

# Modellprojekt zum ökologischen Umbau von Plattenbausiedlungen\*

*Dresden-Gorbitz (1992–1994)*



## **Projektträger**

Stadtverwaltung Dresden (Amt für Stadtplanung)  
Verwaltungsbeteiligung aller betr. Ämter

## **Ökologiekonzept und Koordination**

Öko-Stadt, Berlin, Dr. Ekhart Hahn

## **Beteiligte Experten**

Lucien Kroll, Brüssel (Gebäudeumbau und Städtebau), Joachim und Barbara Eble, Tübingen (Baubiologie), Herbert Dreiseitl, Überlingen (Wasser), Prof. Hans Loidl, Berlin (Grün- und Freiräume), Dr. Ditmar Hunger, Dresden (Verkehr) EXWOST-Kooperanten:

## **Städtebau**

Prof. Heinz Schwarzbach, Dresden Sozialplanung; Dr. Helga Gantz, Dresden

## **Vor-Ort-Büro und EXWOST-Koordination**

Peter Follin, München

## **Weitere Akteure**

Grüner Klecks e.V., Bürgerforum Gorbitz, Ortsamt Cotta (Gorbitz)

\* Dr. Ekhart Hahn in: E. Hahn und U.E. Simonis, Ökologischer Stadtumbau: Ein neues Leitbild, WZB 1994, FS II 94-403, S. 1-6, teilweise aktualisiert März 2017

# Idee

In den neuen Bundesländern leben mehr als drei Millionen Menschen in Plattenbausiedlungen. In den ehemals sozialistischen Ländern Mittel- und Osteuropas einschließlich aller GUS-Länder sind es zusammen mehr als 100 Millionen. Diese Siedlungen stellen ein besonders krasses Beispiel städtebaulicher und siedlungsökologischer Fehlentwicklung dar. Sie sind damit eine der größten Herausforderungen für den Ökologischen Stadtbau. Gemeinsam mit den Bewohnern, Eigentümern und anderen Beteiligten gilt es, Visionen und Handlungsstrategien für eine schrittweise, an menschlichen Bedürfnissen, ökologischen Erfordernissen und aktivierbaren Ressourcen orientierte Aufwertung zu entwickeln.

Im Sommer 1991 wurde Öko-Stadt vom Stadterneuerungsamt Dresden aufgefordert, an einem Modellprojekt zu diesem Thema am Beispiel der Dresdner Plattenbausiedlung Gorbitz mitzuwirken. DresdenGorbitz war eines von acht Modellprojekten, die im Rahmen des Programms »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau, Aufwertung von Plattenbausiedlungen« (EXWOST) vom Bundesbauministerium in den Jahren 1992–1994 mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten durchgeführt wurden. Thema von Gorbitz wurde die Ökologie.

# Ausgangssituation

---

Die Plattenbausiedlung Gorbitz ist das größte und jüngste Neubaugebiet Dresdens. Sie entstand zwischen 1978 und 1989 aus dem ehemaligen Bauerndorf Obergorbitz und der Tagelöhnersiedlung Niedergorbitz. Mit Ausnahme von drei Punkthochhäusern entstanden hier in sechsgeschossigen WBS-70-Blöcken knapp 15.000 Wohnungen, in denen zur Zeit über 40.000 Menschen leben.

Das Gebiet ist in vier Wohnkomplexe aufgeteilt, die etappenweise erbaut wurden. Die Gebäude und der Grund und Boden befinden sich zur Zeit im Eigentum der Eisenbahner-Genossenschaft (zu ca. 80 %) und der Wohnungsbau-gesellschaft NordWest Dresden (ca. 20 %).

Die Siedlung wurde auf einer Fläche von ca. 200 ha auf einem Hang errichtet, der über Jahrhun- derte als wichtige Frischluftschneise von Bebauung freige- halten worden war und unter den stadtklimatischen Bedingungen unserer heutigen Zeit schon gar nicht hätte bebaut werden dürfen. Typisch, wie für viele andere Großsiedlungen, ist auch hier, daß die Siedlung ohne jeden Bezug zu ihrem städtebaulichen und landschaftlichen Umland, d. h. dem »Genius Loci«, geplant und realisiert wurde. Eine Ausnahme bildeten allein die technischen An- forderungen der Montagekräne, deren Schienen nur parallel zum Hang fahren konnten und entsprechend die Anordnung der Bauten bestimmten.

Im übrigen weist Gorbitz die typischen Plattensied- lungsprobleme auf:

- » »Schlafstadt« mit wenig Freizeitmöglichkeiten,
- » einseitige Nutzung nur für Wohnzwecke,
- » keine Mischnutzungen im Sinne einer qualitativen Dichte,
- » Monotonie der Gebäude, Wohnräume, Eingangsbereiche und Fassaden,
- » Gebäudehöhe und -stellung – starke Windbelastung und Zegerscheinung,
- » wenig intakte und wertvolle Grünflächen
- » undifferenzierte, aber weiträumige Höfe,
- » keine behindertengerechten Wohnungen,
- » einseitige Autoorientierung der großflächigen Straßenräume und fehlende Radwege.

