

## Stadtumbau – ein Musterbeispiel zum Rückbau

Pilotprojekt „Kräutersiedlung“ in Dresden-Gorbitz





## Wie aus einer Plattenbausiedlung ein attraktives und zeitgemäßes Wohngebiet wird:

**Die „Kräutersiedlung“ in Dresden-Gorbitz ist ein gelungenes Beispiel für musterhaften Stadtumbau**

### Pilotprojekt in Dresden

Stadtumbaumaßnahmen verbessern das Wohnangebot und werten es auf. Pilotprojekt in Dresden ist die Kräutersiedlung in Gorbitz, dem größten Plattenbaugebiet der Stadt. Aus ehemals 828 Wohnungen entstehen hier ca. 250 Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und höherem Wohnkomfort in kleineren Häusern mit Siedlungscharakter. Dafür werden die 6-geschossigen Häuserzeilen aufgebrochen und die Etagen auf 3 bzw. 4 reduziert.

### Problem: Wohnungsleerstand

In Dresden sind in den letzten Jahren durch Neubau und Sanierung viele neue Wohnungen entstanden. In dem Plattenbaugebiet ist jedoch trotz attraktiver Lage der Leerstand angewachsen. Grund dafür sind vor allem zu viele kleine Wohnungen und ein hohes Interesse an anderen als den bisher vorhandenen Wohnungsgrundrissen. Aus dieser Situation heraus hat sich die EWG, die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG, zu einer gebietspezifischen Anpassung der vorhandenen Wohngebäude an die veränderte Nachfrage entschlossen.

### Bauen für die Zukunft

„Ziel der Umgestaltung ist, unter Verwertung der vorhandenen Bausubstanz ein Wohnquartier zu schaffen, das in seinem Charakter und in seinen Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten den Wünschen aktueller und zukünftiger Mietergenerationen entspricht“, so Dr. Jürgen Hesse, Vorstand der EWG. Unter dem Motto „Die EWG packt's an“ wurden im April 2002 die Umbaumaßnahmen in Angriff genommen.

### Eine neue Wohnqualität

Durch die exponierte Lage der Siedlung am Gorbitzer Hang genießen viele Bewohner einen herrlichen Blick über die Stadt und auf die Dresdner Elbhänge. Die großzügigen Freiflächen rund um die Wohnhäuser sind zu schön gestalteten Grünanlagen geworden. Blumenbeete und Spielplätze bieten einen hohen Erholungswert, verkehrsberuhigte Anliegerstraßen eine ruhige Wohnlage.

### Umbau in vier Bauabschnitten

Die Umbaumaßnahmen erfolgen in vier Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt Forsythienstraße 2–22 allein wurden 5.709 m<sup>2</sup> Wohnfläche zurückgebaut und 3.698 m<sup>2</sup> Wohnfläche entkernt und umgebaut. Bereits am Ende des ersten Bauabschnitts wurde sichtbar, welches Gestaltungspotential auch der Plattenbau bietet und welche individuellen Wohnungsangebote geschaffen werden können. Schon Ende 2002 konnten die ersten Genossenschaftler in die fertigen Wohnungen des ersten Bauabschnitts einziehen.

### Moderner Wohnraum entsteht

Die Ausbaumaßnahmen in den neuen 3- und 4-geschossigen Häusern sehen folgende Umgestaltung vor:

- Die herkömmlichen Plattenbauwohnungen zu zeitgemäß zugeschnittenen Zwei-, Drei-, Vierzimmer- und Maisonette-Wohnungen umzubauen
- alle Küchen und nahezu alle Bäder mit einem Fenster zu versehen
- den Erdgeschosswohnungen den Direktzugang zum eigenen Mietergarten zu ermöglichen
- die nutzbare Loggientiefe auf über 2,0 m zu erhöhen

### Kunde:

Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG  
Kesselsdorfer Straße 161  
01169 Dresden

### Bauabschnitt 2 in Vorbereitung:

Momentan plant B&O den zweiten Bauabschnitt, der von April bis Dezember 2003 dauern soll und in dem auf 86 Wohneinheiten zurückgebaut wird. Wer sich noch ausführlicher über das Projekt Kräutersiedlung informieren will, kann dies am besten auf der Internetseite der EWG Dresden unter [www.ewg-dresden.de](http://www.ewg-dresden.de) tun.

