Ergänzung des Wohnungs- oder Infrastrukturangebotes.

#### NACHBESSERUNG

wird sehr häufig verwandt, GEWOS teilt jedoch hier die Auffassung von SCHILLING, daß dieser Begriff die Situation eher verharmlost. "Die Planer und Hersteller der Großsiedlungen traten seinerzeit mit dem Anspruch auf, wohlfunktionierende und fertige Gebilde zu realisieren. Daß sie nun "nachgebessert" werden müssen, liegt scheinbar mehr an der Verwöhntheit der Klientel als am Produkt selber" (1987, S. 104).

"Nachbesserung" setzt also voraus, daß das Ausgangsprodukt im Prinzip in Ordnung ist, und es nur kleiner Änderungen bedarf, um das Produkt zu verbessern.

#### VERBESSERUNG

trifft das, was in Großsiedlungen und anderen Wohngebieten getan wird und getan werden muß, unserer Ansicht nach besser. Handelt es sich im wesentlichen doch um Maßnahmen, die Mängel beheben, die eben nicht durch "Pfusch am Bau" entstanden sind und daher "nachgebessert" werden müssen, sondern so von den Planern und Architekten gewollt waren, wie z.B. die unterdimensionierten Hauseingänge in vielen Gebäuden. Verbesserungen in und an Großsiedlungen können in folgenden Bereichen erfolgen:

- städtebaulich/bauliche Maßnahmen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Bewohnerstruktur
- Maßnahmen im Bereich der Mieten und Betriebskosten
- Maßnahmen im sozialen Bereich
- Maßnahmen beim Vermieterservice
- Umnutzungen (für soziale Infrastruktur, für mehr Mieter-  
nähe der Verwaltung, für Arbeitsstätten, für gewerbliche  
Nutzung).

#### WIEDERGUTMACHUNG

wird ebenfalls von einigen Autoren verwendet. Für SCHILLING umfaßt der Begriff der "Wiedergutmachung" "harte, einschneidende operative Erneuerung" und er faßt darunter "Zubau, Anbau, Teilabbau, Vollabriß" (1987, S. 105). Dieser in der Politik geläufige Begriff erscheint uns für die Problemlösung beim Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit zu stark. Zwar wurden beim Bau der Häuser viele Fehler begangen und es gibt in vielen Teilbereichen Mangelsituationen, jedoch ist GEWOS der Auffassung, daß es sich dabei nicht um ein Unrecht han-

delt, denn immerhin wurde durch den Bau dieser Wohnungen - auch in Großsiedlungen - für viele Menschen die Wohnsituation erheblich verbessert.

#### NACHRÜSTUNG

scheint uns ebenfalls kein geeigneter Begriff für die Verbesserungen im Geschoßwohnungsbau zu sein.

#### WEITERBAU AM ROHBAU

ist dagegen ein Begriff, der die Lage und auch die Aufgabe beschreibt. So stellt ZLONICKY die Forderung auf, insbesondere Großsiedlungen nicht als fertige Gebilde, sondern als Rohbau zu begreifen, um dann mit den Bewohnern diesen "Rohbau" weiter zu entwickeln (1987). Dieser Begriff betont die Notwendigkeit, die Siedlungen weiter zu entwickeln, wie es ja bei Stadtgebieten und Gebäuden aus anderen Bauperioden immer geschah und noch geschieht.

### 2.3 Praktische Erfahrungen im In- und Ausland

Der Abriß oder Rückbau ist in der Bundesrepublik nur in sehr wenigen Fällen durchgeführt worden; in die Diskussion um das Instrument Abriß zur Problemlösung in belasteten Siedlungen sind diese Beispiele kaum eingeflossen. Es handelt sich bei den Abrissen um zwei Problemgruppen, die in der vorliegenden Studie aufgearbeitet werden:

1. Der Abriß von Gebäuden aus den fünfziger Jahren, die eine Vielzahl von baualtersbedingte Mängel und Problemen aufweisen (vgl. GEWOS/ARGE 1987; in der vorliegenden Untersuchung Falltyp I)
2. Abriß oder Rückbau von Wohnungen mit Bauschäden, z.B. Betschäden (in der vorliegenden Untersuchung Falltyp IV).

Beide Abrißtypen werden in der öffentlichen Diskussion mehr wie Sanierungsfälle erörtert und kaum mit der Abrißdiskussion in Verbindung gebracht.

Bauliche Verbesserungsmaßnahmen wurden in der Mitte der achtziger Jahre - also zu Zeiten der höchsten Leerstände bei Wohnungen - für viele Siedlungen umgesetzt bzw. angedacht. Dabei wurden sehr unterschiedliche Formen der Finanzierung gewählt. Neben der Verbesserung als Eigenleistung des Unternehmens gibt es Maßnahmen mit Fördermitteln der Städte, der Länder und auch des Bundes, und dies in unterschiedlicher Kombination. Der Bundesbauminister hat für die von ihm mitgeförderten Verbesserungsmaßnahmen bei Großsiedlungen der fünfziger bis siebziger Jahre eine Dokumentation und Querschnittsauswertung durchführen lassen (GEWOS/ARGE 1987).

Verbesserungen mit Eigenmitteln der Unternehmen sind dagegen weniger umfassend dokumentiert, und wenn eher als Referatsinhalte von Fachtagungen (vgl. GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 1987) bzw. in Fachzeitschriften zu finden (z.B. H.v.EMMERICH in Gemeinnütziges Wohnungswesen 2/88 oder F.ANGERER, W.VOGEL, H.FEUSSNER/D.SCHUMACHER in Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften 4/86).

Bei den Verbesserungsmaßnahmen sind auch verschiedene Formen der Beteiligung der betroffenen Mieter durchgeführt worden. So wurden im Märkischen Viertel in Berlin Beiratsverfahren mit gewählten Mieter-Vertretern entwickelt. Dort hat man auch zu Einzelmaßnahmen, so der Farbgestaltung des Wohngebäudes des Architekten Gagès, ausführliche Befragungen der Mieter durchgeführt, die Mehrheitsmeinung letztendlich jedoch nicht realisiert. In Kirchdorf-Süd in Hamburg wurde ein Anwaltsverfahren gewählt und dieses soll auch bei der Verbesserung der Siedlung Mümmelmannsberg angewandt werden. Dieses Verfahren stellt den Mietern einen



Fachplaner - oder ein Büro - zur Seite, das für die Mieter Verbesserungswünsche in Planungsideen umsetzt und sich mit den von anderer Seite vorgelegten Planungen im Auftrag der Mieter auseinandersetzt, somit als Anwalt der Mieter auftritt. Wenn auch in den wenigsten Fällen die Mieterbeteiligung ein Ausmaß wie in der Siedlung Danner Allee in Hamburg erreicht, in der die Mieter sowohl an der Konzeption als auch über Selbsthilfe an der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen und anschließend an der Verwaltung des errichteten Gemeinschaftshauses beteiligt waren, wird den Mietern zumindest in Informationsveranstaltungen oder auf Mieterversammlungen Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen, obwohl dies erst ein bescheidener Anfang sein kann.

In allen Siedlungen, in denen Verbesserungen durchgeführt wurden - besonders auch im Mietenbereich -, berichten die Unternehmen vom starken Rückgang der Leerstände und der Fluktuationsraten. Da aber gleichzeitig diese Entwicklung ebenfalls in Siedlungen aufgetreten ist, in denen keine oder nur ein Teil dieser Maßnahmen durchgeführt wurden, ist eine Erfolgsbewertung ausgesprochen schwierig. Bei einigen Unternehmen hat die Verbesserung der Vermietungssituation sogar dazu geführt, daß bereits ausgearbeitete Verbesserungskonzepte für einige Siedlungen "in die Schublade" gelegt wurden.

Wenn sich die Wohnungsmärkte wieder etwas mehr entspannen werden, wird sich zeigen, ob die Verbesserungsmaßnahmen die Konkurrenzfähigkeit der Siedlungen verbessert haben.

Im Ausland gibt es - anders als in der Bundesrepublik - auch Erfahrungen mit Rückbaumaßnahmen. Am umfangreichsten dokumentiert sind schwedische Beispiele aus mehreren Vororten von Göteborg. Als die ersten Planungen und Realisierungen bekannt wurden, herrschte auch bei Teilen der bundesrepublikanischen Fachöffentlichkeit zunächst Euphorie

ob der technischen und planerischen Möglichkeiten und der Chancen für die Wohnungswirtschaft. "In einer Zeit des quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmarktes mit stark fluktuierenden Nachfrageschwankungen stellt sich das Problem des Gebäude-Recycling in neuer Form: Es könnte, in gewissen Grenzen, zu einem "Normalfall" werden, um Verluste durch Leerstände zu verringern und um sich an veränderte Wohnwünsche anpassen zu können" (IRION/SIEVERTS 1985, S. 168.964).

Es ist nicht verwunderlich, daß die realisierten Maßnahmen große Hoffnungen weckten:

- Rückbau von 4 - 6geschossigen Wohngebäuden in 2geschossige Reihenhäuser,
- Bau eines Wohnblocks aus demontierten Elementen in der Altstadt,
- Neubau von Reihenhäusern aus demontierten Elementen,
- Verkauf alter Teile nach Saudiarabien.

Dabei muß aber berücksichtigt werden, daß das eigens entwickelte Vorfertigungssystem mit Verankerung der Elemente, das eine fast zerstörungsfreie Demontage und Wiederverwendung der Bauteile erlaubt, einen Sonderfall darstellt und bei Bauvorhaben in der Bundesrepublik nicht verwendet wurde. Zudem erscheinen die staatlichen Subventionen in Höhe von 50 Mio Kronen angesichts der Wiederverwendung von 85 % der demontierten Teile und dem vorgesehenen Verkauf des Restes doch als recht hoch.

Nachdem heute die Auswirkungen für die Mieter bekannt sind, müssen die zwar technisch und planerisch nach wie vor interessanten schwedischen Beispiele anders bewertet werden. Aus den hier gemachten Erfahrungen sollten für eventuelle Rückbau-Projekte in der Bundesrepublik die erforderlichen Konsequenzen gezogen werden.

Das bekannte Beispiel der Demontage von viergeschossigen Häusern im Göteborger Vorort Bergsjön und deren teilweise Wiederverwendung beim Bau von Reiheneinfamilienhäusern und eines Wohnblocks in der Altstadt, das als Pilotprojekt lief, wurde durch den schwedischen Mieterverein gestoppt, weil die Umbaumaßnahmen zu 40 % Mietsteigerungen geführt hatten (MÜHLESTEIN 1987, S. 72).

Der architektonisch sehr elegant gelöste Rückbau dreier neungeschossiger Scheibenhäuser mit 400 m Länge im Göteborger Vorort Solstaden führte auch bei den Häusern in der unmittelbaren Nachbarschaft der Maßnahme zu großen Veränderungen im Preisgefüge, "die Wohnungspreise stiegen inzwischen um das vier- bis fünffache" (MÜHLESTEIN 1987, S. 74). Besonders werden dies die 50 Prozent der Mieter gemerkt haben, die, als ihnen die umgestaltete Wohnung als Eigentumswohnung angeboten wurde, diese nicht kaufen konnten oder wollten.

Wie wirken sich die Verbesserungsmaßnahmen auf die Mieten aus, ist auch die zentrale Frage, die die Mieter des Göteborger Vororts Lövgärdet bewegt. Dort "war mit Umnutzung und Rückbau alleine nichts mehr zu erreichen, zu groß waren und sind dort teilweise immer noch die Probleme" (MÜHLESTEIN 1987, S. 75), jedoch erscheint das Verbesserungskonzept bisher eher mager. So entstand aus der Zusammenarbeit mit den Mietern ein Motorhof, in dem Motorräder und Autos selbst repariert werden können, leerstehende Kellerräume wurden von Jugendlichen zu Musik- und Jugendlokalen umgewandelt, Schrebergärten, in denen für Schweden vereinfachte Bestimmungen zum Bau von Gartenhäuschen vereinbart wurden, wurden den Mietern zur Nutzung angeboten und auch gut angenommen. Das Wohnungsunternehmen "Göteborgshem" denkt zwar auch hier an Demontage leerstehender Wohnungen, befürchtet aber starken Mieterprotest: "was die Bewohner nicht wollen, weiß man heute schon sehr genau: keine Mietpreiserhöhungen wegen unnützer Baumaßnahmen" (MÜHLESTEIN 1987, S. 75) und

dies läßt sich ohne Abstriche auf die Mieter in der Bundesrepublik übertragen.

Henry BEIERLORZER stellt zwei niederländische Beispiele vor, Middelburg und Amsterdam-Bijlmermeer, deren Merkmale und Mängel sich mit vielen Wohnanlagen in der Bundesrepublik treffen. Während in Middelburg für eines der drei elfgeschossigen Blocks aus Beton-Fertigelementen der Abriß geplant ist (Stand 1985), werden für Bijlmermeer seit 82/83 Maßnahmen durchgeführt, wie sie in ähnlicher Form - wenn auch nicht alle in einer Siedlung - in der Bundesrepublik eingesetzt werden:

"- Umbau der Wohnanlage

- Änderung des Erschließungssystems in der Siedlung
- Schaffung kleiner, überschaubarer Einheiten - räumliche Gliederung
- Änderung des Wohnungsgemenges - Grundrißänderungen
- umfassende Instandsetzungsarbeiten
- neue, farbige Anstriche
- Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebskosten (Wärmedämmung)
- Mietsenkungen
- weitgehende Bewohnerbeteiligung und Konsultation bei allen Maßnahmen des Umbaus und der Instandsetzung"

(BEIERLORZER 1985, S. 15).

Für Rudolf DOERNACH sind die Ansätze zur Verbesserung der Siedlung Perseigne in Alencon, Frankreich, wie sie der Architekt Kroll entworfen und zwischen 1977 und 1982 auch teilweise umgesetzt hat, Beweis, "daß sogar die schlimmste Unarchitektur einer Veränderung zum Besseren zugänglich ist, daß es noch im hoffnungslosesten Fall Wege zur Wiedergutmachung gibt" (SCHILLING 1987, S. 63). Auffällig ist die starke Betonung der Bewohnerbeteiligung bei KROLL. "Es kommt darauf an, beharrlich auf die Wünsche der Bewohner hinzuhören und sich dabei - scheinbar aufs Geratewohl -

auf die Durchführung punktueller Maßnahmen mit den gerade verfügbaren Mitteln einzulassen" (zitiert nach SCHILLING 1987, S. 63). So wirken auch hier die Verbesserungsmaßnahmen bescheiden: Umgestaltung und Verkehrsberuhigung eines großen Außenraumes, neues Schul- und Bürgerhaus als Dörfchen in "ein wenig banaler Architektur" (DOERNACH 1987, S. 65), Umgestaltung eines Wohngebäudes mit Erkern, Anbauten, veränderten Wohnungsgrundrissen und einer teilweisen Umnutzung als Büros. Wichtig ist jedoch, daß KROLL - auch nach seinem Ausscheiden als Berater - einen Prozeß der Veränderung initiiert hat, der bis heute zu Veränderungen und Umgestaltung an verschiedenen anderen Gebäuden geführt hat.

Über ein weiteres französisches Verbesserungskonzept "Banlieues 89", daß aber verglichen mit den anderen bekannten ausländischen Beispielen gigantische Züge trägt, liegen dagegen kaum Erfahrungsberichte vor. Dort gab es bei dem ausgeschriebenen Wettbewerb zum Umbau und zur Rückgewinnung der Vorstädte 1984 218 städtebauliche Entwürfe, die bis zum Jahre 1989 schrittweise verwirklicht werden sollen (FORTIN 1985).

Erwähnt werden sollen auch die weniger bekannten Verbesserungsansätze in der Siedlung Törnrosen in Malmö. Nachdem Anfang der achtziger Jahre auch in dieser Siedlung zunehmend Leerstände auftraten, wurde 1984 mit Verbesserungsmaßnahmen für insgesamt 240 Millionen Kronen begonnen, die 1987 beendet wurden. Dabei waren die Mieter von Anfang an über Arbeitsgruppen an der Umgestaltung ihres Wohngebietes beteiligt. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Verbesserungen im Wohnumfeld, Bepflanzung, Beleuchtung usw.
- Herstellen eines Zusammenhangs zwischen innerem privaten Bereich und Hofgärten als gemeinsamen Arealen

- Fassaden öffnen sich zum Hof durch Terrassen, erweiterte Balkone, in den obersten Geschossen der Hochhäuser werden die Balkone teilweise verglast
- "Handicap"-Anpassung, also behindertengerechte Gestaltung des gesamten Gebietes, sämtlicher Hochhauseingänge,
- zusätzliche Treppenhäuser und Lifte in Laubenganghäusern
- Eingangsbereiche mit Entréhalle für die gemeinsame Nutzung der Bewohner
- ursprünglich im Keller gelegene Waschküchen werden neu gestaltet und in die Erdgeschosse bzw. 2. und 6. Hochhausgeschosse verlegt
- Jedes Haus erhält einen Hobby- und Rekreationsraum mit Sauna
- Anpassung an die Nachfrage durch Wohnungszusammenlegungen
- Umbau der Keller- und Dachgeschosse zu einbruchssicheren Abstellräumen (6 - 10 m<sup>2</sup> je Wohnung)
- Sämtliche Wohnungen wurden total renoviert, neuer Boden- und Wandbelag, Küchen und Garderoben neu gestrichen, neue Küchenmaschinen (Herd, Kühl-, Tiefkühlschrank), neue Badezimmersausstattung
- Gegensprechanlage
- Aluminiumfenster.

Für die Verbesserungsmaßnahme in Malmö standen Kredite mit 3 % Zinsen und 0,5 % Tilgung zur Verfügung. Bei einer Wohnfläche von 75.000 m<sup>2</sup> betrugen die Umbaukosten 3.200 Kr/m<sup>2</sup>, wobei Neubaukosten mit 5.000 Kr/m<sup>2</sup> angesetzt werden mußten. Die Mieter zahlten am 01.01.1985 zu Beginn der Umbaumaßnahme eine Jahresmiete von 250 Kr/m<sup>2</sup> (incl. Heizung), am 01.01.1987 betrug die Jahresmiete 329 Kr/m<sup>2</sup>, von der ein Umbaurabatt von 30 Kr/m<sup>2</sup> abgezogen wurde, so daß sich die Jahresmiete durch die Umbaumaßnahmen tatsächlich um etwa

50 Kr/m<sup>2</sup> erhöht hat (Informationen der Stadtverwaltung Malmö); (100 schwedische Kronen entsprechen etwa 28,-- DM).

Peter ZLONICKY formuliert bei einem Seminar des BMBau "Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre" als Aufgabe für die Großsiedlungen: "die Normalität des Wohn- und Lebensalltages herzustellen" und er ergänzt dazu: "Dies bedarf in der Regel eines besonderen Kraftaktes. Ohne Zweifel sind - hier sind sich Bewohner, Träger und Planer einig - besondere Anstrengungen nötig, um eine vergessene Bestandspflege nachzuholen. Dann kann jedoch Normalität und Kontinuität auch in der planerischen Auseinandersetzung mit Großsiedlungen eintreten. Dann kann es auch in Großsiedlungen um normale Baupflege gehen, um normale Sozialarbeit wie in Altbauquartieren. Nebenbei: In den 70er Jahren wurde dieser "Kraftakt" nachgeholter Instandhaltung in den Gründerzeit-Quartieren geleistet, die kurz vorher als Flächensanierungsgebiete ausgewiesen wurden und heute als Wohngebiete für höchste Ansprüche ausgewiesen sind" (ZLONICKY 1987, S. 3).

Gleiches gilt auch für die praktischen Erfahrungen mit Nachbesserungen im Ausland, wobei es für die Fachleute ertragreicher wäre, wenn bei allen Maßnahmen nicht nur die bauliche Lösung, sondern zumindest gleichberechtigt auch die Finanzierung und die sich für Mieter ergebenden finanziellen Veränderungen dargestellt würden.

#### 2.4 Forschungsdefizite

Die aufregende und aufgeregte Diskussion um die Großsiedlungen der Nachkriegszeit - und besonders um die aus den sechziger und siebziger Jahren -, die sich wie ein roter Faden durch die Fachliteratur und die Medien der achtziger Jahre zieht, zeigt: VERÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. War der Ruf nach Abriß Mitte der achtziger Jahre noch stark durch

Hilf- und Ratlosigkeit geprägt, hat sich inzwischen doch eine problemadäquatere Herangehensweise in der Problemlösung durchgesetzt. Dennoch ist die Abwägung der verschiedenen Entscheidungsalternativen bei der Problemlösung für die Handelnden und Fördernden nicht einfacher geworden. Zwar liegen in der Literatur zahlreiche Anregungen für bauliche Nachbesserungen vor, jedoch fehlen überwiegend Darstellungen der Kosten. Für die Nachbesserung ist es schon von Bedeutung, ob die Umgestaltung eines Hauseingangs eher 300.000 oder 85.000 DM kostet. Ist schon bei der Aufschlüsselung der Baukosten ein Informationsdefizit festzustellen, wird es ganz schwierig bei der Kosteneinschätzung von Maßnahmen im sozialen Bereich. Auch für den bemühten Forscher ist es schwer, angefallene Kosten vergleichbar zu machen, besonders dann, wenn diese Maßnahmen nicht ausschließlich durch Fremdkräfte, sondern ganz oder teilweise mit eigenem Personal durchgeführt werden.

Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, durch Modellbildung zumindest in Ansätzen die Vergleichbarkeit verschiedener Handlungsalternativen herzustellen.

Ein weitaus schwierigeres Problem ist es, die Wirkung der durchgeführten Maßnahmen festzustellen. Hier muß von einem echten Forschungsdefizit gesprochen werden. Wie bereits erwähnt, hat sich die wohnungswirtschaftliche Situation auch in solchen Siedlungen verbessert, in denen keine oder nur geringe, einzelne Verbesserungen oder Veränderungen durchgeführt wurden.

Bei der Frage "Verbesserung" muß auch gefragt werden "für wen". Allein die "schicke Lösung", die das Herz des Architekten höher schlagen läßt, muß nicht die Verbesserung der Lebenssituation der Mieter bedeuten, zumal wenn er dafür dann erheblich höhere Mieten zahlen und so andere Lebensbereiche stark einschränken muß. Auch das Wohl des Wohnungs-



unternehmens kann nicht allein Maßstab für die Qualität der Verbesserung sein. Wenn z.B. durch die Verbesserungsmaßnahme Wohnungen sich besser als Eigentumswohnungen verkaufen lassen, fehlen diese Wohnungen dem in Zukunft noch knapper werdenden Bestand an Wohnungen für Gruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwer versorgen können und die sich auch keine Eigentumswohnung leisten können, selbst wenn die Finanzierungsmodelle auf niedrigere Einkommen abgestellt wären. Hier müssen - auch vor dem Hintergrund langfristiger Prognosen - Bewertungskriterien entwickelt werden.

Weiter muß die Frage vertieft werden, wie denn diese - sofern man sie als sinnvoll eingestuft hat - Verbesserungen finanziert werden sollen. "Bund, Land und Kommunen müssen an den Kosten zur Reorganisation beteiligt werden, die ursprünglich einmal bei der Erstellung der Großsiedlungen eingespart worden sind. Sie müssen alle in die Verantwortung genommen werden, um durch "eine gebietsmäßig und zeitlich begrenzte Sozial- und Wirtschaftsreform", wie H.P.BAHRDT die Stadterneuerung begriff, einzelne Problemgebiete einer Stadt in die Lage zu versetzen, mit der gesamtstädtischen Entwicklung Schritt zu halten" (HERLYN 1986, S. 57).

Diesen Forderungen stehen die knappen öffentlichen Mittel gegenüber. Auch hier müssen Bewertungskriterien erarbeitet werden, die die Entscheidung, wann öffentliche Interessen den Einsatz öffentlicher Mittel rechtfertigen, erleichtern.

### 3. FORSCHUNGSANSATZ UND DURCHFÜHRUNG DER UNTERSUCHUNG

Vor dem Hintergrund, daß Teile des Nachkriegswohnungsbestandes, der insgesamt eine erhebliche Bedeutung sowohl für die quantitative als auch die qualitative Wohnversorgung der Bevölkerung hat, heute vor einer Reihe von baulichen, städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Problemen stehen, ist es dringend erforderlich, tragfähige Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wie den vielfältigen Mißständen, Defiziten und Fehlentwicklungen wirksam begegnet werden kann. Zur Erarbeitung von Kriterien und Entscheidungshilfen, welche Maßnahmen unter dem Aspekt der Kosten-Nutzen-Relation sinnvoll hinsichtlich der Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnversorgung sind, werden in dieser Untersuchung anhand von Fallbeispielen Lösungsmöglichkeiten in Alternativen dargestellt und daraus resultierende wirtschaftliche Konsequenzen in Form von Modellrechnungen aufgezeigt.

Zunächst war vorgesehen, dieses am konkreten Beispiel von einzelnen Wohnanlagen zu dokumentieren. Angesichts der vorne beschriebenen Entwicklung am Wohnungsmarkt, daß selbst in problembehafteten Großsiedlungen - mit oder ohne Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen - es so gut wie keine Leerstände mehr gibt und die Fluktuationsraten deutlich gesunken sind, und dem daraus resultierenden weitgehenden Verstummen der Diskussion um Abriß oder Rückbau verringerte sich auch die Bereitschaft von Wohnungsunternehmen, für konkrete Fallstudien das erforderliche Datenmaterial zur Veröffentlichung freizugeben. So wäre es nicht möglich gewesen, auf vergleichbare Datengrundlagen für unterschiedliche Problem- und Siedlungstypen und Baualtersklassen zurückgreifen zu können.

Abgesehen von der Frage nach Veröffentlichung von Daten zeigten aber alle angesprochenen Wohnungsunternehmen ein großes Interesse und eine große Bereitschaft, an den Erhebungen und

den Erörterungen der gewonnenen Ergebnisse mitzuwirken. Auch die erforderlichen Materialien und Daten wurden uns zur Verfügung gestellt. Für diese Unterstützung und das Vertrauen, das uns damit entgegengebracht wurde, möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bedanken.

Zudem wurde während der Durchführung des Forschungsprojektes der Abschlußbericht der Forschungsarbeit "Kostendämpfung durch vergleichende Untersuchungen baubetrieblicher Verfahren für den Rückbau bzw. Umbau von Wohngebäuden" (SIMONS 1987) veröffentlicht. Diese Arbeit stellt detailliert die technischen Möglichkeiten für den Rückbau von Gebäuden dar und beschreibt modellhaft eine Rückbaumaßnahme einschließlich der anfallenden Kosten in zwei Varianten für lärmarme und lärmintensive Demontageverfahren. Nicht berücksichtigt werden dabei die wohnungswirtschaftlichen und sozialen Kosten.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir uns entschieden, auf der Grundlage von konkreten Daten verschiedener Wohnungsbestände "typische" Modell-Beispiele zu konstruieren, in die die Erkenntnisse einer Vielzahl von Einzelfallstudien eingeflossen sind. U.E. sind diese Modellfälle mindestens ebenso gut wie konkrete Fallbeispiele geeignet, Kriterien und Entscheidungshilfen für sinnvolle Maßnahmen zur Problemlösung zu entwickeln.

Bei den im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit vorzufindenden Mängeln und Defiziten haben wir nach vier problemorientierten Falltypen unterschieden. Dabei handelt es sich um

- Falltyp I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme, die in Siedlungen der 50er und frühen 60er Jahre die Wohnqualität beeinträchtigen. Diese Bestände stellen ein wichtiges Marktsegment für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum dar.

- Falltyp II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis, das kennzeichnend ist für neuere Bestände, insbesondere in Großsiedlungen. Hohe Mieten finden nicht ihre ausreichende Entsprechung im Wohnwert, auch wenn die Wohnungen selbst von hoher Ausstattungsqualität sind.
- Falltyp III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang;  
hierbei handelt es sich überwiegend um Gebäudetypen, die aus verdichteten städtischen Bereichen übernommen wurden, in Gebieten mit ländlicher Umgebung in meist wirtschaftlich schwachen Regionen. Bei Marktsättigung sind diese Bestände kaum vermietbar.
- Falltyp IV: Bauschäden  
treten in allen Baualtersgruppen und Siedlungstypen auf. Sie können, aber sie müssen nicht unbedingt einer von mehreren Problem-bereichen der Falltypen I, II und III sein, sind aber in der Regel nicht ausschlaggebend für Vermietungsschwierigkeiten. Daher werden sie hier als gesonderter Falltyp betrachtet.

Auf der Grundlage einer Vielzahl von Erhebungen in den jeweiligen Beständen, Expertengesprächen mit Mitarbeitern aus Wohnungsunternehmen und der kommunalen Verwaltung sowie der Literaturanalyse werden für die einzelnen Falltypen die jeweils typischen städtebaulichen, baulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Merkmale und Probleme sowie mögliche Verbesserungsmaßnahmen zusammenfassend dargestellt.

Für jeden Falltyp wurden "typische" Modell-Beispiele konstruiert und hinsichtlich ihrer spezifischen Merkmale und

Probleme beschrieben. Ausgehend von dieser Problemsituation werden drei alternative Lösungsmöglichkeiten dargestellt und hinsichtlich ihrer Kosten und Nutzen verglichen.

Auf der Grundlage der einzelnen Fallstudien werden in einem abschließenden Berichtsteil Empfehlungen erarbeitet, welche Maßnahmen nach Kosten-Nutzen-Relationen unter Berücksichtigung des Versorgungsaspekts dieser Bestände sinnvoll sind.

## **B Modellfallstudien**

## VORBEMERKUNG

Wie bereits in Kap. A.3 beschrieben, werden im folgenden für die vier problemorientierten Falltypen

- I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme
- II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis
- III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang
- IV: Bauschäden

zunächst jeweils typische Situationen und Probleme sowie Verbesserungsmöglichkeiten zusammenfassend dargestellt.

Im Anschluß werden falltypische Modell-Beispiele beschrieben und drei Varianten als mögliche Lösungen für bestehende Probleme nach Art, Kosten und Folgen der Maßnahmen dargestellt. Die Alternativen werden jeweils hinsichtlich ihrer Kosten und Nutzen verglichen und bewertet.

Die Darstellung der einzelnen Falltypen erfolgt nach einheitlicher Gliederung, wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung je nach Problemlage.

### 1. Beschreibung des Falltypes

### 2. Merkmale und Probleme

- städtebauliche und bauliche Situation
- wohnungswirtschaftliche Situation
- Bewohnerstruktur und soziale Aspekte
- Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

### 3. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

### 4. Modell-Beispiel

- Übersichtstableau

#### 4.1 Beschreibung des Fallbeispielles

#### 4.2 Verbesserungsmaßnahmen (in drei Alternativen)

#### 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen

## I. FALLTYP I:

### BAUALTERSBEDINGTE MÄNGEL UND PROBLEME

#### 1. Beschreibung des Falltyps

Der Falltyp I umfaßt die Bestände im Geschoßwohnungsbau, die in den ersten Jahren nach dem Kriege bis etwa Anfang der sechziger Jahre vor dem Hintergrund großer Wohnungsnot erstellt wurden. Heute weisen diese Bestände häufig eine Vielzahl baualtersbedingte Mängel und Probleme auf, wie mangelnde Wärme- und Schallisolierung, unzureichende Sanitärausstattung, unzureichende und veraltete Elektroinstallationen, einseitiges Wohnungsgemenge, nicht nutzer-gerechte Freiraumangebote bis hin zu einer einseitigen Sozialstruktur, die aber nicht automatisch negativ zu bewerten ist.

Diese älteren Nachkriegswohnungen machen einen hohen Anteil des heutigen Wohnungsbestandes aus. Nach der 1-v.H.-Stichprobe von 1978 wurden von den insgesamt 22,1 Mio Wohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäuden 7,7 Mio (35 %) in den Jahren 1949 bis 1964 errichtet, bei den 13,5 Mio Mietwohnungen beträgt der Anteil 5,2 Mio (39 %), bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen sogar 67 % (2,6 Mio von insgesamt 3,9 Mio Wohnungen). Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen liegen zu 92 % in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Insgesamt wurden in den Jahren 1949 bis 1964 4,4 Mio Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen erstellt. Mit 20 % des gesamten Wohnungsbestandes sind sie so von erheblicher Bedeutung für die Wohnversorgung der Bevölkerung (auch wenn ihr Anteil aufgrund von Wohnungsneubau und geringem Abbau infolge von Wohnungszusammenlegungen bzw. Abriß aktuell etwas geringer ist).



Aufgrund der Bedeutung für die Wohnversorgung einerseits und der Vielzahl von Mängeln und Problemen für große Teile dieser Bestände andererseits ist es erforderlich, Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation zu entwickeln. Gerade unter dem Aspekt der Sicherung von preiswertem Wohnraum auch für Bevölkerungsgruppen mit erschwer-  
ten Zugangsbedingungen zum Wohnungsmarkt wie z.B. Einkommensschwache, Alleinerziehende, Ausländer und "Problemmieter" ist hierbei auch die Mitwirkung der öffentlichen Hand gefragt. Dies gilt insbesondere für die Geschoßwohnungen, die überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Kriege in geschlossenen Wohnsiedlungen am Rande der Städte errichtet wurden.

In diesen Siedlungen - auf die sich die folgenden Betrachtungen beziehen - liegt ein großer Teil der hier beschriebenen Wohnungsbestände; sie sind als "typisch" für den damaligen Wohnungsbau zu bezeichnen und finden sich in Klein-, Mittel- und Großstädten, in hoch verdichteten Gebieten ebenso wie in strukturschwachen Räumen. Einzelne Beispiele brauchen hier nicht aufgezählt zu werden, wir haben alle einige "vor der Haustür".

In diesen Siedlungen sind bauliche und gestalterische Maßnahmen notwendig, da die wesentlichen Probleme in diesem Bereich liegen. Diese Maßnahmen dürfen jedoch nicht zu einer deutlichen Mieterhöhung führen, weil die Bestände für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum erhalten werden müssen.

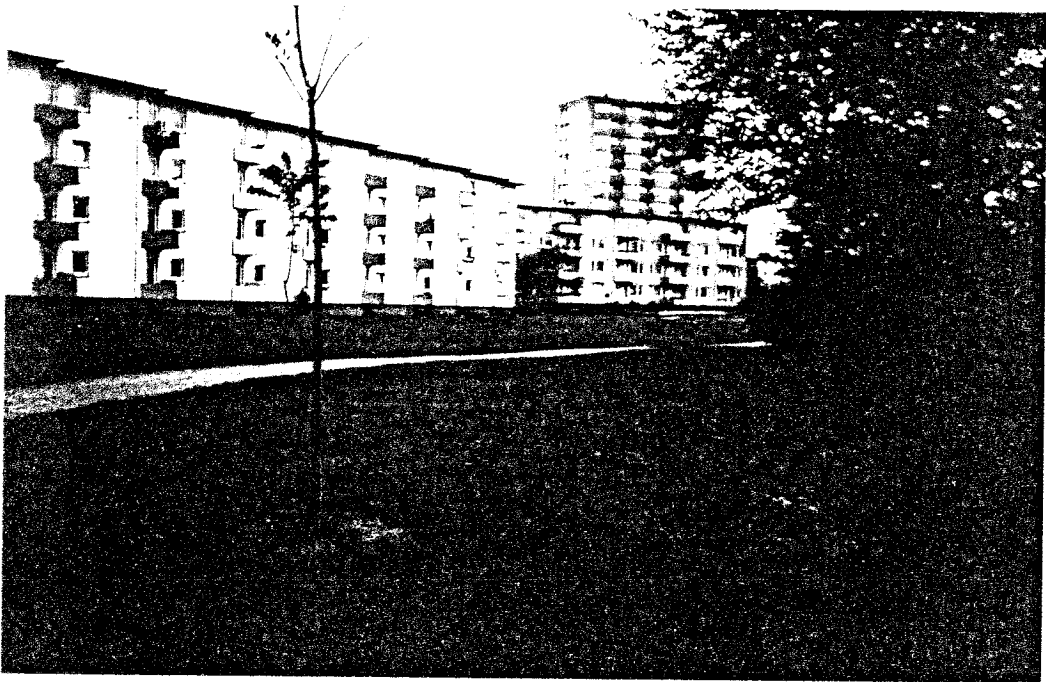
## 2. Merkmale und Probleme

### 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Die Wohnsiedlungen der frühen Nachkriegszeit entstanden vor dem Hintergrund großer Wohnungsnot, mit ihnen sollte kurzfristig preiswerter Wohnraum bereitgestellt werden. Sie wurden häufig am Rande der Städte errichtet, nicht selten auf den Flächen bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft von Baracken und Behelfsheimen und waren in Teilen auch zur Belegung mit Flüchtlingen, Obdachlosen und Bewohnern von Lagern und Behelfsheimen vorgesehen. Diese Standorte sowie die Erstbelegung führten bei einer Reihe von Siedlungen von Beginn an zu einem negativen Außenimage, das in Teilen bis heute nachwirkt (vgl. GEWOS/ARGE 1987, S. 4).

Heute liegen viele dieser Siedlungen am Innenstadtrand und/oder sind in die ihnen benachbarten bzw. sie umgebenden Stadtteile gut integriert. Die verkehrliche Anbindung auch durch den öffentlichen Nahverkehr ist in der Regel gut. Bei einem Teil der Siedlungen kommt es zu Lärm- und Geruchsbelastungen durch benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete; z.T. wurden damals die neuen Wohngebiete bewußt in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Arbeitsplätzen geplant.

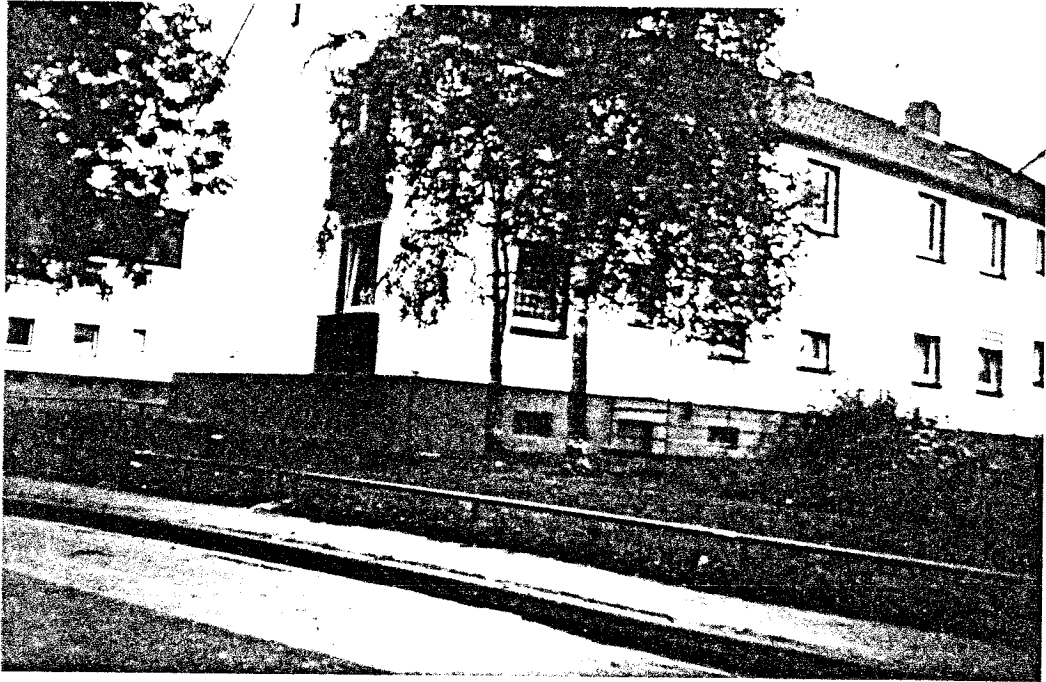
Die Siedlungen weisen sehr unterschiedliche Größen von 200 bis weit über 2.000 Wohneinheiten auf. Sie folgen in der Regel dem Leitbild der aufgelockerten Stadt mit Grünflächen zwischen den senkrecht oder parallel zur Straße aufgestellten Zeilenbauten mit Flach- oder Satteldach. Daneben finden sich einzelne Punkthäuser, auch Hochhäuser, die als "städtebauliche Dominanten" z.T. erst nachträglich errichtet wurden. An die Siedlungsränder stößt häufig eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung, z.T. ebenso aus der Vorkriegszeit wie eine ebenfalls anzutreffende, niedriggeschossige Bebauung mit reihenhausähnlichen Zeilen.



1 Typische Siedlungsstruktur  
(ausgedehnte Rasenflächen, Zeilen,  
Punkthochhaus)



2 Typische Siedlungsstruktur  
(ausgedehnte Rasenflächen, Zeilen,  
Punkthochhäuser)



3 Typische Siedlungsstruktur  
(2geschossige Zeilen)

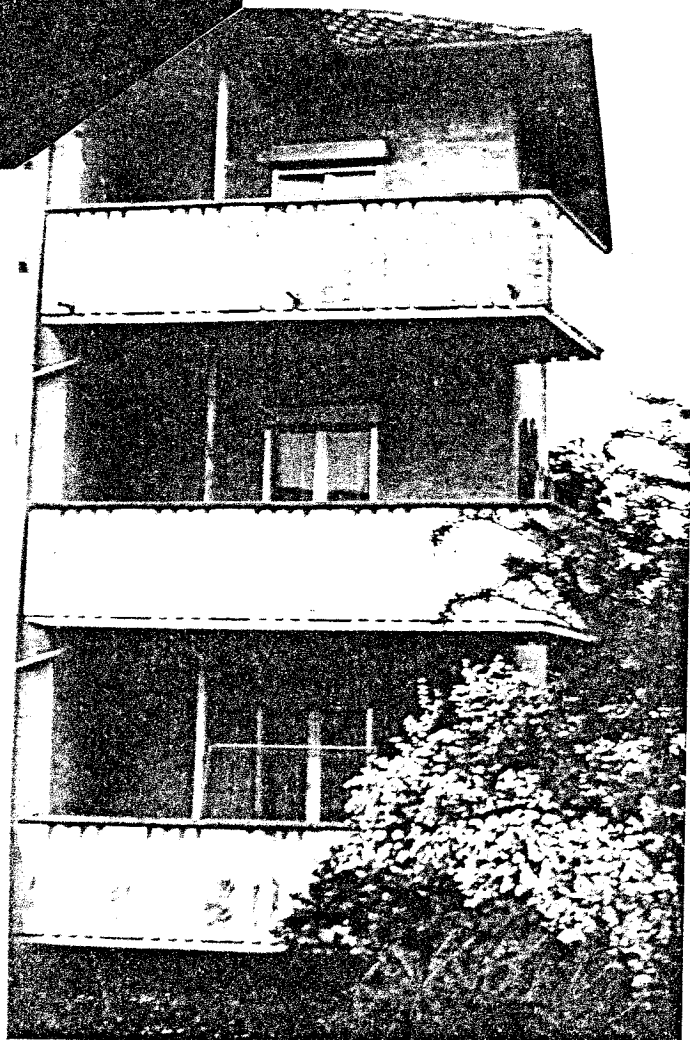


4 Punkthaus

5 Bauschäden an der  
Fassadenverkleidung



6 Bauschäden an den  
Balkonverkleidungen



Die meist zwei- bis sechsgeschossigen Gebäude, in der Regel in konventioneller Bauweise erstellt, weisen baualtersbedingte Mängel auf. Die Außenwände sind bauseitig nur unzureichend wärme- und schallisoliert, zum Teil treten Durchfeuchtungsschäden an Wänden und Dächern auf (insbesondere bei Flachdächern). Zustand und - technische - Ausstattung der Gebäude sind bei diesen Siedlungen z.T. sehr unterschiedlich. Neben der Qualität der Baumaterialien und -ausführungen bei der Erstellung sind durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von entscheidender Bedeutung. So finden sich auch innerhalb einer Siedlung mit baualtersgleichen Gebäuden häufig recht deutliche Unterschiede, zurückzuführen auch auf die unterschiedlichen Aktivitäten der jeweiligen Eigentümer.

Dieses gilt ebenso für Zustand und Ausstattung der Wohnungen. Entsprechend dem damaligen Standard, der auch den Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus zugrunde lag, wurden überwiegend kleine Schlichtwohnungen erstellt. So weisen die Öffentlich geförderten Mietwohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen der Jahrgänge 1949 - 1964 eine durchschnittliche Fläche von 59 m<sup>2</sup> pro Wohnung auf gegenüber 67 m<sup>2</sup>/Wohnung bei den Öffentlich geförderten Mietwohnungen in diesen Gebäuden insgesamt; 42 % dieser Wohnungen haben eine Wohnungsgröße von 40 - 60 m<sup>2</sup> (1-v.H.-Stichprobe von 1978). Ein Teil dieser Wohnungen hat problematische Grundrisse wie z.B. "Waggongrundrisse" mit ausschließlich hintereinanderliegenden Räumen.

Eine Reihe dieser Wohnungen verfügen über keine Sammelheizung, ein Teil über kein Bad (1978 8 % des Öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen aus den Jahren 1949 - 1964), einige (knapp 1 % dieses Bestandes - 20.000 Wohnungen) sogar über kein eigenes WC in der Wohnung. Sanitär- und Elektroinstallation sind oft veraltet oder unzureichend, die Ausstattung ins-

besondere in Küchen und Sanitärräumen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Gerade zur Verbesserung der Wohnungsausstattung sind aber sowohl von den Eigentümern als auch von vielen Mietern eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen unterschiedlicher Intensität durchgeführt worden.

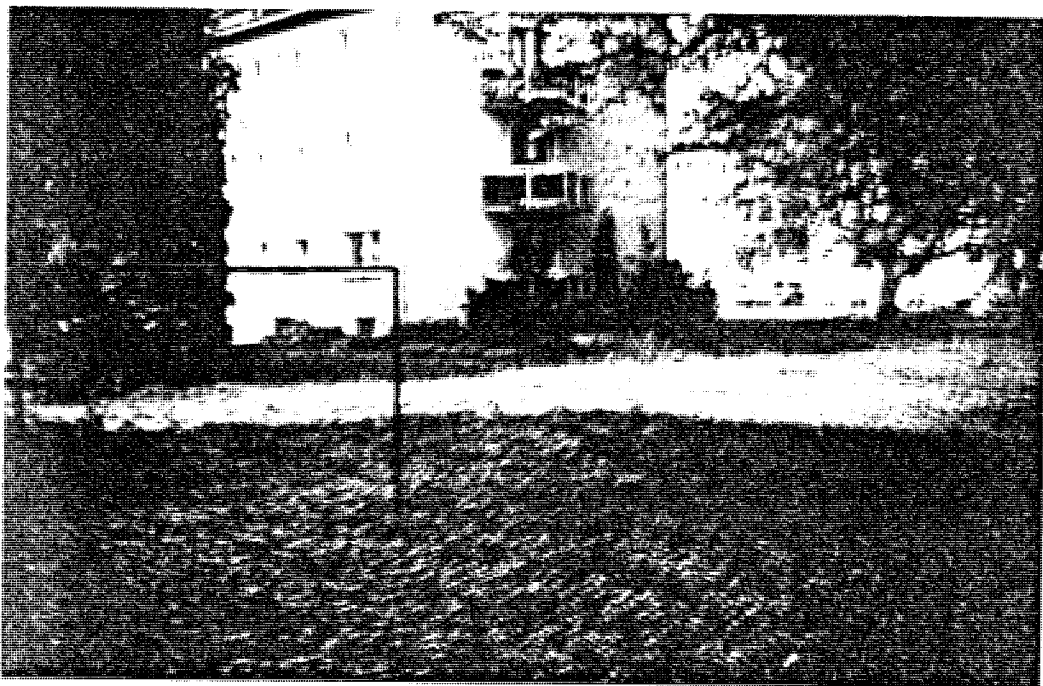
Innerhalb dieser Siedlungen gibt es manchmal Bereiche - ein oder mehrere Gebäude, in der Regel im Eigentum der Stadt oder einer städtischen Wohnungsgesellschaft -, die hinsichtlich baulichem Zustand, Wohnungs- und Gebäudequalität und äußerem Erscheinungsbild z.T. erheblich unter dem sonstigen Standard dieser Siedlungen liegen. Diese werden formal oder faktisch als Obdachlosenunterkünfte bzw. zur Unterbringung von Haushalten genutzt, die sonst auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr versorgt werden.

Das Wohnumfeld dieser Siedlungen ist geprägt durch die oft eintönigen Grünflächen zwischen den Zeilen, häufiger mit inzwischen hochgewachsenen Bäumen und Büschen bestanden. Die Rasenflächen sind wenig gestaltet, der Pflegezustand ist in den einzelnen Siedlungen wie auch zwischen Teilbereichen innerhalb der Siedlungen recht unterschiedlich. Nicht selten sind in Randbereichen der Gebäude und bei den Hauseingängen Bepflanzungen durch Mieter vorzufinden, seltener Mietergärten oder Aneignungen von Teilen der Gemeinschaftsgrünflächen durch Mieter. Neben diesen Mieteraktivitäten ist die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes in den meisten Fällen aber eher gering. Dazu tragen fehlende bzw. nicht mehr den Anforderungen der heutigen Bewohnerstruktur entsprechende Spiel- und Freizeitmöglichkeiten ebenso bei wie nicht ausreichende oder wenig attraktive Fußwegeverbindungen.

In einigen Siedlungen hat man zur Erhöhung des oft nicht ausreichenden Stellplatzangebotes für PKW eingeschossige Garagenzeilen auf den großzügigen Abstandsflächen errich-



7 Substandardwohnungen zur Unterbringung  
von Obdachlosen

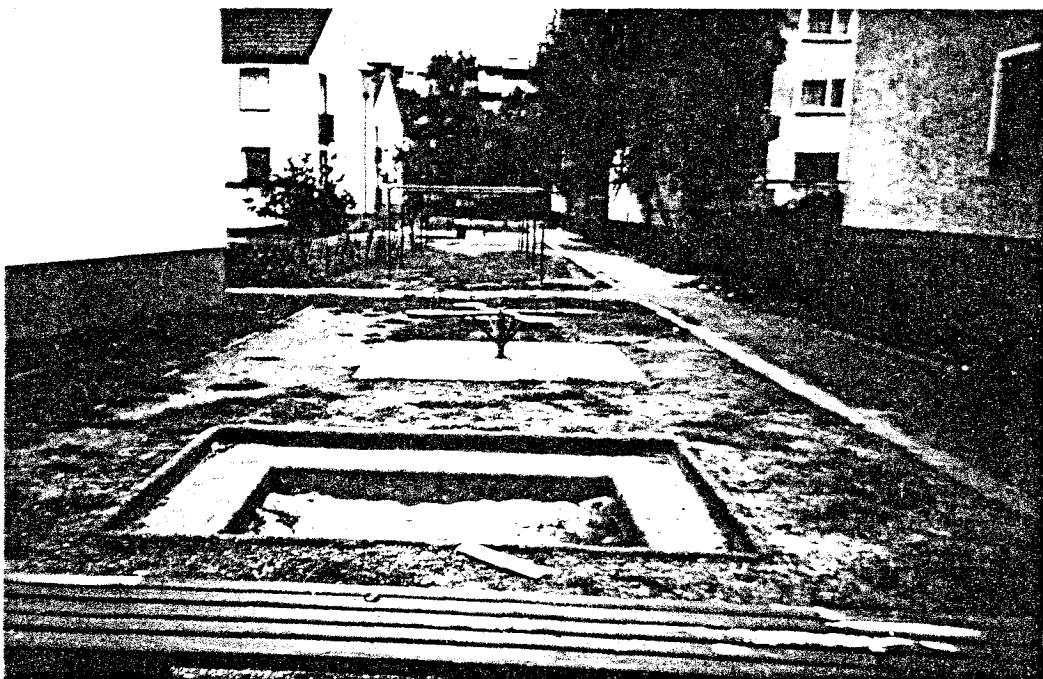


8 Gut eingegrünte Siedlung mit Mietergarten





9 Bepflanzung der Randstreifen durch Mieter



10 Ein typisches Bild: trostlose Kleinkinderspielflächen und Teppichklopfstangen



11 Garagenhöfe zwischen den Zeilenbauten



12 Überdimensionierte Straßenräume

tet. Dies trägt nicht nur negativ zum optischen Eindruck bei, sondern führt auch zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase. Ohnehin hat ein Teil der Siedlungen unter Verkehrsbelastungen z.B. von stark befahrenen Durchgangsstraßen oder sonstigen Problemen des ruhenden und fließenden Verkehrs zu leiden.

Die Infrastruktur ist in den Siedlungen meist ausreichend bis gut, Defizite z.B. bei öffentlichen Einrichtungen werden durch gute Verkehrsanbindungen ausgeglichen. Probleme in der Versorgung mit öffentlichen und privaten Läden und Dienstleistungseinrichtungen gibt es insbesondere bei isoliert liegenden Beständen. In den meisten Siedlungen fehlen allerdings (Raum-)Angebote für Gemeinschaftsaktivitäten und besonders Freizeiteinrichtungen für ältere Kinder und Jugendliche.

## 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Die Siedlungen aus den fünfziger und frühen sechziger Jahren stellen einen großen Anteil des preiswerten Wohnungsbestandes. Ihre Mieten liegen nur unwesentlich über denen für nicht modernisierten Altbau. Nettokaltmieten für nicht modernisierte Wohnungen um 4,00 DM sind dabei durchaus üblich, je nach Lage und Stadt können die Mieten aber noch niedriger liegen. Auch die Betriebskosten für diese Gebäude sind in der Regel niedrig, zwischen 1,20 und 1,50 DM, wenn nicht, wie in höher geschossigen Gebäuden, Fahrstühle betrieben werden müssen. Bei den Heizkosten fallen in diesen Gebäuden wegen der schlechteren Wärmeisolierung dieser Baualtersklassen in der Regel höhere Kosten an, aber überall dort, wo die Wohnungen keine Sammel- sondern noch Einzelofenheizung haben, senken die Mieter häufig durch Einschränkung die Heizkosten. Typisch für diese Baualtersklassen ist auch die Mietermodernisierung im Heizungs- und Sanitärbereich. In der Nähe von Arbeitsstätten, bei denen die Mieter Deputatskohle erhalten, ist der Anteil von Ein-

zelofenheizungen besonders hoch und Mieter drängen darauf, diese Beheizung auch nach einer eventuellen Modernisierung beizubehalten.

Leerstände traten in diesen Siedlungen auch Mitte der achtziger Jahre kaum auf, was sich durch die niedrigeren Mieten erklären läßt. Die Fluktuation ist sehr unterschiedlich. So gibt es Siedlungen, in denen die Fluktuationsraten sehr niedrig (etwa bei 5 %) liegen, aber auch Siedlungsteile mit sehr hoher Fluktuation (um 20 %), insbesondere bei Mängeln in der Sanitärausstattung (z.B. kein oder ein Gemeinschaftsbad).

Mietverzichte werden nur dort geleistet, wo durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen die höheren Mieten zu einem "Herausrutschen" aus dem Markt führten oder dieses zu befürchten war. Mietausfälle gibt es auch in diesen Siedlungen, besonders dann, wenn das städtische Wohnungsunternehmen einer Stadt nahezu alle "Problemgruppen" mit Wohnraum versorgen muß. Der Anteil derjenigen, der z.T. unverschuldet die Miete nicht termingerecht zahlen kann, ist in dieser Gruppe besonders hoch. So hatten nach einer Untersuchung der SAGA (einem Hamburger städtischen Wohnungsunternehmen) bereits 6 Monate nach ihrem Einzug 25 % der Neumieter Zahlungsrückstände, wobei diese Zahlen nicht nach Baualtersklassen differenziert sind, aber einen Eindruck vom Mieterpotential geben.

Viele Gebäude aus dieser Bauperiode haben eine einfache Ausstattung, obwohl in den letzten Jahren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bereits verstärkt in diesen Baualtersgruppen modernisiert haben. So hatten z.B. bei der VEBA noch 1970 72 % der Neubauwohnungen (ab 21.06.1948 gebaut) ein Bad aber keine Sammelheizung, 1975 gehörten nur noch 35 % der Wohnungen zu dieser Ausstattungskategorie und 1982 war der Anteil auf 6 % gesunken (VEBA o.J.,

S. 47). Neben dem Einbau von Sammelheizungen und Sanitäreinrichtungen liegt ein Instandhaltungs-/Modernisierungsproblem in der mangelhaften Konstruktion und einem unzureichenden Wärmeschutz bei Gebäuden aus dieser Bauphase. Ein Einbau von Sammelheizungen wird eigentlich erst nach der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes sinnvoll, dies ist jedoch sehr kostenaufwendig.

Neben dem Modernisierungsbedarf besteht jedoch bei einer ganzen Reihe von Geschoßwohnungen aus den 50er und Anfang der 60er Jahre ein Instandhaltungsstau. Dies heißt, daß einige Gebäude abgewohnt wurden, ohne daß eine entsprechende Bestandspflege betrieben wurde. Dies ist besonders dort der Fall, wo die Bestände quasi als Obdachlosensiedlungen eingesetzt wurden. Der durch die problematische Belegung entstehende Mehrbedarf an Instandhaltungsleistungen wurde oder konnte vielfach nicht investiert werden. So machen insbesondere diese Bestände einen oft verwahrlosten Eindruck.

Es gibt jedoch auch eine entgegengesetzte Tendenz. In einer Reihe der Wohnungen sind die öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden, die Belegungsbindungen sind bereits ausgelaufen oder werden in naher Zukunft auslaufen. Durch umfangreiche Modernisierung haben die Wohnungen einen dem Neubau vergleichbaren Ausstattungsstandard erhalten und stellen somit ein attraktives Potential für Mieter, aber auch für den Erwerb von Eigentumswohnungen dar.

### 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

Die Bewohnerstruktur ist in diesen älteren Wohnsiedlungen nicht einheitlich. So gibt es eine Reihe von Wohngebieten mit einem überproportional hohen Anteil von älteren Menschen, ebenso aber auch solche mit hohen Anteilen von Kindern und Jugendlichen. Diese Altersverteilung ist zum ei-

nen im Zusammenhang mit Rahmenbedingungen wie Wohnungsgrößen und Belegungsbindungen und -praxis zu sehen, wird aber nicht in allen Fällen ausreichend durch diese erklärt. Insgesamt aber überwiegen die Siedlungen mit einem hohen Anteil Älterer zumindest bei den deutschen Bewohnern.

Hinsichtlich der ausländischen Bewohner in den Siedlungen läßt sich ebenfalls keine einheitliche Aussage treffen; die Anteile in den Siedlungen - für sich genommen ebenso wie im Vergleich zum städtischen Durchschnitt - differieren erheblich. Ähnliches gilt für Asylanten und Aussiedler.

In den meisten Siedlungen sind Haushalte mit niedrigem Einkommen bzw. Einkommensschwache deutlich überrepräsentiert, neben Sozialhilfeempfängern, Arbeitslosen und Rentnern gehören teilweise auch Arbeiterhaushalte hierzu. Daneben gibt es aber durchaus eine Reihe von Siedlungen mit überwiegend Beziehern mittlerer Einkommen. Hierzu gehören insbesondere die "unauffälligen" Siedlungen der fünfziger und sechziger Jahre mit vergleichsweise guter Bausubstanz und langjährigen Mietern, die durch eigene Wohnungsmodernisierungen z.T. erhebliche Wertverbesserungen geleistet haben.

Die eher einseitige Sozialstruktur der Bewohner stellt an sich kein Problem für das Zusammenleben und die Siedlung dar, sondern trägt in vielen Fällen - insbesondere wenn es sich um eine gewachsene Struktur handelt - vielmehr zu einem Zusammengehörigkeitsgefühl und guten nachbarschaftlichen Kontakten bei. Ein reges Vereinsleben und gemeinsame Aktivitäten in diesen "gewachsenen" älteren Siedlungen sind Zeichen für eine funktionierende soziale Gemeinschaft, auch wenn es gelegentlich hier wie überall zu punktuellen Spannungen und Konflikten kommt. Zu nennen sind Differenzen zwischen Jung und Alt, Probleme mit Heranwachsenden und Jugendlichen, zwischen oder mit Ausländern unterschiedlicher Nationalität, Spannungen, die aus unterschiedlichen

Lebensgewohnheiten resultieren sowie vereinzelte Konflikte mit "Problemhaushalten". In der Regel sind dies übliche Erscheinungen im menschlichen Zusammenleben und kein Merkmal einer problematischen Sozialstruktur.

Wirkliche Probleme im Zusammenleben sind vor allem in den Siedlungen oder Siedlungsteilen zu beobachten, in denen keine gewachsenen Strukturen vorhanden sind bzw. durch die Belegungspraxis zerstört worden sind, z.B. durch eine Konzentration schwer integrierbarer Haushalte oder der räumlichen Nähe von Bewohnern mit unterschiedlichen Lebensgewohnheiten.

In den ersten Jahren gab es in einer Reihe von Siedlungen Schwierigkeiten im Zusammenleben und soziale Konflikte aufgrund der Erstbelegung mit Flüchtlingen, Aussiedlern, Obdachlosen, Lager- und Behelfsheimbewohnern. Diese Probleme sind inzwischen weitgehend überwunden. Auch die "alteingesessenen" Bewohner aus der Nachbarschaft und dem übrigen Stadtgebiet begegneten den Leuten aus der Siedlung häufig mit Mißtrauen oder Ablehnung. Aufgrund des Standortes auf den Flächen ehemaliger Lager und Obdachlosenunterkünfte oder in deren unmittelbarer Nachbarschaft sowie der Erstbelegung waren viele Siedlungen von Beginn an mit einem schlechten Ruf vorbelastet. Dieses negative Außenimage wirkt zum Teil bis heute nach, obwohl es keine objektiven Gründe hierfür - mehr - gibt.

