

Aktuelle Herausforderungen in Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus

Prof. Dr. Heike Liebmann
Bundestransferstelle Stadtumbau
B.B.S.M. mbH, Potsdam

Innenstädte und randstädtische Großsiedlungen im ostdeutschen Stadtumbauprozess ...

... Umbaustrategien in gesamtstädtische Entwicklungskonzepte einordnen

Industriell errichteter Wohnungsbestand der 1960-1980er Jahre in Ostdeutschland vor dem Stadtumbau

Wohnsiedlungen mit	Anzahl der Siedlungen	Anzahl Wohnungen
mehr als 10.000 WE	26	ca. 590.000
5.000-10.000 WE	42	ca. 290.000
2.500-5.000 WE	78	ca. 260.000
500-2.500 WE	über 350	ca. 560.000
unter 500 WE		ca. 400.000
Summe		ca. 2.100.000

Stadtumbau in Ostdeutschland 2002-2018:

Abriss / Rückbau von ca. 370.000 Wohnungen, davon ca. 90% im Bestand der 1960-80er Jahre (rd. 330.000 WE)

Großwohnsiedlungen bildeten bisher einen räumlichen
Schwerpunkt des Stadtumbaus im Rückbau ...

... und z.T. bei der Aufwertung



Beispiel: Schwerin, Quartier Vidiner /
Tallinner Straße:

Entdichtung und Umbau eines
zukunftsfähigen Quartiers

Wohnungsanzahl:

Vorher: 590 WE

Nachher: 187 WE



Differenzierte Entwicklungen und typische Entwicklungspfade

Konsolidierte Quartiere

Weiter schrumpfende Quartiere

Quartiere im Generationswechsel

Quartiere im Wartestand

Quartiere in Auflösung

Konsolidierte Gebiete und Quartiere

Beispiel: Nordhausen-Ost

Bauzeitraum	1984 - 1993
Wohnungen im Jahr 2000	1.660 WE
Wohnungen im Jahr 2017	1.060 WE
Leerstand von Wohnungen 2002	23 %
Leerstand 2017	5,5 %
Anzahl rückgebauter Wohnungen	570 WE (36 % des Bestands)
Sanierung von Wohnungen	450 WE überwiegend (hochwertig) saniert
Rückbaustrategie im Wohnungsbestand	teilweise flächenhaft, punktuelle Entdichtung



Gebiete und Quartiere im Generationswechsel

Beispiel: Wittenberge-Külzberg

Bauzeitraum	1960 - 1965
Wohnungen im Jahr 2000	2.483 WE
Wohnungen im Jahr 2016	2.409 WE
Leerstand von Wohnungen 2002	10 %
Leerstand 2016	14 %
Anzahl rückgebauter Wohnungen	74 WE (3 % des Bestands)
Sanierung von Wohnungen	Nahezu vollständige Sanierung in den 1990er Jahren
Rückbaustrategie im Wohnungsbestand	Rückbau von 2.135 Wohnungen außerhalb des Gebietes



(Quelle: Wohnungsgenossenschaft Elbstrom e.G.)

Weiter schrumpfende Gebiete und Quartiere

Beispiel: Brandenburg-Hohenstücken

Bauzeitraum	1972 -1987
Wohnungen im Jahr 2000	8.229 WE
Wohnungen im Jahr 2017	5.751 WE
Leerstand von Wohnungen	28 %
2004	
Leerstand 2019	28 %
Anzahl rückgebauter Wohnungen	2.415 WE
Sanierung von Wohnungen	unterschiedliche Sanierungsstrategien der Eigentümer
Rückbaustrategie im Wohnungsbestand	Bis 2023 flächenhafter Rückbau von weiteren 944 WE geplant



Gebiete und Quartiere in Auflösung

Beispiel: Suhl-Nord

Bauzeitraum	1977 - 1990
Wohnungen im Jahr 1990	5.275 WE
Wohnungen im Jahr 2015	1.700 WE
Leerstand von Wohnungen 2002	rd. 27 %
Leerstand 2015	rd. 30 %
Anzahl rückgebauter Wohnungen	3.313 WE (3 % des Bestands)
Sanierung von Wohnungen	Teilweise umfassende Sanierung in den 1990er Jahren
Rückbaustrategie im Wohnungsbestand	Von punktuell geplantem Rückbau hin zu einer flächenhaften Rückbaustrategie



(Quelle: <http://www.plattenblatt.wg.am/suhl-nord/>)

Gebiete und Quartiere im Wartestand

Beispiel: Cottbus, Neu-Schmellwitz

Bauzeitraum	1984 - 1991
Wohnungen im Jahr 1990	5.500 WE
Wohnungen im Jahr 2015	3.100 WE
Leerstand von Wohnungen	> 50 %
2002	
Leerstand 2015	rd. 30 %
Anzahl rückgebauter Wohnungen	2.377 WE (43 % des Bestands)
Sanierung von Wohnungen	Teilweise umfassende Sanierung in den 1990er Jahren
Rückbaustrategie im Wohnungsbestand	Von punktuell geplantem Rückbau hin zu einer flächenhaften Rückbaustrategie



Resümee

1. Strategien für Wohnsiedlungen einbetten in gesamtstädtischen Kontext
2. Binnendifferenzierung der Siedlungen nimmt zu => Entwicklung differenzierter Wohnangebote kann Zukunftsperspektiven eröffnen
3. Stadtumbau bleibt weiterhin wichtig, eröffnet Chancen für die Weiterentwicklung
4. Rückbau auch künftig notwendig, aber flächenhafte Rückbauansätze stoßen an Grenzen
5. Fehlinvestitionen vermeiden, dort wo mittelfristig Nachfrage fehlt oder nur zu Lasten der innerstädtischen Stadtquartiere erzeugt werden kann

Resümee

6. Mehr Aufmerksamkeit auf Gestaltung der Freiräume richten
7. Infrastrukturen qualitativ und quantitativ an neue Bedarfe anpassen
8. Monitoring bleibt wichtiges Instrument im Stadtumbau
9. Strategisches Leerstandsmanagement von hoher Bedeutung
10. Sozialplanerische Begleitung unverzichtbar

Danke für die Aufmerksamkeit !

Prof. Dr. Heike Liebmann
Bundestransferstelle Stadtumbau

Tel.: 0331/2899736
E-Mail: heike.liebmann@bbsm-brandenburg.de
www.staedtebaufoerderung.info