

## PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER WOHSIEDLUNGEN

VORWORT VON BBU-VORSTAND MAREN KERN

Deutschland baut. Um den steigenden Bedarf an Wohnraum insbesondere in den wachsenden Ballungsräumen zu decken, müssten pro Jahr rund 400.000 Wohnungen errichtet werden.

Mit Blick auf die große Zahl, aber auch auf effiziente Baulandnutzung, nachhaltige Entwicklung sowie möglichst zügiges und bezahlbares Bauen wird hierzu in Zukunft wieder verstärkt über den Bau ganzer Quartiere nachzudenken sein. Das heißt: Der Bau großer Siedlungen steht wieder auf der stadtentwicklungspolitischen Agenda.

Deshalb ist es jetzt von besonderer Bedeutung, aus den in der Vergangenheit mit solchen Siedlungen gemachten Erfahrungen zu lernen und aus ihnen die richtigen Schlüsse für Gegenwart und Zukunft zu ziehen. Was macht solche Siedlungen langfristig erfolgreich? Welches sind die Grundlagen für die anhaltend große Beliebtheit beispielsweise der Siedlungen der 1920er Jahre? Wodurch werden solche Wohngebiete unverwechselbar und schaffen so Identität und Verbundenheit? Was sind die Lehren der Modernisierungen der Siedlungen der 60er und 70er Jahre? Was kann daraus abgeleitet werden, um von den ersten Planungen an die Weichen zukunftsorientiert zu stellen?

Diesen und weiteren Fragen geht die im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durch das Kompetenzzentrum Großsiedlungen erstellte Studie „Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen“ nach. Das Ziel dabei: Auf Grundlage von Beispielen des Siedlungsbaus der 1920 bis 1990er Jahre Grundsätze zu benennen, die beim Bau neuer Siedlungen Beachtung finden sollten. Die Studie ist dabei Teil der BBU-Wohnungsbaustrategie, bei der vor allem eines im Fokus steht: Die Sicherung von gutem und bezahlbarem Wohnen – heute und in Zukunft.

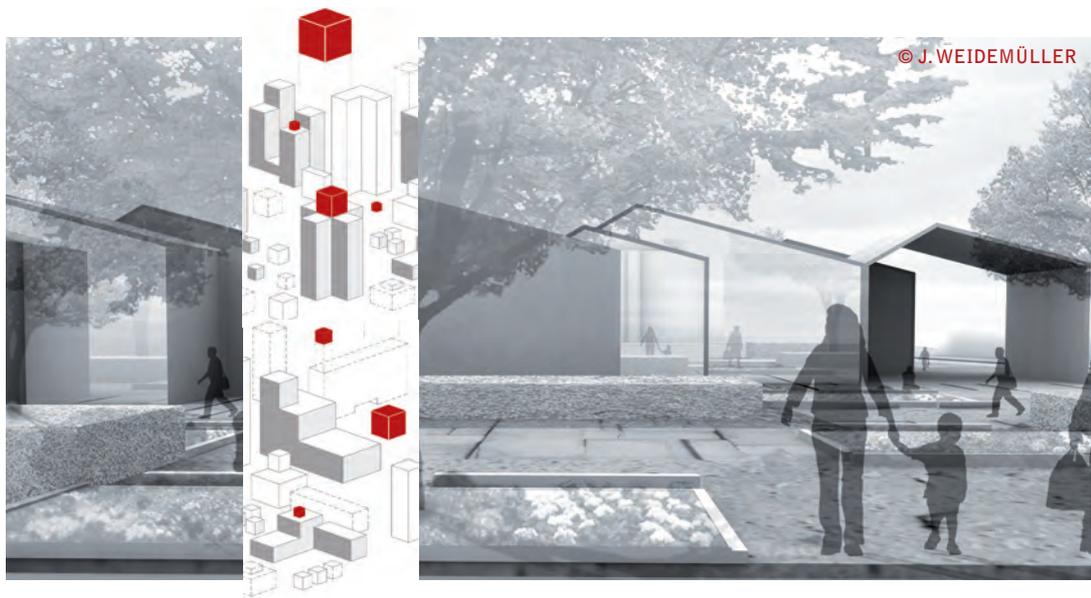
Wir wünschen eine interessante Lektüre!



Maren Kern



<b>INHALT</b>		Seite
<b>I</b>	<b>LERNEN VOM BAU GROSSER WOHSIEDLUNGEN IM RÜCKBLICK</b>	4
	Siedlungsbau der 1920er / 1930er Jahre Siedlungsbau der 1950er/ 1960er Jahre Siedlungsbau der 1970er/ 1980er Jahre Siedlungsbau der 1990er/ 2010er Jahre	
<b>II</b>	<b>LERNEN VON BEISPIELEN FÜR DEN AKTUELLEN SIEDLUNGSBAU</b>	20
	Renaissance der Gartenstadtidee?	
<b>III</b>	<b>PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER WOHSIEDLUNGEN</b>	26
	Städtebauliche Prinzipien Wohnungspolitische Prinzipien Wohnungswirtschaftliche Prinzipien Planungsprinzipien	



**REDAKTION UND LAYOUT**

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)

Dr. Bernd Hunger  
Dagmar Weidemüller  
Ralf Protz



BERLIN, November 2016

## VORBEMERKUNGEN

Neuer Wohnungsbau ist das Gebot der Stunde. Die jährlich notwendige Bauleistung wird mit rund 400.000 Wohnungen beziffert, fokussiert auf Metropolregionen mit angespannten Märkten. Gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung lag der bisherige Schwerpunkt des Wohnungsbaus auf dem ergänzenden Bauen im Bestand und auf der Revitalisierung innerstädtischer Grundstücke. Diese Flächenreserven gehen zur Neige, sie werden allein nicht reichen.

Die großen Städte werden nicht umhinkommen, neue Wohnbebauung am Stadtrand zu errichten. Unter anderem sind in Freiburg, München, Wien und Frankfurt am Main ganze neue Stadtteile entstanden. Auch in Berlin wird der Wohnungsbau im Außenbereich vorbereitet. 120.000 Wohnungen sollen bis 2020 neu errichtet werden, das heißt 20.000 Wohnungen pro Jahr, den schwer abschätzbaren zusätzlichen Bedarf für Flüchtlinge noch gar nicht eingerechnet.

Angesichts dieser Herausforderungen liegt es auf der Hand, die Erfahrungen mit dem Bau von großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre auszuwerten, als in beeindruckend kurzer Zeit zahlreiche Wohnungen errichtet wurden und die Wohnungsnot überwunden wurde.

Ebenso interessant ist der Rückblick auf den Schub des Wohnungsbaugeschehens der 1990er Jahre, als große innerstädtische Konversionsflächen bebaut wurden und gleichzeitig neue Stadtteile auf der grünen Wiese entstanden. In Berlin führten große Erwartungen bezüglich des Bevölkerungswachstums zu einem massiven Wohnungsneubau, der im Umland nach der Konzeption der "neuen Berliner Vorstadt" gebaut wurde und in bewusster Abkehr vom Siedlungsbau von der Innenstadt entlehnte städtebauliche Strukturen anstrebte.

Welche Grundsätze sollten beim Weiterbauen im Bestand der vorhandenen Siedlungen und beim Bau neuer Stadtteile beachtet werden? Dieser Frage wird nachfolgend nachgegangen.

## LERNEN VOM BAU GROSSER WOHN SIEDLUNGEN IM RÜCKBLICK



1920/30



1950/60



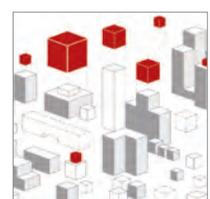
1970/80 WEST



1970/80 OST



1990/2010



2016/2020

## I LERNEN VOM BAU GROSSER WOHSIEDLUNGEN IM RÜCKBLICK

Der Blick zurück hilft bei der Einschätzung, was sich am Siedlungsbau des 20. Jahrhunderts bewährt hat und weitergeführt werden könnte, aber auch, welche Fehler beim zukünftigen Wohnungsbau vermieden werden sollten. Was versteht man unter „großen Wohnsiedlungen“, welchen Marktanteil hat diese Form des Wohnungsbaus?

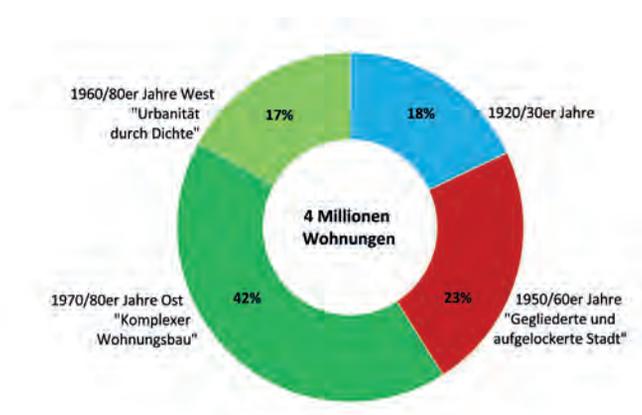
Unter großen Wohnsiedlungen werden in der bundesweit repräsentativen Querschnittsstudie [‘Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen’](#)<sup>\*1</sup> Siedlungen gefasst, die einen eigenständigen Charakter sowie eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung aufweisen und überwiegend durch Mietwohnungsbau (Erbauungssituation) gekennzeichnet sind. Als „groß“ gelten Siedlungen ab ca. 500 Wohneinheiten bzw. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Siedlungen sind folgenden Entstehungszeiten bzw. Epochen des Städtebaus zugeordnet:

- > 1920er bis 1930er Jahre  
Leitbild: “Licht, Luft, Sonne”
- > 1950er bis 1960er Jahre  
Leitbild: “Aufgelockerte Stadtlandschaft“
- > 1960er bis 1980er Jahre  
Leitbild: „Urbanität durch Dichte“(Westdeutschland)
- > 1970er bis 1980er Jahre  
Leitbild: ”Komplexer Wohnungsbau”(Ostdeutschland)

In diesen Siedlungen leben rund acht Millionen Menschen in rund vier Millionen Wohnungen, was einem Anteil von 20 Prozent am Mietwohnungsmarkt entspricht.

Verteilung der geschätzten Grundgesamtheit auf die Siedlungstypen

Quelle:  
‘Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen’, Berlin, Studie 2015



<sup>\*1</sup> Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen, Deutsches Institut für Urbanistik/Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Berlin, 2015, Seite 43. Der gewählte Begriff „große Wohnsiedlung“ hebt sich bewusst von der üblichen Bezeichnung „Großsiedlung“ ab, die im üblichen Sprachgebrauch nur das Teissegment des Baus von Wohngebieten in der Dimension ganzer Stadtteile vor allem in den 1970er und 1980er Jahren beschreibt und damit die Mehrheit der nach gleichen Prinzipien gebauten überschaubareren Siedlungen ausblendet.

