

Stadtumbau in der Dresdner „Kräutersiedlung“

Modellhafte Qualifizierung eines Plattenbaukomplexes in Dresden-Gorbitz

Stadtumbau muss zu nachhaltigen Strukturen führen, in den Innenstädten wie in den DDR-Neubauegebieten. In Dresden-Gorbitz wurde mit dem Umbau der „Kräutersiedlung“¹ ein Weg eingeschlagen, der Rückbau mit integrierter Standortaufwertung verbindet. Die erreichte hohe Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld ist Garant für anhaltende Nachfrage. Dennoch wurde das Projekt auf halbem Wege abgebrochen. Planungs- und Förderinstrumente können ihre Wirkung aber nur entfalten, wenn alle Akteure unter kommunaler Führung frühzeitig eine klare Zielorientierung vereinbaren und diese konsequent und koordiniert umsetzen.

Im Vergleich zu fast allen ostdeutschen Städten steht die sächsische Landeshauptstadt Dresden gut da. Die ganz besondere Mischung und Konzentration von politischen Funktionen, kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen und Veranstaltungen, einmalige touristische Attraktionen, die Profilierung als IT-Forschungs- und Produktionsschwerpunkt: Dies alles wirkt – in Verbindung mit einer zumindest in Teilen sehr vielfältigen und attraktiven Stadtstruktur – den gängigen Trends zu Abwanderung, Geburtendefizit und Überalterung entgegen. Dresden kann seit 1998 wieder auf eine leicht steigende Bevölkerungszahl verweisen, was sicherlich auch mit der Eingemeindung schnell wachsender „junger“ Eigenheimstandorte im Umland zu erklären ist.

Dennoch finden auch in Dresden gravierende soziale, ökonomische und in der Folge städtebauliche Umschichtungen statt. Trotz (oder gerade wegen) der beschriebenen Sonderstellung Dresdens ist Stadtumbau also ein sehr aktuelles Thema, was am Beispiel der so genannten „Kräutersiedlung“ im Stadtteil Gorbitz beleuchtet werden soll. Im Jahr 1990 besaß die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) dort 10.000 Wohnungen, allesamt in 6-geschossigen Plattenbauten des Typs „WBS 70“².

Schon früh hat sich abgezeichnet, dass im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt deutliche Verlagerungen zu Lasten der Plattenbauegebiete stattfinden, obwohl hier in großem Umfang Infrastrukturangebote, Wohnumfeld und Wohnungen aufgewertet wurden. Die ehemals privilegierten Neubauwohnungen in Vororten wie Gorbitz stehen inzwischen in einer breit gefächerten Konkurrenz zu saniertem Altbau, neugebauten Geschosswohnungen, dem Eigenheim im Umland, aber auch den sanierten Plattenbauwohnungen an besseren, zentraleren Standorten wie z. B. der Johannstadt: Von 1990 bis heute haben Gorbitz-Süd knapp 35 % und Gorbitz-Ost 40 % ihrer Einwohner verloren. In der „Kräutersiedlung“, einem Teil des letzten fertiggestellten Bauabschnittes des Gesamtstandortes, hatten sich wegen der spezifischen Bewohnerstruktur und des hohen Anteils an weniger nachgefragten, großen Wohnungen die Leerstände kumuliert, sie betragen bereits 1999 30 %.

Daher wurden bei der EWG frühzeitig Überlegungen eingeleitet, wie in dem kleinen, in sich abgeschlossenen Teilbereich „Kräutersiedlung“ mit seinen 828 Wohneinheiten (WE) dem zunehmenden Leerstand entgegengewirkt werden kann. Angesichts des Modellcharakters dieser Problemstellung für Dresden und andere Kommunen in Sachsen wurden auf Initiative der Landeshauptstadt sieben Büros zu einem Gutachterverfahren eingeladen, in dem sowohl eine städtebauliche Grundidee als auch konkrete Vorschläge für die Umgestaltung der Wohnungen zu erarbeiten waren.

