

**Ergänzender Neubau  
in bestehenden  
Wohnsiedlungen**

Juni 1996

**Kurzbericht**

Mit Förderung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
erarbeitet von

WEEBER + PARTNER  
Büro für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart/Berlin

## Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen

Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen ist für Wohnungsunternehmen und Kommunen interessant geworden. In den alten Bundesländern gibt es eine Vielfalt von realisierten Projekten und entsprechend umfangreiche Erfahrungen. Auch in den neuen Bundesländern – besonders in den hier reichlich existierenden Plattensiedlungen – sind in den letzten Jahren bereits einige ergänzende Neubauten fertiggestellt worden. Eine ganze Reihe weiterer Vorhaben sind in der Planung oder im Bau.

Häufig wird ergänzende Neubebauung verkürzt als "Nachverdichtung" bezeichnet und damit negativ belegt, weil eine Reduzierung auf den rein quantitativen Aspekt zusätzlicher Wohnraumbeschaffung erfolgt und auch negative Folgen für die bisherigen Anwohner suggeriert werden: mehr Menschen, weniger Freiraum, mehr Lärm und andere Nachteile.

Tatsächlich ist die ergänzende Bebauung in bestehenden Wohnsiedlungen oft auch dem Wohnungsmangel und der Suche nach Baulandreserven geschuldet. Allerdings wäre es verfehlt, allein darin die maßgeblichen Gründe zu sehen. Gerade an vielen Siedlungen der 50er bis 70er Jahre zeigen sich die Folgen einer an Quantitäten ausgerichteten Wohnungsbaupolitik. Es kann und darf nicht sein, daß mit den gleichen Zielen der gleiche Fehler in diesen Siedlungen wiederholt wird. Nachverdichtung darf nicht nur die Antwort auf einen Mangel an Bauland sein. Die Vielzahl und Vielfalt der Projekte ergänzender Bebauung und das Interesse der Städte und Wohnungsunternehmen für dieses Thema wäre damit allein auch nicht zu erklären. Dafür gibt es eine ganze Reihe von weiteren Gründen.

Ein wesentlicher Aspekt sind die städtebaulichen und strukturellen Mängel von Großsiedlungen in Ost und West, die spätestens in der Wohnungsbaukrise der 70er Jahre in den alten Bundesländern der Erkenntnis zum Durchbruch verhalfen, daß für diese Siedlungen erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht. Das Streben nach vielerlei Qualitätsverbesserungen war und ist auch der wichtigste Grund für die meisten Projekte in den Plattensiedlungen der neuen Bundesländer. Neben Wohnumfeldverbesserungen und umfangreichen Gebäudesanierungen, mit denen die Aufwertung dieser Siedlungen zumeist begann, werden zunehmend auch die Möglichkeiten ergänzender Neubaumaßnahmen entdeckt, die dazu beitragen können, bestehende Mängel zu beheben oder abzumildern.

So läßt sich mit ergänzendem Neubau gezielt das häufig einseitige Wohnungsangebot der Siedlungen durch spezifische Angebote ergänzen, zum Beispiel durch alten- und behindertengerechte Wohnungen, an denen es in vielen Siedlungen mangelt, in manchen Siedlungen aber auch durch familiengerechten Wohnungen. In den neuen Bundesländern geht es darüber hinaus um die Schaffung qualitativ höherwertigen Wohnraums bis hin zum Bau von Eigentumswohnungen und Familienheimen, um die bisher gute Sozialstruktur der meisten Siedlungen zu erhalten.

Ergänzender Neubau bietet damit eine Reihe von Chancen, die weit über den quantitativen Aspekt der Wohnraumbereitstellung hinausgehen. Hinzu kommt, daß viele Siedlungen sehr gute Voraussetzungen für solche Ergänzungen bieten, denn die Bebauungs- und Wohndichte ist in vielen Wohnsiedlungen gering. Das betrifft die meisten Großsiedlungen in den neuen Bundesländern, aber auch viele Siedlungen in den alten Bundesländern aus den 50er und 60er Jahren.

