

Wildau, Schwartzkopff-Siedlung

Gründerzeit trifft Moderne: Modernisierung einer denkmalgeschützten Arbeitersiedlung

Preisträger

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Bauherr und Eigentümer	WiWo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau
Entwurf und Planung	Senator. Project Management Service GmbH, Dresden / Berlin
Freiraumplanung	Ahner Brehm, Ingenieurbüro für Landschafts- und Freiraumplanung, Königs Wusterhausen
Haustechnik	Landschaftsarchitektin Gudrun Schütze, Berlin
Statik	BGT Bau- und Gebäudetechnik GmbH, Berlin
	Specht, Kalleja und Partner GmbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	930
Wohnfläche insg.:	52.000 m ²
Gesamtkosten brutto:	40 Mio. Euro
Baukosten brutto:	550 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2010

Primärenergiebedarf: 97-201 kWh/m² p.a.



Diese Siedlung – ein frühes Beispiel eines patriarchalischen Unternehmergeistes – lag lange wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse brach.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft, die neuer Eigentümer wurde, hat die Anlage unter strengsten Auflagen der Denkmalbehörden grundlegend modernisiert und für eine heterogene Bewohnerschaft mit einer Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen mit neuem Leben gefüllt. Die bereits ursprünglich großzügig geschnittenen Grundrisse wurden mit moderner Haustechnik und neuen sanitären Anlagen versehen und in variabel nutzbare Wohneinheiten verwandelt. Die Raumgrößen mit meist mehr als 20 m² kamen diesem Anliegen entgegen.

Mit Heizkosten von 20 Prozent unter EnEV 2009 sind für freistehende Altbauten vorbildliche Werte erreicht .

Der Denkmalanspruch wurde folgerichtig auch auf die Wiederherrichtung der verwilderten Mietergärten ausgedehnt. Um dies zu sichern, wurde eine Fibel für die großzügig geschnittenen Mietergärten entwickelt, die dazu beitragen soll, das ursprünglich einheitliche Bild zu erhalten. In der Jury wurde intensiv darüber diskutiert, ob dies eine zeitgemäße Festlegung sein kann. Ausgehend von der Tatsache, dass sich die neuen Bewohner freiwillig diesem Regelwerk unterwerfen werden, wird es spannend sein, die weitere Entwicklung zu beobachten.

Die Jury würdigte das Engagement der kommunalen Wohnungsgesellschaft, die kulturgeschichtlich bedeutende Siedlung nicht nur denkmalpflegerisch, sondern auch energetisch beispielhaft zu sanieren und dabei den ganzheitlichen Zusammenhang von Wohngebäuden und Wohnumfeld zu wahren.



1924



1957



1990



Foto: Dagmar Weidemüller

2011: Die „Neue Mitte“ der Gemeinde Wildau; Luftbild links: Schwartzkopff-Siedlung, im Hintergrund das Werks- und Hochschulgelände auf dem ehemaligen Areal der Berliner Maschinenbau AG; im Vordergrund der Fluss „Dahme“

Die auf den Bau von Lokomotiven spezialisierte „Berliner Maschinenbau AG“, (Berliner Maschinenbau-Actien-Gesellschaft, vormals L. Schwartzkopff, Berlin) verlagerte 1897 ihren Standort von Berlin nach Wildau und baute dort das Werk als drittgrößte Lokomotivfabrik Deutschlands aus. Mit dem Ziel, Berliner Arbeiter, Ingenieure und Meister nach Wildau zu locken, entstand zwischen 1898 und 1924 die Arbeiterkolonie auf der „grünen Wiese“. Die Kolonie sollte den Annehmlichkeiten der Großstadt in nichts nachstehen und gesündere Wohnbedingungen als die Großstadt Berlin bieten. So entstanden unter anderem eine Schule mit Turnhalle, eine Konsumanstalt, ärztliche Versorgungseinrichtungen, ein Turn- und Festplatz, ein Bootshaus, eine Badeanstalt, ein Post-

