

# GEWOBAG Berlin: Denkmalsanierung und Klimaschutz in Spandau-Haselhorst kein Widerspruch

Rund 24 Millionen Euro investiert die GEWOBAG in den nächsten Modernisierungsabschnitt des denkmalgeschützten 30er-Jahre-Viertels in Haselhorst, Berlin-Spandau, das auch die Handschrift von Bauhausgründer Walter Gropius trägt. Im April 2009 starteten die Bauarbeiten für die nächsten 608 Wohnungen und sechs Gewerbeobjekte im Burscheider Weg sowie am Haselhorster Damm. Ziel der Modernisierung ist es, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Basis für zukünftige Betriebskostensenkungen auszubauen. Besonderen Stellenwert im Modernisierungsplan nehmen Überlegungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung ein.



Hauseingänge am Burscheider Weg frisch modernisiert

Seit März 2003 modernisiert die GEWOBAG abschnittsweise ihre Haselhorster Siedlung, in deren Planung sich auch Bauhausgründer Walter Gropius eingebracht hat. Mit der Fertigstellung des aktuellen fünften Bauabschnittes im September 2011 wird die GEWOBAG insgesamt 1.532 Wohnungen und acht Gewerbe saniert haben. Die Investitionen aller fünf Bauabschnitte belaufen sich dann auf insgesamt 66 Millionen Euro.

## Modernisierte Wohnungen bieten 40 Prozent Einsparpotenzial bei Heizwärme

Die Berücksichtigung des Denkmalschutzes stellt eine besondere Herausforderung dar: Es gilt, moderne Techniken und heutige Wohnansprüche mit den Anforderungen aus dem Denkmalpflegeplan zu verbinden. Dass die Gebäude mit ihren typischen Kastendoppelfenstern trotz Fassadendämmung ihrer historischen Ansicht entsprechen, war nur durch Spezialanfertigungen und eine aufwendige Modernisierungstechnik möglich.

Wesentlich zur Senkung der Heizwerte tragen die modernisierten Dächer, Fassaden und Fenster bei: Dächer werden instand gesetzt und im Dachraum wird eine Wärmedämmung angebracht. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach neuestem Standard. Auf die Fenstererneuerungen wird besonderes Augenmerk gelegt, denn hier geht in unsanierten Wohnungen typischerweise viel Wärme verloren. Mit diesen Neuerungen wird eine Senkung des Jahresheizwärmebedarfs bis 40 Prozent realistisch. Die Nettokaltmiete der 36 bis 75 Quadratmeter großen Wohnungen beginnt nach der Modernisierung bei 5,80 Euro für die größeren und bei 6,90 Euro für die kleineren Wohnungen.

### **GEWOBAG-Konzern:**

*Die GEWOBAG bewirtschaftet heute insgesamt rund 2.900 Wohnungen in Haselhorst. Der GEWOBAG-Konzern zählt mit rund 72.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot.*

*Der Immobilienbestand des GEWOBAG-Konzerns steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Kiezengagement, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz sind für den GEWOBAG-Konzern bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.*

## Neue Balkone und ein schöner Blick ins Grüne



Von neuen Balkonen profitieren künftig die Bewohner im Burscheider Weg und Haselhorster Damm 41, die bisher keinen hatten. In Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Peter Schmidt-Seifert stellt die GEWOBAG die charakteristischen, großzügigen Außenanlagen wieder her.

Blick in die Außenanlagen am Burscheider Weg.

## Mehr Wohnqualität im Innenbereich



Auch in den Häusern passiert Einiges: Überarbeitete Treppenhäuser, Hauseingangsbereiche und Wohnungstüren werten die Wohnsituation deutlich auf und lassen die historischen Farbkonzepte aus den 30er-Jahren aufleben. In den Wohnungen und Gewerberäumen werden neue Elektroleitungen installiert, Küchen und Bäder werden neu gefliest. Dielenböden bleiben erhalten und werden abgeschliffen. Auf Mieterwunsch nimmt die GEWOBAG Badvergrößerungen vor.

Modernisierte Hauseingänge am Lüdenscheider Weg, alle Fotos GEWOBAG/Peter Oehlmann

## Wichtiger Aspekt: Umfangreiche Infos an die Mieter

Vor Modernisierungsbeginn informierte die GEWOBAG alle Mieter über Umfang und Art der Arbeiten, zum Terminplan und zur Mietentwicklung. Zu Fragen rund um Zwischen- und Endumsetzung, Wohngeldbeantragung sowie einem Umzugsmanagement beraten Mitarbeiter der GEWOBAG MB, die auf Mieterberatung spezialisierte GEWOBAG-Tochtergesellschaft, persönlich.

## Haselhorst: Ein liebenswertes Viertel mit Geschichte

Nach den Planungen der Architekten Walter Gropius und Stefan Fischer entstand ab 1930 das Haselhorster Viertel als so genannte „Reichsforschungssiedlung“. Ziel war es hier zu erforschen, wie gesundes Wohnen am besten mit wirtschaftlichem Bauen verbunden werden kann. Zwischen 1930 und 1934 wurde die Errichtung in acht zeitlich gestaffelten Bauabschnitten nach Plänen von acht Architekten ausgeführt. Wegen der städtebaulichen und wissenschaftlichen Bedeutung stellte man die Siedlung 1995 unter Denkmalschutz. Ein umfangreicher Denkmalpflegeplan, abgestimmt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, war die Grundlage für Architekturüberarbeitungen und die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts. Charme und Anmutung der 30er-Jahre bleiben in moderner Form erlebbar. Architekturdetails wie Hausnummernleuchten, Türknäufe, Treppenhausleuchten und die Farbgestaltungen der Treppenhäuser, Fassaden, Fenster sowie der Balkone werden stets in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Acht Bauabschnitte von acht Architekten

Volker Hartig