

Platte 2.0

Jahrelang galten die Großsiedlungen in ostdeutschen Städten als Problemviertel. Jetzt sind sie bei vielen Bürgern wieder beliebt – und gelten sogar als Vorbild für neue Serienbauten



„Glücksmomente“: Ein Kind spielt auf einem Springbrunnen im Plattenbauviertel, heute „Gartenstadt“ Potsdam-Drewitz

Wer in Berlin mit der S-Bahn an den Ostrand der Stadt fährt, sieht das Plattenbaugebirge von Marzahn schon von Weitem. Et was surreal ragen die Fassadenflächen empor, dazwischen weitläufige Grünanlagen, Fast-Food-Lokale und Dis-

VON ROLAND MISCHKE

counter. Der Fußweg zur Wohnung von Shirley Langfeld und Marco Heizmann führt an einer vierspurigen Straße entlang über einen riesigen Park-

platz. Die Hotelmanagerin und der IT-Techniker wohnen in einem Hochhaus mit 21 Stockwerken und knallfarbiger Fassade. Sie geleiten über einen kleinen Flur, und plötzlich ändert sich die Stimmung. Wer von innen nach außen blickt, erlebt die „Platte“, ein Standard-WBS-70-Gebäude aus DDR-Zeiten, als charmanten Wohnort. Das Wohnzimmer ist überraschend groß, mit moderner offener Küche und Balkon. Dahinter liegen zwei weitere helle Räume. Der Fußboden ist mit massivem Parkett ausgekleidet. Wo früher eine kleine Nasszelle war, ist nun ein großzügiges Bad mit Fenster. Die 100-

Quadratmeter-Wohnung wurde aus zwei kleineren Wohnungen zusammengesetzt.

Langfeld ist gebürtige Marzahnerin. Sie steht auf ihrem Balkon und zeigt auf die hochgewachsenen Bäume, die ihre Mutter vor 30 Jahren mitpflanzte. „Bei Subbotnik-Einsätzen am Sonnabend war ich oft mit dabei“, erinnert sie sich. Subbotniks waren zu Sowjet-Zeiten unbezahlte Arbeitseinsätze am Samstag. Nach vielen Jahren in Westfalen wollte sie nun wieder zurück in ihre Heimat. „Die Infrastruktur ist deutlich verbessert worden, eine Milliarde Euro wurde in Marzahn investiert“, sagt Langfeld.

Ein weiteres schlagendes Argument: Die Wohnung kostet 820 Euro Warmmiete im Monat. Zentraler gelegene Wohnungen in der Hauptstadt sind doppelt so teuer.

In Marzahn, der größten Plattenbausiedlung Europas, wurden zwischen den frühen 1970er-Jahren und 1990 rund 60.000 Wohnungen errichtet. Nach der Wende zogen viele Bürger aus, und der Wohnungsleerstand lag bei 15 Prozent, in manchen anderen Siedlungen sogar noch höher. DDR-Hinterlassenschaften wie Marzahn, Halle-Neustadt, Leipzig-Grünau, Rostock-Lichtenhagen oder die Fritz-Heckert-Siedlung in Chemnitz

wurden zu Problembezirken, zu Brennpunkten sozialen Elends, vergleichbar mit den Banlieues in Paris.

In ihrer Verzweigung rissen manche Wohnungsbaugesellschaften unbrauchbare Gebäude ab oder kappten die oberen Geschosse. Millionen an Fördergeldern wurden in den „Rückbau“ gesteckt, getarnt als „Stadtumbau Ost“. Heute dagegen würde kaum jemand Wohnungen „vom Markt nehmen“, wie es so schön hieß. Im Gegenteil, es entstehen neue Wohnhäuser, an Standorten, die vor Kurzem noch als verloren

FORTSETZUNG AUF SEITE 49

HAUSRAT

Ironie des Klimawandels



Es hat Wochen gedauert. Und wahrscheinlich 2000 Euro gekostet. So genau will ich das gar nicht mehr wissen. Vor fünf Jahren entschied ich mich dazu, eine automatische Bewässerungsanlage zu verlegen. Wie so oft bei meinen Gartenprojekten, lief das Ganze völlig aus dem Ruder. Ich musste auf einer Strecke von einem halben Kilometer – so fühlte es sich jedenfalls an – einen 30 Zentimeter tiefen, schmalen Graben mit der Spitzhacke ausheben, um die Rohre für die Sprinkleranlage zu verlegen. Dazu kamen weitere Zuleitungen und Verteilerstationen für Beete, Bambus und Hecken. Nicht zu vergessen die Verteilerkästen mit 24-Volt-Ventilen und die zentrale Steuerung mit Zeitschaltuhr. Zunächst schien sich die Mühe gelohnt zu haben. In jenem Sommer war es heiß, ich saß abends auf der Terrasse und schaute zufrieden dem feinen Wasserballast aus Sprinklern und Sprühern zu. Die Nachbarn waren blass vor Neid. Jetzt sind sie es nicht mehr. Jetzt sind sie rot vor Lachen. Denn seit fünf Jahren dauern die kontinentalen Hitzeperioden nur noch ein paar Tage, dann regnet es. Oder es schüttet, je nachdem. So habe ich mir den Klimawandel nicht vorgestellt.

