



Ein im Innenbereich an der Fassade fixiertes und vorgestelltes gläsernes Laubengangsystem ersetzt mit zwei Aufzügen sieben Treppenhäuser in der Wohnanlage.

Neue Wege wagen – zum Wohle der Mieter

Ihr seid nicht wiederzuerkennen!

Schlichtbauten aus der Nachkriegszeit abreißen oder die Substanz nutzen für die Modernisierung von günstigem Wohnraum? Die Stäwog in Bremerhaven entschied sich für den zweiten Weg und wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 belohnt.

Die Wohnungsgesellschaft Stäwog in Bremerhaven hat in den letzten Jahren Schlichtwohnbauten aus den 1950er-Jahren in zwei Vierteln modernisiert und zum Teil barrierefrei erschlossen. Dabei ging sie ungewöhnliche Wege – um günstigen Wohnraum zu erhalten und um das Miteinander der Mieter zu fördern. Viele Gebäude Bremerhavens stammen aus der Nachkriegszeit, denn im Krieg wurde die Stadt stark zerstört. Auch etwa die Hälfte der 5.000 Mietwohnungen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Bremerhaven Stäwog befindet sich in Wohnblocks aus dieser Zeit.

Diese sogenannten Schlichtwohnbauten gehören zu den Überresten jener Zeit, in der nach dem Krieg schnell und günstig neuer

Wohnraum geschaffen werden musste. Viele denken bei diesen Häusern spontan an Abriss. Nicht so die Stäwog mit ihrem Architekten Hans-Joachim Ewert, der diese Bauten als baukulturelles Erbe bezeichnet, das es zu erhalten lohnt. „In diesen Bauten steckt viel Energie, sie sind solide gebaut mit Wänden aus Kalksandstein und Decken aus Beton aus heimischen Baumaterialien“, erklärt Ewert und fügt hinzu, der große Vorteil sei, dass die Bauten nahezu schadstofffrei seien. „Warum also abreißen? Je mehr man von dem vorhandenen Bau nutzt, desto mehr kann man einsparen und desto mehr bezahlbaren Wohnraum kann man anbieten. Unser Ansatz ist es, die gestalterisch nicht zu Ende gedachten Gebäude weiterzuentwickeln.“ Außerdem seien ein

Abriss und eine Aufbereitung von Flächen für den Neubau viel teurer als Bauen im Bestand. Gefordert war ebenfalls, mit einfachen Wohnanlagen die heutigen Ansprüche an Barrierefreiheit und Energieverbrauch zu erfüllen – um das zu realisieren, ging die Wohnungsgesellschaft neue Wege.

Grün ist ein heilendes Mittel

Die Stäwog verwandelte das einstige Bremerhavener Problemviertel Wulsdorf, in dem viele Nationalitäten und Flüchtlinge wohnen, in den letzten 20 Jahren in ein modernes Wohngebiet mit viel Grün. Dabei bekamen die unansehnlichen Mietskasernen aus den 1950/60er-Jahren nicht nur neue Balkone zur Gartenseite, die Pappdächer



FOTOS: BERND FERLBACH

Die rote Farbigeit der Außenfassade zur Straße bezieht sich auf die historischen Backsteinbauten in der Nachbarschaft. Außerdem ergänzen Wintergärten den Wohnraum.

Andere hätten sie wohl abgerissen: Schlichtwohnbauten aus den 1950er-Jahren vor der Modernisierung.



FOTO: HEIKO SANDELMANN



In den aufbereiteten Treppenhäusern im Gebäudekomplex Neulandstraße setzen kräftige Farben Akzente.

wurden mit einer gedämmten Hartbedachung versehen, die Treppenhäuser renoviert, die Haustüren erneuert und der Grünraum mit Bäumen und Hecken gestaltet. „Grün ist dabei ein beruhigendes und heilendes Mittel und trägt zum Wohlfühlen der Bewohner bei“, erklärt Ewert.