Städtebauliches Konzept

Aus dem Wettbewerbsverfahren zur Neustrukturierung der „Kräutersiedlung“ ging der Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft GRAS – Gruppe Architektur & Stadtplanung (Dresden) mit Stefan Forster Architekten (Frankfurt/Main) als Sieger hervor. Dem städtebaulichen Konzept lagen einige einfache Grundprinzipien zugrunde:³

- Aus den langen Zeilen werden einzelne Gebäude durch Abtragen von Geschossen bzw. von kompletten Gebäudesegmenten herauspräpariert.
- Kein Gebäude darf mehr als drei Eingänge und drei Geschosse haben, nur die Kopfbauten zur Coventrystraße haben aus städtebaulichen Gründen vier Geschosse.
- Zwischen den Gebäuden der „Kräutersiedlung“ und dem benachbarten Einfamilienhausgebiet wird durch Zurücknehmen der Bebauung ein Grünzug entwickelt, der im hängigen Gelände gleichzeitig den barrierefreien Zugang zu allen Eingangsebenen sowie zur Straßenbahnhaltestelle sicherstellt.
- Die großen, nur spärlich begrünten Innenhöfe können mit 2-geschossigen Reihenhäusern – wenn möglich aus rückgebauten Platten – nachverdichtet werden, das Gemeinschaftsgrün wird in den neuen Grünzug verlagert.
- Durch die Siedlung und in die neuen Gebäudezwischenräume wird ein engmaschiges Netz von Fußwegen und Plätzen gelegt – als neue, alle Teilbereiche verflechtende Struktur mit besonders hohem Spiel- und Aufenthaltswert für Kinder und ältere Menschen.



Abb. 1: Gesamtkonzept zur Neugestaltung der „Kräutersiedlung“ mit Kennzeichnung der vorgesehenen Geschosszahl-Verringerung [Quelle: GRAS, Dresden]⁴

- Alle Erdgeschoss-Wohnungen erhalten eine Terrasse mit ebenerdig anschließender Gartenparzelle; für die Wohnungen in den Obergeschossen werden größere Balkone zur wichtigen Schnittstelle zum Freiraum.

Im Ergebnis wurde die Anzahl der Wohnungen in diesem Vorschlag auf 303 WE reduziert. Das war zwar deutlich mehr Rückbau als die Vorgabe der Aufgabenstellung, wurde aber angesichts der damit erreichbaren Qualitätssteigerung akzeptiert.

Die baulichen Veränderungen an den Wohnungen waren im Wettbewerbsbeitrag bewusst einfach gehalten worden, um möglichst geringe Kosten zu verursachen: So wurden die Installationschächte nicht verlagert, die Grundrisse mit geringem Aufwand optimiert, größere Balkone angebracht und – als inzwischen selbstverständlicher Standard – neue Fenster und ein Wärmedämmverbundsystem vorgeschlagen. Diese schonende Weiterentwicklung der vorhandenen Grundrisse war der EWG nicht weitgehend genug; so brachte etwa der Verzicht auf Verlagerung der Installationschächte den Nachteil innenliegender Bäder ohne natürliches Licht mit sich, was als entscheidende Einschränkung der Vermietbarkeit gewertet wurde.



Abb. 2: Rück- und Umbau in der „Kräutersiedlung“ 2004/2005 [Foto: GRAS, Dresden]

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens hat sich die EWG dazu entschieden, das städtebauliche Konzept von GRAS umzusetzen, allerdings ohne die vorgeschlagene Nachverdichtung (vgl. Abb. 1). Die Umgestaltung der Baublöcke wurde den ebenfalls im Verfahren beteiligten Dresdner Architekturbüros *Bauplanung Sachsen* (1. Bauabschnitt) sowie *Rolf Zimmermann* (2. Bauabschnitt) übertragen. GRAS wurde mit der städtebaulichen und baugestalterischen Oberleitung sowie mit der Planung der Freiflächen beauftragt.