- < Ergänzender Neubau ist flächen- und kostensparendes Bauen: Es können vorhandene Grundstücksreserven genutzt werden und der Erschließungsaufwand für die neuen Wohnungen ist meist sehr gering.
- < Die vorhandene und in manchen Siedlungen nicht mehr voll ausgelastete Infrastruktur, besonders Schulen oder Kindertagesstätten, kann wieder besser genutzt werden oder die Versorgung der Siedlungen mit Läden und Dienstleistungen kann ein höheres Niveau erreichen. Auch der öffentliche Personennahverkehr läßt sich oft effizienter gestalten.
- < Viele Bewohner sind sehr mit ihrem Wohngebiet verbunden. Dabei entspricht die Wohnung aber teilweise nicht mehr ihren veränderten Lebensumständen, Bedürfnissen oder Familiengrößen. Diesen Bewohnern kann mit einem erweiterten Wohnungsangebot die Möglichkeit gegeben werden, bei einem Umzug in der vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben.
- < Für eine gute soziale Mischung ebenso wie für einen stabilen Altersaufbau der Bewohnerschaft bieten gerade Neubauten gewisse Steuerungsmöglichkeiten. Altengerechte Wohnungen, die zunehmend benötigt werden, können in Neubauten mit weit geringeren Mehrkosten geschaffen werden als im Rahmen von Modernisierungen im Bestand.

- < Die oft vernachlässigte Gestaltung der Siedlungen, nicht zuletzt des besonderen Wahrnehmungs- und Erlebnisbereichs der Bewohner, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, kann durch Neubauten erheblich verbessert werden. Gut platzierte und sensibel eingebaute Architekturen können eine bedeutende Ausstrahlung haben, die auch den Altbestand aufwertet. Der Mangel an geschichtlicher Dimension – die aus der gleichzeitigen Entstehung resultierende allzu homogene Machart der Siedlungen und ihrer Bauten – wird durch die neuen städtebaulichen und baulichen Ansätze behoben.
- < Das Engagement der Wohnbauträger für den Wohnungsneubau und die weitergehenden Verbesserungen, die sich daraus für die Siedlung ergeben, schlägt sich in einem Image-Gewinn nieder, und zwar nicht nur für das Unternehmen sondern auch für seine Mieter.

Im Interesse der Volkswirtschaft, aber ganz besonders natürlich der Wohnungswirtschaft, liegt es ja, die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen an allen Standorten zu sichern. Eine Profilierung der Siedlungen im Sinne der Standortwünsche ist deshalb notwendig, und sie ist in besonderem Maße langfristig anzugehen. Die Trends laufen hier auseinander: Einmal zum Wohnen im Grünen, einmal zum Wohnen im Rahmen hoher Urbanität. Ein großer Teil des Instrumentariums zu dieser Profilierung gehört zur Stadtplanung, große Teile der Umsetzung hat aber der Wohnungsbau zu leisten. Ergänzender Neubau wird den bestehenden Siedlungen vor allem urbane Qualitäten hinzufügen können. Es wird in diesem Zusammenhang überlebenswichtig für den Wohnungsbau, sich auch als Instrument des Städtebaus zu verstehen. Weil mit ergänzendem Neubau nicht nur Wohnraum bei knappen Grundstücksreserven geschaffen wird, sondern auch wichtige Impulse für die Entwicklung der Siedlungen entstehen, sollte er häufiger als bisher dem Neubau auf der grünen Wiese vorgezogen werden. Die städtebaulichen Aufgaben stehen dabei oft gleichrangig neben den Aufgaben des Wohnungsbaus, denn Wohnungsneubau, der nicht dem Städtebau dient, ist so wenig wert, wie Städtebau, der nicht dem Wohnungsbau dient.

Es können also etliche Faktoren für ergänzenden Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen sprechen. Die Erfahrungen von Wohnungsbaugesellschaften oder anderen Trägern und sonstigen Beteiligten mit diesen Projekten sind es wert, weitergegeben zu werden. Mitunter traten in der Planungsphase, bei den Genehmigungen, während der Baudurchführung oder nach Fertigstellung der Bebauung Probleme auf, die vorher nicht gesehen wurden oder auch gar nicht erkennbar waren. Auch die Akzeptanz unter den

Anwohnern war sehr unterschiedlich und nicht unabhängig vom Planungskonzept und von der Vorgehensweise der Bauherren.

Welche Erfahrungen im einzelnen gemacht wurden, welche Probleme auftraten und wie mit ihnen umgegangen wurde, soll im folgenden anhand von Beispielen dargestellt und analysiert und so weit wie möglich verallgemeinert werden. Dies kann im Hinblick auf zukünftige Projekte sowohl positive und übertragbare Erfahrungen vermitteln als auch dazu beitragen, vermeidbare Fehler nicht zu wiederholen.