Das Innenraumklima in den Plattenbauten ist für die Wohngesundheit abträglich:

- » hoher Dampfdiffusionswiderstand der Betonwände erschwert Gas- und Feuchtigkeitsaustausch und erzeugt ungünstiges Raumklima und Unbehaglichkeit,
- » kalte Oberflächen auf Grund des hohen Wärmeeindringkoeffizienten von Beton, 25 geringe Wärmedämmung (kein Innenputz) und Wärmebrücken bewirken hohen Heizaufwand,
- » fehlende Trittschalldämmung – unzureichender Schallschutz,
- » giftige Abgasungen aus den Fugenmassen sowie elektrostatische Aufladung und veränderte Luftionisation durch die Kunststoffbeschichtung der Wände und Fußböden belasten die Atemluft.

# Konzepte

Grundlage der Aufwertungsstrategie für Gorbitz ist neben den Empfehlungen der siedlungsökologischen Defizitanalysen (Acht Orientierungen) vor allem ein Anknüpfen an den besonderen Chancen und Qualitäten der Siedlung.

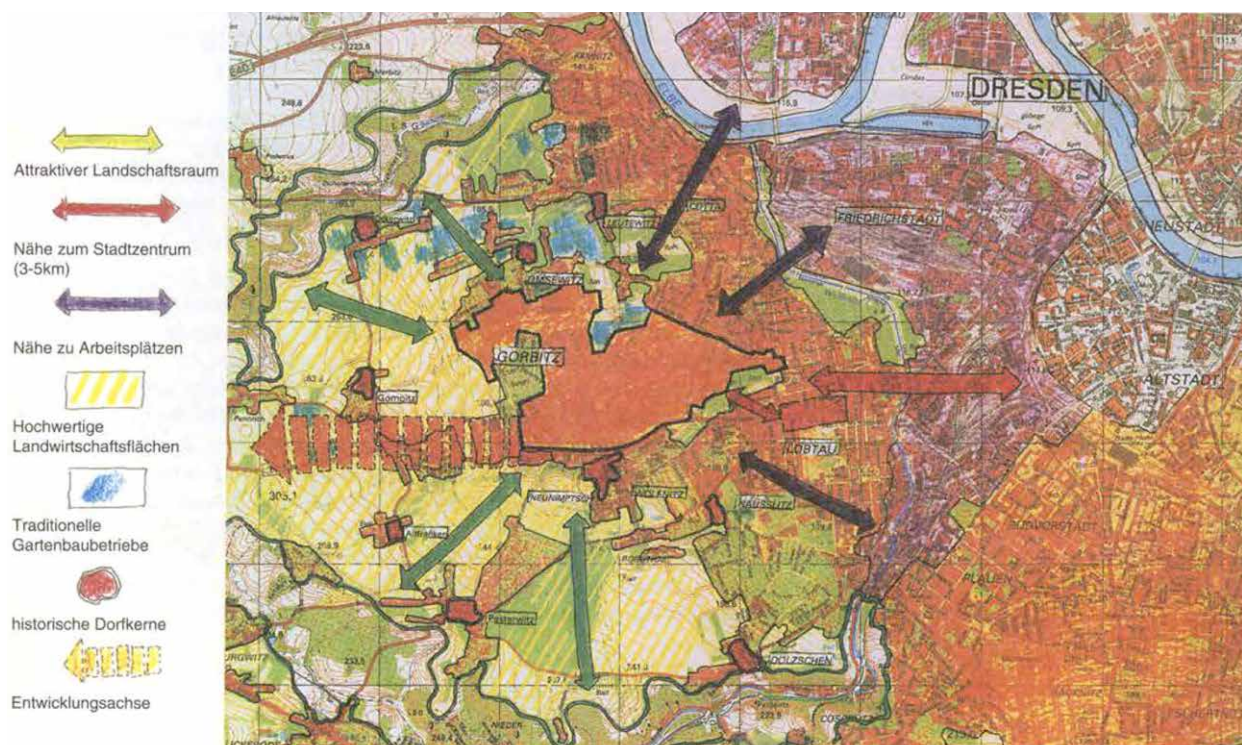


Abb. 1: Siedlungsökologische Einbindung von Dresden-Gorbitz

## 1. »Genius Loci« – eine Standortgunst von höchster Qualität

Gorbitz hat aus den erwähnten Gründen nicht nur die beste Luft von ganz Dresden, es hat auch eine höchst wertvolle, bisher für die Plattenbausiedlung und ihre Bewohner allerdings kaum erschlossene bzw. in ihrer siedlungsökologischen Qualität nicht erkannte Umgebung. Sie ist gekennzeichnet u. a. durch wertvolle landwirtschaftliche Böden, eine alte und größtenteils noch erhaltene stadtnahe Gartenbautradition, in ihrer Grundsubstanz ebenfalls noch gut erhaltene, bisher nicht zersiedelte Dorfkern. In einer Entfernung von 3–4 Kilometern ist Gorbitz dreiseitig von den Landschaftsschutzgebieten Zschonergrund und Tal der Weißeritz umgeben; die Entfernung zum historischen Dresdner Stadtzentrum beträgt kaum 5 Kilometer. Diese Qualitäten zu sichern und für die Bewohner und eine siedlungsökologische Stadtentwicklung über Gorbitz hinaus schrittweise nutzbar zu machen, ist Gegenstand der Aufwertungskonzepte.