Unvermeidliche Umbaumaßnahmen

Für eine Wohnungsbaugenossenschaft stellt ein derartiges Projekt eine ganz besondere Herausforderung dar. Einerseits gilt es zunächst, die Genossenschafter davon zu überzeugen, dass der weitgehend kostendeckend geförderte Abriss von leerstehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine betriebswirtschaftlich sinnvolle und damit für die Zukunft der Genossenschaft unabdingbare Maßnahme ist, auch wenn damit die Vernichtung von genossenschaftlichem Vermögen verbunden ist (vgl. Abb. 2). Andererseits müssen sich die Eigentümer von Wohngebäuden heute von der Vorstellung verabschieden, dass Immobilienbesitz wertbeständig sei: Wo keine Nachfrage ist, ist der Wertverfall vorprogrammiert.

Bei der engen Bindung, die die Mitglieder der Genossenschaft an ihre Siedlung haben – bei deren Errichtung sie oft eigenhändig mitgewirkt hatten –, ist eine Entscheidung für Abriss und Rückbau nicht selbstverständlich. Sicherlich hat auch die von Freistaat und Stadt zugesagte Förderung wesentliche Weichen für eine Zustimmung gestellt. Entscheidend dürfte aber gewesen sein, dass durch den Umbau eine neue Dimension der Standort- und Wohnqualität zu erwarten war, die die landläufigen Vorurteile über Plattenbauten vergessen ließ und damit die Perspektive einer



Abb. 3: Proportionalität zwischen Gebäuden und Natur [Foto: GRAS]

nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit eröffnete. Vor diesem Hintergrund konnte eine Mitwirkung der Bewohner beim Freiziehen der Gebäude erreicht werden, auch wenn im Einzelfall die EWG großzügige Umzugshilfen zahlen musste. Dass im gesamten Umsetzungsprozess 70 bis 80 % der Bewohner ihrer Genossenschaft treu geblieben sind, spricht für die Qualität des Umzugsmanagements.

Nach anfänglichen Schwierigkeiten haben sich die Mitglieder der Genossenschaft schnell auch an bisher unbekannte Elemente der neuen „Kräutersiedlung“ gewöhnt – wie etwa die Terrassen und Gärten im Erdgeschoss, die zunächst als nicht benutzbar eingestuft wurden, inzwischen jedoch sehr individuell und liebevoll gestaltet sind.

Als in Vorbereitung der Bauarbeiten mit dem Freizug der noch bewohnten Wohnungen begonnen wurde, wurde deutlich, dass das Qualitätsversprechen „angekommen“ war. Nicht wenige Bewohner wollten nach dem Umbau in ihre alten Wohnungen zurückkehren, Wartelisten sprachen für die Attraktivität der neuen Wohnungen – trotz deutlich höherer Mietkosten, die allerdings durch Einsparungen bei den Heizkosten teilweise kompensiert wurden.

Bereits nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes – Ende 2002 – hat sich gezeigt, wie grundlegend sich der Umbau auf den Standort auswirkt. Besonders auffällig war sofort, wie die gegenüber den 6-geschossigen Zeilen klein wirkenden Bäume an Gewicht gewinnen, weil sie nun höher sind als die kurzen und jetzt nur noch 3-geschossigen Ein-



Abb. 5: Neu geschaffene private und öffentliche Freiflächen strukturieren den Raum [Foto: GRAS, Dresden]



Abb. 4: Niedrigere Bauten, größer wirkender Baumbestand [Foto: GRAS]

zelbaukörper (vgl. Abb. 3 und 4). Im Zusammenspiel mit dem 2004 fertig gestellten zweiten Bauabschnitt kamen auch das neue Netz der Wege und Plätze und der sich langsam öffnende Grünzug zur Geltung (vgl. Abb. 5 und 6). Sichtbares Merkmal der neuen Qualitätsansprüche ist zudem das komplexe System von Regenwasserrückhaltung und -ableitung.

