

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 1-2: Management

Artikel: In Berlin entsteht die erste CO2-neutrale Grosswohnsiedlung : Grossübung in der Grosssiedlung

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-390573>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

In Berlin entsteht die erste CO₂-neutrale Grosswohnsiedlung

GROSSÜBUNG IN DER GROSSSIEDLUNG



Bilder: Gesobau

Ein Berliner Wohnungsunternehmen wagt, was wir uns in der kleinen Schweiz gar nicht vorstellen können: innerhalb von acht Jahren 13 000 Wohnungen zur grössten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands umbauen. Und das in bewohntem Zustand und ohne Mietzinserhöhungen.

Von Rebecca Omoregie

Städtebauliches Experiment der Sechzigerjahre: In den 15 000 Wohnungen im Märkischen Viertel leben 40000 Menschen.

Seite: Hier schlängelt sich ein einziger langer Baukörper der Strasse entlang – ein erster Vorgeschmack auf die Gesobau. Die «Wohnhausgruppe 907» ist das längste zusammenhängende Wohnhaus Deutschlands. Fast einen Kilometer lang erstreckt es sich und trägt im Volksmund den wenig schmeichelhaften Namen «Langer Jammer». In der Ferne sind weitere Riesensiedlungen der Gesobau sichtbar. 15 000 Wohnungen in fünfzehn Grossüberbauungen besitzt das kommunale Wohnungsunternehmen hier im Märkischen Viertel.

Dinosaurier aus einer vergangenen Zeit
Endlich komme ich im Märkischen Zentrum an. Kirsten Huthmann, Kommunikationsleiterin der Gesobau, nimmt mir die Verspätung nicht übel. Munter führt sie durch die Gesobau-Giganten, die wie Dinosaurier auf der grünen

Ich hätte besser den Bus genommen. Hier, im Norden Berlins, ist alles ein bisschen grösser. Als ich aus der U-Bahn-Station auftauche, erstreckt sich der Willhelmsruher Damm kilometerweit vor mir. Zum Besichtigungs-termin bei der Gesobau am Willhelmsruher Damm 142 werde ich wohl zu spät kommen. Eine scheinbare Ewigkeit lang trotte ich über den Damm. Links tauchen Vororts-Mietblöcke und verschlafene Einfamilienhäuser mit kleinen Vorgärten auf. Ganz anders auf der rechten

Wiese stehen. Anfang der Sechzigerjahre, als die ersten Mieterinnen und Mieter hier einzogen, waren die gewaltigen Überbauungen ein spannendes städtebauliches Experiment. Am Nordrand des damaligen Westberlins wollte die Mauerstadt zeigen, wie die komfortable Grossiedlung der Zukunft aussehen kann. Mitten in attraktive Grünanlagen gesetzt und mit fortschrittlichem Standard ausgestattet, versprachen die Trabantenstädte einen Luxus, den die alten Gründerzeitwohnungen der Innenstadt nicht bieten konnten.

Gut fünfzig Jahre später scheinen die Riesen bautechnisch tatsächlich aus der Steinzeit zu stammen. Der Instandhaltungsaufwand werde grösser, erzählt Kirsten Huthmann: «Wir kämpfen immer öfter mit Rohrleitungsbrüchen, defekten Abwasserrohren oder Aufzugsanlagen, die ausfallen.» Energietechnisch waren die aus dem Boden gestampften Riesenbauten bereits in den Sechzigerjahren nicht auf dem neusten Stand. So wurden etwa Einrohr-Heizungen eingebaut, die sich in den einzelnen Wohnungen nicht individuell regulieren liessen und zu grossen Wärmeverlusten führten. Ausserdem waren die dünnen Fassaden nur minimal gedämmt. Das hatte Folgen, nicht nur für die Umwelt: Die Nebenkosten kletterten höher und höher und die Vermietung wurde schwieriger. «Nicht selten gab es Streit, wenn die Mieter die hohen Nachzahlungen erhielten», gesteht Kirsten Huthmann.

Architektonisch wertvoll

2008 entschied sich die Gesobau deshalb für eine logistische Grossübung: Bis 2015 will sie 13 000 Wohnungen sanieren und so den Energiebedarf im Märkischen Viertel halbieren. Weshalb nicht die veralteten Überbauungen abreißen, wie es vor allem im ehemaligen Osten vielen der Satellitenstädte ergangen ist? Kirsten Huthmann winkt ab: «Hier wohnen 40 000 Menschen – wo sollen die denn alle hin?» Und auch wenn beim Bauen damals geschlampt wurde: Architektonisch hat das von 35 in- und ausländischen Büros entworfene Ensemble bis heute durchaus seinen Wert. Dass die Zeit der Grossiedlungen nicht abgelaufen ist, beweist auch die Strategie des Staates. Mit dem Programm «Stadtumbau West» unterstützt er die Gemeinden bei der Anpassung an den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel. Eine wichtige Rolle kommt dabei der Aufwertung der etwas in Vergessenheit geratenen Grossüberbauungen zu. Zwar fliessen nicht wie im Osten direkt Fördergelder in die Sanierung. Doch im Märkischen Viertel ergänzt der Berliner Senat die Erneuerungsmassnahmen der Gesobau mit Sport-, Bildungs- und Kulturprogrammen und investiert in die Grünräume und die öffentliche Infrastruktur.