”

Für zwei Drittel der Kosten eines Neubaus erfüllen wir alle Anforderungen an einen Neubau.

Der mit 55 Metern längste Häuserblock in der Ringstraße, ein Haus mit drei Eingängen, erhielt an der hinteren Seite Holzbalkone, die mit einer innovativen Rampenkonstruktion aus Stahl und Glas verbunden sind. Ewert erläutert die Details: „Die Rampen sind normgerecht mit maximal sechs Prozent Längsneigung und in Abständen von sechs Metern mit Zwischenpodesten ausgeführt. Die Mieter gelangen barrierefrei bis ins zweite Obergeschoss in ihre Wohnungen und in die Gartenanlage hinterm Haus – ohne Fahrstuhl.“ Im Vergleich zu Aufzügen sei die Rampe nahezu wartungsfrei und stelle somit einen Baustein für modernen, aber bezahlbaren Wohnraum dar. „Es muss in unserer Gesellschaft Quartiere geben, in denen Menschen zu einem günstigen Preis ein Obdach finden. Und mit

einem Mietpreis von 4,19 Euro pro Quadratmeter wie bei diesem Objekt, dem sogenannten Spiralhaus, ist das möglich“, fügt der Architekt stolz hinzu.

Im Viertel Klushof mitten in der Bremerhavener Innenstadt war der Modernisierungsaufwand der Schlichtwohnbauten aus den 1950er-Jahren der Stäwog etwas größer: Die L-förmige Wohnanlage in der Neulandstraße erhielt Metaldächer, die Grundrisse der 54 Wohnungen wurden teilweise zusammengelegt und barrierefrei gestaltet. Die Anlage wurde mit neuer Haustechnik, Schalldämmung und eigenem Blockheizkraftwerk sowie einer Photovoltaikanlage auf den neuesten Stand gebracht. Durch die hohe Wärmedämmung entstanden KfW 70 Häuser. Hier entschied sich die Stäwog für eine andere Variante der barrierefreien Erschließung: Ein im Innenbereich an der Fassade fixiertes und vorgestelltes gläsernes Laubengangsystem ersetzt die Lösung mit sieben Treppenhäusern in der Wohnanlage. So mussten nur zwei Aufzüge eingebaut werden. „Für rund zwei Drittel der Kosten eines Neubaus erfüllen wir alle Anforderungen an einen Neubau“, fasst Architekt Ewert zusammen. „Wir haben den Rohbau genutzt und nicht abgerissen, das wirkt

Mithilfe der innovativen Rampenkonstruktion gelangen die Mieter barrierefrei ins zweite Obergeschoss. Der frühere Schlichtwohnbau ist nicht mehr wiederzuerkennen.



FOTOS: BERND PEFLBACH



FOTO: HEIKO SANDELMANN

Die Mietskasernen aus den 1950/60er-Jahren boten mit ihren verwitterten Fassaden einen unansehnlichen und trostlosen Anblick – hier das spätere Spiralhaus in Wulsdorf vor der Sanierung.



Der Wohnblock erhielt neue Balkone zur Gartenseite und besticht durch seine freundliche, hellblaue Farbgebung, die einen Kontrast zum warmen Holzton bildet.

sich wirtschaftlich aus und macht sich bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,50 bis 6,00 Euro pro Quadratmeter für die Mieter bemerkbar.“

Der richtige Anstrich mit freundlichen Farbtupfern

Die unsanierten Nachkriegsbauten boten in verwitterten Grau- und „Bundeswehrgrüntönen“ einen unattraktiven Anblick. Mit entsprechenden Farbkonzepten fügen sich die

modernisierten Bauten nun jedoch hervorragend in die Umgebung ein: Der Gebäudekomplex im Klushof ist umgeben von historischen Backsteinbauten. „Den roten Klinkerton der historischen Gebäude haben wir deshalb an der Außenfassade zur Straße aufgenommen. Im Innenhof sind die Fassaden weiß gehalten, was gut mit dem Grün der Pflanzen korrespondiert. Außerdem geben unterschiedlich farbige Riegel an den Laubengängen den Bewohnern Orientierung“, erläutert Ewert.