amt, ein Casino und eine Kirche. Die Wohnungen waren abgestuft nach dem sozialen Stand der Bewohner - vom Arbeiter- oder Beamtenhaus bis zum Betriebsingenieur und Direktor. Alle 950 Wohnungen erhielten ein Innen-WC oder ein Bad. Aus den frühen Werksiedlungen der Gründerzeit besticht die Anlage durch ihre außerordentlich solide und großzügige Bauweise. Hier versuchte der Fabrikherr nicht nur mit möglichst einfachen Mitteln seine Facharbeiterschaft mit einem ortsnahen Wohnungsangebot zu binden, wie man es zum Beispiel in frühen Bergarbeitersiedlungen an der Ruhr findet, sondern alles ist durchdrungen mit der Qualität, die auch beim Bau der Lokomotiven der Marke Schwartzkopff angestrebt worden war. Die Ge-

samtanlage, Produktion und Wohnen, atmet den gleichen Geist. Das Projekt stellt ein frühes Beispiel der Einsicht des Wirtschaftsliberalismus dar, dass ohne flankierende soziale Maßnahmen eine Erhaltung der betriebsnotwendigen Arbeitskräfte nicht möglich sein würde. Die schicksalshafte Verknüpfung der Arbeiterschaft mit dem Wohl der Fabrik und der Fähigkeit seiner Leiter ist die andere Seite der Medaille. Heute, so die positive Wende, spielt dies keine Rolle mehr. Die „Schwartzkopff-Siedlung“ ist ein kulturhistorisches Denkmal ersten Ranges.

Eine umfassende Bestandsanalyse lieferte Erkenntnisse über frühere Farbfassungen von Fassaden und Treppenhäusern, die Zusammensetzung des Mörtels sowie



Die Bilder zeigen die Vielfältigkeit der sanierten Wohngebäude in der Siedlung: kulturhistorisches Denkmal ersten Ranges



Technische Hochschule Wildau mit mehr als 4.000 Studenten



Das 1906 erbaute Volkshaus ist heute Sitz der Gemeindeverwaltung Wildau.

die Farbgebung der Fenster und Türen. Innerhalb von zwei Jahren wurden u.a. Fassaden und Hauseingangstüren aufgearbeitet, Treppenhäuser mit Wickeltechnik gemalert, neue Wohnungseingangstüren und Fenster eingesetzt, Bäder und Küchen neu eingebaut, die Dächer erneuert, Sanitäranlagen vollständig neu installiert, Elektro- und Heizungsanlage instand gesetzt, Grundrisse verändert und angepasst, Dach- und Kellerdecken gedämmt.

Die Gestaltung des Wohnumfeldes orientierte sich an überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910. Die ursprüngliche Parzellenstruktur wurde bei der Neugestaltung berücksichtigt. In die historischen Mietergärten wurden beispielsweise neue Stellflächen und Terrassen eingefügt. Mit einer Mietergartenfibel erhielten die Be-

wohnern ein verbindliches Instrument für die Nutzung und Pflege ihres Gartens. Dies war verbunden mit der Bitte den denkmalgeschützten Gartenbereich bei der heutigen Nutzung zu respektieren.

In sechs Wohnhäusern der Siedlung konnten Büroeinheiten integriert werden; Gastronomie sowie zusätzliche Ladenflächen entstanden. Ein Haus wurde für altersgerechtes Wohnen vollständig umgebaut.

Auf dem Werksgelände des ehemaligen Schwermaschinenbaubetriebes haben sich nach der politischen Wende im Jahr 1989 eine Vielzahl von renommierten Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, des Maschinen- und Anlagenbaus sowie der Hochtechnologie ange-

siedelt. Hier, direkt am S-Bahnhof gelegen, hat sich auch die Technische Hochschule Wildau, an der inzwischen mehr als 4.000 Studierende eingeschrieben sind, in mehreren sanierten Fabrikgebäuden und -hallen etabliert.– Alles günstige Voraussetzungen für eine Siedlung mit vielfältiger Mieterschaft.



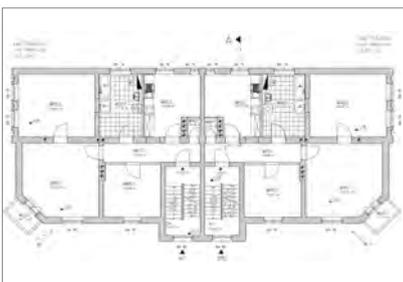
Im Hintergrund sind die Produktionshallen des Werksgeländes zu erkennen.



Mit der Anmietung eines Gartengrundstücks erhält jeder Bewohner die Mietergartenfibel.



Bewohner im Mietergarten



Großzügige 3-Raum-Wohnungen für Familien



Nach der Sanierung sind wieder mehr Familien mit Kindern eingezogen.

