

Die „neue Welle“ von Wernigerode

Stadtumbau · Energieeffizienz · Demografie





Um das „Stadtfeld“ auch für finanzkräftigere Mieter wieder zu einer Alternative zu machen, wurde umfassend umgeplant.

Schritte aus Überzeugung

Das Wellenhaus mit seiner exponierten Lage am Stadteingang von Wernigerode wurde durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWW zu einem Vorzeigeprojekt der energetischen Sanierung und der möglichen Gestaltung von Wohngebäuden in Großtafelbauweise entwickelt. Dabei konnten Rückbaumöglichkeiten im Kontext des Förderprogramms Stadtumbau Ost optimal genutzt werden. Neue moderne Wohnungen sind entstanden, die den heutigen Anforderungen an Wohnraum entsprechen und die nachhaltig zu einer Aufwertung des Wohngebietes beitragen.

Seit einigen Jahren konzentrierten sich im Wohngebiet Stadtfeld die Investitionen der beiden Wohnungseigentümer GWW mbH und der WWG eG auf die energetische Gebäudesanierung, allerdings ohne Erfahrungen im Bereich des Wohnungsrückbaus sammeln zu können. Die GWW ging diesen Schritt aus ihrer Überzeugung heraus, dem demografischen Wandel heute begegnen zu müssen. Wir verzeichnen einen neuen Trend, der in den kommenden zwei Jahrzehnten die Wohnungsmärkte in Deutschland nachhaltig verändern wird. Die ländlichen Regionen, aber auch die Metropolen würden immer mehr ältere Menschen an kleinere Städte mit attraktivem Kulturangebot verlieren. Die kommende „Best-Ager-Generation“ sei gesund, aktiv und will ihren Ruhestand in Orten mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert verbringen, so belegen aktuelle Studien. Das sei der Beginn einer massiven neuen Wanderungsbewegung, deren Auswirkungen von Investoren und

Stadtplanern bislang vollkommen unterschätzt werde. Denn auf die Senioren würden bald darauf auch jüngere Menschen folgen, weil das Angebot an Arbeitsplätzen in diesen Städten deutlich wachsen wird. Gewinner dieser Entwicklung könnte auch Wernigerode sein. Und darauf sollten wir uns vorbereiten, indem wir adäquaten Wohnraum bereitstellen.

Der mehrfach prämierte Entwurf des Wellenhauses der GWW bildet heute einen spektakulären Abschluss des Wohngebietes und verbindet modernes Wohnen in neuen Strukturen mit Barrierefreiheit. Nach dem Startschuss 2012 gelang es, die Anzahl der Wohnungen deutlich zu reduzieren, neue Grundrisslösungen herzustellen und Wohnungen durch Aufzüge auch in den oberen Etagen attraktiv zu machen. Die überzeugenden Dachterrassenlösungen tragen dazu ebenfalls bei und bieten den neuen Mietern atemberaubende Blicke über die Stadt bis in den Harz und zum Brocken.

Im Zuge der Gebäudesanierung wurde eine deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Wohnungsgesellschaft vorgenommen. An dieser Stelle wird auch die Stadt in den kommenden Jahren weiterhin ansetzen und unterstützend wirken. Die Investitionen im Wohngebiet werden mit Unterstützung des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt“ fortgeführt, um zur Standortsicherung beizutragen und ein attraktives Wohnen für Jung und Alt zu ermöglichen. Mein Dank gilt der GWW für ihren Mut neue Visionen anzugehen und umzusetzen.



Peter Gaffert
Oberbürgermeister der
Stadt Wernigerode

Nachahmer gesucht



Dr. Bernd Hunger
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e. V.

Die „Welle“ im Wernigeröder Stadtfeld ist ein herausragendes Beispiel dafür, wie erstklassige Architekturqualität mit hervorragender Energieeinsparung und attraktiver Wohnumfeldgestaltung einhergehen kann.

Wie ging das? Eine Schlüsselrolle kommt der Wohnungsbaugesellschaft zu, die einen ganzheitlichen Planungsprozess mit hohem Qualitätsanspruch initiiert hat, ohne die Kosten aus dem Auge zu verlieren. Entstanden ist eine Vielfalt von Wohnungsangeboten und Mietniveaus für sozial gemischte Nachbarschaften, in deren Planung die Bewohnerinnen und Bewohner von Anfang an einbezogen wurden.

In fairer Partnerschaft zwischen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und engagierten Planern ist mit der „Welle“ ein Beispiel für klimagerechten und sozialverträglichen Quartiersumbau realisiert worden, das hoffentlich Nachahmer finden wird.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. setzt sich bundesweit für eine integrierte Strategie zur zukunftsfähigen Gestaltung der großen industriell errichteten Wohngebiete ein. Wir werben dafür, die Siedlungen baulich so zu erneuern, dass sie auf Dauer zukunftsfähig sind. Als Vorsitzenden freut es mich besonders, dass die „Welle“ von einer Bauherrin und von Planern gestaltet wurde, die zu unseren Mitgliedern zählen.





