



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

PREISTRÄGER DES BBU-WETTBEWERBES 2007 "KREATIVE NUTZUNGSKONZEPTE FÜR DENKMÄLER IM BESTAND" AUSGEZEICHNET

07.03.2007 Fachinformation

Soeben ging auf den BBU-Tagen in Bad Saarow die Preisverleihung des diesjährigen BBU-Wettbewerbes zu Ende. Der Vorsitzende der unabhängigen Wettbewerbsjury, Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Schäche, überreichte die Preise an Mitgliedsunternehmen aus Wildau, Herzberg, Berlin und Luckau. Fachwerkhaus, Gründerzeit-Altbau, 30er Jahre-Siedlung – überall in Berlin und Brandenburg gibt es historische Gebäude, die für die Gesellschaft von so hohem Wert sind, dass sie besonderen Schutz verdienen: Als Zeugen der Vergangenheit stellen Denkmäler eine Verbindung zur Geschichte her und sind nicht selten von hohem touristischem Wert. Dass der besondere Status "denkmalgeschützt" Folgen hat, die in der Praxis nicht immer leicht zu bewältigen sind, können viele Denkmaleigentümer aus eigener Erfahrung bestätigen: "In einem frisch sanierten Fachwerkhaus oder in einem Gründerzeit-Altbau zu wohnen, das können sich viele von uns vorstellen – allerdings, ohne dabei auf moderne Standards wie isolierte Fenster, gedämmte Wände und niedrige Energiekosten zu verzichten", erläuterte Prof. Wolfgang Schäche von der Technischen Fachhochschule Berlin. Das macht den Umgang mit Denkmälern für deren Besitzer nicht immer leicht: Wollen sie ein historisches Gebäude wirtschaftlich sinnvoll nutzen, gilt es, einen Mittelweg zu finden zwischen dem berechtigten Interesse der Denkmalschützer an der möglichst originalgetreuen Erhaltung des Gebäudes und den nicht weniger berechtigten Bedürfnissen der in ihm lebenden Menschen. Dass dieser Balance-Akt gelingen kann, zeigen die Preisträger des BBU-Wettbewerbes 2007. Ihn hatte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. unter seinen rund 400 Mitgliedsunternehmen ausgeschrieben, um herausragende Beispiele für die gelungene Sanierung und zukunftsgerichtete Nutzung von Denkmälern auszuzeichnen. "Die beste Art von Denkmalschutz ist die Nutzung – das zeigen die Preisträger dieses Wettbewerbes ganz deutlich", sagte Prof. Schäche, der als Vorsitzender der unabhängigen Wettbewerbsjury in Bad Saarow die Preisverleihung vornahm. Überall in der Region gäbe es Wohnungsunternehmen, die trotz wirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen ihre besondere Verantwortung als Denkmaleigentümer annähmen und mit viel Mut und Kreativität neue Wege gingen. Denkmäler so zu gestalten, dass sie auch morgen noch wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen sind und so dauerhaft zu lebendigen Bestandteilen der Städte werden, laute dabei das Ziel: "Da wird die Denkmalsanierung mit dem Einsatz regenerativer Energien und ökologischer Baustoffe verbunden, da entstehen barrierefreie Wohnungen, die den Implikationen des demografischen Wandels Rechnung tragen. Überall wird Leerstand in historischen Gebäuden beseitigt oder auf ein Minimum reduziert – in einem Fall sogar von 46 auf 3,5 Prozent", so Schäche. Das Spektrum der Preisträger reicht dabei von der in Eigenregie geleisteten Sanierung eines Gründerzeit-Altbaus in Berlin-Kreuzberg durch dessen Bewohner über die Sanierung eines kleinstädtischen Fachwerkhauses bis zur Rettung einer ganzen denkmalgeschützten Siedlung mit über 800 Wohnungen. Die BBU-Wettbewerbe werden jährlich mit wechselnden Themen ausgeschrieben. Ziel ist dabei die Auszeichnung besonders positiver Beispiele für die Entwicklung von Wohnungsbeständen. Damit will der Verband seinen Mitgliedsunternehmen "best practice"-Beispiele aufzeigen und zur Nachahmung anregen. Der BBU gratuliert allen Preisträgern sehr herzlich und dankt dem Hammonia-Verlag Hamburg für die freundliche Unterstützung des Wettbewerbs! 1. Preis: Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH Die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde für die komplexe Sanierung der Schwarzkopff-Siedlung in Wildau mit dem ersten Preis des BBU-Wettbewerbes ausgezeichnet. In dieser denkmalgeschützten Arbeitersiedlung aus den Jahren 1898 bis 1924 bewirtschaftet das Unternehmen mit 850 Wohnungen rund die

