

Das Vorbild aus WULSDORF

Neubau und Umbau gibt es nur zu hohen Kosten, sagt die Bauwirtschaft. Deshalb müssten auch die Mieten steigen. Ein Unternehmen in Bremerhaven zeigt, dass es anders geht

Hans-Joachim Ewert steht an einer offenen Terrassentür und streckt einen Finger in die Luft – so wie man es macht, um die Windrichtung abzuschätzen. Ein leichter Luftzug ist spürbar in der Neubau-Musterwohnung. „Wir haben hier Luv und Lee“, sagt er, „eine windzugewandte und eine windabgewandte Seite.“ Und das hat Ewert, Architekt der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, kurz Stäwog, ausgenutzt.

VON MICHAEL FABRICIUS

Die Musterwohnung liegt in einem Neubau der Stäwog im Stadtviertel Engenmoor. Die besonderen Windverhältnisse in der Küstenstadt helfen nun dabei, erhebliche Kosten für die 31 Wohnungen einzusparen. Ewert hat einfache Falzlüftungen in Türen und Fenster einbauen lassen, die sich je nach Luftfeuchtigkeit öffnen und Frischluft durchlassen. Von Luv nach Lee. Kostenpunkt pro Stück: 25 Euro. Eine elektrische Lüftungsanlage, so wie sie in Neu-



Blaue Wände, Holz-Laubengänge und eine bundesweit berühmte Rampe: das „Spiralhaus“ der Stäwog in Bremerhaven

bauten sonst üblich ist, hätte bis zu 5000 Euro gekostet. „Vielen erscheint eine Falzlüftung als zu einfach, aber sie funktioniert“, sagt Ewert.

Die Wind-Lüftung ist nicht der einzige Trick, mit dem die Stäwog enorme Kosten bei dem Neubau eingespart hat. Ob beim Fundament, bei der Erschließung der Wohnungen oder der Ausstattung – die Kosten liegen weit unter dem, was heute üblich ist. Viele Bauträger und Immobilienfirmen behaupten, dass man neue Wohnungen nur noch zum Herstellungspreis von mindestens 3000 Euro pro Quadratmeter bauen könne, ohne Grundstückskosten. Das verteuert auch am Ende die Mieten. Die Stäwog in Bremerhaven jedoch beweist, dass es günstiger geht. Und zwar nicht nur beim Neubau, sondern auch bei Umbauten und Sanierungen, sogar von Mietwohngebäuden in sozialen Brennpunktgebieten – dort wo Mieter wohnen, „denen schon eine Erhöhung um einen höheren zweistelligen Centbetrag pro Quadratmeter zu schaffen macht“, sagt Stäwog-Geschäftsführer Sieghard Lücke. Für die gelungene Umgestaltung eines Quartiers in Wulsdorf hat die Wohnungsbaugesellschaft vor zwei Wochen den Preis „Soziale Stadt“ erhalten.

Wie schafft es ein städtisches Unternehmen, ein Marktteilnehmer, der im Vergleich zu anderen Investoren nicht gerade vor Finanzkraft strotzt, so günstig zu bauen, dass sogar für Rentner und Arbeitslose bezahlbarer Wohnraum dabei herauskommt? Stäwog-Planer Ewert nennt eine Grundvoraussetzung: Eben weil in Bremerhaven nicht jede Miete verlangt werden kann, müsse man innovativ denken. „Wir müssen jeden Euro

FORTSETZUNG AUF SEITE 47



VON PETER SCHELLING

Von Sibirien heizen lernen

Für uns Altbauwohner (frühes 20. Jahrhundert, Jugendstilelemente, mittelmäßiger Zustand) hat jetzt die schlechte Zeit begonnen. In anderen Häusern nennt man sie Heizperiode. Wir heizen mit einer Gastherme, einer, die Geräusche macht, und zwar solche, bei denen die Bewohner so lange an eine Vorstufe zur Explosion denken, bis der Klempner dann Entwarnung gibt. An den Türen zum Hausflur zieht es, und sie haben große Glasflächen, durch sie wird die Wärme mehr schlecht als recht daran gehindert, den Polkappen beim Schmelzen zu helfen. Man hört in den Rohren das Wasser gluckern, egal wie viel man entlüftet. Manchmal denkt man, man höre dort Geld zu den Stadtwerken fließen. So ähnlich ist es ja auch. Nun ist es halt auch so, dass die Miete niedrig genug ist (ostdeutsche Mittelstadt), um nicht dem Vermieter in den Ohren zu liegen. Er muss ja schließlich auch essen und trinken. Von den Nenzen lernen wären ein Ausweg, das ist ein Nomadenvolk aus Ostsibirien. Sie überleben die eisigen Temperaturen auch dadurch, dass sie Jurten aus mehreren Lagen Leder bauen. Vielleicht sollten wir dort mal einen Ingenieur anfordern. Unserer Tochter jedenfalls muss ich bald erklären, der Klimawandel bleibe. Egal wie oft sie die Schule freitags schwänzen wird. Es sei denn, sie dreht die Heizung herunter.

Das Vorbild aus Wulsdorf

FORTSETZUNG VON SEITE 45

drei Mal umdrehen“, sagt er. Während es in Berlin oder Hamburg kein Problem ist, eine Wohnung zu fast beliebigen Baukosten und mit einer Nettokaltmiete von 25 Euro pro Quadratmeter an den Markt zu bringen, herrschte im Engenmoor, dem Stadtteil mit dem windbelüfteten Neubau, noch vor Jahren fast 30 Prozent Leerstand. Bis Mitte der 90er-Jahre waren hier US-Armeeinghörige untergebracht. Wenige Jahre nach dem Abzug stand die Gegend vor dem sozialen Kollaps.

