

Baukonstruktionen/Bauelemente

Göttinger Volksheimstätte baut generationengerechte Wohnungen

Altbauten sanieren? Oder abreißen und durch einen Neubau ersetzen? Fragen, die sich Immobilieneigentümer heute oft stellen. Die Göttinger Volksheimstätte eG setzt auf die Modernisierung bestehender Gebäudesubstanz. Anders bei ihrem aktuellen Projekt: „Im Hassel“ beschreitet die Wohnungsbaugenossenschaft neue Wege. Um barrierefreien Wohnraum zu schaffen, entschied sich der Bauherr für Destruktion des Alten und Konstruktion des Neuen.



Neubau Im Hassel;
Foto Volksheimstätte

Göttingen präsentiert sich als stark studentisch geprägte Stadt: Etwa ein Viertel der hiesigen Bewohner ist an der Universität eingeschrieben, sie ist hier der größte Arbeitgeber. Der Stadtteil Weende ist durch seine Nähe zum universitären Zentrum der Naturwissenschaften (Nordbereich) daher im Wachsen begriffen. Um dem Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum gerecht zu werden, wurde das Projekt „Im Hassel“ in der gleichnamigen Straße ins Leben gerufen. Seit Juli 2012 entstehen – nur 500 Meter fußwärts zur Norduni – in einem zweiteiligen Neubau 24 Wohnungen. Ebenso nah ist es zum universitären Klinikum, nur einen Steinwurf entfernt befindet sich ein Kindergarten, die infrastrukturelle Anbindung ist optimal. Bauherr ist die Volksheimstätte, die in das neue Gebäude 4,5 Millionen Euro investiert. Eher ein Ausnahmefall, denn sonst setzt der Bauherr auf Sanierung. „Im Hassel“ jedoch wäre das bei den beiden Gebäuden aus den 1960er-Jahren mit den insgesamt 24 relativ kleinen Wohnungen völlig unrentabel gewesen. Die Häuserblocks waren unzureichend isoliert, hatten zu viele steile und versetzte Treppen, die Räumlichkeiten waren abgenutzt und die Gebäude nicht unterkellert – aber unterfeuchtet.

Der „Altbau“ machte dem Neubau Platz: Nach den Abrissarbeiten ging es an die Realisierung des neuen Wohnraums. Die ursprünglich 900 Quadratmeter große Wohnfläche wurde verdoppelt, die bisher zwei Etagen pro Baukörper wurden um jeweils zwei weitere Geschosse aufgestockt. In den zwei Gebäudeteilen mit seinen vier Eingängen wirkt die helle, freundliche Architektur einladend. Sämtliche Wohnungen (zwischen 45 und 115 Quadratmetern groß) sind lichtdurchflutet und modern gestaltet. Ob von der Terrasse oder dem Balkon: der Blick auf die Grünanlage ist unverstellt. Die großzügig gestalteten Maisonette-Wohnungen verfügen sogar über eigene Dachterrassen.

Infrastruktur

Architektur

Von Sanierungsobjekten bis Neubauten



Linienentwässerung; Foto Starosta



Duschrinne; Foto Starosta

tungsprozesse, in denen die Bedürfnisse, Anforderungen und Fähigkeiten der Nutzer möglichst komplex berücksichtigt werden. Mit diesem dauerhaften, zukunftsweisenden und ganzheitlichen Designkonzept möchte die Volksheimstätte Wohnraum für möglichst viele Zielgruppen schaffen. „Das entspricht seit jeher unseren Grundsätzen“, bestätigt Klankwarth. Großformatige Fliesen in Anthrazit-Weiß oder Beige-Braun. Stilvolle Bordüren als Verzierung. Komfortable Fußbodenheizung. Regalflächen und Abstellbereich für die Waschmaschine. „Das Bad hat längst einen hohen Stellenwert bei der Wohnraumgestaltung“, betont Ülsmann. In den Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Appartements wird daher auch in den Sanitärräumen auf eine pragmatische und qualitativ hochwertige Gestaltung mit individuellen Akzenten Wert gelegt. Der Bauherr entschied sich dabei für TECEdrainline Duschrinnen: „Von der Qualität und den vielen Optionen in Sachen Abdeckung sind wir schon lange überzeugt“, erklärt Michael Günther, Geschäftsführer der Herwig GmbH Heizung und Sanitär in Duderstadt. „Das konnten wir gegenüber den Entscheidern entsprechend vertreten – und sie dafür gewinnen.“ Der Vorschlag des Installateurs überzeugte auch den Architekten. Ülsmann: „TECEdrainline optimiert unseren Entwurf. Diese Duschrinnen sind schick und flott.“

