

Die "Welle" von Wernigerode-Stadtfeld

Stadtumbau - Energieeffizienz - Demografie



Im April 2009 wurde vom Bundesbauministerium der Wettbewerb "Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen 1000+" ausgelobt. Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH nahm an diesem Wettbewerb teil und gewann bei 76 angenommenen Arbeiten eine der 5 vergebenen Goldmedaillen.

Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH, stand in Augenhöhe mit solch großen Unternehmungen wie der Gesobau AG Berlin oder der Volkswohnung GmbH Karlsruhe. Vier Jahre nach der Auszeichnung ist ein erstes Quartier basierend auf dem damaligen Konzept in der Endphase der Umgestaltung.

Bestandssituation

Gebiet



Bestand



Das Wohngebiet Stadtfeld umfasst rund 2 500 Wohnungen mit über 4 000 Einwohnern. Der Bestand wird in etwa je zur Hälfte von der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH und der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG gehalten.

Der vorherrschende Wohnungstyp ist der Bautyp IW 64 Ratio; weiterhin sind wenige Wohnungen vom Typ WBS 70 vorhanden. Der überwiegende Anteil der Gebäude der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH ist nur teilsaniert.

Situation / Zielstellung

Die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH und das Stadtbüro Hunger fanden in Ihrer Konzeptbearbeitung eine typische Großsiedlung in der Peripherie mit heterogener Umgebungsbebauung vor. Eingebettete Einfamilienhäuser und ein undifferenziertes Gewerbegebiet sind Begleiter der Siedlung, welche die Besucher von Wernigerode (Zufahrt von der Bundesstraße 6) mit einer tristen "5geschossigen Betonwand" konfrontierte.

Eine Bewohnerstruktur mit niedrigen Einkünften z. T. auf Sozialhilfe angewiesen sowie ein beängstigender Altersdurchschnitt vervollständigen das Bild. Der Stadtteil fand in der öffentlichen Wahrnehmung nicht mehr statt, zumindest nicht im positiven Sinne.

Das Konzept verfolgt das Ziel, das Wohngebiet zum attraktiven Wohnstandort für sozialen Mietwohnungsbau mit einer gesunden sozialen Durchmischung umzugestalten.

Konkrete Qualitäten

- Neues Image (Tor zu Kernstadt)
- Gestaltungsidee: Übernahm der umgebenden Topografie - Die Welle!
- Differenziertes Wohnungsangebot
- Verbesserung der sozialen Durchmischung
- Geringste Energieverbräuche
- Überwiegende Barrierefreiheit
- Überdurchschnittliche Grünqualität
- Verbesserung des ruhenden Verkehrs
- Bezahlbare Mieten

Wohnungsangebot im Umgestaltungsgebiet

	Bestand	Nach dem Umbau
Wohnungsanzahl	254	190
barrierefreie Wohnungen	0	98
Dachterrassenwohnungen	0	9
Wohnungstypen	6	25

Energetische Ertüchtigung; Qualität KfW-Effizienzhaus 85

Walther-Grosse-Ring 2-5	Bestand	Nach dem Umbau
Jahres-Heizwärmebedarf	104,5 kWh/(m²a)	40,7 kWh/(m²a)
Jahres-Endenergiebedarf	132,0 kWh/(m²a)	65,4 kWh/(m²a)
Jahres-Primärenergiebedarf	50,9 kWh/(m²a)	26,9 kWh/(m²a)

Entwurfsidee

Die strenge Sachlichkeit und Monotonie der 5geschossigen Gebäude wird durch eine organische Welle, welche die Topografie des Harzes auf das Gebiet überträgt, aufgehoben. Das Gebäude, vollständig in einem gebrochenem Weißton geputzt, wird durch die Dachform und den massiven Dachrand / Dachüberstand dominiert.

Abgehangene Balkone, quasi schwebend, unterstützen den Gesamteindruck indem einzelne Brüstungen mittels farbiger Brüstungen die Welle nachzeichnen.

Das Gebäude variiert zwischen 3 und 5 Vollgeschossen.



Demografischer Wandel

Nach erfolgter Umgestaltung der ersten beiden Häuser wurde ein größerer Teil der Wohnungen an neue Mieter übergeben. Es verblieben aber auch rund 6% an Mietern, die von Sozialleistungen leben. Die Altersstruktur der Neumieter ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

Walther-Grosse-Ring 6-13			
Altersgruppe bei Neubezug	0-30	4	13,8%
	31-50	8	27,5%
	51-65	6	20,7%
	65-80	10	34,5%
	über 80	1	3,5%

Barrierefreiheit

Es werden 4 Innen- und 2 Außenaufzüge errichtet, letztere über einen Laubengang je zwei Treppenhäuser verbindend. Alle Aufzüge erschließen das Hauptpodest, so dass die Barrierefreiheit gesichert ist.

