

Sanierung/Modernisierung

Qualitätssteigerung durch Gestaltung des Freiraums

Bei der Projektentwicklung für Wohnungsbau und Gewerbeimmobilien gewinnt die Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden zunehmend an Bedeutung. Der umgebende Freiraum sollte nicht nur aus ästhetischen Gesichtspunkten Teil einer hochwertigen Erneuerung sein. Qualität wird durch ein kluges Nutzungs- und Gestaltkonzept und dessen professioneller technischer Umsetzung erreicht.

Bedeutung des Freiraumes bei der Altbauanierung

Dipl.-Ing. Susanne Pretsch, Freischaffende Garten- und Landschaftsarchitektin in Berlin

Die zunehmend ausgesetzte Eigenheimförderung und der damit prognostizierte Rückgang der Neubauvorhaben bei Einfamilien- und Reihenhausegebieten am Stadtrand lässt die qualitätsvolle Modernisierung des Altbaus zunehmend in den Fokus der Projektentwicklung rücken. Hier werden Mieter wie Käufer gleichermaßen in Zukunft verstärkt Wert auf ein attraktives Wohnumfeld legen.

In den dichtbebauten Altbau-

quartieren der Innenstädte herrscht ein Mangel an Grün- und Spielflächen. Gerade wohnungsnahe Freiflächen sind von besonderer Bedeutung, um unseren Bedarf an Grün und Erholung zu sichern. Ein gestalteter Innenhof kann zu einem wichtigen Grund bei einer Standortentscheidung werden.

Auch für Dienstleistung, Läden und Büros in Erdgeschossen und im Souterrain sind die das Gebäude umgebenden Freiflächen zunehmend wichtig. Der Blick aus dem Fenster, ein erholsamer Platz im

Schatten für die Mittagspause - die Erwartungen an ein angenehmes Arbeitsumfeld sind gestiegen.

Hier wird die Bedeutung eines funktionierenden Freiraumkonzeptes und dessen überzeugender Umsetzung deutlich. Erstens leben und arbeiten die Menschen dort gerne, zweitens kümmern sie sich darum und achten darauf. Projekte der Wohnumfeldgestaltung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf bestätigen solche Erfahrungen. Hier liegt der Vorteil für den Auftraggeber in hohen Einsparungen bei

Autorin:

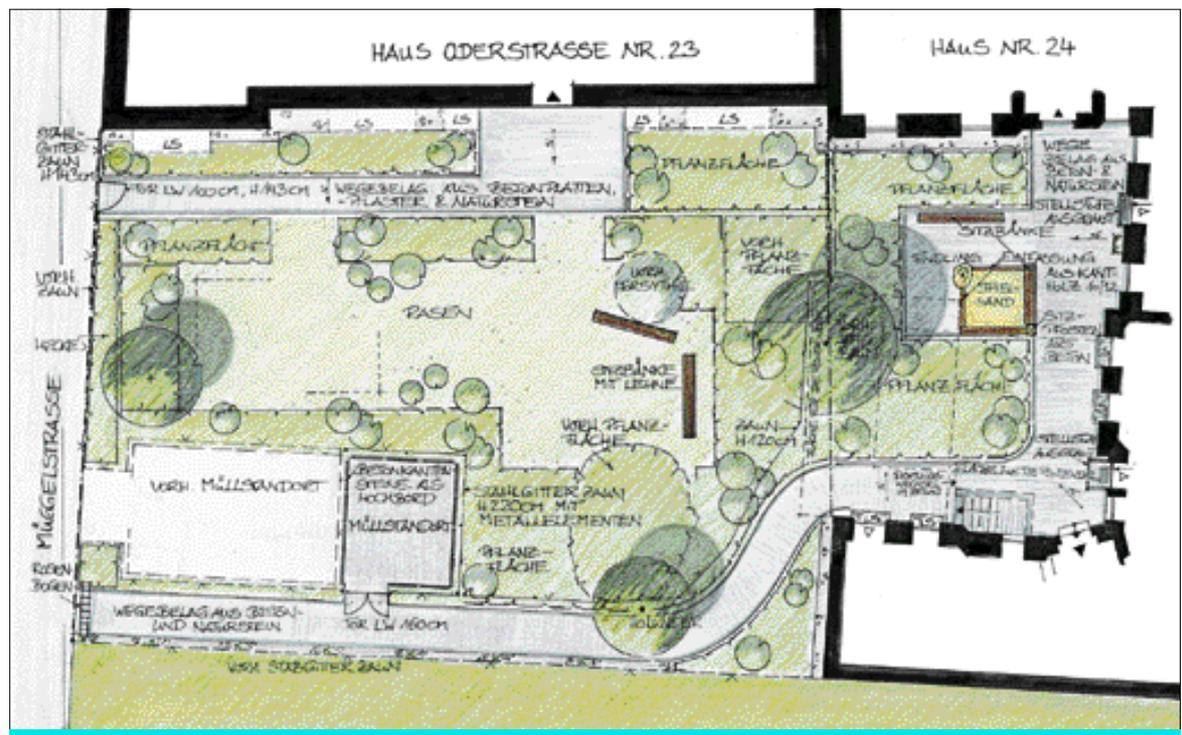


Bild 1: Projekt Oderstraße 24, Entwurf Außenanlagen

der Unterhaltung als auch bei der Bindung von Mietern.

Der Schlüssel einer gelungenen Revitalisierung liegt einerseits in der Erarbeitung schlüssiger Konzepte und Ideen, andererseits in der sorgfältigen Vorbereitung und der qualitätsvollen technischen Ausführung.

Das Projekt Oderstraße 24 – Entwurf und technische Lösungen

Das Bauvorhaben Oderstraße 24 liegt im Berliner Innenstadtbezirk Friedrichshain. Städtebaulich ist das Gründerzeitgebäude in die geschlossene südliche Bebauung des Traveplatzes eingebunden. Die für diese Zeit typische Abfolge von Vorderhaus, Hinterhaus und einem Seitenflügel umschließt einen kleinen Innenhof. Dieser grenzt nach Osten hin an das rückwärtig unbebaute Nachbargrundstück und bildet mit diesem zusammen eine offene helle Freifläche. An das Vorderhaus schließt sich hier eine Blockrandbebauung der 50er Jahre an. Ein kleiner fußläufiger Durchgang führt unter dem Nachbargebäude hindurch zur Müggelstraße, die hier von Süden kommend als Stichstraße endet. Deren Gehweg begrenzt das rückwärtig unbebaute Grundstück.

Hochbauseitig wurde das Gebäude grundsaniert und modernisiert. Durch Grundrissveränderungen und Einbau von französischen Balkonen in die Brandwand des Hinterhauses entstanden moderne, dem heutigen Standard entsprechende helle Wohnungsgrundrisse. Das Dachgeschoss wurde über alle drei Gebäudeteile hin ausgebaut. Im Souterrain des Vorderhauses ist eine Nutzung für Büro- oder Ladenräume geplant. Der Anspruch der Bauherrin und ihrer Architekten ist stets das Herausarbeiten von Besonderheiten zu einer einmaligen Gestaltung. In der Oderstraße 24 wurde dies durch die künstlerische Gestaltung der Fassade, Balkone und Treppenhäuser erreicht.

Der Innenhof sollte zum Garten werden. Neben dem Bezug auf die

Fassadengestaltung und die künstlerischen Elemente bei der Material- und Farbwahl von Belag und Ausstattung liegt ein Schwerpunkt des Entwurfes auf der sorgfältigen Pflanzenauswahl. Eine einvernehmliche Lösung mit der Wohnungsbau-gesellschaft Friedrichshain bezüglich funktionaler Flächen für Müll und Feuerwehrzugang machten ein Gesamtkonzept für beide Grundstücke möglich.

Trotz räumlicher Einheit mussten jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Teilflächen voneinander getrennt bleiben. Auch die Ausführung sollte in 2 Bauabschnitten erfolgen, wobei der erste bereits abgeschlossen ist und hier vor allem betrachtet sein soll. Er umfasst das eigentliche Grundstück Oderstraße 24, den Zugangsweg über das Nachbargrundstück und den Müllstandort.