## 2. Große, aber ineffektiv genutzte Freiräume

Typisch für fast alle Plattenbaugroßsiedlungen und entsprechend für Gorbitz sind die großen, sozial und ökologisch ineffektiv genutzten Freiräume zwischen den Gebäudezeilen. Sie bilden die Grundlage eines bausteinartig ausbaufähigen und differenzierten Freiraumkonzeptes: Aufwertung der Freiraumsituation durch attraktive **Mietergartenangebote**, **Nutzung der erhaltenswerten Bestandteile der Hofgestaltung** (Kinderspielplätze, Gehwege mit typischen Betonplattenbelägen bzw. Ortbeton-Gußplatten), **kleinteilige Reliefentwicklung der Höfe**, **Anlegen von Schonungen** (lokale, robuste Baumarten), deren Bäume bei Auslichtungen in die Höfe verpflanzt werden können. Ein übergreifendes Regenwasser- sowie Fuß- und Fahrraderschließungsnetz sind wichtige Bausteine zur Integration der Einzelmaßnahmen.

## 3. Integriertes Wasserkonzept

Infolge der Hanglage und der wasserundurchlässigen Plänerschicht wird ein stehender Grundwasserspiegel verhindert. Die quer zum Hang stehenden Gebäude verursachen wiederum Grundwasserstaus.

Der Gorbitzbach und der in ihn mündende Weidigtbach sind verdohlt oder betoniert. Als Folge gibt es kaum natürliche Bachvegetation, haben die Böschungen wenig Erholungswert und kommt es bei der Einleitung von Regenwasser zu verstärkten Hochwasserspitzen im Bachunterlauf. Die Straßenentwässerung belastet die Bäche erheblich, zumal sie nur über geringe Selbstreinigungspotentiale verfügen.



Abb. 2: Plandarstellung des Regenwassergesamtkonzepts Dresden-Gorbitz

Das integrierte Wasserkonzept sieht ein Bündel von Maßnahmen vor: Dachbegrünung, offene Regenwasserableitung aus den Gebäuden, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -versickerung in Mulden auf den Höfen, Nutzung von Wasser als Gestaltungselement im Wohnumfeld (Brunnenplatz Robiniestraße, Wasserspielplätze), Verbindung der Wasserführung mit den Wegesystemen durch wegbegleitende Wasserrinnen, Renaturierung des Gorbitz und des Weidigtbaches.

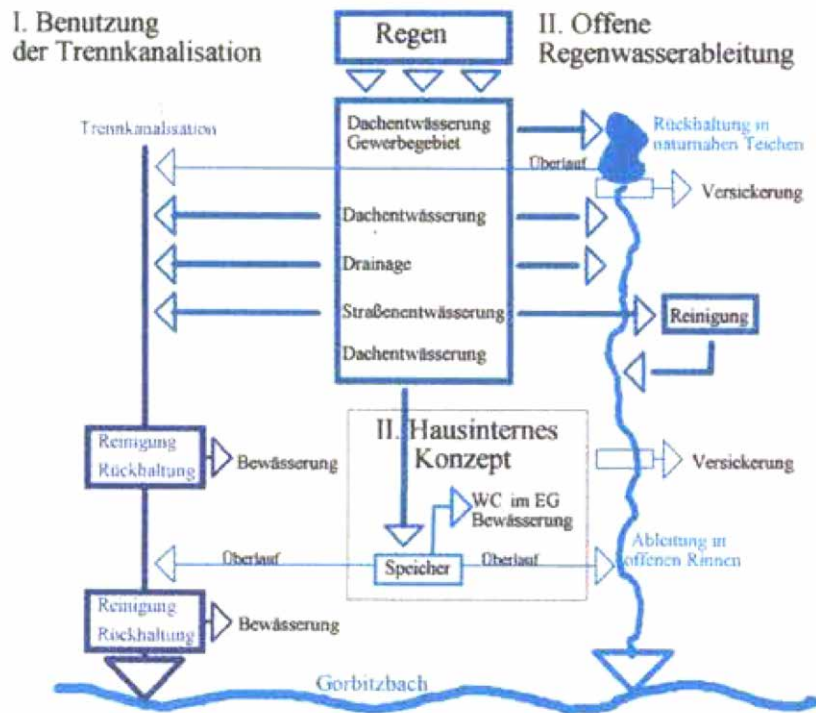


Abb. 3: Regenwasserkonzept

## 4. Wohnungen und Gebäude

### Baubiologie

Zur Verbesserung des Innenraumklimas und der Wohngesundheit wurden folgende Maßnahmen, die auch in Selbsthilfe umzusetzen sind, vorgeschlagen und teilweise in einem Raum des Grünen Klecks e.V. modellhaft realisiert:

- » **Innenwände und Decken:** Aufbringen von natürlichen Materialien an raumbegrenzende Oberflächen,
- » **Fußböden:** Entsorgung der PVC-Böden und Verlegen natürlicher Fußbodenbeläge mit zusätzlicher Trittschalldämmung,
- » **Außenwände:** Entsorgung der giftigen Fugenmassen, Aufbringen einer umweltfreundlichen Wärmedämmung und eines mineralischen diffusions-offenen Außenputzes,

- » Funktionsdifferenzierung zwischen Gebäude- Nord- und -Süd-Seiten zwecks Erzielung von *Klimapuffern*,
- » *Farbgestaltung*: weiß grundieren und anschließend farblich lasieren.

## Umbau

Der Umbau der Wohnungen und Gebäude hat entsprechend den individuellen Bedürfnissen der Bewohner zu erfolgen und betrifft die Wohnungsgrundrisse und Wohnraumerweiterungen u. a. durch: Wohnungszusammenlegungen, Anbauten in den Untergeschossen sowie Obergeschossen, gartenseitige oder straßenseitige Terrassen, Wintergärten und gewerblich zu nutzende Anbauten. Zudem wird den Mietern im Erdgeschoß angeboten, Mietergärten anzulegen. Auf den Flachdächern sind ein- bis zweigeschossige Maisonettes in Leichtbauweise vorgesehen.

Zur Schaffung *alten- und behindertengerechter Wohnungen* sollen in Verbindung mit den neuen Wohnungen auf dem Dachgeschoß Fahrstühle mit Laubengängen zu den Wohnungen ergänzt werden.

## 5. Quartierstraßenkonzept

Bewohnerorientierte gewerbliche Nutzungen und attraktiv gestaltete Aufenthaltsräume für Bewohner und Besucher sind wichtige Komponenten einer lebendigen Quartierstraße. Dafür ist eine verstärkte Nutzungsmischung in den Gebäuden bzw. in den neu zu errichtenden Anbauten in der Erdgeschoßzone anzustreben. Andere Funktionselemente sind: Einrichtungen zur Abfall- und Wertstoffsammlung, Fahrradhäuschen, Nachbarschafts- und Quartierswerkstätten zur Unterstützung von Selbstbau- und Selbsthilfemaßnahmen, Möglichkeiten zum Rollschuhfahren für Jugendliche, Treffpunkte für ältere Leute u. a. m.