#### 2.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Überall dort, wo die Bestände aus den 50er und 60er Jahren eingegrünt in Stadtnähe liegen, dort, wo sie modernisiert wurden, wo sie nicht belastet sind durch aktuelle oder historische Image-Probleme, stellen sie ein begehrtes Teilsegment auf dem Wohnungsmarkt dar. Hier stimmt in der Regel das Preis-Leistungs-Verhältnis, Nachbarschaften

haben sich über lange Jahre entwickelt, die Baukörper kommen mit ihren überwiegend 3 bis 4 Geschossen den Ansprüchen der Bewohner nach Überschaubarkeit entgegen. Den z.T. sehr kleinen Grundrissen haben sich die Haushaltsstrukturen angepaßt, aus den ehemaligen Familienhaushalten sind kleinere Erwachsenenhaushalte geworden.

Dort jedoch, wo keine umfangreichere Modernisierung durchgeführt wurde, wo dazu vielleicht noch erhebliche Instandhaltungsmängel auftreten, wo Belastungssituationen durch die Belegungspraxis und die auftretenden sozialen Konflikte verstärkt werden, ist die Konkurrenzfähigkeit der Bestände eingeschränkt. Auf der anderen Seite stellen diese nicht modernisierten Bestände ein erhebliches Potential für preiswerten Wohnraum dar, der ja durch verschiedene Aktionen (Altbausanierung/Modernisierung) immer weiter eingeschränkt wird. Das führt in diesen Beständen auch dazu, daß in die nach heutigen Maßstäben sehr kleinen Wohnungen Familien mit mehreren Kindern einziehen, die dann sehr beengt wohnen. Manche Wohnungsunternehmen reagieren auf so eine "Überbelegung", indem sie durch einfache Durchbrüche Wohnungen zusammenlegen.

Generell ist festzustellen, daß die Entspannung auf einem Wohnungsmarkt zu verstärkter Modernisierung und verbesserter Instandhaltung führt, um diese Bestände konkurrenzfähiger zu machen.



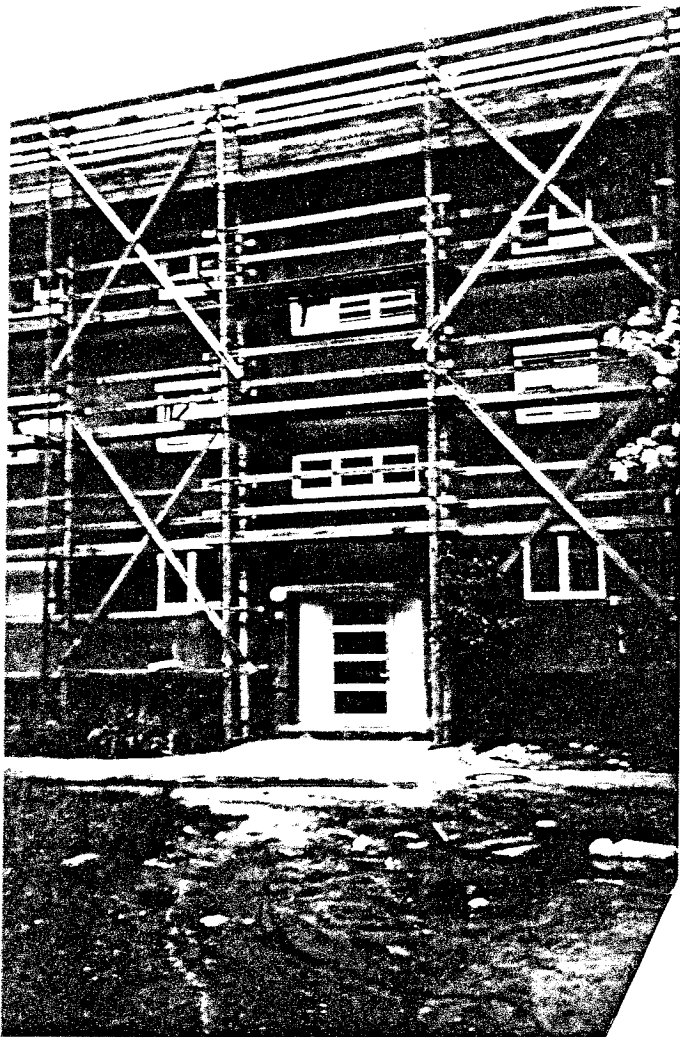
### 3. MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION

Die Maßnahmen in den Siedlungen der 50er und frühen 60er Jahre müssen darauf zielen, die baualters- und alterungsbedingten Mängel und Defizite zu verringern bei gleichzeitiger Sicherung dieser Bestände als preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Das bedeutet, daß nicht aufwendige Luxusmodernisierungen gefragt sind, deren Kosten durch erhebliche Mietsteigerungen die Bewohner verdrängen, sondern Verbesserungsmaßnahmen bei Wohnungen, Gebäuden und im Wohnumfeld, die bei vertretbaren Mietpreissteigerungen gesunde Lebensverhältnisse schaffen und an die heutigen Wohnanforderungen anpassen.

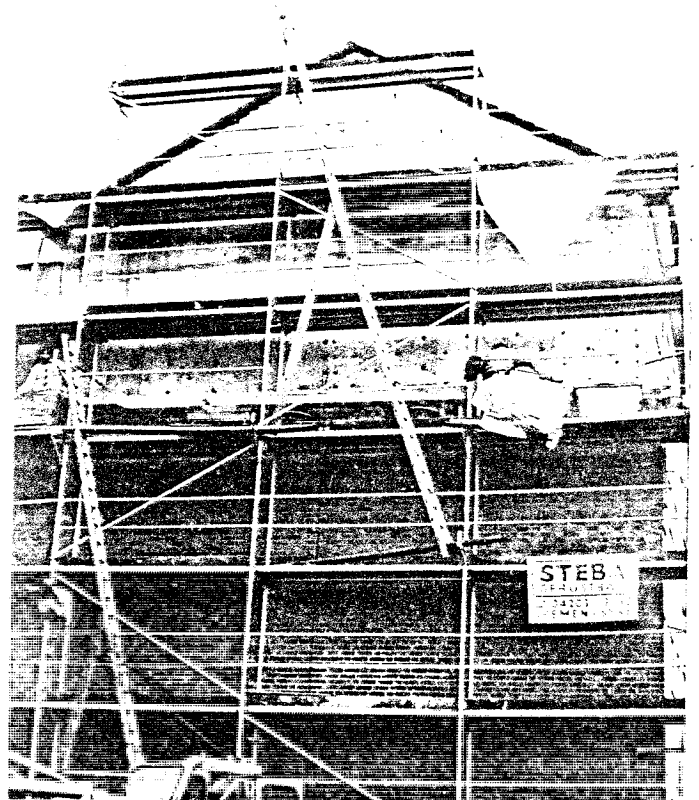
Hier sind zunächst Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener Schäden und Mängel zu nennen wie Fassadenrenovierungen bzw. -erneuerungen, Dachsanierungen - u.U. mit Aufsetzen eines Satteldaches bei Flachdächern zur Vermeidung von Durchfeuchtungsschäden, Wärmeschutzmaßnahmen an Außen- und Innenwänden, Dächern, Boden- und Kellerdecken. Auch Verbesserungen oder Erneuerungen der Elektro- und Sanitärinstallationen gehören hierzu.

Weitere Modernisierungen, die in unterschiedlicher Intensität erforderlich sind, dienen der Aufwertung des Wohnungsbestandes und seiner Anpassung an Nachfrageänderungen. An erster Stelle stehen Verbesserungen der Wohnungsausstattung, wie der Einbau oder die Modernisierung von Bädern, Erneuerung der Küchenausstattung und die Ausrüstung mit Sammelheizung.

Neben Ausstattungsdefiziten zählen auch die Wohnungsgrößen - Kleinwohnungen mit geringen Wohnflächen -, ungünstige Grundrisse und ein wenig differenziertes Wohnungsgemeinde zu den Problembereichen vieler dieser Bestände. Hier können mit Hilfe von Wohnungszusammenlegungen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Dabei gibt es mehrere Mög-



13 Fassadenrenovierung

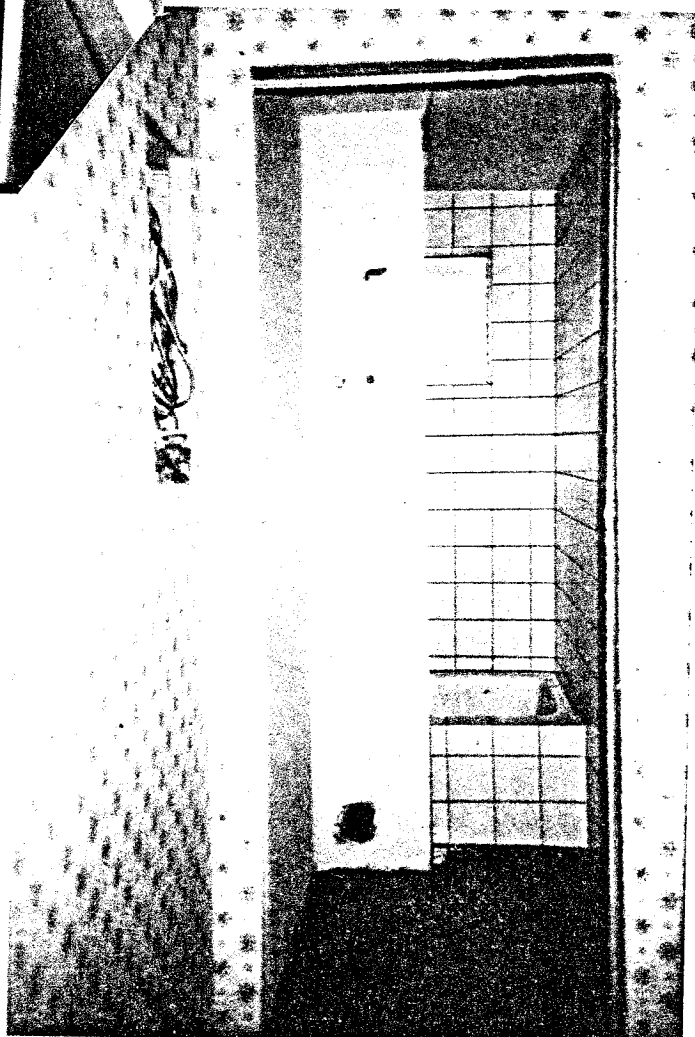


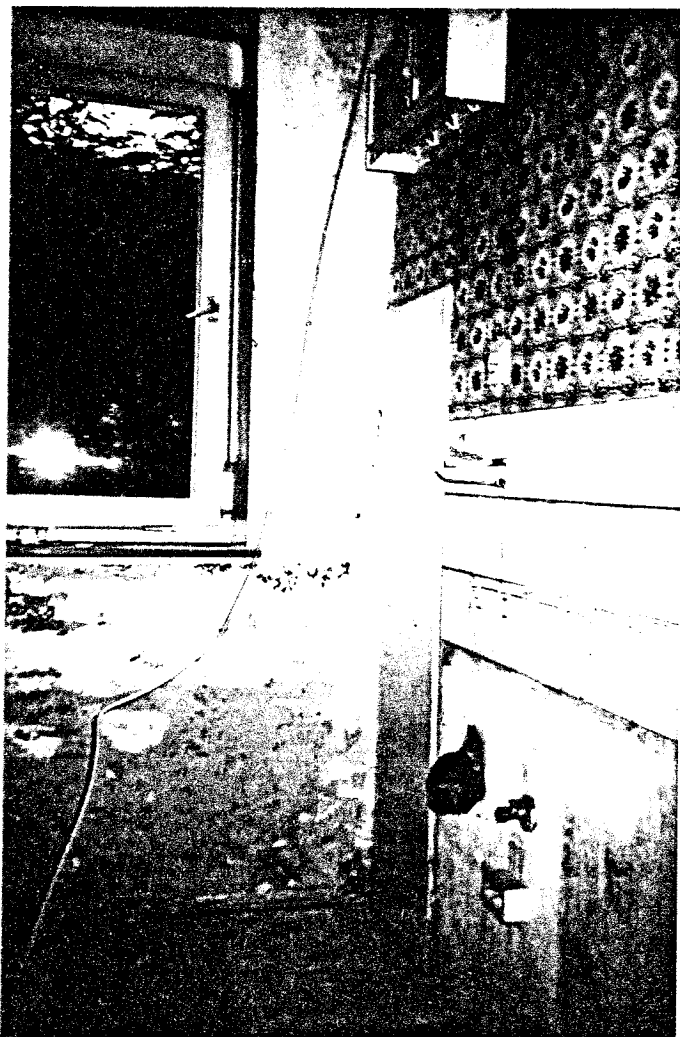
14 Wärmedämmung der Fassade



15 WC vor der Modernisierung

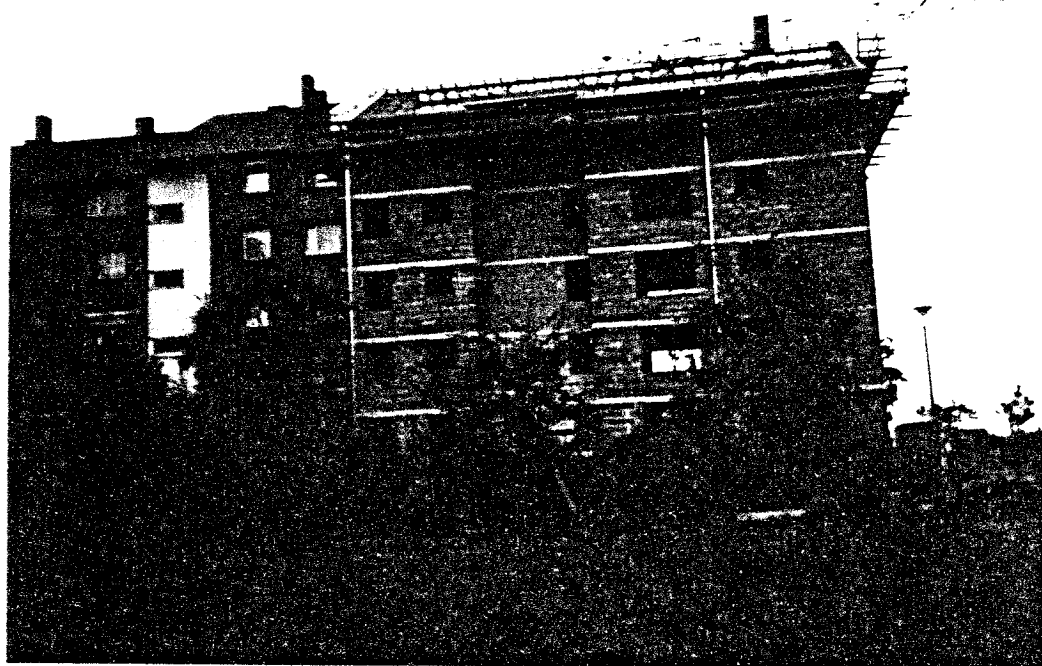
16 ... und nachher:  
Einbau einer Dusche





17 Modernisierung der Küche

18 Ergänzender Wohnungsneubau



lichkeiten: eine einfache, kostengünstige und auch wieder rückgängig zu machende Lösung ist die Verbindung zweier nebeneinanderliegender Wohnungen mittels eines Durchbruchs im Flur, wobei Küchen- und Sanitärräume erhalten bleiben (Beispiel: Mannheim-Schönau-Nord). Die horizontale Zusammenlegung zweier Wohnungen ist die gängige Variante, wobei in der Regel auch größere Küchen und Bäder, u.U. mit separatem WC, geschaffen wurden. Es gibt gerade bei niedriggeschossigeren Gebäuden aber auch die Möglichkeit einer vertikalen Zusammenlegung von zwei oder drei übereinanderliegenden Wohnungen, so mit der Schaffung von Maisonette-Wohnungen in den oberen Geschossen.

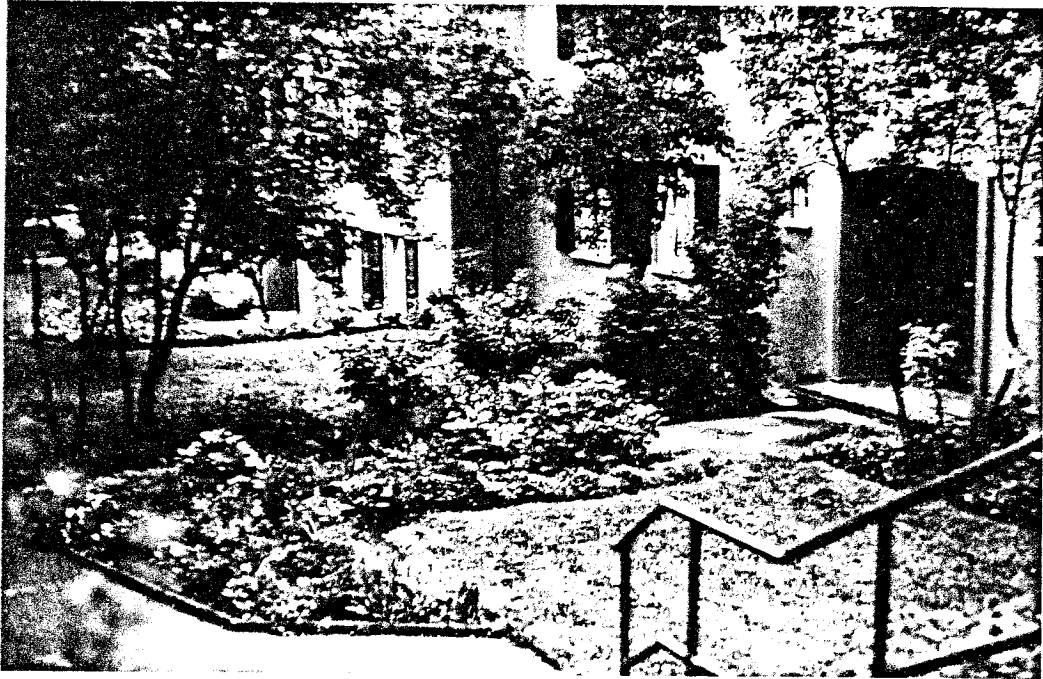
Das vorhandene Wohnungsgemeinde kann auch durch Neubauten von familiengerechten Wohnungen oder beispielsweise von Altenwohnungen mit entsprechenden Ergänzungseinrichtungen wie Alten- und Pflegeheim, Altentagesstätte und Sozialstation ergänzt werden. Solche Ersatz- und Ergänzungsbauten wurden beispielsweise in Mannheim-Schönau-Nord realisiert. Bei den Neubauten kann es sich sowohl um neue Einzelgebäude als auch um Anbauten an bestehende Zeilen handeln. Bei den vorhandenen Siedlungsstrukturen ist angesichts der vergleichsweise großen Abstandsflächen eine vorsichtige Verdichtung durchaus möglich. Entfallende Grundstückserwerbs- und Erschließungskosten reduzieren die Erstellungskosten und ermöglichen so tragbare Mieten.

Neubauten können sowohl ausschließlich zur Ergänzung des vorhandenen und zu erhaltenden Wohnungsbestandes dienen als auch als Ersatz für Gebäude, die aus bautechnischen oder gesundheitlichen Gründen abgerissen werden müssen bzw. bei denen eine Sanierung zwar technisch machbar, wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. Grundlage für eine solche Abriß-Entscheidung muß ein detailliertes Gutachten sein, das auch den Versorgungsaspekt dieses Bestandes mit einbezieht.

Modernisierungen können kostengünstig auch mit Mieterselbsthilfe durchgeführt werden. So haben in Oldenburg-Ohmstede die Mieter ihre Badezimmer neu verfliesen, das Material bezahlte das Wohnungsunternehmen. In dieser Siedlung haben auch Hausgemeinschaften mit Unterstützung und Beratung der Mitglieder der "Wohnwerkstatt" (ABM-Kräfte: 1 Dipl.-Psychologin, 1 Dipl.-Ing. Stadtplanung/Architektur, 1 Fachhandwerker) selbst Haustür-Schließanlagen eingebaut. Auf diese Weise können mit dem gleichen Kostenrahmen mehr Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden. Außerdem wird ein Beitrag zu besseren nachbarschaftlichen Beziehungen und Gemeinschaftsaktivitäten geleistet.

Ergänzend zur Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden müssen durch Verbesserungen im Wohnumfeld auch hier die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden. Gerade in den älteren Siedlungen können dabei die Bewohner gut in die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen mit einbezogen werden. Dabei sollten möglichst direkte Zugänge von den Erdgeschoßwohnungen zu den privaten Grünflächen - Vor- und Mietergärten - geschaffen werden.

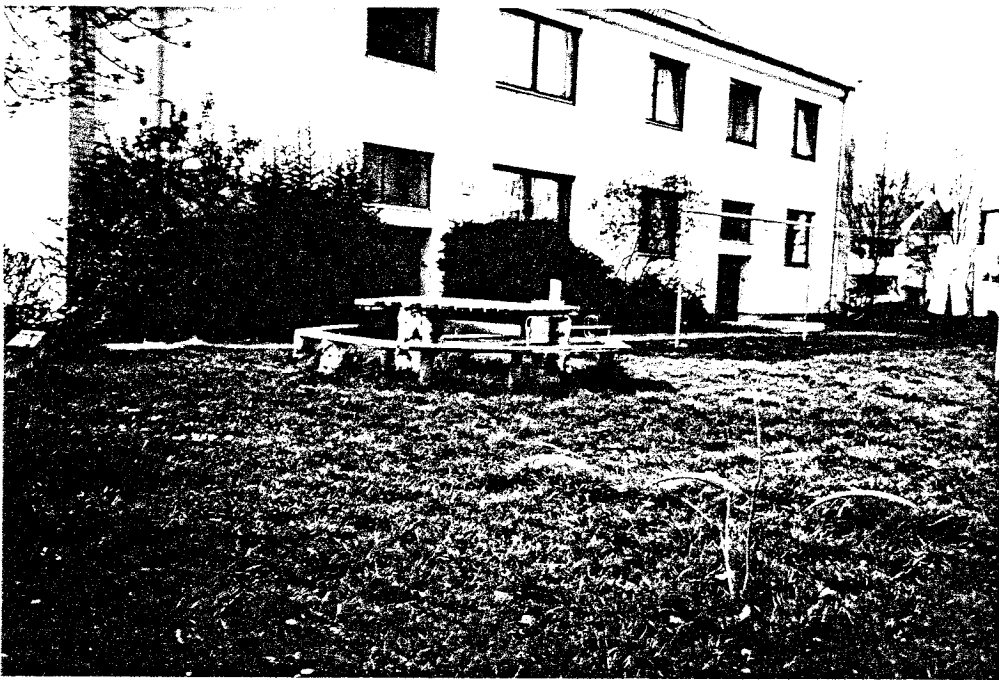
Ein weiterer wesentlicher Bereich der Wohnumfeldverbesserung ist die Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, einer besseren Gestaltung der Straßenräume und Schaffung und Gestaltung von PKW-Stellplätzen.



19 Verbesserung des Wohnumfeldes



20 Pergola und Mieterbeet im Eingangsbereich

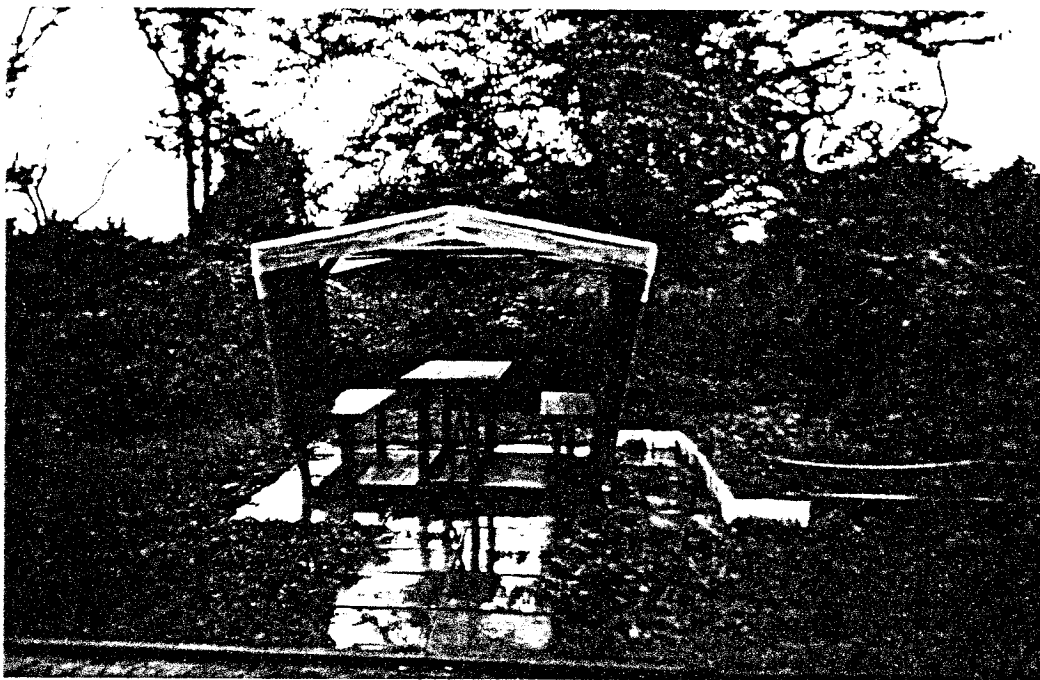


21 Mieteraktivitäten: Sitzplatz...



22 ...und Spielplatz in Selbsthilfe





23 Überdachter Sitzplatz im Selbstbau

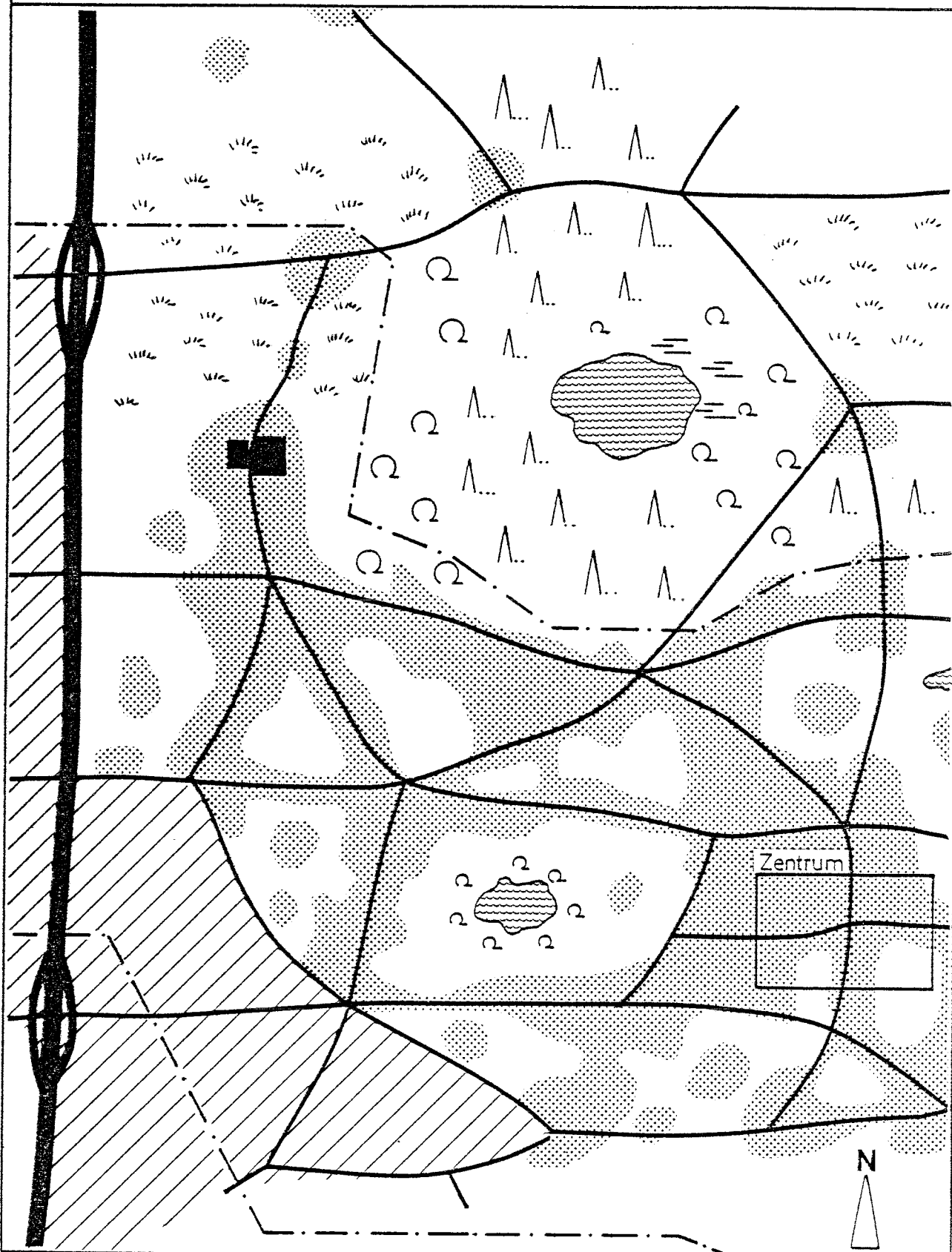


24 Mietergarten mit direktem Wohnungszugang

#### 4. MODELL-BEISPIEL

| FALLTYP I                     | BAUALTERSBEDINGTE MANGEL UND PROBLEME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MERKMAL                       | KENNDATEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>STÄDTEBAULICH/BAULICH</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Größe                         | 1.200 Wohneinheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baualter                      | 1952 - 1963                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lage                          | Großstadt; Stadtrand; eingebunden in Stadtteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bau- und Siedlungsstruktur    | aufgelockerte Siedlungsstruktur; offene Zeilen, senkrecht und parallel zur Straße, 3- und 4-geschossig, ca. 2/3 Satteldach, 1/3 geneigtes Flachdach; drei 8-geschossige Punkthäuser mit Flachdach;                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gebäude                       | alterstypische Bau- und Ausstattungsmängel in unterschiedlicher Ausprägung; z.T. erhebliche Instandhaltungsdefizite; einzelne Zeilen und Punkthäuser bereits modernisiert (Wärmeschutz, Fassaden, Hauseingänge, Haustechnik)                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wohnungen                     | überwiegend kleine Wohnungen mit z.T. schwierigen Grundrissen (u.a. Waggongrundriß); wenig differenziertes Wohnungsgemeinde; Ausstattung überwiegend einfacher Standard bei Zeilen, unterschiedliche Qualität, großer Teil der Wohnungen ohne Bad; Teil der Wohnungen bereits modernisiert (Eigentümer und Mieter)                                                                                                                                                         |
| Wohnumfeld                    | ausgedehnte Grünflächen zwischen den Zeilen (Abstandsgrün) in unterschiedlicher Nutzungsqualität und Pflegezustand, mit Baum- und Buschbestand; in Teilbereichen Bepflanzungen und Pflege durch Mieter (gebäudenah) sowie einiger Mietergärten; z.T. verwahrloste, nicht mehr genutzte Kleinkinderspielflächen, ein attraktiv gestalteter öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz, weitere Spiel-, Sport- und Treffmöglichkeiten für die verschiedenen Altersgruppen fehlen; |
| Erschließung                  | gute ÖPNV-Anbindung, gute Straßenanbindung; starke Belastung durch Durchgangsstraße, die das Gebiet praktisch zerschneidet; Wohnstraßen relativ breit; in Teilbereichen schwierige Stellplatz-Situation; fehlt: Fußgänger- und Fahrradwegenetz                                                                                                                                                                                                                             |
| Infrastruktur                 | ausreichende bis gute Versorgung mit öffentlicher und privater Infrastruktur; unzureichend: Freizeitangebote und Gemeinschaftseinrichtungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BEWOHNER</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sozialstruktur                | ältere (deutsche) Bewohner sowie Kinder und Jugendliche überrepräsentiert, hoher Anteil wirtschaftlich schwacher Haushalte; Ausländeranteil ca. 18 %; Teil der Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen und Räumungsschuldnern genutzt; in diesem Bereich sozialer Brennpunkt; insgesamt aber keine besonderen Probleme, sondern nachbarschaftliche Beziehungen und hohe Identifikation mit der Siedlung                                                                |
| Mieterbeteiligung             | keine organisierte Mietervertretung, aber Vielzahl von Bewohneraktivitäten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICH</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Eigentumsverhältnisse         | - 720 WE (60 %) städtisches Wohnungsunternehmen<br>- 336 WE (28 %) Genossenschaft<br>- 144 WE (12 %) Stadt; als Obdachlosenunterkunft genutzt; vom städtischen WU verwaltet                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rechtsform der Wohnungen      | ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belegung                      | beim städtischen WU wird direkt nach Vorschlag des Wohnungsamtes belegt; keine Befreiungen von der Belegungsbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Leerstand/Fluktuation         | keine Leerstände; geringe Fluktuation, Ausnahme Substandardwohnungen (ca. 20 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mieten                        | Nettokaltniete Ø 4,23 DM/m² bei nicht modernisierten Wohnungen, 5,25 DM/m² bei modernisierten Wohnungen; Betriebskosten 1,48 DM/m², bei Punkthäusern 1,78 DM/m² (Fahrstuhlanlage)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Instandhaltungskosten         | durchschnittlich erhöhter Aufwand bei städtischen "Obdachlosenwohnungen"; z.T. aufgestaute Instandhaltungsdefizite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Verwaltung                    | Vermietung und Verwaltung zentral, Bezirksbüro soll eingerichtet werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| KONKURRENZSITUATION           | angespannter örtlicher Wohnungsmarkt, Siedlung wichtiges Bestandssegment für preiswerten Wohnraum; starke Nachfrage von Bewohnern des Stadtteils, nicht aus dem übrigen Stadtgebiet - Ausnahme Ausländer                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| IMAGE                         | traditionell negatives Außenimage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# LAGEPLAN TYP I

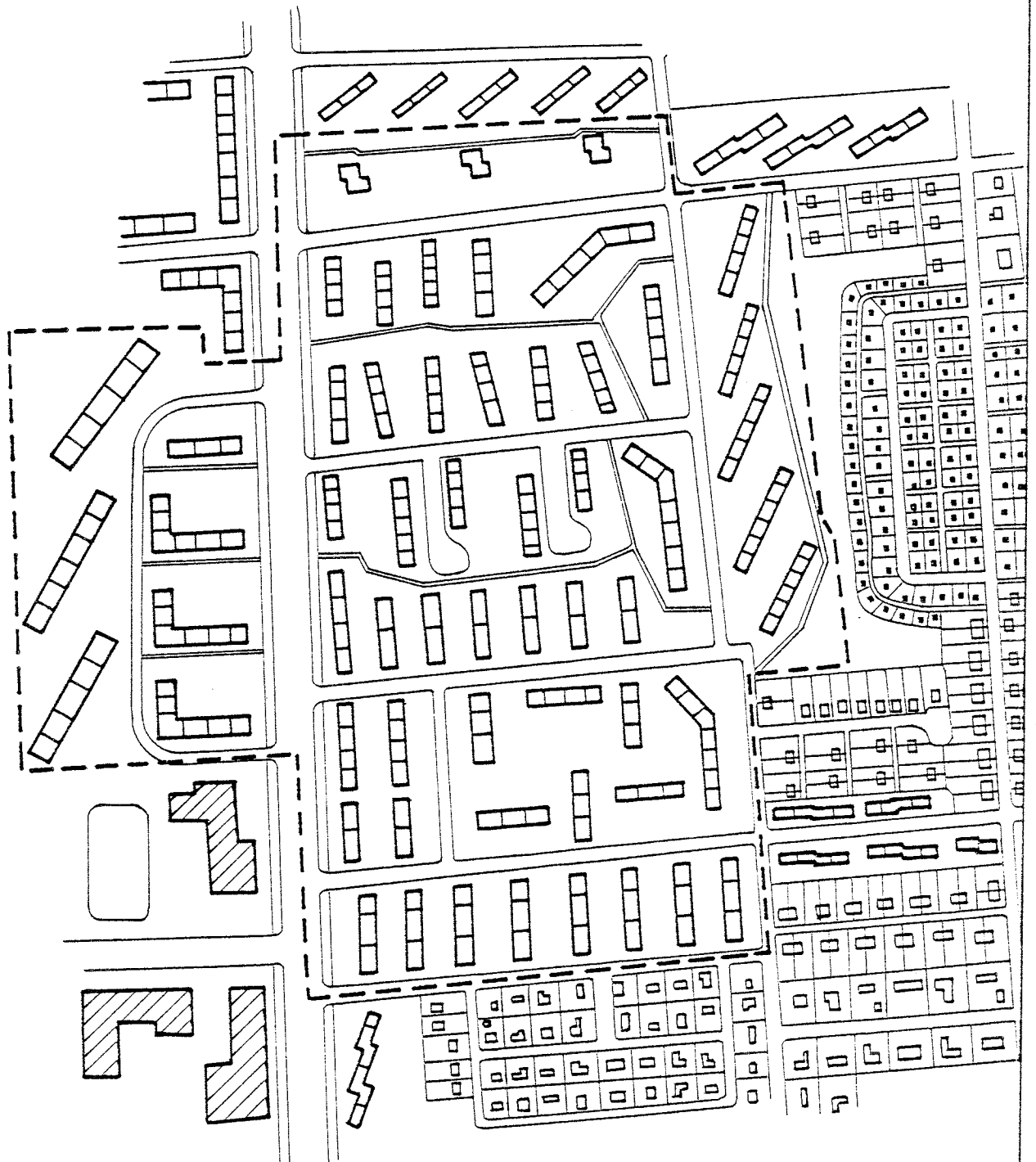


- Stadtgrenze
- Zentrum
- Fallbeispiel
- Hauptstraße
- Autobahn

- ▨ Siedlungsfläche
- ▧ Gewerbegebiet
- ▤ landwirtschaftlich genutzte Fläche
- ▥ Feuchtgebiete

- Waldgebiet
- See / Teich

# GEBIETSPLAN TYP I



--- Siedlungsgrenze

#### 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels

##### 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Auf dem Gebiet der heutigen Siedlung I wurden in den zwanziger und dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts auf bislang unbebauten Flächen, Schrebergärten und Grabeland Behelfs- heime und Kleinsiedlerhäuser errichtet. Nach dem Krieg entstanden hier Barackenlager für die Bewohner aus den kriegszerstörten Häusern der Stadt und die zahlreichen Flüchtlinge. Vor diesem Hintergrund extremer Wohnungsnot plante man den Bau der ersten Wohnsiedlung der Stadt nach dem Kriege an dieser Stelle, da es hier ausreichend Bauland gab und in der Nähe eine große Zahl von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe vorhanden waren. Die neue Siedlung entstand nach den Vorstellungen einer geordneten, aufgelockerten Stadt. Daneben wurden im Laufe der Jahre an den Siedlungsrändern zunächst weitere Siedlungshäuser, dann Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Es entstand ein neuer Stadtteil am Stadtrand, dessen Besiedlung mit einem zur Zeit entstehenden Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungsbau seinen Abschluß findet.

Schon vor dem Bau der Siedlung hatten das Gebiet und seine Bewohner einen schlechten Ruf in der Stadt und der ländlichen Nachbarschaft. Mit der Standortwahl sowie aufgrund der Erstbelegung mit Flüchtlingen und Lagerbewohnern übertrug sich diese Bewertung auf die neue Siedlung, verstärkt noch durch anfänglich auftretende soziale Konflikte. Dieses negative Außenimage wirkt bis heute nach, auch wenn dafür heute keine objektiven Gründe mehr vorliegen und die Siedlung als "sozialer Brennpunkt" längst durch andere Wohngebiete in der Stadt abgelöst wurde.

Die Siedlung liegt, eingebunden in den Stadtteil, am Rande einer mittleren Großstadt. Im Süden, nur durch ein Einzelhausgebiet getrennt, schließt sie direkt an die städtische Bebauung an, im Osten des Stadtteils liegen ein Naherho-

lungsgebiet und Kleingärten, im Norden landwirtschaftlich genutzt Flächen, während im Westen der Siedlung jenseits der Bundesautobahn Industrie- und Gewerbegebiete liegen. Noch heute haben hier viele Siedlungsbewohner ihre Arbeitsplätze, andererseits gehen von den Industriebetrieben starke Staub- und Geruchsbelastungen aus.

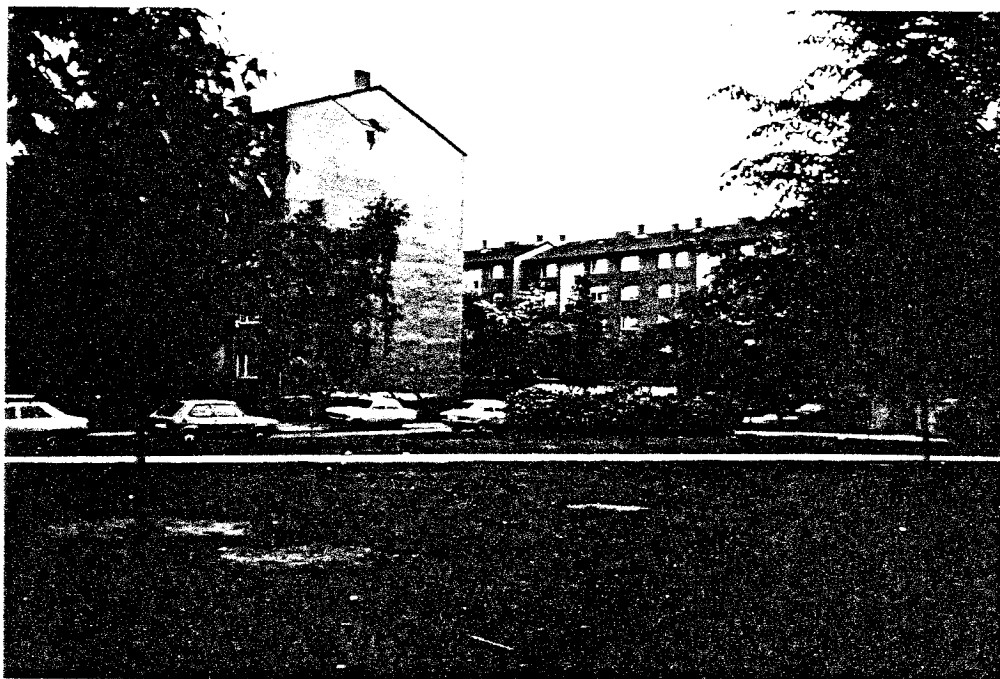
Es besteht eine gute Verkehrsanbindung der Siedlung zum 8 km entfernt liegenden Zentrum und zu anderen Stadtteilen sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln - Straßen- bzw. Stadtbahn und Bus - als auch mit dem Auto. Frequenz und Anzahl der Haltestellen des ÖPNV sind ausreichend. Durch die Siedlung führt eine Durchgangsstraße, die die Innenstadt mit einem peripher gelegenen Stadtteil und einer Nachbargemeinde verbindet. Diese Straße zerschneidet praktisch das Wohnquartier und führt zu erheblichen Belastungen infolge von Lärm und Abgasen. Gleichzeitig liegt hier ein Unfallschwerpunkt, da für viele Kinder der Weg zur Schule, zum Kindertagesheim und zum Spielplatz über diese Straße führt.

Von dieser Durchgangsstraße führen schleifenartig verbundene Wohnstraßen in das Gebiet, die bis auf 2 Ausnahmen (Verbindung zur Randbebauung) ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen. Unzureichend ist die Anzahl der PKW-Stellplätze.

Auf der gut 20 ha großen Fläche wurden in den Jahren 1952 bis 1963 insgesamt 1.200 Mietwohnungen erstellt, überwiegend in offener Zeilenbauweise mit ausgedehnten Grünflächen dazwischen. Am Rande liegen drei 1962/63 erbaute, 8geschossige Punkthäuser. Das Erscheinungsbild der Siedlung differiert deutlich zwischen den einzelnen Teilbereichen, ist aber nirgends besonders negativ auffällig.



25 Siedlungsstruktur



26 4-geschossige Zeilen  
mit Rasenflächen

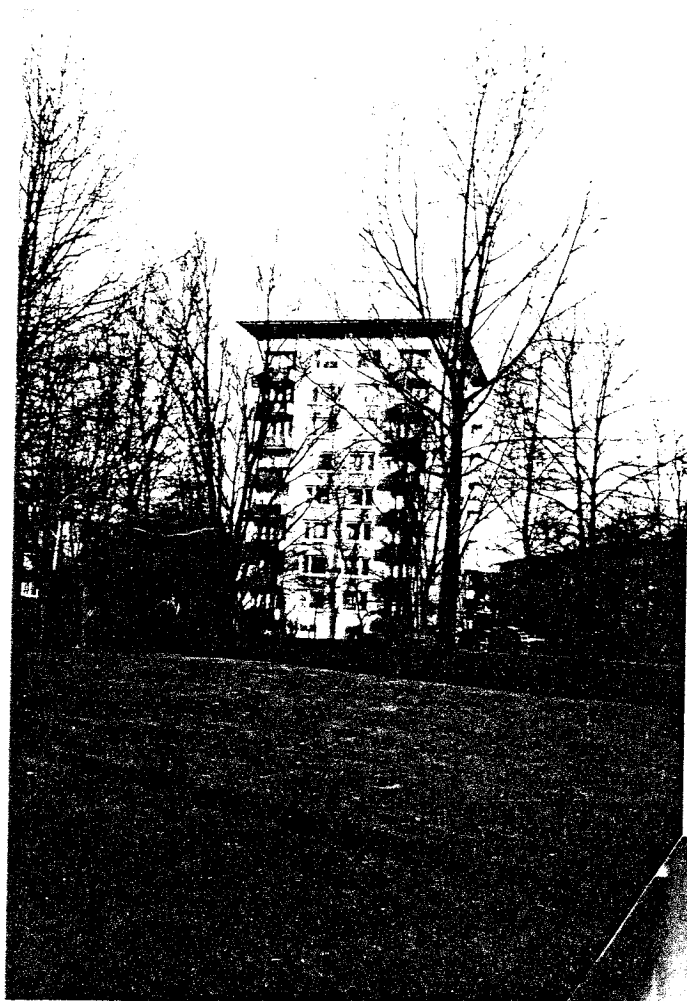
Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Rasenflächen in unterschiedlichem Pflegezustand, zum Teil erneuerungsbedürftig, und Gehölzen. Bis auf wenige Ausnahmen setzt sich der Baumbestand jedoch aus Pioniergehölzen zusammen, die keine lange Lebensdauer haben. Besser ist der Zustand der Strauchvegetation, jedoch fehlen raumbildende Pflanzungen, die zur Gliederung der Siedlung beitragen. Bei den Häusern im Eigentum der Genossenschaft gibt es auch einige Mietergärten, vor allem in diesem Bereich haben die Bewohner die Randstreifen an den Gebäuden und den Eingangsbereichen liebevoll bepflanzt und auch auf der gemeinschaftlich genutzten Grünfläche einige Blumenbeete und einen Sitzplatz angelegt. Bepflanzungen der Vorgartenzone finden sich auch in anderen Siedlungsbereichen.

Für die Kinder gibt es neben der Kindertagesstätte einen attraktiven öffentlichen Spielplatz mit Bolzplatz. Dieses Angebot ist aber nicht ausreichend, zudem ist er für kleinere Kinder aus dem östlichen Siedlungsteil schwer zu erreichen, da sie die Durchgangsstraße überqueren müssen. Die Kleinkinderspielplätze entsprechen aufgrund der mangelhaften Ausstattung nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen, zum Teil werden die vielen kleinen Sandkisten heute nicht mehr genutzt und dienen als "Hundeklo". Insgesamt fehlen Spiel- und Treffmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Die Fußwegeverbindungen reichen nicht aus und stellen nicht immer die direkte Verbindung von den Wohnungen zu den verschiedenen Einrichtungen dar. Hier haben die Bewohner Trampelpfade geschaffen.

Eine attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes, auch durch die Anregung und Förderung weiterer Bewohneraktivitäten, mit Anlage eines Fuß- und Fahrradwegenetzes, mit Bänken und Spieleinrichtungen, könnte erheblich zur Verbesserung

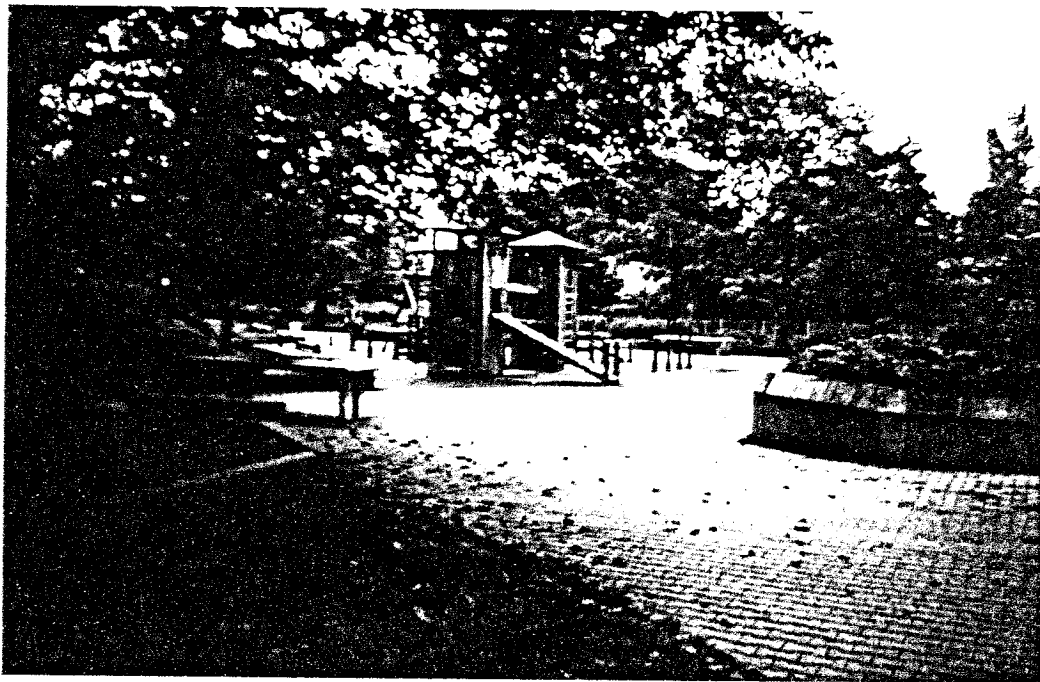




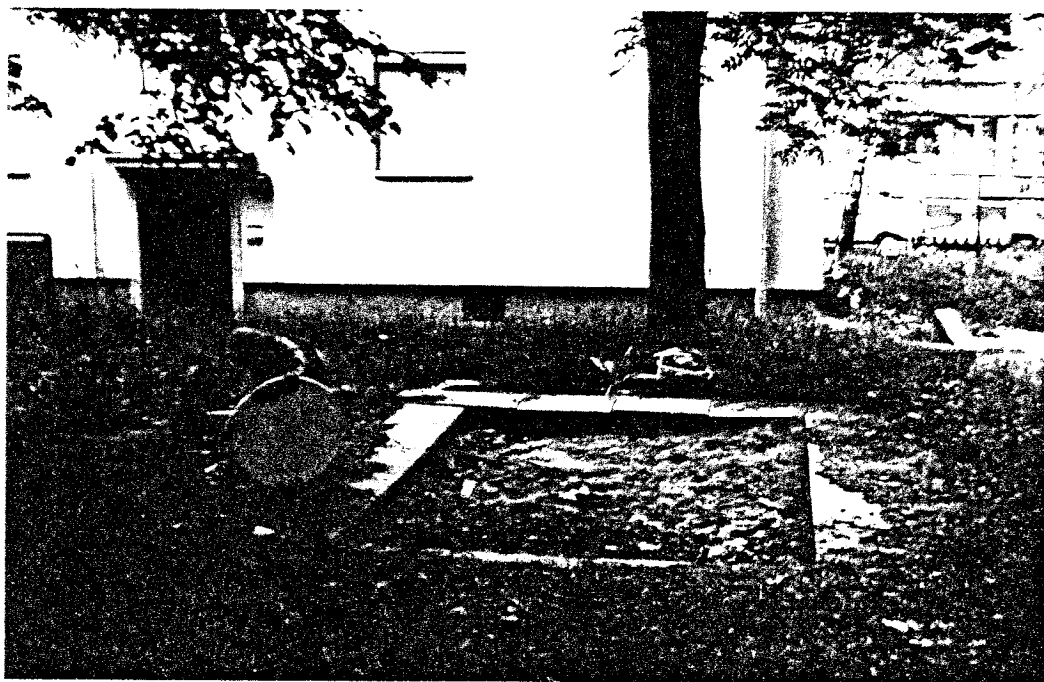
27 Punkthaus



28 Pflege der Pflanzstreifen  
durch Bewohner



29 Öffentlicher Spielplatz



30 In dieser Sandkiste kann kein Kind spielen

des Gesamteindrucks der Siedlung beitragen und würde sicher auf Zustimmung bei den Bewohnern treffen.

Der Stadtteil ist insgesamt gut mit öffentlicher und privater Infrastruktur ausgestattet. Neben Läden und privaten Dienstleistungseinrichtungen gibt es Schulen, Kindertagesstätten, -gärten und -krippe, ein Jugendfreizeithaus, Altenwohnungen mit Tagesstätte, zwei Sozialstationen, ein katholisches und ein evangelisches Gemeindezentrum sowie Sporteinrichtungen. Alle Einrichtungen sind auch für die Bewohner der Siedlung gut zu Fuß oder mit dem Bus zu erreichen. Die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Siedlung selbst ist zwar ausreichend, jedoch ist das Warenangebot oft nicht genügend differenziert, auch fehlen handwerkliche Betriebe.

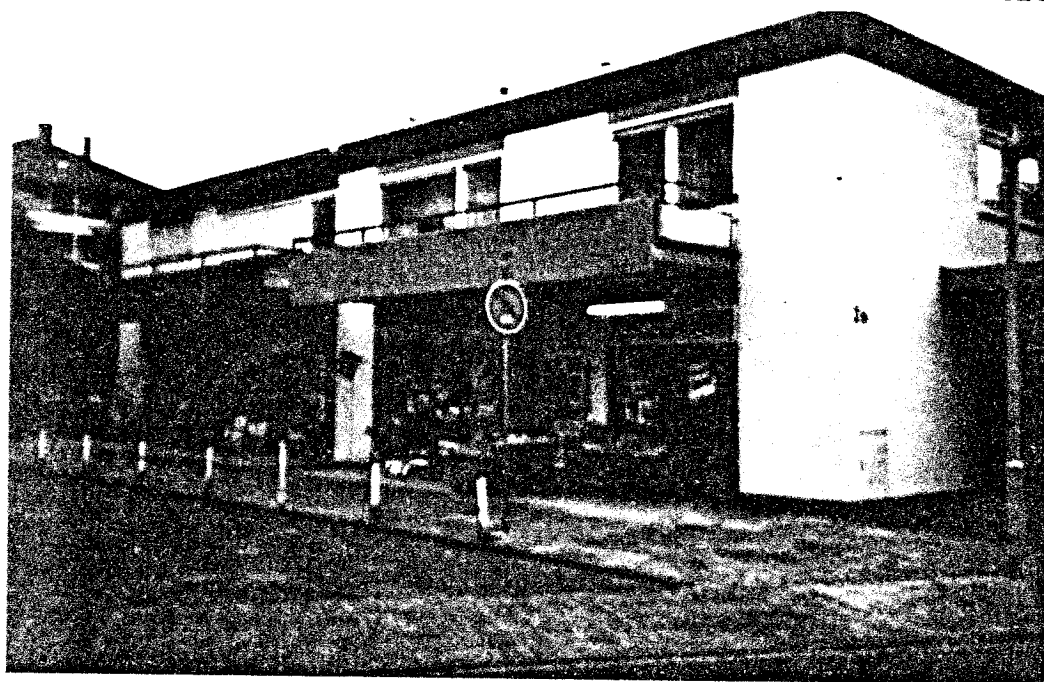
Die gesamte Siedlung umfaßt rd. 1.200 Wohneinheiten, die alle im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wurden. Mit Ausnahme der drei Punkthäuser sowie der Laden- und Garagenzeilen sind alle Gebäude in offener Zeilenbauweise errichtet worden. Etwa zwei Drittel der 3- und 4geschossigen Gebäude verfügen über ein Satteldach (23° oder 30°) mit Ziegelpfannen, der Rest über ein leicht geneigtes Flachdach. Auch die Erschließung ist unterschiedlich, neben 2- und 3-Spännern gibt es auch Laubengänger.

Die tragenden Außen- und Wohnungstrennwände der Zeilenbauten sind überwiegend 24 cm stark, sie bestehen aus Misch-, Granulit-Mauerwerk oder Ziegelsplitt-Schüttbeton. Die Gebäude weisen in unterschiedlicher Ausprägung bau- und ausstattungstechnische Mängel auf, einige Gebäude sind in einem so schlechten Zustand, daß die Kosten für eine Sanierung kaum noch im wirtschaftlichen Bereich liegen. Der Wärme- und Schallschutz ist unzureichend, Fassaden, Balkone und Holz-Verbundfenster sind ebenso modernisierungs- bzw.



31 "Selbsthilfe": Trampelpfad

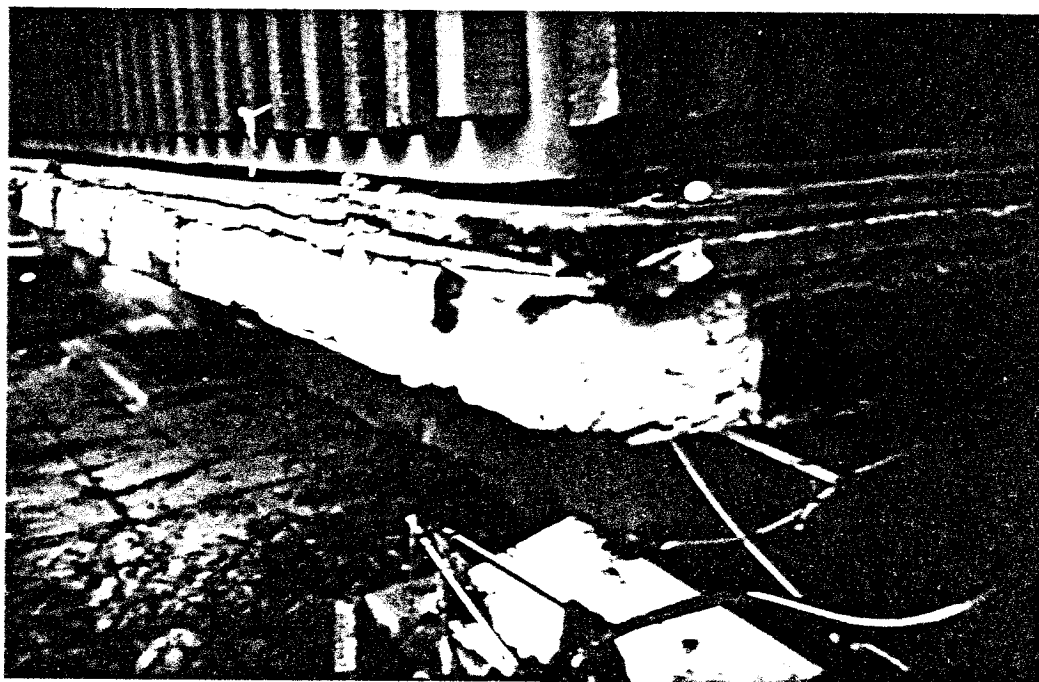
32 Ladenzeile

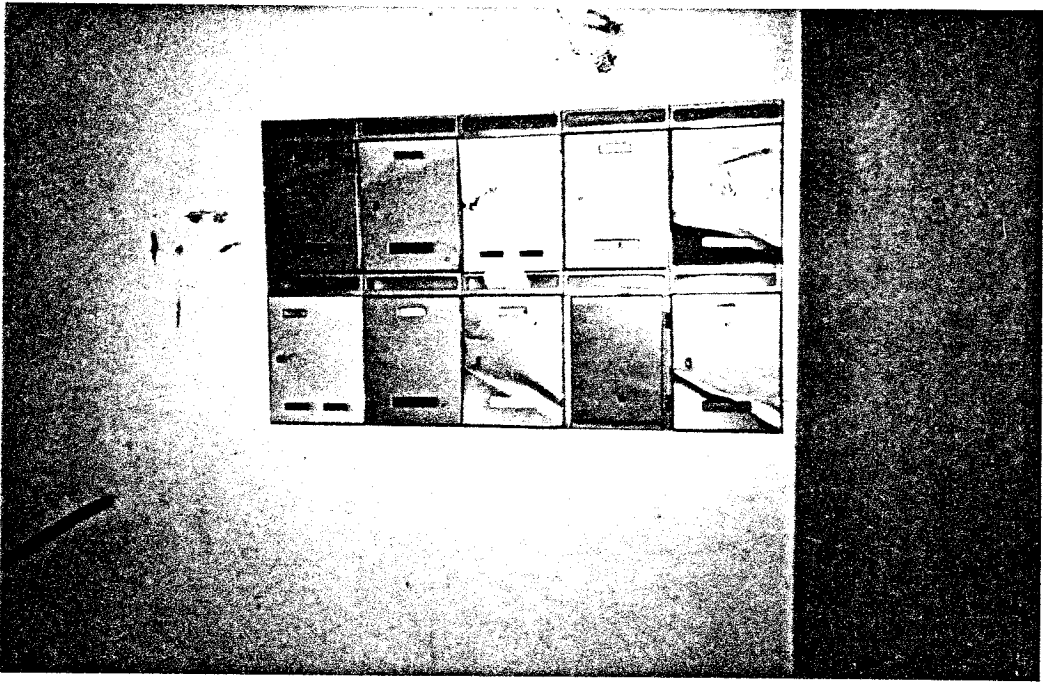




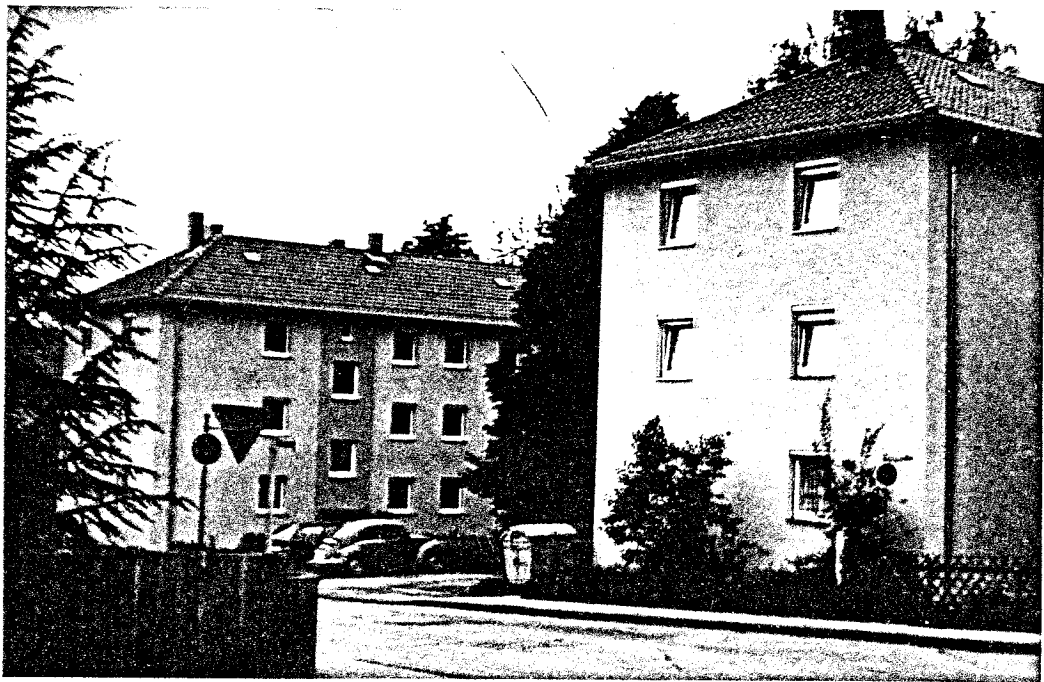
33 Bauschäden an den Fassaden

34 ...und Balkonen





35 Zerstörungen im Hausflur



36 Bereits modernisierte Wohnungen

erneuerungsbedürftig wie Treppenhäuser, Hauseingangsbereiche und die haustechnische Ausstattung. Bei einem Teil der Gebäude sind diese Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden, z.B. bei den Häusern der Baugenossenschaft.