Zunächst waren erforderliche Größe und Anordnung der Funktionsflächen zu klären. Der Müllstandort wurde auf dem Nachbargrundstück im Anschluss an den bereits vorhandenen angelegt. Dadurch konnte auf dem Grundstück selbst auf das Aufstellen der Mülltonnen verzichtet werden. Für Fahrräder entstand im ebenerdig zugänglichen Erdgeschoss des Hinterhauses ein Fahrradabstellraum. Die Bauaufsicht forderte einen Spielbereich mit Sandspielfläche. Die Feuerwehr benötigt im Innenhof zwei Aufstellflächen für tragbare Leitern (5 m x 8 m) und den Zugang über das Nachbargrundstück. Für den Dachgeschossausbau waren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Stichwort Biotopflächenfaktor BFF).

Der Ausgleich für die Erhöhung der Geschossfläche durch den Dachgeschossausbau konnte durch die Reduzierung der versiegelten Fläche, Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Wegebeläge, Fassadenbegrünung und das Anbringen von Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Meisen und Spatzen geschaffen werden.



Foto: H. Schweitzer

Bild 2: Der Innenhof vor der Modernisierung



Bild 3: Auch während der Bauphase muss der Hauszugang immer gewährleistet sein.

Das Niederschlagswasser von den Wegflächen versickert so weit wie möglich. Der vorhandene Ablauf wurde als Notüberlauf für die Frost-/Tauperiode belassen. Bei der Höhenabwicklung und der Entscheidung über einen ebenerdigen oder mit einer Stufe versehenen Zutritt

Sanierung/Modernisierung



Bild 4: Auf engstem Raum arbeiten mehrere Gewerke: Verlegung der Telekommunikationskabel.



Bild 5: Blick über den Sitzplatz in Richtung Nachbargrundstück.

zu den Erdgeschoss- bzw. Souterrainräumen spielten vor allem ästhetische Gesichtspunkte im Verlauf des gekachelten Sockels eine Rolle.

Für den Wegebelaag fiel die Wahl auf eine kostengünstige Variante aus Betonplatten und Naturstein.

Farben und Struktur stimmen mit den dezenten Naturtönen der Fassade überein. Das Streifenmuster unterstützt die ruhige Gestaltung mit klaren Linien und betont die Ausrichtung des Entwurfs auf das gesamte Grundstück. Dies wird vor allem von Fenstern und Balkonen aus zu erkennen sein. Die Linien klären auch den nicht rechtwinkligen und dadurch unruhigen Hofgrundriss.

Auf der Pflanzung liegt ein Hauptaugenmerk des Entwurfs. Die Auswahl der Sorten berücksichtigt Standorteigenschaften und das Ziel eines ansprechendes Bildes in allen Jahreszeiten. Immergrüne Gehölze und Bodendecker bilden ein Gerüst für zu (wirklich) allen Jahreszeiten blühende Sträucher und Stauden, die schatten- und trockenheitsverträglich sind.

Die Beleuchtung des gesamten Grundstücks erfolgt über Wandleuchten am Gebäude. Auch der Zugang zum Müllplatz ist beleuchtet.

Der Müllstandort erhielt eine einfache, immergrün berankte Einzäunung. Tore und Zaun begrenzen das Grundstück zum Gehweg hin und schaffen so einen privaten Gartenhof.

Für den zweiten Bauabschnitt ist ebenfalls ein Tor zur Abgrenzung vom öffentlichen Straßenland, die Neuordnung der Wegeflächen und die Anlage von Rasen und Pflanzfläche vorgesehen.

Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes

Grundlage eines guten Gelingens ist das Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Das Nebeneinander von Funktionalität und Ästhetik auf engstem Raume erfordert oftmals einen gestalterischen Kunstgriff.

Zunächst einmal müssen funktionale Ansprüche geprüft werden: Flächen für die Feuerwehr, Unterbringung des Mülls, Anforderungen an Spielflächen,

Anzahl der Fahrradabstellplätze. Bauaufsichtliche und naturschutzfachliche Anforderungen sollten frühzeitig mit den zuständigen Behörden geklärt werden. Vorhandenes ist zu begutachten. Das sind nicht nur die sichtbaren Elemente wie die vorhandene Vegetation, sondern auch Leitungen im Untergrund, Schächte etc. Dabei ergeben sich oft ganz besondere Bestandsqualitäten, die einen adäquaten planerischen Umgang damit erfordern.

Beim Entwurf soll die funktionale Einheit von Haus und Garten unbedingt Niederschlag finden. So eng nebeneinandergelegt ist die Formensprache, Material und Farbgebung fein aufeinander abzustimmen. Auch Kontraste müssen letztendlich passen.