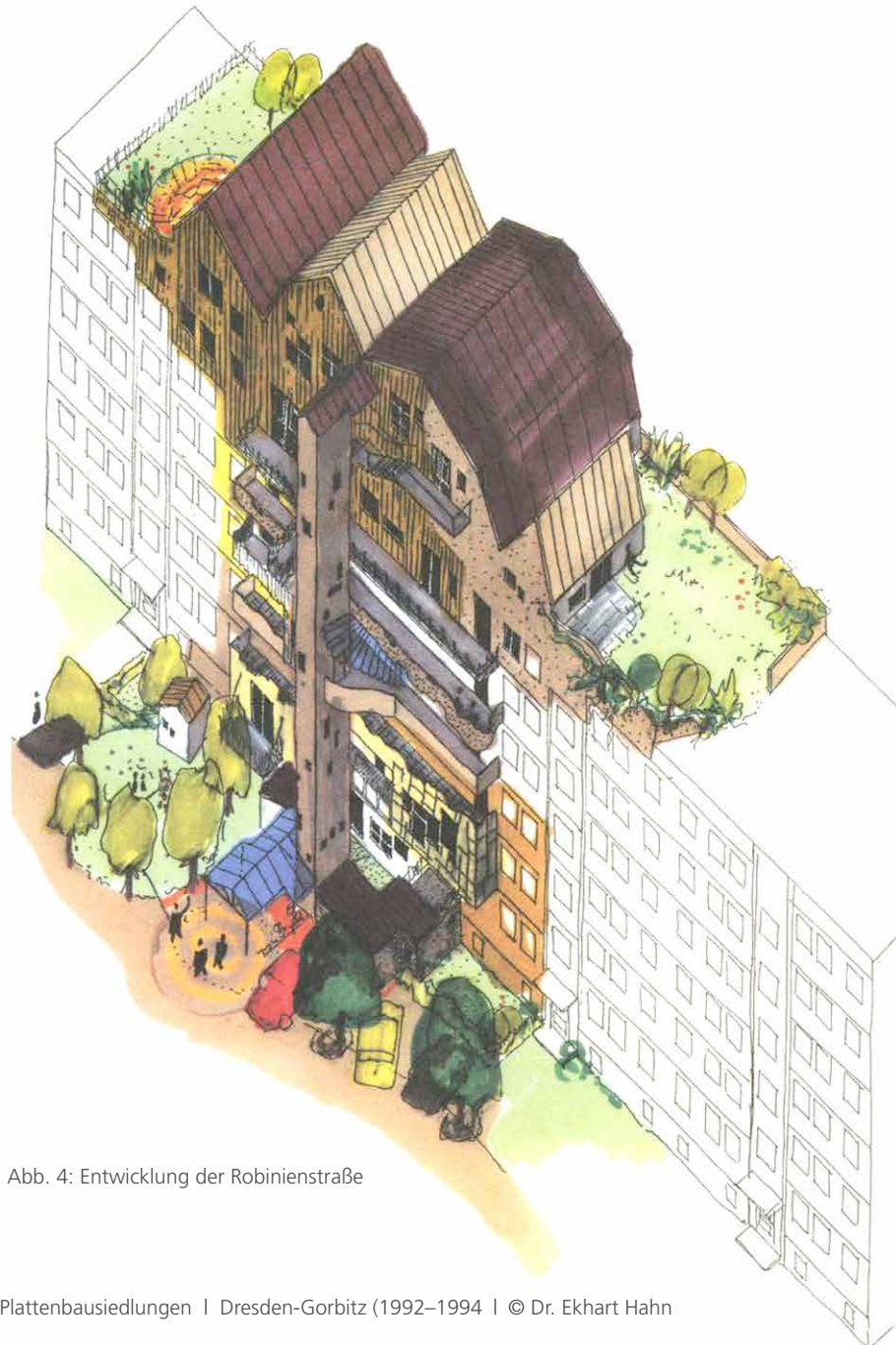


Abb. 4: Entwicklung der Robinienstraße



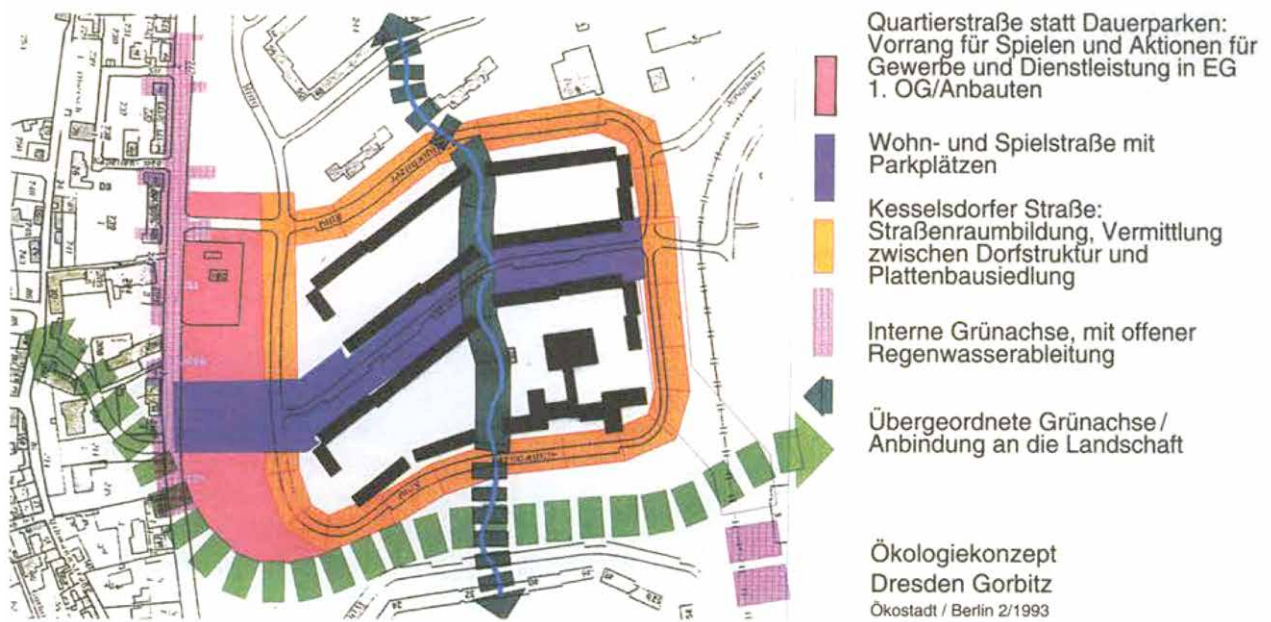


Abb. 5: Weiterentwicklung der Robiniestraße in eine Quartierstraße

Von größter Bedeutung für die Quartierstraßen ist die Umgestaltung der Verkehrsflächen. Die bisherige einseitige Autoorientierung ist zugunsten von Verkehrsberuhigung, gleichberechtigter Mischnutzung von Fußgängern, Radfahrern und Autos zu verändern. Die durch Bordsteinkanten und parkende Autos abgeschirmten »Rennpisten« sind zu beseitigen. Die weg begleitenden Wasserrinnen und ein Brunnenplatz eröffnen neue Möglichkeiten zur anwohnerfreundlichen Gestaltung des Straßenraumes.

