

Immobilien: Stellenwert historischer Werksiedlungen im Spiegel der Presse

09.04.1999 00:00 Uhr Von CHRISTOF HARDEBUSCH

Brandenburg beteiligt sich mit sanierten Werksiedlungen an der Weltausstellung EXPO 2000. Wohnungsbaugesellschaften aus Berlin und Brandenburg riefen zu diesem Thema eine Arbeitsgruppe (AG) ins Leben. An der beteiligt sich auch das Potsdamer Bauministerium - die Berliner Bauverwaltung aber nicht. Über die Arbeit der AG sprach unser Mitarbeiter Christof Hardebusch mit Siegfried Rehberg, Vertreter des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in der AG.

TAGESSPIEGEL: Wozu ist eine Arbeitsgruppe für Werksiedlungen nötig?

REHBERG: Weil es viele Werksiedlungen gibt, besonders in Brandenburg. Wer auf dem Land Industrie ansiedeln wollte, musste seinen Arbeitnehmern Wohnraum bieten. Besonders die vor den 50er Jahren gebauten Werksiedlungen zeichnen sich durch eine einheitliche architektonische und stadtplanerische Gestaltung aus. Dadurch bieten sie oft eine hohe Wohnqualität, erfordern aber im Gegenzug besondere Strategien bei ihrer Erhaltung. So sollten die Siedlungen in einer Hand bleiben, weil die Privatisierung einzelner Wohnungen oder Häuser die Gestalt des Ensembles gefährden würde.

TAGESSPIEGEL: Brandenburgs Landesregierung möchte die Landflucht bremsen, indem sie die Sanierung von Werksiedlungen fördert. Geht die Rechnung auf?

REHBERG: Ja. Ihr Alter und ihre architektonische Qualität verleihen den im Mauerwerksbau entstandenen Werksiedlungen kulturhistorische Bedeutung. Deshalb identifizieren sich die Bewohner oft mit ihnen. Das kann dazu führen, dass sie einen Wechsel der Wohnung sehr gründlich überdenken, zumindest wenn auch das Umfeld der Siedlungen stimmt. Andererseits ist der Wohnkomfort natürlich nicht die Ursache der Abwanderung, sondern die Deindustrialisierung. Sie führte dazu, dass ganze Landstriche keine Arbeitsplätze mehr bieten. Zum Teil ist dieser Abbau der Industrie ein normaler Prozess: Lohnintensive oder veraltete Industriebetriebe wurden geschlossen. Dies ist ein Strukturproblem und mit wohnungspolitischen Mitteln allein nicht zu lösen. Daher sind nicht allein die Wohnungsunternehmen oder die Bauministerien von Bund und Ländern gefordert, sondern der Bundesfinanzminister.

TAGESSPIEGEL: Die Berliner Bauverwaltung beteiligt sich nicht an Ihrer Arbeitsgruppe. Warum?

REHBERG: In Berlin sind geschlossene Ensembles von Werkswohnungen selten. Unternehmen bauten ihren Arbeitern vor allem dann Wohnungen, wenn das Angebot privater Bauherren in der Nähe der Werke nicht ausreichte. Das kam fast nur in Randlagen wie der Siemensstadt vor. In der Innenstadt gab es für die Arbeiter der Konzerne genügend Wohnungen aus privater Hand.

TAGESSPIEGEL: Kann die Hauptstadt trotzdem von der Beschäftigung mit Werksiedlungen profitieren?

REHBERG: Ja. Indem sie die Organisationsformen übernimmt, die in Brandenburg im Zuge von Sanierung und Modernisierung alter Wohnquartiere entwickelt wurden. Ein Beispiel dafür liefert die Wasserturmsiedlung in Schwarzheide. Dort erprobten das Land Brandenburg und der BASF-Konzern als

Eigentümer der Siedlung neue Organisationsformen bei der Modernisierung. Land, Stadt, Wohnungseigentümer und Versorgungsunternehmen planten gemeinsam. Das führte dazu, daß die Leitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation in einem gemeinsamen Stufengraben unterkamen. Das ist keineswegs üblich, denn sonst reißt jeder Versorger die Straße für seine Leitungen von neuem auf. Außerdem sorgte ein Mietermanagement für eine geschickte Umsetzung der Mieter während der Bauphase. Das ist viel besser als eine Sanierung bewohnter Häuser. Obwohl die Bauten nicht unter Denkmalschutz standen, wurden sie denkmalgerecht hergerichtet. Diese koordinierte Planung gefällt Investoren und Mietern.

TAGESSPIEGEL: Warum klappt so etwas nicht in Berlin?

REHBERG: Wir bemühen uns um eine vergleichbare Organisation bei Modernisierungen. Bislang mit wenig Erfolg. Gasag, Bewag, Wasserbetriebe und Telekom können sich offenbar bei den Tiefbauarbeiten zur Verlegung ihrer Leitungen nicht einigen. Diese mangelhafte Koordination ist eine Plage für die Anwohner und kommt Bauherren teuer zu stehen. Solche und andere Baunebenkosten machen einen immer höheren Anteil der gesamten Baukosten aus.

TAGESSPIEGEL: Die Öffentliche Hand beteiligte sich an den Sanierungskosten der Wasserturmsiedlung Schwarzheide. Ist das gerechtfertigt für Wohnraum, den dann ein Konzern für seine Zwecke nutzen kann?

REHBERG: Ja, weil das Land sich durch die Förderungen Belegungsrechte in der Siedlung gesichert hat. Dort werden dort nicht nur BASF-Beschäftigte wohnen, sondern auch Haushalte mit geringeren Einkommen, die vom Land ohnehin mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden müssen.