

Jürgen Sawade

MATERIALIEN ZUR MODERNISIERUNG VON ALTBAUTEN

Planungsalternativen –
Analyse der Planungsrestriktionen und
Entwicklung eines Forderungskataloges

Vorbemerkung:

Der hier abgedruckte Beitrag, der sich mit der Modernisierung von Wohnbauten befaßt, ist die schriftliche Wiedergabe eines Referats, das Jürgen Sawade, Präsidialmitglied des BDA, anlässlich einer Veranstaltung des Bundesverbandes und des Landesverbandes Berlin des BDA unter Beteiligung der Deutschen UNESCO-Kommission unter dem Thema „Milieu – warum?“ am 17./18.5.1974 in Berlin gehalten hat. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das in Heft 23 abgedruckte, auf derselben Veranstaltung gehaltene Referat von C. Thürmer-Rohr, ferner auf den sich auf dieses Referat beziehenden Beitrag von S. Fuhrmann, I. Mailand und S. Reiss-Schmidt, sowie auf die Replik dazu von C. Thürmer-Rohr, beide in Heft 25.

Die Redaktion

Das Milieu, das ich meine, ist die Summe der materiellen Bedingungen und Bindungen der Bewohner im Gebiet.

Die materiellen Bedingungen, die ich meine, sind die tatsächlichen und konkreten Lebensbedingungen, d.h. die baulichen und ökonomischen Bedingungen der Bewohner.

Die Bindungen, die ich meine, sind die sozialen Beziehungen der Bewohner im Gebiet.

Das Gebiet, das ich meine, sind die Innenstadtgebiete.

Die Qualität dieser Innenstadtgebiete besteht einerseits aus einer erheblichen Quantität von Wohnungen mit relativ billigen Mieten, in der Nutzbarkeit dieser Wohnungen und in der günstigen Lage der Wohnungen zu den Arbeits-

plätzen, öffentlichen Verkehrsmitteln und den Gemeinbedarfseinrichtungen, andererseits aber auch in der sinnlichen Wahrnehmung der historischen, funktionalen und ästhetischen Erscheinungsformen der gebauten Umwelt: des Stadtbildes.

Für die heutigen Innenstadtgebiete gibt es folgerichtig nur zwei alternative Aufgaben:

genanntes Milieu, wenn volkswirtschaftlich vertretbar, zu erhalten und die Voraussetzungen für neues Milieu zu schaffen, d.h.

1. die Erhaltung von Altbausubstanz und
2. die Errichtung von multifunktionaler Neubausubstanz.

Zu der ersten Aufgabe „Erhaltung von Altbausubstanz“ werde ich auszugsweise aus den „Materialien zur Modernisierung von Altbauten“ Teil A und B (August 1973) zitieren, der Arbeit einer Arbeitsgruppe „Modernisierung“, die sich anlässlich des Sanierungsgutachtens Berlin-Charlottenburg Klausener Platz in der Programmphase konstituierte und der ich selbst angehörte.

Der Arbeitsgruppe „Modernisierung“ gehörten folgende Architekten an: Dipl.-Ing. Friedrich Döpping, Dipl.-Ing. Dieter Frowein, Professor Hardt-Waltherr Hämer BDA, Dipl.-Ing. Ingo Hoppe, Arch. HBK Heiner Moldenshardt BDA in Zusammenarbeit mit dem Planungskollektiv Nr. 1, Dipl.-Ing. Karl Pächter, Dipl.-Ing. Jürgen Sawade BDA.

Die Notwendigkeit für die „Programmphase“ im Verfahren Klausener Platz ergab sich daraus, daß nach Auffassung von Teilnehmern und Gutachtern Grundsatzfragen offen waren, deren Klärung und politische Absicherung unabdingliche Voraussetzung für die Erarbeitung eines sinnvollen Bebauungsvorschlages war. Im wesentlichen ging es dabei um die beiden Problembereiche „Modernisierung“ und „Soziale Belange“.

Von der Arbeitsgruppe Modernisierung sollten Realisationsmöglichkeiten folgender allgemeiner Zielvorstellungen untersucht werden:

Erhebliche Reduzierung der Kosten bei Modernisierung im Vergleich zu Neubaukosten mit den Zielen

- Senkung der Mietbelastung unter die der Sozialmiete, weil nur dadurch ein Verbleib der Mieter im Gebiet gewährleistet werden kann.
- Senkung der Kosten für die öffentliche Hand, weil durch das Freiwerden von öffentlichen Mitteln eine quantitative Steigerung der Substanzverbesserung gewährleistet werden kann.

Erhebliche Verkürzung der Durchführungszeit mit dem Ziel, dem erfahrungsgemäß einsetzenden Verslumungsprozeß nach der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet vorzubeugen.

Für die konkrete Untersuchung ergaben sich folgende Aufgaben:

- Ermittlung der baulichen Bedingungen für die Erneuerung des Gebietes, d.h. der einzelnen Gebäude, Straßenzüge und Blöcke hinsichtlich Abriß, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbauvoraussetzungen.
- Ermittlung der Prioritäten für die Erneuerung einzelner Teilgebiete hinsichtlich der blockweisen Entmietung,