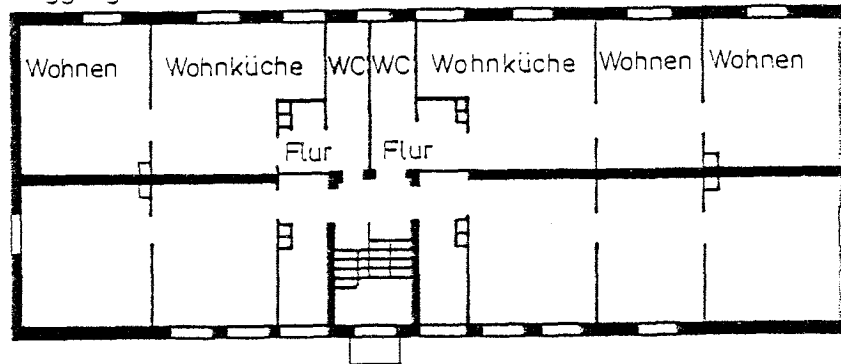
Dieses gilt auch für die Wohnungen. Die noch nicht modernisierten Wohnungen in den Zeilenbauten haben - in unterschiedlicher Intensität - einen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Die einfachen Wohnungen entsprechen überwiegend in bezug auf Größe, Grundriß und Ausstattung nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Dies gilt insbesondere für die Anfang der 50er Jahre erstellten Gebäude. Die Schlichtwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen sind sehr klein (29 - 53 m<sup>2</sup>) und weisen z.T. einen Waggongrundriß auf, bei dem vom Wohnflur aus der Zugang in eine Wohnküche führt, hinter der die gefangenen anderen Räume liegen. Alle Wohnungen sind ohne Bad (mit Gemeinschaftsbad im Keller), das WC ohne Handwaschbecken ist z.T. im Zimmer gefangen. Drei dieser Zeilen werden heute ausschließlich für die Unterbringung von Obdachlosen und Räumungsschuldnern genutzt.

Alle Wohnungen verfügen nur über Einzelkohleöfen, jedoch haben eine Reihe von Mietern selber Gas- bzw. Nachtspeicherheizung legen lassen. In den zuletzt errichteten Gebäuden gibt es - wenn auch kleine - Bäder.

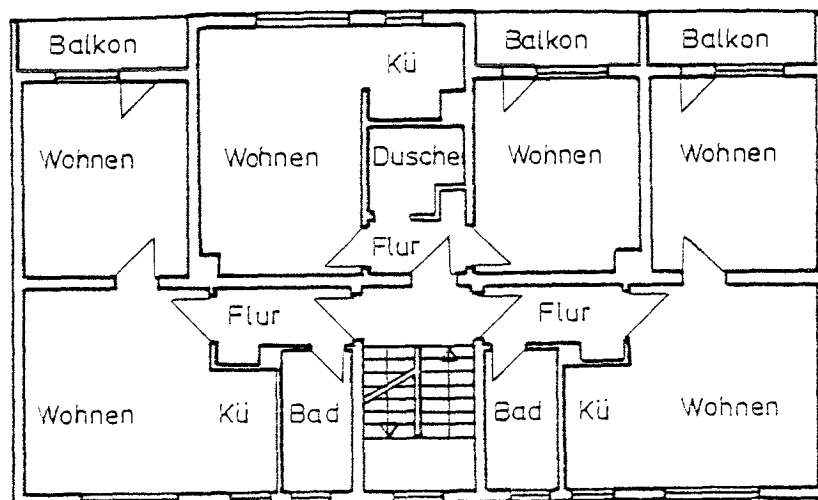
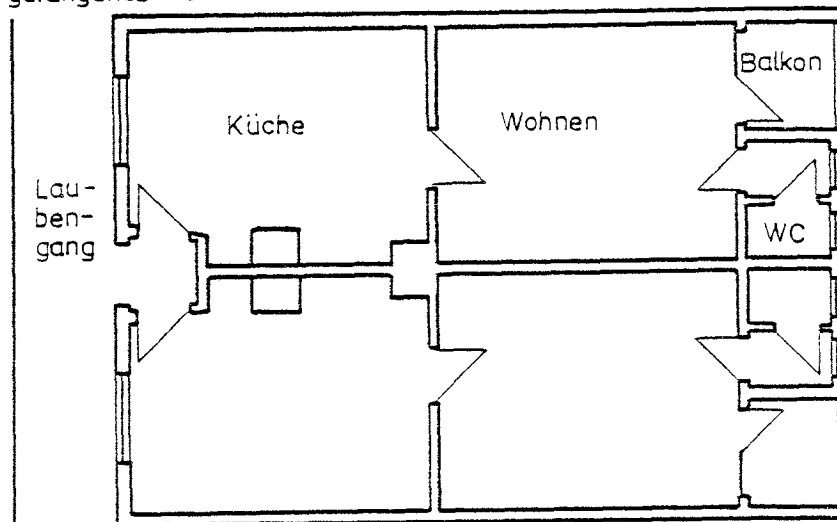
Das Wohnungsgemenge und die Wohnungsgrößen sind wenig differenziert. Etwa drei Viertel der Wohnungen sind Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern (30 - 55 m<sup>2</sup>), knapp 3 % 4 Zimmer (ca. 73 m<sup>2</sup>) und der Rest 3-Zimmer-Wohnungen (53 - 68 m<sup>2</sup>). Bereits heute werden nebeneinanderliegende Wohnungen an größere Familien vermietet und durch einen einfachen Durchbruch miteinander verbunden.

# TYP I WOHNUNGSGRUNDRISSSE

Waggongrundriß



gefangenes WC

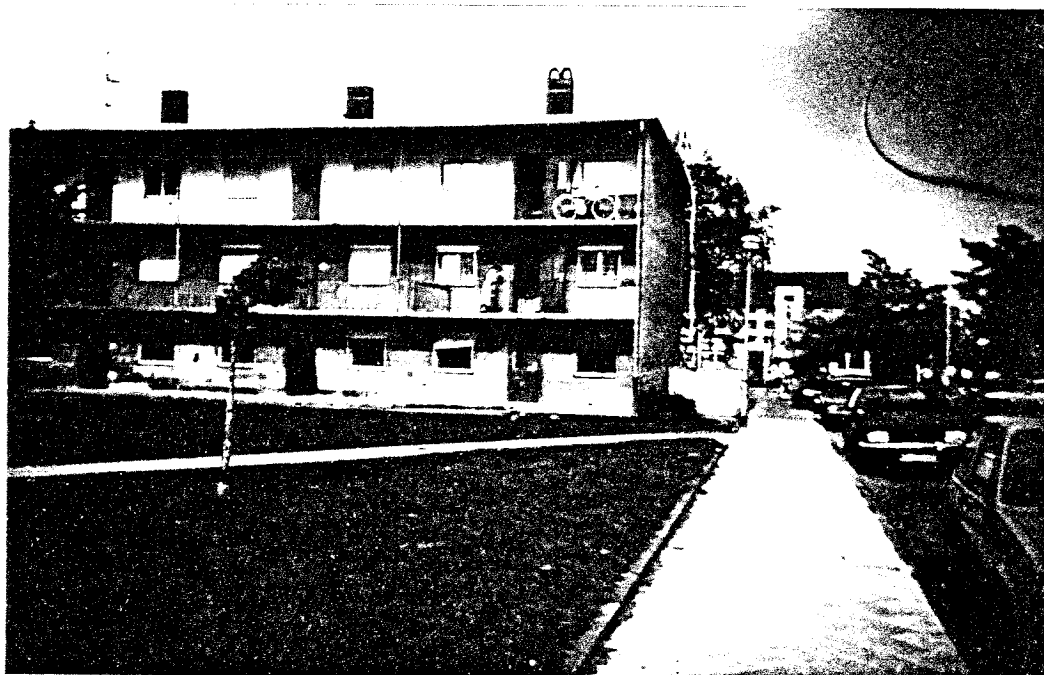






37 Gemeinschaftsbad  
im Keller

38 Städtisches Gebäude zur Unterbringung  
von Obdachlosen



#### 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Die 1.200 Wohnungen des Gebietes verteilen sich auf drei Eigentümer. Mit insgesamt 720 Wohnungen ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft der größte Eigentümer. Ihr gehören auch die drei modernisierten achtgeschossigen Punkthäuser mit insgesamt 96 WE. Der überwiegende Teil der Wohnungen (588 WE) befindet sich in 4geschossigen Zeilenbauten mit 3 oder 4 Hauseingängen, davon über 70 % in dreispännigen, knapp 30 % in zweispännigen Gebäuden. Hinzu kommen noch 36 Wohnungen in 3geschossigen, dreispännigen Gebäuden. Neben den Punkthochhäusern sind auch die 3geschossigen Gebäude modernisiert worden. Alle übrigen 588 Wohnungen werden noch mit Einzelöfen beheizt - soweit hier die Mieter nicht selbst modernisiert haben - und sind in einem z.T. sehr schlechten Zustand.

144 Wohnungen in 3geschossigen, zweispännigen Häuserzeilen gehören der Stadt und werden vom städtischen Wohnungsunternehmen mitverwaltet. Obwohl offiziell bereits 1976 in der Stadt alle Obdachlosenunterkünfte aufgelöst wurden, werden diese Wohnungen vom Wohnungsamt wie Obdachlosenunterkünfte genutzt. Die Gebäude sind z.T. in einem sehr schlechten Zustand. Gerade erneuerte Sanitäranlagen und Hauseingänge wurden praktisch "über Nacht" wieder zerstört, bei kurzfristig leerstehenden Wohnungen sind die Scheiben eingeschlagen. Der Instandhaltungsaufwand übersteigt bei weitem die Kosten in anderen Beständen und zum Teil auch das Durchhaltevermögen der Wohnungsverwaltung, außerdem geht die Behebung der akuten Schäden zu Lasten der dauerhaften Instandhaltung.

Die 336 Genossenschaftswohnungen sind in den letzten Jahren alle umfassend modernisiert worden. Alle Wohnungen liegen in 3- und 4geschossigen Zeilenbauten, sie stellen den behrtesten Bestand in dieser Siedlung dar.

Die nicht modernisierten Wohnungen haben eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 4,23 DM/m<sup>2</sup>, je nach Baujahr, bei den modernisierten Wohnungen beträgt die Miete 5,25 DM/m<sup>2</sup>. Die Betriebskosten liegen bei 1,48 DM/m<sup>2</sup>, bei den Wohnungen in den achtgeschossigen Punkthochhäusern wegen der Fahrstuhlanlage bei 1,78 DM/m<sup>2</sup>.

Durch die umfassende Modernisierung auch im Bereich des Wärmeschutzes konnten die Heizkosten für die Mieter erheblich gesenkt werden, sie liegen heute um 1,00 DM/m<sup>2</sup> niedriger als bei den Wohnungen, in denen die Mieter selbst Gas-Etagenheizungen eingebaut haben, denen aber der technische Wärmeschutz fehlt. Die Wohnungen, die nach wie vor mit Einzelöfen beheizt werden, lassen sich nicht in den Heizkosten vergleichen, da häufig die Mieter ihre Heizkosten senken, indem sie nur einen Ofen in der Wohnung beheizen, z.T. auf den Öfen auch kochen oder in den Übergangszeiten auch gar nicht heizen. Die noch vorhandene Einzelkohleofenheizung ist auch verantwortlich für die "Sperrmüllhaufen" aus alten Kisten, Bauholz und anderen brennbaren Materialien, die im Umfeld der Wohnungen angelegt wurden.

Alle Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln im 1. Förderungsweg gebaut worden.

Bei den nicht modernisierten Wohnungen sind die öffentlichen Darlehen bereits zurückgezahlt, die Restschuld beträgt zwischen 21.000 und 25.000 DM je Wohneinheit. Die Buchwerte liegen zwischen 26.000 und 28.000 DM je WE. Bei den modernisierten Wohnungen gibt es noch öffentliche Darlehen zwischen 8.000 und 15.000 DM je Wohneinheit; die Restschuld beträgt bei den modernisierten Wohnungen 30.000 bis 36.000 DM je WE und der Buchwert liegt bei 35.000 DM.

Leerstände gibt es bislang in der Siedlung nicht, die Fluktuation ist sehr gering. Nur im Bereich der Substandardwohnungen, die kein eigenes Bad, sondern nur ein Gemeinschafts-

bad im Keller und ein WC ohne Handwaschbecken in der Wohnung haben, ist die Fluktuationsrate mit ca. 20 % wesentlich höher.

Die Bestände des städtischen Wohnungsunternehmens werden direkt nach Vorschlag des Wohnungsamtes belegt. Es gibt keine Befreiungen von der Belegungsbindung.

An die Hauswarte und das Verwaltungspersonal des städtischen Wohnungsunternehmens werden in diesem Gebiet erhöhte Anforderungen gestellt. Deshalb wurde die Relation Wohnungen/Hauswart von den sonst im Unternehmen üblichen 500 auf 250 gesenkt. Das Unternehmen plant zur Zeit, ein mit Hausmeistern und Technikern besetztes Bezirksbüro einzurichten, um vor Ort eine ständige Präsenz zu gewährleisten. Hier sollen auch zweimal die Woche Sprechstunden der Wohnungsverwaltung abgehalten werden. Vermietung und Verwaltung erfolgt jetzt von der Zentrale aus, die in einem anderen Stadtteil liegt.

#### 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

Die Bewohner haben eine enge Bindung zu "ihrer" Siedlung, viele leben schon in der 2. und 3. Generation hier. So ist die Wohndauer lang, Kinder und Enkel fragen Wohnungen im Gebiet nach und akzeptieren - zunächst - auch die kleinen, billigen Schlichtwohnungen. Aus dem übrigen Stadtgebiet werden wegen des Negativ-Images und des nicht sehr attraktiven Angebotes Wohnungen nur von Ausländern nachgefragt. Aufgrund der geringen Fluktuation ist die Zahl der freiwerdenden Wohnungen aber gering, bei der Vergabe werden Bewohner mit (verwandschaftlichen) Beziehungen zum Gebiet bevorzugt.

Aus dieser engen Bindung an das Gebiet und der Belegungspraxis ist auch die Altersstruktur in der Siedlung zu erklären: sowohl die Älteren als auch Kinder und Jugendliche bzw. Jungerwachsene (bis 25 Jahre) sind im Vergleich zur

Gesamtstadt überrepräsentiert. Familien mit Kindern gibt es vor allem auch unter den ausländischen Haushalten, die ca. 18 % der Wohnbevölkerung stellen. Es sind vor allem türkische Familien sowie Aussiedler aus Südosteuropa.

Die meisten Haushalte sind Bezieher niedriger Einkommen, darunter viele Rentner, Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger. Der Anteil der Wohngeldbezieher ist trotz der niedrigen Mieten überdurchschnittlich hoch. Diese einseitige Sozialstruktur ist aber nicht als negativ für die Siedlung zu werten.

Das Zusammenleben der Bewohner ist durch nachbarschaftliche Beziehungen und gemeinschaftliche Aktivitäten geprägt. Auch zwischen den Generationen gibt es keine über das übliche Maß hinausgehende Spannungen. Während die meisten türkischen Familien inzwischen als dazugehörig akzeptiert und z.T. auch schon Nachbarschaftskontakte geknüpft wurden, begegnet man den neu hinzukommenden Aussiedler noch mit vorsichtigem Mißtrauen. Konkrete Probleme und Konflikte, die über Einzelfälle hinausgehen, gibt es lediglich mit den Bewohnern der städtischen "Obdachlosenwohnungen".

#### 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Der örtliche Wohnungsmarkt ist noch angespannt, besonders in dem sehr preiswerten Marktsegment der Beispielsiedlung. Einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen haben wenig Alternativen, preiswerten Wohnraum an anderer Stelle zu finden.

Mit den Mieten, die z.T. auch nach der durchgeführten Modernisierung bis zu 2,00 DM/m<sup>2</sup> unter der Vergleichsmiete nach dem Mietenspiegel liegen, ist das Gebiet ein wichtiges Bestandssegment für preiswerten Wohnraum. Lediglich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Obdachlosenwohnungen gibt es Vermietungsschwierigkeiten. Für einkommensstärkere Grup-

pen, die sich auch anderswo mit Wohnraum versorgen können, ist das Gebiet wegen seiner großen Imageprobleme keine Alternative.

Wegen der z.T. erheblichen Wohndauer gibt es aber aus dem Gebiet heraus - z.B. bei jungen Haushalten - eine starke Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der elterlichen Nachbarschaft.

#### 4.1.5 Probleme und Vorteile

Die Siedlung weist eine Reihe von Bau- und Ausstattungsmängeln in Wohnungen und Gebäuden auf, die typisch sind für den Sozialwohnungsbestand der fünfziger Jahre. Dieses gilt insbesondere für die städtischen Obdachlosenwohnungen. Hinzu kommen Defizite im Wohnumfeld, die Verkehrsbelastung durch die Durchgangsstraße sowie das traditionell negative Außenimage.

Die Vorteile der Siedlung liegen im wesentlichen in zwei Bereichen. Zum einen ist hier die gute öffentliche Infrastrukturausstattung mit Einrichtungen für alle Altersgruppen und die gute öffentliche Verkehrsanbindung zu nennen. Zum anderen zeigen die Bewohner eine starke Bindung an "ihren" Stadtteil, die sich in einem regen Vereinsleben und in weiteren Aktivitäten in der Siedlung und für die Siedlung äußert. Dies ist eine gute Voraussetzung für die Einbeziehung und Mitwirkung der Mieter bei Verbesserungsmaßnahmen zur Reduzierung der beschriebenen Defizite.

#### 4.2 Verbesserungsmaßnahmen

Entsprechend der beschriebenen Problemlage der Siedlung ist es Ziel der Maßnahmen, die baustrukturellen Mängel zu beheben und die Wohnsituation durch eine Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die heutigen Wohnanforderungen und eine Aufwertung des Wohnumfeldes zu verbessern. Die Maßnahmen sollen "sozial verträglich" durchgeführt werden, d.h., daß die bisherigen Bewohner nicht durch erhebliche Mietpreissteigerungen infolge Modernisierung vertrieben werden sollen, sondern der Bestand dem Markt als preiswerter Wohnraum erhalten bleiben soll. Die gewünschte Veränderung der Bewohnerstruktur soll weitestgehend im Rahmen der normalen Fluktuation erfolgen, indem auch größere, familiengerechtere Wohnungen geschaffen werden, die in dieser Siedlung nachgefragt werden.

Zur Erreichung dieser Ziele werden für die wohnungs- und gebäudebezogenen Maßnahmen drei Varianten vorgeschlagen:

1. Teilmodernisierung mit Mieterselbsthilfe
2. Aufwendigere Modernisierung
3. Teilweiser Abriß und ergänzender Neubau.

Darüber hinaus sind Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Wohnumfeld vorgesehen.

##### 4.2.1 Maßnahmen im Wohnumfeld

Sowohl die Stadt als auch die Eigentümer beabsichtigen umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation.

##### Neuordnung des Verkehrs

Ein Problembereich in der Siedlung sind die Belastungen durch den fließenden und ruhenden Verkehr. Hier soll durch

verschiedene Maßnahmen Abhilfe geschaffen und gleichzeitig das Gebiet aufgewertet werden.

- Die Fahrbahnbreite der Durchgangsstraße wird auf 5,50 m reduziert. Am Straßenrand werden auf beiden Seiten Stellplätze mit versetzter Schräg- und Längsparkierung geschaffen. An den Einmündungen der Wohnstraßen werden Aufpflasterungen vorgenommen. Vor dem Bereich von Schule, Kindertagesstätte und Spielplatz wird ein Übergang mit Druckkoppel eingerichtet. An der Westseite wird ein Radweg erstellt. Die Straße wird eingegrünt mit niedrigen Bepflanzungen zwischen den PKW-Stellplätzen und dem Fuß- bzw. Radweg (Einsehbarkeit!) und Straßenbäumen.
- Die Straßenräume der Wohnstraßen werden z.T. neu gestaltet mit geordneten PKW-Stellplätzen und Begrünung.
- Es wird ein attraktives Fußwegenetz geschaffen, das auch von Radfahrern genutzt werden darf und die wesentlichen Verkehrsbeziehungen berücksichtigt.

#### Nutzung der Grün- und Freiflächen

Bislang bieten die Grün- und Freiflächen nur wenig Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner. Verschiedene Maßnahmen sollen die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität verbessern.

- Auf der gegenüberliegenden Seite des Schulkomplexes wird ein Platz gestaltet, auf dem auch eine Fläche für einen kleinen Wochenmarkt genutzt werden soll.
- Bei den neuangelegten oder neugestalteten vorhandenen Wegen werden an verschiedenen Stellen und an Kreuzungen Aufweitungen vorgesehen. Entlang der Wegeverbindungen werden Bänke oder andere Sitzmöglichkeiten aufgestellt.



- Die Zuwege zu den Häusern werden in den Eingangsbereichen erweitert und durch die Bewohner bepflanzt und gepflegt. Hier werden auch überdachte Fahrradständer aufgestellt.
- Die Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen werden neu gestaltet und Möglichkeiten für eine bessere private und allgemeine Nutzung geschaffen. So werden in den allgemeinen Grünflächen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Räume gebildet und wohnungsnahe Kleinkinderspielflächen und Sitzplätze angelegt bzw. erneuert.
- Einrichtung von Mietergärten. Den Bewohnern werden mehr Flächen zur privaten Nutzung und Pflege angeboten, und zwar sowohl direkt am Gebäude - auf Wunsch mit direktem Zugang von den Erdgeschoßwohnungen wie im Bestand der Genossenschaft - als auch auf den allgemeinen Grünflächen, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Die Mietergärten sowie Pflanzflächen an den Gebäuden und den Eingangsbereichen werden den Interessenten pflanzbereit übergeben.

Die gesamte Wohnumfeldverbesserung kostet 4,8 Mio DM, davon entfallen auf Verbesserungen im öffentlichen Raum 2,9 Mio DM, auf Verbesserungen im privaten Raum 1,9 Mio DM. Nutznießer ist der gesamte Wohnungsbestand mit 1.200 WE, so daß auf jede Wohnung ein Kostenanteil von 4.050 DM entfällt.

#### 4.2.2 Wohnungen und Gebäude

##### 4.2.2.1 Alternative A: Teilmodernisierung mit Mieterselbsthilfe

##### Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens

- Bei allen 4geschossigen Zeilenbauten werden Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Fassaden werden mit einer Thermohaut versehen, Kellerdecken und Speicherböden wär-

megeklämmt und neue Isolierglasfenster mit Rolläden eingebaut. Mit dieser Maßnahme wird gleichzeitig der Schallschutz gegen Außenlärm erheblich verbessert. Für 588 Wohnungen ergeben sich Gesamtkosten von 4,2 Mio DM, je WE 7.174 DM.

- In Zusammenhang mit den Wärmeschutzmaßnahmen werden auch anstehende Sanierungsarbeiten an Fassaden, Balkonen und Dächern durchgeführt, ebenso ein neuer Außenanstrich. Für 588 Wohnungen ergeben sich Gesamtkosten von 0,8 Mio DM, je WE 1.331 DM.
- Die Einzelöfen werden gegen Gas-Sammelheizungen ausgetauscht. Dabei besteht für die Mieter, die bereits selber eine Gas-Heizung haben legen lassen, kein Anschlußzwang. Diese Wohnungen werden spätestens bei Mieterwechsel in die zentrale Gasversorgung einbezogen. Gerechnet wird mit einer Inanspruchnahme bis 353 Wohnungen. Es entstehen Gesamtkosten von 2,0 Mio DM, je umgerüstete Wohnung 5.605 DM, bezogen auf alle zu modernisierenden Wohnungen 3.365 DM je WE.
- Wasser- und Abwasserrohre sowie die Strom-Versorgungsleitungen werden überprüft und ggf. erneuert. Die Überprüfung bei allen Wohnungen und die voraussichtliche Erneuerung bei 294 Wohnungen kostet 0,4 Mio DM, je Wohnung 731 DM.
- Zusammenlegung von Wohnungen. Bei zwei 3spännigen Gebäuden mit insgesamt 96 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ohne Bad werden auf jeder Etage eine 2- und die 1-Zimmer-Wohnung mittels eines einfachen Durchbruches im Wohnungsflur zu einer 3-Zimmer-Wohnung verbunden. In das zweite WC wird ein Duschbad eingebaut.

Die verbleibenden 2-Zimmer-Wohnungen erhalten ein Duschbad anstelle der Speisekammer. Durch die Zusammenlegung

wird die Anzahl der Wohnungen von 96 auf 64 reduziert. Es entstehen Gesamtkosten von 0,2 Mio DM, bezogen auf die neuerstellten 64 Wohnungen Kosten von 3.350 DM je WE, auf die ursprünglich 96 WE bezogen 2.233 DM je WE und auf alle zu modernisierende Wohnungen bezogen 365 DM.

- Bei den restlichen Wohnungen sollen die vorhandenen Bäder und auf Wunsch auch die Küchen mit Mieterselbsthilfe modernisiert werden. Erforderliche Sanitär- und Elektroinstallationen werden von Fachhandwerkern ausgeführt, das Material (Fliesen und Farbe nach Wunsch) stellt das Wohnungsunternehmen. Bei den Arbeiten werden die Mieter durch einen Fachhandwerker (ABM-Stelle im Projektbüro) beraten. Betroffen sind von dieser Maßnahme 492 WE. Es wird angenommen, daß dieses Angebot von einem Drittel der Mieter (164 WE) in Anspruch genommen wird. Dabei entstehen Gesamtkosten von 0,5 Mio DM, je Mietermodernisierung 3.300 DM, bezogen auf alle zu modernisierenden Wohnungen 920 DM je WE.
- Die Treppenhäuser werden gestrichen, die Eingangstüren erneuert. Die Maßnahme kostet 0,3 Mio DM, je Wohnung 485 DM.
- Auf Wunsch erhalten die Erdgeschoß-Wohnungen einen direkten Zugang zum Garten über Differenzstufen vom Balkon aus. Von den 147 Erdgeschoßwohnungen wollen dies zunächst 25 Mieter in Anspruch nehmen. Jeder Zugang kostet 2.000 DM, Gesamtkosten damit 50.000 DM, je WE 85 DM.
- Mittelfristig sollen die Eingangsbereiche mit Mieterselbsthilfe neu gestaltet werden. Hier soll eine begründete Pergola vorgesetzt werden, die notwendigen Verankerungen werden bei der Fassadenrenovierung gleich eingebaut. Die Kosten der Verankerung sind in den Kosten der Fassadenrenovierung enthalten. Für die Pergolen werden zur Zeit Angebote eingeholt.

Die Gesamtkosten zur Teilmodernisierung nach der Alternative A betragen 8,5 Mio DM. Bezogen auf den Ausgangsbestand von 588 WE entspricht dies 14.456 DM je WE, bezogen auf den neuen Wohnungsbestand nach Zusammenlegung von 556 WE entstehen Kosten von 15.288 DM je WE.

#### Wohnungsbestand der Stadt

- Bei den 144 Wohneinheiten in sechs 3geschossige Zeilen mit Flachdach werden lediglich die unbedingt notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen im und am Gebäude durchgeführt einschließlich Außenanstrich. Damit entstehen Kosten von 0,7 Mio DM, je Wohnung 4.655 DM.
- Darüber hinaus werden in einem Gebäude, das sich in einem baulich besseren Zustand befindet, ein Teil der Wohnungen mittels eines einfachen Durchbruchs verbunden. Aus 6 Wohnungen werden durch Zusammenlegung 3 5-Zimmer-Wohnungen. Dabei werden 3 Wanddurchbrüche von je 2.000 DM nötig.
- Diese familiengerechten Wohnungen erhalten in dem zweiten WC ein Bad, bei den anderen Wohnungen in diesem Gebäude wird die Küche zugunsten des Einbaus eines Duscbades etwas verkleinert. In den neu entstandenen 21 Wohnungen kosten die neuen Bäder/Duscbäder insgesamt 60.000 DM, je WE 2.835 DM, bezogen auf den ganzen Bestand 414 DM je WE.
- Die Einzelkohleöfen bleiben erhalten.

Die Gesamtkosten zur Teilmodernisierung nach Alternative A betragen 0,7 Mio DM. Bezogen auf den Ausgangsbestand von 144 WE entspricht dies Kosten von 5.110 DM je WE, bezogen auf den neuen Wohnungsbestand nach Zusammenlegung von 141 WE entstehen Kosten von 5.219 DM je WE.

Die Gesamtkosten für beide Wohnungsunternehmen liegen bei 9,2 Mio DM, entsprechend 12.618 DM je WE (alter Bestand von 732 WE) bzw. 13.251 DM je WE (neuer Bestand von 697 WE).

#### 4.2.2.2 Alternative B: Aufwendige Modernisierung

##### Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens

- Wie bei Alternative A erhalten die Gebäude einen Vollwärmeschutz mit den erforderlichen Sanierungs-, Instandsetzungs- und Anstricharbeiten und werden mit Gas-Sammelheizung ausgestattet. Gesamtkosten 8,3 Mio DM, je Wohnung 14.110 DM.
- Die Elektro- und Sanitärinstalltion wird verbessert bzw. erneuert, ebenso die entsprechenden Ausstattungsgegenstände in Küche und Bad sowie die Steckdosen. Gesamtkosten 1,5 Mio DM, je Wohnung 2.574 DM.
- Alle vorhandenen Bäder mit freistehenden Wannen werden modernisiert, die Wände auf ca. 1,60 m verfliesst und neue Wannen eingebaut. Gesamtkosten von 0,6 Mio DM bei 300 Wohnungen mit freistehenden Wannen, je Wohnung 2.000 DM, bezogen auf den gesamten Bestand 1.020 DM je WE.
- Die Küchen erhalten Einbauspülen und neue Gasherde, die Wand hinter Spüle und Herd wird verfliesst. Gesamtkosten 0,9 Mio DM, je Wohnung 1.480 DM.
- Alle Wohnungseingangstüren erhalten Sicherheitstürbeschläge und werden im Bedarfsfall erneuert. Gesamtkosten 0,4 Mio DM, je Wohnung 600 DM.
- In zwei 3spännigen Gebäuden mit insgesamt 96 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ohne Bad werden Wohnungszusammenlegungen vorgenommen. Im Erdgeschoß werden jeweils die drei Woh-

nungen mittels Durchbrüchen verbunden, wobei auch eine nicht tragende Trennwand entfernt wird, so daß eine besser geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit großem Badezimmer, zweitem WC und Abstellraum entsteht. In den oberen Etagen entstehen jeweils eine 2- und 3-Zimmer-Wohnung mit Bad (Dusche bzw. Wanne). Durch die Zusammenlegung wird die Anzahl der Wohnungen von 96 auf 56 reduziert. Es entstehen Gesamtkosten von 3,5 Mio DM. Bezogen auf den alten Bestand von 96 WE entspricht dies 36.900 DM je WE, bezogen auf den neuen Bestand von 56 WE entstehen je neue Wohnung Kosten von 63.257 DM. Für alle zu modernisierenden Wohnungen liegt der Anteil bei 6.025 DM je WE.

- In einem anderen 3spännigen Gebäude mit insgesamt 48 2-Zimmer-Wohnungen werden im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß Altenwohnungen erstellt, die im Innenausbau auch behindertengerecht sind. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen werden verbreiterte Türen und Wohnungseingangstüren eingesetzt, Schallisolierungen an den Wohnungstrennwänden angebracht, die Fußböden mit rutschfesten Belegen versehen und die Bäder alten- und behindertengerecht umgebaut. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten einen direkten Zugang zum Garten über eine Rampe. Umgebaut werden 24 Wohnungen für Gesamtkosten von 0,6 Mio DM, je umgebaute Wohnung 23.500 DM. Bezogen auf alle Wohnungen kostet die Maßnahme 959 DM je WE.
- Die Erdgeschoß-Wohnungen in den anderen Gebäuden erhalten diesen direkten Zugang über Differenzstufen vom Balkon aus (auf Wunsch der Mieter). Es wird angenommen, daß von den 135 Erdgeschoßmieter 25 diesen Umbau in Anspruch nehmen. Dadurch entstehen Gesamtkosten von 50.000 DM, 2.000 DM je Umbau. Bezogen auf alle Wohnungen entspricht dies einen Anteil von 85 DM je WE.

- Die Eingangsbereiche werden umgestaltet mit neuen Briefkästen und Klingeltableau sowie einer Türschließ- und Gegensprechanlage. Eingangsbereich und Treppenhaus werden neu verfliest und gestrichen. Draußen wird eine überdachte Pergola vorgesetzt. Gesamtkosten 1,0 Mio DM, je WE 1.655 DM.

Die Gesamtkosten für die aufwendigere Modernisierung nach der Alternative B betragen für den Bestand des Städtischen Wohnungsunternehmens 16,8 Mio DM, dies entspricht 28.508 DM je WE (bezogen auf den alten Bestand von 588 WE) bzw. 30.589 DM je WE (bezogen auf den neuen Wohnungsbestand von 548 WE).

#### Wohnungsbestand der Stadt

- Alle Gebäude werden grundlegend saniert und mit einem Vollwärmeschutz einschließlich Isolierfenster versehen. Gesamtkosten 1,5 Mio DM, je Wohnung 10.343 DM.
- Die Einzelkohleöfen werden durch Gas-Sammelheizung ersetzt. Gesamtkosten 0,8 Mio DM, je Wohnung 5.605 DM.
- Die vorhandenen schadhafte Flachdächer werden in Ziegeldächer umgestaltet, bei einem Gebäude ist u.U. ein Ausbau als 2-Zimmer-Dachwohnungen vorgesehen. Gesamtkosten 1,8 Mio DM, je Wohnung 12.733 DM (alter Bestand von 144 WE) bzw. 1.645 DM (neuer Bestand von 145 WE).
- In zwei Gebäuden werden die sehr kleinen, ungünstig geschnittenen Wohnungen zusammengelegt, so daß mit Entfernung von nicht tragenden Trennwänden familiengerechte 4-Zimmer-Wohnungen mit Bad entstehen. Durch die Zusammenlegung wird die Anzahl der Wohnungen von 48 auf 23 reduziert. Es entstehen Gesamtkosten von 1,8 Mio DM, bezogen auf den alten Bestand 36.900 DM je WE, bezogen auf die neuen Wohnungen 63.257 DM je WE. Bezogen auf

alle zu modernisierenden Wohnungen beträgt der Anteil 12.300 DM je WE.

- Die anderen Wohnungen erhalten ein Duschbad. Bei den restlichen 96 WE kostet dies 0,2 Mio DM, entsprechend 2.350 DM je Maßnahme und 1.567 DM je WE.
- Die früheren Gemeinschaftsbäder im Keller werden als Waschküchen umgebaut. Gesamtkosten 96.000 DM, 667 DM je WE.
- Es werden neue Eingangstüren mit Schließanlage eingebaut, das Treppenhaus wird renoviert. Gesamtkosten 0,1 Mio DM, 715 DM je WE.

Die Gesamtkosten für die aufwendigere Modernisierung nach der Alternative B betragen für den Bestand der Stadt 6 Mio DM, dies entspricht 43.930 DM je WE (bezogen auf den alten Bestand von 144 WE) bzw. 52.280 DM je WE (bezogen auf den neuen Bestand von 121 WE).

Die Gesamtkosten für beide Wohnungsbestände liegen für die Alternative B bei 23,1 Mio DM, entsprechend 31.542 DM je WE (alter Bestand von 732 WE) bzw. 34.542 DM je WE (neuer Bestand von 669 WE).

#### 4.2.2.3 Alternative C: Abriß und ergänzender Neubau

##### Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens

Hier werden alle in Alternative B dargestellten Maßnahmen durchgeführt. Gesamtkosten 16,8 Mio DM, entsprechend 28.508 DM je WE (alter Bestand) bzw. 30.589 DM je WE (neuer Bestand).



### Wohnungsbestand der Stadt

- Da nach dem vorliegenden Gutachten für zwei Gebäude eine Sanierung und Verbesserung des Wohnwertes als nicht mehr wirtschaftlich angesehen wird, ist für diese beiden Gebäude ein Abriß vorgesehen. Abgerissen werden 48 WE für 80.000 DM Gesamtkosten. Dies entspricht 1.667 DM je abgerissene WE bzw. 556 DM je WE gesamter Bestand.
- Die anderen Gebäude werden saniert, erhalten einen Vollwärmeschutz und ein Satteldach sowie Gas-Sammelheizung. Die Maßnahme bezieht sich auf die verbleibenden 96 WE. Gesamtkosten 1,2 Mio DM, 12.500 DM je WE (neuer Bestand) bzw. 8.333 DM je WE (ursprünglicher Bestand).
- Die Wohnungen in einem Gebäude werden wie in Alternative B zusammengelegt und modernisiert mit Bad, Einbauspüle und Gasherd in der Küche. Die Wohnungszusammenlegung reduziert die Anzahl der WE um weitere 24 WE. Gesamtkosten 1,8 Mio DM, je umzubauende WE 36.900 DM, je umgebaute WE 73.800 DM und je WE ursprünglicher Bestand (144 WE) 12.300 DM.
- Auch die Keller, Eingangsbereiche und Treppenhäuser werden wie in Alternative B modernisiert. Gesamtkosten 0,1 Mio DM, 1.382 DM je WE (neuer Bestand 96 WE) bzw. 921 DM je WE (alter Bestand 144 WE).

### Neubauten

- Auf der Fläche der abgerissenen Gebäude wird von der Stadt ein Altenwohnheim mit angeschlossenem Pflegeheim und Altentagesstätte errichtet. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner besteht hierfür ein großer Bedarf, insbesondere auch, weil viele Kinder und Enkel in der Siedlung wohnen und die Bindung an den Stadtteil sehr groß ist. Für den Bau des Altenwohnheims wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

- Zur Ergänzung sind Anbauten an vier 4geschossige Zeilen vorgesehen mit insgesamt 32 3-Zimmer-Wohnungen. Am Rande der Siedlung soll darüber hinaus ein 3geschossiger Wohnblock mit insgesamt 24 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Durch diese ergänzenden Neubauten soll das Wohnungsgemeinde verbessert werden. Die Neubaumaßnahmen kosten insgesamt 5,7 Mio DM, dafür werden 56 neue Wohnungen entstehen. Je Wohnung entspricht dies Kosten von 101.232 DM, wobei die Wohnungen im Anbau mit 95.760 DM je WE etwas kostengünstiger sind als die im freistehenden Neubau mit 108.528 DM je WE.

Für die Alternative C Abriß und ergänzender Neubau entstehen für den Bestand der Stadt Gesamtkosten von 10,3 Mio DM, dabei ist der Neubau des Altenwohnheimes, für das ein anderer Träger gesucht werden soll, nicht berücksichtigt. Dies entspricht 72.110 DM je WE (alter Bestand von 144 WE) bzw. 81.124 DM je WE (neuer Wohnungsbestand).

Beide Bestände zusammen haben in der Alternative C Gesamtkosten von 27,2 Mio DM. Dies entspricht 37.086 DM je WE (alter Bestand 732 WE) bzw. 40.158 DM je WE (neuer Bestand 676 WE).

#### 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen

Die Bewertung ist anhand der Aspekte Kosten, Eignung zur Verbesserung der Wohnsituation bei gleichzeitiger Sicherung des Bestandes als preiswerter Wohnraum und Akzeptanz der beabsichtigten Maßnahmen durch die Bewohner vorzunehmen.

Die Maßnahmen im Wohnumfeld von insgesamt 4,8 Mio DM kommen dem gesamten Siedlungsbestand zu Gute, also auch den Genossenschaftswohnungen und den modernisierten Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens. Für die Maßnahmen, die durch die Wohnungseigentümer durchgeführt werden müssen,

ergibt sich eine Kostenbelastung von 1.600 DM je Wohneinheit. Bei der Durchführung und Planung der Maßnahme entstehen Baunebenkosten, die mit im Durchschnitt 12 % anfallen, dadurch erhöhen sich die Kosten für die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durch die Eigentümer auf 1.792 DM je Wohnung.

Diesen Investitionskosten stehen reduzierte Aufwendungen für die laufende Pflege der Außenanlagen gegenüber. Zum einen werden Teile der Gemeinschaftsflächen nach Durchführung der Maßnahmen privat genutzt, zum anderen haben die Mitwirkung der Bewohner an der Planung und die Erfahrungen in Teilbereichen der Siedlung gezeigt, daß sich die Bewohner auch für die Gemeinschaftsflächen verantwortlich fühlen und aktiv an der Pflege mitarbeiten wollen. Die geplanten Maßnahmen finden große Zustimmung bei den Mietern, zudem sie in Zusammenhang mit den gebäudebezogenen Maßnahmen darin ein Zeichen sehen, daß "ihre" Siedlung im Vergleich zu anderen Stadtteilen und dem benachbarten Neubaugebiet nicht länger zurückstehen muß und eine Zukunft hat.

In den vergangenen Jahren war der Eindruck entstanden, daß die Siedlung "abgeschrieben" worden sei, da nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen und keine Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden. So sahen die meisten Bewohner keinen Sinn mehr darin, selber etwas zu tun. Diese Einstellung änderte sich aber sehr schnell, als mit den ersten Modernisierungsmaßnahmen auch die weitergehenden Pläne für die Gesamtsiedlung mit den Bewohnern erörtert wurden. Zwischenzeitlich aufgetretene Befürchtungen, daß die Mieten nach Modernisierung so hoch sein würden, daß sie von den jetzigen Bewohnern nicht mehr bezahlt werden könnten, konnte das Wohnungsunternehmen durch direkte Gespräche schnell ausräumen. Insgesamt bestand eine große Zustimmung zu den geplanten Verbesserungsmaßnahmen, so daß hinsichtlich der Akzeptanz durch die Bewohner die Erfolgsaussichten als sehr gut zu bewerten sind. Dieses gilt für alle Varianten.

Wie bereits aufgezeigt, sind die verschiedenen Maßnahmealternativen unterschiedlich kostenintensiv. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Kosten pro Wohneinheit dargestellt, wobei die Bezugsgröße die ursprüngliche Zahl der Wohnungen ist, auf die sich die Verbesserungsmaßnahmen beziehen sollen, also 732 WE. Es ergeben sich folgende Kosten je Wohneinheit:

KOSTEN JE WOHN EINHEIT NACH MASSNAHMEALTERNATIVEN

(Reine Baukosten, Nebenkosten, Kosten der Wohnumfeldmaßnahme)

| Alternative | Kosten der reinen Bau-<br>maßnahmen | Kosten incl.<br>Nebenkosten | Kosten incl.<br>Wohnumfeld-<br>maßnahmen |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| A           | 12.618 DM                           | 14.132 DM                   | 15.924 DM                                |
| B           | 31.542 DM                           | 35.327 DM                   | 37.119 DM                                |
| C           | 37.086 DM                           | 41.536 DM                   | 43.328 DM                                |

Verschiedene Maßnahmen lassen sich nicht in einer bewohnten Wohnung durchführen, so daß - insbesondere auch bei Zusammenlegungen - Mieter aus der Wohnung ganz oder vorübergehend ausziehen müssen. Für diese Umzüge müssen Entschädigungen oder zumindest Umzugskosten übernommen werden. Die folgende Tabelle listet die Gesamtbeträge nach Alternativen unterschieden auf. Bezogen auf die 732 ursprünglich zu verbessernden Wohnungen ergeben sich folgende Kosten:

KOSTEN JE WOHN EINHEIT NACH MASSNAHMEALTERNATIVEN

(Maßnahmekosten, Umzugskosten)

| Alternative | Kosten incl.<br>Wohnumfeld-<br>maßnahmen | Kosten incl.<br>Umzugskosten |
|-------------|------------------------------------------|------------------------------|
| A           | 15.924 DM                                | 16.134 DM                    |
| B           | 37.119 DM                                | 37.624 DM                    |
| C           | 43.328 DM                                | 43.902 DM                    |

Insgesamt müssen für die verschiedenen Alternativen folgende  
Maßnahme- und wohnungswirtschaftliche Kosten veranschlagt  
werden:

#### VERGLEICHENDE KOSTENÜBERSICHT FALLTYP I

Vergleich der Bau- und Umzugskosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp I

| Maßnahmen                      | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>BAUKOSTEN</b>               |                                    |                                    |                                    |
| Maßnahmen im Wohnumfeld        | 4.860.000                          | 4.860.000                          | 4.860.000                          |
| Maßnahmen in und am Gebäude    | 9.235.998                          | 23.088.644                         | 27.146.644                         |
| Nebenkosten(12 %)              | 1.691.520                          | 3.353.837                          | 3.840.797                          |
| Baukosten insgesamt            | 15.787.518                         | 31.302.481                         | 35.847.441                         |
| <b>UMZUGSKOSTEN</b>            |                                    |                                    |                                    |
| Mieterbetreuung                | 14.000                             | 33.600                             | 38.200                             |
| Umzugsentschädigung            | 90.000                             | 150.000                            | 130.000                            |
| Umzugsentschäd. für Zwischenw. | 50.000                             | 186.000                            | 252.000                            |
| Umzugskosten insgesamt         | 154.000                            | 369.600                            | 420.200                            |
| Maßnahmekosten insgesamt       | 15.941.518                         | 31.672.081                         | 36.267.641                         |

Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kosten bei verschiedenen Alternativen  
Falltyp I

| Maßnahmen                    | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WERTVERNICHTUNG</b>       |                                    |                                    |                                    |
| öffentliche Darlehen         | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| sonstige Kredite             | 0                                  | 0                                  | 1.008.000                          |
| Eigenkapital                 | 0                                  | 0                                  | 241.920                            |
| Wertvernichtung insgesamt    | 0                                  | 0                                  | 1.249.920                          |
| <b>MIETAUSFALLE</b>          |                                    |                                    |                                    |
| durch Leerstand im Vorjahr   | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| durch Subvention im Vorjahr  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| während der Maßnahme         | 50.337                             | 120.809                            | 120.809                            |
| Mietausfälle insgesamt       | 50.337                             | 120.809                            | 120.809                            |
| <b>MIETDIFFERENZ</b>         |                                    |                                    |                                    |
| Mietensoll vor der Maßnahme  | 1.764.522                          | 1.764.522                          | 1.764.522                          |
| Mietensoll nach der Maßnahme | 1.954.371                          | 2.101.871                          | 2.250.922                          |
| Mietdifferenz                | 189.849                            | 337.349                            | 486.400                            |

Für die einzelnen Maßnahmealternativen lassen sich folgende Auswirkungen prognostizieren:

Alternative A:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 35 Wohneinheiten durch Zusammenlegungen, und zwar um 32 WE beim städtischen Wohnungsunternehmen und um 3 Wohnungen bei der Stadt.
- Erhöhung der Mieten im modernisierten Bestand um durchschnittlich 0,73 DM/m<sup>2</sup> im Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens. Mit einer Durchschnittsmiete von 4,96 DM/m<sup>2</sup> bleiben die den heutigen Wohnanforderungen besser angepaßten Wohnungen dem Wohnungsteilmarkt für preiswerten Wohnraum weiterhin erhalten, zumal sich der Heizenergiebedarf aufgrund des verbesserten Wärmeschutzes reduziert.
- Eine Verdrängung der jetzigen Bewohner ist nicht zu befürchten. Die aufgrund der Wohnungszusammenlegungen erforderlichen - u.U. nur zeitweisen - Umsetzungen können innerhalb der Siedlung im Rahmen der normalen Fluktuation durchgeführt werden.
- Für die größeren Wohnungen besteht schon jetzt eine große Nachfrage.
- In den nächsten Jahren stellen die modernisierten Wohnungen weiterhin einen wichtigen Bestand mit preiswertem Wohnraum dar.
- Dies gilt nicht für den städtischen Bestand, für den sich kaum "normale" Mieter finden lassen werden. Aufgrund der negativen Auswirkungen für die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der mangelhaften Bausubstanz und Wohnungsqualität muß hier mittelfristig eine andere Lösung gesucht werden.

Alternative B:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 63 Wohneinheiten durch Zusammenlegungen, und zwar um 40 WE beim städtischen Wohnungsunternehmen und um 23 Wohnungen bei der Stadt (- 24 WE durch Zusammenlegungen, + 1 WE durch Dachausbau).
- Erhöhung der Mieten im modernisierten Bestand um durchschnittlich 1,02 DM/m<sup>2</sup>. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,25 DM/m<sup>2</sup> bleiben die überwiegend zwar kleinen, aber den heutigen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechenden Wohnungen dem Markt als preiswerter Wohnraum erhalten.
- Wie bei Alternative A ist auch hier keine unerwünschte Verdrängung der jetzigen Bewohner zu befürchten; angesichts der geringen Wohnflächen und des reduzierten Energiebedarfs sind die künftigen Mietbelastungen tragbar.
- Sowohl für die zusammengelegten Wohnungen als auch für die Altenwohnungen besteht schon jetzt eine ausreichende Nachfrage.
- Für die absehbare Zukunft haben die modernisierten Wohnungen eine wichtige Bedeutung für die Versorgung mit preiswertem und vergleichsweise gutem Wohnraum. Vermietungsschwierigkeiten sind daher nicht zu befürchten.

Alternative C:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 56 Wohneinheiten (- 48 WE durch Abriß, - 64 WE durch Zusammenlegungen, + 56 WE durch Neubau).
- Die Neubaumieten betragen 6,25 DM/m<sup>2</sup> und liegen damit niedriger als die Mieten in den Beständen aus den 70er Jahren in anderen Stadtteilen.

- Über die für Alternative B beschriebenen Auswirkungen hinaus wird mit der Bereitstellung von größeren Neubauwohnungen die Siedlung auch für Familien mit Kindern attraktiver werden.

Empfehlung:

Alle drei Alternativen erscheinen als Lösungsmöglichkeiten für die bestehenden Probleme und die gesetzten Ziele geeignet. Bei Alternative A ist allerdings in Frage zu stellen, ob die Maßnahmen ausreichen, auch längerfristig die Versorgungsfunktion des Wohnungsbestandes der Siedlung zu sichern. Angesichts der relativ geringen Gesamtkostenunterschiede zwischen den Alternativen B und C ist u.E. der Alternative C - Umfassende Modernisierung, Abriß und Neubau - angesichts der prognostizierten regionalen Wohnungsmarktentwicklung der Vorzug zu geben.



## II. FALLTYP II

### PROBLEMATISCHES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

#### 1. BESCHREIBUNG DES FALLTYPIS

Teile des Wohnungsbestandes haben heute unter zunehmend geringerer Akzeptanz durch die Bewohner und Mietinteressenten zu leiden, die sich in steigenden Fluktuations- und Leerstandsdaten verdeutlicht. Betroffen hiervon sind in erster Linie nicht die älteren Bestände mit zum Teil erheblichen Bau- und Ausstattungsmängeln, sondern neuere, gut ausgestattete Wohnungen. Ausschlaggebend für die fehlende Akzeptanz sind nicht die zwar teilweise vorhandenen, baulichen und gestalterischen Defizite im Wohnumfeld und den Gebäuden, sondern die hohen Mietkosten. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind daher insbesondere die Bestände betroffen, die mit degressiven Aufwandsdarlehen gefördert wurden.

Bei einem entspannteren Wohnungsmarkt muß für Mieter und Interessenten das Preis-Leistungs-Verhältnis "stimmen". Bei niedrigen Mietkosten werden Einschränkungen auf der Leistungsseite - also z.B. schlechter ausgestattete Wohnungen, Defizite im Wohnumfeld und in der Infrastruktur - hingenommen. Je höher die Mietkosten sind, umso mehr müssen Wohnungen und Umgebung den Vorstellungen und Anforderungen entsprechen. Einschränkungen auf der Leistungsseite - und hierzu zählen auch die Bewertung der Sozialstruktur des Gebietes und der Vermieterservice - verringern die Akzeptanz und somit die Konkurrenzposition des Bestandes. Bei ausreichenden Alternativen suchen sich die mobilen Haushalte mit höherem Einkommen andere Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt (öffentlich gefördert oder frei finanziert) oder bilden Wohneigentum. Die Folge ist zunächst eine erhöhte Fluktuation, dann zunehmender Leerstand.

Die Bestände des Falltyps II liegen häufig in verdichteten Siedlungen am Rande der Städte, oft in Hochhäusern. Betrof-

fen sind vor allem die Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre, insbesondere auch in den norddeutschen Großstädten und in Nordrhein-Westfalen. Die Leerstandsprobleme so bekannter Großsiedlungen wie Bremen-Osterholz-Tenever, Kiel-Mettenhof, Hamburg-Kirchdorf-Süd und Köln-Chorweiler sind bekannt, aber auch weniger diskutierte Siedlungen wie das nicht so hoch verdichtete Bremerhaven-Leherheide-West oder kleine Großsiedlungen wie Duisburg-Hagenshof und Recklinghausen-Broisgenbach müssen hier stellvertretend für viele andere genannt werden.

Diese Wohnanlagen haben heute einen beträchtlichen Anteil am Gesamtbestand der Mietwohnungen, insbesondere der öffentlich geförderten. Sie sind aber nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ in Hinsicht auf Wohnflächen und Ausstattung von wesentlicher Bedeutung für die Wohnversorgung. Daher gilt es, ihre Angebotsfunktion auf dem Wohnungsmarkt zu sichern bzw. wiederherzustellen. Lösungen müssen dabei zwar vorrangig auf der Preisseite ansetzen, gleichwohl sind in notwendiger Ergänzung dazu als Verbesserungen auf der Leistungsseite auch bauliche und gestalterische Maßnahmen erforderlich.

## 2. MERKMALE UND PROBLEME

### 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Die entscheidenden Merkmale für diesen Falltyp liegen im wohnungswirtschaftlichen Bereich, daher sollen städtebauliche und bauliche Kennzeichen, die recht unterschiedlich sein können, nur in einigen Aspekten kurz skizziert werden.

Die meisten Bestände des Falltyps II sind in verdichteten Siedlungen am Stadtrand von Groß- und Mittelstädten vorzufinden. Dabei täuscht allerdings oft die Hochgeschossigkeit der Gebäude ein hohes Maß an baulicher Verdichtung vor, das in Wirklichkeit nicht vorhanden ist. Sie wurden überwiegend Mitte der 60er bis Mitte der 70er Jahre errichtet und sollten vor allem der qualifizierten Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten dienen. Daneben gab es zum Zeitpunkt der Planung dieser Wohnanlagen in einer Reihe von Städten noch eine große Anzahl Wohnungssuchender, z.T. auch aufgrund von Verdrängungen aus innerstädtischen Sanierungsgebieten. Auch rechneten damals viele Städte noch mit erheblichen Bevölkerungs- bzw. Haushaltszuwächsen.

Ein Teil dieser Siedlungen leidet unter einer recht isolierten Lage, was durch nicht ausreichende öffentliche Verkehrsanbindungen noch verstärkt wird. So warten manche größeren Siedlungen wie das Märkische Viertel in Berlin und Steilshoop und Mümmelmannsberg in Hamburg seit ihrer Fertigstellung auf einen Schnellbahnanschluß. Demgegenüber sind manche anderen Siedlungen räumlich gut in den jeweiligen Stadtteil eingebunden oder zumindest an diesen angebunden und/oder verfügen über gute ÖPNV-Verbindungen. Große Siedlungen bilden eigenständige Stadtteile, wie z.B. Kiel-Mettenhof. Charakteristisch für die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre ist die fehlende bauliche Einbindung in die Umgebung.



39 Zwei Ansichten einer Großsiedlung

40 ...Hamburg-Steilshoop





41 in Teilbereichen stark verdichtet  
(Bremen-Obervieland)

42 Wertheim-Wartberg





43 Isolierte Lage am Stadtrand  
(Bremen-Osterholz-Tenever)



44 Soziale Infrastruktur

Ebenfalls unterschiedlich ist die Infrastrukturausstattung dieser Siedlungen zu bewerten: ein Teil verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen und privaten Läden und Dienstleistungen - oft allerdings erst nach dem Ausgleich anfänglicher erheblicher Versorgungsdefizite -, andere sind generell oder in Einzelsegmenten ausgesprochen schlecht ausgestattet. Dies gilt insbesondere für kleinere Siedlungen in relativ isolierter Lage mit einem insgesamt niedrigen Kaufkraft- bzw. Nutzerpotential.

Das Wohnumfeld ist häufig gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad zumindest in Teilbereichen, Grünflächen beschränken sich oft auf mehr oder weniger ausgedehnte Rasenflächen, pflegeleichtes Dauergrün und bepflanzte Hochbeete. Überwiegend ist die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des gesamten Wohnumfeldes relativ gering; im Vergleich zu älteren Siedlungen sind Mieteraktivitäten zur Bepflanzung von Randstreifen an den Gebäuden und Eingangsbereichen sowie Mietergärten nur vereinzelt anzutreffen. Oft wird die Wohnumfeldqualität durch ein ungünstiges Kleinklima beeinträchtigt, hervorgerufen z.B. durch Windschneisen und Verschattungen.

Häufig gehen Verkehrsbelastungen von den geradlinig geführten, zu breit dimensionierten Straßen aus, die zum Rasen geradezu einladen und manche Siedlung förmlich zerschneiden. Die innere Erschließung basiert in vielen Fällen auf dem Prinzip der Trennung des Fußgänger- und des Fahrverkehrs. Im Gegensatz zu den älteren Siedlungen ist entsprechend den damaligen baurechtlichen Normen das Angebot an PKW-Stellplätzen in der Regel ausreichend, z.T. sogar überhöht. Tiefgaragen oder Parkpaletten werden aufgrund von Kriminalitätsfurcht oft kaum genutzt.

