

Berlin-Spandau: Wohnen im Grünen

So gelingt die Sanierung eines historischen Ensembles

In den grünen Häusern in Berlin-Spandau ist der Name Programm. Fassade und Treppenhäuser des historischen Ensembles haben sich nach einer umfassenden Modernisierung zu echten Hinguckern verwandelt.

Den Bestand ertüchtigen und gleichzeitig dem historischen Charakter des Ensembles Rechnung tragen: Dieses Ziel hatte sich die Charlottenburger Baugenossenschaft mit Blick auf die „grünen Häuser“ gesetzt. Das Gebäude-Ensemble in Berlin-Spandau mit seinen rund 470 Wohneinheiten ist in den Jahren 1913 bis 1917 entstanden – es steht zwar nicht unter Denkmalschutz, verfügt aber über eine hohe Gestaltungsqualität und Detaillierung. Diese wollten die Verantwortlichen der Genossenschaft erhalten. Zu tun gab es einiges: Es galt, die Dächer neu zu decken und dort Fenster auszutauschen, wo das in den Vorjahren noch nicht geschehen war. Das Dachgeschoss wurde in Teilbereichen ausgebaut, im Keller sollten Leitungen saniert und die Außenanlagen neugestaltet werden. Vor allem aber ließ die Genossenschaft die Fassaden und Treppenhäuser des Ensembles sanieren.

Den Charakter des Ensembles erhalten

Beide Bereiche waren zuletzt etwas in die Jahre gekommen. An der Fassade zum Beispiel platzte vereinzelt der Putz ab, der gelbstichige Grünton war nicht mehr zeitgemäß und außerdem stand auch das Thema Wärmedämmung an. „Unser Anspruch war, die Fassaden energieeffizient zu dämmen, ohne aber die schöne, detailreiche Gestaltung plattzumachen“, erzählt Carsten-Michael Röding, technischer Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG. Die Entscheidung fiel auf Capatect MW-Fassadendämmplatten 149 WHITE WLZ 035 von Caparol, eine Wärmedämmung aus Mineralwolle in einer nicht zu dicken Stärke: „Diese Lösung bringt große energetische Vorteile, lässt aber gleichzeitig den Charakter der Gebäude weiterleben“, so Röding weiter.

„Bei der Verarbeitung dieser Dämmplatten ist es wichtig, genau zu arbeiten. Es gibt spezielle Dübel, damit hinterher an der Oberfläche keine Strukturunterschiede zu sehen sind“, ergänzt Toni Schlegel von der Gierke Baugesellschaft mbH, die für die Fassadenarbeiten verantwortlich ist. Pro Jahr haben er und sein Team bisher durchschnittlich 6.000 Quadratmeter Wandfläche an den grünen Häusern gedämmt.

Farbentwürfe und Putzmuster schaffen Orientierung

Nicht zuletzt stand bei der Fassadengestaltung die Frage im Raum, wie die Häuser künftig aussehen sollten. Zu dieser Frage holte die Genossenschaft das Caparol FarbDesignStudio ins Boot. Farbgestalter Ralf K. Lang setzte auf Wunsch des Kunden hin mehrere Designstudien auf, die die spätere Gestaltung der Fassaden mit verschiedenen Farbkonzepten anskizzierten. Zwei davon stellte die Genossenschaft den Bewohnerinnen und Bewohnern der grünen Häuser auf einem Hoffest vor: Ein Konzept setzte weiterhin auf Grün als Basisfarbe, allerdings in einem kühleren Ton als bisher. Das zweite Konzept arbeitete mit helleren Weiß-, Sand- und Grau-Tönen.

Das Ergebnis: „In den Gesprächen mit unseren Mitgliedern wurde schnell klar: Die grünen Häuser müssen grün bleiben“, schmunzelt Röding und auch Farbgestalter Lang ergänzt: „Die Gebäude sind schon so lange grün, daraus hat sich ein richtiges Identifikationsmerkmal für die Bewohnerschaft entwickelt. Darauf aufzubauen und damit zu arbeiten, macht natürlich unbedingt Sinn.“ Im engen Austausch zwischen Genossenschaft, FarbDesignStudio und weiteren Beteiligten folgten einige Anpassungen im Farbwurf: „Wir haben dabei zum Beispiel auch mit Putzmustern gearbeitet, damit der Kunde sich die verschiedenen Farbtöne und Putz-Körnungen einmal live und in Farbe ansehen kann. An die Wand gehalten wirkt so eine Auswahl eben doch nochmal ganz anders“, erläutert Paul-Michael Karst, der als Planer- und Objektberater für Caparol in Berlin im Einsatz ist. Das finale Gestaltungskonzept ist das Ergebnis einer tollen Gemeinschaftsarbeit. Und das kann sich sehen lassen.

