

Baukonstruktionen / Bauelemente

Neubauprojekt der Deutsche Wohnen in Potsdam: Höchste Qualität und doch bezahlbar – so ist zukunftsfähiger Wohnungsbau

In der aktuellen Diskussion um qualitativ anspruchsvolles, nachhaltiges und bezahlbares Bauen und Wohnen in wachsenden Städten setzt die Deutsche Wohnen ein Zeichen: Die Fertigstellung des Neubauprojekts zwischen Dieselstraße und Heinrich-von-Kleist-Straße in Potsdam-Babelsberg zeigt, dass hohe Qualität zu tragbaren Kosten miteinander vereinbar sind. Entstanden sind in etwa zwei Jahren Bauzeit insgesamt 91 Mietgeschosswohnungen sowie 12 Reihenhäuser, die als Nachverdichtung eine bereits bestehende Eisenbahnersiedlung sinnvoll ergänzen. Investiert wurden in den Neubau insgesamt ca. 20 Millionen Euro, weitere 3,1 Millionen Euro flossen in die Sanierung der Bestandsgebäude. Am Nachmittag feierten die am Bau Beteiligten und die Bewohner der Neubauanlage bei einem Einweihungsfest den gelungenen Abschluss der Arbeiten.



Die Mieter sollen langfristig von niedrigen Unterhaltungskosten profitieren. Foto: Deutsche Wohnen

Potsdams Oberbürgermeister Jann Jakobs hatte sich im vergangenen Jahr anlässlich des Richtfests ein eigenes Bild von dem Projekt gemacht. Zur Einweihung des Neubaus sagte Jakobs: „Dieses größte Wohnungsbauvorhaben im Entwicklungsbereich Babelsberg ist aus meiner Sicht hervorragend gelungen. Das Projekt ergänzt die Bebauung im Stadtquartier und passt sich gut in die Umgebung ein. Das ist besonders für die Verdichtung im städtischen Wohnraum beispielhaft. Ich würde es begrüßen, wenn sich die Deutsche Wohnen AG, aber auch andere private Bauherren in Zukunft für weitere Neubauprojekte in Potsdam interessieren.“ Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG: „Neubau ist das Gebot der Stunde. Der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren kann man nur mit mehr Angebot begegnen. Ich bin stolz, dass die Deutsche Wohnen in Potsdam den Beweis antritt, dass der hohe Neubaudruck nicht zu Abstrichen bei Qualität und Nachhaltigkeit führt. Eine wichtige Orientierung bei unseren Neubauaktivitäten sind unsere Wurzeln in der GEHAG. Der Siedlungsbau von Martin Wagner und Bruno Taut hat in den 1930er Jahren zur Linderung einer akuten Wohnungsnot beigetragen und zugleich ein UNESCO-Welterbe der Zukunft geschaffen. Ich bin davon überzeugt, dass auch heute zukunftsfähig gestaltete Stadtquartiere das Wachstum von Städten positiv gestalten.“

Neubaudruck hat nicht zu Abstrichen bei Qualität und Nachhaltigkeit geführt

Am Standort hat die Deutsche Wohnen eine bereits bestehende Siedlung umfassend saniert und mit dem Neubau eine sinnvolle Nachverdichtung realisiert. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um eine alte Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1928 mit insgesamt 90 Wohnungen. In die Sanierung wurden insgesamt 3,1 Millionen Euro investiert.

Hohe Kosteneffizienz

Die Kosten des Neubaus betragen knapp 20 Millionen Euro und somit ca. 2150 Euro pro Quadratmeter (Brutto-Gesamtbaukosten ohne Grundstück). Orientiert an den Vergleichswerten des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern (BKI) bewegt sich das Projekt damit trotz hoher Bauqualität am unteren Rand der Kostenspanne und belegt damit die hohe Effizienz in Planung und Bau. Bestätigt wird dies durch die Studie „Optimierter Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., die für einen vergleichbaren Neubau Kosten von 2.400 Euro/qm ansetzt.

„In Potsdam haben wir Nachverdichtung und Neubau gleichermaßen nachhaltig und qualitativ hochwertig realisiert. Dadurch schaffen wir langfristige Werte, wovon unsere Mieter nicht zuletzt auch durch dauerhaft niedrige Unterhaltungskosten profitieren. Auch unseren Qualitätsanspruch an eine integrale und verlässliche Planung haben wir erfüllt und die Arbeiten zum Teil rascher als vorgesehen und im kalkulierten Kostenrahmen abgeschlossen“ so Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH.

Die Wohnungen verfügen über einen hohen Einrichtungsstandard, beispielsweise über Loggien, Holz-Alufenster, Fußbodenheizung oder Parkettböden. Dass die in der Regel 3-4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 70 bis 90 qm nicht nur werthaltig gebaut sind, sondern auch eine hohe Wohnattraktivität aufweisen, zeigt die starke Nachfrage: Bereits weit vor Bauende registrierten sich viele Interessenten für eine Besichtigung oder die Anmietung. Durch den raschen Baufortschritt konnte, eher als geplant, bereits Ende vergangenen Jahres mit der Vermietung begonnen werden.

Konsequenter Nachhaltigkeitsanspruch

Mit dem Neubau in Potsdam tritt die Deutsche Wohnen zudem den Beweis an, dass nachhaltiges Bauen eine Zukunft im Mietwohnungsbau hat. Für Nachhaltigkeit steht dabei nicht nur der gute Energiestandard „KfW 58“ oder die umweltfreundliche Energieversorgung mit Fernwärme der Stadt Potsdam, die einen sehr guten Primärenergiefaktor aufweist. Nachhaltigkeit bezieht sich auch auf die erreichte hohe Prozessqualität, auf Herkunft und Wertigkeit der verwendeten Materialien oder die Zusammenarbeit mit Unternehmen und Gewerken, die fast ausschließlich aus der Region Berlin-Brandenburg stammen. Nicht zuletzt soll den Mietern ein möglichst langfristiger Verbleib in den Wohnungen auch im Alter möglich sein. Dafür wurden insgesamt 23 Wohnungen barrierefrei gestaltet. Den an nachhaltigem Bauen und Wohnen orientierten Ansatz der Deutsche Wohnen hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem „Vor-Zertifikat Gold“ ausgezeichnet.

In Potsdam ist der erfolgreiche Wiedereinstieg der Deutsche Wohnen in den Neubau gelungen. Mit der geplanten Erneuerung der Siedlung in Berlin-Charlottenburg wird dieses Engagement aktuell fortgesetzt. Nähere Informationen dazu finden Sie auf www.siedlung-westend.de.

Manuela Damianakis

Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 31. März 2016 insgesamt 160.100 Einheiten, davon 157.900 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt. www.deutsche-wohnen.com