Mit einer grossen Imagekampagne, Vermietungsaktionen und Siedlungsfesten will die Ge-

sobau allen zeigen, wie attraktiv das Wohnen im ehemaligen Vorzeigeprojekt auch heute noch ist. Das sei es tatsächlich, betont Kirsten Huthman, während wir im Sonnenschein auf den gepflegten Fusswegen von Häusergruppe zu Häusergruppe flanieren. Die Anlage ist so konzipiert, dass jede Wohnung lichtdurchflutet ist und einen weiten Ausblick ins Grüne bietet. Zwar gebe es Leerstände. Doch Vermietungsprobleme seien nicht der Auslöser für die Monstersanierung gewesen. Dass die Interessenten sich bei der Wohnungsbesichtigung gegenseitig auf die Füsse stünden und versuchten, den Makler zu bestechen, diese Schauergeschichten, wie man sie aus der Innenstadt höre, das gebe es im Märkischen Viertel allerdings nicht. «Bei uns kann man sich eine Wohnung aussuchen.» Natürlich, formuliert Kirsten Huthmann vorsichtig, böten die Grossiedlungen eine Wohnqualität, die nicht alle Bevölkerungsgruppen suchen: «Es ist klar, die Gutverdiener aus dem Prenzlauer Berg, die sogenannten Latte-Macchiato-Cliquen, die wollen hier nicht wohnen.»

Gegen das Billigimage

Und doch seien es ganz normale Menschen, die im Märkischen Viertel leben. «Nicht nur Hartz-IV-Empfänger oder nur Migranten», betont Kirsten Huthmann. Gegen das Sozialwohnungs-Klischee kämpft das kommunale Wohnungsunternehmen vehement an. Gleichzeitig will es die günstigen Mietzinse im Quartier bewahren. Das sprach gegen einen kostspieligen Neubau – und auch gegen eine Leuchtturm-Sanierung. Die Gesobau beschränkt sich bei der Erneuerung auf die erfolgversprechendsten Massnahmen: Sie rüstet die Heizungsanlagen mit einem zeitgemässen Zweirohrsystem aus, dämmt Fassaden, Dächer und Kellerdecken, setzt neue Isolierfenster ein, erneuert die Elektrik sowie die Sanitäranlagen. Das Fernheizwerk des lokalen Energieversorgers zieht mit und produziert Wärme und Warmwasser neu mit Biomasse. Wo möglich werden die Woh-



Die Riesenbauten lassen grosszügige Grünräume frei. Mit neuen Farbakzenten betont die Gesobau die ursprünglichen architektonischen Gestaltungselemente.



1/2 Modellprojekt: Der «Lange Jammer» vor (oben) und nach (unten) der Sanierung.

3 Um den CO₂-Ausstoss zu reduzieren, versieht die Gesobau Fassaden, Dächer und Kellerdecken mit einer dickeren Dämmung...

4 ...und tauscht die Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierglas aus.

nungen barrierefrei gestaltet, das heisst, Schwellen entfernt und Türen verbreitert. Denn eigentlich sind die mit Liftanlagen ausgerüsteten Hochhäuser prädestiniert für das Wohnen im Alter. Im Zuge der Sanierung verpasst das Unternehmen den heruntergekommenen Betonbauten ausserdem einen frischen Look: Es streicht die Fassaden, setzt neue Eingangsberiche davor und verbessert mit Farbakzenten und Beleuchtung die Orientierung und Sicherheit für die Bewohner.

Eine der Wohnhausgruppen erstrahlt besonders in neuem Glanz: Die Sanierung des «Langen Jammers» ist bereits seit Oktober 2011 abgeschlossen. Just der gewaltigste Bau des Viertels wurde von der Deutschen Energie-Agentur als Modellprojekt für eine Niedrigenergiesanierung ausgewählt. Die Fassade erhielt eine 16Zentimeter starke Dämmung, die Flachdächer und Kellerdecken eine 30 beziehungsweise 12 Zentimeter dicke Isolation, die innenliegenden Bäder wurden mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Heute verbraucht das Gebäude 30 Prozent weniger Energie, als der Neubaustandard dies vorschreibt. Und es sieht auch aus wie neu. Die Fassade ist frisch verputzt und gestrichen, ein neues Farbkonzept betont die architektonischen Gestaltungselemente: die mäandrierenden Fensterbänder, die Vor- und Rücksprünge und die Höhenabstufungen des langen Gebäudes. Für das Modellprojekt wurde die Gesobau mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2012 ausgezeichnet.