MICHAEL FABRICIUS

ANZEIGE

IMMOBILIEN

Johann Gottfried Herder (1744 – 1803)

Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.



Tradition trifft Moderne - Mitten in Hamburg, nahe der Außenalster, entsteht ein außergewöhnliches Neubauprojekt mit 42 Wohnungen. Die klassische Altbaufassade aus der Gründerzeit mit Stilelementen bleibt erhalten und wird durch transparente Aufbauten auf sechs Geschosse erweitert. Die Ausstattung ist modern und

hochwertig mit bis zu ca. 4 m hohen Decken, Eichenholzparkett im Mosaik- oder Fischgräberverband verlegt und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ohne Einbauten mit Anschlüssen). Vollbad, Duschbad und Gäste-WC werden mit hellen Bodenfliesen und großformatigen Wandfliesen in Marmoroptik

sowie Doppelwaschtischen mit Dornbracht Armaturen ausgestattet. Die Balkone oder Dachterrassen bieten teilweise einen einmaligen Blick auf die Alster. Tiefgaragenstellplätze können dazu erworben werden. Erleben Sie unsere Ausstattung bereits jetzt im Muster-Apartment bei Bornhold am Alsterufer 1.

Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.) IVD
Tel.: 040/480 636 0

Grossmann & Berger GmbH
Tel.: 040/40 350 802 0

www.warburgstrasse35.de

KARLA FRICKE

Grossmann & Berger

BN ARCHITEKTEN borchardt.nentwig

Bornhold
DIE EINRICHTER



Vorbild Plattenbau

FORTSETZUNG VON SEITE 47

galten. Vergangene Woche verkündete die Wohnungsbaugesellschaft Howoge, das sogenannte Mühlengrund-Areal in Hohenschönhausen zu entwickeln. Alte verlotterte Gewerbebauten werden abgerissen, rund 400 moderne Wohnungen sowie Gewerberäume, Arztpraxen, Grünflächen und Spielplätze werden in den nächsten zwei Jahren neu gebaut. Am Stadtrand. In einer Plattenbau-Siedlung.

Der demografische Trend hat sich gedreht. Menschen ziehen zurück in den Osten, und vor allem in den Uni-Städten, nicht nur in Berlin, ist die „Platte“ plötzlich wieder gefragt. Inzwischen leben fast wieder 260.000 Menschen in den Kastebauten. Teilweise entfaltet eine geschickte Sanierung und städtebauliche Aufbereitung neue Anziehungskraft. Teilweise kommen die Menschen aber aus schlechtem Mangel zurück.

Nur noch zwei Prozent der Wohnungen stehen leer. Und laut Steffi Pianka, Sprecherin der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte, liegt das aber nicht nur an der Wohnungsknappheit in der Hauptstadt: „Der Plattenbau ist wie ein Baukasten, vielseitig.“ Die üblichen kleinen DDR-Standardwohnungen mit blinden Bädern und geringem Wohnkomfort würden nur noch als „solide Grundsubstanz“ betrachtet. „Nicht tragende Wände lassen individuelle Grundrisse zu, sogar Betonwände entfernen wir in den Häusern“, so Pianka. Den Plattenbau nennt sie „eine wertvolle Ressource“.

Aus dem Wohnungs-Rohstoff wurden also brauchbare Stadtgebiete. Während Politik und Bauwirtschaft nach einer Erneuerung des kostengünstigen seriellen Wohnungsbaus rufen, ist er in den Großsiedlungen schon Realität. Im Plattenaltbau kostet der Quadratmeter höchstens 8,80 bis 9,50 Euro Warmmiete, in sanierten Häusern unter sechs Euro.