Kräftiges Grün, sattes Rot

Heute bringt ein kräftiger Grünnton mit kühler Grundnote die Fassade zeitgemäß zum Leuchten und schafft dennoch eine schöne Reminiszenz an das historische Erbe des Ensembles. Die oben gelegenen Stockwerke sind dagegen in einem sanfteren Grünnton gehalten, was den Gebäuden mehr Leichtigkeit verleiht – auch die zu den Innenhöfen gerichteten Fassaden sind in dieser helleren Farbe gestrichen. Dekorative Elemente wie die auffälligen Säulen an den Erkern, aber auch hölzerne Teile wie die Haustüren sind in einem erdigen Rubinrot gehalten. Diese schönen Details werden durch den Kontrast zum Grün besonders betont. Tür- und Fensterfaschen sind in einem schlichten Weiß gehalten, was der Fassade noch mehr Struktur verleiht.

Auch die Malerarbeiten hat die Firma Gierke mit Caparol-Produkten umgesetzt und dabei unter anderem Mineralputz K30 sowie die mehrfach preisgekrönte Muresko Fassadenfarbe verwendet: Muresko sorgt für maximale Farbbrillanz und bietet dabei hervorragenden Feuchteschutz sowie optimale, bauphysikalische Eigenschaften. Die außergewöhnliche Farbgestaltung der Fassaden setzt sich heute in den Treppenhäusern fort – die Malerarbeiten dort hat die Firma Siedler & Kowalski vorgenommen. Die Treppenhäuser waren vorher sehr bunt gestrichen in unterschiedlichen Farben von Blau über Altrosa bis hin zu einem kräftigen Gelb. Heute hingegen sind sie einheitlich hell und einladend gestaltet – die Farbigkeiten der Fassade werden im Inneren der Häuser elegant fortgeführt. Insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Fläche wurde in den grünen Häusern mit Caparol-Produkten bearbeitet.

Kooperative Zusammenarbeit

Das Bauprojekt erstreckt sich von 2018 bis voraussichtlich 2023: Mehr als 20 Millionen Euro wird die Baugenossenschaft bis zum Abschluss der Arbeiten nach eigenen Angaben in die Gebäude investiert haben. Das freut nicht zuletzt auch die rund 1.000 Bewohnerinnen und Bewohner der grünen Häuser. Zwar sind bei einer umfassenden Modernisierung zeitweise Belastungen nicht zu vermeiden, aber die Perspektive auf das, was kommt, hat den Menschen laut Genossenschaftsvorstand Röding geholfen, die Maßnahmen mitzutragen.

„Das ist für uns schon ein besonderes Projekt, alleine aufgrund der Größe des Objekts. Entsprechend intensiv haben wir uns dort involviert“, resümiert er abschließend. „Die Zusammenarbeit mit Caparol war sehr kooperativ, insbesondere die Farbwürfe und Vor-Ort-Termine haben uns bei der

Entscheidungsfindung enorm unterstützt. Es war zu spüren, dass Caparol wirklich an einem guten Ergebnis interessiert ist – und nur so kann ein solches Projekt funktionieren.“

Katharina Mandlinger

Bautafel:

- Objekt: Mehrfamilien-Wohnungsbau „Grüne Häuser“ (Hohenzollernring, Wegscheiderstraße, Wandsdorfer Steig) in Berlin-Spandau
- Bauherr: Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Berlin, <https://charlotte1907.de>
- Bauleitung: Architekt Helmut Goldmann; Dipl.-Ing. Hans-Peter Utesch (Charlottenburger Baugenossenschaft)
- ausführender Betrieb
- Fassade: Gierke Baugesellschaft mbH, Berlin, <https://www.gierke-bau.de>
- Treppenhäuser: Siedler & Kowalski Malermeister GmbH, Berlin, <https://siedlerundkowalski.de>
- Caparol-Außendienstler: Planer- und Objektberater Paul-Michael Karst
- Farbgestaltung: Ralf K. Lang
- Farbtöne:
Außen: 3D Moos 65, 3D Moos 60, 3D Rubin 15, 3D Hellweiß, DB 703
Innen: 3D Mai 60, 3D Moos 60, 3D Oase 5, 3D Hellweiß, RAL 9004
-

Drei Fragen an Carsten-Michael Röding, technischer Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Porträtfoto Carsten-Michael Röding



Foto: Tina Merkau

„Wohnraum muss sozial, sicher und bezahlbar sein“

Carsten-Michael Röding, technischer Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, darüber, was qualitativ volles Wohnen heute ausmacht und welche Rolle Genossenschaften dabei spielen.

Frage: Herr Röding, das traditionsreiche Konzept der Genossenschaften ist heute aktueller denn je. Aus welchen Gründen entscheiden sich Menschen Ihrer Erfahrung nach für genossenschaftliches Wohnen?