Damit ergänzender Neubau auf breiterer Basis als bisher umgesetzt wird, Mißerfolge und unnötige Schwierigkeiten vermieden werden und dabei wirtschaftliche Lösungen erzielt werden können, sind hier die Erfahrungen aus 31 Projekten zusammengetragen worden.

Die vorgestellten Beispiele zeigen, daß ergänzender Neubau in Wohnsiedlungen vielfältige Formen annehmen und sowohl die Siedlungen als auch die Häuser harmonisch ergänzen, aufwerten und bereichern und kann. Bauherren und Architekten, Städte und Gemeinden, neue Mieter und Anwohner betrachten die Maßnahmen, zumindest im Nachhinein, als gelungen. Die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Neuordnung der Parkierung haben oft zusätzlich dazu beigetragen, daß der Neubau angenommen wurde.

Der Dokumentationsteil des Forschungsberichts bringt zu den Beispielen die Projektdaten sowie Ausgangslage, Zielsetzung, Ergebnis und spezielle Erfahrungen. Die Beispiele sind nach Art der Projekte zu Gruppen zusammengefaßt:

- Aufstockungen
- Anbauten
- Selbständige Neubauten
- kombinierte Maßnahmen
- Siedlungserweiterungen

Die Auswertung der Ergebnisse und Erfahrungen erfolgt in Querschnittsbetrachtungen zu den wesentlichen Aspekten und Teilaufgaben. Davon behandeln drei Kapitel die Zielsetzungen und Lösungsansätze, fünf weitere befassen sich mit deren Umsetzung. Im folgenden sind diese Querschnittskapitel kurz zusammengefaßt.

## Bauliche und städtebauliche Lösungen

Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen kann vielen Zwecken dienen. Der vorliegende Bericht konzentriert sich auf die Ergänzung durch Wohnungsbau. Die Ergänzung mit Infrastruktur wird nur am Rande behandelt, sofern sie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau entsteht.

Die städtebauliche Herausforderung bei Ergänzungsprojekten liegt darin, eine gelungene Lösung für die Verbindung zwischen Alt und Neu zu finden, auf Vorhandenes Bezug zu nehmen, gleichzeitig aber auch neue Qualitäten zu schaffen und Defizite auszugleichen. Dabei werden entweder die vorhandenen Strukturen aufgenommen oder es wird ihnen bewußt etwas Neues als Kontrast entgegengesetzt. Die Gebäudehöhen der Neubauten nehmen bei der städtebaulichen Gestaltung eine Schlüsselstellung ein. Sie können sich an eine vorhandene Höhe anpassen, eine vermittelnde Zwischenstufe bilden oder Akzente setzen.

Die Größenordnung der vorgestellten Beispiele ist sehr unterschiedlich, sie reicht von kleinen punktuellen Ergänzungen bis zu Konzepten, bei denen sich das Gesicht der Siedlungen völlig wandelt. Ergänzungsbauten können die oft monotonen und unmaßstäblichen Strukturen aufbrechen und den Gebäuden und Räumen neue Qualitäten verleihen. Auch Störungen von außen können gemildert werden. Die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Siedlung strahlt dabei weit über die konkrete Einzelmaßnahme hinaus aus.

## Wohnungen und Bewohner

Die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in Siedlungen ist in hohem Maße von Wohnungsgemenge und Alter der Siedlung abhängig. Daraus resultieren Ungleichgewichte im Altersaufbau, die eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktur über einen langen Zeitraum hinweg verhindern. Einige der vorgestellten Siedlungen gehören zudem aufgrund ihrer sozialen Zusammensetzung (Einkommensstruktur, Ausländer- und Aussiedleranteil) nicht zu den bevorzugten Wohngebieten. Hier kann der ergänzende Neubau als Steuerungsinstrument eingesetzt werden: Durch den Bau von großen Wohnungen für Familien, Altenwohnungen, barrierefreien Wohnungen oder Wohnungen mit gehobener Ausstattung können die zum Teil einseitigen Angebote differenziert und somit auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Mit dem Bau neuer Wohnungen bietet sich zusätzlich die Chance,

auch die Infrastruktur nachzubessern.