Die Baustrukturen sind sehr unterschiedlich, neben niedriggeschossigen Gebäuden gibt es Punkthochhäuser, "Scheiben",



45 Versiegeltes Wohnumfeld

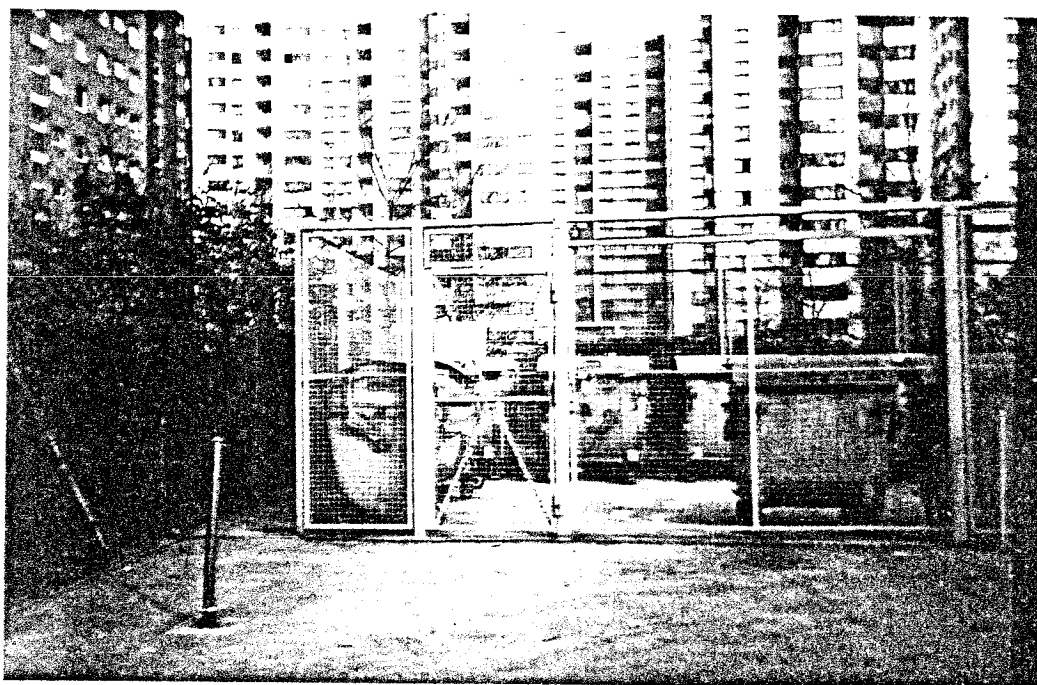


46 Monotone Rasenflächen





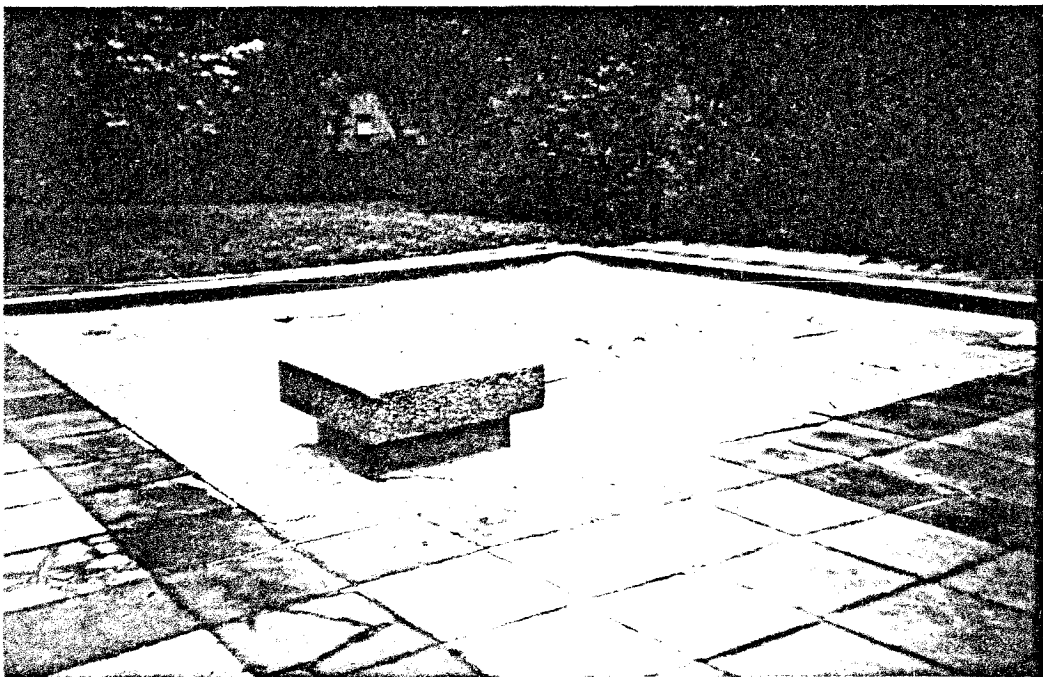
47 ...oder Raumbildung und Mietergärten



48 Aufenthaltsqualität im Innenhof?



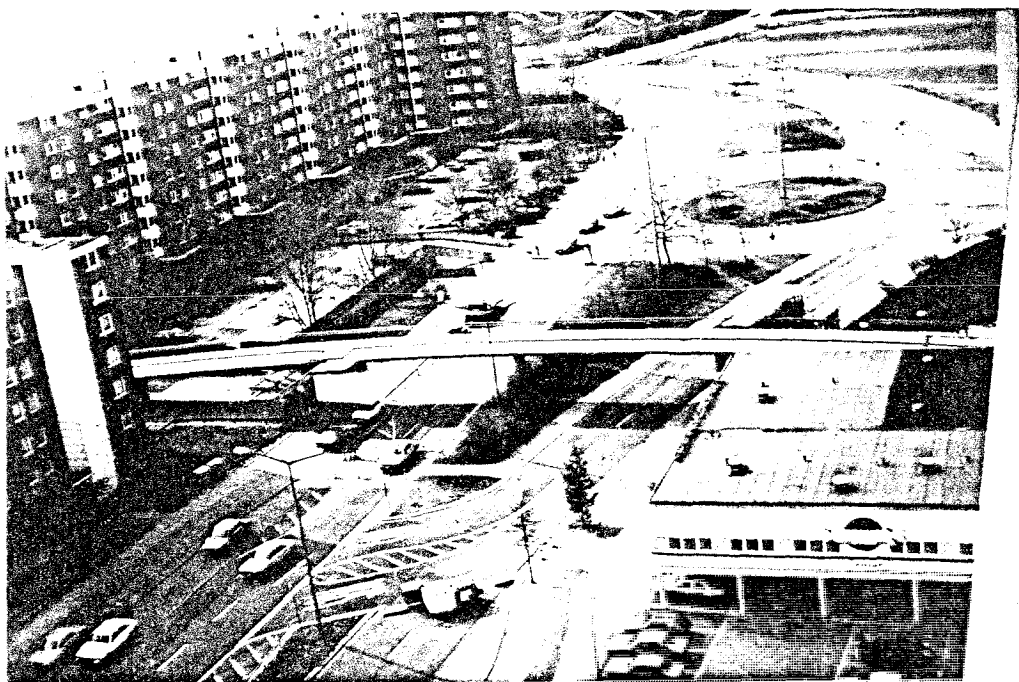
49 Zwar versiegelt, aber Sitzgruppe  
für Bewohner



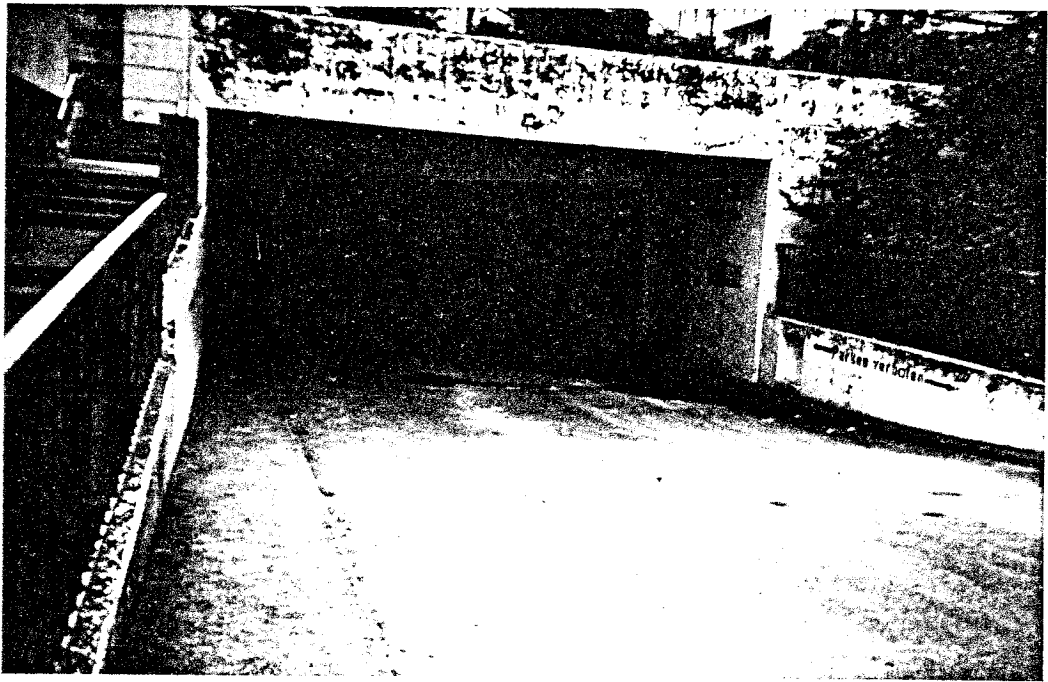
50 Keine Einladung zum Spielen



51 "Angstpassage"



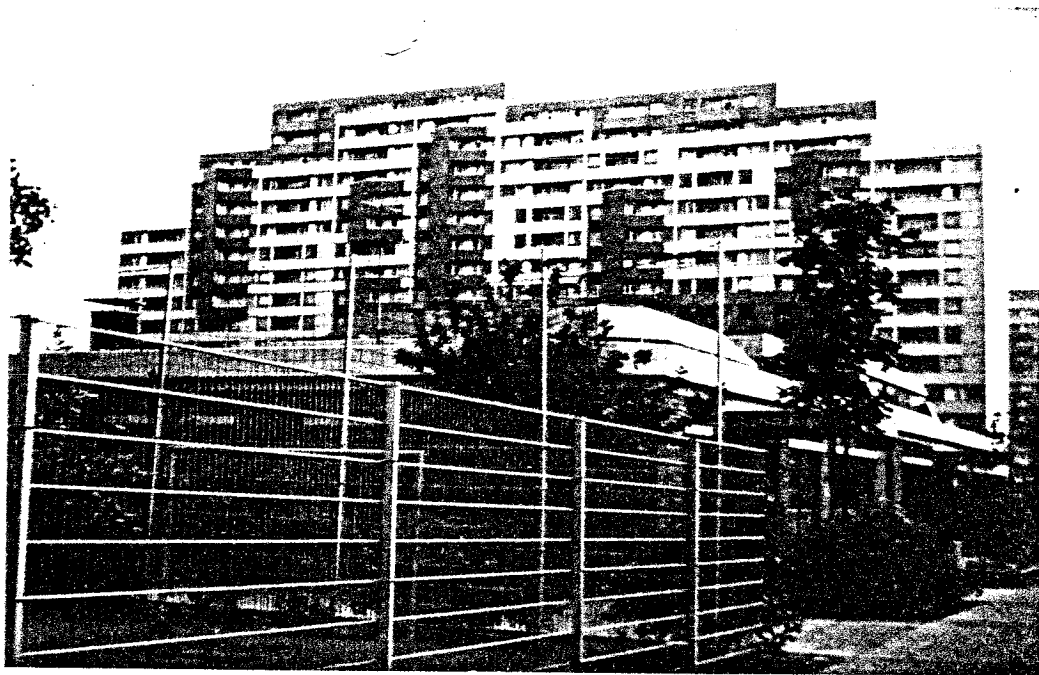
52 Verkehrsschneisen lassen sich nur mit einer Fußgängerbrücke überwinden



53 Einfahrt zur Tiefgarage



54 Punkthochhaus



55 Wohnscheibe



56 Wohnring

"Schlangen" und Wohnringe. Gemeinsam ist den Siedlungen bzw. Siedlungsteilen der Eindruck der Gleichförmigkeit, der das Wiedererkennen und die Identifikation erschwert. Überproportional von der Leerstands- und Fluktuationsproblematik betroffen sind Hochhäuser mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Hauseingang. Die Gebäudeausstattung und -qualität ist in der Regel gut, auch wenn es insbesondere bei Hochhäusern Defizite z.B. bei der inneren Erschließung der Gebäude - Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Fahrstühle, Laubengänge - gibt. Zunehmende Probleme bereiten Betonschäden, auf die im Falltyp IV näher eingegangen wird.

Die Wohnungen sind in der Regel gut ausgestattet und weisen recht hohe Wohnflächen auf. Vertreten sind alle Wohnungsgrößen; hinsichtlich des Wohnungsgemenges lassen sich keine verallgemeinernden Aussagen treffen.

Insgesamt machen viele dieser Siedlungen einen eher anonymen, monotonen Eindruck. Auffallend sind die häufigen, mehr oder weniger deutlichen Verwahrlosungserscheinungen bei Wohnumfeld und Gebäuden. Verursacht werden diese Verschmutzungs- und Zerstörungserscheinungen durch unzureichende Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen der Eigentümer, unachtsames Verhalten der Bewohner, das auf fehlende Identifikation mit der Siedlung hinweist, bis hin zu Vandalismus.

In einer Reihe von Siedlungen sind aufgrund der Vermietungsprobleme inzwischen eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden, die insbesondere das Wohnumfeld und die Hauseingangsbereiche betreffen, aber auch verbesserte Instandhaltung und Pflege einbeziehen.

## 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Öffentlich geförderte Wohnungen aus den 70er Jahren haben heute die höchsten Mieten. Begründet ist dies in dem bereits bei der Ausgangsfinanzierung vorgesehenen stufenweisen Abbau der Fördermittel. Ende der sechziger und auch noch zu Anfang der siebziger Jahre gingen Finanzierungsmodelle von einem starken Wirtschaftswachstum und damit auch von erheblichen Einkommenszuwächsen aus. Unter diesen Voraussetzungen hätte ebenfalls eine höhere Miete gezahlt werden können. So wurden im einzelnen sehr unterschiedliche Zeiträume festgelegt (zwischen 10 und 16 Jahren), in denen Aufwandssubventionen abgebaut werden sollten. Es gibt Bestände, bei denen - wenn diese Förderung nicht nachträglich durch Nachsubventionen bzw. Umfinanzierungen korrigiert wird - die Mieten zwischen 12 und 18 DM liegen und zum Teil darüber hinausgehen. So stiegen nach Unterlagen der HAMBURGISCHEN WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT die Mieten ohne Subvention (Kostenmieten) für Neubauten von 1970 7,97 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf 1975 14,43 DM/m<sup>2</sup> und erreichten 1981 mit 26,06 DM/m<sup>2</sup> einen Höchstwert. Der Anteil der öffentlichen Förderung (Kapital- und Aufwandssubventionen) stieg dementsprechend von 4,26 DM/m<sup>2</sup> (1970) auf 17,76 DM/m<sup>2</sup> (1981) (HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT 1986).

Dies zeigt, welche Belastungen beim Abbau der öffentlichen Förderung an die Mieter weitergegeben werden sollten bzw. zukünftig weitergegeben werden sollen. Selbst für eine freifinanzierte Wohnung in der Münchener Innenstadt mit normaler Lage und Ausstattung sind die Kostenmieten von 1975 rund 14,50 DM/m<sup>2</sup> Nettokalt nicht zu realisieren, umso weniger für eine Wohnung in einer Großsiedlung aus der Mitte der siebziger Jahre mit den bereits aufgezeigten möglichen Defiziten.

Seit Anfang der achtziger Jahre traten in diesen Siedlungen des Falltyps II zunehmend Vermietungsprobleme auf. So stiegen die Fluktuationsraten z.T. bis auf 20 %, Leerstände traten auf, zuerst vereinzelt, dann jedoch in einzelnen Siedlungsteilen mit besonderen Defiziten im Preis-Leistungs-Verhältnis bis auf 15 %, in einzelnen Gebäuden bis über 40 %. Dies führte zu erheblichen Belastungen bei den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die überwiegend Eigentümer in diesen Wohnanlagen sind. Als erste "Akut-Maßnahme" reduzierten daher viele Unternehmen durch Mietverzichte die Miete. Mietausfälle wegen Leerstand und Fluktuation, wegen Zahlungsproblemen der Mieter und aus Mietverzichten zur Verhinderung weiterer Mietausfälle betrugen für die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach Recherchen des GESAMTVERBANDES 1985 knapp eine halbe Milliarde DM (GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 1987, S. 23/24).

Auch die Öffentliche Hand griff ein, mit Nachsubventionen, der Einführung von Kappungsgrenzen oder auch dem Härteausgleich. Heute (Anfang 1988) ist in nahezu allen Siedlungen des Falltyps II die Fluktuationsrate wieder gesunken, Leerstände sind in der Regel abgebaut worden. Dies trifft nicht zu für Siedlungen in weiterhin schrumpfenden Wohnungsmärkten (wie sie im Falltyp III dargestellt werden) und dort, wo höchste Arbeitslosenquoten zu verzeichnen sind. Die Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Lage hängt jedoch nicht allein von der Mietensenkung ab, sondern ebenfalls von der demographischen Entwicklung - geburtenstarke Jahrgänge kommen verstärkt in die Haushaltsgründung - und der politischen Entwicklung - Zuzug vieler Aussiedler aus Polen und der DDR und deren Einweisung in die freien Wohnungsbestände in diesen Wohnanlagen.

Nach 10 bis 20 Jahren Lebensdauer sind die Gebäude dieser Siedlungen noch mit erheblichen Restschulden an öffentlichen Mitteln und Kapitalmarktdarlehen belastet.



Instandhaltungen werden von den Unternehmen sehr unterschiedlich gehandhabt. So kann man dort, wo verstärkt auch Vandalismusschäden auftreten, häufig Instandhaltungsstaus feststellen. Dies hängt einmal damit zusammen, daß die Beseitigung der Schäden, also die aktuelle Instandhaltung, sehr kostenaufwendig ist und zu Lasten der dauerhaften Instandhaltung geht. Andererseits führt eine Vernachlässigung der dauerhaften Instandhaltung auch dazu, daß vermehrt Vandalismusschäden auftreten, so daß hier ein Teufelskreis entsteht.

Ein weiteres Instandhaltungsproblem trifft die Eigentümer dieser schon in vielen Punkten mit Defiziten behafteten Siedlungen besonders. Überwiegend aus Beton und mit Fertigteilen gebaut, haben sich in den letzten Jahren bei einer ganzen Reihe von Gebäuden erhebliche Betonschäden abgezeichnet. Eine Sanierung ist teuer.

So wurden für die Siedlung Hamburg-Mümmelmannsberg 400 - 500 DM je m<sup>2</sup> zu sanierender Betonfläche errechnet, wobei Aussagen über die dann erreichte Lebensdauer heute noch sehr unsicher sind. Da sich in diesem Bereich Sonderbedingungen ergeben, soll im Falltyp IV auf die Beseitigung bauseitig bedingter Mängel besonders eingegangen werden.

An Verwaltung und Mieterbetreuung werden in diesen Siedlungen besondere Anforderungen gestellt, sind sie doch - zum Teil gewollt - in ihrer Anlage schon auf ein größeres Maß an Anonymität ausgerichtet. Es fehlen häufig halbprivate Räume, in denen durch die Mieter eine soziale Kontrolle ausgeübt wird. In vielen Siedlungen dieses Typs wird nur zwischen "drinnen hinter der Wohnungstür" und "draußen, da geht mich nichts an" unterschieden. Eine permanente Hausmeister- oder Verwaltungspräsenz kann auch signalisieren, daß in diesem "draußen" ebenfalls soziale Kontrolle herrscht. Dies bedeutet aber auch höhere Betreuungskosten, die die nach der Berechnungsverordnung vorgesehenen Pauschalen übersteigen.

Weiterhin kostensteigernd ist die bereitgestellte Ausstattung. So haben höhergeschossige Gebäude auch Fahrstühle, deren Betreuung und Wartung geleistet werden muß, häufig wurden auch in diesen Gebäuden als Komfortsteigerung Müllschluckeranlagen eingebaut, die sehr betreuungsintensiv und störanfällig (und nebenbei noch sehr laut) sind. Einige Unternehmen sind bereits wieder zur Containermüllwirtschaft zurückgekehrt und haben die Schächte der Müllschlucker außer Betrieb gesetzt.

### 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

Kennzeichnend für die Bestände des Falltyps II sind auch Probleme aus der Sozialstruktur und im Zusammenleben der Bewohner. Da diese Siedlungen ausschließlich oder überwiegend aus öffentlich geförderten Wohnungen bestehen, sind hier Bindungen und Vergabekriterien von wesentlicher Bedeutung. Unter anderem beinhalten diese Bindungen auch, daß sowohl Problemgruppen - das sind Haushalte, die Schwierigkeiten haben, am freien Markt angemessenen Wohnraum zu finden, obwohl sie bereit und in der Lage sind, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen (z.B. Ausländer, Alleinerziehende, Einkommensschwache, Kinderreiche) - als auch "Risikomieter", bei denen häufiger mit Vertragsverletzungen oder nicht voll vertragsgerechtem Verhalten zu rechnen ist, bei der Wohnungsvergabe zu berücksichtigen sind.

Während ein Teil der Großsiedlungen zumindest in einzelnen Teilbereichen schon mit der Erstbelegung durch eine Konzentration dieser Bewohnergruppen belastet war, ist in anderen Siedlungen diese Entwicklung erst in den vergangenen Jahren verstärkt eingetreten. Die Mietenentwicklung und das gestörte Preis-Leistungs-Verhältnis führten zusammen mit veränderten Wohnvorstellungen und -ansprüchen dazu, daß gerade mittelständisch orientierte, einkommensstärkere Haushalte diese Bestände verlassen oder sich bei der Wohnungssuche gegen

diese Siedlungen entscheiden. Gerade diese Haushalte haben die besseren Ausweichmöglichkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt oder sind in der Lage, Wohneigentum zu bilden.

In den Siedlungen verbleiben verstärkt die Mieter, die weniger mobil sind und wenig Alternativen auf dem Wohnungsmarkt haben. Diese Entwicklung führte nicht selten zu einer sozialen Umschichtung, da zum einen gemeinnützige Wohnungsunternehmen zur Vermeidung von Leerständen zunächst verstärkt und ungeplant Problemgruppen und Risikomieter aufgenommen haben. Aufgrund von schlechten Erfahrungen geht ein Teil der Unternehmen jetzt - auch in Zusammenarbeit mit den Kommunen - durchdachter und gezielter vor. Zum anderen liegt gerade in den neueren Großsiedlungen ein wesentliches Potential für die Belegungsrechte der Kommunen. Das Auslaufen der Bindungen für etwa die Hälfte des Sozialwohnungsbestandes in den kommenden Jahren wird zur Folge haben, daß die Konzentration an Problemgruppen und Risikomietern hier weiter zunehmen wird.

Damit verlieren die Wohnungsbestände in diesen Siedlungen für mittelständisch orientierte Haushalte mit besserem Einkommen weiter an Attraktivität. Als Folge ist bei einer gleichzeitigen weiteren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu befürchten, daß ohne Gegensteuerungsmaßnahmen sich die Probleme bis hin zur Gefahr einer sozialen Stigmatisierung und Ghettoisierung verschärfen.

Sichtbare Merkmale der bestehenden sozialen Probleme und Konflikte in diesen Siedlungen sind Verwahrlosungserscheinungen und Vandalismusschäden. Aufgrund der fehlenden Identifikation fühlt sich niemand für seine Umgebung verantwortlich. Soziale Kontakte und nachbarschaftliche Beziehungen sind in der Regel geringer ausgeprägt als in älteren Wohnquartieren. Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß ein gewisses Maß an Distanz zum Nachbarn durchaus gewollt und gewünscht ist.

## 2.4 Konkurrenzsituation

In den Siedlungen des hier vorgestellten Falltyps II stimmen Preis und Leistung nicht in ihrem Verhältnis zueinander, das heißt, daß bei einem entspannten oder nachfragerorientierten Wohnungsmarkt diese Wohnungen in der Konkurrenz mit anderen Beständen unterliegen und so Vermietungsschwierigkeiten bestehen.

Zum einen ist der Preis zu hoch. Insbesondere durch den degressiven Abbau der Aufwandsdarlehen geraten Wohnungen aus den 60er und 70er Jahren zunehmend an den oberen Rand der Marktmieten für vergleichbare Leistungen. Einkommensgruppen, die sich auf dem freien Markt versorgen können, wägen daher den Preis mit den Leistungen ab und es kam und kommt in vielen Fällen zu einer Umzugsentscheidung in andere Mietwohnungsbestände oder zur Eigentumbildung.

Die insgesamt zu hohen Wohnkosten resultieren auch aus den Wohnungsgrößen, insbesondere bei den familienfreundlichen Wohnungen der 70er Jahre. Führen doch zu große Wohnungen mit im Verhältnis dazu wenigen Räumen (Vierzimmerwohnung mit 120 m<sup>2</sup>) zu Gesamtmietbelastungen, die dem Nutzwert von vier Zimmern nicht entsprechen. So sind besonders diese großen öffentlich geförderten Wohnungen schwer zu vermieten, obwohl es immer noch genug Haushalte gibt, die in beengten bzw. sehr beengten Wohnverhältnissen leben, sich diese Wohnung aber nicht leisten können.

Reduzierungen auf der Preisseite sind in diesen Siedlungen in der letzten Zeit erfolgt - allein durch die Unternehmen oder in den überwiegenden Fällen mit der Unterstützung der öffentlichen Hand. Wie groß der "Effekt" war, läßt sich zur Zeit nicht quantifizieren, da die Preisreduzierung überlagert war durch demographische Veränderungen, verstärkte Zuzüge aus anderen Staaten und auch Veränderungen auf der Leistungsseite.

Die Siedlungen haben Defizite bei den angebotenen Leistungen. Obwohl es sich bei den Geschoßwohnungen der 70er Jahre um Gebäude mit gut geschnittenen und gut ausgestatteten Wohnungen handelt, weisen viele Siedlungen Defizite im städtebaulichen und baulichen Bereich auf, wie bereits dargestellt.

Die Siedlungen haben am Markt Image-Probleme. Diese Probleme können zwei unterschiedliche Ursachen haben. Zum einen kann die Siedlung mit einer "Altlast" belastet sein, das heißt, daß in der Entstehungsphase der Siedlung ein Negativ-Image entstanden ist - z.B. aus der starken Belegung mit Obdachlosen oder der anfänglich sehr schlechten Ausstattung mit Infrastruktur -, das sich auch durch Aktivitäten der Medien gehalten hat, obwohl die Situation in der Siedlung sich selbst verändert hat. Zum anderen kann es durch einseitige Belegung gerade in jüngster Zeit bei verstärkt auftretenden Auszügen einkommensstärkerer Gruppen zu einer sozialen Entmischung gekommen sein.

Treffen alle drei Problembereiche zusammen, verschlechtert sich die Lage der Siedlungen zunehmend. Dies wird in Zukunft sicher noch dadurch verstärkt werden, daß in den kommenden Jahren viele Wohnungen aus der Belegungsbindung gehen werden, so daß das für die Vermietung an Haushalte mit Wohnungsberechtigung oder Wohnungsdringlichkeit zur Verfügung stehende Angebot sich mehr und mehr auf die Siedlungen der 60er und 70er Jahre konzentrieren wird.

### 3. MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION

Angesichts der Vielzahl von Defiziten und Problemen dieser Bestände einerseits und ihrer Bedeutung sowohl für die quantitative als auch für die qualitative Wohnversorgung der Bevölkerung andererseits ist es erforderlich, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Versorgungsfunktion mittel- und langfristig zu sichern bzw. wieder herzustellen. Dabei gibt es keine Patentrezepte, um Planungsfehlern und fehlgelaufenen Entwicklungen wirksam entgegenzutreten zu können. Vielmehr sind individuelle Analysen der jeweiligen Problemstrukturen und -ursachen und ihrer Wirkungszusammenhänge erforderlich, um daraus ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu entwickeln, das auch die Umsetzungsmodalitäten und die Einbeziehung der Bewohner umfaßt.

Die Maßnahmen müssen darauf zielen, das Preis-Leistungs-Verhältnis wieder in Einklang zu bringen. Gefordert sind hier zunächst einmal die Eigentümer, eine Reihe von eventuell erforderlichen Maßnahmen kann aber nur mit Hilfe und in Zusammenarbeit mit Bund, Ländern und Gemeinden erfolgen bzw. liegt in deren Kompetenzbereich.

Korrekturen sind zum einen sicher auf der Preis-Seite erforderlich, dieses betrifft sowohl die reinen Miet- als auch die Betriebs- und Heizkosten. So leisten bereits heute eine Reihe von Wohnungsunternehmen z.T. erhebliche Mietverzichte, um die Konkurrenzposition problematischer Bestände zu sichern. Auch werden zur Steuerung der Kostenentwicklung Hypothekendarlehen durch Eigenmittel ersetzt, was aber oft nur durch den Verkauf anderer Wohnungsbestände finanziert werden kann. In einigen Bundesländern erfolgen Korrekturen der bestehenden Verzerrungen im Mietsystem - wo die Sozialmieten z.T. über den Marktmieten liegen - durch einkommens- oder objektbezogene Nachsubventionen. Diese werden auch von einigen Städten geleistet, z.B. Mannheim. In den einkommensabhängigen Subventionen - wenn sie auch generell im Hinblick

auf eine gerechtere Verteilung positiv bewertet werden können - liegt jedoch für die Bestände des Falltyps II die Gefahr, daß sie die soziale Entmischung weiter verstärken, insbesondere wenn besserverdienende Haushalte durch eine Fehlbelegungsabgabe zusätzlich belastet werden. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, ist sicher eine objektbezogene Nachsubventionierung, wie sie z.B. in Hamburg für die belasteten Großsiedlungen Kirchdorf-Süd, Steilshoop und Mummelmannsberg für alle Einkommensgruppen erfolgt, das geeignetere Instrument.

Verzichte durch die Unternehmen werden z.T. auch zur Reduzierung erhöhter Heizkosten geleistet. Zur Senkung hoher Heiz- und Betriebskosten, die ja Bestandteil der aufzubringenden Wohnkosten sind, sind auch bauliche Maßnahmen geeignet und erprobt worden. Zu nennen sind hier z.B. Maßnahmen zur besseren Wärmedämmung, Austausch der Heizsysteme und haustechnischer Anlagen wie Fahrstühle und Müllschlucker.

Wenn auch die Kosten-Seite ein wesentlicher Ansatzpunkt für eine Gegensteuerung bei fehlgelaufenen Entwicklungen in diesen Beständen ist, so reicht es für eine längerfristige Funktionssicherung jedoch nicht aus, die Wohnungen nur konkurrenzlos billig auf dem Markt anzubieten. Gleichzeitig müssen auch Verbesserungen auf der Leistungs-Seite erfolgen. Neben baulichen und gestalterischen Maßnahmen am und im Gebäude und im Wohnumfeld gehören hierzu auch Maßnahmen zur Verbesserung der Sozialstruktur und des Zusammenlebens der Bewohner, des Vermieterservices und der Imagepflege.

Als mögliche und im einzelnen auch bereits praktizierte Maßnahmen sind hier z.B. zu nennen:

- eine veränderte Belegungspolitik und -praxis, die zusammen mit einer adäquaten Mietenpolitik einer Konzentration von "Problemmitern" entgegenwirkt (Zusammenwirken von Eigentümern und Kommunen erforderlich);

- eine Beratung und Betreuung der Bewohner sowohl durch die jeweiligen Wohnungsunternehmen als auch durch die sozialen Dienste der Stadt und anderer, freier Träger, verbunden mit räumlichen und inhaltlichen Angeboten einer sozialen Infrastruktur;
- die Initiierung und Unterstützung einer verbesserten Bewohnerbeteiligung sowohl in Form von formalen Mieterbeiräten als auch anderen gemeinschaftlicher Initiativen und Aktivitäten. Hierzu kann auch eine konkrete Mietermitbestimmung und Mieterselbsthilfe bei Planung und Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen, bei Modernisierung und Pflege gehören.
- Veränderung der Organisations- und Verwaltungsstrukturen, z.B. durch eine dezentrale Wohnungsverwaltung und -betreuung mit Präsenz vor Ort;
- Vermittlung eines positiveren Gesamtbildes der Siedlung, z.B. durch eine medienwirksame Aufarbeitung und Vermarktung geplanter oder durchgeführter Verbesserungsmaßnahmen und von Bewohneraktivitäten.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die je nach Problemlage geeignet sind, die Attraktivität einer Siedlung zu steigern, den Wohnwert zu erhöhen, die Infrastruktur - auch die soziale - zu verbessern und Kommunikationsmöglichkeiten für die Bewohner bereitzustellen, Ansatzpunkte für eine verbesserte Identifikation und Akzeptanz der Siedlung zu schaffen. In dem Maße, in dem die Siedlungen attraktiver auch für mobilere, einkommensstärkere Haushalte werden, sind ergänzend zu einer veränderten Belegungspraxis auch die Voraussetzungen für eine bessere soziale Durchmischung dieser Gebiete gegeben.

Aus den vielfältigen, überwiegend bereits erprobten Möglichkeiten seien hier nur einige Beispiele genannt:



- Beseitigung von Bauschäden und -mängeln, die in weiten Teilen dieser Bestände in einem nicht erwarteten Ausmaß und kurzem Zeitraum nach der Baufertigstellung aufgetreten sind und alle Beteiligten vor große Probleme und noch nicht absehbare Kostenbelastungen (vgl. hierzu Kap. B.IV.) stellen.
- Anpassung des Wohnungsgemenges an die Nachfrageentwicklungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen. So wurden z.B. in Bremen-Hahnenkamp 4-Zimmer-Wohnungen in 1 1/2- und 2-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt, in Dortmund-Nette schwer zu vermietende 3 1/2-Zimmer-Wohnungen zu viel marktgängigeren 2 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen umgebaut. Angesichts der künftigen demographischen Entwicklung wird auch ein verstärkter alten- und behindertengerechter Umbau von Wohnungen in Verbindung mit der Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktureinrichtungen in Erwägung zu ziehen sein.
- Veränderung wenig funktionaler Wohnungsgrundrisse. So wurde z.B. in Dortmund-Nette durch Aufschneiden einer Flurtrennwand (mit einem neu entwickelten Beton-Schneider relativ einfach und kostengünstig möglich) der Sitzplatz an die Küche angegliedert, wie es viele Mieter wünschen.
- Verbesserung der Eingangssituation. Insbesondere Hochhäuser weisen häufig unterdimensionierte, z.T. "versteckte" Hauseingänge auf, die nicht überschaubar, schlecht belichtet und beleuchtet sind mit Verschmutzungen und Zerstörungen. Hier gibt es zahlreiche Beispiele aus der Praxis zur Ausgestaltung der inneren und äußeren Eingangsbereiche, von der einfachen und kostengünstigen Lösung mittels Aufstellung einer bepflanzten Pergola bis zu aufwendigen Umbaumaßnahmen. Das bekannteste Beispiel ist sicher die umfangreiche, teure Umgestaltung im Märkischen Viertel in Berlin, aber z.B.



57 Eingangsbereich:  
unterdimensioniert,

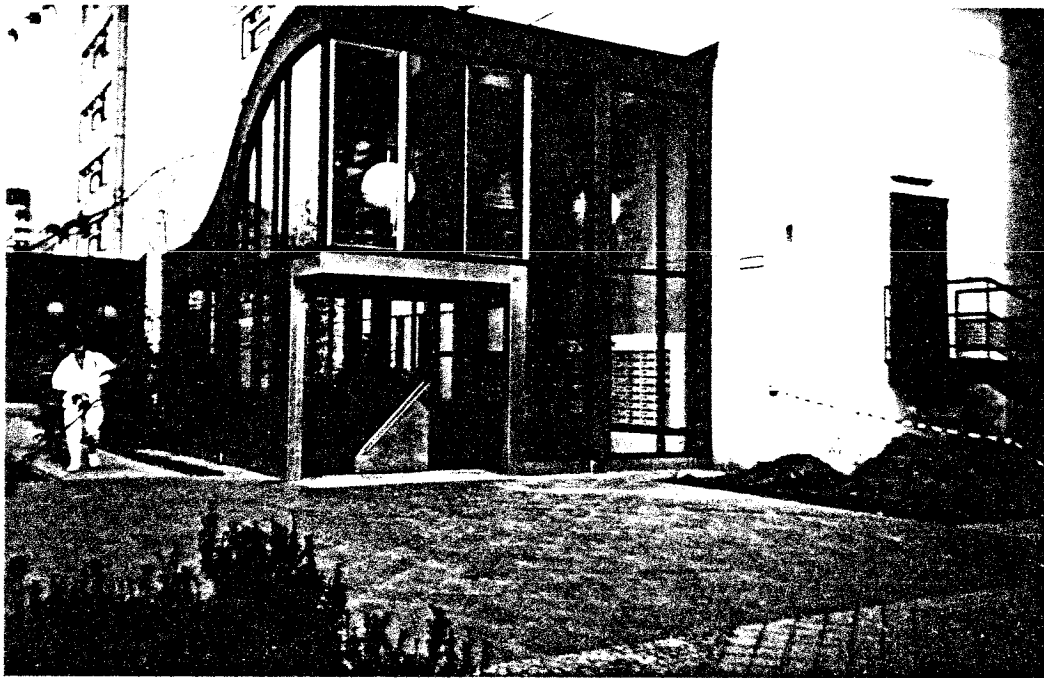
58 ...versteckt und verwahrlost





59 Neugestaltung: einfach mit Pergola

60 ...mit aufwendigem Vorbau  
(Märkisches Viertel)



auch in Berlin-Spandau, Kiel-Mettenhof, Hamburg-Kirchdorf-Süd, Hannover-Vahrenheide haben die Eigentümer die Eingangssituation verbessert. U.U. ist es auch erforderlich, den Eingangsbereich auf die andere Gebäudeseite zu verlegen.

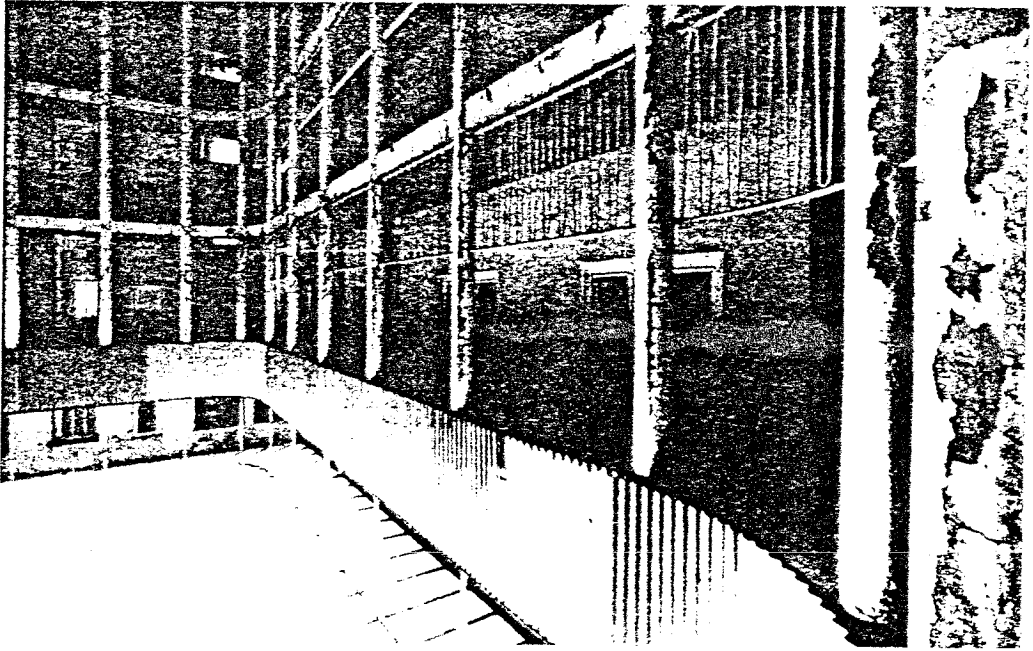
- Schließung von Laubengängen als Schutz gegen Windbelastungen, ggf. Reduzierung von Lärmbelastungen, als Beitrag zur Energieeinsparung und zur gestalterischen Verbesserung des Gebäudes. Berücksichtigt muß dabei werden, daß häufig die Entlüftung der Küchen und Badezimmer zu den Laubengängen erfolgt, hier müssen also bei der Schließung der Laubengänge entsprechende Lüftungsanlagen eingebaut werden. In Hamburg-Kirchdorf-Süd sind vier verschiedene Modelle zur Schließung der sehr zugigen Laubengänge erprobt worden, von denen einer zur Vielfältigkeit vorgesehen ist.

Ein interessantes Beispiel ist die Modernisierung eines 12geschossigen Hochhauses in Wedel bei Hamburg, einer Sonderform eines Laubenganghauses. Um einen schachtartigen Innenhof herum erschließen auf jeder Etage umlaufende Betriebsgänge die insgesamt 119 Wohneinheiten, die in ihrem verwahrlosten Zustand an das Bild amerikanischer Zuchthäuser aus Filmen erinnerten. Aufgrund der Entlüftung der Badezimmer und Küchen in den Innenhof und des ungehinderten Eindringens von Feuchtigkeit gab es z.T. erhebliche Geruchsbelästigungen.

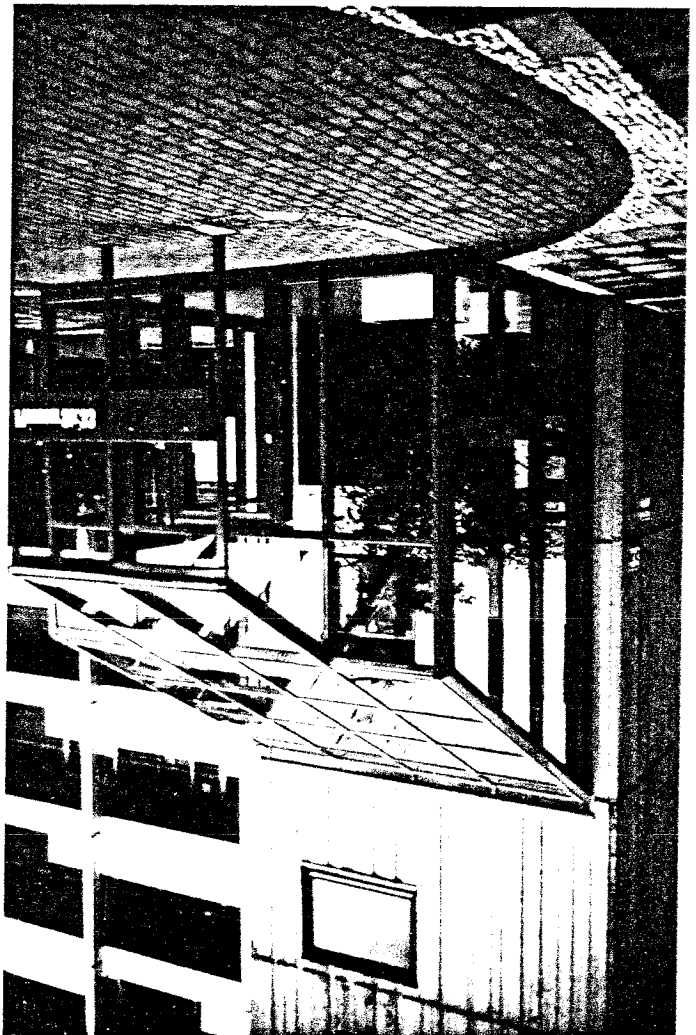
Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung wurde der Innenschacht mit einer Stahl-Glas-Konstruktion überdacht, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut und der Innenraum begrünt. Statt des Schachtes war ein grüner Innenhof mit Sitzgruppe entstanden.

- Attraktivere Gestaltung der gleichförmigen, häufig verschmutzten und teilweise beschädigten Fassaden. Das Spektrum reicht hier von der Anbringung von Rankhilfen und Pflanztrögen zur Begrünung der Fassaden über Wandbilder (wie z.B. in Freiburg), Fassadenanstriche bis zu umfang-

62 Hochhaus in Wedel



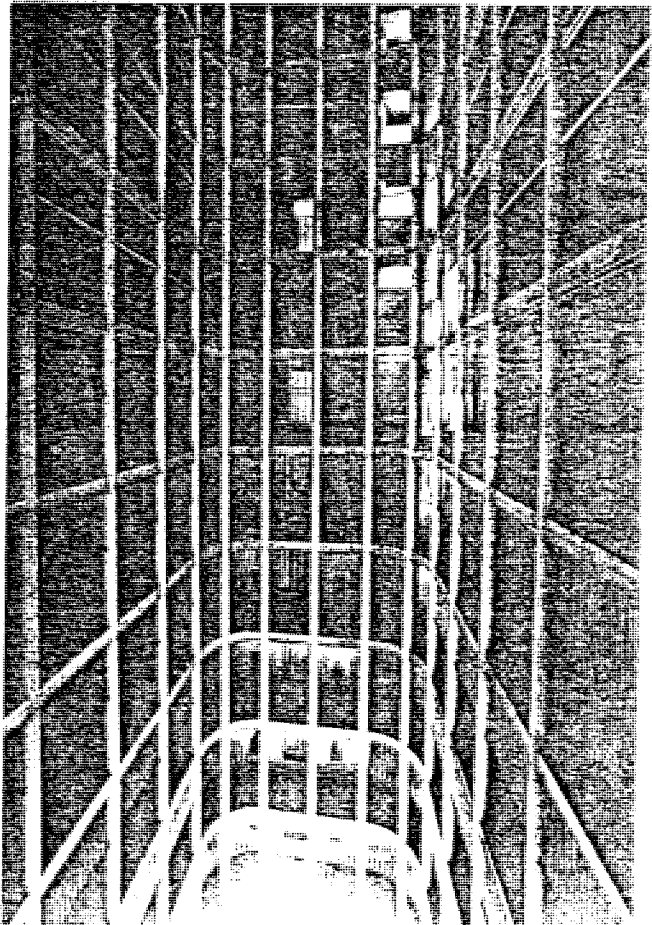
61 ... in Hannover-Vahrenheide



64 ... und nach der  
Umgestaltung

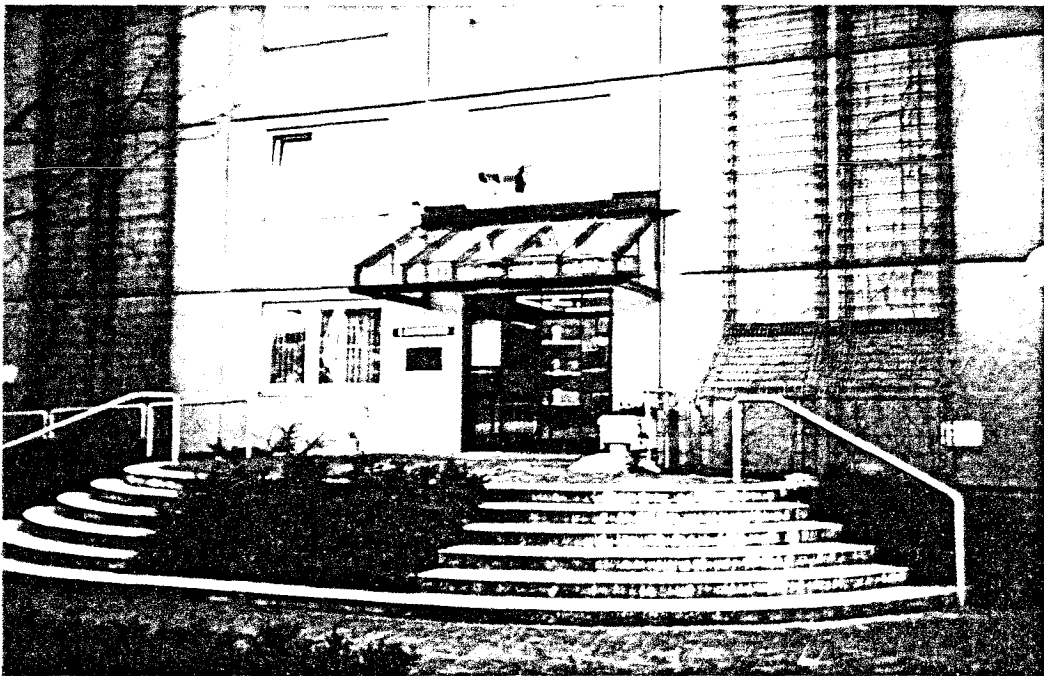


63 ... , Innenhof vor





65 ... jetzt ein  
"wohnlicher"  
Innenhof

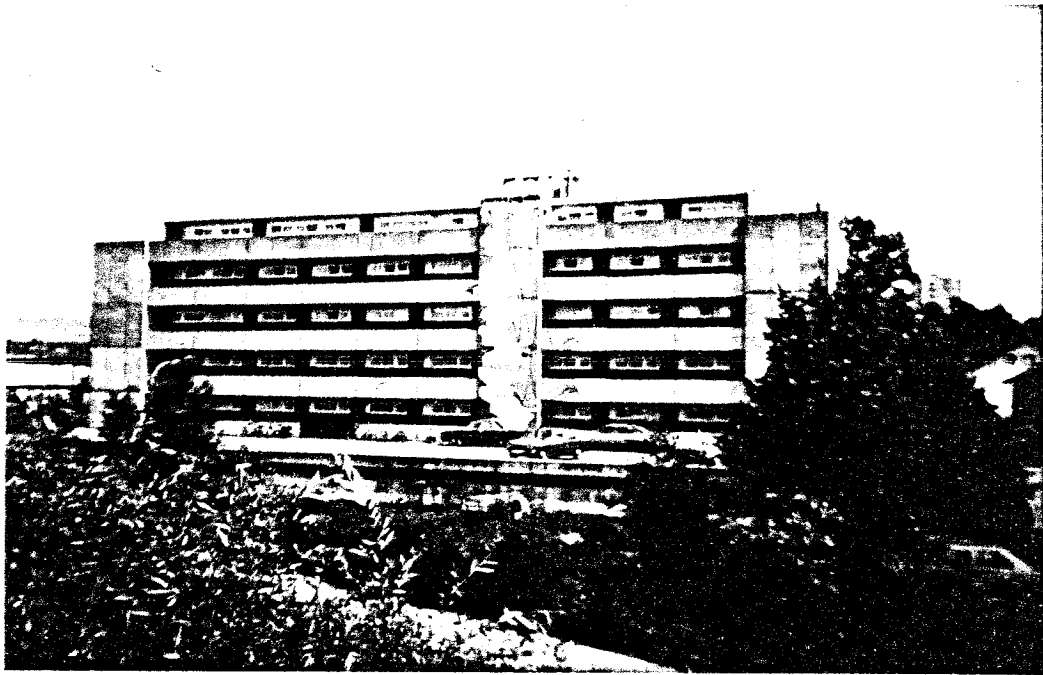


66 Neuer Eingang und Fassadenbegrünung

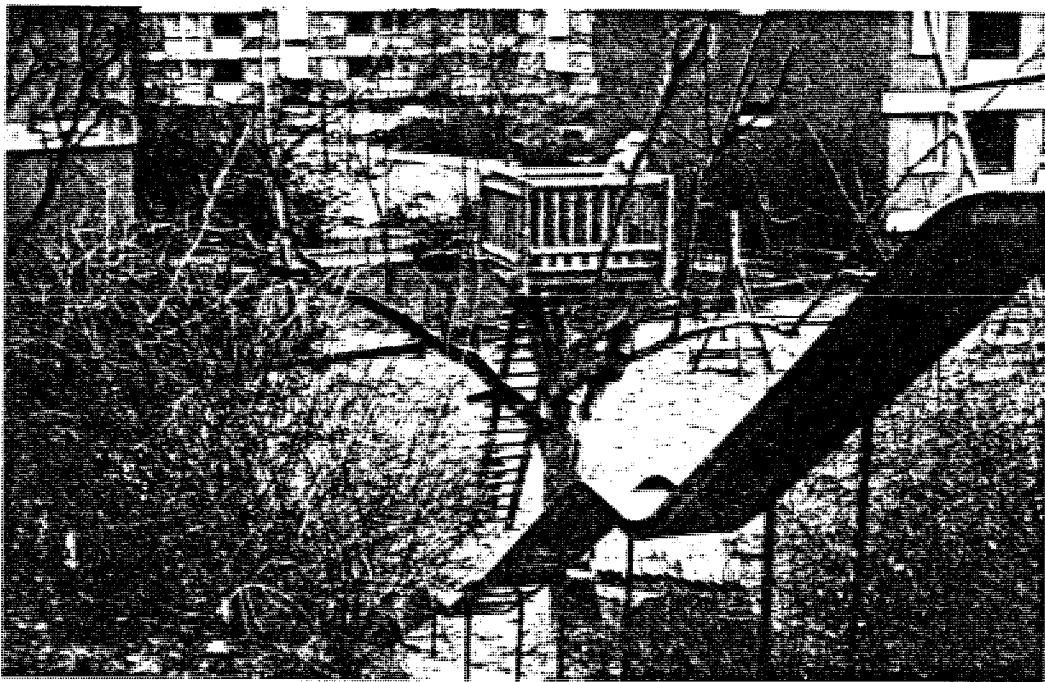
reichen Fassadenneugestaltungen, oft verbunden mit Sanierungsmaßnahmen oder verbessertem Wärmeschutz, z.B. auch durch Verklinkerung von Sockelbereichen oder Giebelwänden wie in Bremen-Hahnenkamp.

- Beseitigung von Windschneisen. So können beispielsweise die häufig zugigen, zudem oft noch bedrohlich engen und niedrigen Durchgänge mit einem Windschutz versehen oder u.U. auch ganz geschlossen werden. Bei Windschneisen zwischen den Gebäuden kann man Erdaufschüttungen vornehmen, die gleichzeitig durch ihre Geländemodellierung eine gestalterische Verbesserung für ebene, ungegliederte Abstandsgrünflächen bringen. Eine derartige Maßnahme mit Bauschutt als Unterlage ist z.B. in Dortmund-Scharnhorst realisiert worden. Da auf der einen Seite der Aufschüttung ein Spielplatz eingerichtet wurde und die andere Seite im Winter als Rodelberg dient, sind zusätzlich die Spielmöglichkeiten für die Kinder in der Siedlung verbessert worden.
- Verbesserungen im Wohnumfeld. Neben der Umgestaltung der Eingangsbereiche gehören Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes zu den am häufigsten praktizierten und auch dokumentierten Verbesserungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Freiräume zu verbessern und Nutzungen für die verschiedenen Bewohnergruppen wie Kinder, Jugendliche und Ältere nicht nur zuzulassen, sondern anzuregen. So müssen die häufig stark versiegelten Freiflächen möglichst weitgehend entsiegelt werden, ein Beispiel für den gebäudenahen Bereich findet sich beim Baublock Gagès im Märkischen Viertel in Berlin. Spielplätze für kleinere und größere Kinder müssen phantasievoller gestaltet und am richtigen Standort untergebracht werden, Treffmöglichkeiten für die verschiedenen Altersgruppen geschaffen werden, wie z.B. die "Rentnerecke" in Hamburg-Kirchdorf-Süd. Wichtig sind auch direkte, einseh-

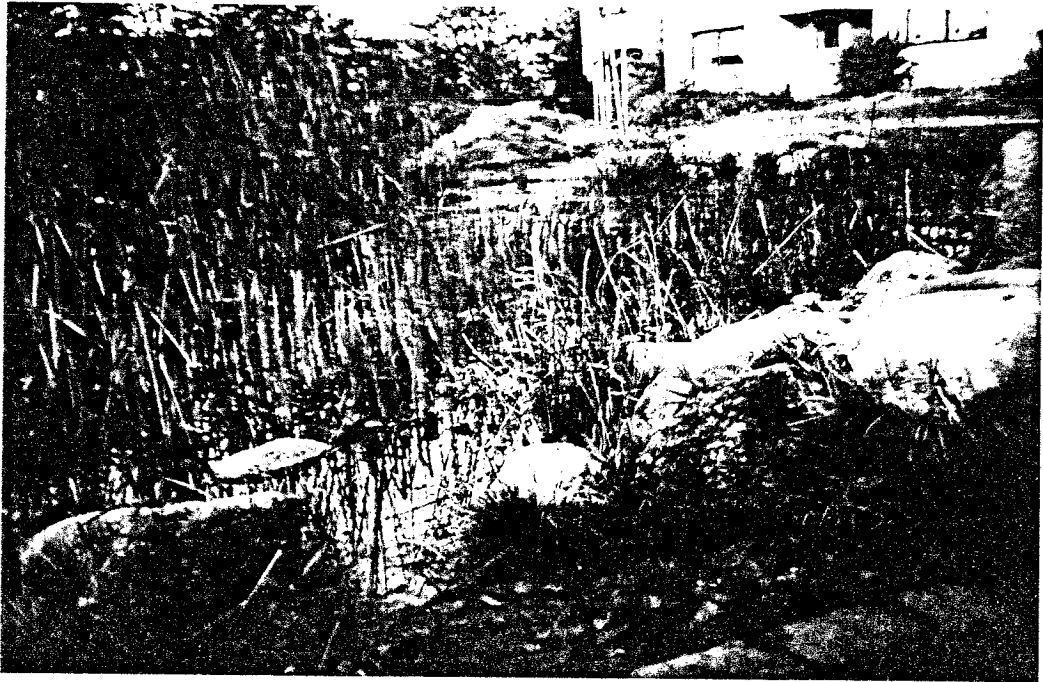




67 Fassadenmalerei



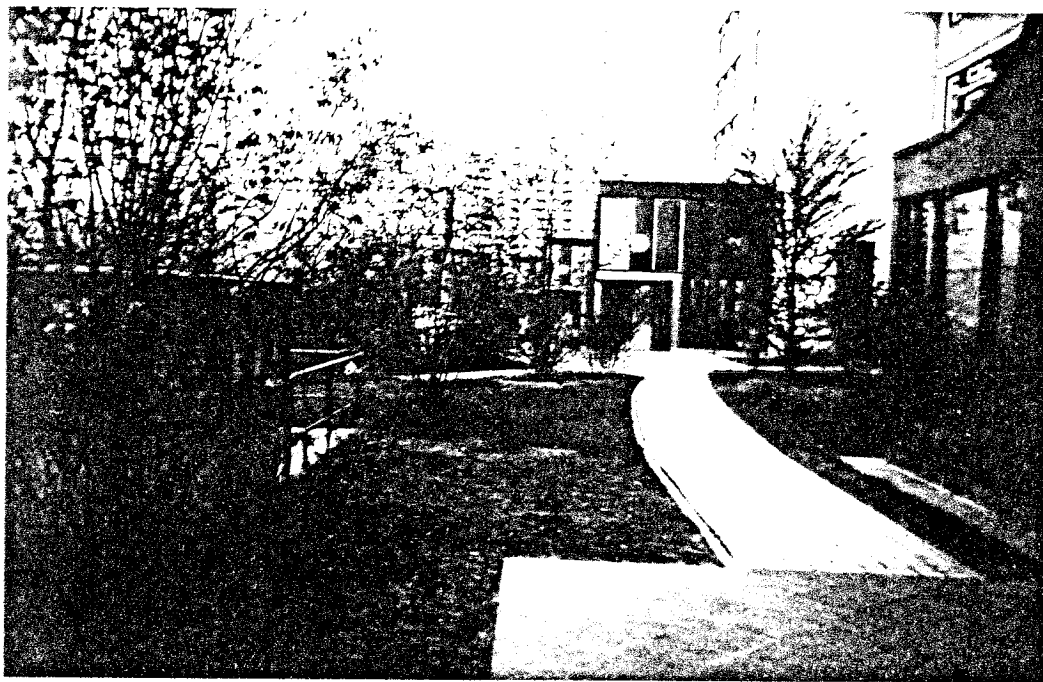
68 Erdaufschüttung mit Spielplatz  
(und Rodelberg auf der anderen Seite)



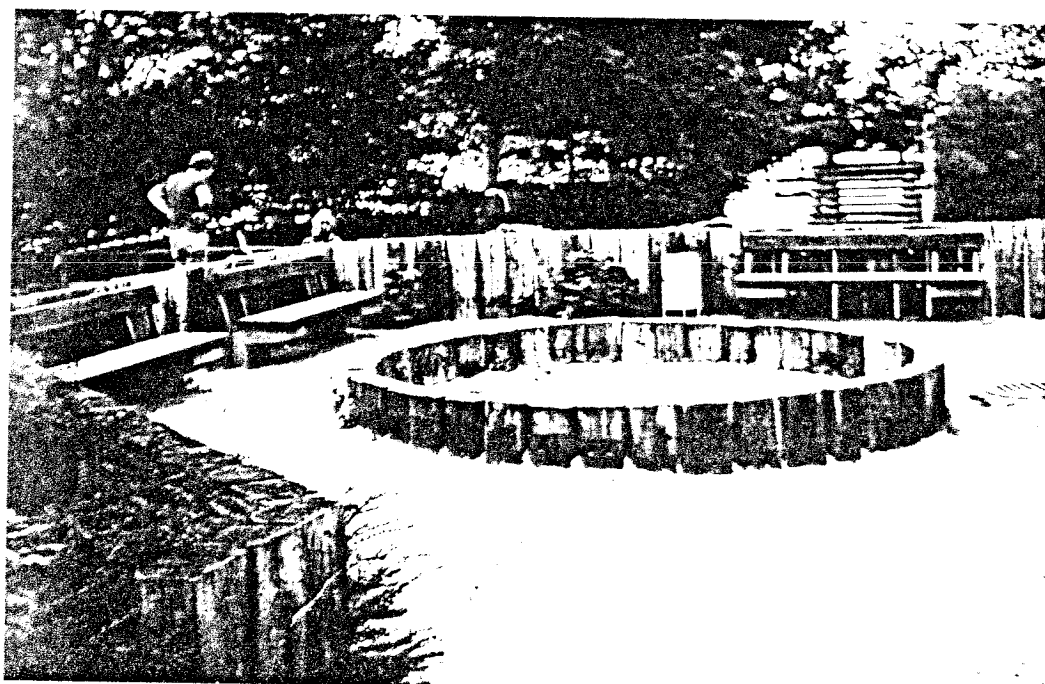
69 Wohnumfeldverbesserung:  
Anlage eines Öko-Teichs



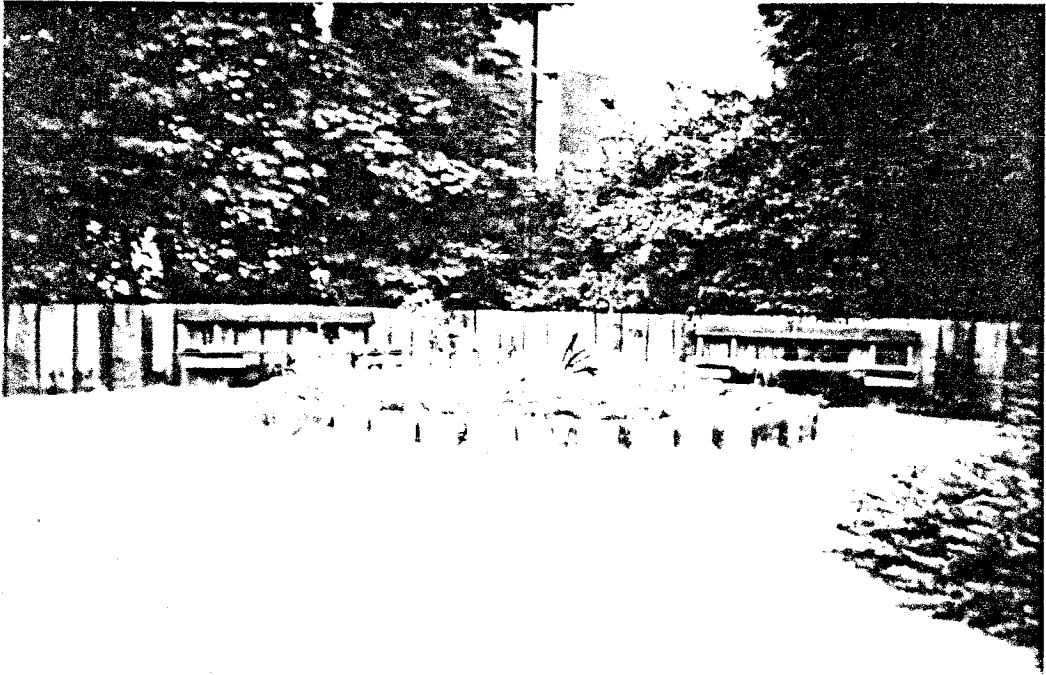
70 vorher: Beton bis zur Hauswand



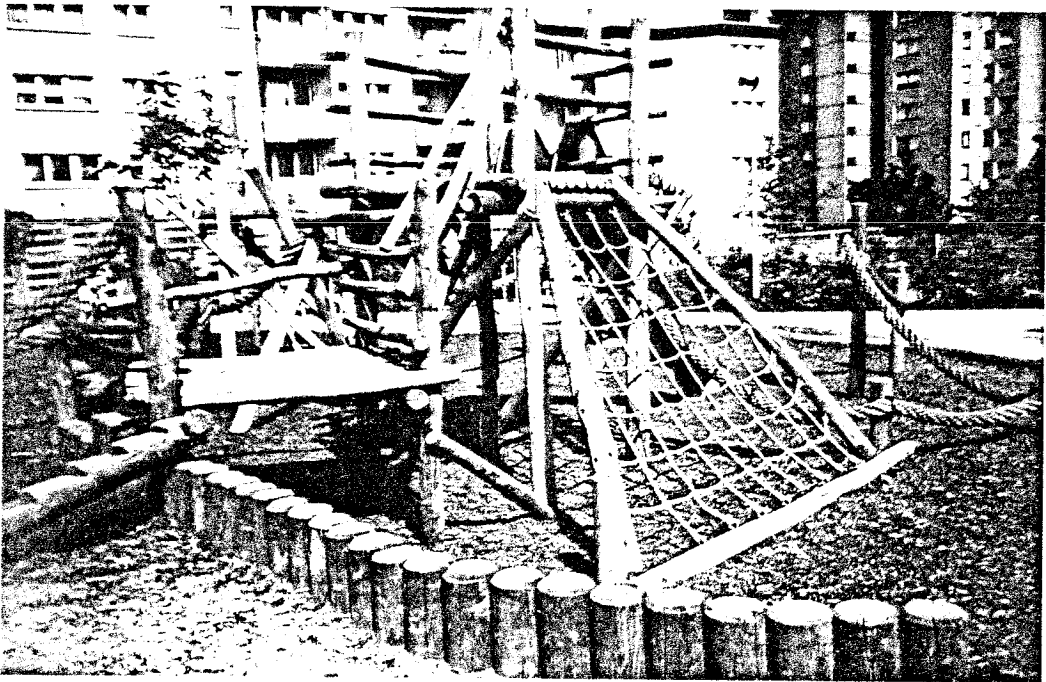
71 nachher: Grün mit neuen Wegen



72 Sandkiste für die Kinder oder...



73 Blumenbeet für die Älteren  
(beides ist möglich und läßt sich je  
nach Bedarf leicht verändern)

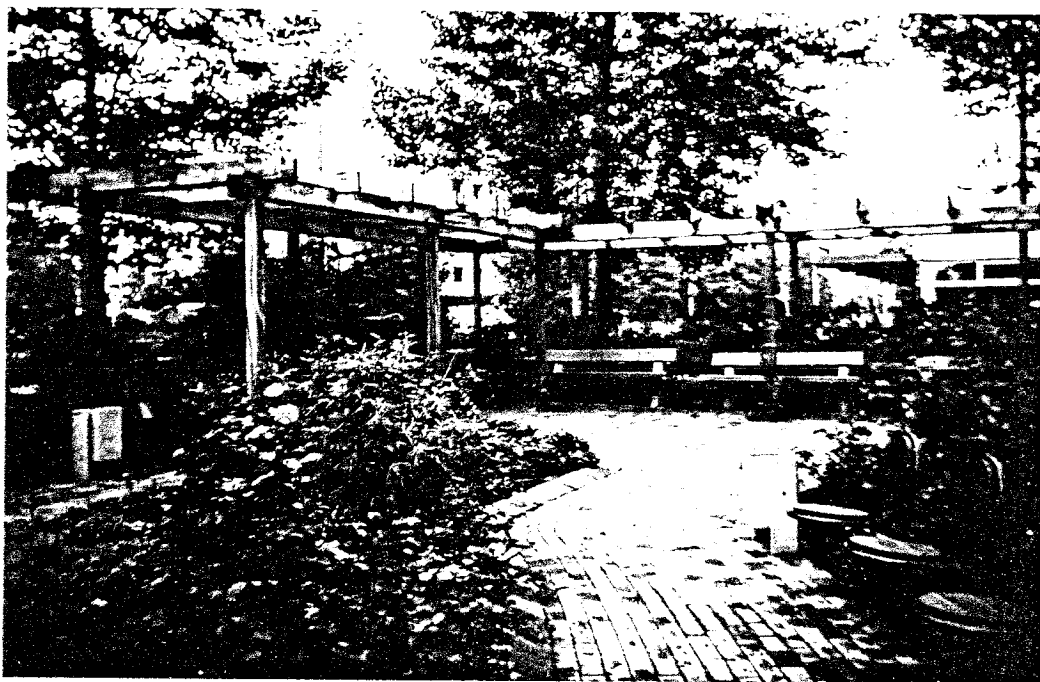


74 Hier macht Spielen Spaß

bare, nachts beleuchtete Wegeverbindungen. Auch sollten den Bewohnern Flächen und Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung angeboten werden, als Pflanzstreifen, gebäudenaher Mietergärten und siedlungsnaher Kleingärten.

