

Urban Mining beim Rückbau von Großwohnsiedlungen



Quartiersbeschreibung

Großwohnsiedlungen stellen Quartiere oder auch ganze Stadtteile dar, die nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept in den Nachkriegsjahren errichtet wurden. Man spricht ab einer Größe von 2.500 Wohneinheiten von einer Großwohnsiedlung. Prägendes Merkmal des Quartierstyps ist seine Errichtung in industrieller Bauweise, woraus ähnliche bzw. gleichförmige Typologien sowie die Größe und Anzahl von Wohneinheiten resultieren. Großwohnsiedlungen entstehen in der Regel als reine Wohnstandorte in der funktional gegliederten Stadt. Baulich erfolgt eine Anordnung der Baukörper in Zeilenbauweise, in gleichförmigen, typisierten Baukörpern und Elementen. Solche Siedlungen werden meist in städtischen Randlagen errichtet. Einsetzende sozio-ökonomische Verschlechterungen am Standort und bei Anwohnern, die uniforme Gestaltung der Siedlungen, die geringe architektonische Qualität und ein enormer Sanierungsbedarf führen immer wieder zu einem Zerfall einiger Quartiere. Hieraus ergab sich ab 2000 ein massiver Stadtumbau in Form von Anpassungen der vorhandenen Siedlungen an den tatsächlichen Wohnungsbedarf durch Rückbau ganzer Quartiere. Die als Konsequenz des Rückbaus entstehende Fragmentierung und „Verinselung“ ganzer Stadtteile mit ihren Infrastruktursystemen und frei werdenden Flächen stehen bei der Frage nach Lösungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Stadtentwicklung besonders im Fokus.

Lösungsbeschreibung

Soll eine Großwohnsiedlung teilweise zurückgebaut werden, sollten die infolge des Rückbaus anfallenden (Rest-)Stoffe und frei werdenden Flächen einer neuen Verwendung zugeführt werden. Im Vordergrund steht die Verwertung der Bauteile und Bauelemente in ihrer ursprünglichen Form: beispielhaft hierfür ist die Bauteilbörse Hannover. Die Bauteile können bei Nachweis einer Nutzung zum Selbstkostenpreis vergeben und einem zweiten Nutzungszyklus zugeführt werden. Zentrale Bedingung ist die stoffliche Aufwertung (Upcycling), z.B. der Erhalt als Bauteil in einem neuen Gebäude. Neben Gebäudeteilen wie Fassaden, Balken, Dachziegel, Fenster usw. sind auch die Technische Gebäudeausrüstung oder nicht mehr benötigte Inneneinrichtungen für diesen Ansatz nutzbar. Generelle Voraussetzung ist, dass durch die Herauslösung aus dem bisherigen Kontext und die Wiederverwendung keine schädigenden Stoffe freigesetzt werden oder problematische Eigenschaften zum Tragen kommen.

Die frei gewordenen Flächen können der Naherholung dienen oder die Basis für neue Wertschöpfungsprozesse bilden. Hierzu zählen eine landwirtschaftliche Nutzung z.B. für Energie- oder stofflich nutzbare Pflanzen oder die Nutzung als Fläche für PV-Anlagen. Eine Aufteilung der Flächen ist ebenfalls denkbar. Beide Nutzungswege können durch vorhandene lokale Anbieter übernommen werden. Alternativ können neue Organisationen in öffentlich-privater Trägerschaft initiiert werden, die Gewinne aus der Bewirtschaftung der Flächen und der Verwertung von Reststoffen wieder in das Quartier investieren, um weitere Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu finanzieren. Die Bewirtschaftung der frei gewordenen Flächen für die Naherholung kann gemeinsam von Anwohnern über eine lokale Bürger-Renaturierungsinitiative erfolgen. Diese kann im diskursiven Austausch Anregungen für das konkrete weitere Vorgehen am Standort liefern und über ehrenamtliche Tätigkeiten die Renaturierung (z.B. das Ausführen von Landschaftspflegearbeiten) aktiv unterstützen.

Insgesamt hätte die Einbindung der lokalen Anwohner den Vorteil, dass komplexe Inhalte zu Themen der Nachhaltigkeit in einem für Laien verständlichen Format aufbereitet werden würden und somit auch über den Standort hinaus Wirkung entfalten könnten (Information, Vorbildfunktion, Imagewirkung, Mitwirkungsbereitschaft).

Kontakt

Felix Drießen

EnergieAvantgarde Anhalt e.V.

Albrechtstraße 127

06844 Dessau-Roßlau

driessen@energieavantgarde.de

Geeignete Standorte

Grundsätzlich gibt es keine spezifischen Standortbedingungen, die berücksichtigt werden müssen. Geeignet sind i.d.R. alle für den Rückbau vorgesehenen Wohnsiedlungen unterschiedlicher Bauweise mit einem geordneten Rückbaukonzept.

Schlüsselakteure

Stadtplanung und -entwicklung; Wohnungseigentümer, die Flächeneigentümer bleiben; Bürger*innen und ihre Organisationen; (Rest-)Stoffverwerter; (urbane) Landwirte; Abnehmer lokaler Nahrungsmittel und energetisch verwertbarer Pflanzen

Kostenfaktoren

Bauweise bzw. bauliche Verknüpfung/ Verbindung der Bauteile/ Bauelemente, Möglichkeiten der Demontage, Lager- und Transportanforderungen der freigesetzten Bauteile, baurechtliche Anforderungen/ Sicherheitsbestimmungen zur Wiederverwendung von Bauteilen, Stoffliche Zusammensetzung der Bauteile, Zustand der Flächen/Böden.

Mehrwert

unmittelbare Erlöse durch den Verkauf von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Wänden (Preise in Anlehnung an Baustoff- und Bauteilbörsen); zusätzliche Erlöse je nach gewählter Nutzungsform für die frei gewordenen Flächen

Lösungsbewertung

Stärken

- ▶ überregionale Kooperationen im Zuge der Ressourcenverwertung ermöglichen eine Stärkung des Wertschöpfungskreislaufes in der Region
- ▶ Ressourceneinsparung und Verlängerung eines Bauteil-Lebenszyklusses
- ▶ Erschließung neuer Akteurskreise

Schwächen

- ▶ Flächen eventuell schwer zugänglich für Fahrzeuge, die für neue Bewirtschaftungsformen erforderlich sind, da vorhandene Infrastruktur nicht für die neue Flächennutzung konzipiert
- ▶ Qualität der Flächen für die verschiedenen Nachnutzungen erst noch prüfen
- ▶ Regulierungen zur Um- und Nachnutzung technischer Bauteile behindern Upcycling
- ▶ Akteure für die Flächennutzung müssen gefunden werden
- ▶ Verwendungs-/Entsorgungsnachweispflicht verhindert Nachnutzungsoptionen

Chancen

- ▶ Vorbildfunktion für nachhaltigen Gebäuderückbau
- ▶ regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte durch Nachnutzung der frei gewordenen Flächen
- ▶ Möglichkeiten der gemeinsamen Gestaltung
- ▶ Entwicklung neuer Ideen zur Gebäudekonzeption

Risiken

- ▶ Erlöskalkulation unterliegt Marktrisiken
- ▶ Nutzungskonflikte im Zuge der Nachnutzung der Flächen