Das Material für die Wegebeläge ist den Anforderungen entsprechend zu wählen. Müssen sie befahrbar sein? Mit welcher Achslast? Die Materialwahl birgt einen wichtigen Planungsaspekt. Bei dem oft engen Budget sollten von Anfang an Alternativen bedacht werden. Bei Einsparungen, die meist am Ende notwendig werden und dann die Außenanlagen besonders treffen, ist eine hohe Flexibilität gefordert. Hier bietet z.B. die Kombination aus Betonsteinen mit sparsamer Verwendung von Naturstein ein hohes Einsparungspotenzial. Ausstattungselemente sollten hochwertig und stabil gewählt werden. Sie sind neben der Pflanzung der Qualitätszeiger einer Gestaltung.

Wichtig ist ein schlüssiges Beleuchtungskonzept in Zusammenarbeit mit dem Hochbauingenieur, bei dem nicht nur Sicherheitsaspekte eine Rolle spielen sollten. Eine nächtlich beleuchtete Freifläche kann auch zum gestalterischen Highlight werden.

Der Gestaltung der Pflanzflächen sollte ein Schwerpunkt jedes Freiraumkonzeptes sein. Der Umgang mit der Pflanze als Baumaterial, die Auswahl der Sorten nach



Bild 6: Der fertiggestellte Innenhof, vom Nachbargrundstück aus gesehen. Aus verwaltungstechnischen Gründen trennt ein Zaun die Grundstücke.

Standorteigenschaften, Blattstruktur, Blüten- und Blattfarbe und Blühzeit - um hier nur einige Auswahlkriterien zu nennen - und ihrer Kombination verdient besondere Beachtung. Neben Standorteigenschaften und ästhetischer Auswahl spielt auch ein anderer Gesichtspunkt eine maßgebliche Rolle: die Zuständigkeit bei der Pflege der Pflanzung. Staudenflächen brauchen Pflege! Ein- bis zweimal im Jahr müssen sie neben der regelmäßigen Unkrautbeseitigung und Lockerung zurückgeschnitten oder eventuell geteilt und verpflanzt werden. Hier ist ein Fachbetrieb erforderlich. Die Beauftragung eines Pflegekonzeptes bzw. -planes durch den Auftraggeber gewährleistet die Entwicklung und dauerhafte Schönheit der Neupflanzung.

Die Erfahrung zeigt, dass sich die Neupflanzung während der Entwicklungspflege durch die Fachfirma im Rahmen ihres Bauauftrages prächtig entwickelt. Bei anschließender, durchaus üblicher Übernahme der Pflege durch eine Hauswartungsfirma verschlechtert sich der Zustand oft rapide.

Optimierung bei der technischen Umsetzung

Ein erster Bestandteil der technischen Umsetzung muss immer die Entwässerung und die damit verbundene Höhenabwicklung sein. Dies entscheidet nicht nur über die Wahl der Entwässerungseinrichtung, sondern auch über den Einsatz von Gestaltungselementen wie Stützmauern und Einfassungen und damit das gesamte zukünftige Erscheinungsbild.

In Berlin gilt hier der spezielle Aspekt der Kosteneinsparung: pro Quadratmeter zu entwässernder Fläche erheben die Berliner Wasserbetriebe eine Abgabe von 2,44 DM. Über mehrere Jahre gerechnet kann hier beachtlich bei den Betriebskosten eingespart werden. Daher sollte die Möglichkeit zur Versickerung bzw. zum Auffangen des Dachablaufwassers in einer Zisterne zur Gartenbewässerung geprüft werden. Entscheidend ist dabei, ob eine kontinuierliche Nutzung und Wartung durch einen Hausmeister, Eigentümer oder Mieter gewährleistet ist.

Mit der Höhenplanung einher geht die Konkretisierung der baulichen Schnittstellen: die Gestaltung des Sockels und dessen Anschlusshöhen sind zwingend vor der Fassadendämmung und dem Verputzen festzulegen. Dabei kann es sinnvoll sein, Arbeiten im Außenraum be-

züglich der Geländemodellierung vorzuziehen. Schutz vorhandener Vegetation und Bäume, deren Rückschnitt und nachfolgender Schutz sollte ebenfalls vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen. Dies wird viel zu oft vernachlässigt und führt zu hohen Folgekosten. Erhalt vorhandener Vegetation spart Geld und bietet auch die Chance, den Außenanlagen sofort ein üppiges Aussehen zu verleihen.