Abbruch eines modellhaften Projekts

Die Zeilen des dritten und abschließenden vierten Bauabschnitts waren bereits für den Umbau freigezogen, als plötzlich das Projekt abgebrochen wurde. Ob dies auf wirtschaftliche Probleme der EWG, ängstliche Banken oder einen Sinneswandel beim Freistaat als Fördermittelgeber zurückzuführen ist, ist heute nicht mehr wichtig. Entscheidend ist, dass ein – wie alle Beteiligten immer wieder versichern – erfolgreicher Versuch zur nachhaltigen Qualifizierung von Plattenbauten auf halbem Wege eingestellt werden musste. Auch Vorstöße von Seiten des Planungsbüros GRAS, zumindest das städtebauliche Konzept mit einer Schlichtsanierung der Wohnungen fortzuführen, blieben erfolglos.

In der Folge blieb neben dem Fragment der beiden realisierten Bauabschnitte eine große leere Fläche, die Kopfzerbrechen bereitet. Sie ist zu wichtig und zu wertvoll, um Brachfläche zu bleiben. Der gute Standort und die attraktive Nachbarschaft lassen eine gewisse Eignung für die Errichtung von Eigenheimen erwarten – der Neubau von Mietwohnungen ist wegen der eingesetzten Rückbauförderung dagegen ausgeschlossen (vgl. Abb. 7).



Abb. 6: Neue Plätze im öffentlichen Raum schaffen Aufenthaltsqualität [Foto: GRAS, Dresden]

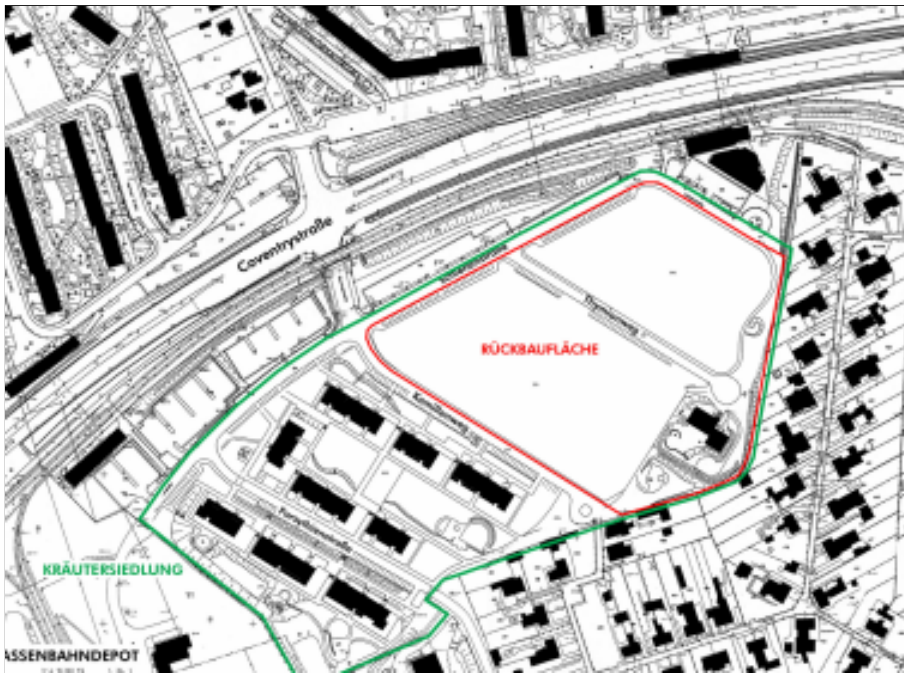


Abb. 7: Aktueller Stand der Bebauung nach Rückbau des östlichen Teils der „Kräutersiedlung“ [Quelle: GRAS]