## SIEDLUNGSBAU DER 1920er / 1930er JAHRE

### LEITBILD: "LICHT, LUFT, SONNE"

Im Jahr 2009 wurden Berliner Wohnsiedlungen der 1920er Jahre in die Welterbeliste der UNESCO eingetragen. Damit wurden erstmalig ganze Wohnensembles zum Weltkulturerbe erklärt – und zwar nicht nur wegen ihrer Gestaltqualität, sondern ebenso aufgrund ihrer sozialpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeption. Der auf den Vorläufern aus der Reformdebatte zum Wohnungsbau Ende des 19. Jahrhunderts beruhende großangelegte Siedlungsbau der Weimarer Republik

- > löste die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf
- > trennte mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten und
- > orientierte auf ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Damit waren Grundzüge einer neuen Wohnform entwickelt, die nach der Katastrophe des Ersten Weltkrieges infolge der Wohnungsnot einer Wohnungsbaupolitik zugrunde lagen, die den Bau möglichst vieler gesunder Wohnungen für die breite Bevölkerung zum Ziel hatte.

Was sind die zukunftsfähigen positiven Merkmale, die bereits in den 1920er Jahren entwickelt wurden und auch vom Siedlungsbau der Nachkriegsjahrzehnte aufgegriffen wurden?

**Licht, Luft, Sonne:** Als Alternative zu eng bebauten und dicht belegten Innenstadtkvartieren wurde das Leitbild der offenen, durchgrüneten Stadtlandschaft verfolgt. Die meist weiträumige städtebauliche Grundstruktur ermöglichte die Gestaltung attraktiver grüner Außenräume, die auch heutige Bewohner ansprechen.

**Wohnungsnaher Versorgung:** Zukunftsweisend war der emanzipatorische Charakter des Siedlungsbaus der 1920er Jahre. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen sollte ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen. Läden, Schulen, Sport- und Spielplätze gehörten ebenso zum Anspruch des neuen Siedlungsbaus wie ein gemeinschaftsorientiertes Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsqualitäten.

**Wohnen zur Miete für breite Schichten:** Gebaut wurde mit dem Anspruch, dass breite Schichten der Bevölkerung gut und sicher zu bezahlbarer Miete wohnen können. Bewusst wurde auf eine weitgehende Ausdifferenzierung der Wohngrundrisse und kostenintensive Fassadengestaltung verzichtet. Umso bemerkenswerter ist die dennoch erreichte hohe Gestaltqualität.



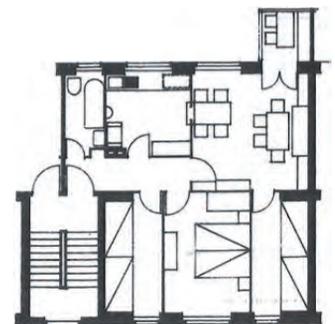
Hufeisensiedlung, Berlin (1925-30)  
1.963 Wohnungen



Siemensstadt, Berlin (1929-31)  
1.370 Wohnungen



Weiße Stadt, Berlin (1929-31)  
1.268 Wohnungen



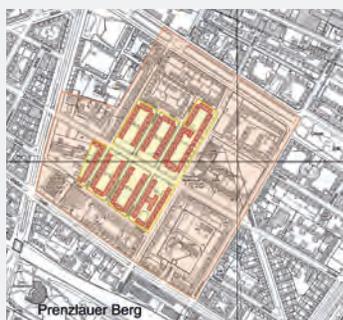
Weiße Stadt, Wohnungsgrundriss,  
2-Zimmer-Wohnung, 65 m<sup>2</sup>

**Optimierte Grundrisse und serielles Bauen:** Erste serielle Bauweisen entstanden aus der Notwendigkeit heraus, kostengünstig zu bauen – ein Anspruch, der mit in der Regel passgenauen Grundrissen eingelöst wurde, die heute nach wie vor nachgefragt sind.

**Effizientes Bauen und Bewirtschaften:** Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen waren hauptsächliche Träger des neuen Wohnungsbaus. Durch die Bauherrenschaft und Bewirtschaftung in wenigen Händen war ganzheitliches Handeln in ganz anderer Form möglich als im Kleineigentum der Gründerzeit.

**Maßstäblichkeit:** Mit ihrer überschaubaren Größe und maßstäblichen Geschossigkeit erleichterten die Siedlungen das Leben in Wohnumfeldern mit überschaubaren Nachbarschaften.

### BERLIN-PANKOW, WOHNSTADT CARL-LEGIEN: Wohnen im Welterbe – Denkmalschutz und moderne Lebensqualität



Lageplan

Die als Kontrast zur Gründerzeitbebauung errichtete Carl-Legien-Siedlung zeigt in Berlin-Prenzlauer Berg, dass das Wohnen im Grünen mit einer Dichte wie in der benachbarten Gründerzeitbebauung vereinbar ist. Die Zeilenbauweise und die Fünfgeschossigkeit sind typologische Vorläufer der Bebauungsformen der Nachkriegszeit, die jedoch die gestalterische Raffinesse von Bruno Tauts Bauten nur selten erreichten. Die 1928 bis 1930 entstandene Wohnstadt gilt als Meisterwerk des sozial engagierten Architekten Bruno Taut. Sie zählt zu den bedeutenden Siedlungen der Moderne, die in der Architektur und dem sozialen Wohnungsbau ihrer Zeit weltweit Maßstäbe setzten.



Bebauung um 1932: großzügige Freiflächen  
Architekten: B. Taut, F. Hillinger; 1.149 Wohnungen; ca. 1.200 Einwohner



Wohngebäude Gubitzstraße  
Quelle: WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN, um 1993

Diese Merkmale sind auch für den heutigen Bau neuer Siedlungen und Stadtteile übertragbar. Von Interesse ist im Rückblick aber auch, worauf der Wohnungsbau der Weimarer Republik keinen bzw. wenig Wert legte:

- > Heutige Wünsche nach urbanem Wohnen waren kein Thema, da die Siedlungen bewusst als Kontrast zur dicht belegten Innenstadt mit ihrer erzwungenen Urbanität auf der grünen Wiese angelegt wurden und die Entflechtung der städtischen Funktionen im Interesse gesunden Wohnens angestrebt wurde.
- > Keine Rolle in der Planung spielte die heute geforderte städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft. Die neuen Siedlungen waren bewusst als Inseln einer neuen Lebensweise und als Kritik an der vorhandenen Stadt konzipiert.
- > Heutige Ansprüche an Energieeinsparung und Klimaschutz konnten ebenso wie die Berücksichtigung der Anforderungen des ruhenden und fließenden Verkehrs bei den damaligen Planern naturgemäß nicht im Fokus stehen. Ein heute gebotener sparsamer Flächenverbrauch spielte eine untergeordnete Rolle, auch aufgrund der Kriegserfahrung, dass Gärten für die Selbstversorgung ein Bestandteil krisenfesten Siedlungsbaus sein sollten. ■

Das Wohnensemble bietet trotz der aus damaligen wirtschaftlichen Gründen erforderlichen großstädtischen Dichte die Großzügigkeit, Offenheit und Luftigkeit einer durchgrüneten Siedlung. Aus Zeile, Blockrand und Gartenraum entstand ein Raumgefüge, in dem die Wohnungen abgewandt von der Straße, hin zu den Gartenhöfen orientiert sind. Die gärtnerisch gestalteten Höfe wurden zum Mittelpunkt des Wohnens und im Sinne einer für alle nutzbare Fläche der Erholung, „zusätzlicher Wohnraum“, konzipiert.

Die im Grundriss optimal organisierten Wohnungen mit geräumigen Sonnenloggien wurden zum Sinnbild einer neuen Wohnkultur, ein völlig neuer Typus von Großstadtwohnung, dessen Wohnqualitäten noch heute überzeugen.



Erker, Loggien und Balkone werden zum erweiterten Wohnzimmer  
Quelle: WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN, um 1993



Kopfbau Block 5, Küselstraße  
Quelle: WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN, um 1993

## SIEDLUNGSBAU DER 1950er / 1960er JAHRE – 'AUFGELOCKERTE STADTLANDSCHAFT'



Eisenhüttenstadt

Die großen Siedlungen der 1950er bis 1960er Jahre in Deutschland Ost wie West sind Kinder ihrer Vorgänger aus der Weimarer Republik. Der Unterschied zu ihren Vorläufern liegt in der schieren quantitativen Dimension des Wohnungsbaus in den Nachkriegsjahrzehnten des zerstörten Deutschlands. Die große Zahl der neu zu bauenden Wohnungen stellte einen Maßstabssprung dar, der für die Planer schwierig zu bewältigen war, wenn man die nun entstehenden großen Wohngebiete mit ihren eher überschaubaren Vorgängern aus den 1920er Jahren vergleicht.

Die Kritik an dem massenhaften Wohnungsbau der Nachkriegsjahrzehnte übersah aus heutiger Sicht, dass damit überhaupt erst die Voraussetzung für die Entdichtung und spätere Revitalisierung der Innenstädte geschaffen wurde, die nach dem Leitbild der behutsamen Stadterneuerung ihren Siegeszug in den 1980er Jahren antrat. Aufgrund der erstmals in der Geschichte entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt konnte erst dann behutsamer, in geringerer Stückzahl und eingepasst in die vorhandene Stadt gebaut werden. Das städtebauliche Leitbild der Nachkriegszeit knüpfte nahtlos an die Moderne der 1920er Jahre an: [locker bebaute Wohngruppen im Grünen, Trennung von Wohnen und Arbeiten, gute Ausstattung der Wohngebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen.](#)

### EISENHÜTTENSTADT, WOHNKOMPLEX I: Komplexe Sanierung des Gebäudebestandes



Eisenhüttenstadt verfügt über das größte zusammenhängende bauliche Flächendenkmal der 1950er Jahre in Deutschland. Auf über 100 Hektar ist eindrucksvoll die Entwicklung der DDR-Architektur – von der Suche nach neuen Formen über das Konzept der 'Nationalen Tradition' bis zur Moderne der frühen 1960er Jahre – nachvollziehbar. Mit der komplexen Sanierung der Gebäude und Freiflächen wurde der Wohnkomfort erheblich verbessert. Umfangreiche Eingriffe im Innern der Häuser führten zu einer erstaunlichen Vielfalt an neuen, gut



Die Umnutzung der ehemaligen Kaufhalle zu einem attraktiven Quartierszentrum mit verschiedenen sozialen Angeboten förderte den sozialen Zusammenhalt der Nachbarschaften.

Bauherr: Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH, Preisträger im Wettbewerb um den Deutscher Bauherrenpreis 2015

Das Aufkommen des privaten PKW bewirkte die Ergänzung des Leitbildes der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ durch das Leitbild der „autogerechten Stadt“. Ein Vorteil der in den beiden Nachkriegsjahrzehnten gebauten Wohngebiete ist ihre im Vergleich zu ihren Nachfolgern überschaubare Größe sowie ihre innerstädtische bzw. innenstadtnahe Lage.

