

NEUBAU UND SANIERUNG



Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG wertet die „Platte“ im Wohngebiet „Am Schlaatz“ auf und damit den Stadtteil. Das Haus Wieselkiez 2 (r.) erhält zwei neue Etagen und einen Aufzug. Weitere Objekte folgen im kommenden Jahr

THEMA DES MONATS

Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG mit Initialzündung „Platte“ wird barrierefrei und höher

Die Stadt Potsdam boomt. Das ruft Investoren auf den Plan, Grundstücke werden knapper und teurer. Gleichzeitig steigt die Nachfrage an bezahlbarem, attraktivem Wohnraum. Viele Chancen dafür liegen zweifelsohne in der Aufwertung der „Platte“. Doch da sind innovative Ideen gefragt - wie die der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG) mit dem Pilotprojekt „Aufstockung Wieselkiez 2“.



Bärbel Rechenbach
freie Journalistin
Berlin

Die Großwohnsiedlung „Am Schlaatz“ im Südosten Potsdams ist eins der vier großen Plattenbaugelände der Stadt. Es entstand zwischen 1980 und 1987 in wunderschöner Landschaft entlang des

Flusses Nuthe. 551 Wohnungen gehören hier zum Bestand der PWG. Keine davon steht leer - kein Wunder, bei einer Leerstandsquote von quasi 0% in der Landeshauptstadt. Der Bedarf an preiswerten, attraktiven Mietwohnungen in den Plattenbaugeländen steigt weiter. Lösungen, wie sie die PWG jetzt aufzeigt, sind daher gefragt und suchen Nachahmer.

Der sechsgeschossige „Würfel“ im Wieselkiez 2 erhält beispielsweise zwei neue Etagen obenauf und zeitgleich ein neues Treppenhaus mit Aufzug. In

dieser Form ein Novum. „Wir wollten hier Barrierefreiheit und unkonventionellen neuen Wohnraum schaffen, ohne zusätzliche Flächen versiegeln oder Freiräume einengen zu müssen. Damit es sich für uns rechnet“, sagt Wolfram Gay, kaufmännischer Vorstand der PWG. Sowohl Stadtväter und Gestaltungsrat als auch Genossenschaftler nickten das Vorhaben ab und nahmen gleich weitere Gebäude des Wohngebiets für ähnliche Umbauten ins Visier. Auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bejaht die Idee, da landschaftsarchitek-



tonisch bedeutsame historische Sichtachsen von dem Projekt unbeeinträchtigt bleiben.

Knowhow bewährt sich

Der Gedanke, höher zu bauen und vorhandene Infrastruktur zu nutzen, überzeugte. Das Team um Dr. Timo Jacob, Geschäftsführender Gesellschafter der S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, entwickelte den Entwurf dafür. Dabei konnte es auf sein Knowhow vorheriger ähnlicher Projekte in Potsdam sowie studentischer Forschungsarbeiten zum Thema Bauen im bebauten Bestand zurückgreifen.

Von Vorteil war auch, dass Architekten, Planer, Statiker, Brandschutzexperten, Zeichner und Bauüberwacher seit 16 Jahren unter einem Dach zusammenarbeiten. Das zahlte sich spätestens zu dem Zeitpunkt aus, als die Bauarbeiten im Sommer 2013 begannen und kurze Abstimmungswege zwischen allen Beteiligten nötig waren, einschließlich Baufirma. Denn: Die Mieter blieben während des Bauverlaufs dort wohnen. Bis auf eine Woche, in der die Treppe von oben nach unten zurückgebaut und über die geöffnete Stirnseite des Gebäudes mit Hilfe von Spezialtechnik entfernt wurde. Auch der Dremmel musste dafür komplett demontiert werden, um an das Treppenhaus zu gelangen. Nur für diese Maßnahmen zogen die Mieter für eine Woche aus.

Grundriss eines neuen Wohngeschosses



Quelle: S&P



Visualisierung von der Straßenseite aus

Quelle: S&P

Motivierte Mitglieder, bremsende Vorschriften

Das war nicht nur eine logistische Herausforderung für alle. Matthias Pludra, technischer Vorstand der PWG: „Es war schon erstaunlich, wie motiviert die Genossenschafter uns unterstützen haben. Wir hatten in Informationsveranstaltungen oder im persönlichen Gespräch mit jedem vorab unsere Vorhaben besprochen. Alle kümmerten sich selbst um Ausweichmöglichkeiten, zogen in ihr Gartenhaus, fuhren in den Urlaub oder nutzten leere Zimmer des Studentenwerks in den Sommerferien. Alles funktionierte nahezu reibungslos. Kurz danach besaß das Gebäude wieder ein Treppenhaus und dazu einen Aufzug zunächst bis zum 6. Stock. Etwas problematischer gestaltete sich die Aufstockung. Dr. Jacobs: „Das wäre mit einem

leichten Holzrahmenbau einfach möglich gewesen. Doch wir hatten die Rechnung ohne die strengen Potsdamer Brandschutzhüter gemacht, die sich in ihren Vorschriften von allen anderen Bundesländern gravierend unterscheiden. Tragende Bauteile dürfen in Potsdam nur aus generell nichtbrennbaren Materialien bestehen. Wir entschieden uns deshalb für Stahlbeton, setzten also der alten Platte eine moderne obendrauf.“

Statische Überprüfungen in dieser Hinsicht ergaben allerdings, dass die Fundamentplatte kleiner war als in den ursprünglichen Bauplänen eingezeichnet. Das hieß: Sie reichte für die Aufstockung nicht aus. Eine zusätzliche, breitere Bodenplatte, die den Lastabtrag sicherte, musste eingebaut werden.