Manche sehen die Bauten trotzdem noch kritisch. „Solche Viertel zu reaktivieren, das ist wie einen abgeschalte-

ten Kernreaktor wieder in Gang setzen“, sagt der Architekt Carsten Vogel. Der gebürtige Dresdner hat einst selbst im Plattenbau das Handwerk gelernt, hat heute ein Büro in Berlin – und würde nie eine Platte veredeln. „Weil das städtebaulich falsch ist“, argumentiert er. „In Trabantenstädten stimmt die soziale Mischung nicht, die Bewohner kommen zu wenig in Kontakt. Aufgrund meiner DDR-Sozialisation habe ich das erlebt. Das geht ursprünglich auf Le Corbusier und Tony Garnier zurück, die im 20. Jahrhundert die Idealstadt als Cité industrielle sahen. Sie hatten eine ganz andere Vorstellung von Stadt als wir heute.“

Es geht auch anders. Ein Modellprojekt in Potsdam-Drewitz gilt als gelungener Versuch. Dorthin reisen ganze Gruppen von Stadtplanern, um den Umbau eines Plattenbauviertels in eine „Gartenstadt“, wie sie offiziell heißt, zu begutachten. Der entscheidende Faktor: Die Siedlung, eines der letzten Neubauprojekte der DDR in den späten Achtzigern, hat Häuser mit nur fünf Stockwerken. Die 5900 Bewohner sind zu 90 Prozent Erstbewohner. Das Drewitzer Konzept wurde vom kommunalen Unternahmerverein „Pro Potsdam“ entwickelt, und dort wusste man genau, was die Einwohner sich wünschten.

Die breite Konrad-Wolf-Allee zerriss als riesige Verkehrsschneise die Siedlung. Heute ist sie in beiden Richtungen nur noch einspurig. Der gewonnene Raum wurde von der Landschaftsarchitektin Pia von Zadow zum Parkgelände mit Spielplätzen umgewandelt, Fahrradwege und eine Straßenbahn führen in die Potsdamer City. „Allein dadurch haben wir 50 Prozent weniger CO₂ im Stadtviertel“, sagt Carsten Ha-

genau, dessen Projektorganisation seit 2011 die Entwicklung begleitet. „Es war ein Glücksmoment, als wir das Parkgelände öffneten, Kinder zum Spielen, Ältere zum Wasserbecken und Familien mit Picknickkörben auf den Rasen kamen. Niemand ist verdrängt worden, Drewitz hat eine gute soziale Bilanz. Bald kommen auch Migranten mit vielen Kindern, für sie wurden einige Wohnungen ausgebaut. Das neue Ärztehaus ist das beste in Potsdam und zieht Bürger anderer Stadtteile an.“

Ein Häuserblock mit 200 Wohnungen wurde chic umgestaltet, sein Platenskelet ist kaum noch erkennbar. Alle Wohnungen erhielten an den Vorderfronten tiefe Fensterlaibungen, Balkone und bunte Sonnensegel. Nach dem Einbau von Fahrstühlen wurden Grundrisse verändert, kleinere Wohnungen vergrößert, einige sogar im Maisonette-Stil. Außenwände und Dächer sind gedämmt, Solaranlagen erwärmen Brauchwasser. Die grüne Fernwärme kommt über eine Strombörse und wird zu den günstigen Zeiten eingekauft.

Platte kann also Vorbild sein. Das Bundesbauministerium verkündete jüngst ein europaweites Ausschreibungsverfahren: Mehrgeschossige Wohngebäude sollen seriell entworfen werden. Durch hohe Stückzahlen für industriell vorgefertigte Module, standardisierte Entwürfe und Grundrisse sollen die Preise niedrig bleiben. Die Auftraggeber müssen keinen Architekten mehr mit der individuellen Planung des ganzen Neubaus beauftragen und keine gesonderte Ausschreibung für die Bauausführung vornehmen. Der industrielle Bau wird zum Nachfolger des Plattenbaus, soll aber besser sein. Vielen klassisch denkenden Architekten dürfte das nicht gefallen.

”

ES WAR EIN GLÜCKSMOMENT, ALS WIR DAS PARKGELÄNDE ÖFFNETEN

CARSTEN HAGENAU, Arbeitskreis Stadtpuren

ANZEIGE

IMMOBILIE DER WOCHE

ANZEIGE



Ansichten: Legat Living

Elegant und exklusiv: HAUS FRIEDRICH in München-Schwabing

LEGAT LIVING entwickelt Immobilien, die zum Statement für Individualität, Charakter und guten Geschmack werden. Für anspruchsvolle Kunden werden besondere Lagen stets mit außergewöhnlicher Architektur vereint.

Im HAUS FRIEDRICH, geplant vom renommierten Münchner Architekturbüro Landau und Kindelbacher, ist der Dreiklang aus historischem Umfeld, Vorteilen eines Neubaus sowie exquisiten Wohndetails direkt spürbar.