Die Lichtschächte sind ein weiterer wichtiger Punkt. Nicht nur die Höhe, sondern auch Zustand, Sanie-

Bild 7: Der Sitzplatz vor dem Vorderhauszugang



Bild 8: Seitenflügel und Hinterhaus nach der Sanierung, im Vordergrund der 2. Bauabschnitt, der nach den Fassadenarbeiten im Herbst begonnen wird.

Sanierung/Modernisierung



Bild 9: Der Blick von oben zeigt die Pflasterstreifen



Bild 10: Die Planung nimmt auf vorhandene Vegetation Rücksicht: Zugang über den Nachbarhof.

rungsbedarf und Zuständigkeit in Planung und Ausführung muss geklärt werden. Hier hat sich im Sinne eines geschlossenen Fertigstellungsbildes bewährt, die Ausführung in die Hand der Landschaftsbaufirma zu legen, die sich dann eventuell eines Maurers als Subunternehmen bedient. Eine Begutachtung der Substanz und der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung muss allerdings durch den Hochbauingenieur erfolgen.

Schwierigkeiten gibt es oft bei Überschneidungen der Arbeitsbereiche, bei Außenanlagen besonders dann, wenn Leitungen und Rohre im Untergrund verlegt werden. Auf dem engen Raum eines Innenhofes ist ein Ausweichen auf andere Bauteile nicht möglich. Baubehinderungsanzeigen ziehen Ärger und Kosten nach sich. Die Koordination des Bauablaufs muss deshalb mit den beteiligten Gewerken (Fassade, Verlegung von Leitungen durch die Freifläche etc.) festgelegt und ihre Einhaltung durch konsequente Bauüberwachung gewährleistet werden. Dies mindert zum einen den Aufwand doppelter Arbeit und Schäden durch gegenseitige Zerstörung und reduziert zum anderen auch die Belastung der ja oft in ihren Wohnungen verbleibenden Bewohner. So muss der ungehinderte Zugang der Mieter zu ihren Häusern und den Rettungswegen immer gewährleistet sein. Abriss

vorhandener Wegefläche und der Einbau der Tragschicht an einem Tag reduzieren zum Beispiel den Aufwand für Provisorien.

Der Schlüssel für eine gelungene Umsetzung liegt im frühzeitigen Einbeziehen aller am Bau Beteiligten und der engen Zusammenarbeit der Disziplinen. Hierzu gehören auch Vorabgespräche mit zuständigen Behörden. Die eindeutige Klärung der Schnittstellen sowie des zeitlichen Bauablaufes und dessen Einhaltung durch eine konsequente Bauüberwachung führen zu einem guten Ergebnis. Jeder im Rahmen des Bauablaufes gemachte Fehler schlägt sich nicht nur im Zeitaufwand bzw. Ärger der Planungsbüros und im Gesamtbild der Anlage nieder, sondern auch im Baukostenbudget.

Zusammenfassung

Durch die Einbeziehung des Freiraums bei der Sanierung und Modernisierung von Altbauten lässt sich die Attraktivität eines Objektes entscheidend steigern und damit die Standortentscheidung zukünftiger Mieter und Käufer beeinflussen. Qualität entsteht hier durch die Entwicklung tragfähiger Nutzungs- und Gestaltkonzepte und vor allem deren technisch einwandfreier Umsetzung. Dieses Ziel kann nur durch die frühzeitige Einbeziehung und intensive Zusammenarbeit aller beteiligten Fachdisziplinen erreicht werden.

Daten zum Projekt Oderstraße 24

Bauherrin: GbR Oderstraße 24, Geschäftsführer Jürgen Gerstenberger, Dipl.-Ing. Holger Schweitzer, Berlin

Landschaftsarchitektur: Susanne Pretsch, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Berlin

Größe Außenanlagen: ca. 600 m²

Ausführung: Kurt Pohl, Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau GmbH & Co., Berlin

Architektur: Holger Schweitzer mit Markus Paus und Kai Simon, Diplom-Ingenieure und Architekten, Berlin

Künstlerische Gestaltung der Fassaden und Loggien: Christiane Büchner, Freie Künstlerin