Hälfte seines gesamten Bestandes. Nach einer umfassenden Bestandsanalyse und einem restauratorischen Gutachten wurden mit einem Budget von 41 Mio. Euro in zwei Jahren u.a. Fassaden aufgearbeitet, Bäder und Küchen neu eingebaut, Dächer neu gedeckt, Elektro- und Heizungsanlage instand gesetzt, Grundrisse verändert, Dächer und Keller gedämmt und Balkone verglast. Es wurden über 2.200 Fenster nachgebaut, wobei durch innovative Einzellösungen ein Mittelweg zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Mietern und der bestmöglichen Wärmedämmung erreicht wurde. Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes, in dem zahlreiche Mietergärten eingerichtet wurden, orientierte sich an den überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910. Auszug aus der Jurybegründung "Die Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung lässt nach Meinung der Jury ein in sich rundes Gesamtkonzept erkennen, das in mehrfacher Hinsicht als vorbildlich zu beurteilen ist. Die Sanierung ist denkmalpflegerisch hervorragend umgesetzt. Die Belebung durch die sensible Umgestaltung und die Ansiedlung von Gewerbe hat einen neuen, gesellschaftlichen Kernbereich in der Siedlung geschaffen. Die Einrichtung seniorengerechter Wohnungen entspricht den Implikationen des demografischen Wandels. Das Projekt wurde von einer professionellen Kommunikationskampagne begleitet. Seinen Erfolg stellt die Senkung des Leerstandes von vormals 46 auf heute 3,5 Prozent eindrucksvoll unter Beweis. Insgesamt handelt es sich um einen ganzheitlichen Ansatz, der die Jury rundum überzeugt." 2. Preis: Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG, Berlin Die Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG ist mit 32 Wohnungen eine der kleinsten Genossenschaften in den Reihen des BBU. Ihr Beitrag "Modernes, familiengerechtes Leben in der Wohnanlage Fidicinstraße 18 des Denkmalbereiches Chamissoplatz in Berlin – Kreuzberg" zeigt jedoch, dass es in puncto denkmalgerechte Sanierung nicht auf Größe ankommt. Die von den Bewohnern gegründete Genossenschaft erwarb das Grundstück Fidicinstraße 18 im Jahr 2003 und setzte die beiden Wohngebäude aus den Jahren 1893 und 1898 innerhalb von zwei Jahren umfassend instand. Ausdrücklicher Wille der Genossenschaft war es, den historischen Charakter der Gebäude zu bewahren und gleichzeitig neuzeitliches, familiengerechtes Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Die historische Dimension wird durch viele Details im Haus und in den Wohnungen täglich erlebbar. Ein Hausarchiv wird aufgebaut, in dem alle historischen und aktuellen Bauunterlagen bewahrt werden. Die Genossenschaft hält Kontakt zu einer Zeitzeugin aus der Entstehungszeit des Hauses, deren Erzählungen über die Lebensweise im Haus auf Video dokumentiert wurden. Nachbarschaftliches und selbst organisiertes Wohnen, die Bindung junger Familien an das Quartier, die Schaffung einer behindertengerechten Wohnung, die Vermietung von zwei Wohnungen an eine Kita und der Ausbau einer Remise zum Kinderhaus verdeutlichen den sozialen Anspruch des Projektes. Auszug aus der Jurybegründung "Die Jury beurteilt dieses Projekt als denkmalpflegerisch gelungenes Projekt, an dem vor allem die eigeninitiierte Leistung der Bewohner hoch geschätzt werden muss. Geprägt durch die besonderen Anforderungen des großstädtischen Umfeldes, ist die Sanierung durch reversible Maßnahmen durchgeführt worden, die den Ansprüchen der Bewohner gerecht werden. Das Projekt wird deshalb mit einem zweiten Preis ausgezeichnet." ebenfalls 2. Preis: Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH, Herzberg In ihrem Beitrag porträtiert die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH aus Herzberg die Sanierung des Einzeldenkmals Marktstraße 1 in Übigau, dessen gesamter Stadtkern als Denkmalbereich ausgewiesen ist. In exponierter Lage besitzt die Wohnungsbaugesellschaft hier ein Fachwerkhaus mit stadtbildprägendem Charakter, das sie – nach vielen Jahren des Leerstandes in baulich desolatem Zustand übernahm. Im Rahmen der Sanierung wurde der Fachwerkgiebel wiederhergestellt und schadhafte Hölzer erneuert. Die historische Fenstergliederung und die Gestaltung der Eingangstür wurden unter Berücksichtigung ausreichender Wärmedämmung wieder hergestellt, die Farbgebung aller Bauteile erfolgte im Ergebnis restauratorischer Untersuchungen. Bei der Sanierung der Innenräume wurden traditionelle ökologische Baustoffe eingesetzt. In dem Gebäude entstanden drei Wohnungen, wobei im Erdgeschoss eine barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnung eingerichtet wurde. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels regenerativer Energie durch eine Geothermie-Anlage, durch die die Heizkosten gegenüber einer traditionellen Versorgung um 62 Prozent gesenkt werden konnten. Auszug aus der Jurybegründung "Bei diesem Projekt handelt es sich um mehr als gute Denkmalpflege, da es von der Energieversorgung bis zur Berücksichtigung demografischer Aspekte in vielerlei Hinsicht innovative Aspekte vereint. Denkmalpflegerisch ist das Projekt ausgesprochen authentisch und sensibel, durch seine exponierte Lage hat es ein wichtiges Signal für die Stadtentwicklung gesetzt hat. Aus diesem Grund wird der Beitrag nach einhelliger Jurymeinung ebenfalls mit einem zweiten Preis ausgezeichnet." Sonderpreis: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Luckau Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Luckau hat in ihrem Bestand eine ganze Reihe von Denkmälern, die im historischen Stadtkern Luckaus gelegen sind und