## 6. Verkehrskonzept

Für das zu entwickelnde Verkehrskonzept ist im April 1994 eine verwaltungsübergreifende Projektgruppe eingerichtet worden. Themenschwerpunkte der Arbeit sind: Lösungen für den ruhenden Verkehr, Ausbau des **Fuß- und Radwegenetzes**, bei guter Anbindung an das Umland und die Haltestellen von Bus und Straßenbahn, überdachte **Fahrradabstellplätze** in den Quartierstraßen, bei den Einkaufszentren und an den Haltestellen des ÖPNV, flächendeckende Maßnahmen zur **Verkehrsberuhigung** bei gleichberechtigtem Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer.

Ein großes Problem stellt die teilweise bereits fertiggestellte, anbaufähige, autobahnähnliche **Nordtangente** dar. Für sie wird ein **Rückbau** zu einer Stadtstraße mit arrondierender Bebauung vorgeschlagen, um die derzeit vorgesehene Abtrennung von angrenzenden Siedlungsstrukturen (Löbtau) aufzuheben und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

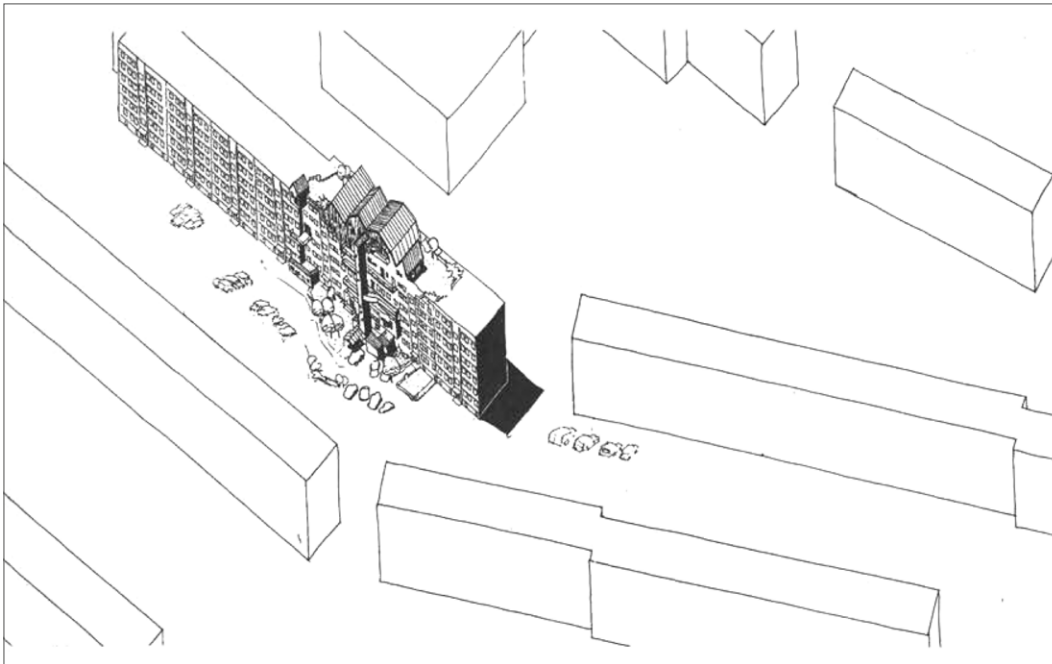
## 7. Die noch vorhandene soziale Mischung

Das wichtigste Potential der ostdeutschen und osteuropäischen Plattenbausiedlungen ist im Vergleich zu den westlichen Siedlungen ihre entstehungsbedingte, weitgehend noch vorhandene soziale Mischung. Auf die Erhaltung, Pflege und Bindung dieses Human- und Sozialkapitals zielen einerseits alle zuvor erwähnten Aufwertungskonzepte wie andererseits Konzepte der Weiterentwicklung des vorhandenen genossenschaftlichen Wohnungseigentums, aber auch zur Schaffung von privatem Wohnungseigentum. Dazu sollen Eigenfinanzierungsmodelle und Selbsthilfe-Konzepte beitragen.