Auch heute noch sind die durchgrüneten Wohngebiete eine für Familien mit Kindern und für Ältere attraktive Alternative zu eng bebauten Innenstadtquartieren. Die meist weiträumige städtebauliche Grundstruktur ermöglicht einen Attraktivitätsgewinn des Wohnumfeldes anstelle des Abstandsgrüns, das in der Entstehungszeit bevorzugt wurde. Im Rückblick fällt dem Betrachter mehr als den Zeitgenossen die Ähnlichkeit der im Osten wie im Westen entstandenen Wohngebiete auf, die auf biografische Identitäten der Planer, gleiche städtebauliche Konzepte, identische bauliche Normenwerke und ähnliche technische Voraussetzungen für den Wohnungsbau zurückzuführen ist. Die damals ideologisch heftig geführte Auseinandersetzung über das sozialpolitische Leitbild des „sozialistischen Wohnkomplexes“ als Gegensatz zur ebenso locker bebauten „neighborhood“ nach vermeintlich U.S.-amerikanischem Vorbild relativiert sich mit zunehmendem historischen Abstand. ■

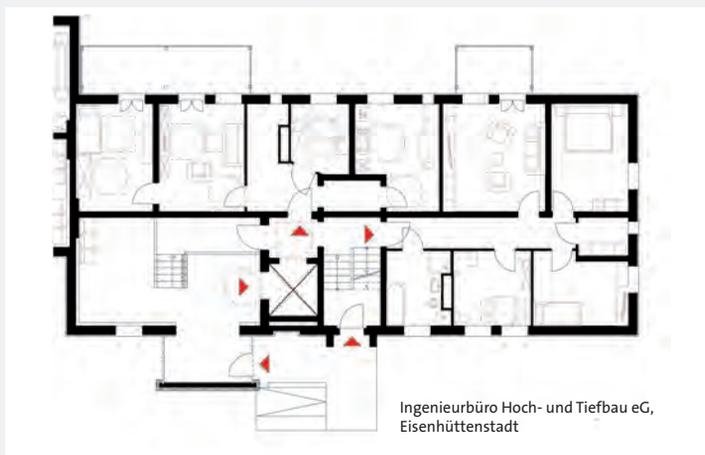


Bremen, Neue Vahr

nutzbaren und flexiblen Wohnungsgrundrissen. Die Mischung der barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe ermöglicht, dass Alleinstehende und Familien ebenso wie junge und alte Menschen im Quartier zusammenleben. Die neu gestaltete barrierefreie Erschließung der Gebäude hat bemerkenswerte neue Qualitäten bewirkt. Die Modernisierungsmaßnahmen zeigen, dass in dieser Bausubstanz auch innovatives Wohnen möglich ist. Es entstanden kleine und gün-

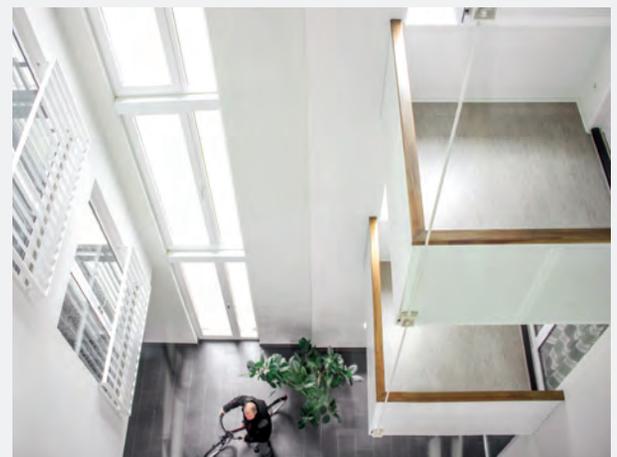
stige Einsteigerwohnungen, die – mittels Atrium, zu diesem orientierte innen liegende Balkone sowie Gemeinschaftsflächen und Waschsalon – ein hohes Maß an Kommunikation ermöglichen.

Die großzügigen Grünanlagen konnten weitgehend erhalten bleiben, ohne heutige Nutzungsstandards zu vernachlässigen.



Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG,  
Eisenhüttenstadt

Typischer Wohnungsgrundriss: FamilienWohnen

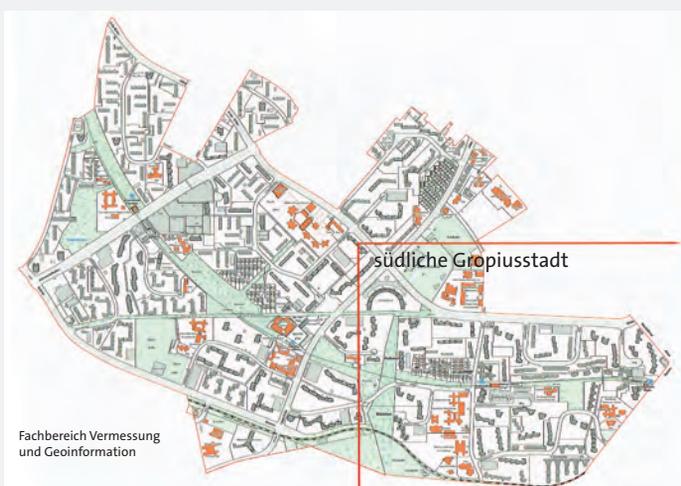


JungesWohnen, Atrium

## SIEDLUNGSBAU DER 1970er / 1980er JAHRE – ‘URBANITÄT DURCH DICHTER’ WEST UND WOHNUNGSBAUPROGRAMM OST

In den 1970er und 1980er Jahren wurde noch mehr gebaut als in den beiden Nachkriegsjahrzehnten. Im Jahre 1974 mit der höchsten Bauleistung entstanden allein in der alten Bundesrepublik mehr als 700.000 Wohnungen – eine Zahl, die nahezu das Doppelte der derzeit angestrebten Fertigstellungszahlen ausmacht. Das Wohnungsbauprogramm der DDR zielte zur “Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem” auf den Bau von ca. 100. 000 Wohnungen pro Jahr. Das war nur möglich mit [Methoden des](#)

### BERLIN-NEUKÖLLN, GROPIUSSTADT – Weiterentwicklung durch Modernisierung und bauliche Ergänzungen



Die Gropiusstadt, gebaut 1962 bis 1975, steht als Zeichen für den gesellschaftlichen Aufbruch in Gestalt eines Schlüsselprojekts der städtebaulichen Moderne in West-Berlin. Heute leben hier rund 35.000 Einwohner. Charakteristisch ist die bauliche Vielfalt – das Nebeneinander von Einfamilienhäusern, drei- bis sechsgeschossigen Wohnbauten und Hochhäusern mit bis zu 28 Etagen. Die einzelnen Wohnquartiere sind sehr gut mit Infrastrukturfolgeeinrichtungen ausgestattet.

Die verkehrliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Innenstadt ist durch die U-Bahntrasse, welche durch die gesamte Gropiusstadt geht, hervorragend.



Wohnen im Park

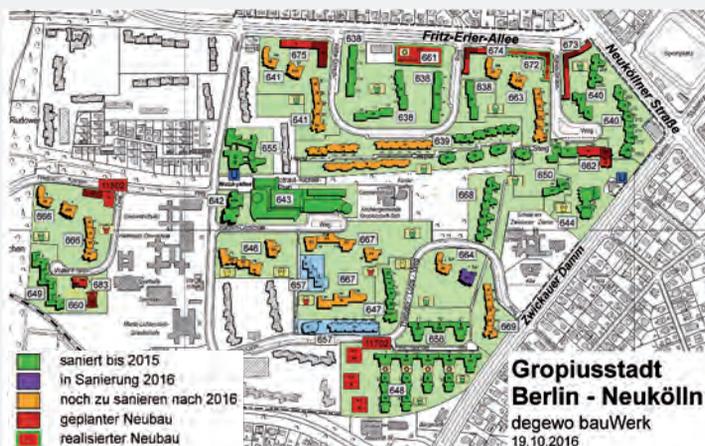
Punkthochhaus als Orientierungspunkt

industriellen Bauens und komplexer Planung, von denen das heutige Bauen lernen kann. Die Wohnsiedlungen dieser Jahrzehnte sind durch ihre Masse und gestalterische Eintönigkeit in die Kritik geraten. Ihre randstädtische Lage war zuweilen verbunden mit einer nicht optimalen verkehrlichen Anbindung an das Stadtzentrum. An der sozialen und kulturellen Infrastruktur wurde häufig gespart. Die höhere Bebauungsdichte führte nicht zu der erwarteten höheren Urbanität. Der Begriff der „Trabantenstadt“ war nega-

Die degewo AG, größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin, gehört zu den großen Vermietern. Das Unternehmen sieht seine Verantwortung darin, sowohl die bauliche Substanz und städtebauliche Qualität der Quartiere weiterzuentwickeln als auch Impulse für die soziale Entwicklung zu leisten. Um dieses Ziel zu erreichen, flossen erhebliche Investitionsmittel in die energetische Sanierung von Wohn- und Gewerbegebäuden. Eine zentrale Rolle im Zukunftskonzept spielt die Rekonstruktion der Grünanlagen nach den ursprünglichen Plänen des Gartenarchitekten Walter Rossow.

*“In der Stadt von morgen soll die Grünfläche das Gerüst der städtebaulichen Gliederung der Stadt sein.” (Walter Rossow, 1957)*

Sanierungsstand und bauliche Ergänzungen:



Es wurden auch Potenziale für bauliche Ergänzungen identifiziert. Sie sollen als Pilotprojekte in der Gropiusstadt-Süd zeigen, wie die gesamte Großsiedlung Schritt für Schritt, ohne vorhandene Qualitäten zu mindern, weiterentwickelt werden kann.



Der öffentliche Freiraum hat die Funktion einer zentralen Spiel- und Erholungsfläche.



Neubau: Fritz-Erler-Allee



Neubau: Agnes-Straub-Weg



Bremen, Osterholz-Tenever

tiv belegt und spiegelte diese Defizite wider. Die erdrückende Dominanz dieser Bauform in der DDR und soziale Probleme infolge unsensibler Belegungspolitiken in der Bundesrepublik haben die kritischen Einschätzungen verstärkt. Die Pauschalkritik weicht mittlerweile einem genaueren, vorurteilsfreieren Blick. Zwar wurden in den schrumpfenden Städten der neuen Länder vor allem in den peripheren Randbereichen der großen Wohngebiete massive Abrisse vollzogen – unterstützt durch das Programm Stadtumbau Ost, schlichtweg um Leerstände abzubauen und die Wohnungsmärkte als Ganzes in den schrumpfenden Städten wieder zu stabilisieren. Gleichzeitig haben ambitionierte Erneuerungsprogramme der öffentlichen Hand und der Wohnungseigentümer

### COTTBUS, WOHNGEBIET SACHSENDORF-MADLOW – Stabilisierung durch Modernisierung und Rückbau



Lageplan

Sachsendorf-Madlow war mit 12.500 Wohnungen das größte in Plattenbauweise errichtete Wohngebiet im Land Brandenburg. Aufgrund des Einwohnerrückgangs von 45 Prozent wurden ca. 4.500 Wohnungen vom Gebietsrand her zurückgebaut. Um ein positives Signal für die Zukunft des Gebietes zu setzen, wurden die Hochhäuser im Zentrum modernisiert. Das Quartier ‘Turower Straße’ erfuhr einen beispielhaften Umbau und Ergänzung mit attraktiven neuen Wohnformen. Im Ergebnis ist der Wohnungsbestand kleiner, aber vielfältiger und hochwertiger geworden.



Gestaltung der zentralen Allee



Vor dem Umbau des Doppelhochhauses



Nach dem Umbau: Ein Hochhaus wurde zu fünf Stadtvillen umgebaut; das andere Hochhaus wurde modernisiert.