damit eine hohe stadtbildprägende Funktion haben. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Gesellschaft die hiermit verbundene, besondere Verantwortung angenommen und stellt sie in ihrem Beitrag nicht ein einzelnes Denkmalsanierungsprojekt vor, sondern die Gesamtheit ihrer diesbezüglichen Aktivitäten: In den 15 Jahren ihres Bestehens hat sie 15 Denkmäler im historischen Stadtkern Luckaus mit insgesamt 50 Wohnungen saniert, das 16. Denkmal soll im laufenden Jahr angegangen werden. Dabei kam die ganze Bandbreite vom Erhalt, über den Abriss und Teilneubau bis zu Nutzungsänderungen zum Einsatz. Bei diesen Projekten sind der WOBAU zwei Aspekte besonders wichtig: Zum einen die nachhaltige Sanierung und die Sicherstellung einer langen Vermietbarkeit der Wohnungen. In den Denkmälern wird durch moderne Bauverfahren Wohnraum geschaffen, der modernen Mieteransprüchen gerecht wird und dadurch marktgängig ist. Zum anderen wird auch der soziale Aspekt nicht aus den Augen verloren: Ziel ist stets, in den Denkmälern Wohnraum zu schaffen, der auch bezahlbar ist. Der Erfolg kann sich sehen lassen, die sanierten Denkmäler sind ausgesprochen begehrte Quartiere. Zu diesem Vermietungserfolg trägt nicht nur der Einsatz effizienter Gebäudeheizungen bei, sondern auch die Umsetzung neuer Ideen zwischen historischem Anspruch und moderner Nutzung, wie beispielsweise die Schaffung von Maisonette- und Dachgeschosswohnungen. Auszug aus der Jurybegründung "Die Jury betont, dass es sich bei dem Engagement der Gesellschaft für die Sanierung der historischen Innenstadt von Luckau um eine Leistung handelt, die besondere Anerkennung verdient. Zwar ist der Beitrag eine sehr kleinteilige Darstellung vieler Einzelprojekte, die für sich genommen nicht innovativ oder kreativ sind und damit im Kern nicht den Kriterien des Wettbewerbes entsprechen. Dennoch verleiht die Jury einen Sonderpreis, um die "Lebensleistung" der Gesellschaft und ihr im Längsschnitt besonderes Engagement bei der umfassenden Sanierung des historischen Stadtkerns Luckaus zu würdigen, das für eine Gesellschaft dieser Größenordnung eine ganz außerordentliche Leistung darstellt."

<https://bbu.de/beitraege/preistraeger-des-bbu-wettbewerbes-2007-kreative-nutzungskonzepte-fuer-denkmale-im-bestand-ausgezeichnet>