

A: 9,80 € Benelux: 9,80 € I/E: 9,80 € CH: 17,50 SFR



D: 8,90 €

BUND

FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Ökologisch Bauen & Renovieren

BUND-Jahrbuch 2020 · Ökologisch Bauen & Renovieren – herausgegeben vom BUND Baden-Württemberg

Im Fokus:

**Arten- und Klimaschutz
Autark mit Windkraft
Nachverdichtung**

Themenspektrum:

**Planung · Musterhäuser · Grün ums Haus
Gebäudehülle · Haustechnik · Innenraum**

BUND-Jahrbuch 2020 · Ökologisch Bauen & Renovieren



Industriedenkmal

Mit langem Atem

Ohne Tanja Zieske gäbe es das 1923 erbaute Werkstattgebäude der „Glashütte Alt-Stralau“ in Berlin-Friedrichshain nicht mehr. Mit einer Baugruppe stemmte die Projektentwicklerin die als unwirtschaftlich geltende Sanierung der Industrieruine und schuf bezahlbaren Wohnraum.

Nach mehr als 20 Jahren Leerstand war das Gebäude zur Ruine verkommen und stand – trotz Denkmalstatus – kurz vor dem Abriss. Doch Tanja Zieske hatte schon länger einen Blick darauf geworfen und eine konkrete Vision: „Hier könnte günstiger Wohnraum auf Basis einer Baugemeinschaft für viele entstehen, einschließlich einer Wohnung für mich“, so ihre Vorstellung. Mit einem BWL-Studium und viel Erfahrung in der Baubranche im Rücken traute sie sich das zu. Ihre Rechnung: In Anbetracht der allgemein üblichen Unternehmerrgewinne und Maklerprovisionen müsste sich das Projekt in Eigeninitiative 30 Prozent unter Marktpreis verwirklichen lassen. Um die finanziellen Risiken kalkulierbar zu machen, wurde die Sanierung mit

einem Neubau kombiniert. Auf dem großen Grundstück war Platz genug. Über drei Jahre lang rannte Zieske mit ihrem Plan den Berliner Ämtern hartnäckig die Türen ein, bevor sie das Gebäude 2014 kaufen konnte. Ihr Erhaltungskonzept, das sie mit Christian Hertweck von Eyrich-Hertweck Architekten entwickelt hatte, überzeugte die Ämter schließlich. Parallel wuchs die Baugruppe, die zu Beginn aus sechs Personen bestand, kontinuierlich und wie von selbst. Am Ende waren es 47 Parteien, von denen 26 im Altbau einziehen wollten. Dessen Sanierung startete Anfang 2016.

Ein starkes Gebäude

Architekt Hertweck und seine Büropartnerin Anita Eyrich spürten sofort die Kraft, die dem 66 Meter langen

und 16 Meter breiten Gebäude immer noch innewohnte. Beide waren sich einig: Die Sanierung sollte eine Annäherung an die ursprüngliche Gestalt beinhalten. Was nachträglich zugemauert worden war, wurde entfernt, Sprossenfenster rekonstruiert und die ursprüngliche Fassadenansicht mit den prägenden Fensterbändern wieder hergestellt. Das vorhandene 12,5 Zentimeter starke Backsteinmauerwerk konnte als Außenhülle erhalten werden – es befand sich dank „Dauerlüftung“ in einem guten Zustand. Das Erdgeschoss wiederum, das für die Durchführung von Zuggleisen geöffnet war, wurde mit einer großzügig verglasten Zinkfassade geschlossen. Hertweck erinnert sich immer noch gern an die Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt, die für ihn eine Bereicherung war.

Wärmebrücken und Altlasten

Aufgrund des Denkmalschutzes war eine Außendämmung nicht möglich. Also wurde einfach ein neues Haus mit hoch wärmedämmender Hülle in die historischen Mauern gestellt. So ergibt sich ein interessanter Wandaufbau: Ähnlich wie bei einer zweischaligen Klinkerwand

WEB-LINKS

www.eharchitekten.de
www.kfw.de/stories/dossier-award-bauen-2019.html
www.bv-baugemeinschaften.de
www.netzwerk-nachbarschaft.net

Wohnen in der ehemaligen Glashütte und drumherum. Vor allem Familien mit Kindern profitieren vom bezahlbaren Wohnraum.