Durch umfangreiche Rückbau- und Stadtumbaumaßnahmen entstanden aufgelockerte, grüne Wohnquartiere.



in den letzten Jahren bewirkt, dass die großen Wohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre in ihrer Mehrzahl nachgefragte, **durchgrünte Bestände mit guter sozialer Infrastruktur sind, die auf vielfältige Weise zukunftsfähig weiterentwickelt werden können und für die Wohnraumversorgung unverzichtbar sind.** Welches Spektrum an Möglichkeiten gegeben ist, zeigen die Ergebnisse der Wettbewerbe um den Deutschen Bauherrenpreis, die seit Jahren zukunftsweisende Erneuerungsvorhaben prämiieren. Entscheidend war die soziale Unterstützung der baulichen Erneuerung durch Quartiersmanagement, Nachbarschaftsbetreuung und sensible Belegungspolitik. ■



Berlin, Wohnkomplex Fennpfuhl

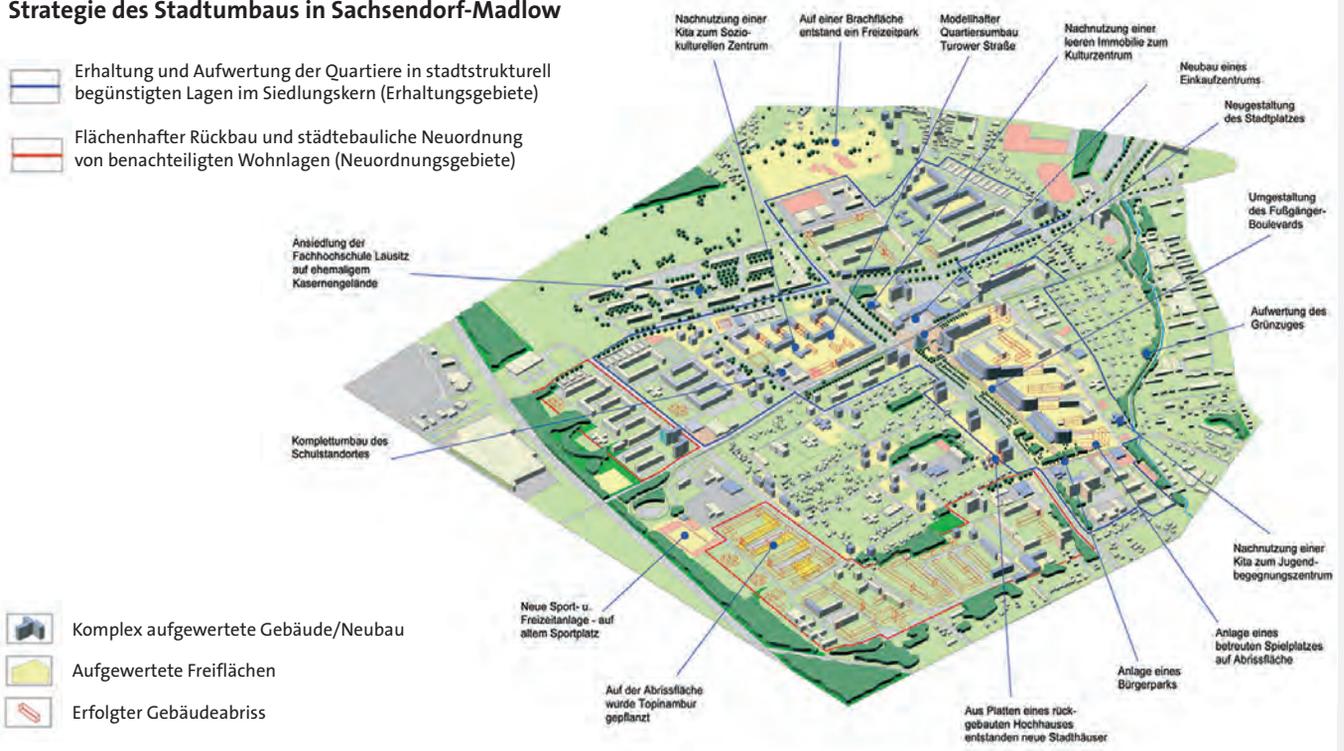
Partieller Rückbau, der Umbau von Wohneinheiten sowie eine nachhaltige Aufwertung des Wohnumfeldes führten zu einer steigenden Nachfrage und höherem Vermietungsgrad. Die Mischung der barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe ermöglicht, dass Alleinstehende und Familien ebenso wie junge und alte Menschen im Quartier zusammenleben.



Stabile Wohnquartiere

### Strategie des Stadtumbaus in Sachsendorf-Madlow

-  Erhaltung und Aufwertung der Quartiere in stadtstrukturell begünstigten Lagen im Siedlungskern (Erhaltungsgebiete)
-  Flächenhafter Rückbau und städtebauliche Neuordnung von benachteiligten Wohnlagen (Neuordnungsgebiete)



Planung: StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung GmbH

## Ausgewählte Beispiele:



Berlin-Wedding:  
Siedlungserweiterung der 1920er  
Jahre durch den Neubau Schillerpark



Würzburg:  
Ersatzneubau für die Zeilenbebauung  
aus den 1950er Jahren



Berlin, Märkisches Viertel:  
Energetische Ertüchtigung durch  
Modernisierung



Schwedt:  
Umbau von Plattenbauzeilen aus den  
1970er/80er Jahren zu Stadtvillen



Potsdam:  
Aufstockung um zwei Geschosse

## VIelfÄLTIGE ERNEUERUNGSKONZEPTE IM BESTAND DER 1920er BIS 1980er JAHRE

Die Kommunen und Wohnungsunternehmen verfolgen je nach lokalen Erfordernissen ganz unterschiedliche Erneuerungs- und Umbaukonzepte, die häufig gemischt, von Quartier zu Quartier verschieden, angewendet werden.

- Behutsame Bestandserneuerung und Anpassung der wohnungsnahen Dienstleistungen an veränderte Bedürfnisse unter weitgehender Wahrung der Grundstruktur der Bausubstanz
- Grundhafter Umbau des Bestandes, teilweise ergänzt durch Aufstockung bei niedriggeschossigen Beständen
- Bestandsergänzung durch Ersatzneubau mit neuen Qualitäten anstelle der Modernisierung von oft in Schlichtbauweise errichteten Beständen, deren Modernisierung unwirtschaftlich wäre und Qualitätsdefizite nicht überwinden könnte
- Ersatzloser Rückbau nicht mehr marktgängiger Bestände.

Mit diesen Maßnahmen wird eine größere Vielfalt des Wohnungsangebots und der Sozialstruktur angestrebt, um den Ansprüchen einer im Vergleich zur Bebauungszeit viel stärker ausdifferenzierten Stadtgesellschaft gerecht zu werden.

### Zusammenfassend sind folgende Charakteristika der großen Wohngebiete des 20. Jahrhunderts für den Bau neuer Siedlungen von Interesse:

- Die Anforderungen des Klimaschutzes kommen den großen Wohnsiedlungen entgegen – und zwar aufgrund deren hohen Potenzials für sparsamen Energieverbrauch infolge ihrer kompakten Bebauung und ihrer aus klimatischer Sicht vorteilhaften starken Durchgrünung.
- Die serielle Bauweise eröffnet die Möglichkeit, schnell, rationell und in großer Losgröße – und damit kostengünstig – zu sanieren und neue Qualitäten anzubieten, wie beispielsweise der Abbau von Barrieren, veränderte Grundrisse, neue Küchen- und Bad-Lösungen.
- Die in der Regel gute Ausstattung der Siedlungen mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an den demografischen Wandel und sich verändernde soziale Anforderungen.
- Vorteilhaft für komplexe Entwicklungsstrategien ist im Unterschied zum zersplitterten Kleineigentum die Möglichkeit abgestimmten Handelns der Kommunen mit professionellen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften im Zusammenhang ganzer Quartiere.

**ENTSCHEIDENDE BEDEUTUNG DER BELEGUNGSPOLITIK**

In den großen Wohnsiedlungen vor allem der 1970er und 1980er Jahre ist der Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen und mit Migrationshintergrund häufig höher als im Stadtdurchschnitt. Deshalb bedarf die Belegung der Wohnungen besonderer sozialer Aufmerksamkeit. Die Gebiete sind zwar nicht die Ursache sozialer Konflikte, können aber eher zu Austragsorten solcher Konflikte werden als disperser gebaute Stadtteile. Aus dieser Erfahrung heraus ist es bei der Konzeption neuer Siedlungen und Stadtteile unerlässlich, die gewünschte Zusammensetzung der zukünftigen Bewohnerschaft von vornherein zu bedenken – durch das Angebot von Wohnformen, die Auswahl von Förderinstrumenten und eine strategische, über die Erstbelegung hinausdenkende Belegungspolitik. Angeknüpft werden kann an die Erfahrungen bei der sozialen Stabilisierung im Bestand, wo anstelle des in den 1980er Jahren üblichen staatlichen Hineindirigens in die Wohnungsbelegung seit den 1990er Jahren freiwillige Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen zielführend sind.



Bremen-Osterholz-Tenever:  
Die bauliche Sanierung der Großsiedlung wurde flankiert durch ein ambitioniertes Sozialmanagement der GEWOBA Bremen.

**WEITERENTWICKLUNG DER GROSSEN WOHNIEDLUNGEN: Ausgewählte Beispiele**

Dresden, Gorbitz( EWG):  
Umbau und Modernisierung des nachfrageorientierten Gebäudebestandes im Rahmen 'Stadtumbau Ost', Rückbau von sechsgeschossigen Gebäuden auf drei Geschosse, Neugestaltung der Balkone und Terrassen, Anlegen von Mietergärten.



Berlin, Märkisches Viertel (GESOBAU AG):  
Umbau zur Niedrigenergiesiedlung. Mit einer großen Vielfalt an Wohnungsgrößen (23 verschiedene Grundrissvarianten, ca. 1.000 barrierearm) sind die Wohnungen vor allem für Familien attraktiv und bezahlbar.



Berlin, Marzahn (degewo AG):  
'Ahrensfelder Terrassen' – größtes Stadtumbau-Ost-Projekt, Aufwertung eines ganzen Stadtquartiers, elfgeschossige Plattenbauten wurden zu terrassenförmigen Stadtvillen zurückgebaut.

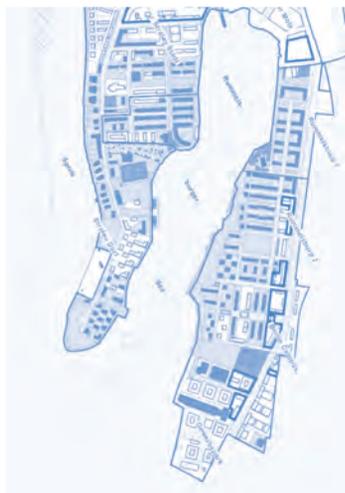


Mit seinen Grünanlagen ist Berlin-Hellersdorf ebenso wie Marzahn eine grüne Wohnstadt.



Grüne Wohnhöfe

## SIEDLUNGSBAU DER 1990er / 2010er JAHRE UND NEUE VORSTÄDTE



Rummelsburger Bucht



Wasserstadt Oberhavel



Karow Nord

Nach 1989 erhöhte sich die Nachfrage nach Wohnungen deutschlandweit infolge der Zuwanderung u. a. von Russlanddeutschen und Asylsuchenden in kürzester Zeit. Der Wohnungsbau wurde wieder hochgefahren, in den neuen Ländern vor allem stimuliert durch eine großzügige steuerliche Förderung (50% 'Sonder-AfA', steuerliche Sonderab-schreibung für Anlagen). An Flächen war im Unterschied zur heutigen Situation kaum Mangel. Große militärisch genutzte Areale wurden schrittweise frei, nicht mehr benö-tigte Bahnflächen konnten umgewidmet werden. In den neuen Ländern fielen große Industrieflächen brach. Im Außenbereich der Städte und Umlandgemeinden wurden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt, was zu einem vor allem von Planern und Umweltschützern kritisierten Zersiedlungsschub führte.