Im Rahmen eines weiteren Wettbewerbs wurde ein geeignetes städtebauliches Konzept für ein Eigenheimgebiet gefunden. Das Konzept des Dresdner Architekten Peter Zirkel (vgl. Abb. 8) knüpft an die bisherige Erschließungsstruktur an und nutzt die Möglichkeiten einer maßstäblichen Integration sowohl im Umgang mit der umgebauten Platte als auch mit den benachbarten Einfamilienhäusern. Angesichts der intensiven Ausstattung mit privatem Grün wird auf eine Fortführung des Grünzuges verzichtet, er wird als städtebaulich gefasste Wegeachse quer zur Erschließung für den Fahrverkehr uminterpretiert.

Aktuell stellt sich die Frage, ob sich für dieses Konzept Investoren begeistern lassen. Weder Stadt noch EWG wollen die Fläche zum individuellen „Hauslebau“ freigeben, denn die mit dem Stadtumbau bisher erzielte gestalterische Qualität wäre bei der dann gegebenen Vielzahl von Bauherren und Architekten nicht mehr durchsetzbar.

Sicherheitshalber hat die Stadt in Abstimmung mit der EWG ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Inzwischen ist die EWG – auch dank der vollvermieteten „Kräutersiedlung“ – soweit wirtschaftlich erstarkt, dass sie erwägen kann, sich für einen ersten Teilabschnitt selbst als Projektentwickler zu engagieren. Insofern bestehen gute Chancen, dass

die Geschichte der „Kräutersiedlung“ in den nächsten Jahren noch zu einem guten Ende kommen kann.

Folgerungen aus dem Umbauprojekt

Die Erfahrung mit dem Umbau der „Kräutersiedlung“ gibt Anlass zu einigen grundsätzlichen Überlegungen zum Stadtumbau. Dabei ist eine klare Trennung zwischen den quantitativen Fragen (Anpassung des Wohnungsangebots an sinkende Nachfrage) und der qualitativen Aufgabe (Entwicklung einer nachhaltigen Struktur von Quartieren) nicht immer aufrecht zu erhalten. Die günstigen

wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen, die gegenwärtig die Entwicklung in Dresden bestimmen, verdecken grundlegende Probleme im Stadtumbau – Probleme, die in den meisten anderen ostdeutschen Städten deutlich zutage treten, wie sich z. B. im „Stadtumbau Ost“ zeigt (www.stadtumbau-ost.info).



Abb. 8: Wettbewerbsentwurf zur Neubebauung der derzeitigen Brache im Ostteil der „Kräutersiedlung“ mit Eigenheimen [Quelle: Peter Zirkel, Dresden]

Trotz gegenwärtig positiver Bevölkerungsentwicklung in Dresden ist nach wie vor eine Abwendung der Menschen von den klassischen, peripher gelegenen Plattenbauquartieren festzustellen. Daran hat sich auch durch die „Hartz IV“-Regelungen nichts Grundsätzliches geändert. Die aktuelle Leerstandsquote in Gorbitz wird trotz der 1.300 WE, die die



Abb. 9: Die neue „Kräutersiedlung“: Großzügige Balkone und Mietergärten bestimmen das Bild [Foto: GRAS]

EWG hier bereits rückgebaut hat, auf ca. 12 bis 14 % geschätzt; in Prohlis dürfte sie noch höher liegen. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass laut aktualisiertem INSEK der Landeshauptstadt Dresden⁵ im Jahr 2005 bisher im Rahmen des Stadtbbaus insgesamt nur 2.100 WE abgerissen waren. Diese Zahl soll allerdings bis 2009 auf insgesamt 7.000 WE ansteigen.

