



Autorin: Claudia Pejas, Dortmund

Vom Wohnsilo zur Wohnperle: Der Filmemacher und Bambi-Preisträger Adolf Winkelmann („Contergan – eine einzige Tablette“) dokumentiert die Modernisierung einer Großwohnanlage in Hagen/Westfalen.

Ein neues Kleid für 17 Kisten



Foto: Suhan

Am Hang – Das Mezzanin-Geschoss umgibt alle Häuser und verbindet sie

So hat Bambipreisträger Adolf Winkelmann die Verwandlung der 17 gräulichen Hochhäuser in ein lebenswertes Quartier in Anmutung eines mediterranen Bergdorfes genannt. Fast zwei Jahre lang haben er und sein Team die Neugestaltung mit der Kamera begleitet – von der Planung bis zur Fertigstellung der Grünanlagen. Ob Baubesprechungen, Mieterversammlungen, Bauarbeiten – überall lässt der Regisseur die Menschen „frei Schnauze“ zu Wort kommen und hat sie bei ihrer Arbeit beobachtet. Gewürzt mit Fakten und Meinungen von Experten über die Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte, Erläuterungen von Architekten und Genossenschaft über ihre Überlegungen und den Meinungen der Mieter ist ein 76minütiger Film entstanden, der informativ, historisch, witzig und vor allem authentisch berichtet – über ein gelungenes Projekt, das zeigt, wie einem Problemquartier

eine Umfrage, dass die Menschen mit ihren Wohnungen, vor allem mit der Größe und der Aufteilung, sehr zufrieden sind. Übel stoßen dagegen die gesamte äußere Erscheinung, die Eingänge, Fassaden, schlechte Beleuchtung und die lieblosen Außenanlagen auf. Auch die Treppenhäuser sind in der Kritik. 2007 stehen von den 175 Wohnungen rund 40 leer.

Maßnahmen und Investitionen

Abriss ist ein Thema, aber da die Bausubstanz gut ist und die Wohnungen gefallen, beschließt die Genossenschaft zu modernisieren. Die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen (GWG) beauftragt den Dortmunder Architekten Andreas Hanke. Er hat sich auf die Sanierung und Modernisierung von Großwohnanlagen spezialisiert. Für rund 8,1 Mio. € soll die Höxterstraße wieder aufblühen und das nicht nur äußerlich. Auch energetisch soll die Anlage auf den bestmöglichen Stand gebracht werden.

In 13 Monaten Bauzeit und für 8,1 Mio. € verwandelt sich die Siedlung in ein lebenswertes Quartier. Durch die Energieeinsparungen steigen die Mieten nach der Modernisierung effektiv um nur 24-25 ct/m².

Architektur und energetische Sanierung

Aber wie rettet man ein solches Quartier, macht es wieder lebenswert? Bei Architekt Andreas Hanke klingt das fast einfach: „Wir geben den namenlosen Wohnkisten ihre Identität zurück, indem wir ihnen eine Geschichte geben und sie erzählerisch machen.“ Für die Architektur der Höxterstraße heißt das: Struktur und Proportionen. Andreas Hanke gliedert die Gebäude, gibt ihnen Sockel und Dächer, setzt Risaliten und Gesimsbänder ein, installiert die Eingänge als zweites Portal mit goldenem Rahmen und fast ein Meter großen Hausnummern. Und dem Geschoss unter dem Dach gibt er eine Besonderheit: Er gestaltet es als Mezzanin-Geschoss mit scheinbaren Malereien um die Giebel. Die

wieder neues Leben eingehaucht werden kann – inklusive dem „Wir-Gefühl“ von Mietern und ihrer Genossenschaft.

Die Ausgangslage

2007 ist die Höxterstraße in die Jahre gekommen. In den 1970er Jahren errichtet, teilt sie das Schicksal vieler Großwohnanlagen in Deutschland: Erst war sie begehrter Wohnraum, dann setzte mit den Jahren der Niedergang ein. Die Folge sind Leerstände, statt Mietern ziehen soziale Probleme ein. Selbst die Bewohner der ersten Stunde fühlen sich nicht mehr wohl. Dabei zeigt

Die Höxterstraße vor der Modernisierung



Foto: Hanke



Foto: Suhan

Neu eingekleidet: Die Anlage nach der Modernisierung

Mezzanin-Geschoss mit Bergpanorama



Bautafel



Objekt:	Wohnanlage Höxterstraße, Hagen/Westfalen
Baujahr:	1974 und 1975
Modernisierung:	Februar 2008 bis März 2009, danach Außenanlagen
Bauherr:	Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft e.G. Hagen, www.gwg-hagen.de
Architekt:	Andreas Hanke, Stadtbildplanung Dortmund GmbH, www.stadtbildplanung.de
Investitionsvolumen:	8,1 Mio. €, KfW-Mittel
Maßnahmen:	Neugestaltung und energetische Sanierung der Fassaden, Fenster, Dächer. Solaranlagen, Neugestaltung bzw. Umbau der Eingänge und Beleuchtung, Treppenhäuser, Außenanlagen und Spielplätze
Fassade:	Aluminium-Verbundplatten (Marke Alucobond®), insgesamt 11 740 m ²
Unterkonstruktion:	Aluminium Unterkonstruktion mit 20 cm mineralischer Dämmung

Filmdokumentation

Die Eingänge waren düster und fast abschreckend



Foto: Hanke

Foto: Hanke

Vorher: trostloses Wohnen,
trostlose Außenanlage

Einladend und fast luxuriös: Eingangsbereich mit goldenem Rahmen und großen Hausnummern



Foto: Suhan

sind nicht nur ein Hingucker, sondern erzählen auch von der hügeligen Umgebung Hagens: Sie zeigen ein Bergpanorama angelehnt an die Malereien des berühmten Bergmalers Edward Theodore Compton (1849-1921).

