

## 60er-Jahre-Hochhäuser neu definiert

Individuell, energieeffizient, barrierearm, stadtnah und im Grünen, die Wolfsburger Wohnungsgesellschaft NEULAND stellte sich der Herausforderung, die in den 1960er-Jahren entstandene Hochhaussiedlung Burg nach mehreren Anforderungsprofilen zu modernisieren. Unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten wird der Bestand seit 2008 umgebaut und aufgefrischt“. Das Ergebnis überzeugt technisch und sozial: Die Neue Burg“erhielt mehrere Auszeichnungen, zuletzt den Architekturpreis des Bundes Deutscher Architekten (BDA) Niedersachsen 2012.



Nach der Sanierung Neue Burg, alle Fotos Neuland GmbH

Wolfsburg-Detmerode gilt als Musterstadtteil für Stadtplanung der 1960er-Jahre. Unter dem Schlagwort Urbanität durch Dichte entstand hier eine Hochhaussiedlung die sogenannte Burg. Durch veränderte Anforderungen an den Lebens- und Wohnraum nahmen die Leerstände in den 534 Wohnungen stetig zu. In dieser Lage entschied sich NEULAND 2008 für eine komplette Verwandlung, um einen Beitrag zur Revitalisierung des Stadtteils zu leisten. Der erste Bauabschnitt lief von 2008 bis Mitte 2011. Sieben der 24 bis zu zehnstöckigen Gebäude wurden auf vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss rückgebaut und komplett modernisiert – energetisch und strukturell. Für die Umsetzung dieses Konzeptes erhielt das Projekt als eines von vier Bauvorhaben den BDA-Preis Niedersachsen 2012.

### Anzahl der Wohnungen als Stellgröße für Wohnqualität

Nach erfolgreichem Abschluss der ersten Umbauphase überprüfte NEULAND 2011 die bereits vier Jahre alten Baupläne, um auch weiterhin die nachhaltige und zukunftsfähige Umsetzung des Konzeptes zu gewährleisten. Die zentrale Frage lautete: Erfüllt der geplante Umbau noch künftige Anforderungen des Marktes?

Eine Analyse betrachtete Wohnungsangebot und Nachfrage in Wolfsburg. Anhand der Ergebnisse entschied sich NEULAND für eine noch konsequentere Strategie im zweiten Bauabschnitt. Die Überprüfung zeigte uns, dass die wichtigste Stellgröße die Anzahl der Wohnungen ist, um Leerstand zu vermeiden und den Wert des neu gestalteten Quartiers hochzuhalten, erläutert Manfred Lork, Geschäftsführer der NEULAND Wohnungsgesellschaft. Außerdem müssen die verbleibenden Wohnungen dem Standard unseres Jahrtausends entsprechen dann ist das Konzept wirtschaftlich und sozial nachhaltig. Deshalb werden nun über die ursprüngliche Planung hinaus sieben Komplexe insgesamt 257 Wohneinheiten bis Ende 2012 vollständig abgerissen. Wir wollen weg von der Massenhaftigkeit hin zu mehr Wohnqualität, argumentiert Lork. Die zehn weiteren Gebäude bleiben in ihrem Volumen erhalten. Sie werden in bewohntem Zustand saniert und modernisiert.

## Baubegleitender Dialog



Während der Baumaßnahmen achtet NEULAND auf eine intensive Betreuung der Mieter und Anlieger im Stadtquartier. Bereits vor Baubeginn trat die Wohnungsgesellschaft mit ihnen in den Dialog und berücksichtigte Wünsche und Vorschläge. Darüber hinaus sind auch die betroffenen kommunalen Ämter eng in den Informationsprozess eingebunden. Voraussichtlich 2013 wird die Neue Burg“ fertiggestellt sein.

[dena-Gütesiegel](#)

# Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-*heute* Technik?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

## Energieeffizienz und individuelle Fassaden

Für die bereits fertiggestellten Gebäude wurde NEULAND 2011 das Gütesiegel der Deutschen Energie-Agentur (dena) verliehen. Die nun viergeschossigen Bauten erfüllen den KfW-Effizienzhaus 100-Standard, die Penthäuser im Staffelgeschoss entsprechen dem Standard des KfW-Effizienzhauses 85. Solarthermie-Kollektoren, eine Fassaden-Dämmung (16 Zentimeter) und neue Fenster (Uw-Wert: 1,3 W/m<sup>2</sup>K; in den Penthäusern Uw-Wert: 1,1 W/m<sup>2</sup>K) sorgen für den niedrigen Energiebedarf. Architektonisch beispielhaft ist das optische Wechselspiel der Fassaden: Zum einen sind die Gebäude mit Mehrschichtverbundplatten in Holzoptik verkleidet, zum anderen tragen sie eine Putzfassade. Moderne LED-Leuchten im Außengelände und an den Treppen bieten im Dunkeln gute Sicht. Die verbliebenen Gebäude der zweiten Bauphase erhalten ebenfalls eine farbige Fassadengestaltung: Mit einer Kombination aus Alucobond-Vorhangfassaden und Wärmedämmverbundsystem fügen sie sich in den bereits umgebauten Komplex ein. Neue Kunststoffenster, Dacherneuerung, Kellerdeckendämmung, neu gestaltete Eingänge, Instandsetzung der Treppenhäuser sowie Sanierung der Wasser- und Elektroinstallationen komplettieren die Sanierung.

*Komplettsanierung*

## Neue Wohnungsgrundrisse, kommunikative Außenanlagen

Um dem Wunsch nach individuellem und großzügigem Wohnraum nachzukommen, wurden im ersten Bauabschnitt die Grundrisse der Wohnungen neu zugeschnitten. Es entstanden lichtdurchflutete Ein- bis Vierzimmerwohnungen und im Dachgeschoss Penthäuser mit privaten Dachterrassen. Bodengleiche Duschräume, breite Türen sowie Balkone oder Terrassen mit stufenlosem Zugang erfüllen die Vorgaben für barrierearmen Wohnraum. Auch die Außenanlagen wurden modernisiert. Grünflächen, Spielgeräte, barrierearme Fußwege, Sitze und Bänke bieten Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander. Die Mieter finden vor ihrer Tür einen generationenübergreifenden Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, freut sich Lork.

*barrierefrei*

## Preiswürdig: „Generationenwohnen“ und „Demenz-WG“

Das niedersächsische Sozialministerium verlieh für die umfassend modernisierte Wohnanlage das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen mit Auszeichnung. Gewürdigt wurde zum einen das Wohnprojekt WOHNsinn, in dem sich generationenübergreifende Wohngruppen zusammenfinden und ihr Zusammenleben auch in Gemeinschaftsräumen gestalten. Für die Demenz-Wohngemeinschaft Neues Land“erhielt die Neue Burg“ außerdem den Preis der Initiative Deutschland Land des Langen Lebens“in der Kategorie Vernetztes Leben. Sie bietet auf 400 Quadratmetern bis zu zehn Senioren ein gemeinsames Zuhause mit persönlichem Wohnbereich und ambulanter Betreuung. Zusätzliche Services wie eine Praxis für Allgemeinmedizin und ein Pflegedienst direkt im Quartier erleichtern den Alltag. Alexander Faul, Projektleiter bei NEULAND, resümiert: So haben wir ein Umfeld geschaffen, in dem gerade auch ältere Menschen lange selbstbestimmt leben können.“

*persönlicher Wohnbereich*

**NEULAND Wohnungsgesellschaft**