Wenn sich, was prognostisch als wahrscheinlich einzustufen ist, langfristig die Einwohnerzahl in Dresden wieder reduzieren wird, dürfte dies zu einer zusätzlichen Verschärfung der Konkurrenz der Standorte und Wohnformen führen. Damit werden – bezogen auf ein bestimmtes Preisniveau – die Aspekte der Standort- und Wohnungsqualität zu entscheidenden Kriterien für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Typische Vermietungsprobleme ergeben sich im Plattenbau bei den 6-geschossigen Zeilen, wie sie in Gorbitz dominieren, für die Erdgeschosse (fehlende Privatheit und Sicherheit, eingeschränkte Aussicht und Besonnung) sowie für das fünfte und sechste Obergeschoss (fehlender Aufzug oder hohe Betriebskosten für den Aufzug).

In der „Kräutersiedlung“ wurde mit der Höhenreduzierung auf drei bis vier Geschosse sowie mit der Aufwertung der Erdgeschosse durch Terrassen und Mietergärten (vgl. Abb. 5) eine Antwort auf diese generellen, konzeptionsbedingten Nachteile der Plattenbauten gefunden. Hier schlummern nach wie vor große Nachfragepotenziale (es gibt immer noch Wartelisten für die Wohnungen in der „Kräutersiedlung“). Die Bindung der Mieterinnen und Mieter an die neue Wohnung ist hier deutlich höher, was sich in sehr geringer Fluktuation darstellt.

Stadtbauauförderung: derzeit nur bedingt zielführend

Ein Stadtbau, der nur komplette Plattenbauten abreißt, hinterlässt nur unveränderte, nicht zukunftsfähige Plattenbauten in einem sich mehr oder weniger unstrukturiert auflösenden städtebaulichen Umfeld. Damit ist im Prinzip auch deren Abriss und letztendlich der Totalabriss des gesamten Plattenbaugebiets vorprogrammiert, es sei denn die verbleibenden unattraktiven Bestände werden als billiges

Angebot für niedrige Einkommenschichten oder Erwerbslose akzeptiert. Die damit gegebene soziale Segregation müsste aber als Bankrotterklärung einer gescheiterten Stadtentwicklungs- und Stadtbaupolitik gelten.

Wichtig beim Stadtbau ist nicht nur, dass unvermietbare Wohnungen abgerissen werden. Wichtiger ist, dass attraktive Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten übrig bleiben. Gerade in den Plattenbaugebieten muss eine nachhaltige Strategie auf ein ausgewogenes Verhältnis von Abriss, Teilrückbau und Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld setzen. Eine fast ausschließliche Konzentration der Planungs- und Entscheidungsträger auf Rückbauzahlen ist kontraproduktiv.

Es ist unbestritten, dass bei aller Neubautätigkeit die Plattenbaugebiete gerade in Dresden noch über lange Jahre einen unverzichtbaren Bestandteil des Wohnungsmarktes darstellen werden. Insofern stellt sich mehr denn je die Aufgabe einer integrierten Standortentwicklung, die zwar eine quantitative Anpassung an sinkende Nachfrage, gleichzeitig aber eine nachhaltige Aufwertung in den Bereichen und Beständen sicherstellt, für die eine langfristige Nutzungsperspektive entwickelt werden kann. Dabei ist sehr genau zu analysieren, was seitens der sich verändernden Nachfragestrukturen als zukunftssicheres Angebot zu werten ist.

Deutliche Angebotsengpässe gibt es gegenwärtig z. B. bei Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen. Angesichts dramatisch steigender Energiepreise werden die Nebenkosten zu einem zentralen Kriterium für die Vermietbarkeit. Hier muss und kann der Stadtbau kostensenkend wirken:

- Reduzierung der Folgekosten des Stadtbbaus durch eine mit Rückbau und Aufwertung strategisch ausgerichtete und koordinierte Netzentwicklung;
- Verbesserung der Energieeffizienz aufgewerteter Wohngebäude durch sehr viel weitergehende Standards.

Das setzt aber klare planerische Zielvorgaben und deren konsequente Durchsetzung voraus. Die „perforierte Stadt“ ist in diesem Zusammenhang nur ein anderes Wort für die Kapitulation der Kommune vor den Partikularinteressen der verschiedenen Eigentümer.

