



*Axel Walter
Dipl.-Ing. (FH), Projektleiter
Siemens Wohnungsgesell-
schaft mbH & Co. OHG
Deutschland, München*

Schaffung von attraktivem Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch am Standort Erlangen

**Creating attractive living space
without using more land, Erlangen**

**Creare spazio abitabile attraente
senza usare superfici supplementary,
Erlangen**

Dokument in Deutsch

Schaffung von attraktivem Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch am Standort Erlangen

1 Einleitung

Im Mittelpunkt stehen der Mensch und die Familie – deshalb legt die Siemens Wohnungsgesellschaft bei der Planung von neuem Wohnraum großen Wert auf familiengerechtes Wohnen. Es sollen nicht einfach nur Unterkünfte für Siemens-Mitarbeiter geschaffen werden, sondern für jeden Mieter ein behagliches Heim. Das war bereits in den Nachkriegsjahren bei der Errichtung der ersten Wohnanlagen in Erlangen unser Ziel und ist es bis heute geblieben.

Im Jahre 2003 erging der Auftrag, den Standort Erlangen unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Bestandes hinsichtlich möglicher Erweiterungen durch Aufstockungen und Anbauten sowie möglicher Änderungen durch Abbruch und Neubau zu untersuchen. Mitte des Jahres 2004 wurden die Ergebnisse den Entscheidungsgremien der Siemens AG vorgestellt. Diese fassten daraufhin den Beschluss, die bestehenden Siedlungsstrukturen im Wesentlichen zu erhalten und die Gebäude in den drei Siedlungsgebieten Eskilstunastraße, Südvorstadt und Friedrich-Bauer-Straße um jeweils ein Geschöß aufzustocken und gleichzeitig die Außenhülle zu sanieren.

2 Die Siemens Wohnungsgesellschaft mbH & Co. OHG

Im Jahre 1919 wurde die Siemens Wohnungsgesellschaft von Wilhelm von Siemens in Berlin gegründet. Hintergrund war, dass Arbeiterfamilien mit geringem Einkommen in soliden Wohnungen leben konnten. Zur Jahrhundertwende war es in den Städten üblich, dass solche Familien sich nur Wohnungen leisten konnten, deren Zustand sehr schlecht war, oder die nach der Errichtung noch austrocknen mussten (das so genannte „Trockenwohnen“). Da durch diese Wohnverhältnisse die Gesundheit und somit auch die Produktivität der Mitarbeiter gelitten haben, entschied man sich, Wohnungsbau für die Mitarbeiter zu betreiben.

So wurden bis 1939 rund 1.900 Wohnungen in Berlin für Werksangehörige geschaffen. Von 1940 bis 1956 wurden in den Städten Erlangen, München, Berlin, Karlsruhe und Braunschweig weitere 3.300 Wohnungen errichtet. Bis 1974 entstanden in einzelnen Bauabschnitten noch weitere 2.500 Wohnungen vorwiegend in Erlangen, Berlin und München.

Über die vergangenen Jahrzehnte wurde der Bestand durch entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gepflegt, so dass die bauliche Substanz heute in einem guten Zustand ist. Derzeit hat die Siemens Wohnungsgesellschaft mehr als 4.000 eigene Wohnungen in Erlangen, München, Karlsruhe und Braunschweig im Bestand. In den nächsten drei Jahren werden rund 300 weitere Mietwohnungen in Erlangen und München gebaut. Diese Wohnungen sollen bevorzugt an neu eingestellte bzw. versetzte Mitarbeiter mit Familien vermietet werden. Damit wird ein nachhaltiger Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie geleistet.

3 Übersicht über das Projekt Aufstockungen in Erlangen

In den Siedlungsgebieten Eskilstunastraße, Südvorstadt und Friedrich-Bauer-Straße werden insgesamt 27 Wohngebäude im bewohnten Zustand aufgestockt. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bestandsmieter und in der Absicht auch behinderten Mitarbeitern geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, wurde zudem der Beschluss gefasst, bei allen Gebäuden, die nach der Aufstockung über mehr als drei Etagen verfügen Personenaufzüge anzubringen.

So werden insgesamt 73 neue barrierefreie und behindertenfreundliche Wohnungen mit einer Nettogrundfläche von 7.900 m² zzgl. Dachterrassen mit einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m² errichtet. Bei allen Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren keine umfassende Fassadensanierung erhalten haben, werden diese saniert. Die Sanierung umfasst die Dämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem und die Erneuerung der Balkone. Zum einen werden die bestehenden Balkone saniert und schichtweise neu aufgebaut, zum anderen werden auf die bestehenden Balkone neue Fertigbalkone aufgebracht.