„Wohnen für jede Generation – diesem Anspruch werden wir in diesem Projekt mehr als gerecht“, erklärt Heike Klankwarth, Vorstandsvorsitzende der Göttinger Volksheimstätte. Studierende und Senioren ebenso wie Familien und Singles haben hier Platz. Dass die Volksheimstätte mit ihrer Strategie, verstärkt auf Neubauten zu setzen, durchaus punktet, bestätigt auch Lothar Ülsmann von der Architektengruppe Wagener: „Wir betreuen und begleiten seit Jahrzehnten die Genossenschaft. Sanierungsobjekte sind zwar nach wie vor der Schwerpunkt – aber dieser Neubau war durchaus eine spannende Herausforderung für uns.“

Um den hohen Wohnstandard zu kompletieren, wurde auf Barrierefreiheit ein besonderes Augenmerk gelegt. „Eine behinderten- und altersgerechte Bauweise ist heutzutage fast schon Standard. Wir agieren zukunftsorientiert und nachhaltig – schließlich wollen wir diesen Wohnraum langfristig nutzen“, sagt Klankwarth. Mit einem fünfköpfigen Team stellte sich die Architektengruppe Wagener dieser Aufgabe. Seit 2009 standen die verschiedenen Aspekte der Barrierefreiheit dabei im Fokus. Vom Stellplatz bis zur Müllunterbringung, vom Aufzug bis zum Haltegriff am WC: „Wer sich mit diesem Thema befasst, braucht tiefe Einblicke sowie intensives Interesse“, sagt Architekt Ülsmann. Sein Steckenpferd: universelles Design. Also jene Gestaltungsprozesse, in denen die Bedürfnisse, Anforderungen und Fähigkeiten der Nutzer möglichst komplex berücksichtigt werden.

Sanierung

Barrierefreiheit

Duschrinne zwischen Nass- und Trockenbereich



Duschrinne; Foto Starosta

Vier Wochen kümmerte sich das SHK-Team um den Einbau der 24 Duschrinnen des Emsdettener Haustechnikspezialisten. Die Duschrinnen – in den Maßen 800 bis 1200 Millimeter verbaut – fügen sich nahtlos in die Bodengestaltung ein. Bei einer Aufbauhöhe von 120 Millimetern wurde die gerade Rinne mit einer waagrechten Ablauflösung (Leistung 0,80 l/s) eingesetzt. Dabei dient die Duschrinne in der Standard-Einbauvariante als Übergang zwischen Nass- und Trockenbereich. Günther: „Das vom Hersteller mitgelieferte, selbstklebende Dichtmaterial erleichtert uns die Montage ganz massiv. Während ich mich nur um das Aufstellen der Rinne und die abwasserseitige Installation kümmern muss, erfolgt der Einbau in den Estrich und die Abdichtung dann durch den Fliesenleger. Fertig.“

Neben dem Abdichtungssystem wurden auch Schall- und Brandschutz der Duschrinne weiter optimiert: Dank Montagefüßen, Schallschutzkappe und der Drainbase-Schallschutzmatte profitieren die späteren Bewohner von einer effektiven Schallisolierung. Dass der Installationsschallpegel gerade mal 22 db(A) beträgt, ist in derartigen Wohneinheiten ein echtes Plus. Günther: „Die Anforderungen der DIN 4109 werden sogar erheblich unterschritten.“