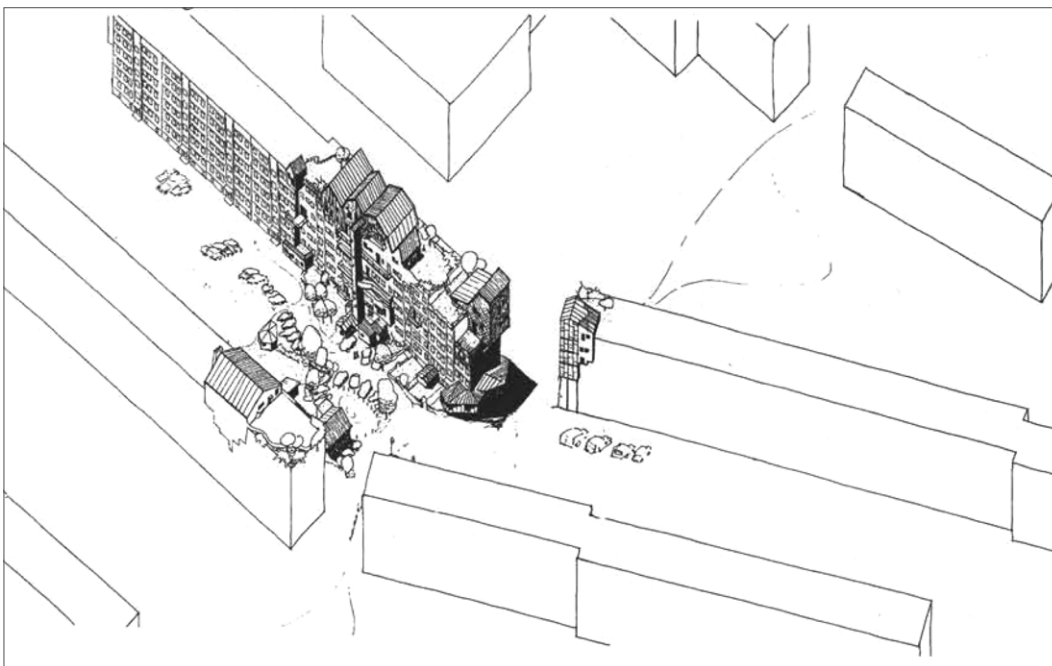
## 8. Ökostation

Eine Ökostation ist in Gorbitz bisher nicht ins Auge gefaßt worden. Teilfunktionen einer solchen Station nimmt z. Zt. der »Grüne Klecks e.V.« und das »Vor-OrtBüro« in Gorbitz wahr. Für eine breite Umsetzung der verschiedenen Aufwertungskonzepte in Zusammenarbeit mit den Bewohnern und anderen lokalen Akteuren wird über eine solche Einrichtung neu nachzudenken sein.

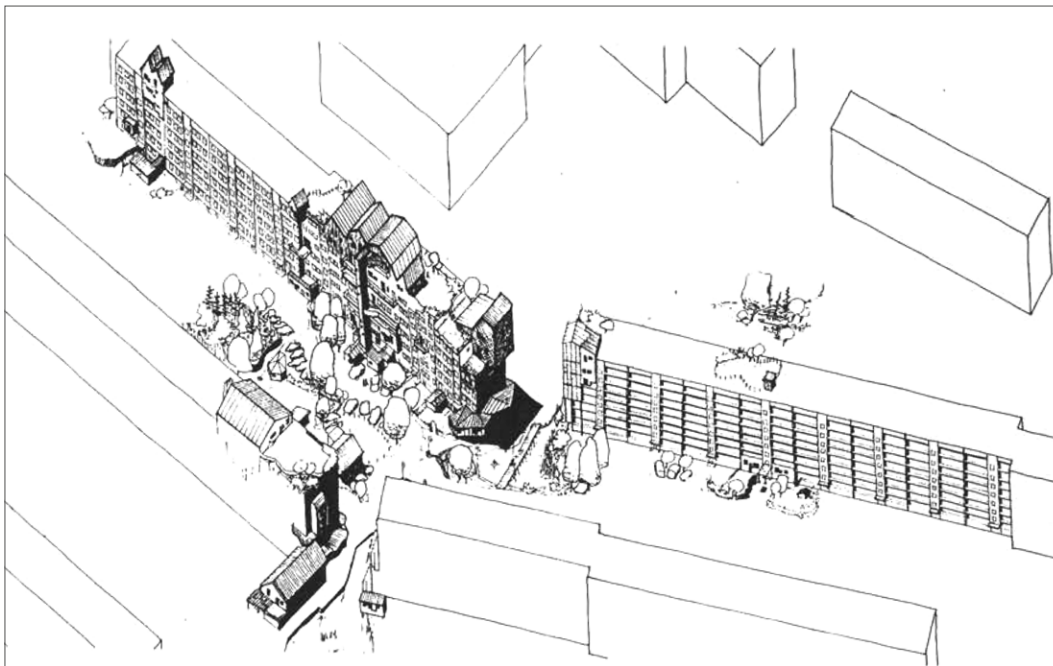
Abb. 6: Entwicklungsszenarium für die Robinienstraße