Ein neues Wahrzeichen für Wernigerode

Die Auszeichnung mit einer Goldmedaille im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen 1000+“ war 2009 die Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes durch das Stadtbüro Hunger mit einem sich anschließenden ganzheitlichen Planungsansatz zur Umgestaltung des Wohngebietes Wernigerode-Stadtfeld durch das Büro BBP.

Stadtfeld, ein Wohngebiet mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Alten und Sozialschwachen, war im Bewusstsein der Wernigeröder als Wohnstandort nicht mehr existent oder zumindest äußerst negativ besetzt. Wie kann da eine Revitalisierung gelingen? Die Schwächen der Kernstadt analysieren und in Stärken des Gebietes wandeln, würde nicht ausreichen.

Durch eine signifikante Umgestaltung der den Stadteingang prägenden Gebäude des Stadtfeldes, wurde eine „Ouvertüre“ geschaffen, die schlagartig die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit herstellte. Die gestalterische Idee, die Topografie des Harzes mit seinen sanften Hügelketten auf die Gebäude zu transformieren war ein geniales Gestaltungskonzept.

Barrierefreiheit, Energieeffizienz, differenzierte Grundrisse, gute Funktionalität, ein problemloser ruhender Verkehr sowie eine exzellente Freiflächenqualität sind angenehme, ergänzende Begleiterscheinungen.

Eine neue Identität gepaart mit hoher Wohnqualität führte zur Wiedergeburt von Stadtfeld und schufen ein weiteres Wahrzeichen in der Bunten Stadt am Harz.



Dr. Hans-Jürgen Gaudig
Geschäftsführer
BBP-Bauconsulting mbH

Wie sieben Mal Plus eine Welle hervorbrachten



Kirsten Fichtner
Geschäftsführerin
GWW

Die Bunte Stadt am Harz: Rathaus, Markt, Schloss... das ist Wernigerode. Niemand spricht von WBS 70 oder IW 64, keiner denkt an DDR-Plattenbauten. Unsere Stadt ist geprägt von nostalgischem Fachwerk und einer grandiosen Innenstadt. Und die Wohnsituation? Die Innenstadt ist ein Denkmal von 95 Hektar. Wohnraum ist limitiert, kleine Räumen, ohne Gärten. Bessergestellte haben neu gebaut.

Die Bunte Stadt schrumpft: Heute fast 34.000 Einwohner – 2025 werden es 6.000 weniger sein. Und wir altern, jeder zweite ist über fünfzig. Da soll die Wohnungswirtschaft gleichzeitig verschiedene Aufgaben lösen: altersgerechtes Wohnen, soziale Gerechtigkeit – und die Menschen wollen bis ins Alter in ihren Wohnungen verbleiben. Alles möglichst zum Nulltarif.

Die Energiewende sollen wir gestalten, Häuser sanieren und den Energieverbrauch senken. Aber keine Mieterhöhung. Unser Haus haben wir altersgerecht saniert. Das Geld mussten wir zuvor erwirtschaften, dies wiederum setzt Mieter voraus, die zahlen können.

Wir haben unser Potenzial genutzt – dank Kreativität. Laut Definition bedeutet sie, Vorhandenes neu zu kombinieren. Genau das haben wir getan: Eine Platte + Topografie des Harzes + schwebende Balkone + neue Grundrisse + energetische Sanierung + Barrierefreiheit + großzügige Dachgeschoss-Wohnungen + neue Grünflächen = Welle.

Ja, wir sind stolz auf die Medaille, noch stolzer aber auf die konkreten Verbesserungen: Wir haben nun fast 100 barrierefreie Wohnungen, vorher hatten wir fast keine. Wir verbrauchen nur noch halb so viel Wärme sowie Strom und fast die Hälfte unserer Mieter sind unter 50.

Bei aller Freude – ein Ziel haben wir nicht erreicht: Eine gesunde soziale Struktur, eine Durchmischung. Im Ergebnis zogen finanziell schwächere Mieter aus, weil niemand die anteiligen Kosten übernehmen wollte. Trotzdem: Wir haben menschenwürdig und zukunftsorientiert saniert. Ich würde mich freuen, wenn es künftig heißt – Bunte Stadt am Harz: Rathaus, Markt, Schloss, Welle.



Vom unsanierten IW 64 zur Wernigeröder Welle – das Ensemble schafft in der „bunten Stadt am Harz“ einen neuen Referenzbau.



Fakten zur Welle

Unabhängig vom Einkommen profitieren alle Mieter nach der Sanierung von gut 50 Prozent Einsparung beim Jahresendenergiebedarf (von 132 auf 65,4 kWh/(m²a)).

Bauseitig sind dafür die luftdichte Gebäudehülle, Wärmedämmung der Außenwände mit 14 cm starkem WDVS, Wärmedämmung von Dach und Kellerdecken (22 bzw. 12 cm Mineralwolle) sowie die Treppenrauminndämmung der Keller (12 cm Mineralwolle) verantwortlich.

Zudem wurden die Balkone wärmetechnisch entkoppelt. Überwiegend neue Fenster erreichen den U_w-Wert von 1,3 W/m²K.