Installation

Sicher, barrierefrei und ästhetisch anspruchsvoll: „Im Hassel“ präsentiert sich TECEdrainline mit der polierten Edelstahlabdeckung „basic“. „Diese Oberfläche ist wertig und dauerhaft – das kommt uns und unserem Anspruch an Nachhaltigkeit sehr entgegen“, sagt Klankwarth. Die verbauten Produkte sollen über Generationen hinweg zuverlässig funktionieren und ihre Qualität auch bei hoher Nutzung wahren. Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit – für die Verantwortlichen der Volksheimstätte ein Kreislauf, der vor allem die Nutzer entlasten soll. Für diese finanziellen Belange ist Bilanzbuchhalter und Vorstand Thorsten May verantwortlich: „Wir profitieren von dem momentan sehr niedrigen Zinsniveau, auch wenn wir anfangs noch keinen Gewinn erwarten. Da sind wir realistisch.“ In etwa acht bis zehn Jahren soll sich das Projekt „Im Hassel“ rechnen, nach 16 Jahren will der Bauträger hier komplett schuldenfrei sein. „Eine schnelle Entschuldung ist im Interesse der Genossen.“ Und weil der Neubau unter energetischen Auflagen ausgeführt wird, hat die Wohnungsbaugenossenschaft mit einem KfW-Kredit auf eine besonders ökonomische Lösung gesetzt. Ende des Jahres soll das Gebäude bezugsfertig sein.



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!**

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

Infos zur Volksheimstätte:

Gegründet wurde die Göttinger Wohnungsbaugenossenschaft im Jahre 1948. Das Ziel: die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg mit bezahlbarem Wohnraum vor Ort zu verringern. Mehr als 2500 genossenschaftseigene Wohnungen sowie mehr als 1300 Eigentumswohnungen bewirtschaftet und verwaltet die Volksheimstätte heute. Auf einer Fläche von insgesamt etwa 165.000 Quadratmetern bietet sie ihren mehr als 4800 Mitgliedern preisgünstigen Mietraum.

Mehr noch: Wer einen Geschäftsanteil von mindestens 620 Euro besitzt, erwirbt lebenslanges Recht auf eine Genossenschaftswohnung. Ein Geschäft, das sich für alle Beteiligten auszahlt: Jahr für Jahr blickt die Volksheimstätte auf positive Zahlen. 2012 steigerte sie ihr Bilanzvolumen um fünf Prozent auf 89,3 Millionen Euro. Bei einer Eigenkapitalquote von 24,1 Prozent bedeutet das: Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 5,1 Prozent. An die Mitglieder zahlte die Genossenschaft – nach einem Bilanzgewinn von 991.000 Euro – eine Dividende von vier Prozent aus.

Zum Bestand der Genossenschaft gehören vorwiegend Nachkriegsbauten. Also Bausubstanz, die mittlerweile zwar sanierungsbedürftig ist – aber eben auch sanierungswürdig. Meist lohnt es sich, die architektonisch gut strukturierten Wohnungen – umgeben von viel Grün und in ruhigen Lagen – zu modernisieren und dadurch zu erhalten. Mit den Neubauten erschließt sich die Genossenschaft jetzt neue Zielgruppen: Wer nach hochwertigen, modern ausgestatteten und bezahlbaren Mieträumlichkeiten sucht, wird hier fündig.

Der Wohnraum der Genossenschaft ist und bleibt erschwinglich: Die durchschnittliche Miete belief sich 2012 auf 4,81 Euro pro Quadratmeter – das ist deutlich unter der ortsüblichen Miete. Gerade in Zeiten steigender Mieten erlebt das Genossenschaftsprinzip eine Renaissance. So auch in der Universitätsstadt Göttingen, in der die Wohnungssituation als eher angespannt gilt. Davon profitiert die Volksheimstätte, Leerstand gibt es derzeit keinen.

Genossenschaft

Dr. Simon Richter

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
