

Ettersburger Gespräch 2022

**Studentendorf Schlachtensee
Erneuerung
Wohngemeinschaftshäuser
Berlin**

Standort

Wasenstr. 75, 14129 Berlin

Bauherr

Studentendorf Schlachtensee eG, Berlin

Architekt

Muck Petzet Architekten, München

Tragwerksplanung

CRP Bauingenieure GmbH, Berlin

Gebäudetechnik

team für technik GmbH, Berlin

Landschaftsarchitekt

Dr. Uwe Neumann, Berlin

Generalunternehmer

Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Chemnitz

Planung / Realisierung

2017-2018 / 2019-2020

BGF

ca. 11.133 m²

Baukosten

16,96 Mio. Euro (KG 200-700)



©Mila Hacke

Die Wohngemeinschaftshäuser wurden Mitte der 1970-er Jahre von den Architekten Kraemer, Pfennig und Sieverts (KPS) als experimentelle Erweiterungsbauten des Studentendorfs Schlachtensee realisiert. Die Hausgruppen aus unterschiedlich addierten Typenhäusern sind typische Beispiele einer von Serialität begeisterten, bescheidenen Architektur der Spätmoderne.

Die Häuser mit 351 Wohneinheiten stellen für die Studentengenossenschaft eine wesentliche finanzielle Grundlage der denkmalgeschützten modernisierten Gesamtanlage dar. Sie sollten „aufgewertet“ aber vor allem in einem sehr knappen Budget und Zeitrahmen modernisiert werden. Die Gebäude mussten im Inneren in nur sechs Monaten komplett modernisiert werden. Mit der Suche nach dem minimalsten Eingriff kristallisierte sich heraus, dass die Essenz der Wohngemeinschaftshäuser bewahrt und gleichzeitig für neue Generationen nutzbar gemacht werden sollte. Die gemeinsamen Sanitärbereiche und Gemeinschaftsküchen dienen und dienen Wohngemeinschaften von jeweils sechs Bewohnern.

Eine Untersuchung aller Bauteile, der Fassaden, Fenster, Oberflächen, Türen, Einbaumöbel, der Elektrik, Heizung und der Sanitäreinrichtungen folgte. Jede Maßnahme wurde einer strengen Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen – wobei dem räumlich architektonischen Nutzen ein hoher Stellenwert eingeräumt wurde. Eine sorgsame Analyse und bauphysikalische Berechnung zeigte auch, dass mit einer Erneuerung der Fenster sowie Dämmung der Dachfläche und der Kellerdecke ein den KfW Förderkriterien entsprechender energetischer Zustand erreicht werden konnte. Obwohl die Gebäude nicht denkmalgeschützt sind wurden Methoden der Denkmalpflege angewandt. Erstaunlich war, wie gut die Gebäude ihr Alter von 45 Jahren überstanden hatten und damit Annahmen zu Lebenszyklen neu überarbeitet werden müssen. Die Gebäude werden Ihren „Normlebenszyklus“ von 60 Jahren nach der Modernisierung hoffentlich weit überschreiten und die angebliche Lebensdauer von max. 25 Jahren für die Gebäudetechnik wurde bereits jetzt um 100% überschritten.

Die Häuser konnten – durch die mühsame aber letztlich erfolgreiche Suche nach dem geringstmöglichen Eingriff – in der vorgegebenen Zeit und im Budget realisiert werden. Mit Gesamtkosten von weniger als 50.000 EUR / Einheit liegt der Preis bei unter 50% eines vergleichbaren Neubaus (1.557 Euro/m², Gesamtkosten KG 200-700 BGF). Die Infragestellung von Standards, der möglichst weitgehende Erhalt von Bestandselementen, die akribische Detail- und Grundrissarbeit, die Fortschreibung der vorhandenen Gestaltung und das Ringen um die langlebige, aber bezahlbarste Lösung waren die Garanten für diesen Erfolg.