



Quelle: Lisa Farkas

Ersatzneubau ist dort sinnvoll, wo städtebauliche Missstände mit solchen Qualitätsmängeln der Bausubstanz einhergehen, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht tragbar ist. Die Stadt Würzburg hat im Quartier Brunostraße Teile der schlichten Zeilenbebauung durch eine neue Wohnanlage ersetzt. Die Zahl der Wohnungen wurde dabei deutlich erhöht, eine soziale Mischung gelang durch den Mix von Wohneigentum, freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau

## Studie „Bauen in Nachbarschaften“ Leitfaden für die Quartiersentwicklung

„Bauen in Nachbarschaften“ – so lautet der Titel einer aktuellen Studie, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erarbeitet hat. Die DW präsentiert die Studienergebnisse, die Planern, Wohnungsunternehmen und Kommunen zum Bauen innerhalb vorhandener Quartiere Anregungen geben.



Foto: Jens Röttsch

**Dr. Bernd Hunger**  
Vorsitzender  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
Berlin

Bebaubare Flächen für den Wohnungsbau sind in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten gefragt. Die Potenziale in Altstadtbereichen und auf Konversionsflächen sind zusehends ausge-

schöpft. Damit rücken die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts wieder in den Mittelpunkt des Interesses. Vor allem in den nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ errichteten Wohngebieten mit ihren häufig großzügigen Grünräumen werden Potenziale für ergänzenden Neubau gesucht.

Rein rechnerisch ergeben sich Flächenpotenziale, die den Umfang des tatsächlich Realisierbaren überschreiten. In welchem Maße baulich ergänzt werden soll und kann, hängt von rechtlichen

Rahmenbedingungen wie Dichte, Abstandsregeln, Lärmbelastung, Artenschutz etc. ab. Noch entscheidender ist, dass die vorhandenen Nachbarschaften das Bauen in ihren Quartieren akzeptieren.

### Vier mögliche Formen des Bauens im Bestand

Um Fehlallokationen zu vermeiden, stellt sich für die Wohnungswirtschaft die Frage, wo und wie ergänzendes Bauen so möglich ist, dass bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnverhältnisse zu tragba-

ren Kosten entstehen. Diese Frage beantwortet die Studie durch die Untersuchung der Potenziale von vier möglichen Formen des Bauens im Bestand: Aufstockung, Anbau, freistehender Neubau im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau.

Der gewählte Titel „Bauen in Nachbarschaften“ verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist, nämlich im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen. Bewusst wird auf den fachlich üblichen Begriff „Nachverdichtung“ verzichtet, der sich bei gescheiterten Vorhaben oft als Akzeptanz-Killer erwiesen hat. Die Beispiele zeigen: Menschen akzeptieren das zusätzliche Bauen in ihrem Wohnumfeld, wenn für sie selbst und das Quartier ein Mehrwert erlebbar wird. Sie lehnen es ab, wenn sie befürchten, dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe und Ausblick, um das Grün im Freiraum, um die Verfügbarkeit der Stellplätze, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kitaplätze bei noch mehr Bewohnern?

### Prinzipien für das Bauen in Nachbarschaften

Bauen in Nachbarschaften kann auf mehreren Wegen erfolgreich sein. Egal, ob Aufstockung oder Anbau, freistehender Neubau oder Ersatzneubau gewählt werden – es lassen sich sieben Prinzipien mit den folgenden Erfolgsfaktoren zusammenfassen.

#### 1. Mehrwert für das Quartier als Ganzes schaffen

Es wäre verkürzt und falsch, Neubau im Bestand nur unter dem Aspekt der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu planen. Entscheidungsgrundlage sollten ganzheitliche Quartierskonzepte sein, die eine Aufwertung des Quartiers als Ganzes durch das Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen zum Ziel haben. Der erkennbare

Mehrwert für das Quartier als Ganzes ist Grundlage für die Akzeptanz des Neubaus durch die vorhandenen Nachbarschaften. Die Akzeptanz wird erleichtert,

- wenn die Wohnbedürfnisse der vorhandenen Bewohnerschaft berücksichtigt werden – sowohl beim Angebot neuer Wohnungen als auch bei der Wohnraumvergabe.
- wenn der Neubau in die Aufwertung des Bestandes eingebettet ist – sowohl die Gebäudeerneuerung als auch das Wohnumfeld oder die soziale Infrastruktur betreffend.
- wenn der Neubau eine Verbesserung für das Wohnen im Bestand erbringt – z.B. durch die lärmindernde Wirkung neuer straßenbegleitender Bebauung für den Quartiersinnenbereich oder durch den Abbau von Barrieren.