Die Stäwog warb gezielt um Mieter und versuchte, die Umgebung aufzuwerten. Jetzt wurde der Neubau fertiggestellt, seit Anfang Oktober sind alle Wohnungen bezogen. Das hebt die Stimmung im ganzen Viertel, sagt Stäwog-Chef Lücke. Stolz führt Architekt Ewert durch den Treppenaufgang und die Laubengänge, die außen an den neuen Wohnungen entlangführen – ein weiterer der vielen Tricks zur Kostensenkung. Alle 31 Wohnungen sind an nur ein Treppenhaus mit einem Aufzug angeschlossen. Normalerweise wären in dieser Größenordnung zwei Aufgänge üblich. Hier aber gelangt man vom zentralen Zugang über mit Glas abgeschirmte Außengänge zu den Wohnungen. Und das barrierefrei. Ewerts Wiederentdeckung des Laubengangs sparte Zehntausende Euro. Und jede Menge Fahrstuhlkosten.

Die Haus-Bauteile sind nach einem seriellen Prinzip gefertigt, die Wohnungen standardmäßig geschnitten. Für Ewert war das „Bauen für das Existenzminimum“ aus den 1920er- und 50er-Jahren ein Vorbild, auch die Bauten des „Neuen Frankfurt“ aus den 20er-Jahren. Und trotzdem sind Küchen und Bäder modern ausgestattet. Stäwog-Chef Lücke hat mit dem Gebäude die Neubau-Kostenlatte weit nach unten gelegt. Zu unterbieten sind: 2100 Euro pro Quadratmeter, in-

klusive Kosten für die Außenanlagen. Das Ergebnis ist eine Neubau-Nettokaltmiete von sieben Euro pro Quadratmeter. Und das bei einem Gebäude, das den KfW-55-Effizienzhausstandard erfüllt und damit 45 Prozent weniger Energie benötigt als ein Standard-Neubau. Hätte die Stäwog standardmäßig gebaut, wären die Baukosten 25 bis 30 Prozent höher gewesen.

„Ein schmales Budget und eine schwierige Aufgabe können auch dazu führen, dass man kreative Ideen entwickelt“, sagt Ewert. Das gelang auch im Stadtteil Wulsdorf. Schon vor 20 Jahren begann die Stäwog mit einer Umgestaltung des Viertels, damals ein sozialer Brennpunkt. Die grau-braunen



So sah das „Spiralhaus“ vor fünf Jahren aus

Flachdachbauten aus den 50er-Jahren rund um die Buxtehuder Straße galten in Bremerhaven als No-go-Area: Leerstand, Arbeitslosigkeit, Verwahrlosung. Einige Gebäude wurden abgerissen, die anderen Wohnblöcke wurden saniert. Ewert setzte ihnen Flugdächer auf und brachte Farben in die tristen Treppenhäuser. Ihm sei es wichtig gewesen, möglichst viel von der alten Bausubstanz zu erhalten. „Die Häuser sind solide gebaut mit Wänden aus Kalksandstein und Decken aus Beton. Das zu schreddern und als Fahrhahnunterlage zu verwenden, halte ich hinsichtlich des effizienten Ressourceneinsatzes für Wahnsinn“, sagt er. 100 Bäume wurden gepflanzt, sechs Kilometer Hecke angelegt.

Das Highlight jedoch ist der wohl meistbesuchte und meistfotografierte Sozialwohnungsbau der Republik: das

„Spiralhaus“, das so heißt, weil man über eine Rampe, aufgehängt an einer Holzkonstruktion, vom Garten in das Gebäude gehen kann. Um das Prinzip zu erklären, nahm Ewert immer wieder eine Holz-Murmelbahn seiner Tochter mit in die Bauämter. Auch beim Spiralhaus baute er Laubengänge an und verzichtete dafür auf teure Aufzüge. Später wurden noch Gärten für die Mieter angelegt, daneben eine Laube mit Unterstand für kleine und große Feste. Das Ergebnis: aus 30 Prozent Leerstand im gesamten Quartier vor 20 Jahren wurden null Prozent. Und das bei einer Bewohnermischung, die einem Bürgermeister normalerweise Kopfzerbrechen bereitet: 40 Prozent der Mieter gehören 15 verschiedenen Nationalitäten an. Von den 60 Prozent deutschen Staatsbürgern sind viele Sinti und Roma.

Noch immer freut sich Ewert über die Rampe, die „Spirale“, auf der sich die Bewohner auf dem Weg in ihre gepachteten Mietergärten begegnen. Die ganze Konstruktion und die Modernisierung der Wohnungen war so günstig, dass die Bewohner nicht mehr als fünf Euro Miete pro Quadratmeter zahlen.

Auch an anderer Stelle, an der zentraler gelegenen Neuen Landstraße, hat die Stäwog einen 50er-Jahre Block enorm günstig saniert. Und auch hier war der entscheidende Trick der Laubengang, hinter einer Fertigteil-Konstruktion mit schuppenartiger Sicherheitsverglasung als klimatischer Pufferzone. 2018 bekam die Stäwog dafür den Deutschen Bauherrenpreis.

Noch mehr haben sich die Stäwog-Macher jetzt aber über den Preis „Soziale Stadt“ gefreut, ausgelobt von einigen Verbänden, unterstützt vom Bundesbauministerium. Erstmals gibt es 10.000 Euro Preisgeld. „Das wollen wir gemeinsam mit den Bewohnern nutzen“, sagt Stäwog-Chef Lücke, und einen „multifunktionalen Marktwagen bauen.“