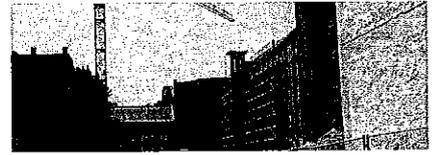


Bauen und Modernisieren



Aus alt mach neu: Wenn Abriss günstiger ist als Sanierung

Wohnungsbauverein Neukölln setzt auf Neubauvorhaben in der Heidelberger Straße

Die Heidelberger Straße ist ein wichtiger Standort für den Wohnungsbauverein Neukölln: Von den 2.290 Wohnungen, über die die Genossenschaft in Neukölln verfügt, befindet sich jede dritte in der Siedlung an der Heidelberger Straße. Die Häuser der Siedlung stammen aus den Jahren 1927 bis 1930 und zeichnen sich durch eine gute Bauqualität aus. Die Gebäude an der Heidelberger Straße wurden allerdings im Zweiten Weltkrieg zerstört und in den 60er Jahren durch Neubauten mit weniger hochwertigen Materialien ersetzt. Um die Gebäude und die Bausubstanz in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen, gab es die Alternativen einer vollständigen Sanierung oder des Abrisses mit anschließender Neubebauung des Grundstücks. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile, insbesondere auch der Kosten und wirtschaftlich vertretbarer Lösungen für Nutzer und Eigentümer, hat sich die Genossenschaft für den kompletten Neubau entschieden.

Schmitz & Radtke Haustechnik GmbH

- Schöne Bäder aus einer Hand funktional bis exklusiv
- Energiesparende Heizungen
- Strangsanierungen Heizung, Wasser, Abwasser
- 24 Std. Notdienst

Berlin -Spandau
www.schmitz-radtke.de
Telefon 030-3030 4990

Sachverständigenbüro GUNNAR SCHÖNE

- Bau- und Möbeltischlerarbeiten
- Feuchtigkeitsschäden
- Bauschadengutachten
- Beratung u. baubetreuende Beratung

Thyssenstraße 7-17, 13407 Berlin
Tel.: 030/41 74 88 88, Fax 030/41 74 88 89
Funk 0172-3 22 42 81
meisterschoene@googlemail.com

Bei den Analysen durch Ingenieure und technische Mitarbeiter des WBV stellte sich heraus, dass eine Sanierung der 1960 erbauten Gebäude nur mit sehr hohem finanziellen Aufwand möglich wäre. Gründe dafür sind zum einen die staatlichen Energieeinsparauflagen, zum anderen aber auch die heutigen Erwartungen von Bewohnern hinsichtlich des Wohnstandards. So wären beispielsweise Schallschutzmaßnahmen, eine Erneuerung von Haustechnik und Heizungsanlagen, Dach, Wänden, Fenstern sowie Elektro- und Wasserleitungen notwendig gewesen. Aufgrund des Zustands der Bausubstanz lagen die Instandhaltungskosten mittlerweile unverhältnismäßig hoch. Die unzureichende Wärmedämmung führte zu einem erhöhten Heizwärme- und Warmwasserverbrauch.

Insgesamt zeichnete sich deutlich ab, dass der zu erwartende finanzielle Aufwand in keinem Verhältnis zur damit erreichbaren Verbesserung der Gebäudequalität stehen würde und durch eine Modernisierungsumlage nicht angemessen abzufedern bzw. sozialverträglich auf die Nutzer umzuliegen wäre.

Attraktiver Neubau, günstige Mieten

Insgesamt sollen bis Ende 2017 bei einem Investitionsvolumen von 18 Millionen € rund 90 barrierefreie Wohnungen mit ca. 6.600 m² Wohnfläche entstehen, und damit fast doppelt so viel Wohnfläche, wie derzeit in den Altbauten vorhanden ist. In die Neubauobjekte werden Wohnformen für verschiedene Generationen integriert: für Familien, Senioren, Paare im etablierten Alter bis hin zu Senioren-WGs oder Wohnungen, in denen auch pflegebedürftige Familienangehörige betreut werden können. Darüber hinaus wird es neben der Installation von Aufzügen auch Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, eine Concierge sowie eine Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen geben, die der gesamten Wohnanlage zur Verfügung stehen. Die Außenflächen werden so gestaltet, dass sie eine eigene Aufenthaltsqualität erhalten. Im Fokus des Neubaus steht darüber hinaus eine umweltbewusste und energieeffiziente Bauweise. Es sind ressourcenschonende Techniken wie Photovoltaik und Regenwassernutzung sowie eine Stromtankstelle geplant. Die Nutzungsgebühren für die kalte Nutzung wird bei durchschnittlich rund 8,50 €/m² mtl. liegen und somit deutlich unter dem Berliner und Neuköllner Durchschnitt bei Neubau-Mietangeboten. In einem Ideenwettbewerb zur Gestaltung der Gebäude und Außenflächen konnte sich der Konzeptentwurf des Architekturbüros Blumers Architekten durchsetzen. Der Entwurf beinhaltet eine attraktive Mischung aus architektonischen und energetischen Elementen und fügt sich dabei optimal ins bereits vorhandene städtebauliche Ensemble ein.

Ziel ist es, eine optimale Wohnbehaglichkeit zu erreichen und den dafür eingesetzten Energiebedarf zu minimieren. Darüber hinaus werden der Quartiersplatz und die vorhandenen Innenhöfe durch Bepflanzungs- und Beleuchtungskonzepte gestalterisch aufgewertet.