Quelle: GeWoSüd / UrbanPR

Aufstockung schafft mehr Wohnraum auf gleicher Grundstücksfläche. Im Berliner Stadtteil Tempelhof-Schöneberg hat die GeWoSüd die „Lindenhofsiedlung“ Martin Wagners, die als Vorreiter des neuen Bauens der 1920er Jahre gilt, saniert und aufgestockt

#### 2. Bauen im Bestand zur Verbreiterung des Portfolios nutzen

Ergänzendes Bauen im Bestand ist geeignet, um das Angebot an Wohnformen zu verbreitern, das gerade in den großen Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre häufig auf wenige Wohnungstypen beschränkt ist. Zum einen kann auf besondere Bedarfe in den Nachbarschaften reagiert werden, z.B. durch neue Betreuungsangebote und barrierearme bzw. -freie Wohnungen für Ältere, die im gewohnten Umfeld wohnen bleiben wollen. Zum anderen ergibt sich – auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragbarkeit – die Möglichkeit, die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von unterschiedlichen Mietniveaus zu verstärken, um damit die Zusammensetzung der Nachbarschaften je nach Zielstellung für das Quartier als Ganzes zu beeinflussen.

#### 3. Respekt vor dem Bestand

Beim Bauen im Bestand ist doppelte Behutsamkeit gefordert, sowohl was den baulichen Bestand als auch den sozialen Bestand in Form gelebter nachbarschaftlicher Netzwerke betrifft. Angeraten ist deshalb i. d. R. das behutsame gestalterische und funktionale Einpassen in den Bestand statt einer „Inselplanung“ für ein als Fremdkörper empfundenes Neubauprojekt.

Falls allerdings eklatante städtebauliche Missstände und Qualitätsmängel der Wohnungen vorliegen und eine Wohnanlage wenig beliebt bzw. sogar stigmatisiert ist, kann eine grundlegende Überformung der vorgefundenen Struktur der richtige Weg sein. ▶

## BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN

Die aktuelle Studie „Bauen in Nachbarschaften“, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erarbeitet hat, stellt einen knapp gefassten und illustrativen Leitfaden mit Anregungen für Wohnungsunternehmen, Planer und Kommunen zum Bauen innerhalb vorhandener Quartiere dar.

Sie kann kostenfrei beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. bestellt werden. Es fallen lediglich Versandkosten für Nichtmitglieder des Kompetenzzentrums an.



Weitere Informationen und Bestellung unter:  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)



Quelle: Bärbel Rechenbach

Dass Aufstockung auch im Plattenbau und im bewohnten Zustand möglich ist, zeigt das Vorhaben der PWG 1956 im Potsdamer Wieselkiez

#### 4. Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften nutzen

Das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften muss genauso vielfältig sein wie die vorgefundenen sozialen und räumlichen Situationen. Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften haben, je nach konkreter Bauaufgabe vor Ort, Vor- und Nachteile. Es gibt keine allgemeine Vorzugsvariante.

Wie die untersuchten Vorhaben zeigen, ist bei ganzheitlichen Erneuerungskonzepten häufig die Kombination von Aufstockung, Anbau und freistehendem Neubau der richtige Weg, der mit der Sanierung und dem Umbau des Bestandes verbunden wird. Das gleiche Vorgehen, das Haus für Haus nach der optimalen Variante sucht, ist ebenso auf die Gemeinbedarfseinrichtungen anzuwenden. Auch der Ersatzneubau als radikalste

Variante steht i. d. R. in Bezug zur Nachbarbebauung, die nicht entwertet werden darf.