### Objekt:

Forsythienstraße 2 – 22  
Dresden

### Bauabschnitte

1. Bauabschnitt:  
Forsythienstraße 2 – 22
2. Bauabschnitt:  
Forsythienstraße 1 – 15  
Schlehenstr. 21, 23  
Kamillenweg 2 – 22
3. Bauabschnitt:  
Kamillenweg 1 – 19  
Schlehenstr. 17, 19  
Thymianweg 2 – 20
4. Bauabschnitt:  
Thymianweg 1 – 13  
Schlehenstr. 1 – 15



*Mehr Wohnkomfort: Aus ehemals 828 Wohnungen entstehen 250 neue mit zeitgemäßen Grundrissen und neuen Loggien.*



*Mit der Fertigstellung der ersten kleinteiligen Häuser wird langsam der neue Siedlungscharakter des ehemaligen Plattenbau-Gebiets sichtbar.*



*Die 6-geschossigen Häuser wurden auf 3 bzw. 4 Etagen zurück montiert.*



## UNSERE MITARBEITER

Das Rückgrat von B & O bilden die Mitarbeiter mit ihrem Können und ihrer Erfahrung. Zur Firmenphilosophie gehört es, verantwortliche Positionen in erster Linie an Mitarbeiter aus dem Haus zu vergeben. Wir stellen Ihnen in jeder Ausgabe unseres Newsletters einen unserer Mitarbeiter vor.



**Jens Eitner,**  
**Projektentwicklung**  
**und Vorbereitung**  
**B & O Chemnitz**

Jens Eitner ist ein Spezialist in Sachen Sanierung. Der Diplom-Ingenieur für Hochbau war zunächst als Bauleiter, Projekt- und Büroleiter tätig, bevor er als technischer Leiter die ersten Großprojekte im Wohnungsbau betreute: Plattenbau-sanierung, Wohnungssanierung und Wohnungsbau. Daneben hat sich Herr Eitner zusätzlich als Sachverständiger für Bewertung von Bauschäden weitergebildet.

Bei B & O Chemnitz ist Jens Eitner seit 2002 für den Bereich Projektentwicklung und Vorbereitung zuständig. Dort entwickelt er Konzepte für Gebäude oder Gebiete, die eine kostengünstige und attraktive Sanierung sichern. Das betrifft nicht nur architektonische Aspekte, sondern auch die technischen Details, die alle im Hause B & O ausgearbeitet werden. Was den partiellen Rückbau von Plattenbauten betrifft, verfügt Jens Eitner über ganz besonderes Know-how, denn mit den Pilotprojekten Kräutersiedlung Dresden und Wilhelm-Firl-Straße Chemnitz konnte er diesbezüglich einen wertvollen Erfahrungsschatz sammeln. Der Familienvater unterstützt als ehrenamtliches Mitglied einen in der Bundesliga erfolgreichen Boxclub: den Chemnitzer BCC 94.

## UNSERE STANDORTE

**Deutschland:** München, Berlin, Chemnitz, Potsdam, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Rimsting (Chiemsee)

