

Gebäude/Umfeld

## Charlottenburger Baugenossenschaft: Frisch saniert und aufgestockt, 80% Energiebedarf eingespart

Die Charlottenburger Baugenossenschaft investiert in Berlin-Spandau im Rahmen einer umfassenden Sanierung rund 10 Millionen Euro. Das Ergebnis: modernere Wohnungen und 80 Prozent weniger Energiebedarf. Außerdem entstehen sieben barrierefreie Wohnungen durch Dachaufstockung und Aufzugsanbau. Im Berliner Stadtbezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde, hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eG an der Cautiusstraße/Michelstadter Weg in den vergangenen Monaten eine ehrgeizige Baumaßnahme mit einer Investitionssumme von ca. 10 Mio. Euro gestemmt. Sieben Wohnblöcke mit insgesamt 146 Wohnungen wurden mit dem Ziel saniert, die Energiebilanz der Wohngebäude umfassend und nachhaltig zu verbessern. Die energetische Sanierung umfasste neben einem Vollwärmeschutz für die Fassade die Dämmung der Kellerdecken und Dachböden. Außerdem wurden die Wohnungen mit dreifach und die Treppenhäuser mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet.



Dachaufstockung Michelstadter Weg 54, 58 mit sechs neuen Wohnungen zwischen 50 und 104 m<sup>2</sup>

Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur (BEA), die ein wichtiger Projektpartner der Genossenschaft ist, erläutert den Energieaspekt der Maßnahme: „Durch die deutlich optimierte Wärmedämmung in und an den Häusern sparen die Wohnungsnutzer bereits einiges an Heizkosten ein, da viel mehr Wärme in der Wohnung bleibt. Der Rest, der an Wärme bereitgestellt werden muss, kommt aus den modernisierten Heizzentralen, in die zwei neue Blockheizkraftwerke (BHKW) integriert wurden.“

Vier Gebäude mit insgesamt 104 Wohnungen sind an ein erdgasbetriebenes BHKW der Berliner Energieagentur angeschlossen. Hier wird die Wärmegrundlast erzeugt. Nicht nur das: Im BHKW wird auch der sogenannte „Kiezstrom“ erzeugt, den die Bewohner direkt bei der BEA beziehen können, mit dem Vorteil, dass der Preis hierfür 10 Prozent unter dem des örtlichen Energieanbieters liegt.



Bauabschlussfest am 27. Oktober 2012; v.l.n.r.: Michael Geißler (Geschäftsführer Berliner Energieagentur), Senator Michael Müller (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), Siegfried Rehberg (besonderer Vertreter des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.), Gabriele Bohleber (Vorstand „Charlotte“), Rudolf Orlob (Vorstand „Charlotte“), Carsten-Michael Röding (Baustadtrat des Bezirkes Spandau)

zungsgebühren werden voraussichtlich bei 8,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegen. Die Fertigstellung der Arbeiten am Wohngebäude ist bis Ende Dezember 2012 geplant. Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller würdigte das Engagement der Genossenschaft aus Sicht des Landes Berlin: „Baumaßnahmen wie diese sind in mehrerer Hinsicht wichtig für die Berliner Baupolitik. Erstens – die ‘Charlotte’ sorgt in ihrem Bestand dafür, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Zweitens – die ‘Charlotte’ hat in puncto Klimaschutz und Energieeinsparung die Nase vorn. Und drittens – wenngleich in kleinem Rahmen, errichtet die ‘Charlotte’ im Zuge der Dachaufstockung dringend benötigten Wohnraum, ebenfalls zu günstigen Preisen.“



Frisch saniertes Wohnhaus Cautiusstraße/Michelstadter Weg

wollten, stellte die Wohnungsbaugenossenschaft Ersatzwohnungen in ihrem Bestand zur Verfügung.