Bei allen Projekten stellt sich die schwierige Frage, ob die Anwohner die Maßnahme akzeptieren können oder nicht. Es besteht bei den Bauherren schon weitgehend Konsens darüber, daß mögliche Verluste für die Anwohner kompensiert werden müssen. Dabei spielt die Modernisierung im Wohnungsbestand und die Neugestaltung des Wohnumfeldes eine wichtige Rolle. Bis auf wenige Ausnahmen profitieren die Anwohner bei den vorgestellten Beispielen auch in der einen oder anderen Form von der baulichen Ergänzung und erleiden nicht nur Nachteile.

Es wird sehr deutlich, daß eine frühzeitige Information über das Vorhaben insgesamt und über die möglichen Folgen für die Anwohner entscheidend für die Akzeptanz und das Gelingen sind. Eine gute Öffentlichkeitsarbeit und vor allem die Einbeziehung der unmittelbar betroffenen Anwohner sollen nicht nur helfen, Ärger zu vermeiden, sondern die Bewohner können auch selbst zum Gelingen des Vorhabens beitragen, indem sie eigene Vorschläge einbringen und den Bauherren und Planern ihre Sicht der Prioritäten vermitteln. Der Bauherr sollte auf Einwände und Ängste ernsthaft eingehen und darüber hinaus die Belastung während der Bauzeit so gering wie möglich halten.

## Wohnumfeld und Parkierung

Der Qualität des Wohnumfeldes wird heute ein sehr hoher Wert beigemessen. Für den ergänzenden Neubau bedeutet das zumeist, daß wertvolles Grün und bestehende Aufenthaltsqualitäten bewahrt oder aber Verluste voll ausgeglichen werden sollen. Die Chancen dafür sind in bestehenden Wohnsiedlungen gut, weil sie sich überwiegend durch großzügig bemessene Freiflächen auszeichnen. Die Schaffung neuer Qualitäten und eine gute Gestaltung der Freiräume kann dazu beitragen, Nachteile für die Anwohner, die fast immer mit dem Neubau verbunden sind, zu kompensieren.

In einem Teil der Siedlungen besteht erheblicher Nachholbedarf, was die Gestaltung des Wohnumfeldes betrifft. Darüber hinaus haben sich aber auch die Anforderungen an das Wohnumfeld gewandelt: So werden ökologische Konzepte immer wichtiger, vormalig allgemein zugängliche aber kaum genutzte Freiflächen werden als private Mietergärten den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet und neue Konzepte der Abfallentsorgung durch Wertstoffsammlung und Kompostierung erfordern die Schaffung entsprechender Sammelstellen.

In engem Zusammenhang mit dem Wohnumfeld steht die Lösung der Stellplatzfrage: Parkierung und Wohnumfeldgestaltung sollten integrale Bestandteile einer Gesamtmaßnahme sein. Dabei ist immer ein Kompromiß zwischen der kostengünstigeren Lösung mit ebenerdigen Stellplätzen und der Entlastung des Wohnumfeldes vom ruhenden Verkehr durch Tiefgaragen zu schließen. Bei den größeren westdeutschen Projekten wurde deshalb zumindest ein Teil der Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet, in Ostdeutschland ist dies seltener der Fall. Spielraum für ergänzenden Neubau besteht oft nur, wenn auch die notwendigen Stellplätze zu vertretbaren Bedingungen geschaffen werden können.

### Planungsverfahren und Konzeptentwicklung

Eine gründliche Planung ist gerade beim ergänzenden Neubau wichtig. Es sollte nicht zu schnell mit dem Bau begonnen werden. Das Bestreben zur Reduzierung von Kosten in der Planungs- und Vorbereitungsphase kann zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten in der Bauphase führen. Dies gilt vor allem für gründliche Untersuchungen des Baugrunds und bei Dachgeschoßaufbauten für die Statik der Gebäude.

Es empfiehlt sich, der Planung städtebauliche Rahmenpläne zugrunde zu legen, wenn über Einzelmaßnahmen hinaus größere Siedlungsgebiete erneuert und ergänzt werden sollen. Ist kein städtebaulicher Rahmenplan vorhanden, werden häufig vorbereitende städtebauliche Untersuchungen für Teilgebiete durchgeführt. Für einige der vorgestellten Projekte wurden auch Gutachten zur Zukunft der Siedlung ausgearbeitet. Hier handelte es sich insbesondere um ältere Gebiete, die aufgrund ihrer baulichen Substanz oder der Sozialstruktur als besonders problematisch galten.