3.1 Siedlungsgebiet Eskilstunastraße



Abbildung 1: Neubau von 19 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude

- Neubau von 19 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude
- Anbau von 16 Personenaufzügen an die Bestandstreppenhäuser (an allen Gebäuden bis auf die Querbauten)
- Alle Gebäude erhalten eine Sanierung der Fassade durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems und den Einsatz von Fertigbalkonen.

3.2 Siedlungsgebiet Südvorstadt



Abbildung 2: Neubau von 30 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude

- Neubau von 30 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude
- Anbau von 27 Personenaufzügen an die Bestandstreppehäuser
- Alle Gebäude bis auf Haus Nr.14 bis 40 erhalten eine Sanierung der Fassade durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie eine Sanierung der Bestandsbalkone oder den Ersatz durch Fertigbalkone.

3.3 Siedlungsgebiet Friedrich-Bauer-Straße



Abbildung 3: Neubau von 24 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude

- Neubau von 24 Wohnungen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude
- Anbau von 20 Personenaufzügen an die Bestandstreppehäuser
- Alle Gebäude erhalten eine Sanierung der Fassade durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems und den Einsatz von Fertigbalkonen.

4 Nutzung und Erhaltung der Siedlungsstruktur

Bei der Überplanung vorhandener Siedlungen ist nicht die nach Abstandsflächen optimierte Überbauung von vorhandener Liegenschaften unbedingt die beste oder sinnvollste Lösung. Vielmehr gilt es den Bedarf an Wohnungen auf längere Frist zu klären und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Ein weiterer oft vernachlässigter Faktor ist, dass in über Jahren gewachsenen Siedlungen auch ein enges soziales Gefüge und Netzwerk besteht.

4.1 Bedarfsgerechtes Bauen und Nutzung der Infrastruktur

Hinsichtlich der Alterstruktur der Bevölkerung und unserer Mieter macht es auf Dauer gesehen Sinn, den Wohnungsbestand möglichst alters- und behindertengerecht zu gestalten. Aus diesem Grund wurde der Beschluss gefasst, bei allen Gebäuden mit mehr als drei Etagen an das Bestandstreppehaus eine Aufzugsanlage anzuschließen. Leider sind auf Grund der Einbausituation der Bestandstreppehäuser nicht bei allen Objekten die Bestandswohnungen barrierefrei zugänglich, da die Aufzugshaltestelle nur am Zwischenpodest der Treppenläufe eingerichtet werden kann. Jedoch ist es nicht nur für ältere Menschen eine deutliche Erleichterung, wenn sie so über eine kurze Treppe ihre Wohnung erreichen.