Im Viertel Wulsdorf fällt nicht nur die ungewöhnliche Holzverkleidung und das neue Flugdach des Spiralhauses sofort auf, auch die gewählte hellblaue Fassade trägt zum freundlicheren Eindruck bei, gleichzeitig bildet sie einen Kontrast zum warmen Holzton. In diesem Viertel wünschten sich die Bewohner generell mehr Farbgebung. Und so sind viele Fassaden und auch die Treppenhäuser der Gebäude farbig gestaltet. Der Architekt erläutert die Bedeutung von Farbe: „Farbe ist ein einfaches und kosten-



günstiges, aber ebenso hochwirksames Gestaltungselement – auch für die städtebauliche Raumbildung – und löst positive Emotionen bei den Bewohnern aus.“

Treffpunkte und Aufgaben schaffen

In den beiden Quartieren Wulsdorf und Klushof war nicht nur die Modernisierung der Bauten ein Ziel, sondern auch Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dies ist eine Voraussetzung, um über das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ vom Bund Gelder zu erhalten, wie im Stadtteil Wulsdorf. Die Rampenkonstruktion des Spiralhauses schafft überdachte Wege zwischen den Wohnungen und erleichtert so den Kontakt zwischen den Mietern. Gleichzeitig führt sie zu einem Urban-Gardening-Projekt im Hof, das insbesondere zur Integration der zahlreichen Flüchtlingsfamilien – denn gemeinsames Gärtnern fördert die Kommunikation und die soziale Bindung – und zur Selbstversorgung dient.

Auch im Laubengangsystem an dem Gebäudekomplex im Quartier Klushof wird durch neue kleine Wege Anonymität überwunden und in zusätzlich geschaffenen Gemeinschaftsräumen können auch mal größere Geburtstagsfeiern stattfinden. „Die neuen Wege sind nicht nur Erschließungs- und Gemeinschafts-, sondern auch Wohnerverwe-



Das Urban-Gardening Projekt im Hof führt zur Integration der Flüchtlingsfamilien, denn gemeinsames Gärtnern fördert die Kommunikation und die soziale Bindung.



Die sanierten Treppenhäuser sind teils mit kräftigen Farben, wie hier die Decken in einem leuchtenden Blau, gestaltet.

rungsfläche und sehr kommunikationsfördernd. Das hat sich in der Praxis schon bewiesen“, bestätigt Architekt Ewert.

Auszeichnungen, Anerkennungen und Aufwertungen

Die Stäwog hat mit der Wohnanlage Neulandstraße im Quartier Klushof den Deutschen Bauherrenpreis 2018 in der Katego-

rie „Revitalisierung von Wohnsiedlungen“ gewonnen. Der Preis zeichnet Wohnungsbauprojekte aus, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen. „Die gewählte Form der Erschließung ist wirtschaftlich und gemeinschaftsfördernd. Zudem trägt der neu gestaltete Innenraum des Quartiers dazu bei, dass eine stabile Nachbarschaft entstanden ist“, lobt die Jury und fährt fort: „Die Betriebsnebenkosten können durch ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen moderat gehalten werden. Durch die Erneuerung des Bestandes statt Abriss und Ersatzbau bleibt die Identität des Quartiers für die Mieter weitgehend erhalten.“ Gleichzeitig erhielt die Wohnanlage auch den Bremer Wohnbaupreis 2018.

Generell werten beide modernisierten Projekte ihre Viertel – die Bremerhavener Innenstadt und das einstige Problemviertel Wulsdorf – und ihren Wohnungsbestand erheblich auf und machen sie – sehr zur Freude der Bewohner – auch mit bezahlbarer Miete wieder attraktiv.



Autorin

Dr. Alexandra Nyseth,
freie Autorin