Bild: KfW Bankengruppe/Claus Morgenstern



folgt auf die Backstein-Außenwand eine Luftschicht, danach die Dämmschicht und abschließend das tragende Brüstungsmauerwerk des Neubaus. In dieser inneren Schale befinden sich auch die neuen Fenster, die mit dem einfach verglasten Außenfenster zusammen ein bestens isolierendes Kastenfenster bilden und zu einem wohltemperierten, angenehmen Raumklima beitragen. Insgesamt wird der U-Wert einer Dreifachverglasung erreicht.

Zu einer großen energetischen Herausforderung wurde die Stahlskelettkonstruktion, die das Haus „als eine einzige Wärmebrücke“, wie es Eyrich ausdrückt, durchzog. Heute verhindern eine einbindende Flankendämmung und Dämmkeile, die Träger, Wände und Decken in den ersten inneren 50 Zentimetern ummanteln, den unerwünschten Wärmeabfluss nach außen.

Ein weiteres Problem war die bleihaltige Grundierung der Stahlträger. Der Lack war so porös, dass die gesamte Beschichtung im Sandstrahlverfahren

durch eine Spezialfirma abgetragen werden musste. Dazu musste das Gebäude partiell eingehaut und mit Folientüren abgeschlossen werden, was einen immensen Aufwand bedeutete und als unerwarteter Kostenfaktor zu Buche schlug.

Behutsamer Ausbau

Auch der Einbau des „neuen“ Wohngebäudes sollte möglichst wenig am Bestand verändern. Die beiden Treppenhäuser und der Aufzug sollten erhalten bleiben, reichten aber zur Erschließung der Wohnungen nicht aus. Deshalb planten die Architekten im mittleren Gebäudeteil drei Maisonettewohnungen ein, die nun ein innerer Laubengang erschließt. Außerdem wurden die Brücken, die früher als Gebäudeverbindung dienten, als direkte Wohnungszugänge genutzt. Statt des alten Lastenaufzugs wurde ein Personenaufzug eingebaut.

Den größten Eingriff in die Struktur stellt die Dachaufstockung dar. Auch die hier neu gebauten Wohnungen dienten dazu, das Gesamtprojekt fi-



nanziell abzusichern. Wie ein abgeflachter Henkel erhebt sich die Aufstockung dezent über der ehemaligen Dachfläche.

Wohnen und Wohlfühlen

Die Wohnungen beziehen ihren Charme aus dem spannenden Zusammenspiel von grober, roher Bausubstanz aus Industriezeiten und modernen Elementen mit offenen Loftstrukturen. Überall herrscht gute Luft, denn als Materialien ka-

Für neue Elemente, etwa im Erdgeschoss oder bei der Aufstockung, wurden moderne Materialien gewählt: dunkles Zinkblech oder rostiger Stahl.

Bild: Udo Meinel

MINERALES Budget, maximales WOHL fühlen.

PERFEKTE HEIZKOSTENOPTIMIERUNG –
NATÜRLICH MIT WÄRMSTEN EMPFEHLUNGEN

Mineralwolle schafft zu jeder Jahreszeit ein behagliches Raumklima. Und senkt dabei langfristig den Energieverbrauch – eine Investition, die sich schnell bezahlt macht.

