

# Nachhaltiges Bauen und Wohnen im Stadtquartier Westend

Informationen zum Neubauprojekt, Thema: Wirtschaftlichkeit



## Weshalb ist die Siedlung Westend erneuerungsbedürftig?

Die Siedlung Westend wurde in den 1950-er Nachkriegsjahren als Notunterkünfte für britische Soldaten errichtet. Sie wurde vom britischen Militär nicht auf eine lange Lebensdauer geplant, einfachste Bauweise und schnelle Umsetzbarkeit standen im Vordergrund. Dies erklärt die aus heutiger Sicht suboptimale Baukonstruktion und Haustechnik des Gebäudebestands. Auf städtebauliche Qualitäten oder die umliegende Bebauung wurde keine Rücksicht genommen. Deshalb konnte sich in der Siedlung auch kein wirklicher Quartierscharakter entwickeln. Mit der Neubebauung kann dies nun geändert werden, wobei der Baumbestand und die sich daraus ergebende parkähnliche Ausstrahlung als identitätsstiftendes Merkmal des Quartiers erhalten bleibt.

## Warum wurde der Bestand in der Vergangenheit nicht saniert?

Von den Vorbesitzern wurden keine, im Sanierungszyklus üblichen und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Heerstraße 92, das mit dem Ziel des Verkaufs des Gebäudes durch die ESG zuvor modernisiert wurde.

Nach dem Erwerb der Anlage im Jahre 2006 hat die Deutsche Wohnen bis heute Sanierungsmaßnahmen in Höhe von etwa 500.000 € vorgenommen. Hiermit konnte der Kern des Problems, die bauphysikalisch-baukonstruktiven Mängel, nicht grundsätzlich behoben werden. Feuchte- und Schimmelschäden wurden zwar immer wieder beseitigt, dauerhaft abgestellt werden konnten sie jedoch nie.

## Warum werden die Bestandswohnungen nicht einfach modernisiert?

Eine Sanierung und Nachverdichtung im Bestand ist nach Analyse der zuständigen Fachabteilung bei Deutsche Wohnen nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die Fachjury des zweistufigen Wettbewerbs kam im Übrigen zur selben Einschätzung. Eine Baukostenanalyse, bei der vergleichbare Sanierungsprojekte der Deutsche Wohnen zur Grundlage genommen wurden, ergaben Sanierungskosten in Höhe von 2.000 € brutto pro Quadratmeter Wohnfläche für Modernisierung, Instandsetzung und Dachausbau. Das erforderliche Herrichten des Geländes und der Außenlagen würde mit weiteren 200 € pro Quadratmeter zu Buche schlagen, hinzu kämen Baunebenkosten und die im Bausektor üblichen Aufschläge in Höhe von 5-10% für „Unvorhergesehenes“. In der Summe stünden die sich ergebenden Gesamtkosten in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Zum Vergleich: Das jüngste Neubauprojekt der Deutsche Wohnen in Potsdam konnte zu 2.150 € pro Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden – bei gleichzeitig hoher Bauqualität und langer Lebensdauer. Ungefähr 50-60 Mieter der Siedlung Westend konnten sich bei einer samstäglichen Besichtigungsfahrt zum Projekt im November 2015 bereits davon überzeugen.

Dies zeigt insgesamt, dass eine Sanierung des Bestands fragwürdig wäre. Die Siedlung Westend braucht neu gebaute Häuser in einer neuen zeitgemäßen Qualität.

## Welche Chancen bietet das Neubauvorhaben für den Bezirk?

Die Erneuerung der Siedlung bringt viele Vorteile für den Bezirk, die sich zwar nicht monetär ausdrücken lassen, dennoch aber zur Wirtschaftlichkeit des Projekts beitragen.

So nimmt das Projekt in der Gestaltung durch das Kopenhagener Architekturbüro tagnestuen vandkunsten die „Seele“ des besonderen Ortes auf und schafft eine unvergleichbare städtebaulich hochwertige Situation. Damit bedeutet die Erneuerung der Siedlung eine deutlich sichtbare Aufwertung des Stadtteils.

