

# Massenwohnungen in Marzahn & Co. – Wie machen wir Schlafsiedlungen lebenswert?

Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des ZIA und  
Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG  
Frankfurt, 6. September 2012

---

# Worum geht es?

- Es gibt keine wissenschaftliche Definition für den Begriff „Schlafsiedlung“
- Schlafsiedlung = monofunktionale Großwohnsiedlung

Als Großwohnsiedlung oder auch Großsiedlung werden Stadtteile oder große Wohnquartiere in Städten bezeichnet, die zumeist Geschosswohnungsbauten aufweisen und in ihrer Größe kurzfristig entstanden sind. Dadurch unterscheiden sich Großsiedlungen von Stadtteilen, die durch kontinuierliche Erweiterung gewachsen sind. Eine allgemein verbindliche Definition über Größe und Art einer Großwohnsiedlung gibt es nicht.

Vom Bundesbauministerium wurde der Begriff in den 1980er Jahren wie folgt definiert:

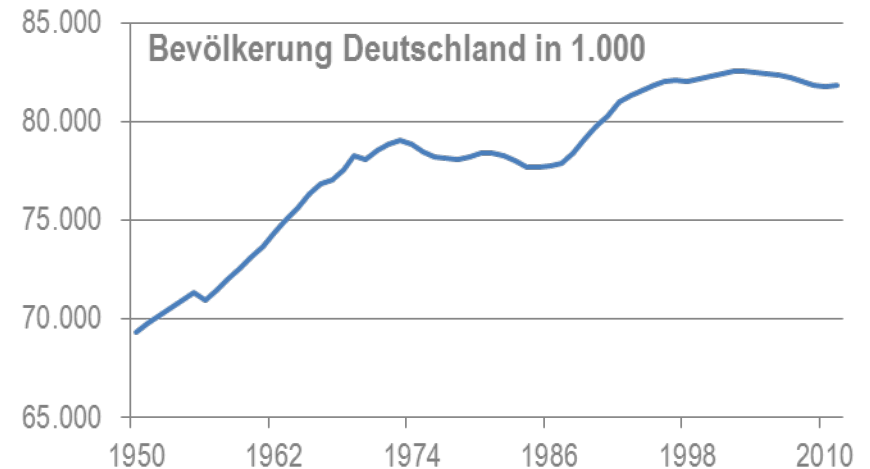
- nach 1945 erbaut
- funktional eigenständige Siedlungseinheit
- dichte, hochgeschossige, relativ homogene Bebauung
- mindestens 1000 WE
- überwiegend sozialer Wohnungsbau



# Wie sind monofunktionale Großwohnsiedlungen entstanden?

## Situation nach 1945:

- Wohnungsnot
- Wohnflächenbedarf heimkehrender Kriegsgefangener
- wirtschaftlicher Aufschwung
- Bevölkerungszunahme
- zunehmende Individualmotorisierung