Auf der Suche nach der besten städtebaulichen Lösung bringen Wettbewerbe in der Regel einen hohen Gewinn an Qualität: Unterschiedliche Entwurfsansätze bieten eine gute Basis für die Entscheidungsfindung. Teilweise bestehen jedoch Vorbehalte gegen Wettbewerbe, weil sie Kosten verursachen und den Planungszeitraum verlängern.

Die Beteiligung der Anwohner sollte schon in einem sehr frühen Stadium einsetzen. Das war bei den untersuchten Beispielen nicht immer der Fall und dann auch abhängig von der Art des Vorhabens, vom Engagement des Bauherrn und von seiner Einstellung zu den Anwohnern und ihren Belangen. Von Ausnahmen abgesehen werden die Anwohner in der Regel vor Baubeginn über die Planung informiert, manchmal nur über die örtliche Presse, gege-

benenfalls auch durch Mieterzeitschriften. Veranstaltungen vor Ort oder regelmäßige Sprechstunden bieten weit bessere Möglichkeiten, Fragen, Anregungen und Bedenken der Anwohner zu behandeln. Die Einschaltung von Mieterbeiräten kann den Anwohnern darüber hinaus einen Einfluß auf die zukünftige Gestaltung "ihrer" Siedlung einräumen.

### Baurecht und Grundstück

Ergänzender Neubau wird fast ausnahmslos auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch genehmigt. Die damit verknüpfte Hoffnung auf ein zügiges Genehmigungsverfahren und eine schnellere Realisierbarkeit der Bauvorhabens erfüllt sich allerdings in Ostdeutschland vielfach nicht. Die Planung der Maßnahme selbst und die Grundstücksaufteilung und -zuweisung laufen meist noch parallel. Auf gültige Bebauungspläne, wie sie in Westdeutschland selbstverständlich sind, kann man nicht zurückgreifen. Überwiegend liegen die Hemmnisse und Probleme, die mit einer Genehmigung nach § 34 verbunden sind, in einer unsachgemäßen Anwendung dieser Rechtsgrundlage. § 34 Baugesetzbuch setzt eigentlich voraus, daß für die städtebaulichen Rahmenseetzungen eines Vorhabens kein Klärungsbedarf mehr besteht. Tatsächlich ist das bei größeren Projekten in Ostdeutschland die Ausnahme, während diese Probleme in den alten Bundesländern kaum eine Rolle spielen.

Ergänzender Neubau erfolgt überwiegend auf unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen. Die überwiegend großzügig bemessenen Freiflächen in bestehenden Wohnsiedlungen führen allerdings manchmal dazu, daß die Potentiale für Ergänzungsbauten überschätzt werden, sei es daß die Situation für die Orientierung der Wohnungen ungünstig ist (zum Beispiel Ecken mit Nord-Ost-Ausrichtung), sei es daß sehr kleine Baulücken eine unwirtschaftliche Relation zwischen Baukörper und Wohnfläche bewirken oder daß Aussicht und Besonnung von Bestandswohnungen zu stark beeinträchtigt werden.

### Erschließung

Nur selten ist es erforderlich, neue Straßen für den Autoverkehr anzulegen. Häufiger jedoch werden die Fußwege im Zusammenhang mit den Maßnahmen im Wohnumfeld neu konzipiert. Ausnahmslos stellt sich für alle Ergänzungsmaßnahmen das Problem des Stellplatznachweises: Für selbständige Neubauten und An- und Umbauten gelten die gleichen Bestimmungen wie bei anderen Neubauten auch. Bei durch

Aufstockung oder Dachausbau neu geschaffenen Wohnungen sind manchmal Ausnahmen möglich. Bei Modernisierungsmaßnahmen müssen in der Regel keine neuen Stellplätze nachgewiesen werden, jedoch sind die Grenzen zum Umbau fließend, wenn die Grundrisse verändert werden.