Mit der Erneuerung der Siedlung besteht auch die einzigartige Chance, die Infrastruktur im Quartier zu verbessern und zukunftsfähig zu gestalten. Beispielsweise reagiert die Planung mit einem Mobilitätskonzept auf künftig neue Mobilitätsformen wie gemeinsame Autonutzung und Elektromobilität. Auch sind diverse Nahversorgungsangebote (Arztpraxen, Physiotherapieangebote) vorgesehen, die bislang noch fehlen.

Die angestrebte Verdichtung des Grundstücks ist dabei angenehm und verträglich. Sie wahrt den parkähnlichen Charakter der Siedlung und bildet attraktive Freiflächen, die von den Mietern genutzt werden können. Das so entstehende Nutzungsgemischte Quartier wird auch als Wohnort für Mitarbeiter der fußläufig erreichbaren Schulen, Kita, Paulinenkrankenhaus, Olympiagesellschaft und Hertha BSC als Wohnort interessant. Hier entsteht ein vielfältiges sowie Nutzungsgemischtes und dadurch stabiles Quartier, wovon der gesamte Bezirk profitiert.

### **Welche Chancen bietet das Neubauvorhaben für Berlin?**

Mit der Erneuerung der Siedlung Westend geben wir gute Antworten auf wichtige und drängende Fragen:

- Berlin braucht Mietwohnungen – wir bauen 600 attraktive zukunftsfähige Wohnungen
- Berlin wünscht soziale und funktionale Durchmischung – wir nehmen von Beginn an 150 sozial gemischte Bestandsmieter mit und sorgen auch für Nutzungsmischung
- Berlin braucht Wohnungsneubau für alle – wir bauen Wohnungen für Familien, Singles, WG's usw.
- Vielfalt der Wohnquartiere ist erwünscht – wir schaffen ein nachhaltiges Vorbildquartier in Berlin
- Demographischen Wandel gestalten – wir bauen barrierefreie und kindgerechte Wohnungen und bieten altengerechten Wohnraum mit unserer Tochtergesellschaft, Katharinenhof
- Energetischen Wandel gestalten – wir planen ein zukunftsgerechtes Energiekonzept mit BHKW u.v.m.
- Bauliches+ökologisches Gleichgewicht – die Nachhaltigkeitskriterien wurden bereits in Auslobung und Wettbewerbsverfahren berücksichtigt, inzwischen wurde das Projekt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der *Höchstbewertung Platin Nachhaltiges Stadtquartier* ausgezeichnet

### **Wie sozialverträglich ist das Projekt?**

Zwischen 2014 und 2015 hat die Deutsche Wohnen bereits zwei Mieterversammlungen und eine Mieterbefragung mit knapp 200 Mietern durchgeführt. Bei der Umfrage ergab sich, dass ca. 140 Bestandsmieter in der Siedlung bleiben möchten. Fünf Mieter, die zwischenzeitlich umgezogen sind, wollen nach Fertigstellung des Neubaus sogar wieder zurückkehren.

Auch folgt die Bebauung dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. In Abstimmung mit dem Bezirk und dem Senat, Herrn Staatssekretär Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, wurde ein gemeinsames Konzept vereinbart, bei dem sich die Deutsche Wohnen verpflichtet, einerseits die Bestandsmieter sozialverträglich mitzunehmen und darüber hinaus 50 weitere mietpreisgebundene Wohnungen für Sozialmieter anzubieten.

Für die Deutsche Wohnen steht im Vordergrund, dass ihre Bestandsmieter besonderen Schutz genießen, durch ein geschicktes Umsetzungsmanagement während der Bauzeit und die Bevorzugung als Erstmieter qualitativ hochwertiger Wohnungen zu Warmmieten, die vergleichbar sind mit ihren Altmieten.

Auch die energieeffiziente Bauweise sichert den Mietern langfristig stabile Nebenkosten auch bei künftig steigenden Energiepreisen.

