

Modernisierung einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Berlin

Aufwertung mit Vorbehalten

Der Berliner Wohnungsbestand in der denkmalgeschützten Wohnanlage in Neuwestend ist die Wurzel der Rheinwohnungsbau. Zur damaligen Zeit eine herausragende Wohnungsausstattung mit zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung sowie Echtholzparkett. Die exzellente Lage in der Nähe des Olympiastadions sorgte dafür, dass es keine nennenswerten Vermietungsprobleme gab. Allerdings waren bei dem entspannteren Wohnungsmarkt in Berlin erhöhte Ansprüche bei den Nachfragern zu verzeichnen. Die gute Lage und die schöne Architektur allein reichten nicht mehr aus, sich für eine dieser Wohnungen zu entscheiden.

Im Jahr 2003 entschied sich die Rheinwohnungsbau für die umfassende Neugestaltung in diesem Quartier. Mit dem Berliner Büro Galandi Schirmer Architekten + Ingenieure wurden Konzepte für einen nachhaltigen Umbau des ersten Gebäudes entwickelt.

Die ehemals für die Unterbringung von Ordensschwestern konzipierten 32 Kleinstwohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus, waren in dieser Form nicht mehr marktfähig. Nach zeitintensiver Abstimmung mit der Berliner Denkmalschutzbehörde konnte 2004 schließlich das Projekt gestartet werden. Es entstanden an Stelle der 32 Kleinstwohnungen 15 neue komfortable Mietwohnungen sowie zusätzlich drei neue Dachgeschosswohnungen.

Der Eingriff in die vorhandene Substanz war erheblich. Es musste unter anderem eine zweite Treppenhauserschließung geschaffen werden und bis auf drei Erkerwohnungen erhielten alle Wohnungen Balkone. Da sich die neuen Balkone harmonisch in das historische Gesamtbild einfügen sollten, wurden mit dem Tragwerksplaner auskragende Stahlkonstruktionen gewählt, die sich durch nachträgliches Ausmauern und Verputzen bereits an anderer Stelle vorhandenen Balkonen angleichen.

Dämmung und bauphysikalische Bedenken

Eine energetische Ertüchtigung konnte aufgrund der Denkmalschutzaufgaben nur in reduziertem Umfang stattfinden. So erhielten alle Wohnungen moderne Holzfenster mit einem U-Wert von 1,3, eine Kellerdeckendämmung sowie eine neue Heizungsversorgung (Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen). Das Dachgeschoss bekam durch den Ausbau eine völlig neue Wärmedämmung. Von einer



Positives Beispiel für Investitionen in den Denkmalschutz: das Wohnensemble in der Oldenburgallee.

Alle Fotos: Christoph Galandi

umfassenden Innendämmung als Alternative zur Fassadendämmung wurde aufgrund bauphysikalischer Bedenken abgesehen.

90 Wohnungen zwischen 2008 und 2011

Das fertige Ergebnis hat nicht das Wohnungsunternehmen begeistert, sondern fand auch bei der Berliner Denkmalschutzbehörde Anklang. So war es nur folgerichtig, für die übrigen Gebäude in diesem Quartier ebenfalls Wertverbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit den Architekten zu entwickeln. Im Vordergrund dieser Überlegungen stand, dass jede Wohnung über einen Balkon verfügen sollte beziehungsweise die sehr kleinen und nur bedingt nutzbaren Balkone gegen

Bautafel Wohnanlage Oldenburgallee/Westendallee

Baujahr: 1931-1937
Zeitraum Sanierung: 2004-2011 (in vier Bauabschnitten)
Anzahl Wohneinheiten: 108
BGF: 16.000 Quadratmeter
Baukosten Sanierung: 3.900.000 Euro brutto



Energetisch befanden sich die Gebäude auf einem Mindeststandard. Fehlende oder zu kleine Balkone führten zunehmend zu Ablehnungen bei Mietinteressenten.

sausbau, so wie im ersten Gebäude, war nur noch in einem Fall möglich. Zwischen 2008 und 2011 wurden die übrigen 90 Wohnungen im Quartier auf dies erprobte Art und Weise modernisiert und so fit für die Zukunft gemacht.