In Berlin und Brandenburg stand zudem der trotz des DDR-Wohnungsbauprogramms nicht gedeckte Wohnungsbedarf an. Anfang der 1990er Jahre prognostizierten einige Forschungsinstitute in der Euphorie der Deutschen Wiedervereinigung einen Anstieg der Berliner Bevölkerung auf bis zu sechs Millionen Einwohner. Die Politik war angehal-ten, auf einen immensen Bedarf zu reagieren.

Von Interesse für das Design neuer Stadtteile ist der Rückblick auf:

- › die Konzeption der Neuen Berliner Vorstadt 'Karow-Nord' für das Bauen auf grüner Wiese
- › die Konzeption großer Entwicklungsgebiete auf Konversionsflächen (Rummelsburger Bucht, Adlershof, Biesdorf-Süd, Wasserstadt Oberhavel, Eldenaer Straße).

### DIE NEUEN VORSTÄDTE UND DIE GROSSEN INNERSTÄDTISCHEN ENTWICKLUNGSGEBIETE

Im Kontrast zum bisherigen Siedlungsbau wurden Prinzipien verfolgt, die eher an die Berliner Tradition der Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert anknüpften und auf mehr Urbanität zielten: statt "Siedlung" sollte "Stadt" gebaut werden.

An den ländlich geprägten Stadträndern wurden auf großen zusammenhängenden Arealen ganze Stadtviertel mit vollständiger Infrastruktur in kaum sechs Jahren gebaut. Besondere Beachtung in der Diskussion über die Konzeption neuer Stadtteile fanden die neuen Vorstädte 'Kirchsteigfeld' in Potsdam-Drewitz für rund 7.500 Bewohner und 'Karow-Nord' im Berliner Nordostraum für etwa 13.000 Menschen sowie die Garten-stadt 'Falkenhöh' in Falkensee mit 1.459 Wohnungen. In der Phase des Wachstums der 1990er Jahre wurden in Berlin nach § 165 Baugesetzbuch die städtebaulichen Entwick-lungsbereiche (Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Alter Schlachthof, Rummelsburger Bucht, Biesdorf Süd sowie Johannisthal/Adlershof) förmlich festgelegt und teilweise realisiert.

Nachdem mehrgeschossige, der Standortgunst angemessene Wohnformen errichtet wurden, kam es infolge der unerwartet raschen Entspannung des Wohnungsmarktes zu einer Umsteuerung auf Bebauung, die typologisch dem Einfamilienhausbau am Stadtrand entsprach.

Aus heutiger Sicht wäre langer Atem in Planung und Umsetzung besser gewesen, da nun Flächen mit herausragender Lagegunst in niedriger Dichte bebaut wurden. Ein bleibender Erfolg ist die Wiedergewinnung vormals nicht zugänglicher, teils kontaminierter Flächen in attraktiver Lage für das Wohnen und die Öffentlichkeit.

Schaut man zurück auf den Wohnungsbau der 1990er Jahre in den Entwicklungsgebieten und Neuen Vorstädten, so ist die erhebliche Bauleistung zu würdigen. In kurzer Zeit wurde der Übergang von Wohnungsknappheit zu einem entspannten Markt erreicht. Förderlich war, dass große Flächenpotentiale auf brachgefallenen Industrie-, Militär- und Verkehrsflächen sowie auf der grünen Wiese zur Verfügung standen.

Der Schub des Wohnungsneubaus der 1990er Jahre sowie die parallel dazu laufende Erneuerung und Weiterentwicklung der großen industriell errichteten Wohngebiete und historischen Innenstädte bewirkte eine komfortable Wohnraumversorgung in Berlin und Brandenburg zu bezahlbaren Mieten. Dass angesichts wachsender Leerstände Ende der 1990er Jahre der Wohnungsbau zurückgefahren wurde, ist aus damaliger Sicht mehr als verständlich.

Die Erwartungen an gemischte Stadtteile mit an die Innenstadt angelehnter urbaner Qualität haben sich nicht erfüllt. Der randstädtischen Lage entsprechend, sind doch vorwiegend grüne Quartiere mit Siedlungscharakter entstanden. Innerstädtische Lagen waren eher funktionsgemischt gestaltbar. Eine Ausnahme stellt der Standort Berlin-Adlershof dar, wo die Ansiedlung von innovativem Gewerbe, Bildungs- und Forschungseinrichtungen gelungen ist – ein Beispiel, das nicht ohne Weiteres wiederholbar ist und mehr als 20 Jahre Zeit zum Wachsen hatte.

Entstanden sind zukunftsorientierte, qualitätsvolle Wohngebiete, die heute eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen. Dabei wurde gelernt aus den Kritiken am Großsiedlungsbau der 1970er und 1980er Jahre:

- > gestaltet wurden identifizierbare Quartiere in Gebieten mit überschaubarer Gesamtgröße und bedürfnisgerechter sozialer Infrastruktur
- > auf ein qualifiziertes Freiraumsystem mit öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Flächen wurde besonderer Wert gelegt
- > eine Vielfalt der Bauherren sowie der Wohn- und Eigentumsformen hat vielfältige Wohnmilieus bewirkt.



Rummelsburger Bucht



Karow Nord



Erneuerung und Weiterentwicklung der Großsiedlungen, Neubau sozialer Infrastruktur 'Kiezspinne' FAS e.V.



Neue Mietwohnungen der 'STADT UND LAND Wohnbauten mbH' in Berlin-Adlershof

BERLIN, KAROW-NORD – NEUE VORSTADT



Mit 5.000 Wohnungen auf einer Fläche von 100 Hektar hatte die Neue Vorstadt am nordöstlichen Stadtrand Berlins eine Dimension, in der man in Westberlin seit den 1960er Jahren nicht mehr geplant hatte. Die Zusammenarbeit mit dem privaten Investor, der die Fläche kurz nach der politischen Wende 1989 erworben hatte, und die Finanzierung wurden nicht als Entwicklungsmaßnahme, sondern über einen Städtebaulichen Vertrag als Public-Private-Partnership geregelt.

Die Bebauungsdichte variiert zwischen einer Geschossflächenzahl von 0,4 in den Randbereichen und 1,0 im Zentrum. Das städtebauliche Konzept setzte auf Kleinteiligkeit und architektonische Vielfalt. Die Einzelhausbebauung im Umfeld wurde aufgenommen und sukzessive über Gebäudetypen (Reihenhäuser, Stadtvillen) in eine dichte, urbane Blockrandbebauung im Zentrum überführt: „Urbane Qualität“ nach historischem Vorbild zielte auf Nutzungsmischung und soziale Mischung (Eigentums- und Mietwohnungen mit unterschiedlichen Mietniveaus).

Der Bau erfolgte in nur sechs Jahren. Die vorgesehene Nutzungsmischung, d.h. der Vorbehalt von 20 Prozent der Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe, musste bereits im Vorfeld auf die Funktion der Nahversorgung reduziert werden. Die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, wie der Bau einer S-Bahn-Station, blieb aus.

Aus heutiger Sicht ist ‘Karow Nord’ eine Wohnsiedlung mit guter sozialer Infrastruktur (15 Kindertagesstätten, zwei Schulen und ein Jugendfreizeitzentrum) und gemischter Bewohnerschaft. Im Berliner Nord-Ost-Raum hat die Vorstadt einen von Gestaltung und Dichte her markanten Kontrapunkt zum dünn besiedelten und dispersen Umfeld gesetzt.



Die Fotos zeigen die Vielfältigkeit der Wohngebäude, die Gestaltung mit großzügigen, grünen Wohnhöfen, Plätzen, Wegebeziehungen und Straßenräumen. Die Stadtteilschule ist Kernpunkt der insgesamt guten sozialen Infrastrukturausstattung.



Großzügige Plätze



Grüne Straßenräume



Stadtteilschule

**BERLIN, RUMMELSBURGER BUCHT – INNERSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSGEBIET**

Seit 1994 sind mehr als 2.500 Wohnungen entstanden, inklusive zwei Kitas, eine Grundschule mit Turnhalle und Hort, zwei Jugendfreizeiteinrichtungen. Insgesamt sollen bis zu 4.200 Wohnungen entstehen. Die mehrgeschossige Bebauung nördlich der Rummelsburger Bucht mit nach Süden geöffneten Höfen entstand als Pendant der Zeilenbebauung auf der Stralauer Halbinsel. In den späteren Entwicklungsphasen erfolgte als Reaktion auf den entspannten Wohnungsmarkt eine Umorientierung. Es entstanden Quartiere mit Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken. Parallel zum Wohnungsbau wurde der Gewerbepark Klingenberg erfolgreich entwickelt. Der Stadtteil hat bisher kein Ortsteilzentrum und ist mit Einzelhandel unterversorgt. Gleichwohl ist das Wohnen aufgrund der privilegierten Lage an der Spree hier sehr attraktiv.



Verschieden gestaltete, über den öffentlichen Uferwanderweg und Parkanlagen miteinander verbundene Wohnquartiere sind entstanden.

**BERLIN, WASSERSTADT-OBERHAVEL – INNERSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSGEBIET**

Rund 3.800 der insgesamt 7.500 geplanten Wohnungen sind realisiert, darunter bislang rund 200 Eigenheime sowie sechs Kitas, eine Grundschule, eine Jugendfreizeiteinrichtung, drei Sporteinrichtungen. Der Entwicklungsbereich bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot (klassische Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen). Mit dem "Umsteuerungsbeschluss" von 2003 revidierte der Senat auch hier sein Konzept. Die städtebauliche Dichte wurde reduziert, geplante Fünfgeschosser wurden nur noch mit zwei oder drei Geschossen errichtet. So blieben große periphere, für den Wohnungsbau vorbereitete Flächen unbebaut, sodass sich heute Chancen für das Weiterbauen bieten.



Große Potenziale für die Zukunft bieten die noch unbebauten Quartiere

**Pepitahöfe** – Die degewo AG und die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) errichten hier 1.024 Wohnungen in acht Bauabschnitten. Der städtebauliche Entwurf sieht eine klassische Blockrandbebauung bis zu sechs Geschossen mit grünen Innenhöfen vor. Der geförderte Wohnungsanteil soll 25 Prozent betragen.



Planungsentwurf: Pepitahöfe  
(Höhne Architekten)

## II LERNEN VON BEISPIELEN FÜR DEN AKTUELLEN SIEDLUNGSBAU



Aspern  
Zukünftige Bebauung



Frankfurt am Main  
Planungen zum Europaviertel



München  
Wohngebiet 'Südseite'

Der Bau neuer Stadtteile und Wohnsiedlungen erfolgt heute, verglichen mit früheren Jahrzehnten, in größerer Vielfalt. Das betrifft vor allem die Unterschiede in der Größenordnung der Vorhaben, der angestrebten Funktionsmischung und dem Umgang mit baulicher Dichte – von der Hochhausbebauung bis zum niedriggeschossigen Reihenhäuser.