Diese eher traditionellen Verbesserungsmaßnahmen reichen aber nicht immer aus, die bestehenden Probleme in Griff zu bekommen. Daher sollte auch die Umnutzung von Wohnungen und Gebäuden mit in die Konzeptüberlegungen einbezogen werden. Die Vermeidung von Leerständen kann dabei nur die eine Seite der erzielten oder erwarteten Wirkungen sein, wichtiger für die Bewohner sind die damit beabsichtigten Verbesserungen der Wohn- und Lebensverhältnisse. So kann durch Umnutzungen das Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur und Wohnergängungseinrichtungen an die tatsächlichen Bedarfe angepaßt werden. Neben der Einrichtung von Spielwohnungen und Gemeinschaftsräumen für Bewohnergruppen in Wohnungen oder Kellerräumen sind hier auch Nutzungen als Arztpraxen, Außenstellen städtischer Ämter, Einrichtungen von Trägern der Sozialarbeit und Hauptsitz oder Nebenstellen der Wohnungsverwaltung ebenso möglich wie die als Läden oder Bewohnercafès. So wurden in den Hamburger Großsiedlungen Steilshoop und Kirchdorf-Süd Bewohnercafès eingerichtet, in Ratingen zog die Arbeiterwohlfahrt in das Sockelgeschoß eines problematischen Wohnhochhauses, in Kiel-Mettenhof das städtische Wohnungsunternehmen in ein ehemaliges Wohnhaus.

Neben der Umnutzung von Wohnungen können auch Umgestaltungen und andere Nutzungen für nicht angenommene Parkpaletten und Tiefgaragen in Betracht gezogen werden, so als Kindertagesstätte (geplant in Hannover-Vahrenheide), als Jugendtreff (mit Selbsthilfe in Kiel-Mettenhof realisiert) oder als Gemeinschaftsraum für die Bewohner.



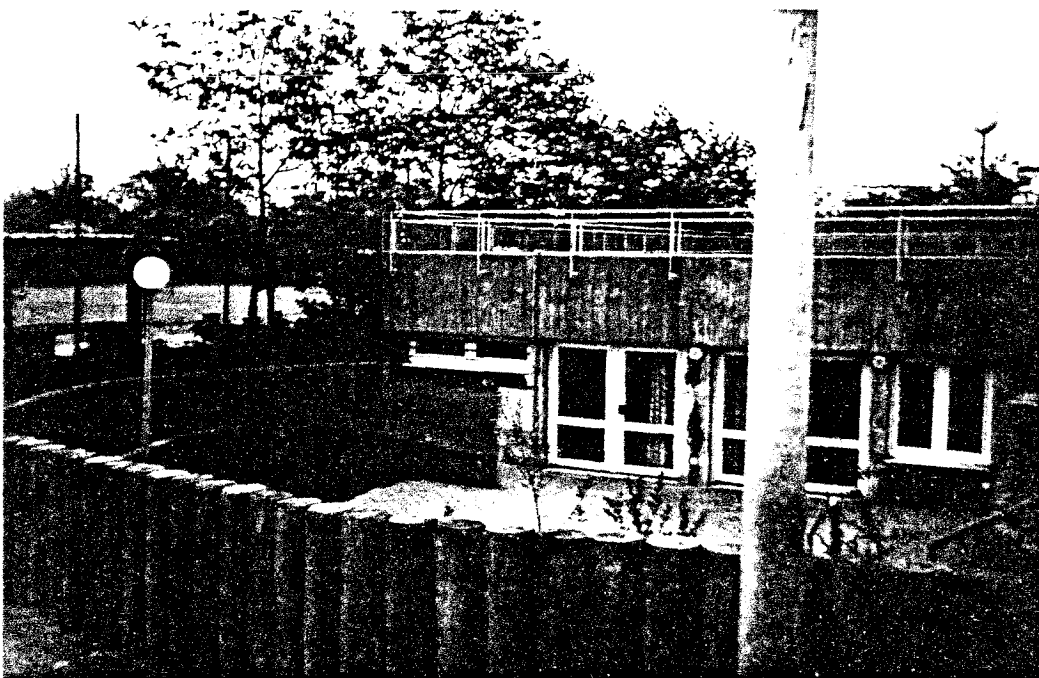
75 "Rentner-Ecke" (Kirchdorf-Süd)



76 Liebevoll gepflegte Mietergärtchen



77 Umnutzung eines Wohnhauses  
in ein Bürogebäude für das  
Wohnungsunternehmen  
(Kiel-Mettenhof)



78 Umnutzung einer Parkpalette zum Jugendtreff



79 ...und so sieht es drinnen aus  
(Kiel-Mettenhof)

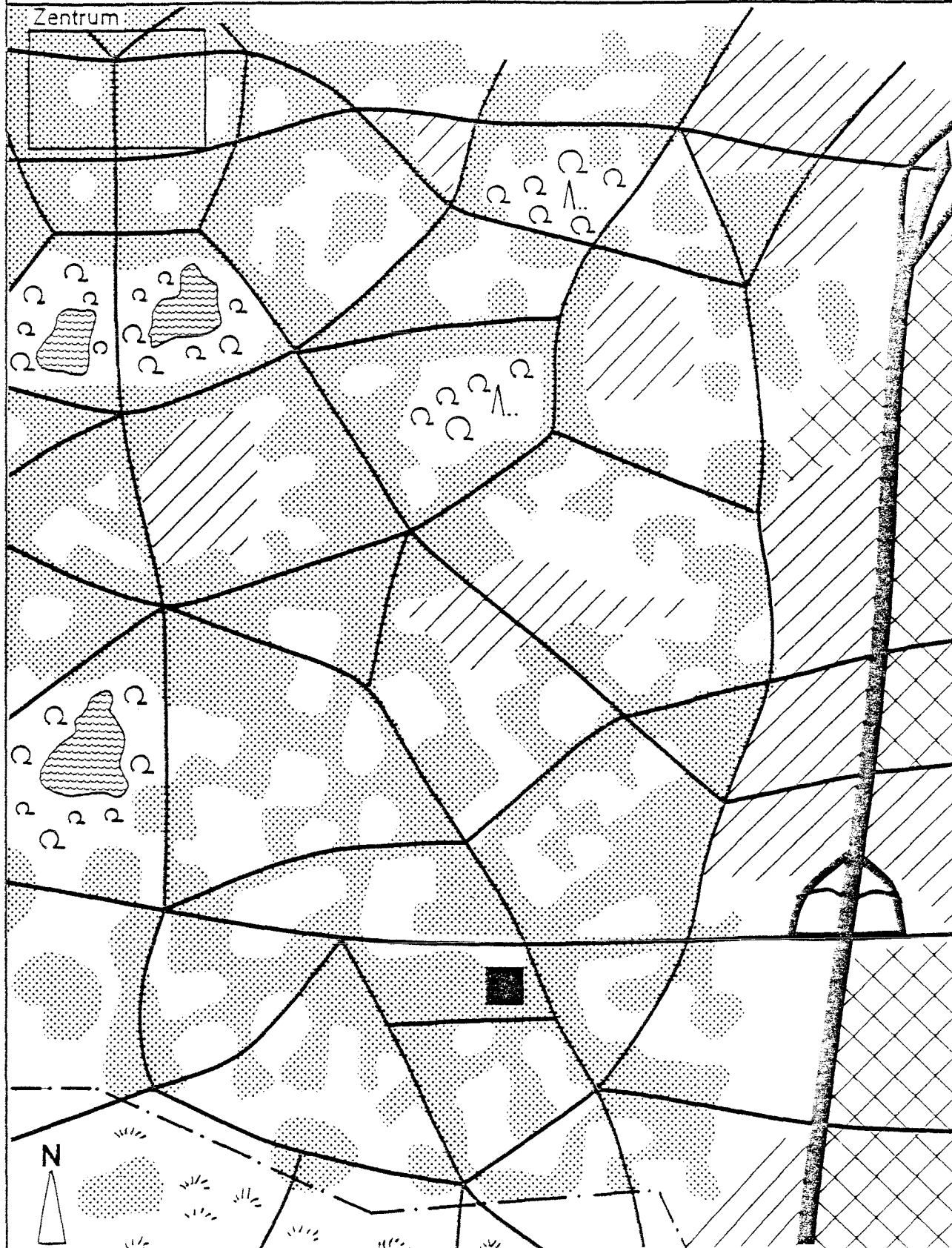


Mit in die Überlegungen für Verbesserungskonzeptionen einbezogen werden sollten als denkbare Alternativen auch der Abriß einzelner Gebäude oder ein teilweiser vertikaler oder horizontaler Rückbau, mit der Zielsetzung, die Wohnverhältnisse in den verbleibenden Beständen zu verbessern. Das gleiche gilt auch für den Neubau von Ersatz- oder Ergänzungsgebäuden. So können durchaus vorhandene Bau- und Siedlungsstrukturen durch Anbauten verbessert werden, wie in Stockholm-Traneberg realisiert und für das Falkenhagener Feld in Berlin vorgesehen. Durch solche Neubauten können beispielsweise ohne zusätzliche Grundstücks- und Erschließungskosten das vorhandene Wohnungsgemeinde und eine unzureichende Infrastrukturausstattung dem Bedarf entsprechend ergänzt und strukturelle und gestalterische Defizite ausgeglichen werden.

#### 4. MODELL-BEISPIEL

| FALLTYP II                    | GESTÖRTES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MERKMAL                       | KENNDATEN                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>STÄDTEBAULICH/BAULICH</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Größe                         | 980 Wohneinheiten                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baualter                      | 1970 - 74                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lage                          | Großstadt; Stadtrand; Anschluß an benachbarten Stadtteil                                                                                                                                                                                                                          |
| Bau- und Siedlungsstruktur    | in 4 Komplexe zusammengefaßte, gestaffelte Gebäude, 4- bis 12-geschossig mit Flachdach, kleinere Wohnhöfe; am Rande 4-geschossige Zeilenbauten mit Flachdach                                                                                                                      |
| Gebäude                       | Bausubstanz im wesentlichen gut; gleichförmige Fassaden; unterdimensionierte Eingangsbereiche                                                                                                                                                                                     |
| Wohnungen                     | 1/3 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, 2/3 3- bis 5-Zimmer, gut ausgestattet; z.T. unzureichende Wärmeisolierung, unzureichende Besonnung                                                                                                                                                 |
| Wohnumfeld                    | hohe Versiegelung der Freiflächen; geringe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität; Mangel an hochgewachsenem Grün (Bäume und Sträucher)                                                                                                                                                |
| Erschließung                  | nicht ausreichende ÖPNV-Verbindung (keine direkte Anbindung ans Zentrum, zu geringe Frequenzen abends und am Wochenende), gute Straßenanbindung; innere Erschließung durch Stichstraßen und Fußwegenetz, z.T. nicht ausreichend funktional; überdimensioniertes Stellplatzangebot |
| Infrastruktur                 | aufgrund der Anbindung an den Stadtteil gute Versorgung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen, in der Siedlung selbst Läden für den täglichen Bedarf                                                                                                                        |
| <b>BEWOHNER</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sozialstruktur                | hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte, darunter viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger; 18 % Ausländer; keine besonderen Probleme im sozialen Leben, aber Desinteresse gegenüber der Siedlung und den anderen Bewohnern                                                  |
| Mieterbeteiligung             | gewählter Mieterbeirat, seit kurzem wieder aktiv; Fraueninitiative; sonst keine gemeinschaftlichen Aktivitäten der Bewohner                                                                                                                                                       |
| <b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICH</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eigentumsverhältnisse         | alle Wohnungen gehören einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen                                                                                                                                                                                                                   |
| Rechtsform der Wohnungen      | alles im ersten Förderungsweg öffentlich geförderte Mietwohnungen mit degressiv abbaubaren Aufwandsdarlehen                                                                                                                                                                       |
| Belegung                      | alle Wohnungen unterliegen der Belegungsbindung. Die Wohnungen werden nach Vorschlag des Wohnungsamtes belegt, z.T. sind Freistellungen möglich.                                                                                                                                  |
| Mieten                        | 5,60 - 6,50 DM/m <sup>2</sup> (je nach Baualter); Betriebskosten 1,30 - 2,70 DM/m <sup>2</sup> (je nach Gebäudeausstattung); Heizkosten 0 1,75 DM/m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Leerstände                    | seit 1983 ständig zunehmende Leerstände, derzeit ein knappes Drittel aller Wohnungen, insbesondere 3 1/2-Zimmer-Wohnungen                                                                                                                                                         |
| Fluktuation                   | parallel zu Leerständen angestiegen, zur Zeit bei 20 %                                                                                                                                                                                                                            |
| Instandhaltung                | der Bestand ist regelmäßig instandgehalten, es besteht kein Instandhaltungsstau                                                                                                                                                                                                   |
| Verwaltung                    | Verwalterbüro in der Siedlung, technische Betreuung erfolgt von einer benachbarten Siedlung aus                                                                                                                                                                                   |
| Kosten- und Finanzierung      | jede Wohnung ist im Schnitt noch mit 58.000 DM Restschulden belastet, öffentliche Darlehen sind noch nicht zurückgezahlt. Die Mietausfälle betragen derzeit 2,5 Mio DM je Jahr                                                                                                    |
| <b>KONKURRENZSITUATION</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                               | bei entspanntem Wohnungsmarkt und in weniger begerhtem Stadtteil haben die Wohnungen extreme Vermietungsprobleme. Auf dem Markt werden vergleichbare Wohnungen erheblich preiswerter angeboten                                                                                    |
| <b>IMAGE</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                               | Siedlung weder negativ noch positiv hervorgehoben                                                                                                                                                                                                                                 |

# LAGEPLAN TYP II

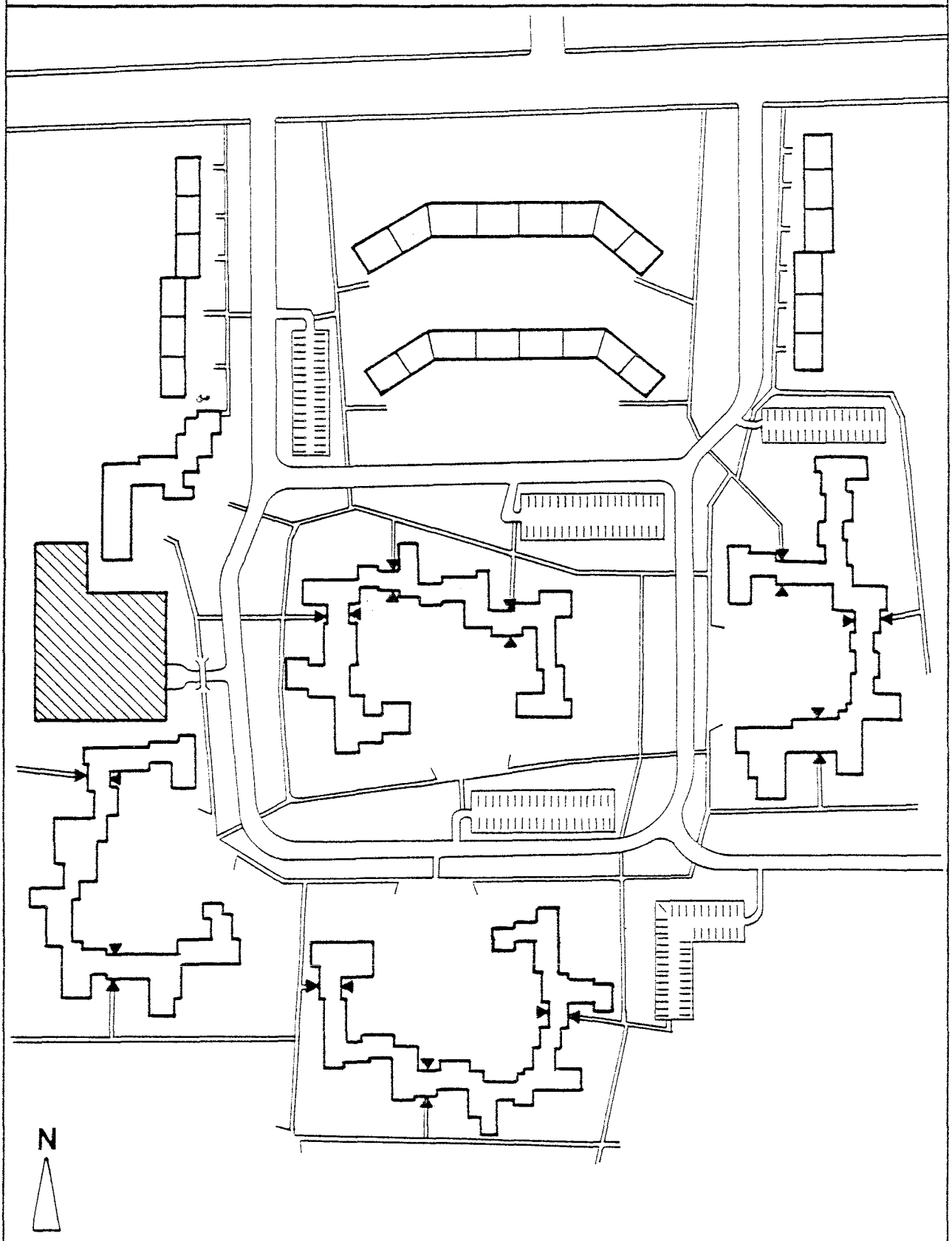


- Stadtgrenze
- Zentrum
- Fallbeispiel
- Hauptstraße
- Autobahn

- ▨ Siedlungsfläche
- ▧ Gewerbegebiet
- ▩ Industriegebiet
- ▦ landwirtschaftlich genutzte Fläche

- ▤ Waldgebiet
- ▥ See / Teich

# GEBIETSPLAN TYP II



== Hauptfußwegeverbindung /  
Hauptfahradwegeverbindung

▶ ◀ Hausdurchgänge

#### 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels

##### 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Die Siedlung II liegt am südlichen Rande einer Großstadt in einem Ballungsgebiet in direkter Anbindung zum Stadtteil. Im Süden und Westen ist sie von weiterer Wohnbebauung umgeben, im Südosten und Osten liegen jenseits von zwei Bundesautobahnen Industrieanlagen, im Südwesten gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden, Südosten und Südwesten liegen noch siedlungsnahe Grünflächen.

Das Stadtteilzentrum ist in ca. 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus aus der Siedlung zu erreichen; die ca. 8 km entfernt liegende City ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr viel schlechter zu erreichen. Je nach Buslinie muß man ein- oder zweimal umsteigen, abends und am Wochenende fahren die Busse nur alle 40 bzw. 30 Minuten (nur bis 23 Uhr). Sehr viel besser ist die Verkehrsanbindung mit dem PKW, über die an der Siedlung vorbeiführenden Straße ist die Siedlung sowohl an das städtische Hauptstraßennetz als auch an das überregionale Autobahnnetz gut angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt von der am nördlichen Rand der Siedlung vorbeiführenden Straße aus, von der Stichstraße zu den Gebäuden und Parkplätzen führen. In der Siedlung gibt es ein umfassendes Fußwegenetz, das jedoch weitgehend ungegliedert und verwinkelt ist. Die Wegeachsen führen nicht auf die Hauseingänge zu, auch die Durchgänge durch die Gebäudekomplexe liegen oft abseits wichtiger Wegeverbindungen. Gut sind die Fußwege- und Fahrradverbindungen zu wichtigen Einrichtungen des Stadtteils, die von den Bewohnern gut angenommen werden.

Die Siedlung besteht aus vier Gebäudekomplexen mit 4 bis 12 Geschossen, die jeweils um einen Wohnhof angeordnet sind, sowie vier 4geschossigen offenen Zeilenbauten in den Rand-



80 Baustruktur



81 Zeilenbauten am Rande

bereichen. Die Fassaden aus Sichtbeton oder Waschbetonplatten sind gleichförmig gestaltet, auch die Höhenstaffelung kann nichts am monotonen Aussehen der einzelnen Gebäude und der Siedlung insgesamt ändern.

Sichtbare Bauschäden gibt es an den unbehandelten Betonflächen an Fassaden und Balkonen sowie im Sockelbereich einiger Häuser, wenn auch nicht in besonderem Umfang.

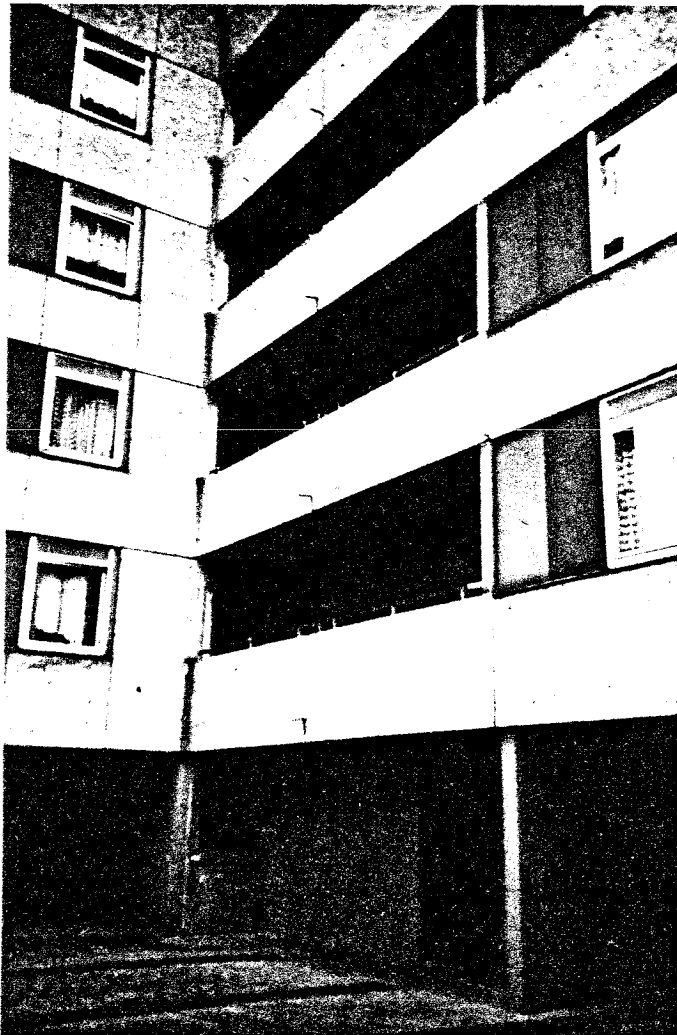
Probleme liegen insbesondere in der inneren Erschließung der höhergeschossigen Gebäude. Die Hauseingänge sind unterdimensioniert und von den Kellereingängen kaum zu unterscheiden, auch die Eingangsbereiche im Gebäude selbst sind zu klein, oft kaum einsehbar, schlecht überschaubar und unzureichend beleuchtet. Dieses gilt auch für die Kellerräume mit engen, verwinkelten und unübersichtlichen Gängen sowie unzureichender, oft nicht funktionierender Beleuchtung. Die Einzelkeller sind lediglich Lattenverschlüsse, eine Reihe von Einbrüchen und kleineren Bränden haben dazu geführt, daß die Keller kaum noch genutzt werden.

Das Wohnungsgemeinde ist deutlich auf Familien mit Kindern abgestellt, zwei Drittel der Wohnungen haben 3 und mehr Zimmer, und zwar 42 % 3 Zimmer, 20 % 3 1/2 Zimmer und 5 % 5 Zimmer. Hinzu kommen 22 % 2-Zimmer- und 11 % 1-Zimmer-Wohnungen, zu diesen kleinen Wohnungen gehören auch 48 Altenwohnungen. Die Wohnflächen sind recht groß, sie reichen von 48 m<sup>2</sup> (1-Zimmer-Wohnung) bis 128 m<sup>2</sup> (5-Zimmer-Wohnung). Die Wohnungen sind alle günstig geschnitten mit funktionalem Grundriß, die Ausstattung ist gut.

Aufgrund der Anordnung der Gebäude ist ein Teil der Wohnungen stark verschattet und im Ausblick benachteiligt.



82 Rückfront mit Tischtennisplatte



83 Eingangssituation  
und Laubengänge





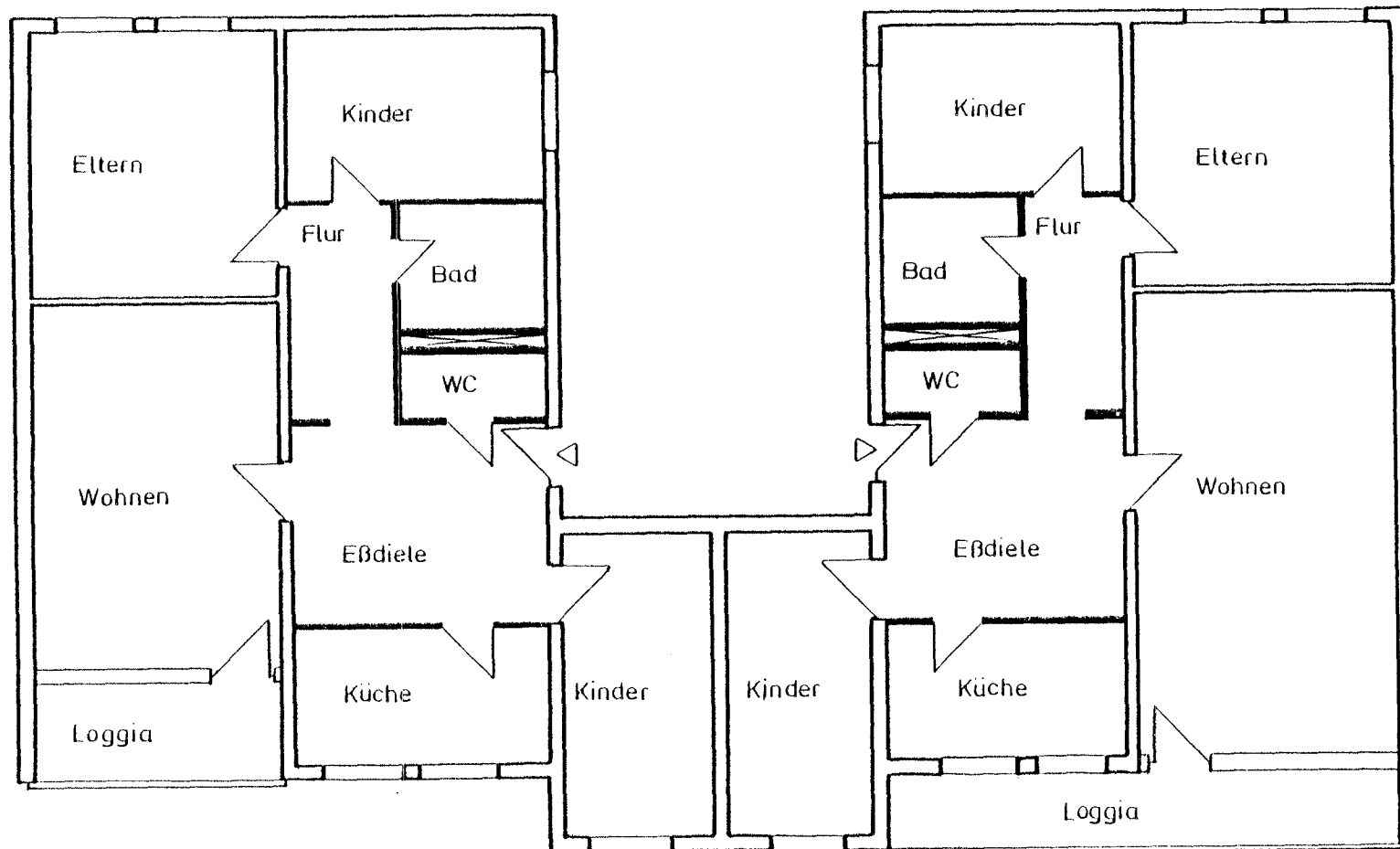
84 Unterdimensionierter, versteckter Hochhaus-Eingang



85 Benachteiligte Wohnungen:  
wenig Sonne, wenig Ausblick

## TYP II

## WOHNUNGSGRUNDRISS ( 3 1/2 - Zi.-Wo. )



Das Wohnumfeld ist geprägt durch die hohe Versiegelung der Freiflächen. Größere Rasenflächen gibt es nur in den Randbereichen zwischen den Zeilen, hier stehen auch einige wenige hochgewachsene Bäume und Strauchgruppen. In diesen Bereichen haben Mieter die Randstreifen und zum Teil auch die Eingangsbereiche selbst bepflanzt. Dagegen ist in den Wohnhöfen kaum nutzbares Grün zu finden, es handelt sich überwiegend um bepflanzte Hochbeete, mit Bodendeckern bepflanzte Abstandsstreifen und Pflanzkübel.

In unmittelbarer Nähe jeder Hausgruppe gibt es Kleinkinderspielflächen, die aber nicht besonders gut angenommen werden, u.a. aufgrund des ungünstigen Kleinklimas, da sie z.T. neben den zugigen Durchgängen liegen.

Das Stellplatzangebot für PKW ist in der Siedlung zu groß. Ein kleinerer Teil ist in vollständig vermieteten Tiefgaragen untergebracht, der überwiegende Teil auf offenen Stellplätzen mit in Teilbereichen erheblichen Überkapazitäten. Diese Parkplätze sind nur zum Teil gut eingegrünt.

Im Vergleich zu anderen Großsiedlungen fällt der relativ geringe Grad der Verschmutzungen und Zerstörungen sowohl an und in den Gebäuden als auch im Wohnumfeld auf, der mehr auf eine intensive Nutzung und nicht immer pfleglichen Umgang hinweist als auf Vandalismus. Wesentlich dazu beigetragen hat sicher die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung durch die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens. So ist der Gesamteindruck der Siedlung insgesamt eher unauffällig, wenn auch monoton und nicht besonders attraktiv.



86 Versiegeltes Wohnumfeld



87 Pflanzen gibt es nur in Hochbeeten...



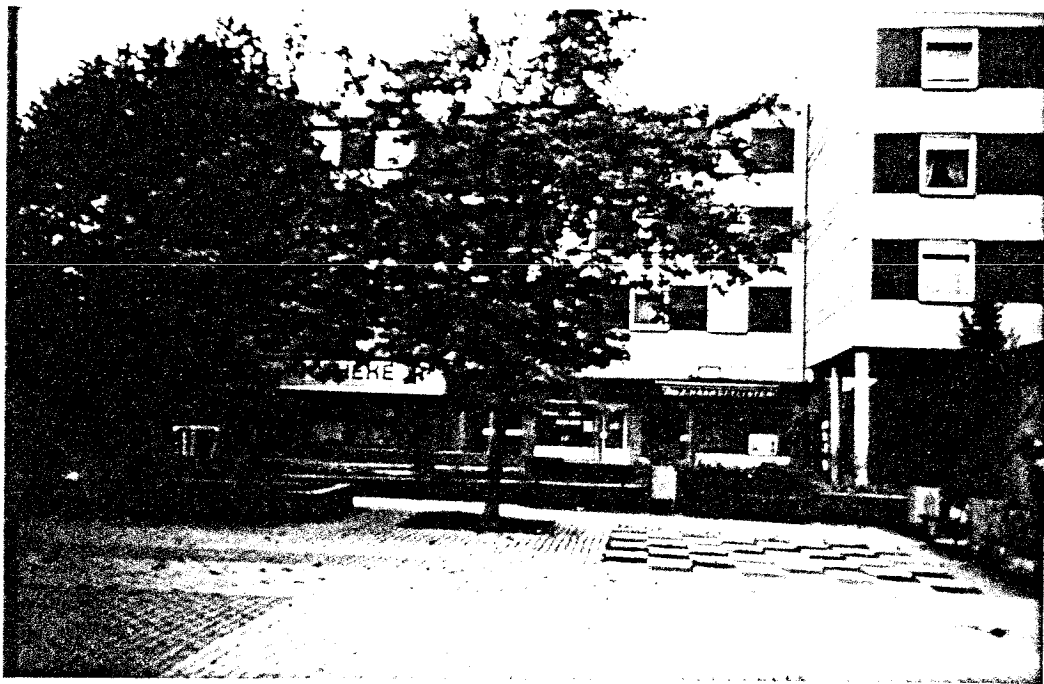
88 ...und Blumenkübeln



89 wenig Platz zum Spielen



90 aber viel Platz für Autos



91 Ladenzeile



92 AWO-Beratungszentrum

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft und der guten Verbindung zum Stadtteil ist die Siedlung gut mit öffentlicher und privater Infrastruktur versorgt. In der Siedlung selbst gibt es einen Supermarkt, eine Bäckerei mit Kaffeeausschank, einen Gemüse- und einen Zigaretten- und Zeitungsladen, Postamt, Bankfiliale, Frisör, Apotheke und zwei Arztpraxen. Neben der Arbeiterwohlfahrt findet sich eine Nebenstelle der städtischen sozialen Dienste mit Beratungsangeboten.

#### 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Alle 980 Wohneinheiten der Siedlung gehören einem gemeinnützigen - nicht städtischen - Wohnungsunternehmen.

Die Nettokaltmieten liegen je nach Baujahr zwischen 5,60 DM/m<sup>2</sup> und 6,50 DM/m<sup>2</sup>, dabei schwanken die Betriebskosten erheblich und zwar zwischen 1,30 DM/m<sup>2</sup> und 2,70 DM/m<sup>2</sup> je nach Gebäudehöhe (Fahrstuhl, Müllschlucker, z.T. Hausreinigung). Die Heizkosten betragen im Schnitt 1,75 DM/m<sup>2</sup>. Damit übersteigt in einigen Wohnungen die Bruttowarmmiete 10 DM/m<sup>2</sup>.

Der Leerstand ist beachtlich: 322 Wohnungen stehen leer, also fast ein Drittel, knapp 50 % der leerstehenden Wohnungen sind 3 1/2-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Durchschnittsbruttowarmmiete von 10,05 DM/m<sup>2</sup>, also einer Gesamtwarmmiete von durchschnittlich 794 DM je Monat. Bei den Leerständen zeigt sich, daß zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen in den viergeschossigen Gebäuden liegen. Unübersehbar ist der Zusammenhang zwischen Leerstand und Miethöhe. Die höchsten Leerstandsquoten (47 %) bei sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden konzentrieren sich auf Wohnungen mit Bruttokaltmieten von 9,00 DM/m<sup>2</sup> (also warm 10,75 DM/m<sup>2</sup>). Demgegenüber hat ein zwölfgeschossiges Gebäude die wenigsten Leerstände. Hier ist die Miete niedriger und hinzu kommt eine über Jahre stabile Mieterschaft. Ausschlaggebend für die Leerstandsquote ist also nicht allein die Geschoßhöhe.



Die Mietausfälle erreichen 2,3 Mio DM im Jahr, dies entspricht 34 % des Mietensolls von 6,8 Mio DM.

52 % der Haushalte erhalten einen Härteausgleich, dadurch wird die Bruttokaltmiete auf 7,00 DM/m<sup>2</sup> gesenkt. Die mit Härteausgleich subventionierten Bruttowarmmieten betragen demnach maximal 8,75 DM/m<sup>2</sup>.

Das Unternehmen hat bisher noch keine eigenen Mietverzichte geleistet.

Die Siedlung wurde mit insgesamt 77 Mio DM gebaut, davon wurden knapp 20 Mio DM öffentlich gefördert. Zum jetzigen Zeitpunkt betragen die Restschulden noch 57 Mio DM, darin enthalten sind 17 Mio DM öffentliche Darlehen und 3,7 Mio DM Aufwendungsdarlehen. Bis auf den letzten Bauabschnitt haben alle Wohnungen aber bereits ihre Endmiete nach degressivem Abbau der Aufwandsdarlehen erreicht. Dies bedeutet eine Restschuld von durchschnittlich 58.000 DM je Wohneinheit.

Instandhaltungen sind regelmäßig durchgeführt worden, auch in Eingangsbereichen, Fluren und Treppenhäusern.

Ein Verwaltungsbüro befindet sich in der Siedlung, 2 Verwalter und ein haupt- und ein nebenamtlicher Hausmeister sind vor Ort. Die technische Verwaltung wird von einer benachbarten Siedlung des Wohnungsunternehmens aus betreut. Der hauptamtliche Hausmeister hat sein Büro im zwölfgeschossigen Hochhaus (das sowohl die stabilste Mieterschaft als auch die geringsten Leerstände hat).

#### 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

Nachdem in den ersten Jahren die Bewohnerstruktur durch mittelständisch orientierte Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, durch jüngere Familien mit Kindern geprägt war, änderte sich seit Anfang der 80er Jahre die Bewohnerstruktur deutlich. Die hohe Fluktuationsrate und Vermietungsschwierigkeiten führten dazu, daß verstärkt einkommensschwache Haushalte und "Problemgruppen" aufgenommen wurden, darunter auch "Risikomieter". Die daraus resultierenden Probleme und sozialen Konflikte führten dazu, daß insbesondere in den Hochhausgruppen verstärkt die Altmietter wegzogen.

Diese Entwicklung konnte u.a. aufgrund einer behutsameren Belegungspraxis und Verbesserung im wohnungswirtschaftlichen Bereich aufgehalten werden. Zwar ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte recht hoch - unter ihnen viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger -, jedoch gibt es keine größeren Probleme im Zusammenleben der Bewohner oder im Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern mehr. Der Ausländeranteil beträgt 18 %, dabei handelt es sich überwiegend um Familien, die schon seit vielen Jahren in der Bundesrepublik leben, dazu Aussiedler, insbesondere aus Polen.

Das soziale Zusammenleben der Mieter ist durch eine deutliche Distanz, fehlende Nachbarschaftskontakte und Gemeinschaftsaktivitäten sowie Anonymität gekennzeichnet. Der Siedlung und den anderen Bewohnern gegenüber besteht Gleichgültigkeit.

In der Siedlung gibt es seit vielen Jahren einen Mieterbeirat, der aber nach längerer "Ruhezeit" erst seit kurzem in neuer Zusammensetzung nach der Wahl wieder aktiv geworden ist. Einen wesentlichen Schwerpunkt seiner Arbeit sieht er darin, die Entwicklung von Gemeinschaftsgefühl und das In-

teresse an gemeinsamen Aktivitäten für die Siedlung und ihre Bewohner zu fördern. Unterstützung findet er auf der einen Seite beim Eigentümer, auf der Bewohnerseite bei einer engagierten und aktiven Fraueninitiative, in der sich vor allem alleinerziehende Mütter zusammengefunden haben, die bereits die Einrichtung einer Spielwohnung und einer Gruppe zur Schularbeitshilfe auf der Erfolgsseite verbuchen können.

#### 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Die Siedlung liegt in einem weitgehend entspannten Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, daß die südliche Randlage zu den weniger begehrten Teilregionen der Stadt gehört, bevorzugt werden der Westen und die Lage an den Hängen der drei die Stadt im Norden durchfließenden Flüsse. Die gut geschnittenen - auf anderen Wohnungsmärkten sehr begehrten - Wohnungen werden in der vorhandenen Menge und am Standort der Siedlung für den verlangten Preis nicht angenommen. Die Leerstandsanalyse in der Siedlung hat die eindeutige Abhängigkeit von der Miethöhe gezeigt. Überall dort, wo in der unmittelbaren Nachbarschaft vergleichbare Wohnungen unter 7,00 DM/m<sup>2</sup> vermietet werden, gibt es vollvermietete Wohnungen. Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt der Stadt werden jedoch auch preiswertere Wohnungen (zwischen 4,50 DM/m<sup>2</sup> und 6,00 DM/m<sup>2</sup>) aus den 20er und 50er bis 60er Jahren angeboten. Diese sind jedoch häufig nicht mit dem gleichen Ausstattungsstandard versehen. Für Haushalte, die keinen Härteausgleich erhalten, sind die Mieten der Siedlung im Verhältnis zu den angebotenen Leistungen, der Lage und dem übrigen Angebot der Stadt zu hoch.

Bisher kann noch nicht von einem schlechten Image der Siedlung gesprochen werden, außer der etwas "abseitigen" Lage gilt die Siedlung bisher als unauffälliges Wohngebiet. Bei

länger anhaltenden Leerständen kann sich dies aber schnell verschlechtern.

#### 4.1.5 Probleme und Vorteile

Wesentliches Problem der Siedlung ist das unausgewogene Preis-Leistungs-Verhältnis, das sich nachteilig auf die Konkurrenzposition des Bestandes im örtlichen Wohnungsmarkt auswirkt. Den hohen Mieten, die bei den großen Wohnflächen zu erheblichen monatlichen Belastungen führen, steht auf der Leistungsseite nicht der entsprechende Gegenwert gegenüber. Zwar gibt es keine gravierenden Mißstände und Probleme, jedoch haben die Vielzahl kleinerer Mängel und Defizite zusammen mit den hohen Mietkosten dazu geführt, daß insbesondere die besser verdienenden Haushalte aus der Siedlung weggezogen sind. Zum einen sind für diese Haushalte aufgrund der Fehlbelegungsabgabe die Mietkosten für diese Wohnungen nicht mehr akzeptabel, zum anderen finden sie leicht eine andere öffentlich geförderte oder treifinanzierte Wohnung oder sind in der Lage, Wohneigentum zu bilden.

Der wichtigste Vorteil dieses Bestandes ist in der hohen Qualität der Wohnungen zu sehen.

#### 4.2 Verbesserungsmaßnahmen

Hauptproblem der Siedlung sind die hohen Leerstands- und Fluktuationsquoten, deren Ursachen in einem verzerzten Preis-Leistungs-Verhältnis liegen, das wesentlich von den hohen Mietkosten bestimmt wird. Bei Lösungskonzepten kommt daher einer Reduzierung der Wohnkosten für die Mieter eine ausschlaggebende Bedeutung zu. Angesichts der Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt ist dies allein aber nicht ausreichend, auf Dauer die Vermietungsprobleme zu beheben. Gleichzeitig müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden. Vorgeschlagen werden:

1. Aufwertung des Bestandes

2. Umnutzung

3. Rückbau,

bei allen drei Varianten sind Verbesserungen im Wohnumfeld erforderlich.

#### 4.2.1 Maßnahmen im Wohnumfeld

Zur Aufwertung und besseren Nutzung des Wohnumfeldes sind in Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen geplant:

- Weitgehende Entsiegelung der Flächen, Anpflanzung von Rasen mit raumbildenden Baum- und Buschgruppen sowie Blumenbeeten (Kosten 20.000 DM).
- Aufgabe und Entsiegelung eines innenliegenden Parkplatzes, Anlage eines Mietertreffs mit Sitzgruppe, Pergola und Grillplatz, Anpflanzung einer hohen Hecke im Norden als Schutz zur Straße, sonst Einfassung mit niedriger Bepflanzung (Kosten 48.500 DM).
- In den Innenhöfen im Süden und Südwesten Anlage eines Rundbeetes für Mieterbepflanzung (Kosten 17.500 DM).
- Neue Gestaltung der Fußwege mit Verbesserung der Wegeführungen (Kosten 100.000 DM).
- Neugestaltung und z.T. Verlagerung der Kinderspielplätze (Kosten 66.000 DM).

Die Kosten betragen 432.000 DM, dazu kommen Nebenkosten von 12 %, so daß Gesamtkosten von 483.840 DM entstehen. Dies entspricht einem Kostenanteil von 494 DM je Wohnung.

#### 4.2.2 Wohnungen und Gebäude

Bei allein drei Varianten werden die Mietkosten für die Bewohner gesenkt. Da die Mietverzichte nach der Art der Maßnahmen unterschiedlich sind - in Alternative B und C wird die Wohnungsanzahl verringert - werden die Mietverzichte jeweils bei den Maßnahmealternativen genannt.

##### 4.2.2.1 Alternative A: Aufwertung des Bestandes

Hier werden sowohl das äußere Erscheinungsbild der Siedlung als auch die Ausstattung der Wohnungen und Gebäude verbessert. Darüber hinaus werden 3 1/2-Zimmer-Wohnungen in marktgängigere 2 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt.

- Beseitigung der Bauschäden an Fassaden, Balkonen und Laubengängen und Anstrich der bis dahin unbehandelten Betonflächen, um sowohl einen besseren Schutz als auch eine ansprechende, individuelle optische Gestaltung zu erreichen (Kosten 4,7 Mio DM, je WE 1.667 DM).
- Verbesserung der Balkonentwässerung durch Anbringung von Fallrohren (Kosten 0,2 Mio DM, je WE 230 DM).
- Begrünung der Fassaden, zunächst nur bei den 4-geschossigen Zeilen. Es wird zunächst nur eine Hauswand an jeder 4geschossigen Zeile auf einer Gesamtlänge von 360 Meter bepflanzt. Ausgewählt wurden Schlingpflanzen mit Rankstangen. (Kosten rund 30.000 DM, je betroffene WE (244) entspricht dies 133 DM, auf alle WE bezogen 30 DM/WE.)
- Bei einem 4geschossigen Gebäude, bei dem das Flachdach zu erneuern ist, soll versuchsweise eine Dachbegrünung durchgeführt werden. Die Dachfläche hat 2.000 m<sup>2</sup>. Verwendet werden soll ein Dachaufbau mit hochfrequenzverschweißtem PVC und einem Blähton/Erde-Gemisch, auf das Magerwiese gesät wird (Kosten 0,2 Mio DM für 64 WE, je WE 3.125 DM, bezogen auf alle WE 204 DM/WE).

- Umgestaltung der Hauseingangsbereiche: Bei den Zeilenbauten werden Pergolen vor die Eingänge gesetzt und die Vorplätze neu gestaltet. Bei den vier Gebäudekomplexen sind aufwendigere Maßnahmen vorgesehen:
  - o Verglasung und helle Verfliesung im Innenbereich
  - o Vergrößerung des Eingangsbereiches mit Vordach
  - o Verlegung des Einganges an die Gebäudevorderseite (Kosten 0,4 Mio DM, je WE 450 DM)
- Neuer Anstrich der Eingangsbereiche der Zeilen, aller Treppenhäuser und Gemeinschaftsbereiche wie Waschküchen, Fahrradräume und Keller (Kosten 0,3 Mio DM, 278 DM/WE).
- Nirostauskleidung und Anbringung von Spiegelfolie an der Rückwand der Fahrstühle. Diese Maßnahmen trifft nur die 26 Eingänge in Gebäuden über 4 Geschosse. Ab 10 Geschosse haben die Gebäude 2 Fahrstühle, so daß 37 Fahrstühle für jeweils 2.500 DM umgerüstet werden (Kosten 0,1 Mio, je WE 278 DM).
- Neuaufteilung von Wohnungen, wobei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen in 2 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen umgewandelt werden. Bei den insgesamt 196 3 1/2-Zimmer-Wohnungen wird dies bei 40 WE durchgeführt. Bei 20 WE geschieht dies auf Wunsch der Mieter, die übrigen 20 sind leerstehende Wohnungen (Kosten 60.000 DM).
- Angliederung der Eßplätze an die Küche durch Aufschneiden einer Flurtrennwand. Auf Wunsch der Mieter wird dies in 15 Wohnungen durchgeführt (Kosten 6.000 DM).
- Verbesserung des Ausstattungsstandards in den Wohnungen, Verlegung von Teppichböden in den Wohnräumen, Keramikfußböden in Bad/WC, farbige Sanitärobjekte. Dies wird bei 20 leerstehenden Wohnungen durchgeführt, um die Vermietbarkeit zu verbessern (Kosten 100.000 DM).

- Einrichtung von zwei Musterwohnungen. Diese sollen den Mietern als Anregung zur Umgestaltung dienen und gleichzeitig neuen Mietern die vielseitige Nutzbarkeit der Wohnungen zeigen (Kosten 80.000 DM).

Es entstehen Baukosten für die Maßnahmen der Alternative A von 6,2 Mio, einschließlich der Nebenkosten von 12 % sind es 6,9 Mio. Auf jede Wohnung entfällt ein Anteil von 7.089 DM. Hinzugerechnet werden müssen noch Umzugsentschädigungen und Abstandszahlungen von 85.000 DM.

Gleichzeitig soll für alle Wohnungen eine Reduzierung der Bruttokaltmiete von jetzt 8,30 DM auf 6,30 DM durchgeführt werden. Bei Vollvermietung würde diese eine Subvention von 1,6 Mio DM je Jahr bedeuten.

Durch die bei hoher Miete auftretenden Mietausfälle durch Leerstand von 2,3 Mio DM und bei angenommener Vollvermietung nach der Mietensubvention, würden die Subventionskosten um 0,7 Mio DM unter den derzeitigen Verlusten durch Mietausfälle liegen.

#### 4.2.2.2 Alternative B: Umnutzung

Angeichts des hohen Wohnungsleerstandes, der auch durch Mietsenkungen kaum reduziert werden konnte, ist beabsichtigt, ein Haus als Bürogebäude umzunutzen. Nachdem es zunächst Verhandlungen mit einer Versicherung gab, zog diese im letzten Moment ihre Zusage zurück, weil die Verhandlungspartner sich die Umnutzung nicht vorstellen konnten. Damit die Mietausfälle durch die hohe Zahl der leerstehenden Wohnungen wenigstens etwas reduziert werden, entschloß sich das Wohnungsunternehmen, selbst das Gebäude zu nutzen. Die Stadt war sehr kooperativ und erteilte eine Genehmigung zur Zweckentfremdung, nachdem die öffentlichen Darlehen von 0,2 Mio DM zurückgezahlt wurden. Bei den Kredi-



ten konnte eine Weiterführung vereinbart werden. Zur Finanzierung der gesamten Maßnahme (1,8 Mio DM Umbaukosten, 0,4 Mio DM Wohnumfeldgestaltung, 0,2 Mio DM Darlehensablösung) wurde das innerstädtische Verwaltungsgebäude verkauft.

Umgebaut wurde ein 8geschossiges Haus aus dem Gebäudekomplex im Zentrum der Siedlung. Dazu wurde auch der Eingang auf die Vorderseite des Gebäudes mit Gestaltung als Foyer verlegt.

Bei Berücksichtigung der Nebenkosten von etwa 12 % betragen die Baukosten 2,5 Mio DM, 2.514 DM je WE. Hinzugerechnet werden müssen die Umzugskosten und Entschädigungen für die noch im Gebäude wohnenden 16 Mieter von insgesamt 64.000 DM.

Gleichzeitig mit der Umnutzung soll für alle Wohnungen die Miete um 2 DM je Quadratmeter Wohnfläche gesenkt werden. Bei Vollvermietung würde dies eine Subvention von knapp 1,6 Mio DM bedeuten. Die Reduzierung um 24 Wohnungen wirkt sich nicht sehr auf die Subventionen aus. Da bei niedrigerer Miete jedoch auch mit einer Vollvermietung gerechnet wird und damit die Mietausfälle in Höhe von 2,3 Mio DM durch Leerstand entfallen, würden die Subventionen um 0,7 Mio DM im Jahr niedriger sein als die Leerstandsverluste.

#### 4.2.2.3 Alternative C: Rückbau

Da in der Siedlung, die als Wohnstandort kaum nachgefragt wird, ein Überangebot an Wohnungen (insbesondere mit 3 1/2 Zimmern) besteht, soll die Wohnungsanzahl durch Rückbau reduziert werden. Angesichts der allgemeinen Wohnungsmarktsituation besteht die Befürchtung, daß die Zahl der Leerstände trotz Mietsenkung weiter zunehmen wird.

- Die beiden 4geschossigen Zeilen im Norden der Siedlung mit jeweils 64 Wohneinheiten sollen abgerissen werden. Auf der Fläche sollen Mietergärten entstehen (Baukosten 1,4 Mio DM, 1.455 DM je WE).
- Bei dem Gebäudekomplex im Süden der Siedlung werden die 12-, 10- und 8geschossigen Häuser auf jeweils 6 Geschosse zurückgebaut. Betroffen sind 36 Wohnungen mit Baukosten von 0,9 Mio DM, je WE 896 DM.
- Wenn sich zeigt, daß diese rückgebauten Gebäude besser angenommen werden und bei gleichbleibendem oder sich weiter entspannendem lokalen Wohnungsmarkt soll die Rückbaumaßnahme u.U. auch bei den anderen drei Gebäudekomplexen durchgeführt werden.

Die Gesamtbaukosten für Rückbau und Abriß von 164 Wohnungen betragen incl. Nebenkosten von 12 % 2,6 Mio DM. Bezogen auf jede abgerissene Wohnung sind das 15.667 DM je WE, bezogen auf alle WE sind es 2.622 DM je WE. Hinzu kommen Umzugsentschädigungen und Abstandszahlungen von 0,5 Mio DM.

Entscheidender ist bei Abriß- bzw. Rückbaumaßnahmen an diesen relativ neuen Gebäuden jedoch die Wertvernichtung. Insgesamt sind dies 6,6 Mio DM, pro WE 40.454 DM, bezogen auf alle Wohnungen immerhin noch 6.770 DM.

Gleichzeitig mit der baulichen Maßnahme soll ebenfalls die Miete um 2 DM/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Bei Vollvermietung ist dafür eine Subvention von 1,3 Mio DM erforderlich. Da bei niedrigerer Miete auch mit einer Vollvermietung gerechnet wird, liegen die Subventionsaufwendungen um 1 Mio DM im Jahr unter den Verlusten durch Leerstand.

#### 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen

Die Maßnahmen müssen danach bewertet werden, ob sie geeignet sind, die Konkurrenzposition der Siedlung deutlich zu verbessern, um die Leerstände zu beseitigen und die Vermietungsprobleme zu verringern. Die Problemanalyse hat gezeigt, daß es hierzu notwendig ist, das Preis-Leistungs-Verhältnis zu korrigieren.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die unabhängig von der Entscheidung über die gebäudebezogenen Maßnahmen durchgeführt werden sollen, sind mit insgesamt knapp 0,5 Mio DM veranschlagt. Daraus ergibt sich eine Kostenbelastung von 494 DM je Wohneinheit. Für die laufende Pflege der Außenanlagen wird sich der Zeit- und damit der Kostenaufwand im Vergleich zu den bislang versiegelten Flächen etwas erhöhen.

Die Wohnumfeldmaßnahmen sind geeignet, die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Außenbereiches und damit auch den Wohnwert insgesamt zu verbessern. Positiv ist zu bewerten, daß es in Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat bei den vorbereitenden Planungen gelungen ist, bei einem - wenn auch noch kleinen - Teil der Bewohner ein Interesse für die Gestaltung der Siedlung zu wecken und sie für eine aktive Mitarbeit zu gewinnen (Mieterbeet und Grillplatz).

Angesichts der vorzufindenden Vergleichsmieten auf dem Wohnungsmarkt sind Mietsenkungen unverzichtbare Voraussetzung zur Reduzierung der Vermietungsprobleme. Die Leerstandsanalyse hat gezeigt, daß die Mieten in der Siedlung deutlich unter 7 DM/m<sup>2</sup> liegen müssen, damit diese Bestände von der Preis-Seite her konkurrenzfähig sind. Die Aufwendungen dieser Mietsenkungen in Höhe von 1,3 bis 1,6 Mio DM (je nach Anzahl der zugrunde gelegten Wohneinheiten bei den einzelnen Alternativen) können auf Dauer vom Wohnungsunternehmen nicht getragen werden. Die hier erforderlichen Subventionen

müßten zu Lasten von erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im übrigen Bestand des gemeinnützigen Unternehmens gehen.