Vorbehalte der Mieter

Im Vorfeld gab es aus der Mieterschaft erhebliche Bedenken gegen diese Maßnahmen, da viele Bewohner schon seit Jahrzehnten dort leben und mit der Wohnsituation zufrieden waren. Man kannte es einfach nicht anders und sah keinen rechten Sinn in neuen Balkonen und denkmalgerechten Holzfenstern. Nach der ersten Mieterinformationsveranstaltung schwanden diese Bedenken teilweise. Die Mieter profitierten vom deutlich besseren Tageslichteinfall aufgrund der im Vergleich zu den Kunststofffenstern schmalen Profilen der Holzfenster. Die unangenehmen Zuglufterscheinungen der alten Fenster waren rasch vergessen. Die Balkone, auf denen man sich tatsächlich aufhalten konnte, erfuhren immer mehr Anklang. So liefen die weiteren Bauabschnitte deutlich reibungsloser und unaufregter ab. Aktuell wird das letzte Haus modernisiert und zusätzlich mit einer großzügigen Dachgeschosswohnung ausgestattet.



Holzfenster im Austausch zu den Sanierungsfenstern der 1980er Jahre.



Balkonnachrüstungen nicht als vorgeständerte Variante.

größere auszutauschen. Eine technisch sehr anspruchsvolle Aufgabe, da die bei Balkonnachrüstungen üblichen vorgeständerten Systeme aus Gründen des Denkmalschutzes nur in einem Fall, da von der Straße nicht einsehbar, möglich war. Des Weiteren erhielten alle Wohnungen neue Holzfenster im Tausch gegen sogenannte

Sanierungsfenster aus den 1980er Jahren, die seinerzeit ohne Rücksicht auf den Denkmalschutz eingebaut wurden. Ergänzt wurde die energetische Ertüchtigung durch eine Kellerdeckendämmung sowie Dämmung der obersten Geschossdecke. Diese Arbeiten fanden im bewohnten Zustand statt. Ein weiterer Dachgeschoss-

Im Zuge der Gesamtmaßnahme entstanden zentrale Müllcontainerstandplätze. Die Wegeflächen wurden teilweise neu organisiert und alle Wohnungen verfügen mittlerweile über einen rückkanalfähigen Breitbandanschluss sowie Kaltwasserzähler.

Fazit

Das erzielte Ergebnis zeigt, dass Denkmalschutz und energetische Ertüchtigung sowie zukunftsfähige Wohnraumgestaltung vereinbar sind und zu sehr guten Ergebnissen führen, wenn sich die Beteiligten ihrer Aufgabe und Verantwortung bewusst sind. Nun verfügt die Rheinwohnungsbau an diesem Standort nicht mehr nur über einen architektonisch bemerkenswerten Wohnungsbestand, sondern auch über moderne Wohnungen die reißenden Absatz am Berliner Mietwohnungsmarkt zu attraktiven Konditionen finden.

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf

Christoph Galandi, Architekt, Berlin

Das Wohnensemble

Das sich über die Oldenburgallee hinaus gruppierende Wohnensemble der Reinwohnungsbau GmbH wurde zusammen mit dem angrenzenden Kloster St. Gabriel und der Kirche Maria Verkündigung vom Architekten Martin Braunstorfinger geplant und in den Jahren 1931-1937 errichtet. Die unter Denkmalschutz stehende Anlage besteht aus sieben Gebäuden an der Oldenburg- und Westendallee. Alle Häuser bestehen aus den gleichen architektonischen Elementen wie gleichen Fenstergößen, ähnlichen Putz- und Verblendmauerwerksflächen (Kirchenverband), zum größten Teil gleichartigen Balkonen, einem Klinkersockel und sowie ähnlichen Dach- und Gaubenformen.



Historischer Wohnbestand mit Zukunft.