Prominente Beispiele für große neue Stadtteile, die außerordentlich differenziert bebaut werden, sind beispielsweise München-Freiham, [München-Nordhaide](#), das Europaviertel in Frankfurt/M. oder die [Seestadt Aspern in Wien](#).

Der Bau neuer Siedlungen und Stadtteile weist bei aller Vielfalt gemeinsame Prinzipien auf:

- die Orientierung auf Funktionsmischung und die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Gebietszentren, zentrumsnahen Erdgeschosszonen sowie auf Büro- und Gewerbeflächen in Nachbarschaft der Wohnbebauung
- die Orientierung auf soziale Mischung und auf ein differenziertes Wohnangebot durch verschiedene Förderwege, nähräumliches Wohnen zur Miete und im Eigentum und eine Vielfalt der Bauherrenschaft
- die große Bedeutung des Freiraumes und der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- die Bedeutung der verkehrlichen Anbindung und innovativer Lösungen für den Verkehr
- die breite Beteiligung der Bürgerschaft sowie die aufwändige und komplexe planerische Vorbereitung.

Wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung von neuen Stadtquartieren ist die Verknüpfung von urbaner Stadtqualität und Freiraumbezug. Eine besondere Rolle spielt in der aktuellen Diskussion der Rückgriff auf die [Gartenstadtidee](#), die mit ihrer konzeptionellen Verbindung von Urbanität und Naturbezug ungebrochene Attraktivität zu haben scheint.

..

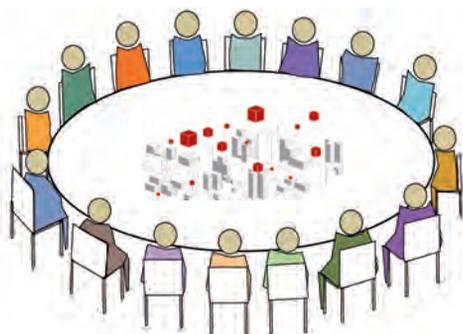
## RENAISSANCE DER GARTENSTADTIDEE ?

Die Bezeichnung „Gartenstadt“ transportiert das angestrebte „grüne“ Image von neuen Quartieren. Die Verkürzung „Gartenstadt gleich Grüne Stadt“ spiegelt die komplexen Anforderungen an den neuen Wohnungsbau jedoch nicht wider. Deshalb verfolgt das Forschungsvorhaben "Gartenstadt 21: grün – urban – vernetzt" einen deutlich erweiterten Begriff der Gartenstadt.<sup>2\*</sup>

Festgehalten wird am Grundsatz der hohen stadträumlichen und Freiraumqualität. Im Unterschied zur historischen Gartenstadtidee spielen Klimaschutz und Energie ebenso wie der Verkehr eine veränderte Rolle. Die Vielfalt der Wohnangebote soll heutigen Ansprüchen genügen, ebenso wie die Formen der Mitwirkung und Teilhabe. Die Bandbreite der Anwendbarkeit von Prinzipien der Gartenstadt wird von den Autoren als breit eingeschätzt – sie reicht von der Erneuerung der vorhandenen großen Wohnsiedlungen, wie das Beispiel der Weiterentwicklung der Großsiedlung 'Gartenstadt Drewitz' in Potsdam zeigt, bis zur Anlage großer neuer Stadtteile.

Ähnlich in der Breite der intendierten Anwendungsmöglichkeiten ist der in der Berliner Diskussion verfolgte Ansatz der Transformation der Gartenstadtidee ins 21. Jahrhundert.<sup>3\*</sup>

Die Berliner Unesco-Weltkulturerbe-Siedlungen sind dabei Vorbild in Qualität, Dauerhaftigkeit und Schönheit. In Abkehr von der Funktionstrennung der Städtebaumoderne werden gemischte Quartiere angestrebt. Die neuen Siedlungen und Quartiere sollen sich in die Nachbarschaft einfügen und verkehrlich gut erschlossen sein. So weit wie möglich sollen auch die neuen Quartiere Teil der Innenentwicklung der Stadt sein. Es wird interessant sein zu sehen, wie sich diese Prinzipien im städtebaulichen Konzept von neuen Siedlungen, wie beispielsweise der potenzielle Neubaustandort 'Elisabeth-Aue' im Norden von Berlin, widerspiegeln.



Der Planungs- und Umsetzungsprozess ist im Gespräch mit der Bevölkerung ständig zu überprüfen.  
Bild: Dagmar Weidemüller

2 \* Das Vorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes (ExWoSt) untersucht die Möglichkeiten der Transformation der Gartenstadtidee für den heutigen Siedlungsbau.

3 \* Gartenstadt des 21. Jahrhunderts Leitlinien für die Planung neuer und ergänzender Stadtquartiere – grün und urban. Dokumentation der Fachtagung am 7./8. Dezember 2015 im FORUM Adlershof. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016.



Breite Beteiligung der Bürgerschaft



Bewohnerbeteiligungen erfordern Zeit

## POTSDAM, GARTENSTADT DREWITZ: SOZIALVERTRÄGLICHE UND ENERGETISCHE ERNEUERUNG – ZENTRALE VERKEHRSACHSE WIRD ‘GRÜNES KREUZ’

Die zentrale Verkehrsachse des in den 1980er Jahren errichteten Potsdamer Stadtteils wurde zu einem attraktiven Wohngebietspark mit Naherholungsfunktionen umgebaut und stellt das Schlüsselprojekt der Entwicklung dar. 2,5 Hektar Fahrbahn wurden entsiegelt und neue Bäume und Sträucher

gepflanzt. Die kreuzende Straße ist heute eine Promenade. Sie bilden zusammen das „Grüne Kreuz“ der Siedlung. Im Zentrum entstand ein neuer Stadt- und Spielplatz. In den Wohnhöfen wurden Mieter- und Gemeinschaftsgärten angelegt, die auch eine Selbstversorgung ermöglichen. Dieses, dem Leitbild der Gartenstadt ent-

lehnte Konzept, trägt den Bedürfnissen der Bewohner nach hoher wohnungsnaher Freiraumqualität Rechnung.

In „Grünen Partnerschaften“ übernehmen Anwohner und Gewerbetreibende die Gestaltung und Pflege der Grünflächen.



Entwicklung eines integrierten Klimaschutzkonzepts



Umbau des Verkehrsraumes



Stadtteilschule mit Begegnungszentrum OSKAR



Die Umgestaltung des Straßenraums führte zu einer Umkehrung der Quartierslagen:



Aus ehemals ungünstigen Lagen an der Hauptverkehrsachse wurden beste Wohnlagen direkt am Stadtteilpark.



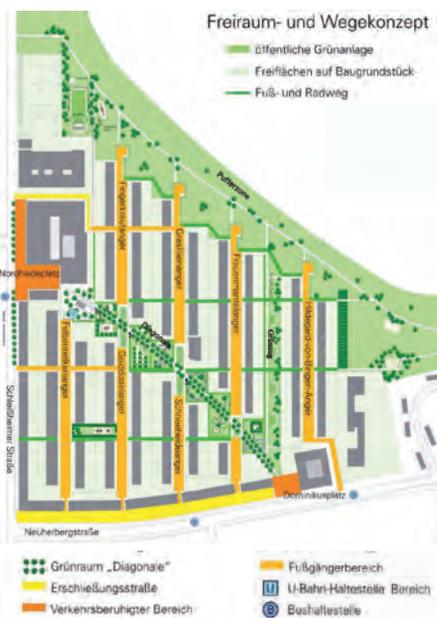
Vor der Umgestaltung im Jahr 2012



Nach der Umgestaltung, 2014: Entwicklung der 'Grünen Achse'

## MÜNCHEN, NORDHAIDE: NEUES WOHNQUARTIER DER KURZEN WEGE – VERKEHRSFREIE ‘GRÜNE DIAGONALE’

Seit Ende der 1980er Jahre nicht mehr militärisch genutztes Areal, ca. 200 ha,  
Wohnungen: rund 2.500,;  
Bebauungsplanung: 1994 bis 2001  
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Gesamtbauzeit: 1999 bis 2011



Die Erschließung erfolgt durch lange gerade Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Anger ausgebildet und durch Plätze und Versätze gegliedert sind.



Von der „Grünen Diagonale“ aus führen Anger zu beiden Seiten ins verkehrsfreie Wohngebiet. Die sichere und kinderfreundliche Atmosphäre wird von den Bewohnern sehr geschätzt.

Die Baugrundstücke wurden ab 1998 an insgesamt 17 Bauträger vergeben. Aus den Verkaufserlösen wurden alle öffentlichen Erschließungsanlagen und die soziale Infrastruktur in städtischer Trägerschaft finanziert.

Oberhalb der U-Bahntrasse durchzieht ein besonderer Grünzug das Wohngebiet. Eine 500 Meter lange „Grüne Diagonale“, die sich quer durch das Quartier zieht, ist der Dreh- und Angelpunkt, die „Lebensader“ des Wohngebiets. Nur eine Viertelstunde fährt die U-Bahn in die Münchner Innenstadt.



Die kreativ angelegten Parks bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Bewegung, Spaß und Interaktion.

## SEESTADT ASPERN: GRÖSSTES STADTENTWICKLUNGSPROJEKT WIENS



Vier Säulen der Qualitätssicherung



Masterplan  
Der Zentrale Park mit seiner großen Wasserfläche ist ein wesentliches Element des Entwurfs.

**Zeitachse:** Die Planung des größten Stadtentwicklungsprojektes Wiens ist bewusst auf einen großen Zeitraum angelegt; der neue Stadtteil soll Zeit zum Wachsen haben.

**Seestadt Aspern:** Auf einem ehemaligen Flugfeld sollen bis zum Jahr 2028 über 10.500 hochwertige Wohnungen für mehr als 20.000 Menschen gebaut werden. Die 'Projektentwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG' ist für die Realisierung des neuen Stadtteils verantwortlich.

Hoch ist der Anspruch an Funktionsmischung. Im Endausbau wird die Schaffung von 20.000 Arbeitsplätzen angestrebt. Erste Forschungseinrichtungen und Gewerbeeinheiten haben sich bereits angesiedelt. Nach zwei Jahren Bauzeit setzte der weltweit führende Technologiekonzern HOERBIGER im Juni 2016 den ersten Industrie-Schwerpunkt mit rund 600 Arbeitsplätzen.

Durch vielfältige Wohnangebote, wie Eigentums-, Miet- und studentische Wohnungen sowie Baugemeinschaften, werden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen.



Südlich des Sees entsteht das zentrale Seeparkquartier. Das Verkehrssystem basiert auf einer außergewöhnlich guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zusätzlich zum Straßennetz wird durch die Grünraumstruktur ein dichtes Netz von autoverkehrsfreien, grünen Wegen geschaffen.



Freiräume sind das Gerüst der Stadt: Angestrebt wird eine klare Hierarchie und Unterscheidbarkeit zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiräumen, um den Bewohnern eine Orientierung zu geben und die angestrebte Vielfalt an Freiraumnutzung ohne Konflikte zu ermöglichen.