Die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind überwiegend ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich Wohnungen anschließen zu können. Ein besonderes Problem für den ergänzenden Neubau stellt sich allerdings in Ostdeutschland: Bei der Trassenführung der technischen Infrastruktur in Siedlungen, die in der DDR im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus errichtet wurden, wurde nicht zwischen privaten und öffentlichen Flächen unterschieden. Bei vielen Projekten war zudem die Leitungsführung nicht richtig kartiert. Die damit zusammenhängenden Unwägbarkeiten erwiesen sich zum Teil als gravierend, auch unter Kostengesichtspunkten: Liegen diese Leitungen nach erfolgter Grundstücksbildung auf privaten Grundstücken, dürfen sie nicht überbaut, sondern müssen auf Kosten des Veranlassers, also des Bauherrn, verlegt werden.

### **Baustellenorganisation und Bauausführung**

Die Einrichtung einer Baustelle in bestehenden Wohnsiedlungen erfordert zwar mehr Aufwand als in Neubaugebieten, ist aber immer noch günstiger zu organisieren als etwa an innerstädtischen Standorten. Allerdings muß in bewohnten Siedlungen besonders sorgfältig geplant werden: Belästigungen durch Lärm und Staub, Schäden am Bestand und Verschmutzungen sind so gering wie möglich zu halten und die Zugänglichkeit der Wohnungen muß auch in der Bauzeit gewährleistet bleiben.

Größere Bauvorhaben werden meist in mehreren aufeinander folgenden Bauabschnitten ausgeführt. Dies kann im Interesse einer optimalen Organisation des Bauablaufs zweckmäßig sein. Auch die Genehmigung des Baubeginns kann dadurch beschleunigt werden und unter Umständen lassen sich die Belastungen für die Anwohner verringern.

Besonderheiten der Bauausführung ergeben sich bei Anbauten und Aufstockungen. So erfordern Anbauten in ostdeutschen Plattensiedlungen aufwendige Bauwerksgründungen, weil auf die angrenzenden Plattenbauten keine zusätzlichen Lasten übertragen werden können und deren Fundamentüberstände zu berücksichtigen sind. Aufstockungen setzen voraus, daß die zusätzlichen Lasten durch die bestehenden Bauteile aufgenommen

werden können. Durch Aufstockungen in Leichtbauweise mit entsprechenden Tragsystemen konnten aber auch dort gute Lösungen erzielt werden, wo die Statik zunächst problematisch erschien. Da die Dachgeschosse während der Bauzeit in besonderem Maße witterungsanfällig sind, kommt es immer wieder zu Wasserschäden in den obersten Wohnungen. Der Einsatz der Vorfertigung kann die Bauzeit wesentlich verkürzen und so das witterungsbedingte Risiko mindern.

### **Mieterbetreuung**

Je mehr Belastungen auf die Anwohner zukommen, desto wichtiger wird die Betreuung der Mieter während des Bauens. Zu diesem Zweck können regelmäßige Sprechstunden abgehalten werden, was aber nicht immer ausreicht.

Eine intensivere Betreuung ist besonders bei tiefgreifender Modernisierung und großen Bauvorhaben, die mit einer starken Belastung der Mieter einhergehen, sinnvoll. Auch wenn viele organisatorische Details zu bewältigen sind oder Mieter mit besonderem Hilfebedarf betreut werden müssen, erleichtert es die Baudurchführung sehr, wenn Sozialplanungsbüros oder Mieterbetreuungsgesellschaften mit dieser Aufgabe betraut werden. Dabei geht es nicht nur um mehr Kompetenz im Umgang mit den Bedürfnissen, sondern auch um die wichtige Rolle des "ehrlichen Maklers", des "Ombudsmannes" oder der "Ombudsfrau" und nicht zuletzt um Beiträge zu einem reibungslosen Bauablauf.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Baukosten für ergänzenden Neubau bewegen sich im üblichen Rahmen. Auch die "ergänzungsspezifischen" Zusatzkosten sind meist so gering, daß sie sich bei Kostenvergleichen kaum bemerkbar machen. Dagegen können Grundstücks- und Erschließungskosten eingespart werden.

Besonders wirtschaftlich sind Ergänzungsmaßnahmen, wenn sie mit anderen, ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kombiniert werden: Wenn das Dach eines Gebäudes ohnehin erneuert werden muß - und in vielen Siedlungen besteht hier Nachbesserungsbedarf - ist zu prüfen, ob man Aufstockung und Dacherneuerung nicht verbinden kann. So können Instandsetzungskosten auf die Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum umgeschichtet werden. Im Gegensatz zur reinen Dacherneuerung können Einnahmen durch Vermietung oder Verkauf erwirtschaftet werden.