#### 5. Die Nachbarschaften frühzeitig und vielfältig beteiligen

Ergänzendes Bauen im Bestand scheitert ohne die Beteiligung der Bewohnerschaft und die Kooperation mit den benachbarten Eigentümern. Um Konflikte zwischen „alten“ und „neuen“ Nachbarn zu vermeiden, sind sensible flankierende Beteiligungsverfahren, gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten im Wohnumfeld und eine transparente Wohnraumvergabe unerlässlich.

Notwendig ist ein professionelles, mit der Kommune abgestimmtes Beteiligungs- und Mitwirkungskonzept. Dazu gehören umfassende Information und transparente Prozessmoderation, flexible Planung mit Anpassungsmöglichkeiten im Rah-

men nicht verhandelbarer Grundsätze und - nicht zuletzt - verbindliche Entscheidungen.

#### 6. Suche und Auswahl geeigneter Grundstücke ist entscheidend für den Erfolg

Städte mit angespannten Märkten sind gut beraten, wenn sie mit einem Screening von Ergänzungspotenzialen das Bauen im Bestand proaktiv vorbereiten. Workshops auf Initiative der Stadt können geeignet sein, um potenzielle Bauherren zur Mitwirkung zu motivieren. Zudem sollte die Kommune planerisch in Vorleistung gehen, z. B. durch die Initiierung von vorbereitenden Untersuchungen zur Begründung von Gebietskulissen der Städtebauförderung, die auch der Förderung von Ergänzungsvorhaben dienen.

Die Auswahl geeigneter Grundstücke im eigenen Bestand durch Wohnungsunternehmen erfolgt zweckmäßigerweise in mehreren Schritten. Zunächst ist zu prüfen, was planungs- und baurechtlich möglich ist. Die potenziellen Grundstücke sind dann dahingehend zu beurteilen, in welchen Quartieren Handlungsbedarf besteht, der u. a. auch mit ergänzendem Bauen gedeckt werden kann.

Die Auswahl prioritärer Grundstücke ist i. d. R. Bestandteil umfassenderer Investitionsvorhaben. Wann und welches Quartier erneuert wird, hängt von der Konzeption des jeweiligen Wohnungsunternehmens zur Entwicklung seines Gesamtportfolios ab, die sich über den Neubau von Wohnungen hinaus an technischer Notwendigkeit, wirtschaftlicher Tragbarkeit und sozialen Erfordernissen orientieren muss.

#### 7. Lagequalitäten berücksichtigen

Lagequalitäten spielen bei der Beurteilung von Baupotenzialen eine wichtige Rolle. Nicht jede potenziell geeignete Lage ist für ergänzendes Bauen attraktiv genug. Eine unter dem Druck, schnellstmöglich Wohnraum zu schaffen, in der Not bebaute schlechte Lage kann sich perspektivisch als



Quelle: GEWOBA

Freistehender Neubau im Bestand: Die freistehende Einordnung neuer Bauten hat den Vorteil, dass der Bestand nicht angefasst werden muss. Die GEWOBA hat mit dem „Bremer Punkt“ die Gartenstadt-Süd mit einem neuen Bautyp ergänzt, der flexibel auf den Bedarf im Quartier reagieren kann

schwer vermietbarer Problemfall erweisen. Für jeden Standort muss von den Wohnungsunternehmen eingeschätzt werden,

- welchen Einfluss der Neubau auf die vorhandene Bewohnerstruktur und die sozialen Beziehungen hat,
- ob eine zahlungsfähige Klientel für den beabsichtigten Neubau verlässlich und dauerhaft vorhanden sein wird sowie
- ob die Lagequalität die Vermietbarkeit auch bei entspanntem Markt garantiert.