## BERLIN-LICHTENBERG – TRESKOW-HÖFE: AUTOFREIES WOHNQUARTIER MIT HOHER FREIRAUMQUALITÄT

Die von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE errichteten Treskow-Höfe stehen mit 414 Wohnungen beispielhaft für neue Wohnsiedlungen innerhalb des Stadtgefüges, die einem erweiterten Gartenstadtkonzept folgen:

- sie fügen sich in die vorhandene Nachbarschaft ein und bereichern diese durch neue soziale Angebote
- sie bieten mit qualitätsvollen Freiräumen Wohnen im Grünen zu verträglicher Dichte in sozialer Mischung
- sie entsprechen aktuellen energetischen Standards und verkehrlichen Anforderungen.



Städtebaulicher Lageplan



Auf dem Areal, auf dem sich zuvor marode Studentenwohnheime aus den 1960er Jahren befanden, ist ein Ensemble mit fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden, eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen, zwei Senioren-WGs mit 23 Apartments und sieben Gewerbeeinheiten entstanden.



Vielfältige Wohnungsgrundrisse sowie die Mischung von freien und belegungsgebundenen Wohnungen bewirken eine generationenübergreifende und sozial gemischte Mieterstruktur. Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlichster Art unterstützen die Belebung des Stadtraumes.



Das gesamte Quartier ist autofrei und bietet vielfältige öffentliche Spiel- und Aufenthaltsflächen. Rund 160 Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter der zentralen Grünfläche untergebracht.



In einem europaweiten Vergabeverfahren mit integriertem Architektenwettbewerb wurde von Beginn an die Qualitätsdiskussion mit einer Optimierung der Kostenstruktur verbunden. Das Vorhaben wurde 2016 mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

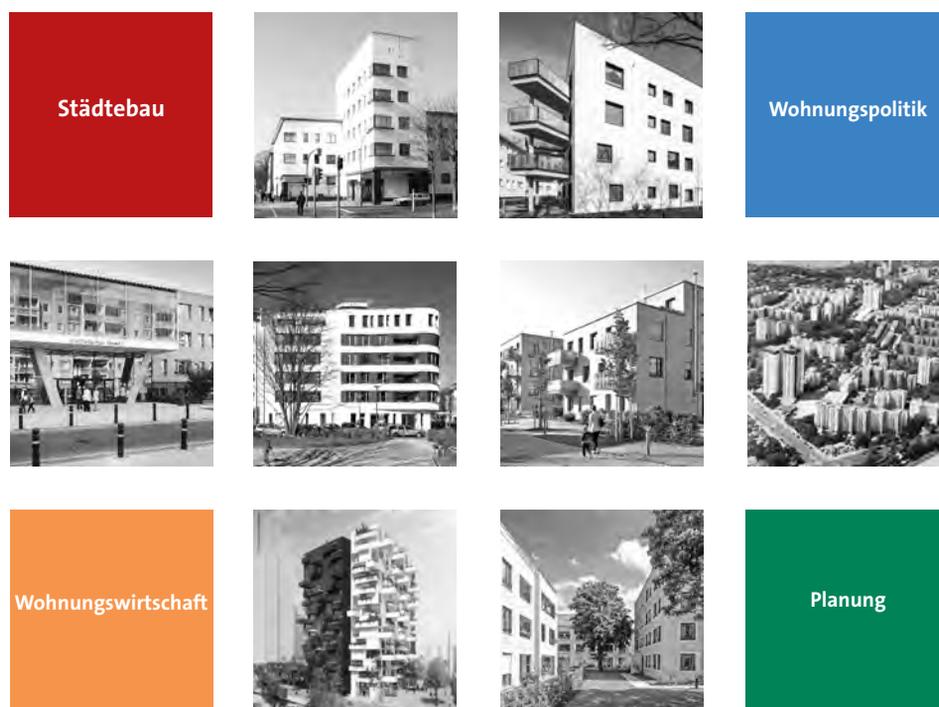


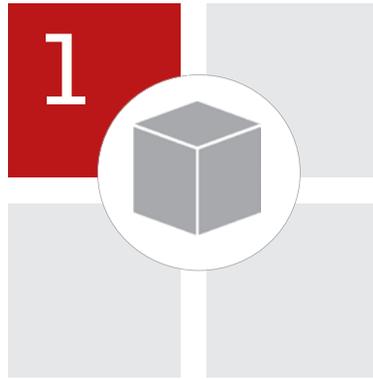
### III PRINZIPIEN FÜR DEN BAU NEUER WOHSIEDLUNGEN

Der Überblick hat gezeigt: Das aktuelle Herangehen an den Bau neuer Wohnsiedlungen zeichnet sich durch eine große Vielfalt aus. Es reicht vom Design großer neuer Stadtteile auf der grünen Wiese über großflächige Vorhaben der Innenentwicklung bis zur behutsamen Nachverdichtung und Erweiterung vorhandener Siedlungen.

Den Projekten ist gemeinsam: Sie werden etappenweise realisiert und brauchen Zeit. Wichtig ist das Festhalten am vereinbarten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundgerüst. Die Lehre ist: Stadtentwicklung erfordert einen langen Atem. Es fällt schwer, für die neuen Formen des großmaßstäblichen Wohnungsbaus einen gemeinsamen Begriff zu finden – vielleicht ist das auch gar nicht nötig.

**Ortsangepasste Vielfalt** ist das übergreifende Grundprinzip des aktuellen Wohnungsbaus, das den Anforderungen einer immer differenzierter werdenden Gesellschaft ebenso entspricht wie den unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen. Dennoch lassen sich **gemeinsame Prinzipien** in den städtebaulichen und wohnungspolitischen Leitbildern sowie in der Prozessgestaltung erkennen. Es sind die Lehren aus dem Siedlungsbau des 20. Jahrhunderts – sowohl hinsichtlich seiner bewahrenswerten Qualitäten als auch der aus seiner Kritik entstandenen Neuorientierungen.

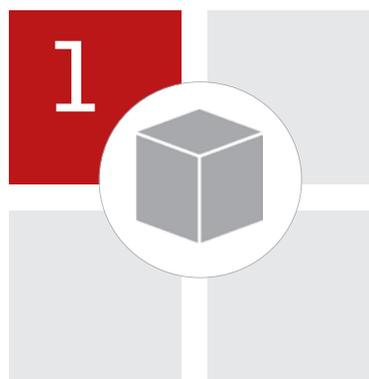




## 1 STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

- > **Verträgliche Einbindung in die Stadt und die Landschaft:** Neue Quartiere müssen auf Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte mit klar definiertem Bezug zum Umfeld entwickelt werden. Zu klären ist: Welche Leistungen kann die neue Siedlung für die Nachbarschaft übernehmen? Welcher Mehrwert kann geschaffen werden, damit Akzeptanz für das neue Bauen entsteht? Wie fügt sich die Neubebauung in die Landschaft und die Stadt ein?
- > **Wohnen im Grünen – hohe Freiraumqualität:** Ruhiges und sicheres Wohnen im Grünen ist ein zentrales Bedürfnis, das sich seit Jahrzehnten unverändert durch die Umfragen zu Wohnwünschen zieht. Bewährt hat sich ein Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsqualitäten.
- > **Urbanes Wohnen – gute soziale Infrastruktur:** Menschen möchten am liebsten ruhig im Grünen und gleichzeitig gut versorgt und urban leben. Daher rührt die starke Nachfrage nach Wohnungen in zentrumsnahen durchgrünerten Wohnsiedlungen. Je peripherer ein Wohngebiet, umso notwendiger ist eine lebendige soziale Infrastruktur.

Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – von der Schule über die Kindertagesstätte bis zum Nachbarschaftstreff – und die deshalb gute Eignung für Familien mit Kindern ebenso wie die Anpassungsfähigkeit an gewandelte Bedürfnisse, beispielsweise für seniorengerechtes Wohnen, ist ein struktureller Vorteil der großen Wohngebiete des 20. Jahrhunderts, der bei neuen Bauvorhaben nicht aufgegeben werden darf. Je größer der neue Stadtteil, umso wichtiger ist ein abgestuftes Zentralsystem, das dem Standort gemäße urbane Ansprüche erfüllt.

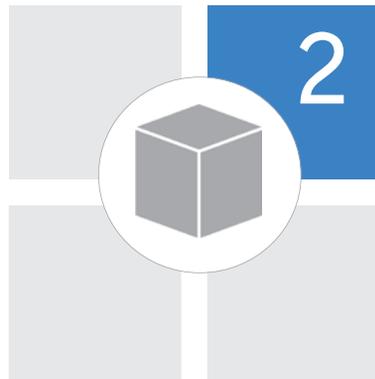


- > **Maßvolle Dichte – Maßvolle Mischung:** Das in den 1960er Jahren als Kontrapunkt zur aufgelockerten Stadtlandschaft propagierte städtebauliche Leitbild "Urbanität durch Dichte" hat sich als problematisch erwiesen. Dichte allein erzeugt keine Urbanität. Dem Gebot sparsamer Flächeninanspruchnahme kommt entgegen, dass sich aus der Erfahrung nachgefragter Wohngebiete heraus eine maßvolle mehrgeschossige Bebauung als attraktiv erweist.

Neue Wohnsiedlungen und Stadtteile können und sollen nicht die Funktionsdichte und -mischung innerstädtischer Gründerzeitgebiete erreichen.

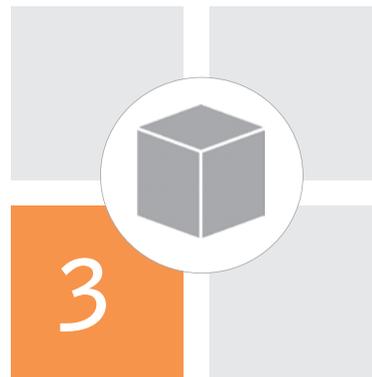
Gleichwohl sind lebendige gemischte Quartiere mit vielfältigen Wohn- und Nutzungsformen zu schaffen, wobei die zentrumsnahen Erdgeschosszonen von besonderer Bedeutung sind. Die Erfahrungen des Siedlungsbaus zeigen: Wenn ambitionierte Planungen für Funktionsunterlagerungen und Gewerbeansiedlungen über den Bedarf hinauschießen, wird Leerstand produziert. Flexible, an veränderte Bedarfe anpassbare Lösungen sind deshalb gefragt.

- > **Hohe Gestaltqualität – überschaubare Quartiere „mit eigenen Gesichtern“:** Große Wohnungsbauvorhaben haben das Problem der Masse. Ein Grund für die Beliebtheit der Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre im Vergleich zu den großen Wohngebieten der 1960er bis 1980er Jahre ist ihre geringere Größe. Im Interesse überschaubarer Nachbarschaften lohnt es deshalb, beim Bauen über Gestaltungsregeln für Quartiere "mit eigenen Gesichtern" mit nicht mehr als rund 500 Wohnungen nachzudenken, die den jeweiligen neuen Stadtteil nachbarschaftsfreundlich und baukulturell ansprechend strukturieren.
- > **Vielfältige Mobilität:** Je peripherer ein Wohngebiet, umso entscheidender wird seine Attraktivität von der verkehrlichen Anbindung an das Zentrum und die anderen Stadtteile abhängen. Dabei geht es um alle Formen des Verkehrsverbundes: zu Fuß, per Rad, per ÖPNV und per PKW. Um ein neues Mobilitätsverhalten zu fördern, kommt der Anbindung an den ÖPNV und der attraktiven Gestaltung des Fahrradverkehrs ebenso besondere Bedeutung zu wie neuen Angeboten des Carsharing oder der E-Mobilität. Öffentliche Räume sollen fußgängerfreundlich und barrierefrei gestaltet sein, um nicht primär Verkehrs-, sondern Begegnungsraum zu sein.