Eine der betroffenen Wohnungsnutzerinnen, die besonders viel Geduld bewiesen hat, ist die 75-jährige Brigitte Wilczek, die eine 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung samt Garten bewohnt. Sie gehört zu den langjährigen „Charlotte“-Mitgliedern, die sich im Kiez in Hakenfelde sehr wohl fühlen. Ursprünglich in Friedrichshain geboren, zogen die schrecklichen Kriegsereignisse und die damit einhergehende Zerstörung des Elternhauses die damals Achtjährige 1944 nach Spandau. „Mit meinem (mittlerweile verstorbenen) Mann zog ich 1964 in eine ‘Charlotte’-Wohnung in der Streitstraße, ehe wir 1969 mit unserer Tochter hierher gezogen sind.“ Damals wohnte Familie Wilczek noch zwei Etagen höher. Die Erdgeschosswohnung bewohnt Frau Wilczek seit 1999: „Die Wohnung ist mir ans Herz gewachsen, vor allem der Garten ist mein Ein und Alles. Man wird ja nicht jünger und das Treppensteigen kann ganz schön mühselig sein.“

In weiteren drei Gebäuden mit 42 Wohnungen liefert ein BHKW der „Vattenfall Europe Wärme AG“ Wärme und Strom ebenfalls nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK).

**Geißler:** „Als zusätzliche klimarelevante Maßnahme haben wir auf den Dächern der Wohngebäude eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Sonnenstrom installiert. Diese Anlage verfügt über eine Gesamtleistung von 68 kWp. Als Energiedienstleister finanzieren und betreiben wir diese Anlage über einen Zeitraum von 20 Jahren – und beteiligen die ‘Charlotte’ an den solaren Erlösen.“

Das Ergebnis der Sanierungsarbeiten kann sich sehen lassen: Künftig werden 80 Prozent weniger Energie benötigt, um Wärme und Strom zu erzeugen. Für die Wohnungsnutzer heißt das: Trotz steigender Energiepreise bleiben die warmen Nutzungsgebühren stabil.

Zudem errichtet die „Charlotte“ im Rahmen einer Dachaufstockung sieben barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 104 Quadratmetern – erreichbar über neu installierte Außenaufzüge. Die Nutzungs-

gebühren werden voraussichtlich bei 8,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegen. Die Fertigstellung der Arbeiten am Wohngebäude ist bis Ende Dezember 2012 geplant. Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller würdigte das Engagement der Genossenschaft aus Sicht des Landes Berlin: „Baumaßnahmen wie diese sind in mehrerer Hinsicht wichtig für die Berliner Baupolitik. Erstens – die ‘Charlotte’ sorgt in ihrem Bestand dafür, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Zweitens – die ‘Charlotte’ hat in puncto Klimaschutz und Energieeinsparung die Nase vorn. Und drittens – wenngleich in kleinem Rahmen, errichtet die ‘Charlotte’ im Zuge der Dachaufstockung dringend benötigten Wohnraum, ebenfalls zu günstigen Preisen.“

Im Rahmen des Bauabschlussfestes dankte Rudolf Orlob, Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, dem Aufsichtsrat und allen am Bau Beteiligten, insbesondere jedoch den Wohnungsnutzern/-innen, die im Zuge der Arbeiten viel Geduld bewiesen hätten: „Leider ist es bei einer derart umfangreichen Maßnahme nicht zu vermeiden, dass die Bewohner mit Belastungen durch Baulärm und Schmutz zu kämpfen haben. Dennoch haben wir die Baufirmen angehalten, diese unangenehmen Begleiterscheinungen in einem akzeptablen Rahmen zu halten. Wir freuen uns sehr, dass unsere Wohnungsnutzer so exzellent mitgearbeitet haben, selbst wenn ‘um sie herum’ saniert wurde.“ Für diejenigen, die sich aus Mobilitäts- oder Altersgründen dieser Belastung nicht aussetzen

## Kurzporträt „Charlotte“

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG – von ihren Mitgliedern gern auch liebevoll „Charlotte“ genannt – ist eine der großen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften mit einer über 100-jährigen Tradition. Die rund 6.500 Wohnungen befinden sich in den Bezirken Charlottenburg, Reinickendorf, Siemensstadt, Spandau, Steglitz, Weißensee und Wilmersdorf, wobei der Bestand in Spandau mit knapp 2.500 Wohnungen am größten ist. Bei der „Charlotte“ steht das Miteinander, eine gelebte und lebendige Nachbarschaft sowie Sicherheit in einem gepflegten Wohnumfeld im Vordergrund. Die starke Gemeinschaft fasst ca. 10.900 Mitglieder. Den Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen in einer Genossenschaftswohnung zu einer günstigen Nutzungsgebühr zu ermöglichen, ist das besondere Anliegen der „Charlotte“. Außerdem verfolgt die Genossenschaft konsequent eine Nachhaltigkeitsstrategie, um steigenden Energiepreisen entgegenzuwirken: Durch den Einsatz erneuerbarer Energien und hoher energetischer Standards werden die warmen Betriebskosten gering gehalten.