„Wir hatten Glück“, so Dr. Jacobs, „die Höhe der Kellerräume ließ diese Maßnahme zu. Wir bohrten Löcher in das alte Fundament und montierten die neue Bodenplatte darauf. Die zusätzlichen Kosten blieben dennoch im Rahmen.“

Derzeit läuft der Ausbau der sechs neuen Wohnungen auf dem Dach. Auf einer Fläche von 428 m² entstehen 2- bis 3-Raum-Wohnungen (67 m² bis 92 m²). Die großzügigen Loggien erlauben einen sensationellen Blick in die grüne Nuthelandschaft ringsum. Rund 1,5 Mio. € investiert die PWG in das Pilotprojekt. Die Aufstockung an einem weiteren Objekt im Kiez soll 2016 folgen und auf diese Weise neue Mieter mit hochwertigen, bezahlbaren Wohnungen versorgen - in einem Stadtteil, der sein Image zusehends ändert. ■



Quelle: PWG



Interview mit Wolfram Gay (l.) und Matthias Pludra

Das Tuning „Am Schlaatz“ rechnet sich

Warum in Potsdam die Platte aufgestockt und nicht rückgebaut wird, erklären der kaufmännische und der technische Vorstand der PWG.

Die Potsdamer „Platte“ ist gefragt denn je, da die Wohnungen bezahlbar sind. Wie hat sich die PWG hier aufgestellt?

Wolfram Gay: Die Genossenschaft verfügt bereits über 4.100 überwiegend sanierte und modernisierte Wohnungen für ihre 5.100 Mitglieder in der Stadt. Darunter sind Neu- und Altbauten, vorwiegend aber Plattenbauten. Allein „Am Schlaatz“ besitzen wir 551 Wohnungen. Mit all diesen haben wir uns am Potsdamer Wohnungsmarkt sehr gut etabliert. Wir sehen jedoch einige Reserven, um neue Wohnungen im Bestand zu schaffen. Denn 500 Genossenschafter befinden sich in der Warteschleife, ebenso 1.000 Nichtmitglieder.

Deshalb stocken Sie einfach Gebäude auf...? Wie rechnet sich das?

Wolfram Gay: Sehr gut, sozial wie wirtschaftlich. Wir besitzen als einzige Genossenschaft im Land Brandenburg eine eigene Spareinrichtung, in der die Einlagen unserer Genossenschafter angelegt sind. Mittlerweile sind das über 47 Mio. €. Damit sanieren wir und schaffen Wohnraum. Wir kön-

nen beim Bauen langfristig planen, was den Erfolg angeht. Und dieser liegt vor allem in der höheren Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder. Eine Win-win-Situation, ganz sicher.

Schließt das künftig höhere Mieten aus?

Matthias Pludra: In Potsdam kann man aufgrund der angespannten Wohnungssituation alles sehr teuer vermieten. Für uns als Genossenschaft besteht die Kunst doch gerade darin, etwas Schönes, Bezahlbares für eine breite Schicht der Menschen zu schaffen. Das steht in unserer Satzung, und daran halten wir fest. Unsere Warmmieten liegen im Schnitt bei 5,23 €/m². Auch wenn sie sich angesichts neuen, höherwertigen Wohnraums ein wenig erhöhen sollten, liegen wir immer noch weit- aus günstiger als andere Neubauten in der Stadt.

Das erfordert gutes Management und Handling?

Matthias Pludra: Im Verwaltungsteam der PWG arbeiten Fachleute, die in technischen wie in kaufmännischen Belangen sehr gut qualifiziert sind.

Demzufolge gibt es bei uns wenig Reibungsverluste, die Kreativität bleibt erhalten. So herrscht ein Klima, das auch bei den Mitgliedern Vertrauen schafft. Dies spiegelt auch das Pilotprojekt „Aufstockung“ wider. Die Bewohner waren von Anfang an involviert und demzufolge motiviert.

Wolfram Gay: Bei all dem segeln wir nicht im Brackwasser der Beliebigkeit. Wenn Wohnungsunternehmen in anderen Quartieren nachziehen, wird sich der „Schlaatz“ schrittweise verändern, auch in seiner Außenwahrnehmung. Wir arbeiten miteinander dafür, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Wir wohnen in einer charmanten, lebenswerten und kulturvollen Stadt. Das soll auch künftig für jeden so bleiben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Bärbel Rechenbach.

Weitere Informationen:
www.pwg1956.de