Für zwei Gebäude wird durch Geländeregulierungen das Erdgeschoss stufenlos erschlossen. Insgesamt entstehen 98 barrierefreie Wohnungen ($\geq 50\%$). Bisher verfügte die Gesellschaft über weniger als 20 barrierefreie Wohnungen bei einem Gesamtbestand von über 3000 Wohnungen.

Baukosten

Bauherr und Generalplaner waren sich bewusst, mehr Geld als üblich in die Hand nehmen zu müssen, um ein großes Wohnquartier, noch dazu ein Einfalltor in die Stadt, in die Wahrnehmung von Wernigerode zurückzuführen.

Es wurden / werden in einem ersten Schritt rund 15 Mio € baulich umgesetzt. Die durchschnittlichen m²-Kosten, Kostengruppe 300/400 belaufen sich auf 1.146 €/m².

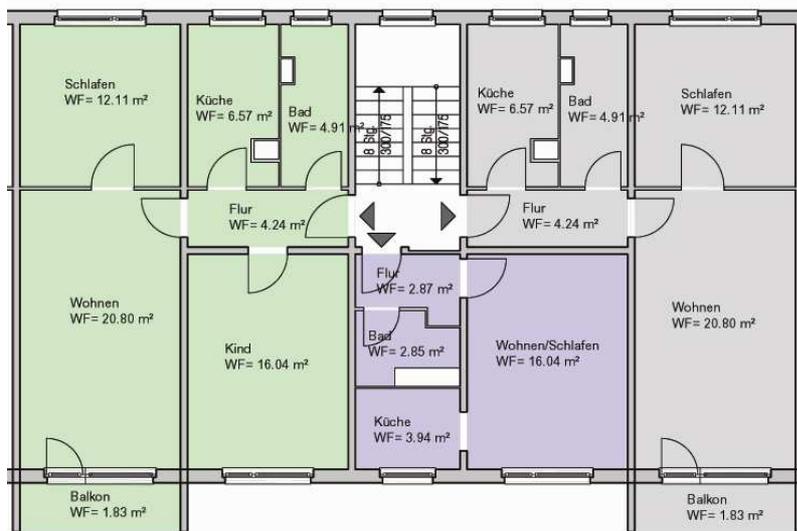
Freiflächen

Qualifizierte Außenanlagen (Pflanzen, Pflasterung, Müllstandsplätze, Beleuchtung,...) runden den positiven Gesamteindruck ab.



Grundrissbeispiele

Bestand



3-Zimmer Wohnung 66,51 m²
1-Zimmer Wohnung 25,70 m²
2-Zimmer Wohnung 50,47 m²

Neue Grundrisse



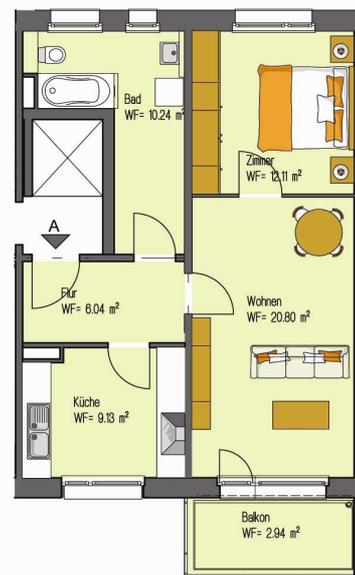
2-Zimmer Dachterrassenwohnung
82,29 m² (einschl. 50% Terrasse)



3-Zimmer Dachterrassenwohnung
101,18m² (einschl. 50% Terrasse)



2-Zimmer Wohnung
65,60 m² (einschl. 50% Balkon)



2-Zimmer Wohnung
61,09 m² (einschl. 50% Balkon)

Schlussbemerkung

Im Wohngebiet Wernigerode-Stadtfeld werden in einem ersten Bauabschnitt städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, demografische sowie energetische / ökologische Zielstellungen beispielhaft umgesetzt.

Identitätsstiftende Architektur, geringste Energieverbräuche, eine neue Grundrissvielfalt, barrierefreie Wohnungen, großzügige Dachgeschosswohnungen und eine qualifizierte Freiflächengestaltung machen das Gebiet unverwechselbar.

Damit ist das Projekt beispielhaft für große Wohnsiedlungen in der Bundesrepublik.