Einer der beiden Außenaufzüge am Wohnhaus Michelstadter Weg 54, 58



Hier sind Geduld und Gelassenheit gefragt: Frau Wilczek während der Modernisierungsmaßnahme; Foto Tina Merkau

Unabhängig davon macht die gelernte Schneiderin einen höchst agilen und fröhlichen Eindruck und nimmt Handwerkliches gern auch mal selbst in die Hand. „Selbst ist die Frau!“, lacht sie. Nicht immer zum Lachen zumute war ihr während der laufenden Sanierung, die ihr Nervenkostüm ziemlich strapazierte. Dennoch, so Brigitte Wilczek: „Ich habe mich entschieden, während der Modernisierung in der Wohnung zu bleiben, aber es ist schon ein eigenwilliges Gefühl, inmitten einer Baustelle zu wohnen.“ Insbesondere der Fensteraustausch zum Garten hin sei spannend gewesen. „Abgesehen davon, dass ich den Eindruck hatte, dass meine Wohnung völlig entkernt war, bin ich doch überrascht, wie schnell alles ging ...“ Während der Bauarbeiten habe sie sich zu keinem Zeitpunkt alleingelassen gefühlt – weder von der Wohnungsbaugenossenschaft noch von den Bauleuten. „Alle waren sehr hilfsbereit – vor allem, als ich zu einem gewissen Zeitpunkt mal nicht so gut zu Fuß war. Da haben alle auch mal für mich angepackt.“

Trotzdem habe sie die sprichwörtlichen „drei Kreuze“ gemacht, als die Handwerker abrückten. Auf die Frage, worauf sie sich jetzt am meisten freue, sagt sie ganz spontan: „Auf Ruhe und meinen Garten.“ Letzteren wird sie ab dem Frühjahr wieder liebevoll gestalten können – und auf ganz private Weise dazu beitragen, dass der „Charlotte“-Kiez in Hakenfelde noch ein Stückweit attraktiver wird.

Rudolf Orlob weiß als „Charlotte“-Vorstand, dass es existenziell notwendig ist, den Wohnungsbestand technisch in Schuss zu halten: „Um zukunftsfähig zu bleiben, ist es unumgänglich, dass wir unseren Bestand sowohl technisch als auch unter Energieaspekten ertüchtigen und aufwerten. Ohne die Kooperationsbereitschaft unserer Mitglieder könnten wir unsere Sanierungstätigkeit allerdings nicht umsetzen. Wir sind uns jedoch sicher, dass der Aufwand sich für alle lohnt. Deshalb werden wir den Weg, den wir eingeschlagen haben, fortsetzen und auch in den kommenden Jahren weitere Sanierungs- und Neubaumaßnahmen realisieren.“ Auch Carsten Rödiger, Baustadtrat im Bezirk Spandau, freute sich: „Während es an anderer Stelle stärker um rein wirtschaftliche, finanzielle Aspekte geht, stehen bei den genossenschaftlich organisierten Unternehmen Faktoren wie Nachbarschaft und Solidarität im Vordergrund. Daher tut es der Immobilienwirtschaft gut, dass Wohnungs-genossenschaften wie die 'Charlotte' wieder stärker

am Baugeschehen beteiligt sind.“ Siegfried Rehberg vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ergänzte: „Es ist immer die Rede von der Energiewende. Wir sollten in diesem Zusammenhang jedoch nicht ausschließlich global denken. Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke, Wärmedämmung – die Energiewende findet im Wohnquartier statt.“

**Brigitte Wilczek: Alle waren sehr hilfsbereit**