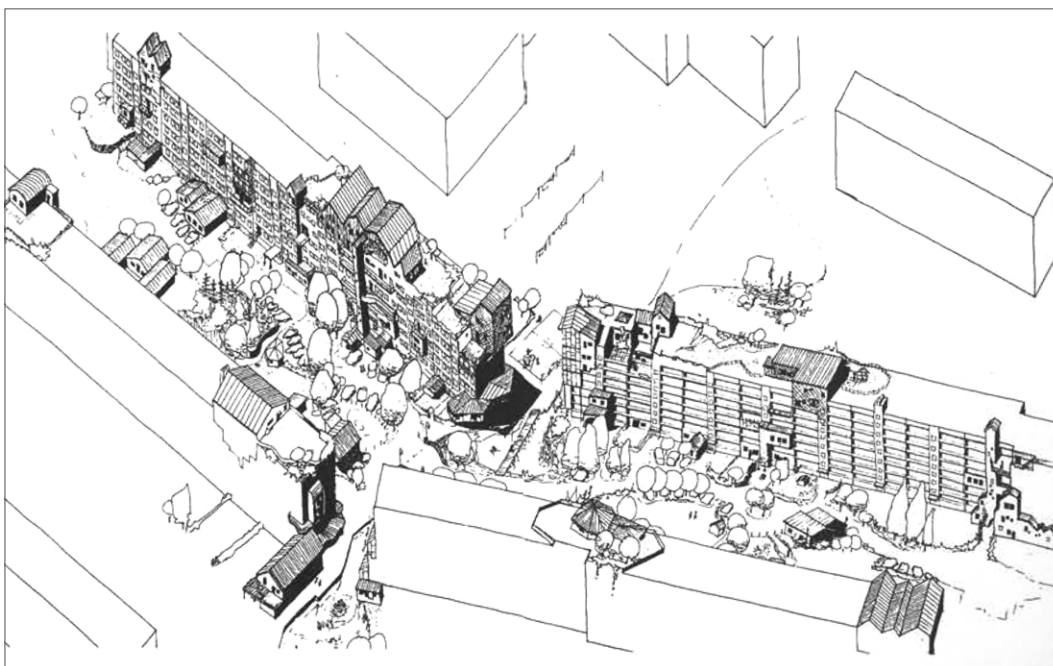
Phase 1



Phase 2



Phase 3



Phase 4

# Methode

## ***Bewohnerwerkstätten:***

1993 wurde mit Bewohnern eine zweitägige und eine eintägige Zukunftswerkstatt durchgeführt.

## ***Vor-Ort-Büro:***

seit Frühjahr 1994, betreut durch EXWOST, Follin.

## ***Projekt- und themenbezogene Arbeitskreise:***

bei der Verwaltung werden seit Frühjahr 1994 monatliche, verwaltungsübergreifende Sitzungen unter Beteiligung der Eigentümer, des Ortsamtes Cotta, des EXWOSTForschungsteams und des Bürgerforums durchgeführt.

## ***Interdisziplinäres Ökologie -Seminar:***

zur Qualifizierung ausgewählter Handlungskonzepte wurde im Herbst 1993 ein Seminar mit führenden Experten aus dem Inund Ausland durchgeführt.

# Zeitachse

Herbst 1992	Aufnahme des Projekts Dresden-Gorbitz in das EXWOST-Programm zur Aufwertung von Großsiedlungen Beginn der Projektarbeit
1993	Siedlungsökologische Gebiets- und Gebäudeanalyse Grobkonzepte für ausgewählte Handlungsfelder Bewohnerwerkstätten Interdisziplinäres Ökologie-Seminar Bildung des Bürgerforums
1994	Entwicklung einer Umsetzungsstrategie Broschüre zum Ökologie-Seminar Beauftragung eines Wasserkonzepts Beauftragung eines Verkehrskonzepts Konzeption für ein integriertes Modellprojekt

# Finanzierung

EXWOST-Programm des Bundesbauministerium Stadtverwaltung Dresden  
Innenministerium des Freistaates Sachsen Ökosponsoring durch lokale Firmen,  
Träger und Stiftungen (u. a. Körber-Stiftung, Eigentümergesellschaften)

# Ergebnisse

Die Plattenbausiedlungen in Ostdeutschland haben mangels Alternativen zur Zeit immer noch eine hohe Akzeptanz bei den Bewohnern. Gründe dafür sind u.a. die große Wohnsicherheit, ein vergleichsweise hoher Standard und niedrige Mieten. Die Plattenbausiedlungen sind aber ebenso wie alle anderen Großsiedlungen in dem Maße von sozialer Entmischung und Verslumung bedroht, wie mit fortschreitender Innenstadtsanierung, dem Bau von Eigenheimen und Neubausiedlungen konkurrierende Situationen entstehen. Verhindert werden kann dies nur, wenn es gelingt, in den Plattensiedlungen ähnlich attraktive Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen wie in den konkurrierenden Siedlungssituationen. Ergebnis des EXWOST-Projektes Dresden-Gorbitz ist, daß dieses mit den dargelegten Aufwertungsmaßnahmen durchaus als machbar erscheint. Im Herbst 1994 soll mit der Realisierung eines solchen Modellprojektes begonnen werden. Vorgesehen ist die Aufwertung einer typischen NordSüd-Quartierstraße mit einem dazugehörigen Plattenbaugebäude und dem Hofraum. Für das Wasserkonzept und das Verkehrskonzept sind ebenfalls erste Planungs- und Realisierungsbeauftragungen erfolgt.