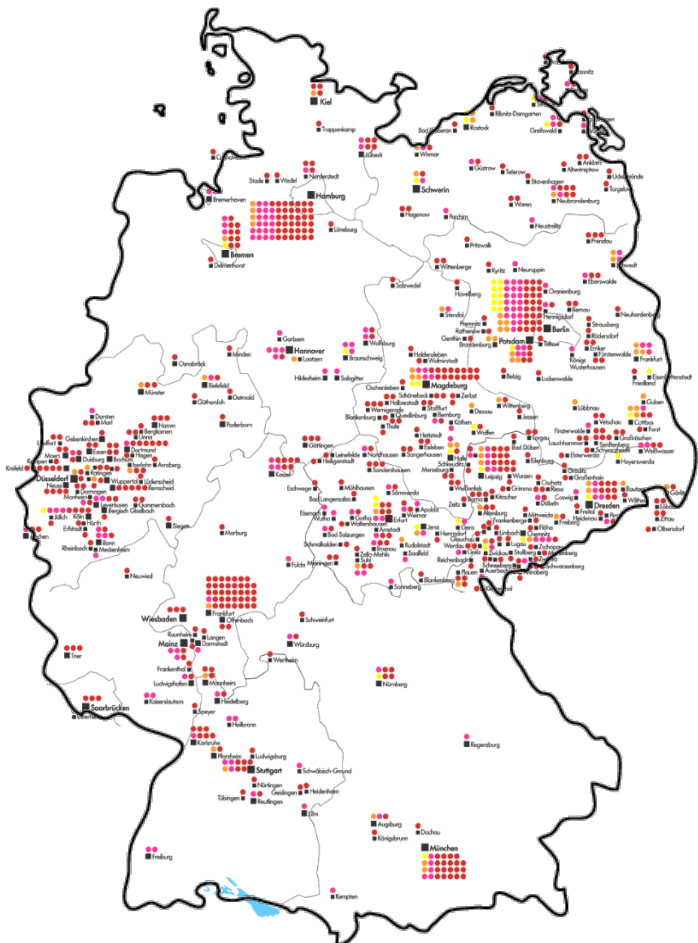


## ➔ Expansion der Städte nach dem Vorbild der „Charta von Athen“:

- Innenstadt: Verwaltung, Handel, Banken, Einkaufen, Kultur
- Gürtel rund um die Innenstadt: getrennte Gebiete für Industrie, Gewerbe, Wohnen
- Peripherie: Grüngürtel mit Satellitenstädten in reiner Wohnfunktion

# Quantitative Einordnung Großwohnsiedlungen in Deutschland

- In Deutschland leben rund **5 Mio. Menschen** in Großwohnsiedlungen.
- Diese leben in mehr als **900 Siedlungen**, in mehr als **300 deutschen Städten**.



<b>Berlin</b>	Hellersdorf	<b>Hamburg</b>	Neuwiedenthal
<b>Bonn</b>	Tannenbusch	<b>Köln</b>	Chorweiler
<b>Bremen</b>	Vahr	<b>Leipzig</b>	Grünau
<b>Chemnitz</b>	Fritz-Heckert-Gebiet	<b>Magdeburg</b>	Neu Olvenstedt
<b>Dortmund</b>	Scharnhorst	<b>Mannheim</b>	Vogelstang
<b>Düsseldorf</b>	Garath	<b>München</b>	Neuperlach
<b>Frankfurt</b>	Nordweststadt	<b>Rostock</b>	Lütten Klein

Unsere Welt verändert sich permanent.  
Das Produkt „Wohnen“ hat ein Elastizitätsdefizit.

Wirtschaft

Dienstleistungsgesellschaft

Globalisierung

Digitale Vernetzung

Einkommenspolarisierung

Gesellschaft

Migration

Alterung

Singularisierung

Diversity

Individualisierung

Räumliche Mobilität

Soziale Segregation

Entwurzelung

Auswirkungen auf das Thema Wohnen?

Abriss

Suburbanisierung vs. Reurbanisierung

Neubau

Energetische Sanierung

Barrierefreiheit etc.

# Anpassungsprozesse benötigen Investitionen. Wer kann das bezahlen?

## Öffentliche Hand

- Kommunen
- Länder
- Bund
- Europa

## Status

- überwiegend hoch verschuldet
- eingeschränkte Handlungsfähigkeit
- Wohlstandsgefälle
- Schuldenbremse
- anhaltende Neuverschuldung
- Polarisierung der Lastenverteilung

## Herausforderungen

- Infrastrukturanpassungen
- Erhalt sozialer Sicherungssysteme
- Rahmenbedingungen für stabile Beschäftigung schaffen
- Energiewende
- Klimaschutz
- Euro-Rettung

## Privatwirtschaft

- national
- international

## Status

- hohe Besteuerung
- Sicherheit
- Inflationsschutz
- große Volumina
- ausgeprägte Kultur für indirekte Anlagen

## Herausforderungen

- langfristige Sicherheit in einer unsicheren Zukunft
- Investitionskriterien
- Business Case