Das Architekturkonzept von HAUS FRIEDRICH überzeugt: Der Baukörper mit feinem Natursteinsockel, beeindruckender neoklassizistischer Fassade, Ateliersfenstern und einer repräsentativen Eingangshalle bietet ein sehr hochwertiges Angebot an neuem Wohnraum im besten Schwabing. Ein großzügig begrünter Innenhof bildet das Herzstück der Anlage. Der Neubau fügt sich durch seine Materialität und Fassadenstruktur in die Umgebung mit den gründerzeitlichen Bauten ein, dekorative kunsthandwerkliche Elemente werden in der Putzfassade und den Geländern aufgegriffen. Funk-



tion und Ästhetik verbinden sich in HAUS FRIEDRICH in einer wunderbaren Weise.

Die Nähe zu zahlreichen Sehenswürdigkeiten und historischen Baudenkmälern sowie das Leben mitten in der Stadt macht das

HAUS FRIEDRICH zu einem begehrten Objekt. Das Grün und die Ruhe des Leopoldparks sowie des nahe gelegenen Englischen Gartens einerseits, der sympathische Trudel in Schwabing mit dem Elisabethmarkt, seinen vielen Straßencafés, Läden und Geschäften andererseits begründen den besonderen Reiz und das hohe Maß an Exklusivität dieses einzigartigen Juwels im Herzen Schwabings.

Das Wohnungsangebot ist vielfältig und bietet helle, intelligent geschnittene 1- bis 7-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 22 bis 416 Quadratmetern sowie Raumhöhen bis zu drei Metern.

Kurzum: HAUS FRIEDRICH bereichert das Viertel um ein herrschaftliches Eck-Ensemble voller Stil, Anspruch und unaufgegebener Noblesse. Der Verkaufsstart erfolgt in Kürze und schon jetzt zeichnet sich ein immenses Interesse ab.

Nutzen Sie Ihre Chance – wir informieren und beraten Sie gern: www.legat-living.de

ANZEIGE

Die perfekte Kombination

Ein hochwertiges iPad und WELTplus Gold im Paket!

Bis zu 25% sparen!

Apple iPad ab 24,99 € mtl.

Apple iPad mini 4 ab 29,99 € mtl.

UNSER TIPP
Das neue iPad Pro ab 46,99 € mtl.

WELTplus Gold

- ✓ **WELTplus-Artikel**
Unsere stärksten und exklusivsten Stücke, täglich für Sie ausgewählt (stationär und mobil, sowie in der WELT News App)
- ✓ **WELT Edition**
Unsere preisgekrönte WELT Edition App (auf dem Smartphone und Tablet für iOS und Android)
- ✓ **WELT ePaper**
WELT AM SONNTAG, WELT AM SONNTAG Kompakt, DIE WELT & DIE WELT Kompakt als ePaper

Insgesamt bis zu 370,-€* sparen!

*Die Ersparnis gilt bei der Finanzierung Apple iPad Pro, 128 GB, Wi-Fi (Gerätswert 1.099,- €) inkl. WELTplus Gold (Abo-Wert 699,98€) zum Gesamtpreis von 1.508,98€ über die Laufzeit von 24 Monaten. Die Ersparnis variiert je nach ausgewähltem Gerät (Tablet oder Smartphone) und dessen Ausführung.
*Preis bei Finanzierung der Gesamtkosten für die Mindestvertragslaufzeit über die Santander Consumer Bank AG, Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach. Barzahlungsbetrag zum Beispiel iPad, 32 GB, Wi-Fi + WELTplus Gold für 24 Monate = 599,76€ (24 x 24,99€) / iPad, 128 GB, Wi-Fi + WELTplus Gold für 24 Monate = 695,76€ (24 x 28,99€) / iPad mini 4, 128 GB, Wi-Fi + WELTplus Gold für 24 Monate = 719,76€ (24 x 29,99€) / iPad, 128 GB, Wi-Fi + Cellular + WELTplus Gold für 24 Monate = 791,76€ (24 x 32,99€) / iPad Pro, 128 GB, Wi-Fi + Cellular + WELTplus Gold für 24 Monate = 1.295,76€ (24 x 53,99€). Der Gesamtbetrag und die sich aus diesem ergebenden Monatsraten variieren je nach ausgewähltem Tablet und dessen Ausführung. Nettodarlehensbetrag entspricht dem Gesamtbetrag. Effektiver Jahreszins und gebundener Sollzins 0,00% a. a. Bonitäts vorausgesetzt. Die Angaben stellen zugleich das 2/3 Beispiel gemäß § 6a Abs. 3 PAngV dar. Mindestvertragslaufzeit 24 Monate. Verlängerung um jeweils weitere 12 Monate, wenn nicht bis 7 Tage vor Ablauf der laufenden Vertragsperiode gekündigt werden ist. Der Preis nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit beträgt zuletzt 246,99€ / Jahr. Alle Preisangaben inkl. USt.