Wie bereits aufgezeigt, sind die verschiedenen Maßnahmealternativen unterschiedlich kostenintensiv. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Kosten pro Wohneinheit dargestellt, wobei die Bezugsgröße die ursprüngliche Anzahl der Wohnungen ist, auf die sich die Verbesserungsmaßnahmen beziehen sollen, also 980 WE. Es ergeben sich folgende Kosten je Wohneinheit:

KOSTEN JE WOHN EINHEIT NACH MASSNAHMEALTERNATIVEN  
(Reine Baukosten, Nebenkosten, Kosten der Wohnumfeldmaßnahmen)

| Alternative | Kosten der<br>Baumaßnahmen | Kosten incl.<br>Nebenkosten | Kosten incl.<br>Wohnumfeldmaßnahmen |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| A           | 6.329 DM                   | 7.089 DM                    | 7.583 DM                            |
| B           | 1.837 DM                   | 2.057 DM                    | 2.551 DM                            |
| C           | 2.341 DM                   | 2.622 DM                    | 3.116 DM                            |

Bei verschiedenen Maßnahmen - Neuaufteilung der Wohnungen, Umnutzung und Abriß - müssen die Mieter vorübergehend oder ganz aus der Wohnung ausziehen. Für diese Umzüge müssen Entschädigungen oder zumindest Umzugskosten übernommen werden. Bezogen auf die 980 ursprünglich zu verbessernden Wohnungen ergeben sich insgesamt folgende Kosten:

KOSTEN JE WOHN-EINHEIT NACH MASSNAHMEALTERNATIVEN  
(Maßnahmekosten, Umzugskosten)

| Alternative | Kosten incl.<br>Wohnumfeldmaßnahmen | Kosten incl.<br>Umzugskosten |
|-------------|-------------------------------------|------------------------------|
| A           | 7.583 DM                            | 7.670 DM                     |
| B           | 2.551 DM                            | 2.616 DM                     |
| C           | 3.116 DM                            | 3.656 DM                     |

Insgesamt müssen für die verschiedenen Alternativen folgende Maßnahme- und wohnungswirtschaftliche Kosten veranschlagt werden:

# VERGLEICHENDE KOSTENÜBERSICHT FALLTYP II

Vergleich der Bau- und Umzugskosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp II

| Maßnahmen                   | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>BAUKOSTEN</b>            |                                    |                                    |                                    |
| Maßnahmen im Wohnumfeld     | 432.000                            | 432.000                            | 432.000                            |
| Maßnahmen in und am Gebäude | 6.202.892                          | 1.800.000                          | 2.294.152                          |
| Nebenkosten(12 %)           | 796.187                            | 267.840                            | 327.138                            |
| Baukosten insgesamt         | 7.431.079                          | 2.499.840                          | 3.053.290                          |
| <b>UMZUGSKOSTEN</b>         |                                    |                                    |                                    |
| Mieterbetreuung             | 5.000                              | 5.000                              | 39.000                             |
| Umzugsentschädigung         | 80.000                             | 59.000                             | 490.000                            |
| Umzugskosten insgesamt      | 85.000                             | 64.000                             | 529.000                            |
| Maßnahmekosten insgesamt    | 7.516.079                          | 2.563.840                          | 3.582.290                          |

Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp II

| Maßnahmen                    | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WERTVERNICHTUNG</b>       |                                    |                                    |                                    |
| öffentliche Darlehen         | 0                                  | 294.264                            | 2.987.229                          |
| sonstige Kredite             | 0                                  | 0                                  | 2.333.168                          |
| Eigenkapital                 | 0                                  | 0                                  | 1.314.138                          |
| Wertvernichtung insgesamt    | 0                                  | 294.264                            | 6.634.535                          |
| <b>MIETAUSFALLE</b>          |                                    |                                    |                                    |
| durch Leerstand im Vorjahr   | 2.251.060                          | 2.251.060                          | 2.251.060                          |
| durch Subvention im Vorjahr  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| während der Maßnahme         | 13.120                             | 0                                  | 99.534                             |
| durch Fortfall WE (6,30DM)   | 0                                  | 107.050                            | 957.550                            |
| durch Subvention nach Maßn.  | 1.633.536                          | 1.599.552                          | 1.329.552                          |
| Mietausfälle insgesamt       | 3.897.716                          | 3.957.662                          | 4.637.696                          |
| <b>MIETDIFFERENZ</b>         |                                    |                                    |                                    |
| Mietensoll vor der Maßnahme  | 6.779.174                          | 6.779.174                          | 6.779.174                          |
| Mietensoll nach der Maßnahme | 5.145.638                          | 5.038.588                          | 4.188.089                          |
| Mietdifferenz                | -1.633.536                         | -1.740.586                         | -2.591.085                         |

Für die einzelnen Maßnahmealternativen lassen sich folgende Auswirkungen prognostizieren:

Alternative A:

- Erhalt des Wohnungsbestandes von 980 WE.
- Bessere Vermietungschancen aufgrund der Erhöhung des Wohnwertes durch Verbesserungen in und an den Gebäuden und im Wohnumfeld sowie einer Anpassung der Wohnungsstruktur an die bestehende Nachfrage bei konkurrenzfähigen Mieten.
- Angesichts der Standortnachteile der Siedlung bleibt bei der heutigen Wohnungsmarktsituation und der prognostizierten Entwicklung eine Vollvermietung der Wohnungen aber weiterhin fraglich.

Alternative B:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um 24 Wohneinheiten durch Umnutzung.
- Es wird gehofft, daß das praktische Beispiel einer Umnutzung eines Wohngebäudes für Büronutzung Signalwirkung für andere leerstandsbedrohte Bestände hat und in Zukunft auch von anderen Unternehmen - nicht nur solchen aus der Wohnungswirtschaft und -verwaltung - in Erwägung gezogen wird.
- Bessere Vermietungschancen ergeben sich lediglich aus der Mietsenkung und der Verbesserung des Wohnwertes durch Wohnumfeldmaßnahmen. Die Defizite im Gebäude und in der Wohnungsstruktur bleiben bestehen.
- Wie bei Alternative A muß auf längere Sicht eine Vollvermietung fraglich bleiben.

Alternative C:

- Reduzierung des Bestandes um insgesamt 164 Wohneinheiten (128 WE durch Abriß, 36 WE durch Rückbau der oberen Geschosse).
- Zusammen mit den anderen Maßnahmen - Mietsenkungen und Wohnumfeldverbesserungen - kann davon ausgegangen werden, daß bei einer Fortführung der Maßnahmen in den anderen Gebäudekomplexen und gleichzeitiger Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten in den Gebäuden der Restbestand voll vermietet werden kann.
- Für den örtlichen Wohnungsmarkt insgesamt ist eine Vernichtung von 164 gut ausgestatteten Wohnungen nicht vertretbar, zudem ohne öffentliche Zuschüsse die Kosten für Wertvernichtung und Maßnahmen vom Wohnungsunternehmen nicht finanziert werden können.

Empfehlung:

Unter Berücksichtigung der Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt und der durch Wertvernichtung entstehenden Kosten sollten u.E. die Alternativen A und B zusammen durchgeführt werden, um die Konkurrenzposition der Siedlung zu verbessern und die Leerstände abzubauen. Unter Beobachtung der Wohnungsnachfrage sollten zu einem späteren Zeitpunkt ggf. weitere 3 1/2-Zimmer-Wohnungen neu aufgeteilt werden. Zur Finanzierung der Mietsenkungen sind aber öffentliche Subventionen unverzichtbar. Angesichts des großen Bestandes kleiner, schlecht ausgestatteter Wohnungen in der Kommune sind sie aber sicher hierzu sinnvoller eingesetzt als zur Vernichtung von Wohnraum.



### III. FALLTYP III: NICHT AKZEPTIERTE BAUSTRUKTUREN IN REGIONEN MIT WOHNUNGSÜBERHANG

#### 1. BESCHREIBUNG DES FALLTYP

Dieser Falltyp wird im wesentlichen durch zwei Merkmale geprägt: es handelt sich um Bestände in Regionen mit wirtschaftlichen Problemen und einem Wohnungsmarktüberhang, die aufgrund ihrer Bau- und Siedlungsstruktur von der Bevölkerung nicht angenommen werden. Diese mangelnde Akzeptanz wird oft durch ein negatives Außenimage sowie eine problematische Sozialstruktur noch verstärkt.

Rein quantitativ kommt diesen Beständen keine große Bedeutung zu. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die durch sie verursachten Kosten - Mietausfälle, Mietverzichte, erhöhter Instandhaltungsbedarf, Kosten für Verbesserungsmaßnahmen - die Eigentümer erheblich belasten und so auch die finanziellen Möglichkeiten zur Instandhaltung und Wohnwertverbesserung in den anderen, besser angenommenen Beständen einschränken.

Bei diesen Beständen kann sicher ein Abriß oder teilweiser Rückbau in Erwägung gezogen werden. Zum einen gibt es hier einen echten Wohnungsüberhang, auch auf dem Mietwohnungsmarkt, zum anderen haben praktische Erfahrungen in einigen dieser Bestände (z.B. in Emden) gezeigt, daß die üblichen Maßnahmen wie drastische Mietsenkungen, Wohnwertverbesserungen, behutsame Belegungspraxis, Aufhebung der Belegungsbindungen, aber auch Umwandlung in Eigentumswohnungen nicht ausreichend erfolgversprechend sind. Zudem führen lang anhaltende Leerstände zu einer Gefährdung der Bausubstanz; für eine Beseitigung der Bauschäden müßten wieder erhebliche Mittel aufgewendet werden.

## 2. MERKMALE UND PROBLEME

### 2.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Die Bestände des Falltyps III finden sich in der Regel in Randlage von Klein- und Mittelstädten in überwiegend strukturschwachen Gebieten. Dabei kann es sich sowohl um allein-stehende Hausgruppen als auch um einzelne Gebäude innerhalb einer Wohnanlage bzw. einer kleinen Großsiedlung handeln. Nicht selten wurden angesichts erwarteter erheblicher Einwohnerzuwächse neue Siedlungen in verdichteter Bauweise geplant, von denen dann aufgrund von Änderungen der sozioökonomischen Rahmenbedingungen nur ein kleiner Teil realisiert, die übrigen Bauflächen reduziert bzw. mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut wurden.

Die Baukörper sind aus Verdichtungsräumen und Großsiedlungen entliehen und weisen im Vergleich zum "ortsüblichen" eine höhere Geschossigkeit - wobei es nicht unbedingt Hochhäuser sein müssen - und/oder eine höhere Anzahl von Wohneinheiten je Hauseingang auf. Die Baustrukturen können eigentlich als eher "normal" bezeichnet werden, an anderen Standorten würden sich aus dem baulichen Aspekt keine Akzeptanzprobleme ergeben. In den betreffenden Regionen mit ländlicher Umgebung weichen die Gebäude jedoch stark von den dortigen Wohnvorstellungen ab, die eher auf Einfamilien- und Doppelhäuser oder niedriggeschossige Wohngebäude in überschaubaren Einheiten zielen und die im Rahmen des Wohnungsmarktes auch realisiert werden können.

Wesentlicher Faktor für die Vermietungs- oder auch Verkaufsprobleme derartiger Bestände ist die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Während in Nordfriesland wie z.B. in Emden oder im Zonenrandgebiet wie in Eschwege viele dieser Wohnungen leerstehen und in Wertheim (Baden-Württemberg) nicht von der deutschen Bevölkerung angenommen werden, gibt es auch in ländlich strukturierten Gebieten im Saarland keine



93 "Wohnschlange" in ländlicher Umgebung



94 Hochhauskomplex am Waldrand



95 Punkthochhaus in isolierter Lage



96 Eines von drei Punkthochhäusern  
neben Einfamilienhausgebiet im  
Wald



97 Punkthochhäuser auf dem  
Hochplateau

oder geringere Vermietungsschwierigkeiten, da hier noch eine starke Wohnungsnachfrage besteht. Dieses gilt auch für unter baulichen Gesichtspunkten als problematisch anzusehende Gebäude, wie z.B. Punkthochhäuser neben einem Einfamilienhausgebiet in isolierter Lage, ohne öffentliche Verkehrsanbindung, mit erheblichen Bauschäden und Zerstörungen.

Um den Vermietungsproblemen entgegenzuwirken, hat ein Teil der Eigentümer eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere im Wohnumfeld und den Hauseingangsbereichen, und gleichzeitig die Pflege und Instandhaltung von Gebäuden und Umfeld intensiviert. Vor Durchführung dieser Verbesserungen waren häufiger erhebliche Verschmutzungen und Zerstörungen zu verzeichnen, u.a. aufgrund einer - zwischenzeitlich eingetretenen - Konzentration von sog. "Problemhaushalten".

## 2.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Charakteristisch für Häuser dieses Falltyps ist, daß sie meist Ende der 60er bzw. Anfang der 70er Jahre in Zeiten der allgemeinen "Wachstumseuphorie" geplant wurden. Damit unterlagen sie ähnlichen Finanzierungsbedingungen wie die Siedlungen des Falltyps II, das heißt, die Kostenmieten bewegen sich heute nach überwiegendem Abbau der Subventionen zwischen 8 DM/m<sup>2</sup> und 14 DM/m<sup>2</sup>. Diese Mieten ließen sich in den meisten eher ländlich geprägten Wohnungsmärkten mit zunehmendem Subventionsabbau nicht mehr realisieren. Hinzu kamen durch die vielgeschossige Bauweise höhere Betriebskosten aus dem Betrieb von Fahrstühlen und Müllschluckeranlagen.

Vor dem Hintergrund abnehmender Haushaltszahlen in dieser Region und dadurch einem breiten Überangebot an Wohnraum, führte dies schon zu Beginn der 80er Jahre zu verstärkten Leerständen. Damit einher gingen hohe Fluktuationsraten,

denn schon bald, nachdem sich Mieter von außerhalb gefunden hatten, orientierte sich diese auf dem sie umgebenden Wohnungsmarkt neu und zogen in andere Bestände. Diese Reaktion wurde durch das Image dieser Gebäude in der Bevölkerung verstärkt, waren doch die auffälligen Bauformen "stadtbekannt".

Für die Unternehmen führten die hohen Leerstände zu erheblichen Mietausfällen. Als unmittelbare Reaktion versuchten die Unternehmen, durch Mietverzichte die Wohnungen wieder konkurrenzfähig zu machen, so wie es ein erprobtes Mittel bei Leerständen in Siedlungen des Falltyps II war. Hier jedoch versagte dieses Instrument in den meisten Fällen. So wurden z.T. bis zu 6 DM/m<sup>2</sup> Mietverzichte geleistet, ohne daß eine Vollvermietung erreicht wurde.

Diese 16 bis 20 Jahre alten Gebäude haben auch noch beträchtliche Restschulden, so daß bei Abrißüberlegungen auch die Frage der erheblichen Wertvernichtung berücksichtigt werden muß.

Hohe Mietausfälle durch Leerstände, erhebliche Kosten durch hohe Fluktuation, zusätzlich fehlende Mieteinnahmen durch Mietverzichte in größerem Umfang - wie schon dargestellt -, hohe Kosten durch zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen lassen die Situation unlösbar erscheinen und ziehen Probleme in anderen Siedlungen und Gebäuden der Wohnungsunternehmen nach sich.

Die periphere Lage - häufiger haben Wohnungsunternehmen nur diese Bestände in einer Gemeinde - erschwert außerdem den Verwaltungsaufwand und den Vermietungsservice. Die Zentralen liegen viele Kilometer entfernt, die Bestände sind so klein, daß sie eine eigene Verwaltung vor Ort nicht tragen, Hausmeistertätigkeiten werden aus dem gleichen Grund oft nebenberuflich ausgeübt.

### 2.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

In den Beständen des Falltyps III kann es aufgrund der erheblichen Vermietungsschwierigkeiten zu einer Konzentration von "Problemgruppen" und "Risikomietern" gekommen sein, mit oder ohne Folgewirkungen für die Bewohnerstruktur der übrigen Wohnbebauung. In Regionen, wo Einheiten der Besatzungsmächte stationiert sind, sind auch verstärkt Wohnungen an Soldaten und ihre Familien vermietet worden, entweder über normale Einzelmietverträge oder als Pauschalkontingent über die Standortverwaltung.

So sind z.B. in der Großsiedlung Wertheim-Wartberg über ein Drittel der Wohnungen an amerikanische Soldaten der benachbarten Kaserne vermietet, davon drei Punkthäuser insgesamt über die Bundesvermögensstelle. Ohne Belegung durch die Amerikaner wären auch hier erhebliche Leerstände zu verzeichnen. Ähnliches gilt auch für Fulda-Ascheberg.

Die Belegung mit ausländischen Soldaten verringert zwar aktuell die Leerstände, bringt aber oft eine Reihe von Problemen aufgrund des unterschiedlichen Wohnverhaltens mit sich. Zum Teil gehen sie nicht immer besonders pfleglich mit ihren Wohnungen und der Umgebung um, mit der Folge erheblicher Verschmutzungen und Zerstörungen in den Gebäuden und im gesamten Umfeld. Zum anderen fühlen sich die anderen Bewohner durch diese Verhaltensweisen und durch die Siedlung rasende Jeeps mit Soldaten in Kampfuniformen und Bewaffnung sehr gestört, so daß es zu sozialen Konflikten kommt.

Die Bewohner der problematischen Bestände identifizieren sich kaum mit "ihrem" Haus, "ihrer" Siedlung. So fühlen sie sich auch selten dafür verantwortlich und können kein Gemeinschaftsgefühl entwickeln, das in gemeinsame Bewohneraktivitäten münden könnte. Dieses muß sich aber nicht auf die Bewohner des restlichen Wohngebietes übertragen, die oft eben-



so wie die übrige Bevölkerung die Problemgebäude als Fremdkörper betrachten.

#### 2.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Ein schrumpfender Wohnungsmarkt, die der übrigen Bebauung nicht angepaßte Architektur, die Kostenmieten und die Imageprobleme verschlechtern zunehmend die Lage dieser Gebäude im regionalen Wohnungsmarkt.

Seit einigen Jahren nimmt in einigen schwach strukturierten Räumen - oft in Grenzlage liegenden Regionen - die Zahl der Haushalte ab. Diese Entwicklung wird nach den bekannten Prognosen bis zum Jahre 2030 ab Anfang bis Mitte der 90er Jahre auch in vielen anderen Teilregionen der Bundesrepublik auftreten und hier ebenfalls zu Umstrukturierungen in den Wohnungsbeständen führen. In den Gebieten des Falltyps III führt dies zu einer raschen Zunahme des Wohnungsangebots. Preiswerter Wohnraum, oft auch in Einfamilienhausgebieten bzw. kleinteiliger Bebauung, steht in ausreichendem und zunehmendem Maße zur Verfügung. Dabei sind die Wohnungen des Falltyps III zwar Neubauwohnungen, in der Regel auch gut geschnitten, dennoch werden sie nicht angenommen. Die aufgezeigten Probleme haben zudem in der Regel eine "Standardanpassung" aus Kostengründen verhindert, so daß einige Ausstattungsmerkmale (z.B. Einfachverglasung) auch nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen.

Auch wenn von den Eigentümern in größerem Umfang Mietverzichte geleistet werden und Nachbesserungen durchgeführt wurden, reichen diese Maßnahmen in vielen Fällen nicht aus, die Wohnungen konkurrenzfähig zu machen. Inzwischen hat auch die Belegung mit "Problemgruppen" die sozialen Konflikte in vielen Gebieten verschärft und damit das ohnehin meist negative Image weiter verschlechtert.

Sogar die durchschnittliche Wohnungsgröße dieser Bestände - meist sind es die "familiengerechten" Wohnungen dieser Baujahre - bewegen sich in einer Größenordnung, in der einkommensstärkere Gruppen in der Regel die Anmietung eines kleinen Hauses - und diese gibt es in diesen Wohnungsmärkten im Angebot - vorziehen.

### 3. MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION

Als Gegensteuerungsmaßnahmen sind hier zunächst die Ansätze zu nennen, die auch zur Verbesserung des Preis-Leistungs-Verhältnisses dienen und in diesem Zusammenhang im Falltyp II beschrieben sind. Bei diesen Beständen müssen insbesondere die Wohnkosten vergleichsweise niedriggehalten werden, durch eine Senkung der Quadratmetermieten durch öffentliche Mietsubventionen und/oder Mietverzichte der Unternehmen, ggf. auch durch eine Reduzierung der Heiz- und Betriebskosten, unter Umständen mit Hilfe von baulichen Maßnahmen wie Verbesserung der Wärmedämmung, Einbau neuer Heizsysteme und Veränderung bei haustechnischen Anlagen wie z.B. Fahrstühlen.

Wie praktische Erfahrungen zeigen, ist angesichts der fehlenden Akzeptanz der Baustrukturen bei einer Sättigung des Wohnungsmarktes die Reduzierung der Wohnkosten allein nicht ausreichend für eine dauerhafte Verbesserung der Vermietungsmöglichkeiten an breitere Bevölkerungsschichten. Daher müssen trotz der bestehenden Verluste aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftung sowie der hohen Kosten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes durchgeführt werden, wie

- Verbesserung des Vermieterservices
- laufende Pflege und Instandhaltung
- (soziale) Beratung und Betreuung (durch das Wohnungsunternehmen, die Stadt, Träger sozialer Dienste)
- Stabilisierung der Sozialstruktur
- Initiierung und Unterstützung von Gemeinschaftsaktivitäten
- Verbesserung der Infrastruktur, der Gemeinschaftseinrichtungen und der Verkehrsanbindung
- Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes
- Beseitigung von Bauschäden

- Beseitigung von Mängeln und Defiziten bei den Gebäuden wie Schaffung neuer Eingangssituationen, Renovierung von Treppenhäusern und Fahrstühlen
- attraktivere Gestaltung der Fassaden
- Anpassung des Wohnungsgemenges durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen
- Verbesserung der Ausstattung in Wohnungen und Gebäuden.

Wie Beispiele aus der Praxis zeigen, bringen diese Maßnahmen, die in unterschiedlichen Kombinationen geeignet sind, Problemen aus einem gestörten Preis-Leistungs-Verhältnis wirksam zu begegnen, in den Beständen des Falltyps III oft nicht den erhofften Erfolg, nämlich eine Beseitigung oder deutliche Verringerung der Wohnungsleerstände.

So hat z.B. die Neue Heimat in Emden diese Erfahrungen machen müssen. Hier stehen am Rande der Stadt und eines Wohngebietes zwei zehngeschossige "Panorama-Häuser", in Emden nur "die Glaskästen" genannt. Eines der beiden Häuser im Besitz der Volksfürsorge ist in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, die Wohnungen lassen sich aber selbst zu Preisen von unter 800 DM/m<sup>2</sup> kaum verkaufen, so daß hier erhebliche Leerstände insbesondere in den oberen Geschossen zu verzeichnen sind.

Auch in dem Gebäude mit Mietwohnungen in Besitz der Neuen Heimat standen fast zwei Drittel leer, trotz gut ausgestatteter Wohnungen mit einer Größe von 87 m<sup>2</sup> und variablen Grundrissen. Aufgrund dieser alarmierenden Leestandssituation wurden eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen sowohl im Eigentums- und Mietwohnungsblock als auch im Wohnumfeld durchgeführt.

Diese vielfältigen Maßnahmen und Anstrengungen führten zwar zu einer deutlichen Verringerung der Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand, trotzdem steht noch immer fast ein

Drittel der Wohnungen leer. Und das bei einer Gesamtbelastung von knapp 650 DM einschließlich Heizung und Betriebskosten für eine 87 m<sup>2</sup> große Wohnung. Trotz der weiterhin großen Leerstände wird eine behutsame Belegungspraxis durchgeführt, um nicht eine verstärkte Konzentration von "Problemmietern" mit der Gefahr der Entstehung eines Sozialghettos zuzulassen.

Da Maßnahmen zur Veränderung des Preis-Leistungs-Verhältnisses nicht ausreichen, müssen andere oder zusätzliche Wege beschritten werden. Zunächst käme hier eine Sonderwohnnutzung für bestimmte Bevölkerungsgruppen oder alternative Wohnformen infrage. Die - vorübergehende - Unterbringung z.B. von Obdachlosen, Räumungsschuldnern, Aussiedlern und Asylbewerbern würde aber eine Ghettosituation schaffen, die der Politik der Auflösung von Lagern widersprechen und einer Integration dieser Gruppen entgegenstehen würde und daher abzulehnen ist. Zudem wären negative Auswirkungen auch für die umgebenden Wohnbereiche zu befürchten. Wie bereits beschrieben, ist auch eine Belegung mit ausländischen Soldaten und ihren Familien nicht unproblematisch für die gesamte Wohnanlage.

Eine andere Möglichkeit wäre eine vollständige oder teilweise Nutzung zur Unterbringung von Studenten, Fachschülern, Krankenschwestern oder -pflegern o.ä. Hierzu müßte aber ein Bedarf vorhanden sein, d.h. es müßten Universitäten, Fachhochschulen, große betriebliche oder schulische Ausbildungsstätten oder große Kliniken in der Nähe liegen, was bei diesem Falltyp sicher nicht die Regel ist.

So werden z.B. bei dem beschriebenen Objekt in Emden Wohnungen zur Vermietung an Studenten der Fachhochschule auch über das Studentenwerk und über Aushänge in der Hochschule angeboten, allerdings nur mit geringem Erfolg. Dagegen finden in Oldenburg Wohnungen in zwei Hochhäusern, die zu re-

duzierten Mieten an Studenten vermietet werden, eine gute Resonanz.

Weitere Möglichkeiten sind in einer Umnutzung des gesamten Gebäudes oder einzelner Stockwerke für gewerbliche Zwecke zu sehen. Aber auch hier sind die Realisierungschancen von der Nachfrage abhängig. Für eine Büronutzung durch private Firmen oder auch durch Behörden ist der Standort meist zu peripher und wenig attraktiv, als daß er mit anderen angebotenen Büroflächen in Konkurrenz treten könnte. Zudem ist in den betreffenden Regionen auch in diesem Marktsegment in der Regel das Angebot größer als die Nachfrage. Blicke also die Nutzung einzelner Wohnungen oder Stockwerke als Arztpraxen, Nebenstellen öffentlicher Ämter, der Wohnungsverwaltung des Eigentümers und für Wohnergängungseinrichtungen wie Spielwohnung, Gemeinschaftsraum, Arbeitslosentreff usw. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind sicher eine sinnvolle und notwendige Ergänzung, lösen aber nicht das Problem extremer Leerstandsquoten.

Sonstige gewerbliche Nutzungen lassen sich in diesen Beständen - außer vielleicht in den Erdgeschoßwohnungen - aufgrund der baulich-technischen Anforderungen z.B. an Statik und Schallschutz nur schwer oder mit sehr hohem Kostenaufwand realisieren.

Angesichts dieser Situation - wenn Verbesserungsmaßnahmen keine ausreichende Wirkung gezeigt haben oder nach sorgfältiger Prüfung nicht den angestrebten Erfolg versprechen - müssen bei diesem Falltyp Abriß oder teilweiser Rückbau ernsthaft mit in die Überlegungen einbezogen werden. Denkbar ist z.B. das Abtragen der oberen Geschosse und der Umbau in ein niedriggeschossiges Wohngebäude, in Reihen- oder Doppelhäuser - je nach vorhandener Baustruktur und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. In diese Richtung werden zur Zeit auch von Eigentümern der betroffenen Be-

stände Überlegungen angestellt, für die Umsetzung erweist sich aber noch die Finanzierung als problematisch, insbesondere die Frage der Wertberichtigung.



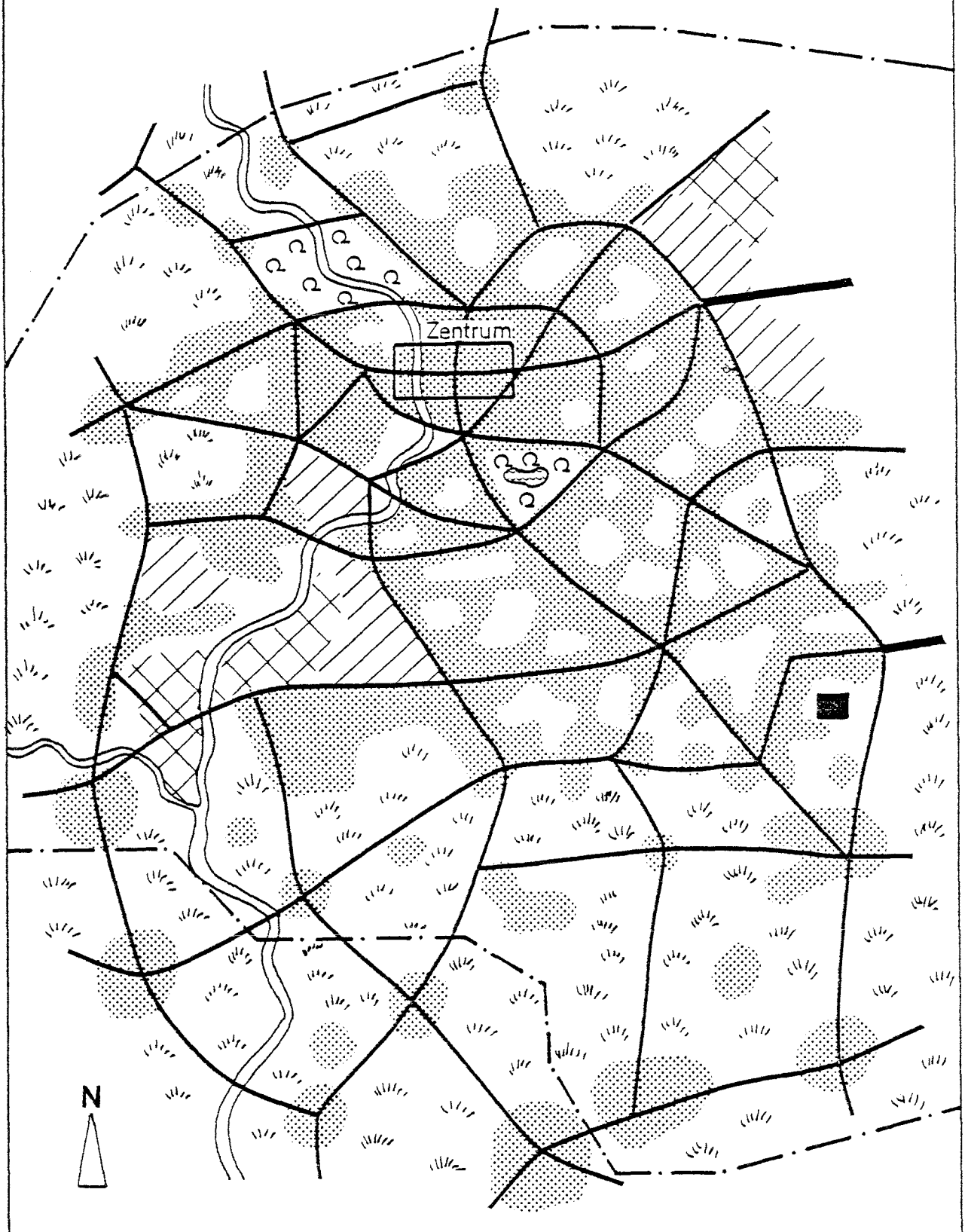
98 Letzer Ausweg: Abriß



#### 4. MODELL-BEISPIEL

| FALLTYP III:                  | BAUSTRUKTUR/WOHNUNGSMARKT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MERKMAL                       | KENNDATEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>STÄDTEBAULICH/BAULICH</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Größe                         | 192 WE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baualter                      | 1968, 1972/73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lage                          | Mittelstadt in strukturschwacher Region; Stadtrand                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bau- und Siedlungsstruktur    | aufgelockerte Siedlungsstruktur; 2- bis 4-geschossige, offene Zeilen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser; am Rande Problem bestand: 1 10-geschossige "Scheibe" - erschlossen über Laubengänge, 2 8-geschossige, zweispännige Punkthochhäuser                                                                                                      |
| Gebäude                       | Scheibe: Bausubstanz im wesentlichen in Ordnung, aber unzureichende Schallisolierung bei Wohnungstrennwänden und zu Laubengängen; Mängel bei Heizinstallationen; Punkthochhäuser: Betonsanierung erforderlich; Defizite bei Hauseingängen und im Kellerbereich; Instandhaltungs- und Renovierungserfordernisse; Verschmutzungen und Zerstörungen      |
| Wohnungen                     | Scheibe: 160 3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen mit 87 m <sup>2</sup> mit veränderbaren Wohnungstrennwänden;<br>Punkthochhäuser: 16 2-Zimmer-Wohnungen mit 67 m <sup>2</sup> und 16 4-Zimmer-Wohnungen mit 92 m <sup>2</sup><br>durchschnittlich gut ausgestattet                                                                                          |
| Wohnumfeld                    | Scheibe: hohe Versiegelung, kaum Baum- und Buschbestand, wenig attraktiver Kleinkinderspielplatz<br>Punkthäuser: Abstandsgrün mit einzelnen Bäumen, wenig attraktiver Kleinkinderspielplatz<br>Übrige Siedlung mehr oder weniger gut eingegrünt, Gärten bei Eigenheimen, z.T. auch im Geschoßwohnungsbau Mietergärten oder gebäudenaher Bepflanzungen |
| Erschließung                  | Busanbindung vorhanden, Frequenz abends und am Wochenende unzureichend; Anbindung an das örtliche Straßennetz nicht besonders gut (Umfegfahrten durch Wohnstraßen), direkte Anbindung an Autobahnzubringer;<br>Straße im Problembereich überdimensioniert                                                                                             |
| Infrastruktur                 | unzureichende Versorgungssituation; Gemeinweseneinrichtung der Stadt und Arbeitslosentreff in leerstehender Wohnung                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>BEWOHNER</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sozialstruktur                | hoher Anteil wirtschaftlich schwacher Haushalte; Kinder und Jugendliche überrepräsentiert;<br>Ausländeranteil ca. 25 %;<br>soziale Konflikte inzwischen stark reduziert                                                                                                                                                                               |
| Mieterbeteiligung             | keine organisierte Mietervertretung, keine Bewohneraktivitäten                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICH</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eigentumsverhältnisse         | alle drei Gebäude gehören einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rechtsform der Wohnungen      | öffentlich gefördert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Belegung                      | bei der Belegung wird nach der Belastbarkeit der 3 Häuser vorgegangen, Stadt und Eigentümer haben eine gemeinsame Belegungskommission                                                                                                                                                                                                                 |
| Leerstand/Fluktuation         | von 100 WE 1985 auf jetzt 50 WE zurückgegangen, Fluktuation 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mieten                        | Nettokaltmieten 4,85 DM/m <sup>2</sup> , Betriebskosten 1,65 DM/m <sup>2</sup> , Heizkosten 1,60 DM/m <sup>2</sup> . Die Wohnungen werden mit erheblichem Mietverzicht des Unternehmens subventioniert.                                                                                                                                               |
| Instandhaltung                | erhebliche Instandhaltungsmängel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Belastungen                   | Jede Wohnung ist mit einer Restschuld von 65.420 DM belastet                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verwaltung                    | hoher Verwaltungs- und Vermietungsaufwand aufgrund der Leerstände, der hohen Fluktuation und der Zerstörungen                                                                                                                                                                                                                                         |
| KONKURRENZSITUATION           | Der Wohnungsmarkt ist entspannt, es gibt ein großes Angebot. Die Gebäude des Falltyps III sind sehr stark imagebelastet. Die Bauform wird vom Wohnungsmarkt nicht angenommen.                                                                                                                                                                         |
| IMAGE                         | negativ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# LAGEPLAN TYP III



--- Stadtgrenze

□ Zentrum

■ Fallbeispiel

— Hauptstraße

— Autobahnzubringer

▨ Siedlungsfläche

▧ Gewerbegebiet

▩ Industriegebiet

☼ landwirtschaftlich  
genutzte Fläche

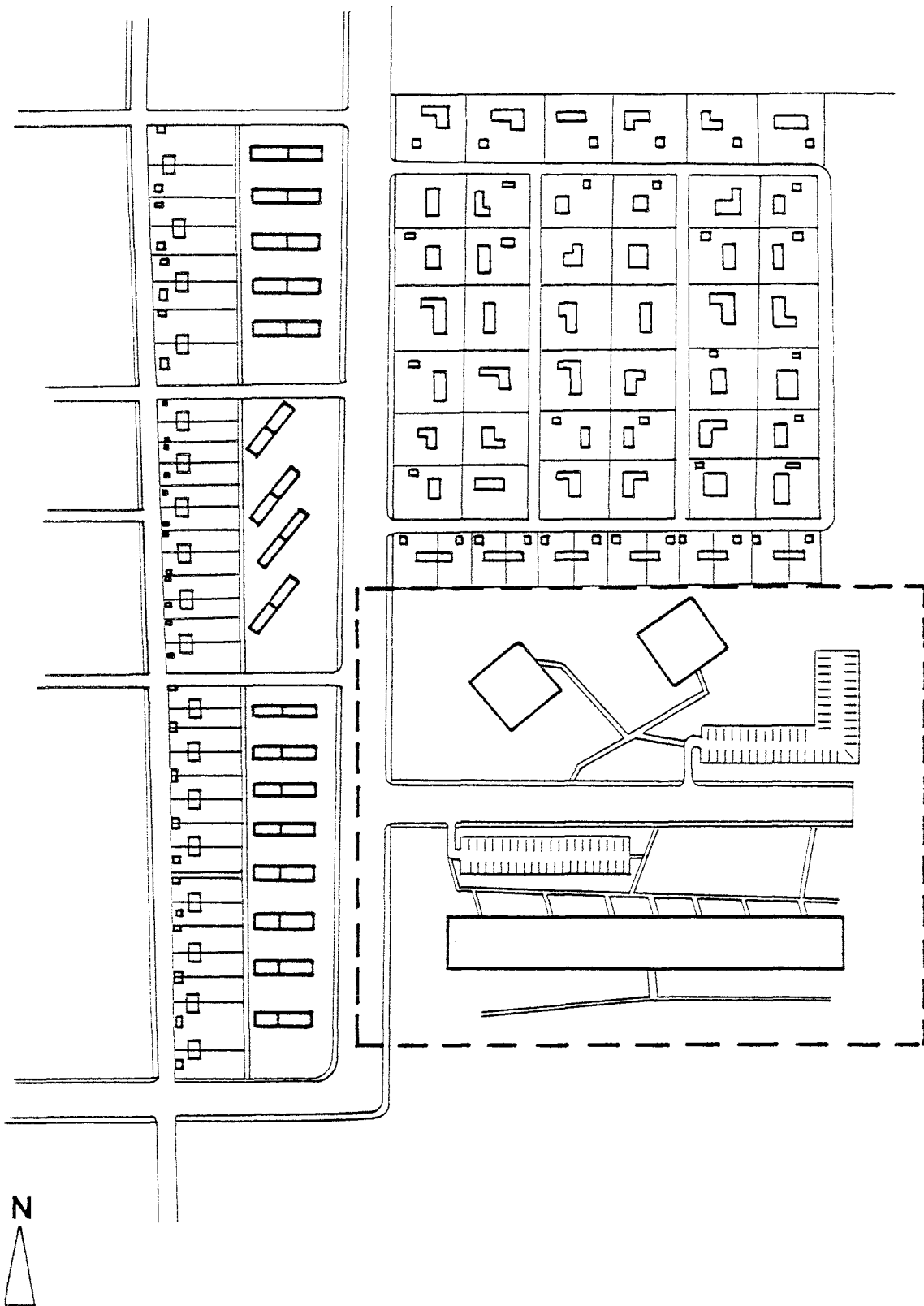
☼ Waldgebiet

~ Fluß

○ See/Teich

GEWOS

# GEBIETSPLAN TYP III



--- Siedlungsgrenze

#### 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels

##### 4.1.1 Städtebauliche und bauliche Situation

Die Wohngebäude liegen an der Peripherie einer Mittelstadt in einer strukturschwachen Region. Der Stadtteil entstand im wesentlichen in den 50er und 60er Jahren auf einer früher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Hier wurden Mietwohnungen in offenen, 2- bis 4-geschossigen Zeilen mit Satteldach sowie Reihenhäuser errichtet, daneben wurden Einfamilien- und Doppelhäuser gebaut, wobei die bestehenden Siedlungshäuser aus den 30er Jahren in die Struktur einbezogen wurden. Dies Gebiet mit seinem inzwischen hochgewachsenen schönen Baum- und Buschbestand, liebevoll gepflegten Gärten und Bepflanzungen auch an den Zeilenbauten ist heute unproblematisch.

Anfang und Mitte der 60er Jahre ging man von einer weiteren starken Zunahme der Bevölkerung auf etwa 100.000 Einwohner aus, die insbesondere auch auf der Erwartung von größeren Industrieansiedlungen begründet war. So wurde neben der Erschließung von neuen Baugebieten auch die Erweiterung der Siedlung um insgesamt 2.000 Wohneinheiten - vorwiegend im öffentlich geförderten Geschößwohnungsbau - geplant. Bauland gab es hier genug, ebenso lag ein Teil der für Industrie- und Gewerbeansiedlung ausgewiesenen Flächen in der Nähe. Realisiert werden sollte in mehreren Bauabschnitten eine Großsiedlung in verdichteter Bauweise mit einem Zentrum an der Grenze zum alten Siedlungsgebiet.

Die vorgesehene zügige Umsetzung verzögerte sich jedoch - zum Glück, wie man aus heutiger Sicht sagen kann. So wurden aus dem ersten Bauabschnitt lediglich zwei Punkthochhäuser 1968 errichtet, weil der andere Bauträger abgesprungen war. Aus dem ursprünglich dritten Bauabschnitt wurde dann nur noch ein Gebäude realisiert. Da sich inzwischen die sozioökonomischen Rahmenbedingungen we-

sentlich verändert hatten, ließ man die ursprünglichen Planungen fallen und wies einen Teil der Fläche im Bebauungsplan für Einfamilien- und Doppelhäuser aus.

So liegen die drei problematischen Gebäude - eine "Scheibe" und zwei Punkthochhäuser - heute wie Fremdkörper am Rande eines gewachsenen Wohngebietes mit aufgelockerter Siedlungsstruktur neben einem attraktiven neuen Eigenheimgebiet. Der Eindruck von etwas Unfertigem, Abgebrochenen wird einem immer wieder vor Augen geführt: eine breite Straße, die im Nichts endet, ein Stück Fußweg ohne Funktion, verwahrloste unbebaute Grundstücke.

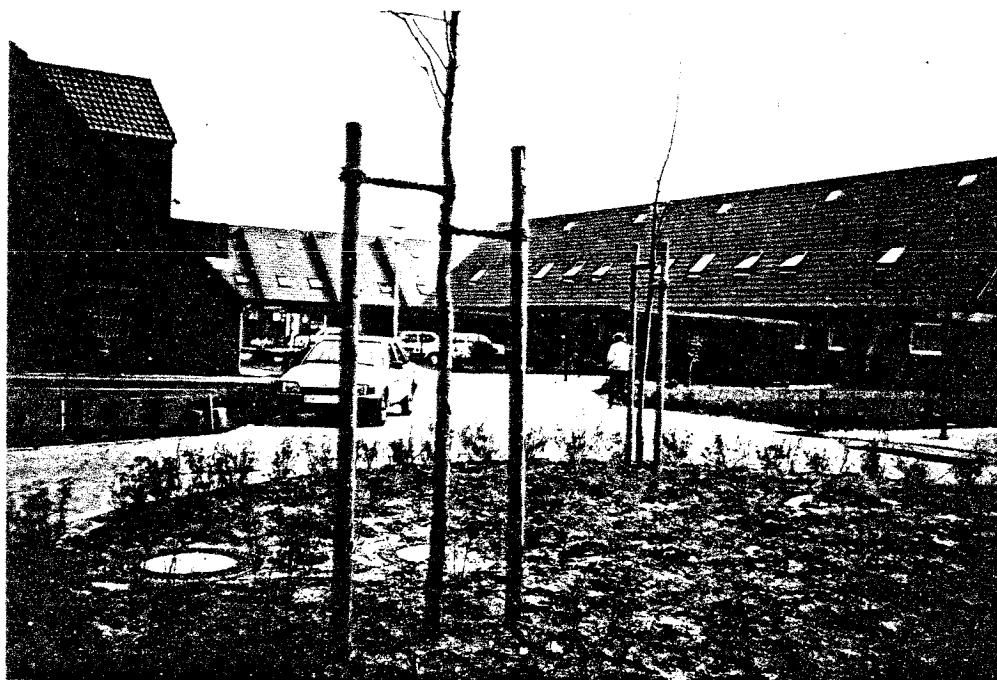
Die Gebäude liegen etwa 4 km vom Zentrum entfernt, für Großstädte keine Distanz, in dieser Stadt und dieser Region jedoch eine nicht akzeptierte periphere Lage für Geschosßwohnungen. Werktags fährt der Bus alle 20 Minuten mit einer Fahrtzeit von ca. 10 Minuten bis zum Zentrum, abends und am Wochenende jedoch nur alle 40 bzw. 60 Minuten, und das auch nur bis 22 Uhr. Mit dem Auto ist das überörtliche Straßennetz gut zu erreichen, die Zufahrt zum Autobahnzubringer ist nur knapp 500 m entfernt. Das Stadtstraßennetz erreicht man jedoch nur auf Umwegfahrten durch die Wohnstraßen der Siedlung, für fremde Besucher ohne Stadtplan ein schwieriges Unterfangen.

Während es in den meisten Teilen der Stadt ein attraktives Fahrradwegenetz und z.T. auch gesonderte Fußwegeverbindungen durch Grünbereiche gibt, fehlt eine derartige Anbindung für den südlichen Bereich der Siedlung und die Problemgebäude.

Bei diesen handelt es sich um zwei 8-geschossige Punkthochhäuser aus dem Jahre 1968 sowie eine 10-geschossige Scheibe, die 1973 bezugsfertig war. Die Punkthäuser sind als Zweispänner erbaut worden, auf jedem Stochwerk befin-



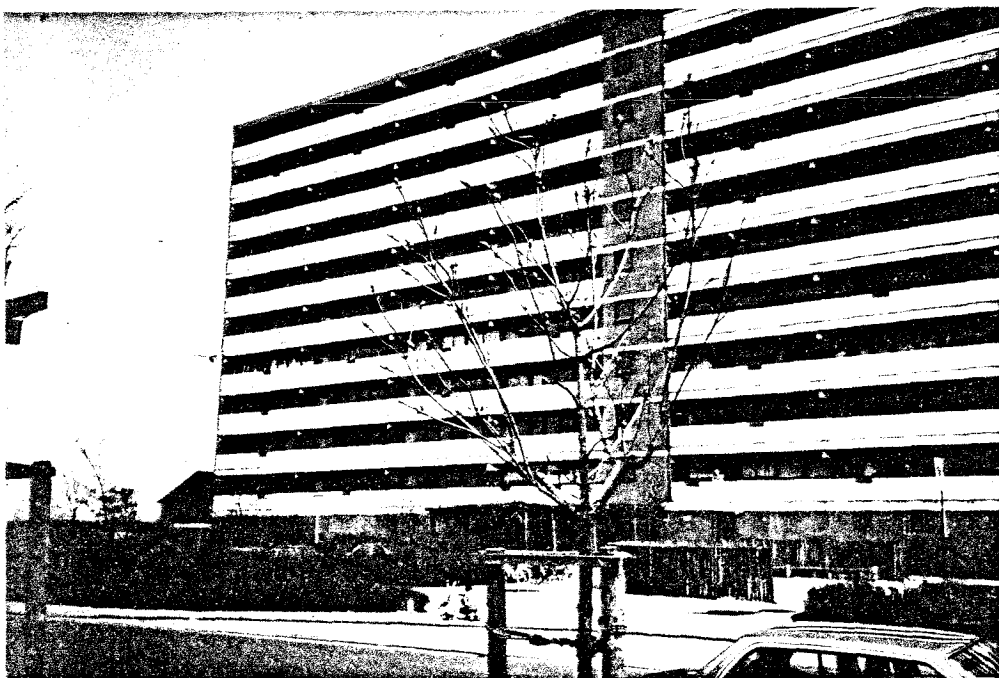
99 Umgebung der Problemgebäude



100 Neue Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft



101 Ein 8geschossiges Punkt-  
hochhaus



102 Straßenfront der Wohnscheibe

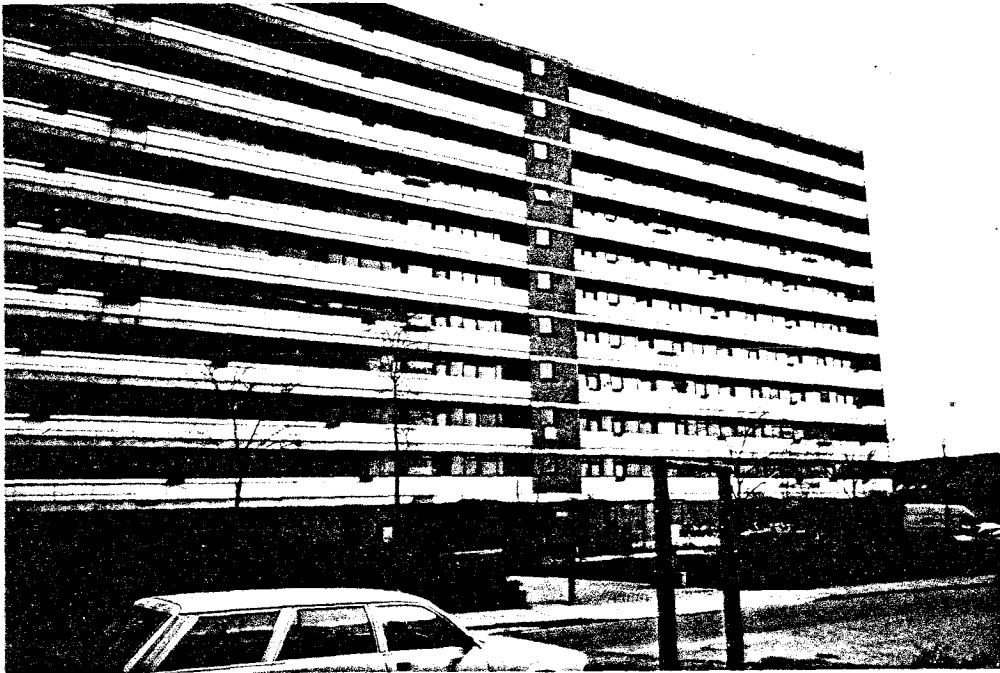
den sich eine 2- und eine 4-Zimmer- Wohnung. Die Wohnungen mit 67 bzw. 92 m<sup>2</sup> entsprechen dem damaligen guten Ausstattungsstandard, die Fenster sind lediglich einfach verglast. An diesen Gebäuden ist aufgrund der vorhandenen Schäden eine Betonsanierung an den Fassaden und Balkonen erforderlich.

Die Scheibe wurde in Elementbauweise mit durchgezogenen Betondecken erstellt. Bauschäden wurden hier bislang nicht festgestellt, jedoch gibt es eine Reihe auch von bauseitigen Mängeln. Einen Problembereich stellt die Laubengang-Erschließung dar. Die Fenster u.a. der hier liegenden Kinderzimmer sind - im Gegensatz zu denen der Rückfront - nur einfach verglast. Es ergeben sich sowohl Lärmbelästigungen von den zudem unzureichend gegen Trittschall isolierten Laubengängen als auch Zugerscheinungen, da sich insbesondere in den oberen Geschossen der Wind fängt. Probleme gibt es auch im Kellerbereich, wo die Mieterkeller nur mit Latten voneinander und gegen die Gänge getrennt sind. Hier kommt es immer wieder zu Einbrüchen, Brandstiftungen und "Kokeleien".

In der Scheibe gibt es 160 Wohneinheiten, 80 pro Hauseingang, alles 3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 87 m<sup>2</sup> Fläche. Neben der guten Ausstattung liegt ihr Vorteil in verstellbaren Wohnungstrennwänden, so daß die Wohnungsgrundrisse je nach Bedarf variiert werden können. Dieses wird jedoch von den Mietern kaum genutzt. Probleme in den Wohnungen gibt es mit undichten Stellen in den umlaufenden Heizungsrohren, was trotz kontinuierlicher Kontrollen gerade bei leerstehenden Wohnungen immer wieder zu teilweise erheblichen Durchfeuchtungsschäden in den darunter liegenden Wohnungen führen kann.

Die Hauseingänge sowohl bei der Scheibe als auch bei den Punkthäusern sind unterdimensioniert, schlecht überschaubar

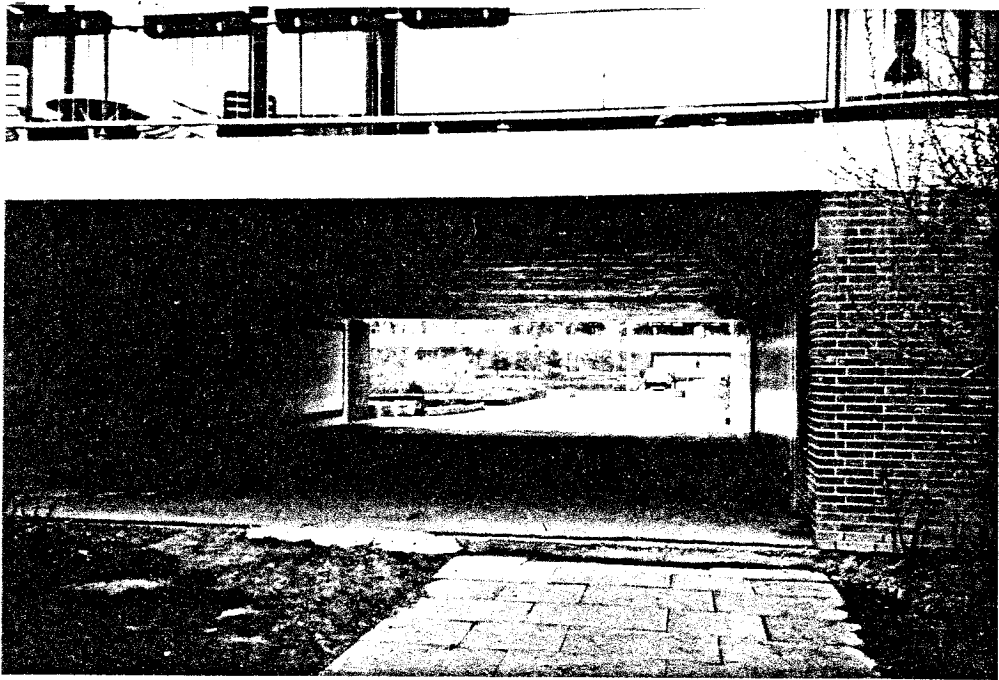




103 Straßenfront der Wohnscheibe



104 Rückfront der Wohnscheibe

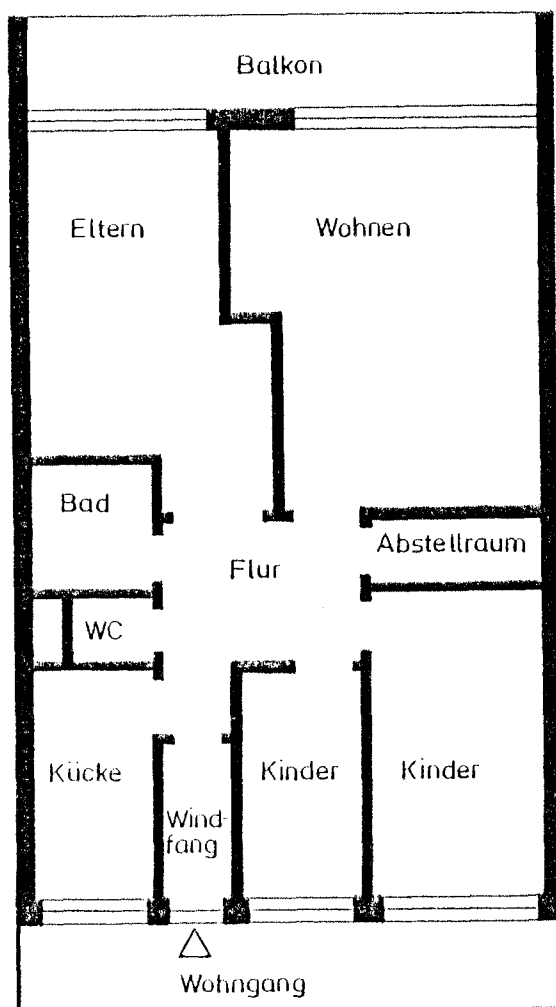


105 Durchgang

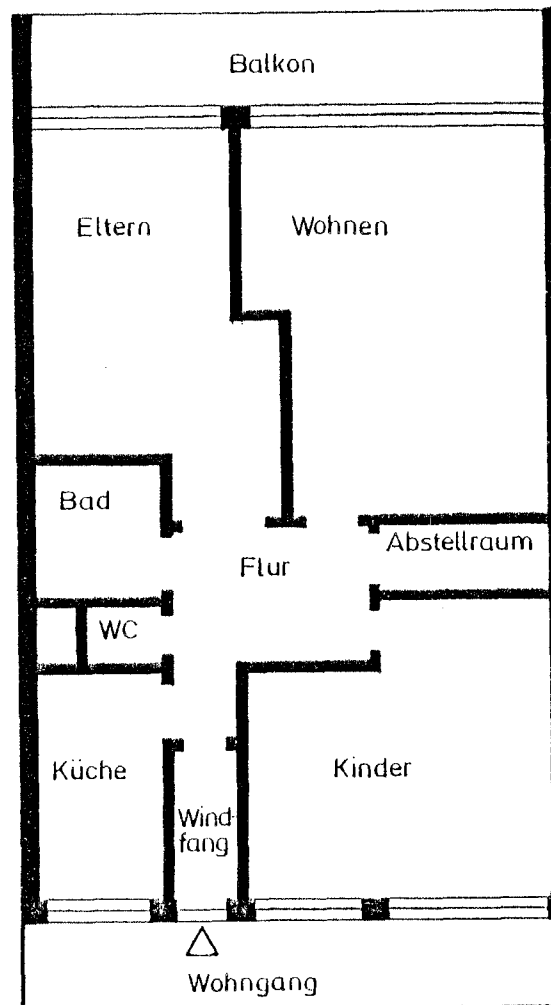
# TYP III

## WOHNUNGSGRUNDRISS SCHEIBE

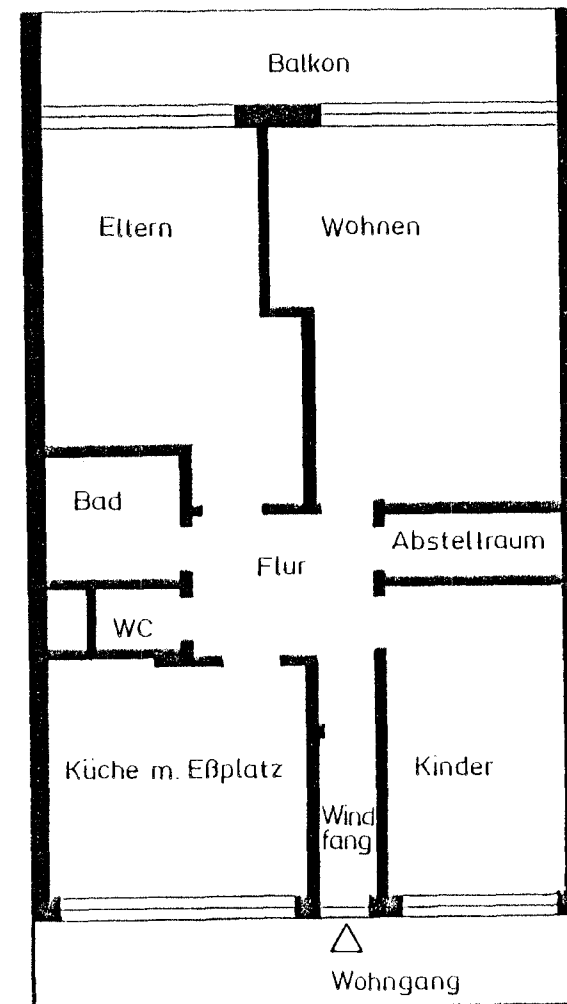
A



B



C



und renovierungsbedürftig. Dieses gilt auch für die Treppenhäuser und Fahrstühle, insbesondere in der Scheibe. Überall gibt es Verwahrlosungserscheinungen, die sowohl auf Verschmutzungen und Zerstörungen - mutwillige oder infolge Unachtsamkeit - durch die Bewohner als auch auf ein nicht ausreichendes Maß an Pflege und Instandhaltung hinweisen.

Dieses gilt ebenso für das nähere Wohnumfeld, das auch von der Gestaltung her wenig attraktiv ist. Die Flächen um die Scheibe herum sind stark versiegelt, wozu auch die übermäßige Zahl an PKW-Stellplätzen beiträgt. Bepflanzungen gibt es fast ausschließlich als abstandsbildende Bodendecker, Einfassungen bei den Parkplätzen und Pflanzkübel. Die Punkthochhäuser sind von erneuerungsbedürftigen, eintönigen Rasenflächen umgeben, auf denen einzelne Bäume und Sträucher stehen. In Gebäudenähe gibt es einige Kleinkinderspielflächen, die hinsichtlich Ausstattungsqualität und Pflegezustand vieles zu wünschen übrig lassen.

Die Versorgungssituation in dem Gebiet ist unzureichend. Öffentliche Einrichtungen liegen im Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten und private Dienstleistungsbetriebe im Nordwesten am anderen Ende der Siedlung. Bis vor einigen Jahren gab es noch einen Supermarkt und einen Laden mit Zeitungen, Zigaretten, Süßwaren und Getränken, die aber aufgrund der geringen Kaufkraft im Gebiet weggegangen sind.

Aufgrund der problematischen Sozialstruktur Anfang der 80er Jahre und der daraus resultierenden Konflikte hat die Stadt in einer leerstehenden Wohnung eine Stelle für Gemeinwesenarbeit eingerichtet. Ebenfalls in leerstehenden Wohnungen gibt es den Treff einer Arbeitsloseninitiative mit Beratung und eine Teestube, wo sich vor allem Frauen treffen. Für den Zeitraum von 18 Monaten gab es auch einen Jugendtreff, der aber aufgrund zahlreicher Probleme - erhebliche Störungen für die übrigen Hausbewohner,

interne Konflikte mit Jugendlichen aus anderen Stadtteilen, nicht mehr gesicherte Betreuung - wieder geschlossen werden mußte.