der-daemmstoff.de





Links: Rauer Industriecharme gibt der Wohnung ihre besondere Note. Erkennbar ist der Aufbau des Kastenfensters mit dem außen liegenden Sprossenfenster.
Mitte: Blick vom Eingangsbereich einer Wohnung auf die „Servicebox“ mit dem Sanitärbereich. Je nach Deckenhöhe kann die Fläche auf der Box als Stau- oder Wohnraum genutzt werden.
Rechts: Das wiederaufbereitete Lastenrad im ehemaligen Aufzugschacht bringt Industrial Flair in den heutigen Hauseingangsbereich.
Bilder: Udo Meinel

men nur ökologische Baustoffe wie Holzfaserplatten, Calciumsilikatplatten, Kalkzementputz und Silikatfarben zum Einsatz. Die Versorgungsinfrastruktur wird auf originelle Weise mit sogenannten Serviceboxen bereitgestellt. Das sind innovative Systemelemente, die Küche, Sanitär- und Abstellräume beherbergen. Dank überdimensionaler Raumhöhen kann der „Deckel“ dieser Versorgungsmodule als Stauraum, Rückzugsort, Spielbereich oder ähnlichem genutzt werden. Abgesehen von der Platzierung der Serviceboxen, die sich an den Installationssträngen orientierte, konnten die Bewohner ihre vier Wände individuell gestalten. Kein Wunder, dass sich alle wohlfühlen. Ebenso wichtig fürs positive Miteinander: Trotz aller Unwägbarkeiten wurde der Kostenrahmen nur minimal überschritten. Die gute Stimmung strahlt auf die

Umgebung ab: „Die Menschen tun dem Gebäude gut“, bestätigt Anita Eyrich, die sich bei jedem Wiederkommen über das Grün und die einladende Atmosphäre freut. Und Christian Hertweck ergänzt: „Auch wenn der raue Industriecharakter nicht gleich an ein trautes Heim denken lässt, haben wir eine sehr hohe Wohnlichkeit erreicht.“

Sozialer Wohnungsbau

„Hier zu wohnen ist der Hammer“, bringt es Tanja Zieske auf den Punkt. Sie ist „schon ein bisschen stolz“ auf ihr Projekt. Insgesamt entstanden 47 Einheiten bezahlbaren Wohnraums, darunter je drei mietpreisgebundene Wohnungen im Alt- und im Neubau. Während der ersten zehn Jahre darf nur zum Gestehungspreis verkauft werden, um Spekulation zu vermeiden. Bei einer Weitervermietung gelten für alle Wohnungen Mie-

tobergrenzen – soziale Standards, die man sich nicht nur in Berlin häufiger wünscht. Das gemeinschaftliche Leben der von Single bis Familie, von Jung bis Senior, von Patchwork bis Regenbogen bunt gemischten Baugruppe funktioniert weiterhin hervorragend. Fragt man die Projektentwicklerin Zieske nach ihrem Rezept, verweist sie auf eine absolute Transparenz in allen Kosten- und Vertragsfragen, demokratische Entscheidungen, die danach für alle verbindlich sind, sowie eine offene Kommunikation bei Problemen. Damit hat sie ihr Ziel definitiv erreicht und gemeinsam mit ihrer Baugruppe nicht nur jede Menge zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnraum voll Charme und Qualität gewonnen, sondern auch noch den 2. Preis beim KfW-Award 2019 Bauen in der Kategorie Bestand.

Margot Alex-Schmid

Das aktuelle Gruppenbild eines Teils der Baugruppe zeigt die gute Stimmung der Wohn-Gemeinschaft.
Bild: privat



Haus-Steckbrief

Sanierung und Umbau eines Industriedenkmal in Berlin-Friedrichshain
 Baujahr: 1923, Sanierung: 2016 bis 2018
 Wohnfläche: 2.945 m² in 25 Wohn- und einer Gewerbeeinheit
 Baukosten: 2.380 Euro/m², KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“
 Energetische Sanierung: Neue Innenhülle, Innendämmung mit Calciumsilikat- und Holzfaserplatten, Dachdämmung Zellulose, Abluftanlage und Fensterfalzlüftung; KfW-Effizienzhaus 85
 Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung
 Bauherren: Baugruppe „Glashütte Alt-Stralau“, Projektleitung: Tanja Zieske
 Architekten: Eyrich-Hertweck Architekten, Berlin