Es stellt sich die Frage, ob die Förderprogramme und ihre aktuelle Anwendung die geforderte nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen. Dabei ist festzuhalten, dass das bisher seitens des Bundes definierte Rückbauvolumen nur etwa 30 % des für eine ausgewogene Marktsituation erforderlichen Rückbaubedarfs abdeckt. Die Hoffnung, dass durch den strategischen Einsatz dieser sehr begrenzten Rückbaumittel privat finanzierte weitere Rückbaumaßnahmen ausgelöst werden könnten, hat sich bisher nicht bestätigt. Überwiegend gilt: Rückbau erfolgt nur bei kostendeckender Förderung der Abrisskosten und Altschuldenentlastung. Damit reduziert sich die aktive Mitwirkung am Rückbau auf Wohnungsbaugesellschaften, sofern sie den Kriterien einer Förderung entsprechen.

Das bedeutet aber auch, dass sich der Leerstand zunehmend in die Bestände verlagert, die sich im privaten Streubesitz befinden. Auch in Dresden sollen gegenwärtig immer noch 30.000 Wohnungen leer stehen, nicht wenige davon in städtebaulich wertvollen Strukturen der Gründerzeit. In anderen ostdeutschen Städten, wie z. B. in Görlitz, ist diese Situation deutlich prekärer. Wenn es erklärtes Ziel des Stadtumbaus ist, die Innenstädte zu stabilisieren und aufzuwerten, dann scheint die aktuelle Stadtumbaupraxis nur bedingt zielführend. Dies nur den Förderprogrammen und ihrem Vollzug anzulasten, wäre jedoch zu kurz gegriffen. Wesentlichen Anteil daran haben auch die geringen Handlungsspielräume der Stadtumbauakteure und die fehlenden Instrumente für eine wirksame Steuerung und Erfolgskontrolle. So ist es eigentlich unverantwortbar, dass nach wie vor fast flächendeckend keine verlässlichen Leerstandszahlen verfügbar sind. Wie soll da die Wirksamkeit der Strategien und des Fördermitteleinsatzes bewertet werden?

Die in Gorbitz wie in vielen anderen Großsiedlungen gegebene Diskrepanz zwischen hohen Einwohnerverlusten und vergleichsweise geringen Leerstandsquoten lässt erwarten, dass sich die Leerstandsentwicklung zumindest überall da dramatisch verschärfen wird, wo die Bewohner einen hohen Altersdurchschnitt aufweisen, was einen umfassenden Generationswechsel in näherer Zukunft erwarten lässt. Wenn Teilbereiche der Großsiedlungen eine langfristige Perspektive behalten sollen, müssen Wohnungen und Wohnumfeld schon heute auf die Anforderungen der nächsten Mietergeneration ausgerichtet werden. Hier kann das Pilotprojekt „Kräutersiedlung“ als richtungsweisend gelten: Sowohl in Stollberg (Erzgebirge) als auch in Plauen (Vogtland) wurden Wohngebiete in Anlehnung an die Dresdner „Kräutersiedlung“ erfolgreich umgebaut. Auch die EWG wird in Gorbitz den mit der „Kräutersiedlung“ eingeschlagenen Weg wieder aufgreifen.⁶ Nachdem der Bereich „Stadtblick“ konventionell umgebaut wurde (Totalabriss einzelner Blöcke, Bestandssanierung der verbleibenden Blöcke, teilweise Nachrüstung von Aufzügen) werden für den letzten Gorbitzer Umbaubereich „Am Weidigtbach“ Strategieelemente für den Umbau der „Kräutersiedlung“ wiederbelebt – wenn auch nicht flächendeckend, da ein Teil der Bestände bereits nach konventionellem Schema modernisiert wurde.