Von Anfang an waren die Häuser mit einem schlechten Ruf belastet, zunächst objektiv nicht begründet. Aufgrund der Bewohnerstruktur und sozialen Konflikten zu Beginn der 80er Jahre verschlechterte sich das Image, verstärkt noch durch eine überzogen negative Darstellung in der Lokalzeitung.

#### 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Alle drei Gebäude gehören einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Der Versicherungskonzern, der ursprünglich an dem Bau des einen Punkthochhauses interessiert gewesen war, war noch in der Planungsphase 1967 abgesprungen. Auf Drängen der Stadt hatte daher das Wohnungsunternehmen den Bau beider Punkthochhäuser und auch noch den Bau der Wohnscheibe durchgeführt.

Für die beiden 1968 gebauten Punkthochhäuser war eine Eingangsmiete von 3,10 DM/m<sup>2</sup> mit einer in Abständen von drei Jahren jeweils abbaubaren öffentlichen Förderung von 4,00 DM/m<sup>2</sup> vorgesehen. Dadurch erreichte die Grundmiete 1980 die ungefördernde Kostenmiete von 7,10 DM/m<sup>2</sup>.

Die Wohnscheibe hatte 1973 bei Bezug eine Einstiegsrente von 4,85 DM/m<sup>2</sup> mit einer abbaubaren öffentlichen Förderung von 6,00 DM/m<sup>2</sup>. 1991 wird die vereinbarte Kostenmiete von 10,85 DM/m<sup>2</sup> erreicht sein, Mitte 1988 wird die vorletzte Stufe von 9,85 DM/m<sup>2</sup> erreicht.

Als in den Punkthochhäusern 1974 und in der Wohnscheibe 1976 die 5,00 DM/m<sup>2</sup> Grundmiete überschritten war, wurde die Vermietung zunehmend schwieriger. Zunächst gab es noch eine

entsprechende Nachfrage, da die Lage auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt war, aber die bei Bezug schon bei 7 % liegende Fluktuationsrate (erheblich höher als in vergleichbaren niedriggeschossigeren Anlagen des Wohnungsunternehmens im gleichen Wohnungsmarkt) stieg merklich an. 1980 erreichte sie 15 % und von diesem Zeitpunkt an machte sich die Entspannung am Wohnungsmarkt in den Hochhäusern mit Leerständen bemerkbar. Obwohl das Unternehmen den 1980 fälligen Subventionsabbau durch Mietverzicht nicht weitergegeben hatte, stiegen die Leerstände weiter. 1985 waren es in allen drei Gebäuden zusammen 100 Wohnungen (also 52 %) wobei in den beiden Punkthochhäusern jeweils 10 WE (63 %) und in der Wohnscheibe 80 WE (50 %) leerstanden. Nachdem das Wohnungsunternehmen die Miete kontinuierlich weiter gesenkt hat auf heute 4,85 DM/m<sup>2</sup>, gingen die Leerstände auf heute 75 WE (39 %) zurück, die Fluktuationsrate liegt bei 20 %.

Zu den 4,85 DM/m<sup>2</sup> Grundmiete kommen 1,65 DM/m<sup>2</sup> Betriebskosten und 1,60 DM/m<sup>2</sup> Heizkosten, so daß die Bruttowarmmiete bei 8,10 DM/m<sup>2</sup> liegt, dies bedeutet für die Wohnungen in der Scheibe eine Gesamtwarmmiete von 704,70 DM je Monat und für die Wohnungen in den Punkthäusern 542,70 DM bzw. 745,20 DM.

Die hohen Leerstände führen zu Mietausfällen von 506.025 DM im Jahr, hinzu kommen die Mietverzichte von inzwischen 736.848 DM im Jahr, zusammen gibt dies eine Mindereinnahme von 1.242.873 DM im Jahr. Dem steht ein Gesamtmietensoll (Bruttokaltmiete) von 1.284.192 DM gegenüber.

Dies alles vor einer Belastung mit Restschulden von 12,6 Mio DM, davon 4,8 Mio DM Öffentliche Darlehen (entsprechend 65.420 DM je Wohneinheit). Auf die Verzinsung des Eigenkapitalanteils von 2,3 Mio DM hat das Unternehmen schon seit längerem verzichtet.

Durch die Einnahmeseite wurden die Ausgaben für Instandhaltungen sehr eingeschränkt. Hinzu kam eine nahezu wahllose Belegung der leerstehenden Wohnungen mit Wohnungssuchenden, auf deren Auswirkungen das nächste Kapitel eingeht. So entstand nach und nach ein erheblicher Instandhaltungsstau bei laufend steigenden Instandhaltungserfordernissen.

Auch die Verwaltungsseite wurde erschwert. Hohe Fluktuation und hohe Leerstände vervielfachten den Vermietungs- und Verwaltungsaufwand. Obwohl der Bestand des Unternehmens am Ort nicht sehr groß war, wurde deshalb ein Vermietungsbüro vor Ort eingerichtet. Die Hauswartstätigkeit, die beim Bau der Häuser noch als nebenberufliche Tätigkeit eingeplant war, wurde Anfang der 80er Jahre in eine Vollhauswartsstelle umgewandelt, mit den entsprechend höheren Kosten.

#### 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

Obwohl es von Anfang an Vermietungsschwierigkeiten gegeben hatte, war die Bewohnerstruktur zunächst eher mittelständisch orientiert, vor allem Facharbeiter und mittlere Angestellte zogen hier ein. Gerade aus dieser Bewohnergruppe erwarben viele ein Eigenheim in der ländlichen Umgebung, andere zogen Mietwohnungen in niedriggeschossigen Gebäuden an einem attraktiveren Standort vor. Aufgrund des Negativeimages und der nicht akzeptierten Baustrukturen konnten aus der Stadt kaum neue Mieter aus dieser sozialen Schicht gewonnen werden. Auch eine Kampagne in einem Großbetrieb brachte keinen Erfolg, die Beschäftigten nahmen lieber lange Anfahrtswege aus den Dörfern und Städten der Umgebung in Kauf, als in diese oder andere Hochhäuser zu ziehen.

Die freiwerdenden Wohnungen wurden zunehmend mit einkommensschwachen und mit ausländischen Haushalten belegt, wachsende Leerstände fielen mit einer immer höheren Konzentra-

tion von "Problemgruppen" zusammen. Als sich die sozialen Konflikte zunehmend verschärften, wurden Stadt und Eigentümer aktiv. Trotz sehr hoher Leerstände wurde eine behutsame Belegungspraxis durchgeführt, zusammen mit einer intensiven Gemeinwesenarbeit der Stadt gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt und einer stark verbesserten Mieterberatung und -betreuung - u.a. auch Schuldnerberatung - konnten die Schwierigkeiten im Zusammenleben weitgehend überwunden werden.

Heute ist die Sozialstruktur noch immer einseitig mit einem sehr hohen Anteil Einkommensschwacher, Sozialhilfeempfänger und Arbeitsloser. Familien mit mehreren Kindern sind stark überrepräsentiert, darunter viele ausländische Haushalte und Alleinerziehende. So ist auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen überdurchschnittlich hoch.

Im Gegensatz zu der alten Siedlung mit einem regen Vereinsleben und vielfältigen Bewohneraktivitäten gibt es in den drei Problemgebäuden so gut wie kein Gemeinschaftsgefühl. Eine Ausnahme bilden nur die Arbeitsloseninitiative - in der auch Bewohner aus anderen Stadtteilen mitarbeiten - und die Frauen aus der Teestube, zu der auch einige Frauen aus dem neuen Eigenheimgebiet gehören. Gemeinsame Versuche aus diesen beiden Initiativen, Gemeinschaftsleben und -aktivitäten zu fördern, erhielten keine weitere Unterstützung und führten auch zu keinem Erfolg.

#### 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt der Region ist entspannt. Seit mehreren Jahren geht die Zahl der Haushalte zurück. Bei Wohnungen gibt es ein Überangebot, im Mietwohnungsbereich sind die preiswerten gepflegten Bestände Anfang der 60er Jahre besonders nachgefragt, jedoch gibt es auch ein reichhaltiges Angebot an preiswerten, zentral gelegenen Altbauten. Die einkommensstärkeren Gruppen wohnen - wenn sie eine Wohnung



anmieten - in den großbürgerlichen Jugendstil-Stadthäusern westlich der Altstadt. In den meisten Fällen haben diese Gruppen aber Wohnungseigentum. Die Eigentumsquote der Region liegt bei 87 %, Einfamilienhäuser werden schon um 250.000 DM, Reihenhäuser ab 180.000 DM angeboten. Der Markt bei Eigentumswohnungen hat ebenso reichhaltige Angebote, einfache Lagen etwa ab 800 DM/m<sup>2</sup>, gute und sehr gute Lagen bis maximal 2.000 DM/m<sup>2</sup>.

Neben dem entspannten und sehr preisgünstigen Wohnungsmarkt ist das Hauptproblem für die beiden Punkthochhäuser und die Wohnscheibe, daß diese hochgeschossige Bebauung total aus dem Rahmen fällt. War es bei Baubeginn für manche Haushalte noch "chic", so "städtisch" zu wohnen, wird diese Bauform heute in dieser Region als inhuman abgelehnt. Die zwischenzeitlich betriebene ungesteuerte Belegung der leerstehenden Wohnungen mit Problemgruppen und die sich verschärfenden sozialen Konflikte haben diese Ablehnung verstärkt und zu einer Stigmatisierung der Gebäude und ihrer Bewohner geführt, so daß von außerhalb zuziehende Neubürger sich nach kurzer Zeit auf dem Wohnungsmarkt nach einer anderen Wohnung umsehen, weil sie für sich und ihre Familien ernsthafte Benachteiligungen durch die Wohnadresse befürchten.

#### 4.1.5 Probleme und Vorteile

Ausschlaggebendes Problem dieser Bestände ist, daß Hochhäuser in dieser Region mit ländlichem Umland nicht akzeptiert werden und bei dem Überhang auf dem Wohnungsmarkt Alternativen ausreichend vorhanden sind. Verstärkend wirken sich das Negativimage und die schwierige Sozialstruktur aus. Diese Nachteile können durch die Wohnungsqualitäten bei relativ günstigen Mieten nicht aufgewogen werden.

## 4.2 Verbesserungsmaßnahmen

Angesichts der sehr hohen Leerstandsquoten und der sozialen Probleme wurden zunächst Verbesserungsmaßnahmen im baulichen, gestalterischen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Bereich durchgeführt. Als sich hierdurch die Probleme zwar verringerten, die Leerstände aber weiterhin noch sehr groß waren, wurden als mögliche Alternativen die Umnutzung oder Sondernutzung der Gebäude sowie der Rückbau geprüft.

### 4.2.1 Alternative A: Umfassendes Verbesserungskonzept im Bestand

Zusätzlich zu den bereits erheblichen Mietsenkungen und Freistellung von Belegungsbindungen wurden eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt:

- Verbesserter Vermieterservice mit Ansiedlung der Wohnungsverwaltung vor Ort (im ehemaligen Ladenzentrum), Beratung und Betreuung der Mieter durch das Wohnungsunternehmen mit Einsatz eines "Sozialarbeiters" (ABM-Stelle), der auch eine Schuldnerberatung durchführt, kontinuierliche Pflege, Instandhaltung und Reparaturen in Wohnungen, Gebäuden und im Wohnumfeld.
- Gemeinwesenarbeit der Stadt und der Arbeiterwohlfahrt in enger Zusammenarbeit mit dem Wohnungsunternehmen mit Einrichtung eines Sozialbüros der Stadt, eines Arbeitslosentreffs und einer Teestube, jeweils in leerstehenden Wohnungen. Für das Sozialbüro übernimmt die AWO die Miet- und Heizungskosten, Umbau und Einrichtungen wurden von der Stadt bezahlt. Beim Arbeitslosentreff werden die Mietkosten vom Wohnungsunternehmen übernommen, um die Einrichtung kümmert sich die Arbeitsloseninitiative. Für die Teestube wurden Umbauten erforderlich (2. Toilette, Küchentresen, Umbau Terrassentür zu Eingangstür,

Auffahrrampe für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen). Die Ausstattung übernimmt das Wohnungsunternehmen (Gesamtkosten Umbau und Ausstattung 20.000 DM) und ebenfalls Miete und Heizkosten. Betrieben wird die Teestube von der Frauengruppe, Getränke und Gebäck werden zum Selbstkostenpreis verkauft.

- Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes für Bewohner, der tagsüber als Spielstube genutzt wird (Spiele werden vom Wohnungsunternehmen gestellt). Die Miet- und Heizkosten trägt das Unternehmen, der Zuschuß zu Spielen und Möbeln beträgt 5.000 DM.
- Initiierung und Unterstützung einer Freizeitinitiative (Wohnungsunternehmen stiftete 1 Boot für die Jugendarbeit (Gesamtkosten 6.000 DM).

Über diese bereits erfolgten Aktivitäten zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur hinaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umgestaltung der Eingangsbereiche mit Vorbau einer Pergola, Verfliesung, neuen Briefkästen, Klingeltableaus und Gegensprechanlage. (Kosten 42.900 DM, 223 DM je Wohnung).
- Neuer Kunststoffbelag in Treppenhäusern und den Laubengängen, der wärme- und schalldämmend wirkt. (Kosten 82.300 DM, 429 DM je Wohnung).
- Abmauerung der einzelnen Mieterkeller in der Scheibe, die vorher nur durch Lattenverschläge getrennt waren. (Kosten 100.000 DM/bezogen auf alle Wohnungen 521 DM je Wohnung).

- Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Entsiegelung der gebäudenahen Flächen, Raumgestaltung durch Pflasterung und Bepflanzung mit Bäumen und Büschen, Anlage von Beeten, Spielplätze. (Kosten 150.000 DM, 781 DM je Wohnung).

Alle Maßnahmen kosten einmalig 0,4 Mio DM, hinzu kommen die laufenden Aufwendungen für die umgenutzten Wohnungen.

#### 4.2.2 Alternative B: Umnutzung oder Sonderwohnnutzung

Da die oben beschriebenen Maßnahmen zwar zu einer Verbesserung der Situation führten - keine Verwahrlosungserscheinungen mehr, Verringerung der sozialen Konflikte mit und zwischen den Bewohnern, deutliche Reduzierung der Leerstände -, es aber weiterhin erhebliche Vermietungsschwierigkeiten und noch immer sehr große Leerstände gab, wurden die Möglichkeiten für eine Umnutzung der Gebäude geprüft.

Zuerst wurden die Möglichkeiten für eine Nutzung als Wohnheim für die Fachhochschule und Auszubildende und Jugendliche des großen Werkes geprüft. Da es aber sowohl ein Studentenheim in der Nähe der Fachhochschule als auch ein Lehrlingswohnheim in der Nähe des Werkes gibt, war hier keine ausreichende Nachfrage vorhanden. Für junge Leute gibt es zudem ausreichend preiswerten Wohnraum im Zentrum, der für diese sehr viel attraktiver ist als die besser ausgestatteten Wohnungen in den peripher gelegenen Problemgebäuden.

Für eine in Erwägung gezogene Umnutzung als Altenwohn- und Pflegeheim in der Scheibe konnte kein Träger gefunden werden.

Auch zahlreiche Gespräche, um Interessenten für eine gewerbliche Nutzung als Büroräume zu finden, führten trotz intensiver Bemühungen auch der Stadt zu keinem Ergebnis.

#### 4.2.3 Alternative C: Rückbau

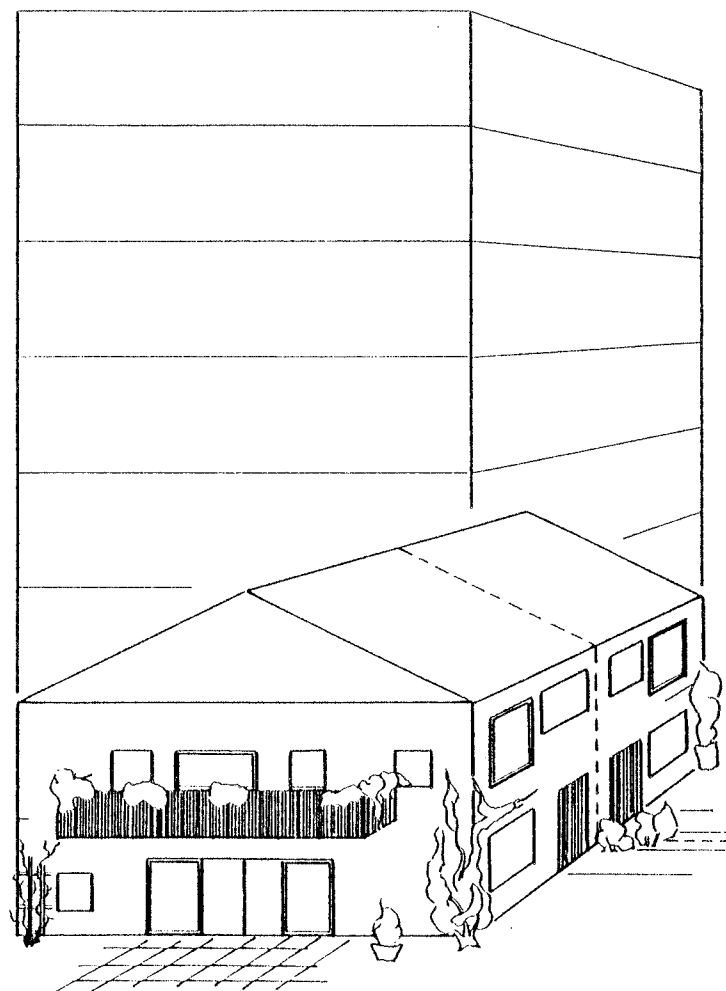
Den letzten Ausweg aus dieser problematischen Situation sieht nun das Wohnungsunternehmen in einem Rückbau der drei Gebäude.

Die beiden Punkthäuser sollen bis auf Keller und Fundamente abgerissen werden, darauf soll jeweils ein Doppelhaus errichtet werden. Gegenüber dem vollständigen Abriß können mit dieser Restnutzung die Kosten für Abriß und Neubau verringert werden, außerdem müssen keine Mittel für eine Neugestaltung der Abrißfläche aufgewandt werden. Miet- oder Kaufinteressenten für ein Doppelhaus an diesem Standort sind ausreichend vorhanden. Die Baukosten betragen für diesen Rückbau 0,8 Mio DM, hinzu kommen die Nebenkosten von 12 % und die Umzugskosten und -entschädigungen von 0,1 Mio DM. Öffentliche Mittel, Kredite und Eigenkapital von 2,4 Mio DM stecken noch in beiden Gebäuden. Die Gesamtkosten - bei totaler Wertvernichtung - betragen 5,6 Mio DM entsprechend 174.310 DM je abgerissene Wohnung.

Bei der Scheibe sollen die oberen vier Geschosse vollständig und ab dem 6. Geschoß bis zum 1. Geschoß terrassenförmig abgetragen werden, so daß den Endwohnungen jeweils große Terrassen, für Dachgartennutzung vorbereitet, zugeordnet werden können. Die 160 Wohneinheiten werden auf 66 reduziert. Aufgrund der Elementbauweise ist das Abtragen technisch leicht möglich. Der Rückbau von insgesamt 94 Wohnungen verursacht Baukosten von 2,3 Mio DM. Nebenkosten von 12 % der Baukosten, Umzugskosten und -entschädigungen auch für die noch verbleibenden 66 WE von 0,5 Mio DM müssen dazu gerechnet werden. Zusätzlich müssen Wertvernichtungen von zusammen 7,3 Mio DM berücksichtigt werden. Insgesamt entstehen für den Rückbau der Scheibe Gesamtkosten von 10,4 Mio DM, 108.527 DM je abgerissene Wohnung.

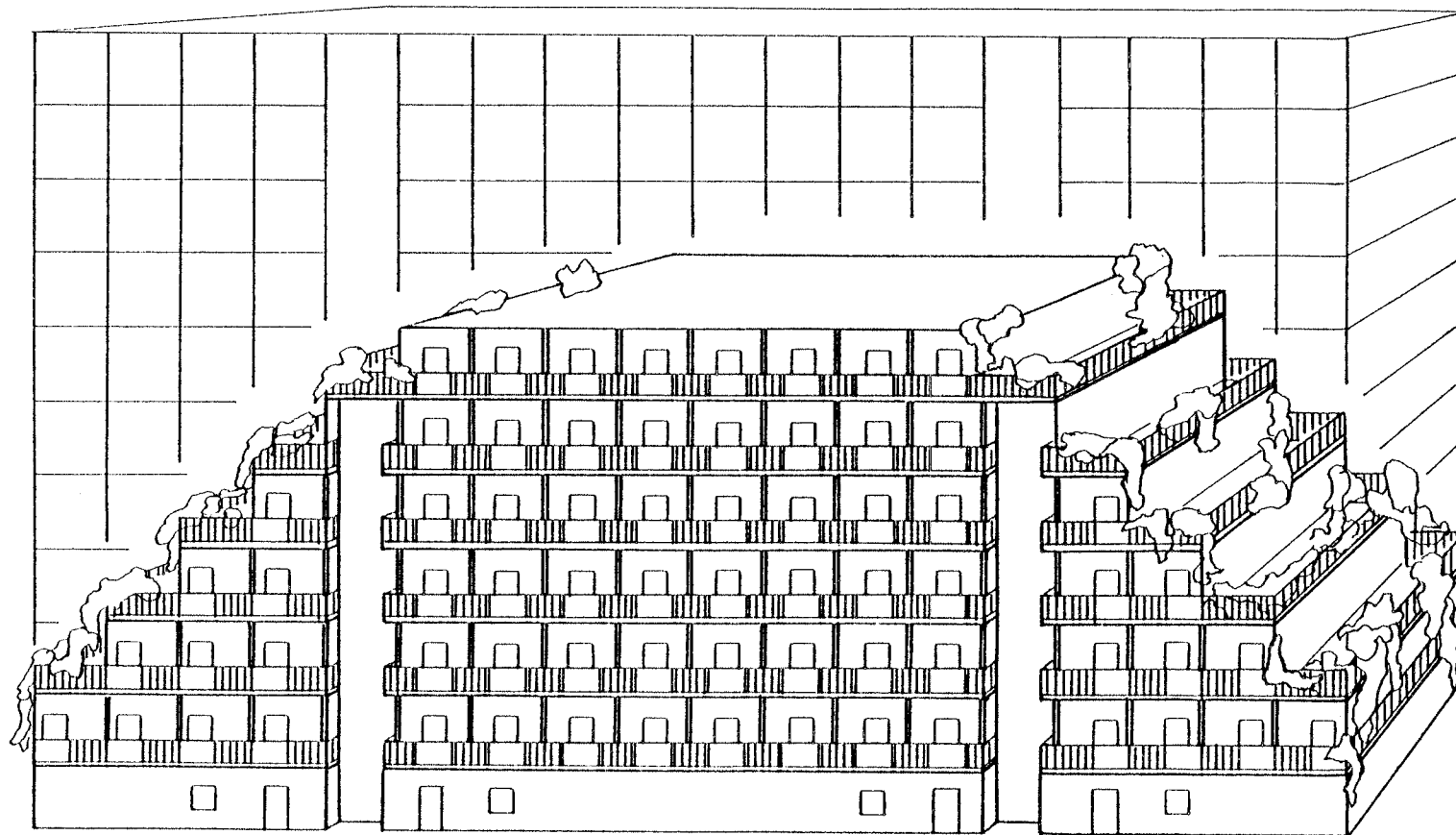
**TYP III**

**VORSCHLAG: RÜCKBAU PUNKTHAUS**



**TYP III**

**VORSCHLAG: RÜCKBAU SCHEIBE**



Für die gesamte Alternative C entstehen Baukosten (incl. Nebenkosten) von 3,5 Mio DM (18.010 DM je Wohnung). Hinzu kommen 0,7 Mio DM Umzugskosten (3.703 DM je Wohnung). Die Wertvernichtung beträgt 9,7 Mio DM, je Wohnung 50.737 DM.

#### 4.3 Bewertung der Maßnahmealternativen

Die Maßnahmen im Beispiel III sollen geeignet sein, die große Zahl der Leerstände abzubauen und die erheblichen Verluste aus diesen Objekten für das Wohnungsunternehmen zu verringern. Bei einer jährlichen Kostenmiete von 2 Mio DM für diese Bestände mußte das Unternehmen insgesamt 1,2 Mio DM an Mietverzicht und Mietausfällen durch Leerstände leisten. Hinzu kommen noch die Kosten für den erhöhten Instandhaltungs-, Betreuungs- und Verwaltungsaufwand.

In der folgenden Übersicht sind die Maßnahme- und wohnungswirtschaftlichen Kosten für die beiden Alternativen A und C einander gegenübergestellt, wobei die bereits in früheren Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur und des Vermieterservice aus Alternative A nicht einbezogen sind. Da für eine Umnutzung der Gebäude keine Realisierungschancen gegeben sind, bleibt die Alternative B in der Kostenübersicht unberücksichtigt.



# VERGLEICHENDE KOSTENÜBERSICHT FALLTYP III

Vergleich der Bau- und Umzugskosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp III

| Maßnahmen                | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| BAUKOSTEN                |                                    |                                    |
| Baukosten /Zuschüsse     | 375.200                            | 3.087.488                          |
| Nebenkosten(12 %)        | 45.024                             | 370.499                            |
| Baukosten insgesamt      | 420.224                            | 3.457.987                          |
| UMZUGSKOSTEN             |                                    |                                    |
| Mieterbetreuung          | 0                                  | 39.000                             |
| Umzugsentschädigung      | 0                                  | 672.000                            |
| Umzugskosten insgesamt   | 0                                  | 711.000                            |
| Maßnahmekosten insgesamt | 420.224                            | 4.168.987                          |

Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp III

| Maßnahmen                    | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| WERTVERNICHTUNG              |                                    |                                    |
| öffentliche Darlehen         | 0                                  | 3.182.080                          |
| sonstige Kredite             | 0                                  | 5.083.520                          |
| Eigenkapital                 | 0                                  | 1.475.936                          |
| Wertvernichtung insgesamt    | 0                                  | 9.741.536                          |
| MIETAUSFÄLLE                 |                                    |                                    |
| durch Leerstand im Vorjahr   | 506.025                            | 506.025                            |
| durch Subvention im Vorjahr  | 736.848                            | 736.848                            |
| während der Maßnahme         | 0                                  | 447.876                            |
| durch Umnutzung/Fortfall WE  | 18.798                             | 770.108                            |
| durch Subvention nach Maßn.  | 736.848                            | 275.616                            |
| Mietausfälle insgesamt       | 1.998.519                          | 2.736.473                          |
| MIETDIFFERENZ                |                                    |                                    |
| Mietensoll vor der Maßnahme  | 1.284.192                          | 1.284.192                          |
| Mietensoll nach der Maßnahme | 1.265.394                          | 505.860                            |
| Mietdifferenz                | -18.798                            | -778.332                           |

Bei einer alleinigen Betrachtung der Maßnahmekosten und der wohnungswirtschaftlichen Kosten müßte sicher der Alternative A der Vorzug gegeben werden. Bezieht man aber die Erfolgsaussichten der jeweiligen Maßnahmen unter den konkreten Bedingungen des dortigen Wohnungsmarktes mit ein, muß man zu einem anderen Ergebnis kommen.

Praktische Erfahrungen und Marktanalysen haben gezeigt, daß Mietsenkungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes - die in anderen Wohnungsmärkten geeignet sind, Problemen aufgrund eines gestörten Preis-Leistungs-Verhältnisses wirksam zu begegnen - bei diesen Beständen nicht die gewünschte Wirkung erzielen. Wenn es auch gelungen ist, die Leerstände zunächst deutlich zu verringern und die sozialen Probleme in den Griff zu bekommen, ist die Leerstandsquote jedoch weiterhin sehr hoch, bei erheblichen Kosten für Mietverzichte und Verbesserungen. Angesichts des Wohnungsüberhangs auf dem regionalen Markt mit attraktiven Angeboten im Miet- und Eigentumsbereich wird die Fluktuationsrate wahrscheinlich weiterhin sehr hoch bleiben, die Gefahr wieder zunehmenden Leerstände bleibt also bestehen.

Diese Leerstände bedeuten auch für die Zukunft große Mietverluste bei hohen Kosten für das Unternehmen. Auch ist bei dauerhaftem Leerstand die Bausubstanz der Gebäude zunehmend gefährdet.

Auch die Möglichkeiten für eine Umnutzung der Gebäude wurden intensiv geprüft, jedoch mit negativem Ergebnis.

#### Empfehlung:

Angesichts des in dieser Stadt tatsächlich bestehenden Wohnungsüberhangs sollte hier die Alternative C - Abriß der Punkthäuser und terrassenförmiger Rückbau der Scheibe - realisiert werden. Für die geplanten Doppelhäuser gibt es eine entsprechende Nachfrage, für die Vermietung oder ei-

nen möglichen Verkauf der verbleibenden Wohnungen in dem "Terrassenhaus" könnten ausreichend Interessenten geworben werden. Die Gesamtkosten können jedoch nicht vom Eigentümer allein aufgebracht werden, eine Unterstützung durch Bund, Land oder Gemeinde ist hier erforderlich, insbesondere auch bei dem Aspekt der Rückzahlung öffentlicher Mittel.

#### IV. FALLTYP IV: BAUSCHÄDEN

##### 1. BESCHREIBUNG DES FALLTYP

Zunehmende Probleme bereiten in den Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit die auftretenden Bauschäden, deren Umfang bislang wesentlich unterschätzt wurde, wie aus den Ergebnissen des BAUSCHADENSBERICHTS (1988) deutlich wird. Betroffen sind Gebäude aller Baualtersgruppen, die frühen Nachkriegsbestände ebenso wie die Neubauten der 80er Jahre. Die Bandbreite der Mängel und Schäden reicht vom schadhafte Wandputz im Innenbereich, der lediglich den Wohnwert beeinträchtigt bis hin zu schweren konstruktiven Schäden, die die Standfestigkeit eines Gebäudes beeinträchtigen. Ebenso breit ist das Spektrum der erforderlichen oder wünschenswerten Maßnahmen.

An dieser Stelle kann keine umfassende Auseinandersetzung mit den Ursachen und Auswirkungen von Bauschäden sowie Maßnahmen zur Vorbeugung und Beseitigung geleistet werden. Eine Vielzahl von speziellen Untersuchungen setzt sich mit dieser Fragestellung auseinander, auf die hier nur verwiesen werden soll. Angesichts der Bedeutung der Bauschäden muß dieser Problembereich jedoch u.E. in dem vorliegenden Untersuchungsrahmen berücksichtigt werden, wobei die Maßnahmealternativen Sanierung - teilweiser Rückbau - Abriß anhand des Beispiels Ziegelsplittbeton-Häuser einander gegenübergestellt werden sollen. Zwar sind Probleme mit diesem Material vorrangig aus Berlin bekannt geworden, jedoch wurde auch im Bundesgebiet in den ersten Nachkriegsjahren diese Bauweise angewendet.

## 2. MERKMALE UND PROBLEME

Entscheidend beim Falltyp IV ist die bauliche Situation des Bestandes, während städtebauliche Merkmale und die Bewohnerstruktur für die Kennzeichnung dieses Typs und seiner Probleme nicht herangezogen werden können und brauchen. Sie spielen allerdings ebenso wie die wohnungswirtschaftlichen Aspekte und die Konkurrenzposition des Bestandes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für Art, Umfang und Zeitpunkt der durchzuführenden Maßnahmen - soweit diese nicht durch die Notwendigkeit der Beseitigung konstruktiver Schädigungen oder gesundheitsgefährdender Wohnbedingungen bestimmt werden - eine Rolle, ebenso für das Ergreifen darüber hinausgehender Verbesserungsmaßnahmen im Gebäude oder im Wohngebiet.

Gebäudeschäden treten in allen Baualtersklassen, Gebäude- und Siedlungstypen auf, unterschiedlich sind Art, Umfang, Auswirkungen und Maßnahmen zur Schadensbeseitigung. Nach dem BAUSCHADENSBERICHT sind Bauschäden "Veränderungen des technischen Zustandes oder der Eigenschaften von Bauwerken bzw. von Bauteilen, die die technische Tauglichkeit beeinträchtigen. Sie reichen von geringfügigen Fehlern bis zur akuten Gefährdung der Brauchbarkeit." (1988, S. 4). Sie lassen sich folgenden Ursachengruppen zurechnen:

- Bauseitige Bauschäden, die auf Planungsfehler, fehlerhafte oder ungeeignete Materialien oder mangelhafte Bauausführung zurückzuführen sind. Dieses gilt sowohl für Neubau als auch für Baumaßnahmen am Bestand.
- Bautechnisch bedingte Langzeitschäden
- Schäden durch (aggressive) Umwelteinflüsse
- Schäden aufgrund unsachgemäßer oder intensiver Nutzung
- Schäden durch unterlassene Instandhaltung.

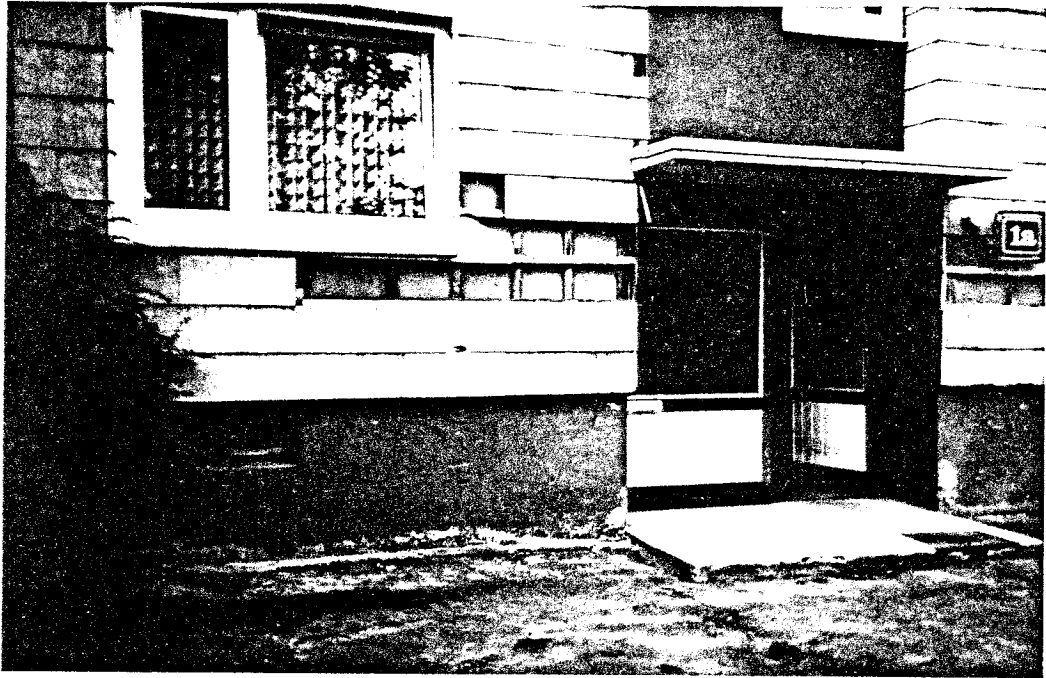
In der Praxis lassen sich die jeweiligen Bauschäden oft nicht eindeutig den einzelnen Ursachengruppen zuordnen. So

kann insbesondere fehlende oder unzureichende Instandhaltung alters- oder alterungsbedingte Schäden, z.T. beschleunigt durch Umwelteinflüsse, verstärken und vorzeitige Langzeitschäden auslösen.

Auf die Bauschäden im frühen Nachkriegswohnungsbestand ist bereits bei der Darstellung des Falltyps I eingegangen worden. Kommen nicht schwere Instandhaltungsdefizite und daraus resultierende Schadensverstärkungen hinzu, sind hier aber in den meisten Fällen Sanierungsaufwand und -kosten berechenbar. Eine Ausnahme bilden Ziegelsplittbeton-Gebäude, auf die im Modellbeispiel näher eingegangen wird.

Anders sieht es bei den Gebäuden Ende der 60er und der 70er Jahre aus, insbesondere in Großsiedlungen, die vor allem in Schüttbeton-, Mantelbeton- und Montagebauweise erstellt wurden. Baumaterialien und Bautechniken waren noch nicht ausreichend erprobt, als man mit dem Bau von Großsiedlungen bereits in die Massenproduktion ging. Fehlende Erkenntnisse über das Langzeitverhalten der verwendeten Baumaterialien und Mängel in der Bauausführung führten schon wenige Jahre nach der Fertigstellung zu teilweise erheblichen Bauschäden, deren unterschiedliche Arten und Ursachen ebenso wie die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung heute noch nicht ausreichend erforscht sind und deren finanzielles Ausmaß heute noch nicht absehbar ist.

Der Schwerpunkt der baulichen Mängel liegt an den Außenwänden, so finden sich Schäden an den Betonfassaden durch Korrosion der Stahllarmierung oder Risse im Skelettbau, erhebliche Durchfeuchtungsschäden als Folge undichter Fugen zwischen Plattenelementen oder undichter Dachfolien bei den Flachdächern. Schäden entstehen auch aufgrund mangelnder Entwässerung von Balkonen. "Als schwerwiegender, jedoch vermeidbare Fehler in der Planung stellte sich auch die nicht vorgesehene Austauschbarkeit defekter Bauteile innerhalb



106 Schäden an der Platten-  
verkleidung der Fassade



107 Schäden an der Platten-  
verkleidung der Fassade



108 Schäden an der Platten-  
verkleidung der Fassade

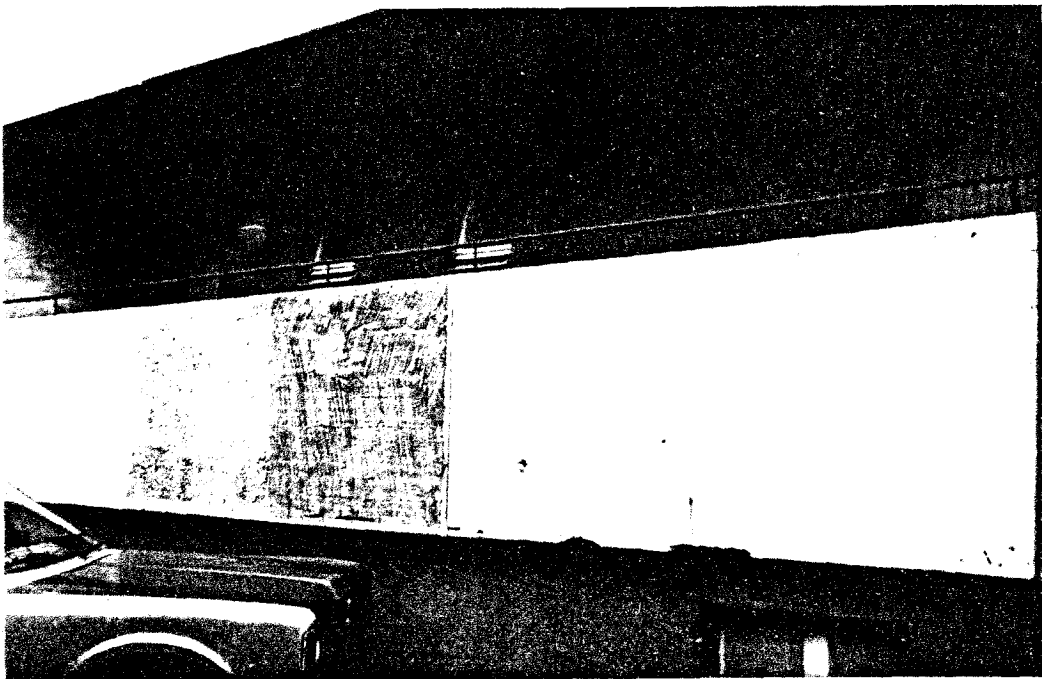


109 Durchfeuchtungsschäden an  
der Fassade





110 Durchfeuchtungsschäden an der Fassade



111 Schäden an Betonbrüstungen von Laubengängen



112 ...und Balkonen

der Systeme heraus. Die Herausnahme einzelner beschädigter Bauelemente, Anschlüsse oder Halterungen ist nur mit großem Aufwand und großer Beeinträchtigung der Nutzung möglich." (GIBBINS, 1985, S. 43)

Von steigender Bedeutung sind auch Schäden bei Bestandsarbeiten am Gebäude, wo die Schadensquote nach Feststellung des BAUSCHADENSBERICHT (1988) höher liegt als bei Neubaumaßnahmen. Wenn sich auch die Tätigkeit der Bauwirtschaft zunehmend auf die Bestandspflege und -erhaltung verlagert, fehlen hier doch noch die erforderlichen Erfahrungen.

### 3. MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION

Eine wesentliche Aufgabe für die Zukunft werden sicher Maßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden sein, wozu eine intensive Erforschung von Baumaterialien einschließlich deren Langzeitverhalten und der entsprechenden Bautechniken ebenso beitragen wie eine verbesserte Information über die hier gewonnenen Erkenntnisse und deren praktische Umsetzung. Nur so können die erheblichen, aus vermeidbaren Bauschäden resultierenden volkswirtschaftlichen Verluste vermieden werden. Auch die Wohnungsunternehmen könnten einen großen Teil der heute für die Beseitigung von Bauschäden aufzuwendenden Mittel sinnvoller für die Bestandspflege und eine Anpassung an die heutigen Wohnansprüche einsetzen.

Neben den notwendigen präventiven Maßnahmen zur Schadensverhinderung stehen heute aber die öffentliche Hand ebenso wie die Eigentümer vor dem akuten Problem der Beseitigung der vorhandenen Schäden. Ebenso vielfältig wie die Erscheinungsformen und Ursachen sind die entsprechenden Maßnahmen zur Schadensbeseitigung. An dieser Stelle kann nur auf die umfangreiche Fachliteratur zu dieser Fragestellung verwiesen werden.

Die möglichen Maßnahmen lassen sich drei Gruppen zuordnen. An erster Stelle steht eine mehr oder weniger umfangreiche Sanierung, bei der sich häufig die Schadensbeseitigung nicht von Maßnahmen zur Modernisierung, Ausbau, Umbau und Standardanpassung trennen läßt. Hier liegen für alle Baualters- und Schadensgruppen die meisten praktischen Erfahrungen vor.

Eine weitere Möglichkeit ist das teilweise Abtragen eines Gebäudes, wenn sich z.B. erhebliche Schäden auf die oberen Geschosse oder einen Gebäudeflügel konzentrieren und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr zu sanieren sind. Auch eine unzureichende Standfestigkeit für hö-

hergeschossige Gebäude kann ausschlaggebend für einen Rückbau der oberen Geschosse sein (vgl. das Modell-Beispiel).

Letzter Ausweg bei erheblichen Bauschäden, insbesondere wenn die Standfestigkeit eines Gebäudes gefährdet ist, kann der vollständige Abriß sein. Bei alten Gebäuden ist dieses kein Diskussionsthema, auch bei den ersten Nachkriegswohnungsbeständen wird diese Alternative sicher häufiger in Erwägung zu ziehen sein. Aufgeschreckt wurde die Öffentlichkeit jedoch, als festgestellt wurde, daß auch bei 10 bis 20 Jahre alten Gebäuden so erhebliche Bauschäden festgestellt wurden, daß auch die Möglichkeit eines Abrisses nicht ausschied.

Das bekannteste Beispiel ist sicher die Metastadt Wulfen, zunächst als "Wohnform der Zukunft" gefeiert, dann als "Alptraum der Bewohner", als "Tropfsteinhöhle des sozialen Wohnungsbaus" ins Gerede gekommen, heute das traurige Beispiel für den ersten Abriß eines Wohnhochhauses in der Bundesrepublik. Die Metastadt entstand 1973 - 75 als verschachtelter Komplex mit 102 Wohnungen und 2.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. In ein Stahlrahmenwerk wurden mit 55.000 Schrauben verschiedene Bauteile eingefügt, diese Bauweise sollte eine individuelle Gestaltung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie eine Anpassung an künftige Nutzungsänderungen ermöglichen. Wie jetzt die Erfahrung zeigt, war dieses Baukastensystem auch beim Abbruch von Vorteil, der Komplex mußte nicht gesprengt, sondern auseinandergeschraubt werden.

Die ersten Feuchtigkeitsschäden traten bereits zwei Jahre nach Bezug auf, trotz verschiedener Renovierungsmaßnahmen gelang es dem Eigentümer nicht, diese Probleme in Griff zu bekommen. 10 Jahre nach Fertigstellung standen 53 Wohnungen und 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen leer. Zwei unabhängige Gutach-



113 Abriß

ter stellten fest, daß die Modernisierungskosten die Abrißkosten bei weitem übersteigen würden. Hinzu kam, daß angesichts der Wohnungsmarktentwicklung auch eine Vermietung nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, deren technischer Erfolg zudem nicht sicher war, problematisch sein könnte. So entschied man sich schließlich für den Abriß des Komplexes, wobei alle Beteiligten erhebliche finanzielle Opfer leisten mußten, so allein das Land Nordrhein-Westfalen 3,7 Millionen DM. Als letztes Zeichen des Experimentes Metastadt soll ein Kindergarten stehen bleiben.

#### 4. MODELL-BEISPIEL

| FALLTYP IV               | BAUSCHÄDEN                                                                                                                   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MERKMAL                  | KENNDATEN                                                                                                                    |
| STÄDTEBAULICH/BAULICH    |                                                                                                                              |
| Größe                    | 1 Gebäude mit 91 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten                                                                                |
| Baualter                 | 1957                                                                                                                         |
| Lage                     | in typischer 50er Jahre Siedlung                                                                                             |
| Gebäude                  | 8 Geschosse, Flachdach, Einkornziegelsplittschüttbeton, unzureichende Tragsicherheitsreserven                                |
| Wohnungen                | 70 1-Zimmer-Wohnungen, 21 1 1/2-Zimmer-Wohnungen, einfacher Standard mit Küche, Bad und Sammelheizung                        |
| Wohnumfeld               | übliche Nutzungs- und Gestaltungsmängel, Verkehrsbelastung                                                                   |
| Erschließung             | gute ÖPNV-(U-Bahn) und Straßenanbindung                                                                                      |
| Infrastruktur            | gute Versorgungssituation;<br>im Gebäude: 4 Arztpraxen und 1 DRK-Station                                                     |
| BEWOHNER                 |                                                                                                                              |
| Sozialstruktur           | 90 % Ein-, 10 % Zweipersonenhaushalte, sehr hoher Anteil Frauen (75 %) und Ältere: 1/3 60 - 80 Jahre, 1/3 80 Jahre und älter |
| Mieterbeteiligung        | keine                                                                                                                        |
| WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICH   |                                                                                                                              |
| Eigentumsverhältnisse    | gemeinnütziges Wohnungsunternehmen                                                                                           |
| Rechtsform der Wohnungen | öffentlich geförderte Mietwohnungen                                                                                          |
| Belegung                 | Belegung durch Wohnungsamt                                                                                                   |
| Leerstände/Fluktuation   | keine Leerstände; Fluktuation 8 %                                                                                            |
| Mieten                   | Wohnungen 4,30 DM/m <sup>2</sup> ; Betriebskosten 1,60 DM/m <sup>2</sup> ; Gewerbe 8,30 DM/m <sup>2</sup> (nettokalt)        |
| Instandhaltung           | durchschnittlich, kein Instandhaltungsstau                                                                                   |
| KONKURRENZSITUATION      | Wohnungsmarkt noch angespannt, Nachfrage nach preiswertem Wohnraum groß                                                      |
| IMAGE                    | unauffällig                                                                                                                  |



#### 4.1 Beschreibung des Fallbeispiels

##### 4.1.1 Bauliche und städtebauliche Situation

Das Gebäude liegt in einer typischen, sonst unauffälligen Siedlung der 50er Jahre. Das Wohnumfeld weist die üblichen Nutzungs- und Gestaltungsmängel auf, ohne besondere Problembereiche, wenn auch von den Durchgangsstraßen Verkehrsbelastungen ausgehen. Verkehrsanbindung (U-Bahn-Linie) und Infrastrukturausstattung sind gut.

Bei dem Gebäude selbst handelt es sich um ein 1957 fertiggestelltes, 8geschossiges Einkornziegelsplittschüttnbetonhaus. Die insgesamt 459 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen werden von vier Arztpraxen und einer DRK-Station genutzt. Es gibt insgesamt 91 Wohneinheiten auf 3.289 m<sup>2</sup> Wohnfläche; dabei liegen auf jedem Stockwerk zehn 1-Zimmer- und drei 1 1/2-Zimmer-Wohnungen, so daß insgesamt 70 1-Zimmer- (33 m<sup>2</sup>) und 21 1 1/2-Zimmer-Wohnungen (47 m<sup>2</sup>) vorhanden sind. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche und ein kleines Bad sowie Sammelheizung.

Als erstmals im Jahre 1983 Probleme bei Gebäuden bekannt wurden, die aus geschüttetem Einkornziegelsplittbeton errichtet waren, wurden nach und nach auch die anderen Gebäude mit dieser Baukonstruktion überprüft. Diese Bauweise wurde in Berlin - wie auch in anderen deutschen Städten - in den Nachkriegsjahren angewandt, da Ziegelsplitt als einziger Betonzuschlagstoff wegen der vielen Trümmer in ausreichender Menge vorhanden war. Dabei mußten einerseits möglichst viele Poren und Hohlräume in dem Beton verbleiben, um eine ausreichende Wärmedämmung der Außenwände sicherzustellen, andererseits mußte der Beton genügend verdichtet sein, um ausreichende Tragsicherheit zu gewährleisten.

Wie bei anderen Gebäuden auch, wurden bei dem Untersuchungsobjekt Bohrkerne aus den Wänden entnommen und geprüft sowie

die vorhandenen statistischen Berechnungen ausgewertet. Das Gutachten stellte fest, daß die vorhandenen Tragreserven nicht ausreichen, um langfristig die Standsicherheit des Gebäudes garantieren zu können. Es bestand allerdings keine akute Einsturzgefahr.

#### 4.1.2 Wohnungswirtschaftliche Situation

Die Nettokaltmieten der Wohnungen liegen bei 4,50 DM/m<sup>2</sup>, hinzu kommen 1,65 DM/m<sup>2</sup> Betriebskosten. Die Heizkosten liegen im Durchschnitt bei 1,80 DM/m<sup>2</sup>. Für die Gewerbeobjekte wird eine Nettokaltmiete von 8,30 DM/m<sup>2</sup> gezahlt.

Damit gehören die Wohnungen zum preiswerten Wohnungsbestand und obwohl die Wohnungen sehr klein sind, gibt es keine Leerstände, die Fluktuation von 8 % ist für diese Wohnungsgröße eher niedrig.

Die öffentlichen Mittel sind bereits zurückgezahlt worden, es bestehen noch Restschulden von 700.000 DM, der Eigenkapitalanteil beträgt 171.990 DM.

Das Gebäude ist normal instandgehalten und insgesamt unauffällig.

#### 4.1.3 Bewohnerstruktur und soziale Aspekte

In dem Gebäude leben insgesamt 92 Personen in 76 Einpersonnen- und 8 Zweipersonnen-Haushalten. Deutlich überrepräsentiert sind Frauen (75 %) und ältere Bewohner, fast zwei Drittel sind 60 Jahre und älter, insgesamt ein Drittel sogar älter als 80 Jahre, nur 8 % sind junge Erwachsene zwischen 20 und 25 Jahren, Kinder wohnen hier nicht. Es gibt keine besonderen Schwierigkeiten im sozialen Zusammenleben der Bewohner.

#### 4.1.4 Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt

Der gesamte Wohnungsmarkt ist noch leicht angespannt. Besonders preiswerte Wohnungen der Nachkriegsjahre, die öffentlich gefördert sind, werden sehr stark nachgefragt, da die Mieten des vergleichbaren frei finanzierten Wohnungsbestandes um 2 bis 4 DM je Quadratmeter höher liegen.

Ob jedoch das jetzt vorliegende Kleinwohnungsgemenge langfristig nachgefragt wird, muß in Frage gestellt werden. Bei einer - zu erwartenden - Entspannung des Wohnungsmarktes können diese Kleinwohnungen Leerstandsprobleme bekommen.

Das Image spielt für das Gebäude keine Rolle, bekannt geworden ist es in der Presse eigentlich nur durch die Einkornziegelsplittbeton-Problematik.

#### 4.1.5 Probleme und Vorteile

Einziges Problem sind die unzureichenden Tragsicherheitsreserven des Gebäudes. Der Vorteil ist in der Lage in einer intakten Siedlung zu sehen.

### 4.2. Verbesserungsmaßnahmen

#### 4.2.1 Alternative A: Sanierung

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Betonsanierung werden Maßnahmen zur Wärmedämmung durchgeführt und die Außenanlagen erneuert. Ein Teil der Erdgeschoßwohnungen erhält einen direkten Zugang zu einer Terrasse mit Garten. Da die 1-Zimmer-Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen genügen und für die kommenden Jahre Vermietungsschwierigkeiten befürchtet werden, werden sie z.T. zu größeren Wohnungen zusammengelegt.

- Sanierung der geschädigten Außen- und Innenwände und Pfeiler. Hierzu werden in die zu sanierenden Wände Löcher im Raster von 25 - 30 cm gebohrt, in die Zementmilch zur Verfüllung der Leerräume zwischen den Ziegelsplittkörnern injiziert wird. Einzelne, besonders stark belastete Pfeiler erhalten ein beiderseitiges "Korsett" aus Eternitplatten. (Kosten 1,5 Mio DM, 15.278 DM/WE).
- Wärmedämmungsmaßnahmen an Dach und Fassade, einschließlich neuer Außenanstrich. (Kosten 80.700 DM).
- Zusammenlegung von Wohnungen. Auf jeder Etage werden jeweils 2 1-Zimmer-Wohnungen zu 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 1- und eine 1 1/2-Zimmer-Wohnung zu einer 2 1/2-Zimmer-Wohnung zusammengelegt, so daß sich die Gesamtwohnungszahl von 91 Wohneinheiten auf 56 Wohneinheiten reduziert. Dabei ergibt sich folgender Wohnungsschlüssel:
  - 7 1-Zimmer-WE (33 m<sup>2</sup>)
  - 14 1 1/2-Zimmer-WE (47 m<sup>2</sup>)
  - 28 2-Zimmer-WE (66 m<sup>2</sup>)
  - 7 2 1/2-Zimmer-WE (80 m<sup>2</sup>).

Insbesondere im Bad- und Küchenbereich werden innerhalb der zusammengelegten Wohnungen Grundrißveränderungen vorgenommen, so daß größere Küchen (mit Eßecke) und Bäder sowie ein Abstellraum entstehen. (Kosten 0,2 Mio DM, für jede neue WE 4.000 DM Umbaukosten).

- Bei allen Wohnungen werden die Küchen und Bäder modernisiert und neu ausgestattet mit Spüle, Elektroherd und Einbaumöbeln bzw. Badewanne (Dusche bei den Kleinwohnungen), Handwaschbecken und WC. (Kosten 0,5 Mio DM, 9.000 DM je neue WE).
- Der Eingangsbereich wird neugestaltet, das Treppenhaus erhält einen neuen Anstrich. Auch der Fahrstuhl wird neu ausgekleidet (Kosten 14.000 DM).

- Das gebäudenahe Wohnumfeld wird neugestaltet mit Anpflanzungen und verbesserter Wegeführung. Die Erdgeschoß-Wohnungen erhalten kleine Mietergärten mit direktem Zugang zur Wohnung. Zugänge erhalten die 6 Wohnungen im Erdgeschoß. (Gesamtkosten 52.000 DM).

Die Baukosten incl. Nebenkosten betragen 2,8 Mio DM. Hinzu kommen 0,3 Mio DM für Umzugskosten und -entschädigungen. Die 5 Gewerbebetriebe blieben mietfrei während der Umbau-maßnahme im Gebäude wohnen. Die Zugänge wurden mit Gerüsten abgesichert.

#### 4.2.2 Alternative B: Horizontaler Rückbau

Da nicht gewährleistet ist, daß auch bei Durchführung der erforderlichen Betonsanierung die Tragsicherheitsreserven für ein 8geschossiges Gebäude auf Dauer ausreichen, sollen die oberen drei Geschosse abgerissen werden. Darüber hinaus werden Wärmedämmungen an der Außenfassade vorgenommen sowie die Außenanlagen neu gestaltet.

- Rückbau der drei oberen Geschosse mit 39 Wohneinheiten, so daß ein 6geschossiges Gebäude mit insgesamt 52 Wohneinheiten entsteht. Die fünf Gewerbeeinheiten bleiben erhalten. Neubau des Daches.
- Maßnahmen zur Wärmedämmung an der Außenfassade sowie Neuanstrich.
- Renovierung bzw. Neugestaltung vom Eingangsbereich und Treppenhaus, Gestaltung des Wohnumfeldes und direkter Zugang zu Erdgeschoßwohnungen wie bei Alternative A.

Die Baukosten incl. der Nebenkosten betragen 1,7 Mio DM, hinzu kommen Umzugskosten und -entschädigungen in Höhe von 0,3 Mio DM. Die Gewerbebetriebe blieben auch bei dieser Alternative mietfrei im Gebäude.

#### 4.2.3 Alternative C: Abriß

Als Alternative wurde überlegt, das Gebäude vollständig abzureißen und auf der Fläche einen 4geschossigen Neubau mit insgesamt 28 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu errichten.

Der Abriß kostet 0,3 Mio DM, für den Neubau werden 3 Mio DM veranschlagt. Inclusive der Nebenkosten von 12 % betragen die Baukosten 3,7 Mio DM. Hinzu kommen Umzugskosten und -entschädigungen von 0,6 Mio DM, wobei die Gewerbebetriebe allein 0,3 Mio DM erhalten, da gerade vor Bekanntwerden der Betonschäden die Mietverträge um weitere 5 Jahre verlängert worden waren. Bei Totalabriß muß eine Wertvernichtung von 0,9 Mio DM berücksichtigt werden.



114 Einkornziegelsplittschütt-  
betongebäude vor



115 Einkornziegelsplittschütt-  
betongebäude vor



116 ...und nach Rückbau  
und Sanierung



117 ...und nach Rückbau  
und Sanierung



#### 4.3 Bewertung der Verbesserungsmaßnahmen

Die Bewertung der Maßnahmealternativen ist zunächst anhand ihrer Eignung zur Beseitigung der Bauschäden und der daraus resultierenden Probleme vorzunehmen, unter Berücksichtigung der Kosten. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen aber auch geeignet sein, den Wohnwert dieser Bestände den heutigen Wohnanforderungen anzupassen und so auch auf längere Sicht die Vermietungschancen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sichern.

Wie bereits aufgezeigt, sind die verschiedenen Maßnahmealternativen unterschiedlich kostenintensiv. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Kosten pro Wohneinheit dargestellt, wobei die Bezugsgröße einmal die ursprüngliche Anzahl der Wohnungen ist, zum anderen die Wohnungsanzahl nach Durchführung der Maßnahme.

#### KOSTEN JE WOHN EINHEIT NACH MASSNAHMEALTERNATIVEN (Reine Baukosten, Nebenkosten, Umzugskosten)

| Alternative | Kosten<br>(ursprüngliche Anzahl:<br>91 WE + 5 GE) | Kosten<br>(neue Anzahl)     |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| A           | 31.944 DM                                         | 50.272 DM<br>(56 WE + 5 GE) |
| B           | 20.603 DM                                         | 34.700 DM<br>(52 WE + 5 GE) |
| C           | 44.666 DM                                         | 153.142 DM<br>(28 WE)       |

Insgesamt müssen für die verschiedenen Alternativen folgende Maßnahme- und wohnungswirtschaftlichen Kosten veranschlagt werden:

# VERGLEICHENDE KOSTENÜBERSICHT FALLTYP IV

Vergleich der Bau- und Umzugskosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp IV

| Maßnahmen                   | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>BAUKOSTEN</b>            |                                    |                                    |                                    |
| Maßnahmen in und am Gebäude | 2.465.286                          | 1.509.300                          | 280.000                            |
| Neubau                      | 0                                  | 0                                  | 3.024.000                          |
| Nebenkosten(12 %)           | 295.834                            | 181.116                            | 396.480                            |
| Baukosten insgesamt         | 2.761.120                          | 1.690.416                          | 3.700.480                          |
| <b>UMZUGSKOSTEN</b>         |                                    |                                    |                                    |
| Mieterbetreuung             | 60.000                             | 60.000                             | 60.000                             |
| Umzugsentschädigung Mieter  | 245.500                            | 227.500                            | 227.500                            |
| Umzugsentschädigung Gewerbe | 0                                  | 0                                  | 300.000                            |
| Umzugskosten insgesamt      | 305.500                            | 287.500                            | 587.500                            |
| Maßnahmekosten insgesamt    | 3.066.620                          | 1.977.916                          | 4.287.980                          |

Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kosten bei verschiedenen Alternativen Falltyp IV

| Maßnahmen                    | Kosten<br>Alternative A<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative B<br>(in DM) | Kosten<br>Alternative C<br>(in DM) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WERTVERNICHTUNG</b>       |                                    |                                    |                                    |
| öffentliche Darlehen         | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| sonstige Kredite             | 0                                  | 284.375                            | 700.000                            |
| Eigenkapital                 | 0                                  | 69.834                             | 171.990                            |
| Wertvernichtung insgesamt    | 0                                  | 354.209                            | 871.990                            |
| <b>MIETAUSFÄLLE</b>          |                                    |                                    |                                    |
| durch Leerstand im Vorjahr   | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| durch Subvention im Vorjahr  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| während der Maßnahme         | 191.000                            | 191.000                            | 0                                  |
| durch Fortfall WE            | 0                                  | 103.181                            | 295.284                            |
| durch Subvention nach Maßn.  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| Mietausfälle insgesamt       | 191.000                            | 294.181                            | 295.284                            |
| <b>MIETDIFFERENZ</b>         |                                    |                                    |                                    |
| Mietensoll vor der Maßnahme  | 295.284                            | 295.284                            | 295.284                            |
| Mietensoll nach der Maßnahme | 327.960                            | 211.212                            | 131.242                            |
| Mietdifferenz                | 32.676                             | -84.072                            | -164.042                           |

Für die Wirkungen der einzelnen Maßnahmealternativen lassen sich folgende Aussagen machen:

Alternative A:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 35 Wohneinheiten durch Zusammenlegung.
- Die Mieten erhöhen sich um 0,80 DM auf 5,30 DM/m<sup>2</sup> (bruttokalt). Die Wohnungen bleiben dem Teilwohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum erhalten.
- Die größeren, modernisierten Wohnungen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Auch für die kleinen Wohnungen besteht auf absehbare Zeit eine ausreichende Nachfrage.
- Zur Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten müssen die jetzigen Bewohner ganz oder zeitweise ausziehen. Ein Teil der Bewohner kehrt nach Beendigung der Maßnahme wieder in das Gebäude zurück, diese werden während der Baumaßnahmen in Appartements der Arbeiterwohlfahrt untergebracht. Andere übersiedeln in eine Altenwohnung oder in ein Altenheim. Für die restlichen Bewohner kann Ersatzwohnraum bereitgestellt werden, wobei hinsichtlich Art und Lage der Wohnung den Wünschen so weit als möglich entsprochen werden soll.
- Nach dem heutigen Erkenntnisstand kann nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden, ob auch nach Durchführung der Betonsanierung die Tragsicherheitsreserven für ein 8geschossiges Gebäude auf Dauer ausreichen werden.