Nutzer beim Umzug in WBV-Wohnungen in direkter Nachbarschaft unterstützt

Der WBV verfügt über ausreichend bezahlbaren Wohnraum in der Nachbarschaft und in der näheren Umgebung, so dass den Nutzern entsprechende Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden können, ohne dass sie ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen. Durch natürliche Fluktuation stehen immer wieder freie Wohnungen zur Verfügung, die den Nutzern dauerhaft oder für die Zeit der Baumaßnahmen als Ersatzwohnung angeboten werden können. Die Ersatzwohnungen sind im Gegensatz zu

Bauen und Modernisieren



den vorhandenen Wohnungen in der Heidelberger Straße alle renoviert und bieten darüber hinaus einen höheren Wohnkomfort bei geringeren Nebenkosten. Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder dabei durch die Übernahme der Umzugskosten sowie Ersatzleistungen, wenn z. B. die alte Küche nicht in die neue Wohnung passt oder Umbauarbeiten erfor-

derlich sind. Derzeit wird mit allen Bewohnern und Nutzern gemeinsam und auch in Einzelgesprächen nach einvernehmlichen Lösungen gesucht und umfangreiche Unterstützung bei der Suche einer neuen Wohnung in der Umgebung angeboten. Für mehr als zwei Drittel der betroffenen Nutzer sind bereits Wohnlösungen im nachbarschaftlichen Umfeld gefunden worden.

Elektronische Formulare des Grundeigentum-Verlages

FormularWeb — der Formularmanager im Internet. Sicherer und einfacher kann man Formulare nicht bearbeiten. Direkt am Bildschirm ausfüllen, speichern, kaufen und verwalten.



<http://premium.grundeigentum-verlag.de>

Ratiofill — Das elektronische Formulare System für Windows.

Rechnende Formulare des Grundeigentum-Verlages werden in Ratiofill schnell und sicher ausgefüllt. Formulare können gespeichert und wieder verwendet werden. Mit netzweit einheitlichen Textbausteinen und Formularvorlagen wird die Arbeit noch einfacher. Mehrere, auch entfernte Arbeitsplätze, können Formulare gemeinsam einkaufen und Mengenrabatte nutzen. Den Ratiofill-Client erhalten Sie kostenlos. Mehr als 1.500 Installationen in Berlin. Mehr unter www.ratiofill.de.

Kommentar

Gekrittelt wird immer

Kein Neubau in Berlin, und mag er noch so sinnvoll sein, findet inzwischen ohne kritische Begleitung von Stadtteilinitiativen statt. Im Falle des Vorhabens Heidelberger Straße wurden Nutzer der Genossenschaft durch die Stadtteilinitiativen „Karla Pappel“ und „Genossenschaft von unten“ angesprochen und aufgefordert, das Projekt zu boykottieren. Dabei wird suggeriert, der Wohnungsbauverein Neukölln, eine Genossenschaft, trage zur Mietpreistreibe und Gentrifizierung bei, während die Mehrheit der Nutzer die Sanierung der Altbauten einem Neubau vorzöge. Tatsächlich haben 50 von 76 Nutzern das Umzugsangebot der Genossenschaft bereits angenommen, weitere sind interessiert, und für den Neubau liegen bereits zahlreiche Interessensbekundungen von Genossenschaftsmitgliedern aus dem benachbarten Umfeld vor. Es ist schon verwunderlich, wie kleine Gruppierungen Projekte und betroffene Nutzer für ihre Zwecke vor den Karren spannen, Fakten verdrehen, Mindermeinungen als akzeptierte

Meinung der Gemeinschaft darstellen und dabei auch noch Gehör finden. Dabei steht die eigentliche Auseinandersetzung mit dem Projekt und der Sache häufig im Hintergrund und die eigene Bühne im Zentrum der Agitation. Hier ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft auch die Politik und mediale Öffentlichkeit gefragt, Aufrufe der bekannten Hobby-Aktivistinnen deutlicher zu reflektieren und auch mal zurückzuweisen.

Eine Sanierung von oft billig, der Wohnungsnot gehorchend schnell und oft mit unzureichendem Baumaterial (Stichwort: Ziegelsplitt) hochgezogenen Nachkriegsbauten ist oft weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll. Die Nutzungsgebühr bzw. Miete würde sich bei einer Modernisierung dieser Nachkriegsbauten auf das heute erwartete Wohnniveau (einschließlich energetischer Beschaffenheit und Tauglichkeit für ein altersgerechtes Wohnen) nicht von der eines Neubaus unterscheiden. Die Lebensdauer von Neubauten ist jedoch deutlich länger als die modernisierter Billig-Nachkriegsbauten. Nicht alles, was alt ist, ist auch bewahrenswert, nur weil es alt ist.

Dieter Blümmel

6-Kammer-Energiespar-Fenster

- ▶ Wärmeschutzglas 1,1 UG mit Warmer Kante
- ▶ Pilzkopf-Sicherheitsverriegelung WK1
- ▶ Fenstergriff abschließbar
- ▶ Flügelheber und Fehlbedienungssperre

Einbau schnell und zuverlässig von unseren Fachmonteuren

Seit 1983

Die Fenstermacher GmbH

Marientaler Straße 52

6074041

12359 Berlin

diefenstermacher.de