Röding: In erster Linie ausschlaggebend sind für viele die deutlich unterdurchschnittlichen Nutzungsgebühren. Hinzu kommt das Bewusstsein, dass Genossenschaften oft verstärkt auf Qualität achten, auf sinnvolle und notwendige Modernisierungen und Sanierungen. Nicht zu unterschätzen ist sicher auch das Mehr an gelebter Nachbarschaft, das ein genossenschaftliches Wohnen bieten kann: Die Zugehörigkeit zu einer Genossenschaft bedeutet mehr als nur Wohnen, sondern macht für viele Menschen einen wichtigen Teil ihres sozialen Lebens aus.

Frage: Was macht qualitativ volles Wohnen heute aus, gerade in einem urbanen Umfeld wie Berlin?

Röding: In unserer Satzung steht der Dreiklang „sozial, sicher und bezahlbar“, und er bringt die Frage des qualitativ vollen Wohnens sehr gut auf den Punkt. Sozial heißt, eine gute Nachbarschaft zu haben, auch gute Außenanlagen, Treppenhäuser etc., in denen die Menschen ihre Nachbarschaften pflegen können. Sicher meint, dass die Menschen sich in ihren Wohnungen und Quartieren gut aufgehoben fühlen sollen, dass es keine Angsträume gibt und sie sicher sein können, nicht irgendwann aus ihrer Wohnung geworfen zu werden.

Last but not least ist die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Berlin wie in allen Großstädten das große Thema. Wir brauchen bezahlbare Wohnungen, und zwar bei guter Funktionalität und ordentlichem

Aussehen. Eine große Rolle spielt zudem die „zweite Miete“, also die Betriebskosten. Um sie gering zu halten, ist eine größtmögliche Energieeffizienz der Bestände wichtig. Das gilt mit Blick auf den Krieg in der Ukraine und die steigenden Energiepreise umso mehr. Wir können zwar nicht aus jedem Haus ein Passivhaus machen. Aber über verschiedene Maßnahmen, etwa an Fenstern und Gebäudehülle, können wir einen gewichtigen Beitrag leisten.

Frage: Wie engagiert sich Ihre Genossenschaft dafür, ihrer Mieterschaft ebendies zu bieten?

Röding: Wir investieren konsequent in unseren Bestand, sanieren und modernisieren sehr viel. Wir versuchen, unsere Mitglieder gut und transparent zu informieren. Und wir schaffen soziale Nachbarschaftsangebote. Darüber hinaus haben wir etwa eigene Hauswarte im kompletten Bestand, die meist selbst vor Ort wohnen und so einen entsprechenden Bezug zum Haus haben. So haben die Menschen immer einen Ansprechpartner für die Ordnung und Sauberkeit in den Objekten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Bildunterschriften:

Fotos 1 und 1a



Die grünen Häuser in Berlin-Spandau machen ihrem Namen alle Ehre: Die Fassadengestaltung in einem kräftigen Grünton ist Hingucker und Identifikationsmerkmal zugleich.

Foto 2



In einem erdigen Rubinrot werden die Holztüren und andere Gestaltungsdetail besonders akzentuiert. Weiße Tür- und Fensterfaschen setzen spannende Kontraste.

Foto 2a – Fassadendetail



Sehr schön sind die Übergänge Sockel/WDVS-Fassade gearbeitet.

Foto 3



Historische Details erhalten: Die grünen Häuser wurden zwischen 1913 und 1917 erbaut. Unter Denkmalschutz stehen sie zwar nicht – die feinen Details an der Fassade erhalten wollte die Charlottenburger Baugenossenschaft aber trotzdem.

Foto 4



Blick in die grünen Höfe: Rund 1.000 Menschen leben in dem historischen Ensemble in 470 Wohneinheiten. Insgesamt rund 20 Millionen Euro investiert die Genossenschaft in die umfassende Sanierung des Bestands.

Foto 5



In den Innenhöfen kam ein sanfterer Grünton zum Einsatz, der für viel Helligkeit sorgt und die Wohlfühl-Atmosphäre der Wohnanlagen unterstreicht.

Foto 6



Außenansicht der grünen Häuser: Die oberen Etagen sind ebenfalls in einem sanften, helleren Grünton gestrichen. Das sorgt für mehr Leichtigkeit in der Optik und akzentuiert das Ensemble zusätzlich.

Foto 7



Früher knallbunt, heute elegant und einladend: In den Treppenhäusern der grünen Häuser setzt sich das Farbkonzept der Fassaden fort.

Fotos 8



Die roten Boden- und Treppenbeläge kontrastieren ausgezeichnet mit den feinen Grüntönen, in denen zum Beispiel die Treppen und Türcargen gestrichen wurden.

Objektfotos: Caparol Farben Lacke Bautenschutz/Fotodesign Andreas Braun

Foto 9



Das Projektteam (v.l.n.r.): Marc Jacobi (Gierke Baugesellschaft), Paul-Michael Karst (Caparol), Carsten-Michael Röding (Charlottenburger Baugenossenschaft eG), Toni Schlegel (Gierke Baugesellschaft).

Gruppenfoto: Caparol Farben Lacke Bautenschutz