# Lösungsansatz: Kooperation, Kommunikation und Aktivierung

- **Fokus auf Nutzungsmischung** – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit
- **Integrierte Stadtkonzepte** - unter Berücksichtigung demografischer, ökologischer und gesellschaftlicher Trends
- **Kooperative Stadtentwicklung** - als Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft (Public Private Partnership – Hindernisse überwinden!)
- **Community Organizing** - Aktivierung und Motivation der Bewohner

# Aber: Individuelle Problemstellungen erfordern individuelle Lösungen

Der Erfolg der Entwicklung von Großwohnsiedlungen hängt maßgeblich ab

- von einer objektiven Analyse der Ausgangslage,
- der (befristeten) Nutzung von Trends,
- dem eigenen Handlungsspielraum sowie
- der Fähigkeit zur Vernetzung und Aktivierung.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---

Wie sehen die Aufgaben des Stadtumbaus der Zukunft aus, wenn wir weniger, älter, ärmer und bunter werden? Was können wir aus der bewegten Vergangenheit für die notwendigen Innovationen in der Zukunft lernen?

- **Mehr Zeit, weniger Geld** - Die Stadt muss in Zukunft für ältere und weniger Menschen taugen, für Menschen mit viel mehr Zeit und weniger Geld.
- **Wahlverwandtschaften in Wohngemeinschaften** - selbst gestaltetes Miteinander von Nachbarn, Freunden und Fremden
- **Dorf in der Stadt** - Plätze und Räume für Treffen und gemeinsames Lernen, Orte für eine lokale Ökonomie und Nachbarschaftshilfe
- **In-Wert-Setzen der Substanz** - ressourcenschonender u. kostengünstiger Umbau d. bestehenden Bausubstanz und dabei alle Bestände in Wert setzen; Umnutzungen von Büros und Wohnungen
- **Lokale Ökonomie** - mit örtlichem Handel, Ausbildung, Versorgungs- und Integrationsangeboten genauso wie die globale Ökonomie mit zentralen oder dezentralen Arbeitsplätzen
- **Aus- und Fortbildung** – werden an Bedeutung gewinnen und weit gefächerte Angebote machen
- **Landwirtschaft in der Stadt** - neben Nutzungsmischung von Arbeiten, Lernen und Wohnen in den Gebäuden weitere Freiflächennutzungen

## Ausgangspunkt:

wirtschafts- und sozialpolitische Zielsetzung: in diesen Teilräumen einen möglichst hohen Anteil an Erwerbspersonen zu halten bzw. diesen Anteil wieder zu steigern - sowohl im Bereich der lokalen Ökonomie einschließlich des bürgerschaftlichen Engagements in sozialen und kulturellen Aktionsbereichen, als auch die Außenbeziehung der Großsiedlungen zu zukünftigen Arbeitsplatzkonzentrationen der Stadt.

## Stärkung des Wohnstandortes als Teil der „Großstadtlandschaft“:

- Ausbau „jungfamilienfreundlicher“ Wohnungs- und Infrastrukturangebote,
- Wohnungs- und Infrastruktur an die Bedürfnisse der anteilig zunehmenden älteren Menschen anpassen, zugleich aber diese Altersgruppe zu mehr Eigenaktivität motivieren,
- generationenübergreifende Wohnungsangebote auch durch kleinteiligen Wohnungsneubau auf geeigneten, durch Rückbau frei werdenden Flächen schaffen,
- „urbane Mitten“ stärken und die vorhandenen Zentrenstrukturen erhalten
- Ehrenamt und gesellschaftliche Teilhabe an der Gemeinwesenarbeit fördern,
- mit Hilfe der Jobcenter die Möglichkeiten für Beschäftigung und Arbeit in den lokalen gewerblichen Bereichen sowie im Bereich der sozialen, kulturellen und freiraumbezogenen Infrastruktur ausbauen,
- die Lagegunst und Vernetzung der Großsiedlungen zu den Arbeitsplatzstandorten ausbauen



STIFTUNG

**LEBENDIGE STADT**

---