Dämmerungsansicht auf den ersten Bauabschnitt mit der Gesamterschließung der Eingänge, dem Spielplatz, der Cortenstahlrinne, dem Boule- und Aufenthaltsplatz sowie dem Grüngerüst aus Hecken und Bäumen.

Mehr Lebensqualität für Mieter

Oft leiden Neubau- aber auch Sanierungsvorhaben trotz guter architektonischer Qualität an deren Gesamterscheinungsbild infolge einer nicht adäquat ausgebildeten Freifläche. Im Stadtfeld ist es dem Planungsteam gelungen, eine Homogenität zwischen Gebäude und Freifläche zu schaffen.

Grundidee ist es, den Freiflächenbereich zwischen Straßenraum und Feuerwehrumfahrt zu den Wohngebäuden visuell mit Hecken abzugrenzen, sodass mehr Privatheit und Verantwortlichkeit entsteht. Das neue, großzügige Podest vor einem Teil der Gebäude dient der behindertengerechten Zugänglichkeit und schafft zugleich den notwendigen Freiraum für die Anlage von Terrassen und privaten Vorgärten.

Durch die Verlegung der Wegeführung zum Gebäude entstehen Möglichkeiten für Kommunikation und mehr nutzbarer Freiraum.

Es gibt unterschiedliche Heckenräume mit Plätzen für Kleinkinder, Bewegungsräume sowie einen Boule- und Sitzplatz für die Erwachsenen. Der hochwertige glatte Bodenbelag aus Granit schafft Qualität, ist gefreundlich und nachhaltig. Ein Wasserkanal aus Cortenstahl sammelt das Regenwasser der Wege und schafft eine interessante Atmosphäre, wobei teilweise auch Wasser zurückgehalten wird.

Für die Sicherheit in den Abendstunden wurden Pollerleuchten mit halber Mannshöhe eingesetzt, welche die Wegeführung im weichen Licht angenehm nachzeichnen und den Gesamtentwurf unterstreichen. Zwei indirekt beleuchtete Außenaufzüge markieren den Schwerpunkt der Welle und geben Orientierung.



Andreas Brümmel

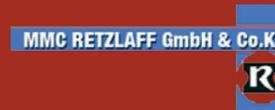
Brummell Landschaftsarchitekten
International

Partner & Projektbeteiligte



Ulrich Haase – Partner Bau
Quedlinburg GmbH

Als im Harzkreis ansässiges Unternehmen war es für uns eine besondere Herausforderung, bei diesem einzigartigen, prestigeträchtigen Objekt entscheidend mitzuwirken. Die Sanierung sowie der Neubau von Wohnanlagen gehören zu den Hauptgeschäftsfeldern unseres Unternehmens.



Daniel Retzlaff
MMC Retzlaff GmbH & Co.KG

Die „neue Welle“ setzt zweifelsfrei Maßstäbe in der Umgestaltung von Großwohnsiedlungen. Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode und BBP zeigen auf, wie durch eine kluge und kreative Sanierung ein ganzes Wohnviertel aktiviert werden kann und zu einer neuen Mitte wächst. Wir sind stolz, diesem Projekt unsere Handschrift in Form von Balkonen und Laubengängen geben zu dürfen.



Egbert Kaiser
BBP-Oberbauleiter

Exzellente Planung führt nur über eine konsequente Bauleitung zu der gewünschten Produktqualität. Unser Zwei-Mann-Bauleitungsteam, temporär unterstützt durch Spezialisten und Fachplaner, hat in 22 Monaten das Bauvorhaben erfolgreich umgesetzt. Das Ergebnis und die Zufriedenheit der Bauherrin sprechen für sich.



Jürgen Lindner
Sto SE & Co. KGaA

Die Welle in Wernigerode ist ein beeindruckendes Beispiel dafür, wie architektonische Aufwertung und energetische Sanierung Hand in Hand gehen können. Dank der guten Abstimmung von Dämm-, Heizungs- und Versorgungsmaßnahmen können unsere Wärmedämmverbundsysteme ihre optimale Wirkung erzielen.

Austausch mit der Branche



Der aktuelle Sachstand wurde im Oktober 2013 im Rahmen einer gut besuchten Fachtagung diskutiert. Es referierten: Dr. Hans-Jürgen Gaudig (BBP), Oberbürgermeister Peter Gaffert, Kirsten Fichtner (GWW), Jost Rieke (vdw), Moderator Dr. Bernd Hunger, Christian Linde (WWG), sowie Landschaftsarchitekt Andreas Brümmel (v. l. n. r).



GWW mbH
Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH
Platz des Friedens 6
38855 Wernigerode

Tel.: 039 43 - 210 02
Fax: 039 43 - 210 80
E-Mail: info@gww-wr.de
Internet: www.gww-wr.de

Geschäftsführerin:
Frau Kirsten Fichtner

Ingenieurgesellschaft
BBP Bauconsulting mbH
Wolfener Str. 36
12681 Berlin

Tel.: 030 - 936 923 11
Fax: 030 - 936 923 44
E-Mail: bbp@baucon.de
Internet: www.baucon.de

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Hans-Jürgen Gaudig