Alternative B:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 39 Wohneinheiten durch Rückbau.
- Die kleinen Wohnungen bleiben dem Markt als preiswerter Wohnraum erhalten; für diese Wohnungen besteht zur Zeit eine große Nachfrage.

- Während der Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen müssen die Bewohner ganz oder zeitweise ausziehen. Hierfür gelten auch die Aussagen aus Alternative A.

Alternative C:

- Reduzierung des Bestandes um insgesamt 73 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten (Abriß von 91 WE und 5 GE, Neubau von 28 WE).
- Hierdurch geht dem Markt stark nachgefragter, preiswerter Wohnraum verloren. Die gut ausgestatteten Neubau-Wohnungen liegen im mittleren Mietenbereich des Sozialwohnungsbestandes. Hierfür besteht auch eine entsprechende Nachfrage.

Empfehlung:

Unter Berücksichtigung der Aspekte Standfestigkeit, Kosten und Wohnungsmarktsituation sollte die Alternative B gewählt werden. Längerfristig sollten bei nachlassender Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Wohnungen zusammengelegt werden.

## **C Konsequenzen**

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER FALLSTUDIEN

### 1.1 Falltyp I: Baualtersbedingte Mängel und Probleme

Das Modell-Beispiel weist eine Reihe von Bau- und Ausstattungsmängeln in Wohnungen und Gebäuden auf, die typisch sind für den Sozialwohnungsbestand der 50er Jahre. Hinzu kommen Defizite im Wohnumfeld. Auf einem insgesamt noch angespannten örtlichen Wohnungsmarkt, besonders in dem Marktsegment des preiswerten Wohnraums, hat dieser Wohnungsbestand eine wesentliche Bedeutung für die Wohnversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. Trotz der Mängel und Defizite in Wohnungen, Gebäude und im Wohnumfeld und trotz eines negativen Außenimages, das die Siedlung für deutsche Bewerber von außerhalb des Stadtteils unakzeptabel macht, gibt es nur eine geringe Fluktuation und keine Leerstände, sondern im Gegenteil einen Nachfrageüberhang nach diesen preiswerten, einfachen Wohnungen. Hierzu tragen auch die gewachsene Sozialstruktur und die daraus resultierenden engen Bindungen an die Siedlung und der Stadtteil bei.

Erforderliche und erwünschte Verbesserungsmaßnahmen mit dem Ziel, die baustrukturellen Mängel zu beheben und den Wohnwert von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeld an die heutigen Anforderungen anzupassen, müssen der Bedeutung dieser Bestände für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum Rechnung tragen. Das heißt, daß die Mietpreissteigerungen durch Modernisierung nicht über die ortsüblichen Mieten für dieses Marktsegment hinausgehen dürfen. Auch müssen die Maßnahmen sozial verträglich durchgeführt werden, die bisherigen Bewohner dürfen nicht verdrängt werden.

Die Entscheidung, welche der möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Situation - in Frage kommen Teilmodernisierung (u.U. mit Mieterselbsthilfe), umfassende Modernisierung, Abriß einzelner Gebäude sowie ergänzender Neubau - zur Durchführung kommen sollen, hängt neben den bautechnischen Erfordernissen - Zustand der Bausubstanz - im wesentlichen von

der Höhe der anfallenden Kosten und den Finanzierungsmöglichkeiten ab. Wohnungswirtschaftliche Aspekte wie Leerstands- und Fluktuationsprobleme üben derzeit in der Regel noch keinen Handlungsdruck aus, sind jedoch für längerfristige Perspektiven zur Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Bestände zu berücksichtigen. Daher sind bei der Entscheidungsfindung auch die Entwicklung der einzelnen Segmente des örtlichen Wohnungsmarktes und der qualitativen Nachfrage in der Region mit einzubeziehen. Ein vor diesem Hintergrund entwickeltes Verbesserungskonzept kann durchaus sukzessive realisiert werden, mit Anpassung an die sich verändernden Markt- und Versorgungserfordernisse.

Zu bevorzugen sind Alternativen, die eine Erweiterung der häufig einseitigen Wohnungsstruktur - einfache Kleinwohnungen - beinhalten. Hier gibt es die Möglichkeiten der Veränderungen im Bestand durch Wohnungszusammenlegungen und des ergänzenden Neubaus. Aufgrund der teilweise sehr großen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden kann mit Neubauten durchaus eine behutsame Verdichtung vorgenommen werden, ohne daß Wohnumfeldqualitäten dadurch beeinträchtigt und Siedlungsstrukturen zerstört werden. Auch ein Abriß einzelner Gebäude ist nicht grundsätzlich auszuschließen, wenn eine Sanierung zur erforderlichen Herstellung sicherer und gesunder Wohnbedingungen nicht oder nur mit unwirtschaftlichem Kostenaufwand möglich ist. Dabei muß das Argument der Sanierungsunfähigkeit oder Unwirtschaftlichkeit aber durch eine gutachterliche Prüfung gestützt sein und darf nicht als Scheinargument herangezogen werden, um durch den Abriß Flächen für lukrative Neubaumaßnahmen freizumachen.

1.2 Falltyp II: Problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis

Wesentliches Problem dieser Bestände sind die sowohl absolut als auch im Verhältnis zum Wohnwert zu hohen Mietkosten, die zusammen mit einer Reihe von unterschiedlichen Mängeln und Defiziten zu einer geringen Akzeptanz bei Bewohnern und potentiellen Bewerbern führen. Je entspannter der regionale Wohnungsmarkt ist, um so häufiger verursacht diese fehlende Akzeptanz steigende Fluktuationsraten und ansteigende Leerstände.

Dieser wohnungswirtschaftliche Druck macht ein schnelles Handeln notwendig. Als vorrangiges und wirksames Instrument ist hier die Senkung der Mietkosten zu nennen. Diese reicht nach den vorliegenden Erfahrungen aber alleine nicht aus, um die Vermietungschancen dieser Bestände langfristig zu sichern. Ergänzend müssen Maßnahmen zur Verbesserung der Sozialstruktur, des Images, des Vermieter-Services und der Aufenthaltsqualität in Gebäuden und im Wohnumfeld durchgeführt werden. Auch ist es häufig erforderlich, das vorhandene Wohnungsgemenge an die Nachfrageentwicklung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen anzupassen.

Die Planung und Realisierung von Verbesserungsmaßnahmen darf aber nicht von kurzzeitigen Nachfrageschwankungen auf dem Wohnungsmarkt bestimmt werden. So darf die derzeitige Vollvermietung auch in belasteten Großsiedlungen nicht dazu führen, daß als notwendig erachtete und bereits geplante Maßnahmen nicht realisiert werden. Ebenso dürfen die Probleme bei hohen Leerständen nicht dadurch einer Scheinlösung zugeführt werden, daß durch Abrisse von Wohnungen hoher Qualität das Angebot verknappt wird. Dem widersprechen auch die hohen Kosten insbesondere durch die Wertvernichtung und die Frage der Finanzierung dieser Abrisse, vor allem vor dem Hintergrund hoher Restschulden, mit denen viele dieser Bestände belastet sind.



Die Verbesserungsmaßnahmen müssen geeignet sein, die Bestände dieses Falltyps, die häufig in Großsiedlungen der 70er Jahre liegen, an die sich verändernden Wohnvorstellungen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder städtebauliche Anforderungen anzupassen. Dabei darf bei den Verbesserungskonzepten nicht der bei der ursprünglichen Planung gemachte Fehler wiederholt werden, nämlich etwas Endgültiges, Perfektes bereitstellen zu wollen. Vielmehr muß die Notwendigkeit permanenter Anpassung anerkannt werden. Außerdem muß bei jeder Maßnahme geprüft werden, inwieweit sie sich auf den Preis auswirken wird und ob demgegenüber eine erhebliche Leistungssteigerung erreicht wird, damit nicht das ursächliche Problem eines nicht ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnisses sich dann eventuell auf einer höheren Stufe wiederholt.

Eine Anpassung an sich verändernde Wohnwünsche und geänderte Rahmenbedingungen kann auch die Umnutzung von Wohnraum sein. Durch diese Umnutzung kann sowohl das Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur und Wohnergänzungseinrichtungen an die tatsächlichen Bedarfe angepaßt werden als auch eine sinnvolle Nutzung leerstehenden Wohnraums durch Büros und nicht störendem Gewerbe erfolgen.

Wenn auch ein Abriß, der lediglich dem Ziel der Wohnungsverknappung dient, unter den gegebenen Bedingungen abzulehnen ist, kann ein horizontaler oder vertikaler Rückbau von Gebäudeteilen zur Verbesserung der bestehenden Wohnverhältnisse durchaus in Betracht gezogen werden. Bei den hohen Gesamtkosten wird aber in der Regel anderen Maßnahmen der Vorzug zu geben sein.

### 1.3 Falltyp III: Nicht akzeptierte Baustrukturen in Regionen mit Wohnungsüberhang

Anders stellt sich die Situation bei Beständen des Falltyps III dar. Hier gibt es einen echten Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt, so daß Wohnungssuchende in den verschiedenen Teilsegmenten ausreichend Alternativen zu den nicht akzeptierten Baustrukturen finden. Maßnahmen zur Senkung der Mietkosten und Verbesserung des Wohnwertes im Bestand reichen nicht aus, die Vermietungschancen nachhaltig zu erhöhen. Da sich auch eine Umnutzung der Gebäude an diesen Standorten aufgrund der fehlenden Nachfrage meist nicht realisieren läßt, bleibt als Lösungsmöglichkeit oft nur der vollständige Abriß oder der teilweise Rückbau der Gebäude. Angesichts der erheblichen Verluste bei der Bewirtschaftung dieser Bestände sind hier die Kosten infolge der Wertvernichtung anders zu beurteilen als beispielsweise bei Beständen des Falltyps II, deren Vermietungsprobleme aus einem unausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis resultieren. Die negativen Auswirkungen, die sich aus der Belastung durch diese Bestände für das angrenzende Wohnquartier oder die anderen Wohnungen des Unternehmens ergeben, sind hier u.E. von größerer Bedeutung als die Vernichtung nicht angenommener Bausubstanz, selbst wenn hierzu öffentliche Mittel aufgewendet werden müssen.

### 1.4 Falltyp IV: Bauschäden

Die Entscheidung über die zu wählende Maßnahmealternative wird bestimmt durch ihre Eignung zur Beseitigung der Bauschäden und der daraus resultierenden Probleme. Ziel sollte dabei grundsätzlich der Erhalt der Wohnungen sein, insbesondere auch für das Marktsegment des preiswerten Wohnraums. Gegenüber den anderen möglichen Maßnahmealternativen - Sanierung zur Behebung der Bauschäden und Sanierung mit gleichzeitiger Modernisierung zur Anpassung an die heutigen Wohnanforderungen - sollten Entscheidungen zugunsten

eines teilweisen oder vollständigen Abrisses ausschließlich vor dem Hintergrund gefällt werden, daß die Bauschäden an konstruktiven Gebäudeteilen oder die Gesundheit der Bewohner gefährdenden Schäden mit vertretbarem Kostenaufwand nicht mehr reparabel sind.

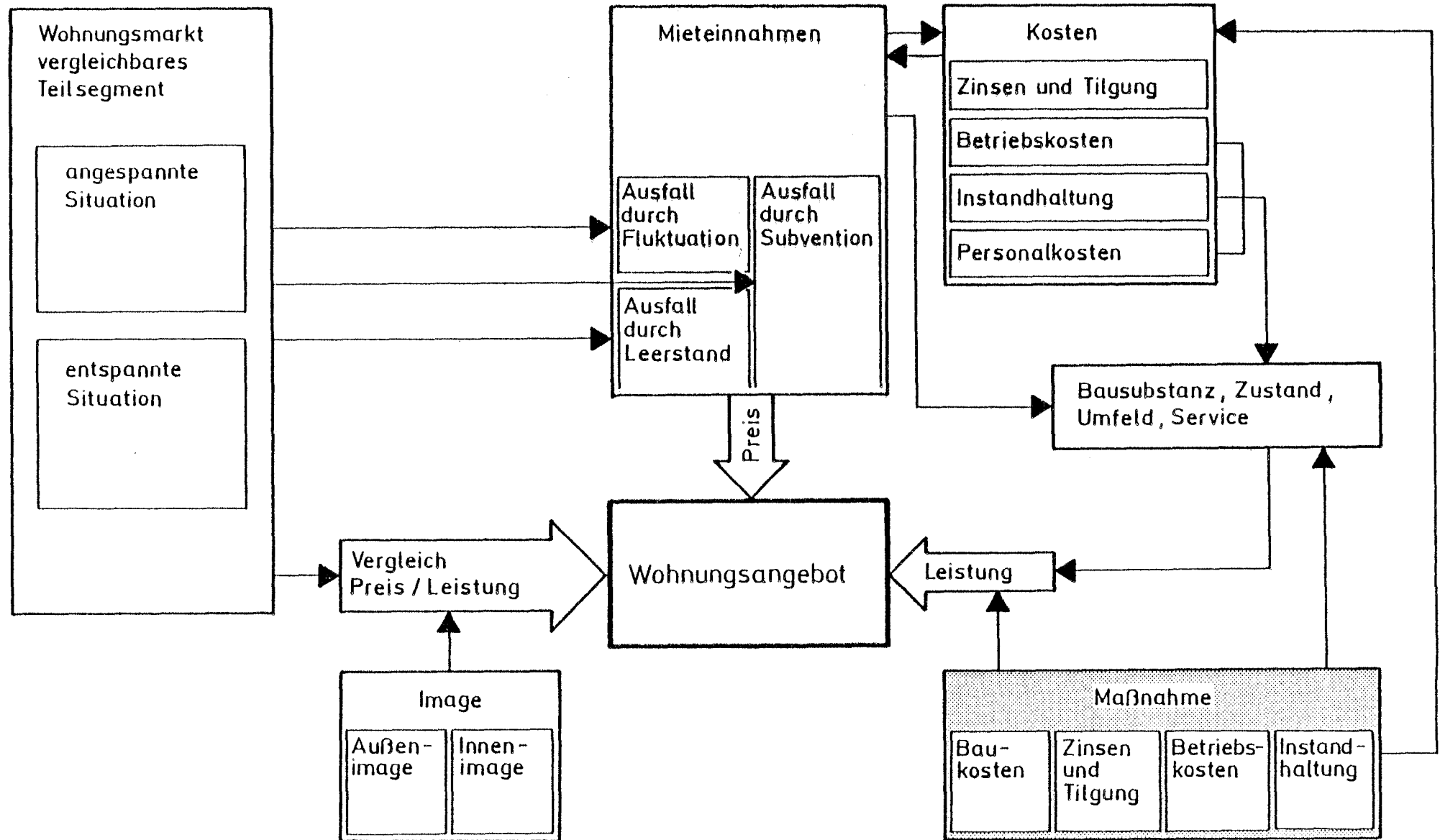
## 2. KRITERIEN ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

Die Bestände im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit haben mit einem Anteil von 58 % am gesamten Mietwohnungsbestand eine entscheidende Bedeutung für die Wohnversorgung der Bevölkerung. Teile dieses Wohnungsbestandes laufen heute aus unterschiedlichen Gründen Gefahr, diese Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen zu können. Hier müssen Maßnahmen zum Erhalt dieser Bestände und zur Sicherung oder Wiederherstellung ihrer Funktionsfähigkeit ergriffen werden.

Die einzelnen Fallbeispiele machen deutlich, daß Probleme und Rahmenbedingungen bei den verschiedenen Bestandstypen im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit sehr unterschiedlich sind. Daher müssen auch die Maßnahmen, die zur Lösung oder zumindest zur Verringerung der bestehenden Probleme geeignet sind, jeweils am Einzelfall ansetzen und können nach Art, Umfang, Kosten und Wirkung ebenfalls sehr unterschiedlich sein. Anlaß für konkrete Handlungsnotwendigkeiten geben bauliche, städtebauliche und soziale Mängel und Defizite, insbesondere aber auch wohnungswirtschaftliche Probleme, wenn z.B. die Vermietungsschwierigkeiten zu hohen Fluktuationsraten und Leerstandsquoten führen.

Ausgangspunkt der Betrachtung ist das Wohnungsangebot auf dem regionalen Wohnungsmarkt und seine jeweilige Eignung zur quantitativen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung. Wie die folgende Darstellung zeigt, wirken eine Reihe von Einflußfaktoren auf das Wohnungsangebot ein, die zum Teil wiederum in direkten oder indirekten Wechselbeziehungen zueinander stehen.

# WIRKUNGEN VON EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS WOHNUNGSANGEBOT



Die Vermietungschancen von Wohnungsbeständen werden durch ihre Konkurrenzposition auf dem örtlichen oder regionalen Wohnungsmarkt bestimmt. Entscheidend sind dabei vor allem die einzelnen Teilsegmente des Marktes. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt zeigen sich die Auswirkungen lediglich in erhöhten Fluktuationsraten, aber nicht in Leerständen. Dieses ändert sich bei zunehmender Entspannung, bei einem nachfragerorientierten Wohnungsmarkt bzw. Teilmärkten entscheidet das Preis-Leistungs-Verhältnis über die Vermietungschancen der jeweiligen Wohnungsbestände. Daher sind im Entscheidungsprozeß über die Wahl der jeweils möglichen Verbesserungsalternativen die Entwicklungen des Wohnungsmarktes ein zu berücksichtigender, wichtiger Aspekt.

Diese Entwicklung ist sowohl von demographischen Faktoren wie der Entwicklung der Einwohner- und stärker der Haushaltszahlen und -strukturen abhängig als auch von der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region und von politischen Entscheidungen, wie dem Zuzug von Aussiedlern und Asylanten. Prognosen über die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt geben gleichzeitig Anhaltspunkte für eine nachfragegerechte Anpassung des Bestandes hinsichtlich der Wohnungsgrößen und dem Angebot für bestimmte Bevölkerungsgruppen, z.B. Altenwohnungen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Hohe Leestände und Fluktuationsraten führen zu verminderten Einnahmen infolge Mietausfälle und erhöhten Kosten durch zusätzlichen Verwaltungsaufwand und Instandhaltungsbedarf. Dieses kann zu Lasten von Instandhaltungserfordernissen und anderen wohnungswirtschaftlichen Leistungen gehen, und zwar sowohl in dem problembehafteten Bestand mit Vermietungsschwierigkeiten als auch in anderen Beständen des Eigentümers. Verminderte Einnahmen können so zu einer Verschlechterung der Leistungsseite beim Wohnungsangebot und des objektiven oder subjektiv empfundenen Wohnwertes für die Bewohner führen, bei gleichbleibenden oder gar steigenden

Mietkosten verschlechtert sich so die Konkurrenzposition weiter. Wie und in welchem Umfang sich diese auswirkt, ist wiederum abhängig von der Wohnungsmarktsituation.

Aber nicht nur wohnungswirtschaftliche Probleme, sondern auch städtebauliche, soziale und wohnungspolitische Fehlentwicklungen machen ein Eingreifen erforderlich. Hier sind insbesondere Bund, Länder und Gemeinden gefordert, ihrer Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem und preiswertem Wohnraum zu versorgen, gerecht zu werden. Vor allem in Ballungsgebieten wird der Bestand an preiswertem Wohnraum immer knapper, der Bedarf nimmt aber zu, wie die steigenden Zahlen der Wohnungssuchenden mit Dringlichkeitsgründen zeigen. Betroffen sind vor allem Bevölkerungsgruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, wie Einkommensschwache, Kinderreiche und Ausländer, aber auch junge und alte Menschen. Mit dem Auslaufen der Belegungsbindungen für die preisgünstigen Sozialwohnungsbestände der 50er und 60er Jahre steht zu befürchten, daß sich diese Versorgungsschwierigkeiten noch verschärfen.

Um der Vielzahl von Problemen, die hinsichtlich Art, Umfang, Kombination, Gewichtung und Erscheinungsform ganz unterschiedlich auftreten können, wirksam begegnen zu können, gibt es eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen verändern das bestehende Preis-Leistungs-Gefüge. Auf der Preis-Seite kann dies als Mietsenkung durch Mietverzichte der Unternehmen oder öffentliche Subventionen geschehen, aber auch als Mieterhöhung infolge Wertverbesserung. Auf der Leistungs-Seite sind alle Maßnahmen zu nennen, die geeignet sind, den Wohnwert des Bestandes zu erhöhen, wie

- Verbesserung des Vermieter-Services, z.B. mit einer bewohnernahen Wohnungsverwaltung, Beratungs- und Betreu-

ungsangeboten, einer verstärkten Mieterbeteiligung, Erhöhung der Nutzungs- und Verfügungsrechte in den Wohnungen und den halbprivaten Räumen sowie einer kontinuierlichen Pflege und Instandhaltung von Gebäuden und Wohnumfeld;

- Bewohnergerechte Anpassung der öffentlichen, privaten und sozialen Infrastruktur, wobei auch die Mitwirkung der öffentlichen Hand gefordert ist;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes im privaten und öffentlichen Raum einschließlich der Verkehrssituation, wobei ein gemeinsames Vorgehen von Wohnungseigentümern und der Gemeinde notwendig ist;
- Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung bzw. -haltung von Gebäuden einschließlich Wärmeschutzmaßnahmen sowie die Beseitigung funktionaler Mängel und von Gestaltungsdefiziten;
- Aufwertung des Wohnungsbestandes und Anpassung an Nachfrageänderungen durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, Grundrißveränderungen, Umgestaltung für besondere Bevölkerungsgruppen (z.B. Alte und Behinderte) oder Wohnformen (Servicehaus), aber auch durch Schaffung oder Erweiterung von wohnungsbezogenen Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien);
- Umnutzung von einzelnen Wohnungen, Etagen oder Gebäuden zur Ergänzung der Infrastruktur oder der Wohnergänzungseinrichtungen, aber auch für gewerbliche Nutzung als Büroräume;
- Umnutzung von nicht angenommenen oder nicht mehr genutzten Gemeinschaftseinrichtungen wie Tiefgaragen, Parkpa-

letten oder Waschhäusern für Kommunikations-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen oder zur gewerblichen Nutzung;

- vertikaler oder horizontaler Rückbau von Gebäudeteilen oder vollständiger Abriß einzelner Gebäude;
- ergänzender Neubau zur Erweiterung des Wohnungsangebotes oder der Infrastruktur.

Darüber hinaus sind häufig ergänzende Initiativen zur Verbesserung des Image erforderlich, z.B. mit Hilfe einer begleitenden Öffentlichkeits- und Pressearbeit bei der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen und anderen Aktivitäten.

Welche der nach sorgfältiger Problemanalyse als sinnvoll erachteten Verbesserungsmaßnahmen realisiert werden sollen, ist abhängig von den daraus resultierenden Kosten. Dabei dürfen aber nicht nur die reinen Baukosten betrachtet werden, von Bedeutung sind auch die wohnungswirtschaftlichen Kosten. So müssen bei der Kostenermittlung folgende Positionen berücksichtigt werden:

## 1. Maßnahmekosten

### 1.1 Baukosten

- 1.1.1 Maßnahmen im und am Gebäude
- 1.1.2 Wohnumfeldmaßnahmen
- 1.1.3 Nebenkosten

### 1.2 Umzugskosten

- 1.2.1 Mieterbetreuung
- 1.2.2 Umzugsentschädigungen
- 1.2.3 Mietzuschüsse für Zwischenwohnung

## 2. Wohnungswirtschaftliche Kosten

### 2.1 Wertvernichtung

- 2.1.1 Öffentliche Darlehen von Bund, Land, Gemeinde
- 2.1.2 sonstige Kredite
- 2.1.3 Eigenkapital



## 2.2 Mietausfälle

### 2.2.1 Mietausfälle durch Leerstand

### 2.2.2 Mietverzichte

### 2.2.3 Mietausfälle während der Maßnahme

## 2.3 Mietdifferenz

### 2.3.1 Mietensoll vor der Maßnahme

### 2.3.2 Mietensoll nach der Maßnahme

### 2.3.3 Mietendifferenz

Während bei bestandserhaltenden Verbesserungsmaßnahmen - für Wohnen oder gewerbliche Nutzung - sowie bei Neubau das Gewicht vor allem bei den Maßnahmekosten liegt, muß bei allen Rückbaumaßnahmen das Augenmerk vor allem auch auf die Wertvernichtung gerichtet werden. Dieses gilt insbesondere für neuere Bestände mit hoher Belastung durch erhebliche Restschulen.

Von entscheidender Bedeutung bei dem Kostenaspekt sind die Finanzierungsmöglichkeiten und damit auch die Frage, wie sich Verbesserungsmaßnahmen auf der Preis-Seite auswirken werden. So müssen die Mieter die Maßnahmen als sinnvoll und als Wertverbesserung ansehen und bereit und in der Lage sein, eventuelle Mieterhöhungen zu tragen. Generell gilt, daß bislang preiswerte Wohnungsbestände auch nach Mieterhöhung infolge Modernisierung diesem Marktsegment erhalten bleiben müssen, und daß bei Beständen, deren Problemsituation vor allem aus einem gestörten Preis-Leistungs-Verhältnis resultiert, Mieterhöhungen auch bei verbesserter Leistung in der Regel dazu führen, daß die Konkurrenzposition dieser Wohnungen zumindest nicht verbessert wird.

Aber nicht nur mit Blick auf die Mieten-Seite sind die voraussichtlichen Auswirkungen von Verbesserungsmaßnahmen mit in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Denn bei der Fragestellung, welcher der generell sinnvollen Lösungsmöglichkeiten der Vorzug gegenüber anderen Alternativen zu

geben ist, ist dem Kosten-Nutzen-Verhältnis die höhere Priorität gegenüber reinen Kosten- oder Finanzierungsbetrachtungen einzuräumen. Dabei sind die positiven und negativen Auswirkungen für die einzelnen Beteiligten Bewohner, Eigentümer und Öffentliche Hand gegeneinander abzuwägen.

Als positives Ergebnis der Maßnahmen für Bund, Länder und Gemeinden sollte eine Verbesserung der quantitativen und/oder qualitativen Wohnungsversorgung zu verzeichnen sein. Dem stehen Kosten für Maßnahmen im Wohnumfeld- und Infrastrukturbereich gegenüber, ebenso für die eventuelle Förderung von Verbesserungsmaßnahmen durch die Eigentümer und für mögliche Subventionen zur Reduzierung der Mieten. Für die Eigentümer muß Ergebnis der Maßnahmen sein, daß die Konkurrenzsituation der betreffenden Bestände im örtlichen Wohnungsmarkt längerfristig verbessert wird und möglichst eine Vollvermietung erreicht werden kann. Auch hier stehen auf der Negativ-Seite Kosten für Durchführung der Maßnahmen, Mietausfälle während der Maßnahme sowie eventuelle Mietverzichte. Diesen Kosten müssen entfallende Kosten für Mietausfälle aufgrund von Leerständen sowie reduzierten Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand gegengerechnet werden.

Aus Sicht der Bewohner sind die Verbesserungsmaßnahmen u.a. danach zu beurteilen, inwieweit sie den Wohnwert insgesamt fördern können. Dazu müssen Preis und Leistung in einem angemessenen Verhältnis stehen, deshalb ist die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes nur durch eine gleichzeitige Sicherung der Qualität und der Bezahlbarkeit möglich. Die Qualität des Wohnwertes ist aber nicht allein mit objektiven Tatbeständen meßbar, mindestens ebenso wichtig ist die subjektive Bewertung durch die Bewohner. Daher haben kleine, aber sichtbare Maßnahmen wie der neue Anstrich einer Fassade für die Mieter einen höheren Stellenwert als zur Erhaltung der Bausubstanz notwendige, kostenaufwendige Maßnahmen wie z.B. eine Betonsanierung. Da die subjektive Be-

wertung für die Akzeptanz von Maßnahmen durch die Bewohner so wichtig ist, ist es auch erforderlich, die Mieter in den Prozeß der Planung und Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen einzubeziehen.

Wichtig sind die konkreten Wohnwünsche und -vorstellungen der Bewohner und nicht das, was Planer und Architekten als richtig erachten, es sei denn, es geht um konkrete Anforderungen zur Erhaltung der Bausubstanz. Zwar träumt auch heute die Mehrheit der Bevölkerung vom Eigenheim mit Garten, und auch die Feststellung von TUCHOLSKY hat noch heute ihre Richtigkeit:

"Ja, das möchteste:

eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße,  
mit schöner Aussicht, ländlich mondän...  
eine Bibliothek und drumherum  
Einsamkeit und Hummelgebrumm."

Andererseits sind die meisten aber, "und das wird häufig unterschätzt, realistisch genug, sich in ihren häufig beschränkten Wahlmöglichkeiten rational einzufinden, nicht abzufinden. Es wird differenziert zwischen den Angeboten und es wird auch merklich auf verschiedene Formen der bebauten Struktur reagiert" (STRUBELT 1986, S. 75). Dieses gilt es bei Neubau und Bestandsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Entscheidung, welche Verbesserungsmaßnahmen unter Kosten-Nutzen-Aspekten am besten geeignet sind, bestehenden oder künftigen Problemen wirksam zu begegnen, ist - wie im Voranstehenden aufgezeigt - von einer Vielzahl von Rahmenbedingungen und Einflußfaktoren abhängig, die zudem noch in unterschiedlichen Wirkungszusammenhängen zueinander stehen. Daher ist es nicht möglich, eine allgemein gültige Formel

für die Entscheidungsfindung bei den unterschiedlichen Bestandstypen aufzustellen. Erforderlich ist immer eine Prüfung des Einzelfalles auf Grundlage der jeweiligen Ausgangssituation und Problemkonstellation unter Einbeziehung der beschriebenen Kriterien. Diese werden in der folgenden Übersicht noch einmal veranschaulicht.

Bei der Umsetzung der einzelnen Verbesserungsmaßnahmen sind auch die entsprechenden rechtlichen Instrumente zu beachten, die sich fördernd oder hemmend auf die Realisierungsmöglichkeiten auswirken können. Bei der Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen bedarf es aber eines eigenständigen Gutachtens, um die jeweiligen Wirkungen für einzelne Maßnahmen zu analysieren. Hinzu kommt die teilweise sehr unterschiedliche Praxis in einzelnen Ländern und Gemeinden zur Anwendung der Rechtsvorschriften. Als ein Beispiel sei hier nur die Frage der Umnutzung von Wohnraum angeführt. Hier ist eine Ausnahme von der jeweils geltenden Zweckentfremdungsverordnung erforderlich, was grundsätzlich zum Schutz des Wohnraumes auch notwendig ist. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für "wohnbezogene Zwecke" wie Wohnungsverwaltungsstellen und Beratungsstellen ist in der Regel problemlos möglich, für andere, gewerbliche Nutzungen ist sie abhängig von der Leerstandssituation und der jeweiligen Praxis in der Gemeinde.

Vergleichbares wie für die rechtlichen Instrumente gilt auch für die Förderinstrumente. Auch hier gibt es für unterschiedliche Einzelmaßnahmen eine Vielzahl von Bundes-, Landes- und Gemeindeprogrammen und -Fördermitteln, z.T. mit zeitlichen oder räumlichen Begrenzungen.

## AUSGANGSSITUATION

|                                   |                                      |                                      |                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Wohnungsmarkt<br>regional / lokal | wirtschaftliche<br>Rahmenbedingungen | wohnungswirtschaftliche<br>Situation | Problemsituation |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|



## MASSNAHMEN

### LEISTUNG

| Gebäude                                                                                                                                                                                 | Wohnung                                                                                                                                                                       | Wohnumfeld                                                                                     | Infrastruktur                                                                                                   | Service                                                                                                                                                   | Image                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandsetzung</li> <li>- Modernisierung</li> <li>- Bauschäden - beseitigung</li> <li>- Umbau</li> <li>- Umnutzung</li> <li>- Abriß</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierung</li> <li>- Änderung Wohnungsgemeinschaft</li> <li>- Grundrißänderung</li> <li>- Umbau</li> <li>- Umnutzung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentlicher Raum</li> <li>- privater Raum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche</li> <li>- private</li> <li>- soziale Betreuung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltung</li> <li>- Beratung</li> <li>- Mitbestimmung</li> <li>- laufende Instandhaltung und Pflege</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- außen</li> <li>- innen</li> </ul> |

### PREIS

| Mietsenkung                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietverzicht</li> <li>- Umfinanzierung</li> <li>- Nachsubvention</li> <li>- Subjektförderung</li> </ul> |



## KOSTEN

|           |              |                                |              |
|-----------|--------------|--------------------------------|--------------|
| Baukosten | Umzugskosten | wohnungswirtschaftliche Kosten | Fördermittel |
|-----------|--------------|--------------------------------|--------------|



## AUSWIRKUNGEN

| BEWOHNER |       | EIGENTÜMER          |        | BUND, LÄNDER, GEMEINDEN                                                               |        |
|----------|-------|---------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| +        | -     | +                   | -      | +                                                                                     | -      |
| Wohnwert | Miete | Vollvermietung      | Kosten | Wohnungsversorgung                                                                    | Kosten |
| Miete    |       | Konkurrenzsituation |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- quantitativ</li> <li>- qualitativ</li> </ul> |        |

### 3. EMPFEHLUNGEN

Wie bereits aufgezeigt, gibt es keine allgemein gültigen Handlungsanleitungen, welche Verbesserungsmaßnahmen für welches Problem bei den unterschiedlichen Typen von Wohnungsbeständen erfolgversprechend einzusetzen sind. Generell läßt sich festhalten, daß die Maßnahmen geeignet sein müssen, die Wohn- und Lebensverhältnisse der dort lebenden Bewohner zu verbessern, wobei es nicht zu Verdrängungseffekten aufgrund zu hoher Mietkosten kommen darf.

Angesichts der Bedeutung der Bestände im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit für die Wohnversorgung der Bevölkerung und der Verknappung des Angebots im Teilsegment des preiswerten Wohnraumes bei steigender Nachfrage muß das generelle Ziel sein, Wohnraum anzupassen und bezahlbare Mieten zu sichern.

Das bedeutet, daß in der Regel bestandssichernden Maßnahmen der Vorzug gegeben werden muß vor Umnutzungen und Abriß. Ausnahmen sind vor allem dort zu sehen, wo Umnutzungen eine notwendige Ergänzung der Infrastruktur ermöglichen oder die negativen Auswirkungen einer Monostruktur aufheben können, ebenso bei durch andere Maßnahmen nicht abbaubaren Wohnungsleerständen.

Ein teilweiser Rückbau oder vollständiger Abriß sollte nur dann erfolgen, wenn dadurch die Wohnverhältnisse bei den verbleibenden Wohnungen entscheidend verbessert werden oder eine Wiederherstellung von sicheren und gesunden Wohnverhältnissen nicht oder nur mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine Ausnahme von diesen grundsätzlichen Erwägungen stellen u.E. nur nicht akzeptierte Wohnungsbestände in Regionen mit echtem Wohnungsüberhang dar, bei denen andere Verbesserungskonzepte nach sorgfältiger Prüfung keinen Erfolg versprechen.

Die Sicherung der Mietwohnungsbestände der Nachkriegszeit und die Entwicklung von auch längerfristig wirksamen Lösungskonzepten für derzeit bestehende und künftig zu befürchtende Probleme ist eine wichtige wohnungs- und sozialpolitische Aufgabe der Zukunft. An der Bewältigung dieser Aufgabe müssen sich richtungsweisend Bund, Länder und Gemeinden beteiligen. So gibt es in einer Reihe von Siedlungen städtebauliche und soziale Probleme, die sich nur durch umfassende Planungen der Kommunen bewältigen lassen, die dann in Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern umgesetzt werden müssen. Viele notwendige Maßnahmen beziehen sich zudem auf den öffentlichen Bereich, wie die Verbesserung der Infrastruktur, der Verkehrsanbindungen und des Wohnumfeldes.

Auch die Finanzierung von erforderlichen Maßnahmen in den Sozialwohnungsbeständen kann nicht von den Eigentümern allein getragen werden. Hier sind öffentliche Förderungen notwendig, so bei Maßnahmen in Wohnungen, Gebäuden und im Wohnumfeld zur Beseitigung von Mißständen und Anpassung an die heutigen Wohnanforderungen und zur Beseitigung von Bauschäden sowie für Nachsubventionen zur Reduzierung der Mietkosten oder von Mietpreissteigerungen. Diese Förderungen müssen das Ziel der Bestandssicherung haben, wobei Umnutzungen und Rückbau unter den vorne beschriebenen Prämissen durchaus Bestandteil derartiger Verbesserungsmaßnahmen sein können. Dabei muß auch eine politische Lösung gefunden werden, wie die betriebswirtschaftlichen Verluste durch Wertvernichtung bei Rückbau aufgefangen werden können. Denkbar wäre z.B. ein Verzicht auf die Rückzahlung öffentlicher Darlehen und eine Neueinstufung des Buchwertes.

Auf keinen Fall darf es aber eine mit öffentlichen Geldern subventionierte Vernichtung von Wohnraum geben, die nur dazu dienen soll, das Wohnungsangebot zu verknappen. Dieses würde gegen die sozialen Ziele der Wohnungspolitik verstoßen. Eine Ausnahme stellen u.E. nur die nicht akzeptierten Gebäude in Regionen mit einem echten Wohnungsüberhang dar.

## LITERATURVERZEICHNIS

- ANGERER, F. u.a.: Reparatur der Großsiedlungen. In: Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften. Heft 4/86
- ARBEITSGEMEINSCHAFT Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e.V./GEWOS e.V. 1985: Großwohnsiedlungen: Erfahrungen des Auslands - Folgerungen für uns. Dokumentation des Fachgesprächs vom 22. Oktober 1985 in Köln. Bonn 1985
- ARBEITSGEMEINSCHAFT DRESEL U. ROSSMANN u.a. 1985: Erneuerung und Ergänzung in Wohngebieten aus den 50er und frühen 60er Jahren. Untersucht an den Beispielen: Karlsruhe-Mühlburger Feld, Mannheim-Schönau-Nord. Veröffentlichung der Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen. Stuttgart Nr. 170/85
- AUNAP, Georg 1986: Das Märkische Viertel - heute. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 91 - 96
- AUTZEN, Rainer/BECKER, Heidede: Moderne Zeiten. Aufwertung, Rückbau oder was sonst? In: Bauwelt 76 (1985) Nr. 24/ Stadtbauwelt (1985) Nr. 86, S. 930.134 - 938.142
- BEIERLORZER, Henry 1985: Die Krise der Großwohnanlagen. Eindrücke einer internationalen Fachtagung in Delft. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 38 (1985) Heft 1, S. 14 - 15
- BODENSCHATZ, Harald 1987: Nachbesserung im Märkischen Viertel, Berlin. In: SCHILLING 1987, S. 120 - 134
- BUNDESBAUBLATT 1986: Forschungsarbeit über Großsiedlungen präsentiert. Schneider: "Fehlentwicklungen beseitigen". In: Bundesbaublatt 1986, Heft 8, S. 469/471
- BUNDESBAUBLATT 1987: Bauschadensgespräch im Bundesbauministerium. Ergebnisse und Empfehlungen. In: BBauBl. 1987, Heft 2, S. 65 - 67
- BMBau (Hrsg.) 1986: Neue städtebauliche Aufgaben. Dokumentation der Fachtagung des BMBau am 3. und 4. Juni 1985. Schriftenreihe 03 "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft Nr. 03.115, Bonn 1986
- BMBau 1986: Baulandbericht 1986. Schriftenreihe 03 "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 03.116, Bonn 1986



- BMBau 1988: Zweiter Bericht über die Schäden an Gebäuden. Zwischenzeitliche Veränderungen und Erfolge bei der Schadensvorbeugung und Schadensbeseitigung - zusätzliche Maßnahmen. Unterrichtung des Deutschen Bundestages durch die Bundesregierung. Drucksache 11/1830. 17.2.1988
- BULLETIN 1986: Rede von Bundesbauminister Schneider in Bad Zwischenahn am 17.11.1986. Bonn 22.11.1986. Nr. 143. S. 1189
- COX, Karl-Heinz 1985: Aus der Traum. Zehn Jahre Metastadt und was nun. In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24 / Stadtbauwelt (1985) Heft 86. S. 163.959 - 165.961
- DEGNER, Joachim 1987: Die künftigen Aufgaben der Bausparkassen - Chancen und Möglichkeiten im Revitalisierungsprozeß der Städte. In: Schriften für Sozialökologie 38. Mannheim 1987, S. 42 - 47
- DER TAGESSPIEGEL 1986: Abriß von Häusern aus den fünfziger Jahren geplant. 26.08.1986
- DER TAGESSPIEGEL 1987: Mehr Information für Mieter in Ziegelsplittbeton-Häusern. 10.02.1987
- DEUTSCHE AKADEMIE FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG (Hrsg.) 1987: Städtebau und Landesplanung im Wandel. Auftrag und Verantwortung in Rückschau und Ausblick. Mitteilungen. 31. Jahrgang. Band 2. München 1987
- DIRTHEUER/EBE 1986: Waldkraiburg - Südlich der Stadtmitte. Gutachten zur Sanierung einer Siedlung aus den 50er Jahren. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag Stadt Waldkraiburg und Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg. München 1986
- DOEHNE, Hans-Jochen/MEUTER, Hartmut 1985: Großsiedlung der 60er und 70er Jahre. Ein neues Aufgabenfeld der Wohnungs- und Städtebaupolitik. In: Stadt 32 (1985) Heft 4, S. 36 - 41
- DÜTTMANN, Martina 1985: Keine abschließenden Urteile. In: Stadtbauwelt 1985, Nr. 88, S. 1926.360 - 1927.361
- EEKHOFF, Johann 1986: Abrißprämien für die Wohnungswirtschaft? In: Deutsche Wohnungswirtschaft 1986, Heft 6.
- EMMERICH, H.v. 1988: Vorwärtsstrategie: Hochhäusern "auf die Beine" geholfen. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen. Heft 2/88, S. 52 - 55
- FISCHER, Günther/FROMM, Ludwig 1985: Neue Lofts. In: Bauwelt 76 (1985) Heft 19, S. 731-740

- FISCHER, Klaus 1987: Wohnungsmarkt im Wandel. Raumordnerische und Raumplanerische Perspektiven. In: Schriften für Sozialökologie 38. Mannheim 1987, S. 79 - 105
- FORTIN, Jean-Patrick 1985: Das Unternehmen "Banlieues 89". In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/Stadtbauwelt (1985) Heft 86. S. 148.944 - 155.951
- FRANKFURTER RUNDSCHAU 1985: "Auch 90 Kilogramm fachgerecht angebrachtes und gezündetes Dynamit haben ein 20stöckiges Hochhaus nicht in Schutt und Asche verwandeln können..." 05.11.1985
- FUNKE, Hermann 1986: Wandel und Planung. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 31 - 44
- GANSER, Karl 1985: Zur Lage. In: Bauwelt 76 (1985) Nr. 24/Stadtbauwelt (1985) Nr. 86. S. 120.916 - 121.917
- GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT MANNHEIM o.J.: Unveröffentlichte Unterlagen zur Nachbesserung einer Wohnanlage. Mannheim o.J.
- GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSWESEN 1988: "Umfang der Bauschäden bislang unterschätzt". Bundesregierung verabschiedet Bauschadensbericht. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen. 1988. Heft 3, S. 110 - 111
- GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 1986: Raum für tägliches Leben. Wohnumfeldgestaltung in alten und neuen Wohnquartieren. Dokumentation zur Fachtagung auf der Constructa '86, Hannover. Schriftenreihe Heft 26. Wissen 1986
- GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (Hrsg.) 1987: Weiterentwicklung großer Siedlungen der Nachkriegszeit. Neue Aufgaben im Wohnungsbau. Dokumentation der Fachtagung auf der Deubau '87, Essen. Schriftenreihe Heft 27. Wissen 1987
- GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (Hrsg.) 1987: Der lange Weg. Positionen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. 2. Auflage. Hamburg 1987
- GESTERKAMP, Thomas 1986: Der schiefe Turm von Wulfen. Am Rande des Ruhrgebiets wird zum erstenmal ein heruntergekommenes Wohnsilo abgerissen. In: Die Zeit 12.09.1986, S. 11 - 12
- GESTERKAMP, Thomas 1987: Metastadt. Vom Prestigebau zum Abrißobjekt. In: taz 8.4.1987

- GEWOS 1983: Modellstudie zur Verbesserung der Situation in Großwohnanlagen. Fallstudie Ratingen-West. Unveröffentlichtes Gutachten. Hamburg 1983
- GEWOS 1984a: Gestaltung des Außenhauses - Beispiele aus der Unternehmensgruppe Neue Heimat. Hamburg 1984
- GEWOS 1984b: Modellstudie zur Verbesserung der Situation in Großwohnanlagen. Fallstudie Osterholz-Tenever. Unveröffentlichtes Gutachten. Hamburg 1984
- GEWOS 1985: Leerstandsanalyse. Analyse des Wohnungsleerstandes in sieben ausgewählten Städten. In: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau "Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik". Bonn 1985, Heft 07.015
- GEWOS 1986: Städtebauförderung in Gebieten mit Funktionschwächen. Querschnittsauswertung von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung eines funktionellen Mißstands. In: Schriftenreihe 03 "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 03.117. Bonn 1986
- GEWOS 1987: Gebäudekonzeption und Kriminalität. Schriftenreihe 04 "Bau- und Wohnforschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 04.117. Bonn 1987
- GEWOS/ARGE 1987: Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre. Querschnittsuntersuchung. Im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. 1. Zwischenbericht. Hamburg 1987
- GEWOS E.V. (Hrsg.) 1982: Wohnversorgung von Ausländern in Verdichtungsräumen. Dokumentation des GEWOS-Fachgesprächs am 22.06.1982 in Bochum. GEWOS Schriftenreihe Neue Folge 39. Hamburg 1982
- GEWOS E.V. (Hrsg.) 1983: Funktion und Wirklichkeit neuer Großwohnanlagen. Dokumentation der öffentlichen Vortrags- und Diskussionsveranstaltung am 19.11.1982. GEWOS Schriftenreihe Neue Folge 41. Hamburg 1983
- GEWOS E.V. (Hrsg.) 1984: Das "Außenhaus" im Wohnquartier. Zur bedarfsgerechten Gestaltung des Bereiches außerhalb der Wohnung. Dokumentation des GEWOS-Fachgesprächs am 14.04.1983 in Köln. GEWOS Schriftenreihe Neue Folge 45. Hamburg 1984.
- GEWOS E.V.-KOMMISSION 1983: Möglichkeiten und Grenzen bestandsorientierter Wohnungspolitik. Ergebnisbericht. Hamburg 1983

- GIBBINS, Olaf 1985: Gestalterische und bautechnische Nachbesserung von Großwohnanlagen. In: Stadt 32 (1985) Heft 4, S. 42 - 45
- GIBBINS, Olaf 1988: Großsiedlungen: Bestandspflege, Weiterentwicklung. Unter Mitarbeit von Alfred Kögler. München 1988
- GUTACHTERGRUPPE BUBNER KOENEN STUMPFL, 1986: Zur Möglichkeit der Sanierung und des Rückbaus der Metastadt Wulfen. Dorsten 1986
- HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT 1986: Jahresbericht. Hamburg 1986
- HARMS, Hans u.a. 1988: Großsiedlungen in Hamburg. Übersicht, Bestandsaufnahme, Probleme. Hamburg Harburg 1988
- HARTMANN, Kristina 1986: Siedlungen der 20er Jahre. Zum Kontext von räumlicher Qualität und sozialer Bedeutung. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 11 - 30
- HENCKEL, Dietrich 1985: Soziale Infrastruktur: Anpassung oder Rückbau? In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/ Stadtbauwelt (1985) Heft 86. S. 124.920 - 128.924
- HERLYN, Ulfert 1986: Lebensbedingungen und Lebenschancen in den Großsiedlungen der 60er Jahre. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 45 - 60
- HEUER, Jürgen H.B. 1987: Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung. Strategien für die Anpassung. In: Schriften für Sozialökologie 38. Mannheim 1987, S. 48 - 78
- HILDENSTAB, Udo 1988a: Siedlung Schlierbacher Weg. Voll auf dem Trip. In: Mietermagazin. Berlin 1988. Heft 1, S. 7
- HILDENSTAB, Udo 1988b: Schlierbacher Weg. Auf das falsche Gleis rangiert. In: Mietermagazin. Berlin 1988. Heft 2, S. 9
- IGS (Institut für Gebäudeanalyse und Sanierungsplanung GmbH) 1986. Gutachten zur Untersuchung von Möglichkeiten der Sanierung, Modernisierung und des Rückbaus der Metastadt in Wulfen-Barkenbergr. Aachen 1986.
- IRION, Ilsa/SIEVERTS, Thomas 1984: Göteborg-Lövgärdet. Der kurze Lebenszyklus eines neuen Stadtteils. In: Stadtbauwelt 1984, Heft 82, S. 1036.178 - 1040-182

- IRION, Ilsa/SIEVERTS, Thomas 1985: Recycling von Großsiedlungen. Von der Idee zur Verwirklichung. In: Stadtbauwelt 1985, Nr. 86, S. 962.166 - 964.168
- JUCKEL, Lothar u.a. 1986: Der Wohnungs- und Städtebau im Zeitspiegel der Jahre 1945 - 1985. In: Haus. Wohnung. Stadt. Juckel (Hrsg.). Hamburg 1986, S. 66 - 124
- KÖHLER, Gabriele/SCHÄFERS, Bernhard 1986: Leitbilder der Stadtentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland. In: Beilage zur Wochenzeitschrift DAS PARLAMENT. B 46 -47/86. 15.11.1986. S. 29 - 39
- KÖLNISCHE RUNDSCHAU 1986: Abriß letztes Mittel zur Rettung der Rentabilität. Rheinische Wohnungsunternehmen fordern Neubaustopp. 13.03.1986
- KORNEMANN, Rolf 1987: Wohnen in Großsiedlungen - durch staatliche Maßnahmen wieder attraktiver? BMBau-Seminar: Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Bonn 1987, S. 1 - 28
- KRAUTZBERGER, Michael/WANKERL, Günter 1988: Zum Bericht "Forschungsaufgaben" des Bundesbauministeriums. In: BundesBaublatt. 1988. Heft 1, S. 18 - 24
- KRÜGER, Karl-Heinz 1985: "Da kriegste 'ne Meise, da hilft nur Dynamit". In: Spiegel 1985, Nr. 40, S. 250 - 262
- KRUPINSKI, Hans-Dieter 1987: Stadterneuerung und Wohnungsbestandspolitik. In: Schriften für Sozialökologie 38. Mannheim 1987, S. 3 - 17
- KRUPKA, Bernd 1988: Das Flachdach soll keine langweilige biologische Wüste mehr sein. In: Handelsblatt Nr. 86. 4.5.1988, S. B 7
- KURTH, Monika 1986: Die Umstrukturierung großer Wohnkomplexe - Deutsche Erfahrungen. Unveröffentl. Manuskript des Referats für das Erste Symposium der Europäischen Bauwirtschaft in Lyon, Frankreich. 19. - 21.11.1986
- MARTIN, Volker u.a. 1985: Mehr Stadt, mehr Landschaft. Gedanken zur Erneuerung der Gropiusstadt. In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/Stadtbauwelt (1985) Heft 86. S. 156.952 - 159.955
- MEUTER, Hartmut 1985a: Bestandspflege und Nachbesserungsbedarf in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. (Gekürzte Fassung eines Manuskriptes von H.MEUTER). Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Deutschen Volksheimstättenwerks 39 (1985) Nr. 6, S. 51 - 55

- MEUTER, Hartmut 1985b: Die Bedeutung des Wohnungsbestandes in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre für die Wohnungsverorgung. Referat zum DIFU-Seminar "Stadterneuerung vom 4. bis 08.03.1985 in Berlin. Unveröffentlichtes Manuskript
- MEUTER, Hartmut 1987: Zusammenfassung der Seminarergebnisse. BMBau-Seminar: Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Bonn 1987, S. 1 - 21
- MÜHLESTEIN, Erwin 1987: Vorortserneuerung in Göteborg. Beispiele der schwedischen Entwicklung. In: Rückbau und Wiedergutmachung: Was tun mit dem gebauten Kram? SCHILLING, R. mit Beiträgen von Bodenschatz u.a.. Basel, Boston, Birkhäuser 1987, S. 67 - 76
- MÜHLHOFF, Hans-Walter 1987: Märkisches Viertel-Berlin. BMBau-Seminar: Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Bonn 1987, S. 1 - 6
- PFEIFFER, Ulrich 1985: Zuviel geplant oder zuviel Planung? Ursachen für soziale Akzeptanz und Wohnungsleerstand in Großsiedlungen. In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/Stadtbauwelt (1985) Heft 86, S. 143.939 - 147.943
- PFLAUMER, Hans 1986: Neue Aufgaben des Städtebaus. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 97 - 110
- PRIEMUS, Hugo 1985: Verwaltungsprobleme in Großsiedlungen. Erfahrungsbericht aus den Niederlanden. Unveröffentl. Manuskript. Delft 1985
- RAINER, Roland 1986: Vom Aufbau zum Rückbau. Über die stadtgestalterischen Elemente zwischen Architektur und Städtebau. In: Stadt. Heft 4/86, S. 25 - 28
- REISS-SCHMIDT, Stephan/ZWOCH, Felix 1985: Fortschritt durch Rückbau? In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/Stadtbauwelt (1985) Heft 86. S. 122.918 - 123.919
- RÖHRBEIN, Richard 1984: Stadtreparatur mit Mut zur Lücke. Alte und neue Ansätze zur gemischten Bauweise. Stadt 31 (1984), Heft 3, S. 30 - 41
- SCHILLING, R. 1987: Rückbau und Wiedergutmachung: Was tun mit dem gebauten Kram? Mit Beiträgen von Bodenschatz und anderen. Basel, Boston, Birkhäuser 1987

- SCHMIDT-BARTEL, Jutta 1985: Erfahrungen aus einem Forschungsfeld. Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre - ein neues Aufgabengebiet der Stadterneuerung. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 38 (1985) Heft 10, S. 600 - 605
- SCHMIDT-BARTEL, Jutta/MEUTER, Hartmut 1986: Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland. Schriftenreihe 01 "Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 01.076. Bonn 1986
- SCHMIDT, Jack Silvester 1985: Wirtschaftliche und organisatorische Fragen der technischen Instandsetzung von Großsiedlungen. In: Stadtbauwelt (1985), Heft 86, S. 965.169 - 967.171
- SCHMITZ, Heinz/MEISEL, Ulrich 1986: Modernisierung und Mieter. Erfahrungen und Einflüsse auf das Mieterverhalten bei der Altbaumodernisierung. Hrsg.: Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Schriftenreihe Heft 24. Wissen 1986
- SCHULTZE, Joachim W. 1986: Großsiedlungen als Sanierungsgebiet der Zukunft. Ein Vergleich erster Nachbesserungsansätze. Kiel 1986.
- SIEVERTS, Thomas u.a. 1988: Ein Hochhaus - weiterdenken - weiterbauen - weiterwohnen. Ingolstadt - Hindenburgstr. 59. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium des Innern. Oberste Baubehörde. München 1988.
- SIMONS, Klaus 1987: Kostendämpfung durch vergleichende Untersuchungen baubetrieblicher Verfahren für den Rückbau bzw. Umbau von Wohngebäuden. Braunschweig 1987
- STAATLICHE PRESSESTELLE HAMBURG 1985: Bausenator Wagner: Abriß von Großsiedlungen keine Lösung. 12.07.1985, S. 9 - 12
- STECKERT, Uwe 1986: "Rückbau" von Großsiedlungen eine unbezahlbare Illusion. In: Stadtbau-Informationen 1986, Heft 10, S. 147 - 149
- STRUBELT, W./KAUWETTER, K. 1982: Soziale Probleme in ausgewählten Neubaugebieten verschiedener Städte der Bundesrepublik Deutschland. In: Schriftenreihe "Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 07.012. Bonn 1982
- STRUBELT, Wendelin 1986: Städtische Großsiedlungen im Wandel der Meinungen - früher und heute. In: Wohnquartiere im Wandel - in Braunschweig und anderenorts. TU Braunschweig (Hrsg.). Braunschweig 1986, S. 61 - 78

- ULBRICH, Rudi/WULLKOPF, Uwe 1985: Nachsubventionierung  
- Faß ohne Boden? In: Bauwelt 76 (1985) Heft 24/Stadt-  
bauwelt (1985) Heft 86. S. 172.968 - 174.970
- VEBA o.J.: Bauen und Wohnen an Rhein und Ruhr im Wandel  
von 5 Jahrzehnten. Hrsg.: VEBA Wohnstätten AG. Essen o.J.
- VÖLKER, Heino A 1988: Viele Fehler durch Feuchte. In: Han-  
delsblatt. Nr. 86. 4.5.1988, S. B 7
- VOGEL, Wilfried 1986: Vorbereitende Untersuchung zur Nach-  
besserung der Großsiedlung "Auf der Horst" in Garbsen  
bei Hannover. In: Mitteilungen der Heimstätten und Lan-  
desentwicklungsgesellschaften. Heft 4, 1986, S. 8 - 21
- WALTER, Kurt/SCHMIDT-BARTEL, Jutta 1986: "Problem-Zone"  
Großsiedlungen. Quantitative Eckdaten zur Einschätzung  
der Bedeutung von Großsiedlungen für die Wohnungsver-  
sorgung der Bevölkerung und für zukünftige Aufgaben der  
Städterneuerung. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 39  
(1986) Heft 1, S. 22 - 29
- WIECHERS, Rüdiger 1987: Zur Finanzierung städtebaulicher  
Umweltaufgaben. Das geänderte Stadtbild. In: Schriften  
für Sozialökologie 38. Mannheim 1987, S. 18 - 41
- ZAUNBRECHER, K.-F. 1985: Thesenpapier zu ausländischen Er-  
fahrungen. Beispiel Amsterdam-Bijlmermeer. Unveröffentl.  
Manuskript. Difu Seminar: Städterneuerung und Stadtre-  
paratur in Großsiedlungen. Berlin 1985
- ZIERCKE, Manfred 1985a: Wandel im städtebaulichen Zeitgeist.  
Strategien der Stadtteilerhaltung und -verbesserung für  
Siedlungen der 60er und 70er Jahre. In: Stadt 32 (1985)  
Heft 4, S. 26 - 35
- ZIERCKE, Manfred 1985b: Zur Situation der Großsiedlungen  
der 60er und 70er Jahre. Probleme - Ursachen und Lö-  
sungsmöglichkeiten. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 38  
(1985) Heft 11, S. 653 - 666
- ZIERCKE, Manfred 1987: Das Management von Großsiedlungen.  
Maßnahmen der Wohnungsunternehmen. BMBau-Seminar: Städte-  
bauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur  
Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und  
70er Jahre. Bonn 1987, S. 1 - 60
- ZLONICKY, Peter 1987: Gegen die Abrißparolen. Ein Plädoyer  
für die Qualitäten von Großsiedlungen. BMBau-Seminar:  
Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspiel-  
räume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen  
der 60er und 70er Jahre. Bonn 1987. S. 1 - 5



Decision analysis of alternative uses for high-rise buildings

Certain parts of the apartment buildings in the Federal Republic of Germany are characterised by increasing problems. Especially affected are construction- and housing forms such as high-rise buildings and housing estates that led to growing fluctuation and vacancies in the mid eighties.

In the course of the survey, the following aspects of existing materials (including foreign examples) have been analyzed:

- situation on and development of the housing market
- problems of apartment buildings
- concepts and strategies for improvement
- practical experiences and measures of improvement.

The results of the survey illustrate various ways for possible solutions (including partial and complete demolition) to improve the situation by demonstrating "typical" examples. The resulting economic consequences are presented in a sample calculation.

The survey proves that by comparing preservation and demolition, priority should be given to measures preserving the existing houses since the availability of high-rise buildings of the post-war years have been playing a significant role for the population's housing supply. Additionally, a cost-benefit-comparison favors preserving measures. A partial or complete demolition should only be considered if the living-conditions of the remaining apartments can be improved substantially, or

if a restoration of save and healthy housing conditions is not possible at all or only possible at unjustified economic expenditures. An exception to these general considerations are non-accepted apartment buildings in regions with existing housing surplus where alternative improvement-concepts have been thoroughly examined but do not promise any success.

A destruction of houses, subsidized by public funds intended to tighten the market for housing has to be avoided by all means since these measures would definitely not correspond to the social goals of housing politics.