Fazit

Die städtebaulichen Maßnahmen in der „Kräutersiedlung“ zeigen einen Weg, wie Plattenbaugebiete zu nachhaltigen Stadtteilen umgebaut werden können: veränderte städtebauliche Struktur mit neuer Maßstäblichkeit, weniger Wohnungen mit höherem Standard und vielfältigeren Grundrissen in einem hochwertigen, teilweise privat nutzbaren Wohnumfeld (Terrassen, Mietergärten).

Das Beispiel zeigt aber auch, dass ein solches Konzept nur dann umgesetzt werden kann, wenn

- Land, Stadt und Wohnungsunternehmen konzertiert und frühzeitig im Sinne einer integrierten Standortentwicklung handeln,
- das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich gesund ist und
- bisher keine wesentlichen Aufwertungsmaßnahmen am betroffenen Gebäudebestand erfolgt sind.

Angesichts gängiger Sanierungsstände in den Plattenbaugebieten (im Bereich von 70 und mehr Prozent) ist damit für solche Konzepte zumindest solange „der Zug abgefahren“, bis sich die bereits erfolgten Investitionen amortisiert haben. Das können gerne 30 oder mehr Jahre sein. Wer aber kann solange warten? In Dresden könnte das aufgehen, aber es dürfte wenig Orte in Ostdeutschland geben, die eine ähnlich komfortable Zukunft erwarten dürfen. Dort wird sich bei weiterhin abnehmenden Einwohnerzahlen der Konflikt zwischen dem Anspruch der einzelnen Wohnungsgesellschaften, ihre sanierten Bestände auszulasten, und der landes- und kommunalpolitischen Zielstellung einer lebendigen, bewohnten Innenstadt verschärfen. Wenn es nicht gelingt, die institutionelle Wohnungswirtschaft in diese übergeordnete Zielstellung einzubinden und ihr in den Innenstädten eine neue Existenzberechtigung zu eröffnen, werden alle verlieren: Wohnungsunternehmen, Stadt und letztendlich die Bürgerinnen und Bürger.

Anmerkungen

- 1 *Der Name resultiert aus den Straßenbezeichnungen in der Siedlung (z. B. Kamillenweg, Thymianweg); es handelt sich um keine offizielle Bezeichnung des Gebiets.*
- 2 *Die „WBS 70“ (eigentlich: „Wohnungsbauserie 70“) war die Variante der Plattenbau-Typen, die in der gesamten DDR am meisten gebaut wurde: ca. 900.000 Mal zwischen 1972 und 1989. Konzipiert in einer Gemeinschaftsarbeit von Deutscher Bauakademie, fünf Wohnungsbaukombinaten und Technischer Universität Dresden, gehörte die „WBS 70“ zum Produktionsprogramm aller DDR-Wohnungsbaukombinate.*
- 3 *Gute Erfahrungen mit diesem Konzept wurden beim Stadtumbau Ost zuvor schon in anderen Projekten gemacht, z. B. in der Südstadt von Leinefelde (Eichsfeld) – einem Vorhaben, das wiederholt ausgezeichnet wurde, zuletzt 2006 mit dem Thüringer Preis zur Förderung der Baukultur.*
- 4 *Das Wettbewerbskonzept hatte für die Hofbereiche zweigeschossige Reihenhäuser aus recycelten Platten vorgesehen. Die Gestaltung der Freiräume lässt diese Option weiterhin zu.*
- 5 *Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und der Stadtentwicklungsbericht 2006 stehen im Internet auf den Seiten der Landeshauptstadt Dresden als pdf-Dateien zur Verfügung: www.dresden.de/de/08/01/03/c_020.php*
- 6 *vgl. auch www.ewg-dresden.de/das_projekt.html sowie www.kraeutersiedlung.de*

Hermann Sträb, Architekt und Stadtplaner, ist Inhaber des Büros GRAS – Gruppe Architektur & Stadtplanung, Dresden (www.gras-dresden.de). ■