Lediglich die Leitungsverlegungen in Ostdeutschland können, wenn sie erst nach Bewilligung der Fördermittel bekannt werden, so umfangreich werden, daß kleinere Wohnungsunternehmen mit schwacher Kapitaldecke in eine schwierige finanzielle Situation geraten. Dennoch kann es aus Erwägungen heraus, die sich auf ein ganzes Quartier und nicht nur auf das fragliche Objekt beziehen, durchaus lohnend und sinnvoll sein, Ecken und Lücken zu bebauen, wenn damit eine deutliche Aufwertung der städtebaulichen Strukturen, eine wünschenswerte Differenzierung des Wohnungsangebots und eine Sicherung von Infrastruktur bewirkt wird.

Nicht selten stellen ein Mangel an geeigneten Flächen für Stellplätze und die damit einhergehenden Kosten für alternative Lösungen die Realisierbarkeit eines Vorhabens in Frage. Da die Kosten für Tiefgaragen so hoch sind, daß die wahren Mietkosten bzw. Kaufpreise nicht akzeptiert würden, werden sie in der Regel durch Mischkalkulationen finanziert: Die ungedeckten Kosten werden auf die Wohnungen umgelegt; dadurch werden diese insgesamt teurer, auch für die Wohnungsinteressenten, die kein Auto haben. Dies betrifft allerdings in gleichem Maße auch Vorhaben in Neubaugebieten.

Der überwiegende Teil der vorgestellten Beispiele wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert. Für einen Teil der Projekte wurde ein Förderweg gewählt, der auch Haushalten mit mittleren Einkommen offen steht, um das Wohnungsangebot der Siedlung durch höherwertigen Wohnraum zu ergänzen. Nur wenige Maßnahmen wurden freifinanziert, dies waren auch Maßnahmen, die nicht in sehr engem Zusammenhang mit den vorhandenen Bebauungen standen.

Die bestehenden Förderinstrumente und -programme der Länder und des Bundes erwiesen sich für die Erfordernisse der Ergänzungsprojekte im wesentlichen als geeignet. Schwierigkeiten treten jedoch bei Projekten auf, bei denen im Zusammenhang mit den Ergänzungsbauten aus architektonischen und städtebaulichen Gründen heraus auch solche Änderungen im Bestand vorgenommen werden sollen, die auf eine gestalterische Einheit von Alt und Neu zielen und dies nicht im Rahmen einer förderfähigen Modernisierungsmaßnahme im alten Bestand erfolgt.

Dem Spielraum, bestehende Wohnsiedlungen durch ergänzenden Neubau aufzuwerten, sind durch die Finanzierbarkeit Grenzen gesetzt. So sind die Kapazitäten vieler Wohnungsbaugesellschaften in Ostdeutschland

immer noch stark dadurch in Anspruch genommen, daß sie ihre Bestände sanieren und modernisieren sowie einen Teil der Wohnungen nach dem Altschuldenhilfegesetz privatisieren müssen. Dadurch werden finanziellen Ressourcen gebunden und der Spielraum für neue Projekte begrenzt.

Auch erscheint es manchmal fraglich, ob sich Investitionen in problematische Standorte überhaupt noch lohnen. Einige Siedlungen, in Ost und West, sind heute in einem schlechten Zustand. Dies betrifft die bauliche Substanz, manchmal auch die soziale Situation in den Wohngebieten. Um so mehr sind diese Siedlungen durch Abwanderung geprägt. Dadurch entsteht eine Spirale mit Abwärtstrend, die ein ohnehin schlechtes Image der Siedlung weiter absinken läßt. In Ostdeutschland zeichnen sich Standorte ab, an denen die Plattenbauten über kurz oder lang wohnungswirtschaftlich nicht mehr zu halten sein könnten.

In vielen Siedlungen kann aber mit Ergänzungsmaßnahmen, oder an Problemstandorten auch mit Rückbau, ein deutliches Zeichen gesetzt werden, daß man es mit dem Standort ernst meint und ihm genug Wert beimißt, um sich hier zu engagieren. Insofern ist der ergänzende Neubau auch eine Form der Wertsteigerung und Wertsicherung für den Bestand. Strukturmängel nicht zu beseitigen, bedeutet, ein rasches Anwachsen der nachteiligen Auswirkungen und eine soziale und wohnungswirtschaftliche Destabilisierung hinzunehmen.