**Übersee:** China, Korea, Thailand

## UNSERE KUNDEN

- Flensburg** Auftraggeber: GEWOBA-Nord EG  
**Ansprechpartner: Herr Kreuzholz**, Tel. (04621) 811 70  
Musbeker Weg 9 – 13, Komplettsanierung innen und außen inkl. Architektenleistungen gemäß HOAI Phase 1-9 sowie Außenanlagen, Planung und Ausführung
- Hamburg** Auftraggeber: SAGA  
**Ansprechpartner: Herr Mack, Frau Holtz**, Tel. (040) 3 80 10 13-36  
Palmaille 100, Hamburg-Altona; Komplettsanierung; Fassadeninstandsetzung mit Bossen-, Putz-, Maler- und Lackierarbeiten innen und außen, Garten- und Landschaftsbau, Flurenrenovierungen
- Bremen** Auftraggeber: GEWOBA  
**Ansprechpartner: Herr Cybucki, Herr Heinrich**, Tel. (0421) 36 72-476  
Kirchhuchtinger Landstraße 145, 147/163-175/177-183a Badmodernisierung in 96 Wohneinheiten
- Berlin** Auftraggeber: Wohnungsgenossenschaft Paradies  
**Ansprechpartner: Herr Hampe**, Tel. (030) 67 64 433  
Dachgeschossausbau zu neuen WE mit Dachterrasse in Berlin-Bohnsdorf
- Berlin** Auftraggeber: WBG Amtsfeld  
**Ansprechpartner: Herr Grosse**, Tel. (030) 65 88 71-0  
Müggelschloßchenweg 48 – 62, Berlin  
Abriss und Neubau von 264 Loggien, Fassadensanierung: ca. 6.250 m<sup>2</sup>; Keramikfassade, Front Ceram ca. 2.000 m<sup>2</sup> WDVS, Loggien-, Beton- und Sockel-, Hauseingangssanierung
- Potsdam** Auftraggeber: DKB Wohnen GmbH  
**Ansprechpartnerin: Frau Löhn**, Tel. (033201) 277 41, Fax (033201) 277 04  
Komplettsanierung und Ausbau von 320 Wohneinheiten in 8 Wohnblöcken im bewohnten Zustand
- Dresden** Auftraggeber: EWG  
**Ansprechpartner: Herr Leiber, Herr Dr. Hesse** Tel. (0351) 41 81 60, Fax (0351) 41 81 719  
Pilotprojekt „Kräutersiedlung“ in Dresden-Gorbitz
- Dortmund** Auftraggeber: Viterra Wohnen AG NL Dortmund  
**Ansprechpartner: Herr Schröer, Herr Röwer**, Tel. (0231) 58 97 91-0  
Leerwohnungsinstandsetzung Dingweg u.a. Wohnungssanierung inkl. Grundrissveränderungen von 42 WE auf 21 WE
- Gelsenkirchen** Auftraggeber: LEG NRW GmbH, NL Essen  
**Ansprechpartner: Frau Rösener**, Tel. (0211) 45 68 127  
**Ansprechpartner: Herr Herich**, (0201) 81 01 00  
Wohnanlage Lindenhofsiedlung Klockenbrink 1-11 u. 2-8, Timpenkamp 1-15 u. 2-10, Lindenhof 2-46, Komplettsanierung von 220 WE m. Grundrissänderung, Erneuerung Bäder u. Haustechnik in ökologischer Bauweise mit Solarthermieanl., neuen Balkonen, PP-Fenster
- Offenbach** Auftraggeber: Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Ansprechpartner: Herr Born**, Tel. (069) 60 69 0  
E.-v.-Rochow Straße 5-9 u. 11-15 u. 17-19 u. 21-23, Komplettsanierung von 120 WE im bewohnten Zustand
- Frankfurt a. M.** Auftraggeber: KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
**Ansprechpartner: Herr Wrenger**, Tel. (069) 40 58 73 10  
ehemalige MC Nair-Kaserne (US-Kaserne) im neuen Lindenviertel, Windthorstr. 60-62 in Frankfurt/Main-Höchst, Umbau von Kaserne zu 47 Wohneinheiten und Ausbau Ladenzone im EG-Bereich, denkmalgeschützte Außenfassade, Balkongestaltung
- Darmstadt** Auftraggeber: Nassauische Heimstätte  
**Ansprechpartner: Herr Reinsdorf**, Tel. (069) 6 069-127,  
Rüdesheimer Str. 156 – 158 in Darmstadt  
Komplettsanierung von 24 Wohneinheiten
- Darmstadt** Auftraggeber: Wohnungsunternehmen Bauverein  
**Ansprechpartner: Herr Schatull**, Tel. (06151) 2 81 50,  
Ehretstr. 16 + 18, Komplettsanierung von 12 WE im bewohnten Zustand
- München** Auftraggeber: WSB Wohnungs- u. Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG  
**Ansprechpartner: Herr Ehrmann**, Tel. (089) 67 99 01  
Leerwohnungsinstandsetzung inkl. Bäder im Rahmen der Fluktuation
- München** Auftraggeber: Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH  
**Ansprechpartner: Herr Meschter**, Tel. (0211) 93 33 01  
**Ansprechpartner: Herr Hartmann**, Tel. (089) 12 15 29 33  
Wohnanlage Rolf-Pinegger-Str. 11-21 u. 23-29, Blumenauer Str. 8-16  
Komplettsanierung Außenhaut

Unsere vollständige Referenzliste schicken wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

### IMPRESSUM

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt: B & O Bihler & Oberneder GmbH & Co. KG, Ridlerstraße 75, 80339 München, Tel. (089) 89 52 10, Fax (089) 89 52 12 90, muenchen@bihler-oberneder.de, www.bihler-oberneder.de  
Text, Gestaltung und Produktion: Schließe Werbeagentur GmbH, Hofmannstr. 7, 81379 München, www.schliesse.de