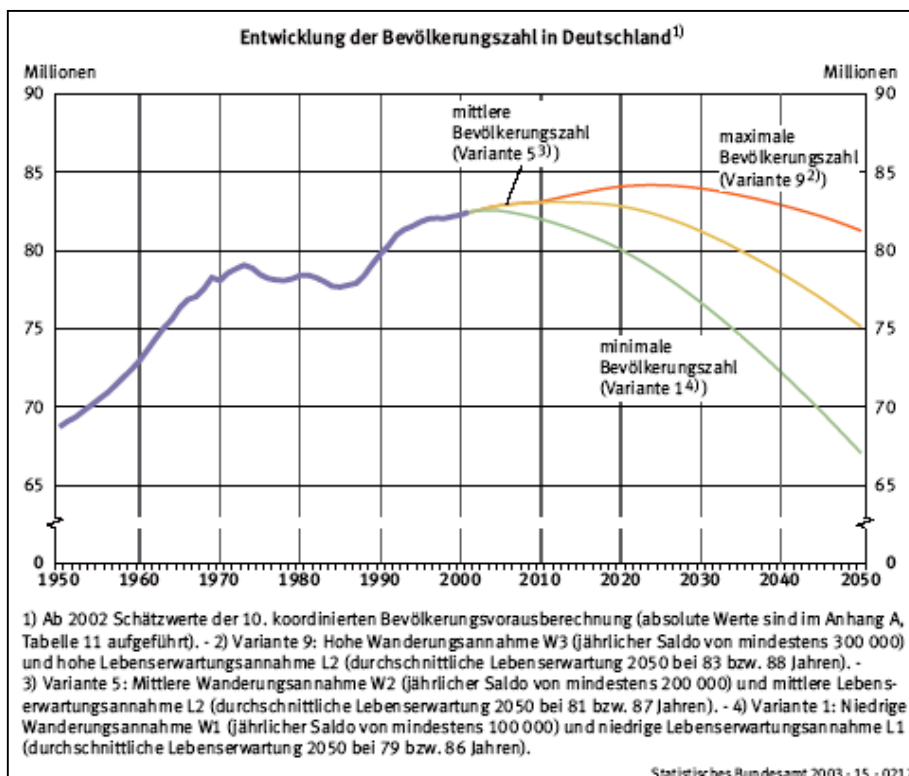


Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland

Bei der Bedarfsermittlung an Wohnungen ist es immens wichtig, die Immobilie auf lange Sicht zu betrachten. Die aktuelle Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarkts ist ein deutliches Beispiel dafür, wie am Bedarf vorbeigeplant werden kann. So stehen derzeit im München rund 1,89 Mio. m² und Berlin rund 1,76 Mio. m² Büroflächen leer. Dem gegenüber steht die tägliche Zunahme an Verkehrs- und Siedlungsflächen von 105 ha, das entspricht 140 Fußballfeldern. Somit liegt es in der Verantwortung eines jeden Entscheidungsträgers eine Baumaßnahme auch hinsichtlich der Umweltbelange zu beurteilen.

Wie auf den Lagenplänen unter Punkt drei zu erkennen ist, wäre in den drei Siedlungsgebieten eine deutliche Verdichtung aus baurechtlicher Sicht durchaus denkbar gewesen und man hätte auch deutlich mehr Wohnungen an gleicher Stelle errichten können. Es erschien allerdings sinnvoller, auf die vorhandene solide Bausubstanz aufzubauen und den Wert der Wohnanlage durch umfangreiche Sanierung und Erweiterung durch sozialverträgliche Aufstockungen zu steigern.

Darüber hinaus konnten folgende Standortvorteile bei der Planung genutzt werden:

- sämtliche Medien zur Versorgung sind vorhanden und müssen nur erweitert oder verstärkt werden,
- Wege, Feuerwehzufahrten, Außenanlage mit Beleuchtung, Spielplätze sind vorhanden und müssen ggf. nur ergänzt werden,
- große Grünflächen zwischen den Gebäuden bleiben als Wohnwert, Spielflächen und Naturboden erhalten,
- Anbindung an öffentliches Verkehrsnetz ist bereits vorhanden.

4.2 Berücksichtigung der sozialen Aspekte

Alle drei Siedlungsgebiete erfüllen die Kriterien, die unseren Mietern bei der Wahl ihrer Wohnung wichtig sind:

- Nähe zum Arbeitsplatz,
- bestehende Kinderkrippen- und Kindergartenplätze,
- Nähe zu Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien,
- Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz,
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten,
- ruhige Wohnlage, angenehmes soziales Umfeld,
- möglichst große Grünflächen in der direkten oder näheren Umgebung.

Für eine Sanierung und Erweiterung der Gebäude im bewohnten Zustand sprach letztlich der Umstand, dass es in Einzelfällen stark belastend gewesen wäre, wenn durch die Entscheidung für einen Abbruch und anschließenden Neubau alle bestehenden Mietverhältnisse in den Siedlungsgebieten gekündigt hätten werden müssen. Denn in den betroffenen Gebäuden leben rund 500 Familien, darunter auch einige ältere Mitmenschen, für die ein Ortswechsel zum Teil die Aufgabe ihrer sozialen Kontakte zur Folge gehabt hätte. Denn es ist bemerkenswert, wie gut die sozialen Netzwerke innerhalb einzelner Gebäude und Siedlungen funktionieren. Dies zeigt die gegenseitige Hilfsbereitschaft während der Baumaßnahmen.

5 Gründe für die Ausführung der Aufstockungen in Holzbauweise

Auf Grund der vorgegebenen kurzen Bauzeit und den Ergebnissen aus der Bestandsstatik kam nur eine Realisierung unter Einhaltung zweier Parameter in Frage:

- möglichst hoher Vorfertigungsgrad → sehr kurze Bauzeit
- möglichst leichte Konstruktion → geringe Belastung des Bestandsbaukörpers

Damit standen nur die Ausführung in Stahlbau- oder Holzbauweise zur Wahl. Auf Grund der hohen Stahlpreise schied diese Konstruktionsart aus.

Um den Bieterkreis nicht unnötig einzuschränken, wurde die Konstruktionsart in der Ausschreibung nicht vorgegeben, so dass alle Systeme möglich waren. Um den Bieterkreis im Vorfeld genauer analysieren zu können, wandte sich die Siemens Wohnungsgesellschaft an die Fachhochschule Rosenheim und den Landesbeirat Holz Bayern e.V..

6 Ausblick

Voraussichtlich werden die Aufstockungen bis zum Ende des ersten Quartals 2006 fertig gestellt sein. Der Rohbau für die Aufzugsschächte soll bis Ende des Jahres erfolgen, so dass ab dem Frühjahr 2006 auch in den Treppenhäusern der Ausbau beginnen kann.

Die Außenanlagen sollen ab dem Frühjahr 2006 wieder hergestellt werden. Durch den neu hinzugekommenen Wohnraum werden neue PKW-Stellplätze benötigt, diese sollen in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden.



Abbildung 5: Fertige Siedlung Eskilstunastraße