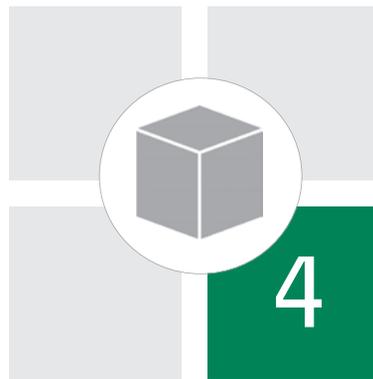
## 2 WOHNUNGSPOLITISCHE PRINZIPIEN

- > **Vielfältiger Wohnungsbau für breite Schichten:** In jedem der untersuchten Neubauquartiere wird das Leitbild verfolgt, für ein breites Spektrum sozialer Gruppen zu bauen. Der Logik dieses Leitbildes entspricht, dass Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum konzipiert wird. Über verschiedene Förderwege sollen Zielgruppen mit unterschiedlicher Kaufkraft angesprochen werden.
- > **Bezahlbares Wohnen in sozialer Mischung:** Unterschiedliche Modelle werden verfolgt, um eine möglichst nahräumliche soziale Mischung zu erreichen. In der Regel werden Quoten vorgegeben, nach denen Bauherren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum errichten müssen – das Münchener Modell war dabei beispielgebend für andere Städte: ein politisch vorgegebener Anteil des neu geschaffenen Wohnraums muss nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet und vergeben werden.
- > **Bauherrnvielfalt:** Anzustreben mit dem Ziel eines möglichst breiten Wohnungsangebotes ist eine vielfältige Bauherrenschaft, die nahräumlich zueinander auf einzelnen Baufeldern unterschiedliche Wohnmilieus zur Miete und im Eigentum errichtet. Dazu gehören Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften aus der organisierten Wohnungswirtschaft ebenso wie Baugruppen.



### 3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRINZIPIEN

- › **Frühzeitige Mitwirkung und wirtschaftliche Tragfähigkeit:** Die Wohnungsunternehmen sollten darauf drängen, als potenzielle Bauherren so früh wie möglich in die Planung neuer Wohnsiedlungen einbezogen zu werden. Bewährt haben sich städtebauliche Verträge, um die Leistungen der öffentlichen Hand und der Wohnungswirtschaft festzulegen. Zum einen muss die Stadt im Bereich der Infrastruktur in Vorleistung gehen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Zum anderen muss die Wohnungswirtschaft auf die wirtschaftliche Tragbarkeit der gemeinsam mit der öffentlichen Hand entwickelten Bauleistungen im Wohnungsbau drängen.  
Geeignete Beteiligungsverfahren sollten seitens der Wohnungsunternehmen in Kooperation mit der öffentlichen Hand entwickelt werden.
- › **Standardisierung und serielles Bauen:** Die Schere zwischen heutigen Qualitätsansprüchen an den Wohnungsbau und seiner wirtschaftlichen Tragbarkeit für Bauherren wie Nutzer bewirkt eine Rückbesinnung auf Formen des seriellen und modularen Bauens. Zur Wirtschaftlichkeit und damit Sicherung bezahlbaren Wohnraums kann die Standardisierung der technischen Anlagen und der Ausstattung beitragen.
- › **Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus:** Immer höhere normativ-rechtliche und damit verbunden technische Anforderungen an die Wohnung müssen den Erfordernissen günstiger Betriebskosten folgen. Dazu gehören wartungsarme technische Anlagen genauso wie Außenanlagen, die weder pflege- noch wartungsintensiv sind.
- › **Klimaschutz und Energieeffizienz:** Gute energetische Standards sind für eine langfristig nachhaltige Vermietbarkeit zunehmend entscheidend. Dazu sind optimale Energiekonzepte und die Wahl des Energieträgers genauso wichtig, wie das Monitoring des nutzerspezifischen Verbrauchsverhaltens zur frühzeitigen Erkennung von Mängeln und notwendigen Optimierungen im System.



## 4 PLANUNGSPRINZIPIEN

- > **Komplexe planerische Vorbereitung:** Am Beginn der Planung jedes neuen Stadtquartiers muss ein 'Integriertes Stadtentwicklungskonzept' stehen, in dem unter Beteiligung möglichst vieler potenzieller Akteure und im politischen Konsens Bedarfs- und Mengengerüste sowie Grundprinzipien der städtebaulichen Planung festgelegt werden. Für die anschließende Phase der städtebaulichen Rahmen- und Masterpläne als Grundlage der Bauleitplanung haben sich Wettbewerbsverfahren bewährt.
- > **Vielfältige Beteiligungsprozesse:** Ein Schlüsselproblem beim Bau neuer Wohnsiedlungen ist es, die Zustimmung der Nachbarschaften im Umfeld und anderer Akteure der Stadtöffentlichkeit zu erreichen. Das gelingt dann am besten, wenn das neue Bauvorhaben als Wertgewinn erlebt werden kann: bessere wohnungsnaher Dienstleistungen, bessere technische und verkehrliche Infrastruktur, alternative und bezahlbare Wohnmöglichkeiten, bessere Anbindung an die Landschaft, Aufwertung des Wohnumfeldes u. a. Es muss gelingen, sowohl lokale als auch gesamtstädtische Interessen zu berücksichtigen. Beteiligung darf sich nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft beschränken. Sie sollte im größeren räumlichen Zusammenhang organisiert werden und auch die Wohnungssuchenden einbeziehen.
- > **Ganzheitliches Management:** Bewährt hat sich die möglichst zügige Umsetzung aus einer Hand durch Trägergesellschaften. Ihr Aufgabenspektrum reicht von der integrierten Planung und Akquisition von Bauherren bis hin zur konkreten Projektentwicklung und der Ausformung des Baurechts, vom Erschließungs- und Entwicklungsmanagement bis hin zur Vermarktung und der koordinierten Realisierung.
- > **Resilientes Planen und Bauen:** Planung und Bau müssen sowohl robust als auch flexibel sein, um veränderten technologischen und kulturellen Anforderungen gerecht zu werden, wie sie sich u.a. durch die schwer vorhersehbaren Prozesse der Digitalisierung im Wohnumfeld und der Ausformung von 'smart city'-Strukturen ergeben.

**BILDNACHWEIS**

- Titel: Projektbilder, Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2015/2016:  
 Projekt Würzburg, Brunostraße: Lisa Farkas;  
 Projekt Berlin, Treskow-Höfe: HOWOGE\_Dombrowsky;  
 Projekt Berlin, Sebastianstraße und Projekt Berlin, Revaler Straße: Werner Huthmacher
- S. 1 Bild: © J. Weidemüller;
- S. 35 Bildreihe unten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt;  
 Bild unten rechts in Bildreihe: Dagmar Weidemüller
- S. 4 Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen, Berlin, Studie 2015, Deutsches Institut für Urbanistik/Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Berlin, 2015,
- S. 5 Bildspalte rechts: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ;
- S. 6/7 Wohnstadt Carl-Legien: Winfried Brenne Architekten und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt;
- S. 8/9 Eisenhüttenstadt, Deutscher Bauherrenpreis 2015: Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG., Filmstudio P;  
 Bremen, Neue Vahr: GEWOBA AG WOHNEN UND BAUEN Bremen;
- S. 10 Berlin Gropiusstadt, Plandarstellung: Fachbereich Vermessung und Geoinformation;  
 Berlin Gropiusstadt, Bild unter dem Plan: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt;  
 Berlin Gropiusstadt, Wohnen im Park: Röttsch;  
 Berlin Gropiusstadt, Punkthochhaus: degewo AG;
- S.11 Berlin, Gropiusstadt, Plan Sanierungsstand und bauliche Ergänzungen 2016: degewo bauWerk;  
 Berlin, Gropiusstadt, Neubau Fritz-Erler-Allee und Neubau Agnes-Straub-Weg: degewo AG;  
 Berlin, Gropiusstadt, Bild öffentlicher Freiraum: Dagmar Weidemüller;
- S.12 Bremen, Osterholz-Tenever: GEWOBA AG WOHNEN UND BAUEN Bremen;
- S.12/13 Cottbus, Sachsendorf Madlow: StadtBüro Hunger, Stadtforschung- und entwicklung GmbH;  
 Berlin, Fennpfuhl, Wohnkomplex: Dieter Rühle;
- S. 14 Berlin, Neubau Schillerpark: Christoph Rokitta; Bild Würzburg: Lisa Farkas;  
 Berlin, Märkisches Viertel: GESOBAU AG; Schwedt: Wohnbauten GmbH;  
 Potsdam: Dagmar Weidemüller;
- S. 15 Dresden Gorbitz: EWG;  
 Berlin, Märkisches Viertel: GESOBAU AG; Berlin-Marzahn: degewo AG;  
 Berlin-Hellersdorf und Grüne Wohnhöfe: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.;
- Bremen, Osterholz-Tenever: GEWOBA AG WOHNEN UND BAUEN Bremen;
- S. 16 Strukturpläne: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (bearb.: D. Weidemüller);
- S. 17 Berlin, Rummelsburger Bucht: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt;  
 Berlin, Karow Nord: Dagmar Weidemüller;  
 Berlin, Neubau sozialer Infrastruktureinrichtungen 'Kiezspinne': HOWOGE;  
 Berlin-Adlershof: Anne Lampen Architekten BDA;
- S. 18 Berlin, Karow Nord: Luftbild Google Earth; Bilder Karow Nord: Dagmar Weidemüller;
- S. 19 Berlin, Rummelsburger Bucht, Wasserstadt Oberhavel: Luftbilder Google Earth;  
 Berlin, Wasserstadt Oberhavel, Planungsentwurf Pepitahöfe: Höhne Architekten;
- S. 21 Bürgerbeteiligungen: Clemens Klikar; Bild Runder Tisch: Dagmar Weidemüller;
- S. 22 Potsdam-Drewitz, Bild oben links: Visualisierung Pia von Zadow;  
 Potsdam-Drewitz, Stadtteilschule: Adam Sevens;  
 Potsdam-Drewitz, Masterplan: STADT . LAND . FLUSS, Büro für Städtebau und Stadtplanung und ts I pk thies schröder, planungskommunikation, PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH;  
 Bild Umbau Verkehrsraum: Kathleen Walter, Bild Straßenraum 2012: Ulf Böttcher;  
 Bild Straßenraum 2014: Adam Sevens;  
 Bild Hauptverkehrsachse/Promenade: ProPotsdam/Jeannine Kostow;
- S. 23 München, Nordhaide: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Edward Beierle, Michael Heinrich, Florian Holzherr; Felix Schürmann Ellen Dettiger Architekten; Karten: Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin, und Böhm Glaab Sandler Mittertrainer, Architekten;
- S. 24 Seestadt Aspern: Mag. Jakob Kastner, Projektmanager öffentlicher Raum, Wien3420, Wien 3420 Aspern Development AG,  
 Seestadt Aspern, Bild links unten: © schreinerkastler, Bild rechts unten: © schedl;
- S. 25 Berlin-Lichtenberg, Treskow Höfe, Deutscher Bauherrenpreis 2016:  
 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dombrowsky.