### **Bauen in Nachbarschaften braucht besondere politische Unterstützung**

Bauherren im Wohnungsbau sind auf kommunales Politik- und Verwaltungshandeln angewiesen, das den Neubau in Nachbarschaften in besonderer Weise unterstützt. Alle bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterstützung

Zur Stadtreparatur beitragen und ein Quartier aufwerten kann der Anbau an den Bestand. In der Zornedinger Straße in München hat die städtische GWG durch einen straßenbegleitenden Neubau lärmbelastete Zeilen in ruhige Wohnhöfe verwandelt. Der angrenzende Bestand wurde modernisiert und vom Neubau her barrierefrei erschlossen



eines schnellen und reibungsarmen Planungs-, Genehmigungs- und Bauablaufs müssen genutzt werden. Bauherren und Kommunen müssen miteinander die für das jeweilige Vorhaben geeigneten Formen der Information, Beteiligung und Mitwirkung abstimmen und ein Klima fördern, in

dem die vorhandene Bewohnerschaft das jeweilige Vorhaben bejaht. Für schlanke, unbürokratische Verfahren brauchen die Genehmigungsbehörden politischen Rückhalt. Und die Bauherren brauchen Ermutigung für schnelles Bauen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten. ■



## **Interview mit Dr. Bernd Hunger**

### **„So einfach wie möglich, aber nicht zu einfach“**

Die Entwicklung von Brachen und Baulücken oder der Neubau am Stadtrand kann allein den Wohnungsbedarf nicht decken. Ergänzendes Bauen im Bestand wird zur zentralen Aufgabe. Doch hierbei geht es um mehr als das bloße Hinzufügen von Wohneinheiten. Der scheidende Referatsleiter Stadtentwicklung und Wohnungsbau des GdW erklärt, wieso.

#### **Ob Ersatzneubau, ob Aufstockung oder Ausbau, Anbau oder ergänzender Neubau - wieso ist das Bauen im Bestand so relevant?**

Bauen im Bestand stärkt das Wohnen in der Stadt und dämpft die Zersiedlung. Es ist somit aus ökologischer und stadtökonomischer Sicht per se sinnvoll. Zudem gibt es einen Impuls für das jeweilige vorhandene Quartier, und zwar baulich wie auch sozial. Stadt heißt Wandel, und es ist kein Nachteil, wenn ab und zu ein frischer Wind durch die vorhandenen Nachbarschaften weht.

#### **Muss man Wohnungsunternehmen noch erklären, dass sie beim Bauen in bestehenden Nachbarschaften städtebauliche und soziale Aufwertungsstrategien mitdenken sollten, dass es sinnvoll ist, kontextbezogen zu agieren?**

Unsere Studie richtet sich nicht nur an Wohnungsunternehmen, sondern ebenso an Politik und Verwaltung. Die Notwendigkeit, auf angespannten

Märkten möglichst schnell und kostengünstig Wohnraum zu schaffen, führt zuweilen zu Entscheidungen, die der Komplexität eines ganzheitlich konzipierten Wohnungsbaus nicht gerecht werden, ganz zu schweigen von sensibler Nachbarschaftsarbeit. Die Sammlung guter Beispiele erinnert ebenso wie die vorgeschlagenen Prinzipien für das Bauen im Bestand an die Bemerkung von Albert Einstein: „Man sollte alles so einfach wie möglich machen, aber nicht zu einfach.“

#### **Stichwort Nachhaltigkeit: gibt es einen Königsweg? Und was darf unter keinen Umständen gemacht werden?**

Die Idee für das Bauen im Bestand muss aus dem Respekt vor dem Vorhandenen heraus entwickelt werden, sowohl was die Bauten als auch die Bewohner und die Bauleistung vorangegangener Generationen betrifft. Was sich verbietet, ist eine arrogante Planer-Attitüde, die das Vorgefundene

bestenfalls als Steinbruch für die eigene neue Lösung ansieht.

#### **Sie gehen Ende August in den Ruhestand. Was geben Sie der Branche mit auf den Weg?**

Wohnungsbau heißt Städtebau und Sozialarbeit. Wohnungsunternehmen sind gut beraten, nicht nur Wohnungen zu bewirtschaften, sondern die Stadt baukulturell ansprechend weiterzubauen und für stabile Nachbarschaften zu sorgen. Die vom GdW vertretenen Unternehmen sind gut vorangekommen auf dem Wege, wirtschaftliche Tragbarkeit mit sozialem und städtebaulichem Anspruch zu verbinden. Es hat mich gefreut, eine Weile dazu beizutragen. Noch mehr würde es mich freuen, wenn dieser Weg auch weiter beschritten wird.

#### **Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.