

Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel.: 040 / 280 810 -0

Bearbeiter:
Dr. Bernd Leutner
Andrea M. Famira
Dr. Volker Reimann

*Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen
und Raumordnung gefördert (Az. Z6 - 10.07.03-03.02/II 13 - 80 01 030-2).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.*

Inhaltsverzeichnis

Einleitung – Ziele und Aufbau des Forschungsvorhabens	1
Methodik der Untersuchung	5
Teil I – Zentrale Herausforderungen	7
1 Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre im Umbruch	7
2 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Herausforderungen und Handlungsbedarfe.....	9
2.1 Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre	9
2.2 Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre heute – Qualitäten und Handlungsbedarfe	10
2.3 Herausforderungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung – Wandel und Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage	15
2.4 Herausforderungen und nachfrageorientierte Strategien der Bestandserneuerung	18
Teil II – Probleme der Erneuerung großer Wohnsiedlungen – Das Beispiel der Siedlung Vahr in Bremen	20
1 Ein Modellvorhaben kommt in die Jahre - Struktur und Rahmenbedingungen der bedarfsgerechten Modernisierung der Wohnsiedlung Vahr.....	22
1.1 Siedlung und Quartier im Überblick – Wohnungsunternehmen und städtischer Wohnungsmarkt	22
1.2 Besonderheiten der Nachfrage und Angebotsstruktur	26
1.3 Strategische Ausgangslage und Rahmenbedingungen für die GEWOBA	29
2 Ablauf und Schrittfolge der Modernisierung und Erneuerungsmaßnahmen	33
2.1 Früherkennung/strategische Orientierung – erste Maßnahmen bereits 1982 bis 1984	34
2.2 Umfassende Bestandsaufnahme und Analyse	35
2.2.1 Bautechnische Bestandsaufnahme	36
2.2.2 Wohnungswirtschaftliche Bestandsaufnahme	37
2.2.3 Analyse der Wohnwünsche und Prognose der Altersstruktur	38

2.4	Konzept und Modernisierungsmaßnahmen	45
2.4.1	Konzeptentwicklung	45
2.4.2	Vorgaben/Standards	46
2.4.3	Modernisierungsmaßnahmen	47
2.4.3.1	Wärmedämmung der Gebäude	47
2.4.3.2	Hauseingänge, Aufzüge und Balkone.....	48
2.4.3.3	Badmodernisierung	49
2.4.3.4	Weitere Maßnahmen im Innenbereich.....	51
2.4.3.5	Grundrissveränderungen.....	51
2.4.3.6	Wohnumfeldgestaltung und begleitende soziale Maßnahmen.....	52
2.4.4	Investitionsplanung.....	53
2.4.5	Finanzierung und Förderung	54
2.5	Durchführung	55
2.5.1	Mieterinformation und -betreuung.....	55
2.5.2	Ausschreibung und Vergabe	56
2.5.3	Ablauforganisation und Logistik.....	57
2.6	Nachbereitung – Erfahrungen und erste Bewertung der bisher durchgeführten Maßnahmen	58
3	Zusammenfassung und erste Wertung.....	59

Teil III – Handlungsstrategien bei der Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre – Querschnittsauswertung von Expertengesprächen mit acht Wohnungsunternehmen..... 62

1	Ausgangslage.....	62
2	Ziele und Handlungsoptionen	64
3	Konzept und Maßnahmen	72
4	Erste Erfahrungen	80

Teil IV – Kriterienkatalog für die bedarfsgerechte Modernisierung	82
Einleitung – Ziele und Aufbau des Kriterienkatalogs.....	82
1 Früherkennung	84
1.1 Einrichtung eines „Frühwarnsystems“	84
1.2 Strategische Orientierung	86
2 Bestandsaufnahme und Analyse	88
2.1 Wohnungswirtschaftliche Bestandsaufnahme	88
2.2 Wohnungsmarkt-/Zielgruppenanalyse	90
2.3 Technische Bestandsaufnahme	92
2.4 Portfolioanalyse	94
3 Ziele und Handlungsoptionen	97
3.1 Zieldefinition	97
3.2 Handlungsoptionen	99
3.3 Interner Entscheidungsprozess	101
4 Konzept und Maßnahmen	103
4.1 Konzeptentwicklung	103
4.2 Planungsvorgaben und Standards	105
4.3 Maßnahmen	106
4.4 Investitionsrechnung	108
4.5 Finanzierung/Förderung	109
5 Vorbereitung	110
5.1 Mieterinformation und -beteiligung	110
6 Durchführung	113
6.1 Mieterbetreuung	113
6.2 Bauausführung/Logistik	115

7	Nachbereitung	116
7.1	Dokumentation und Mängelbeseitigung.....	116
7.2	Mieterveranstaltungen	117
7.3	Mietanpassung(en).....	118

Anhang

Grundrisse Vahr
Literaturverzeichnis
Bildnachweis
Danksagung