Zur Sozialverträglichkeit tragen auch die zahlreichen barrierearmen und altersgerechten Wohnungen bei, die mobilitätseingeschränkten und älteren Bestandsmietern einen langfristigen Verbleib in der Siedlung ermöglichen werden.

Nicht zuletzt entstehen mit der Erneuerung der Siedlung im Westend ca. 350 neue preiswerte Wohnungen für die breite Mittelschicht und damit neuer, dringend erforderlicher Wohnraum in Berlin.

### **Warum ist Deutsche Wohnen Nachhaltigkeit so wichtig?**

Die Deutsche Wohnen Gruppe bekennt sich zur unternehmerischen Verantwortung und zu den Zielen des nachhaltigen Wirtschaftens. Wir übernehmen Verantwortung - für unsere Mitarbeiter, unsere Immobilien, für die Gesellschaft und unsere Umwelt.

Deshalb werden bei der Erneuerung der Siedlung Westend die neusten Erkenntnisse des energieeffizienten Bauens umgesetzt, vom Wärmeschutz über die effiziente Energieumwandlung bis zur Nutzung erneuerbarer Energien. Der verantwortliche Leiter für Neubau und Projektentwicklung ist ein ausgewiesener Experte auf dem Bereich des ökologischen-nachhaltigen Bauens und engagiert sich von Beginn an für die konsequente bauökologische Umsetzung.

Nachhaltigkeit ist für die Deutsche Wohnen gleichbedeutend mit Langfristökonomie. Wir möchten unsere Gebäude und Quartiere so gestalten, dass lebenswerte Quartiere entstehen mit Wohnungen, die sich leicht auf Veränderungen der Lebensbedürfnisse der Bewohner anpassen lassen. Das ergibt eine hohe Zufriedenheit unserer Mieter, als langfristig denkender Bestandhalter und Vermieter profitieren von einer geringen Fluktuation.

### **Wer baut das Stadtquartier Westend?**

Eigentümerin des Grundstücks und Bauträger des entstehenden Stadtquartiers ist die Deutsche Wohnen AG in Berlin. Die Deutsche Wohnen geht auf die GEHAG zurück, die 1924 von Martin Wagner und Bruno Taut gegründet wurde und zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands gehört. Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Vier der Unesco-Weltkulturerbesiedlungen der Berliner Moderne befinden sich im Besitz der Deutsche Wohnen. Diese gelten weltweit als Vorreiter und Musterbeispiele des Sozialen Wohnungsbaus.

Für ihre Aktivitäten hat die Deutsche Wohnen in den vergangenen Jahren zahlreiche Auszeichnungen erhalten: 2015 erhielt es für die Sanierung des denkmalgeschützten historischen Ortskerns der Eisenbahnersiedlung Elstal und der sozialverträglichen Mitnahme der Bestandsmieter den Deutschen Bauherrenpreis. 2011 hatte es für die Pflege der UNESCO-Weltkulturerbesiedlungen bereits die Ferdinand-von-Quast-Medaille erhalten.

Auf diese Tradition bauen wir in Westend auf und nutzen unsere Erfahrung für die moderne und zukunftsgerichtete Erneuerung des Stadtquartiers.

### **Wer ist mit der Umsetzung des Projekts betraut?**

Deutsche Wohnen ist eines der wenigen Wohnungsunternehmen in Deutschland mit eigenem Technischen Management, die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) mit Sitz in Berlin. Diese übernimmt sowohl Projektmanagement als auch die Projektsteuerung der Baumaßnahmen im Stadtquartier Westend. Die DWCF arbeitet grundsätzlich vor allem mit regionalen Architekten, Bau- und Handwerksfirmen zusammen. Dadurch stärken wir bewusst das qualifizierte Bauhandwerk und halten die Wertschöpfung in Berlin, ein weiterer volkswirtschaftlicher Vorteil, der durch das Neubauprojekt gegeben ist.