Eine besondere Herausforderung waren die Farben der Gebäude. 17 Farben für 17 Gebäude – damit diese perfekt harmonisieren und auch noch in vielen Jahren dem Auge schmeicheln, hat sich der Architekt dafür eines Tricks bedient. „Einzig in der Malerei werden Farben und Farbkompositionen über Jahrhunderte hinweg als angenehm empfunden. Deshalb haben wir uns die Farben aus den Gemälden des italienischen Malers Giorgio de Chirico geliehen.“ Der Maler lebte von 1888 – 1978 und malte Stadtansichten in träumerischer Anmutung. Das Ergebnis für die Höxterstraße sind Farbkombinationen von Hellbeige über Grüntöne bis zu dunklem Rot.

Die Vision des Architekten wird mit Aluminiumverbundplatten (Marke Alucobond) realisiert. Unter ihnen sind die Gebäude dick eingepackt: mit 20 cm mineralischer Dämmung in einer Aluminiumunterkonstruktion. Die gesamte energetische Sanierung und die Solaranlage sparen Energiekosten und CO₂ und bringen die Häuser rund 30% unter den gesetzlichen Neubaustandard 2007.

Ergebnis

In 13 Monaten Bauzeit erhalten die Gebäude ihre neuen, wärmenden Kleider, inklusive neuer Treppenhäuser, Aufzüge und Grünanlagen. Und so präsentiert sich die Höxterstraße heute: Kein Vergleich mehr zum trostlosen Zustand der Vergangenheit, sondern viel mehr: Jetzt erinnert die Anlage sogar eher an luxuriöse Eigentumswohnungen als an genossenschaftlichen Wohnungsbau. Entsprechend begeistert sind die Mieter – und das spricht sich herum, immer mehr Menschen wollen in der Höxterstraße wohnen. Ab dem Sommer 2010 ist die Anlage so gut wie vollvermietet. Für die Genossenschaft hat sich die Investition gelohnt. Und GWG-Geschäftsführer Christoph Rehrmann sieht noch mehr Positives: „So arbeitsintensiv das Projekt auch war: Es hat seine eigene Dynamik entwickelt und uns alle – Mieter, Vorstand und Aufsichtsrat – wieder näher zusammenrücken lassen. Es hat für uns



Foto: Suhan

auch den genossenschaftlichen Gedanken wieder gestärkt.“

Heute: Neue Wege, Lampen und Grünanlagen passen zum neuen Bild der Häuser

Die Filmpremiere

Entsprechend voll war es bei der Kinopremiere von „Ein neues Kleid für 17 Kisten“ Ende April 2010 in Hagen. Aber was hat einen der renommiertesten Filmemacher Deutschlands an dem Thema gereizt? „Ich bin selbst in sozialem Wohnungsbau aufgewachsen,“ erklärt Adolf Winkelmann, „als ich von dem Projekt hörte, wollte ich wissen, was man aus den Bausünden von damals machen kann. Es muss andere Möglichkeiten geben, als sie an

Architekt Andreas Hanke: „Wir geben den namenlosen Wohnkisten ihre Identität zurück, indem wir ihnen eine Geschichte geben und sie erzählerisch machen.“



Finanzinvestoren zu verkaufen, die nur ihre kurzfristige Rendite im Kopf haben und nicht genug in die Bestände investieren.“

Jetzt will das Goethe Institut in Los Angeles den Film im Rahmen von verschiedenen Veranstaltungen zeigen. In Deutschland soll die Dokumentation schon bald im Fernsehen zu sehen sein.

BBB-Online Plus

Den Trailer zum Film gibt es jetzt unter:

www.bundesbaublatt.de



DELTA[®] System

DELTA[®] schützt Werte. Spart Energie. Schafft Komfort.

DÖRKEN

Wohlfühl-Duo



PREMIUM - QUALITÄT



DELTA[®]-MAXX COMFORT DELTA[®]-NOVAFLEXX

Zukunftsweisendes Energiespar-Duo für Dachsanierungen. Robuste Unterdämmbahn mit integrierter 3 cm starker Wärmedämmung; reduziert Wärmeverluste, schließt Wärmebrücken, erhöht die Wohnqualität. Handwerksgerechte Luft- und Dampfsperre mit Spezialvlies und eingebautem „Feuchtesensor“; vermindert das Risiko der Tauwasserbildung.



Dörken GmbH & Co. KG · 58311 Herdecke
Tel.: 0 23 30/63-0 · Fax: 0 23 30/63-355
bvf@doerken.de · www.doerken.de

Ein Unternehmen der Dörken-Gruppe