Sparziele erreicht

Für das Gesamtvorhaben, das die Überbauungen im Norden Berlins zum grössten CO₂-neutralen Grosswohnprojekt Deutschlands machen wird, erhielt die Gesobau den deutschen

Nachhaltigkeitspreis 2010 und ausserdem den Titel «Ausgewählter Ort im Land der Ideen» 2012. Dank der energetischen Erneuerung sinken die Nebenkosten so massiv, dass sie sich mit den Mehrkosten für den zusätzlichen Komfort die Waage halten. Die so genannte Warmmieteneutralität bedeutet konkret: Kostete eine Vier-Zimmer-Standardwohnung mit 82 Quadratmetern vorher mitsamt den sehr hohen Nebenkosten etwa 640 Euro, kommt die modernisierte Wohnung mit neuem Bad auf rund 650 Euro inklusive zu stehen. Allerdings nur, wenn die Mieter sich einigermassen energieeffizient verhalten. Mit einer individuellen Heizkostenabrechnung sowie Kalt- und Warmwasserruhren können die Bewohner ihren Verbrauch sehr genau steuern. Die Gesobau bietet den Mietern deshalb eine kostenlose Energiesparberatung an.

Letzten Sommer war Halbzeit: 6500 der 13 000 Wohnungen waren geschafft. Es zeichnet sich ab, dass die Gesobau ihre ehrgeizigen Energiesparziele erreicht. Bereits zwischen 2008 und 2010 konnten 15 000 Tonnen CO₂ eingespart werden. Bis 2015 wird gemäss Berechnungen der CO₂-Ausstoss um 75 Prozent auf nunmehr 11 000 Tonnen sinken. Die massiven Energieeinsparungen sind nicht die einzige Herausforderung. Der eigentliche Kraftakt an dieser Grossübung ist die Logistik. Jedes Jahr nimmt das Unternehmen eine Etappe von etwa 1500 Wohneinheiten in Angriff. Wöchentlich sind zwischen hundert und zweihundert Wohnungen gleichzeitig im Bau – in bewohntem Zustand. Nach den ersten Etappen hat das Wohnungsunternehmen festgestellt, dass der Informationsbedarf noch viel grösser ist als angenommen. «Wir können noch so viele Modernisierungskündigungen versenden und



5 Die Treppenhäuser sind freundlicher gestaltet und erleichtern die Orientierung.

6 Wie eine kleine Stadt: Im Märkischen Zentrum gibt es Einkaufszentren, Restaurants, Sport- und Kulturangebote.

7 Ein neues Beleuchtungskonzept verbessert die Sicherheit und hilft, sich in der Grosssiedlung zurechtzufinden.

Informationsveranstaltungen abhalten. Die Mieter haben dennoch Fragen über Fragen», erzählt Kirsten Huthmann. Dass die üblichen Kundenbetreuer, die jeweils für 800 bis 1000 Wohnungen zuständig sind, damit überfordert waren, zeigte sich schnell. Inzwischen beschäftigt das Unternehmen ein eigenes Modernisierungsteam.

Nur die U-Bahn fehlt

Unser Rundgang führt zurück zum Märkischen Zentrum. Um einen runden Platz gruppieren sich die üblichen Ladenketten; Jugendliche mit Einkaufstaschen stehen in Gruppen herum, ältere Menschen sitzen auf Bänken. Das typische

Bild einer Kleinstadt an einem heißen Sommernachmittag. Das war nicht immer so. Anfangs hatten es die Planer verschlafen, eine Infrastruktur für die ztausend Menschen in den Grosssiedlungen bereitzustellen. Daraüber kann Kirsten Huthmann heute nur lachen: «Man dachte wohl, es braucht einfach genügend Wohnungen und Parkplätze. Die Menschen könnten dann mit dem Auto in die Stadt fahren.» Das Image der seelenlosen Schlafstadt haftet dem Märkischen Viertel noch immer an. Auch wenn es hier inzwischen alles gibt, was es für Arbeit, Schule, Freizeit und Konsum braucht. Nur eine gute U-Bahn-Anbindung, die fehlt immer noch. ■

ANZEIGE



WIR SIND KLEIN GENUG, UM AUCH GANZ GROSSE PROJEKTE FLEXIBEL UND EFFIZIENT ZU STEUERN!

Der Frühling steht vor der Tür. Die zunächst noch kühlen Morgenstunden weichen zunehmend der warmen Frühlingssonne. Seit mehr als vier Jahrzehnten überzeugt Ammann + Schmid AG als flexibler Heizungsspezialist mit innovativer Technik und Offenheit gegenüber den Energietrends. Neugierig? Wir freuen uns auf Sie!

**ammann+
SCHMID AG**

Ammann + Schmid AG | Freiestrasse 39 | 8610 Uster | T 043 399 25 99 | ammann-schmid.ch