

## Wustermark, Eisenbahnersiedlung Elstal

Sanierung einer denkmalgeschützten Siedlung der 1920/1930er Jahre

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer  
Projektmanagement/  
Projektsteuerung  
Generalplanung

Freiraumplanung

Restauratorische  
Gutachten  
Energieberatung

Deutsche Wohnen AG, Berlin  
Deutsche Wohnen Construction and  
Facilities GmbH (DWCF), Berlin  
BLUMERS ARCHITEKTEN,  
Generalplanung und Baumanagement GmbH, Berlin  
Ahner/Brehm Partnergesellschaft von Ingenieuren,  
Königs Wusterhausen  
Büro für Architektur & Stadtgeschichte,  
Dagmar Schöning, Berlin  
jh-ingenieure GmbH, Kleinmachnow

Anzahl der Wohnungen: 85  
Wohnfläche insg.: 5.133 m<sup>2</sup>  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 1.445 €/m<sup>2</sup> (WF)  
Ø Nettokaltmiete: 4,97 €/m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2014

Primärenergiebedarf: 182,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,94 W/(m<sup>2</sup> K)  
Endenergiebedarf: 163,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieversorgung: Gas-Brennwert-  
Technik

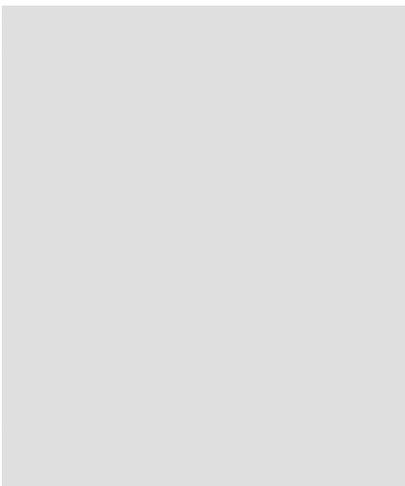
Foto: Anja Steinmann



Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble, erbaut in den 1920/1930er Jahren für Eisenbahner, befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, 25 km westlich von Berlin, mit günstiger Regionalbahn-Anbindung. Die städtebauliche Struktur der Siedlung erinnert an die Lehren von Camillo Sitte und folgt dem Konzept der Gartenstadt. Die Erneuerung des ehemaligen Marktplatzes wurde in die Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen einbezogen. Damit konnte die Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters der Siedlung mit der Revitalisierung des historischen Ortskerns verbunden werden. Die Wohnungen wurden altengerecht umgebaut und modernisiert. Beim Ausbau der Dachgeschosse und der Erneue-

rung der Dächer arbeitete die Bauherrin Deutsche Wohnen eng mit der Denkmalpflege zusammen – ebenso wie bei der farb-, detail- und materialgerechten Gestaltung von Türen, Fenstern, Hauseingängen und Treppenhäusern. Innen wie außen konnte der alte Charme der Häuser mit den dazu gehörenden großzügigen Mietergärten behutsam freigelegt werden. Trotz denkmalrechtlicher Auflagen erfolgte eine weitreichende energetische Sanierung der Gebäude: Denkmalgerechte Holzfenster ersetzen die alten einfachverglasten Kastenfenster, Kellerdecken, Dach und oberste Geschossdecken wurden mit Zellulose gedämmt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Zentralheizung mit effizienter Gas-Brennwerttechnik. Der Primärenergiebedarf re-

duzierte sich insgesamt um über 60 Prozent. Die frühzeitige und intensive Abstimmung mit Mietern, Bauamt, Denkmalschutzbehörden und Handwerksbetrieben unter Federführung der DWCF war für die termingerechte und kostensparende Sanierung ausschlaggebend. Mit den vorhandenen Mietern gelang ein einvernehmliches Umsetzungsverfahren. Die neu entstandenen Wohnungstypen werden insbesondere von jungen Familien nachgefragt. Angesichts des relativ niedrigen Mietpreisniveaus vor Ort ist dieses Projekt keine Investition mit kurzfristiger Rendite – sondern ein Gewinn, von dem die gesamte Region profitiert. Die Jury war beeindruckt von der vorbildlichen Sanierung dieses schönen Ensembles.



Mit der Sanierung des Quartiers wurde auch der identitätsstiftende Ortskern wiederbelebt.



Farbgestaltung der Treppenhäuser



Dachgeschoss



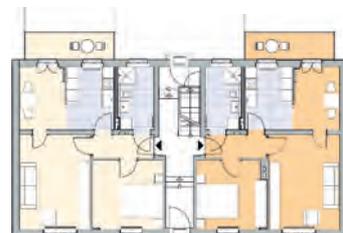
Obergeschoss



**Mehrgenerationenwohnen:**  
Wohnen von Jung und Alt unter einem Dach (flexible Grundrisse)

**Barrierearme Wohnungen im EG**  
- bodengleiche Duschen  
- Bewegungsflächen

**weitere Maßnahmen**  
- Anbau Balkone  
- Erneuerung Dachstuhl und Dachgeschossausbau  
- Erneuerung der kontaminierten Dächer



Erdgeschoss

Fotos: Anja Steinmann



Nachbarschaften werden wieder lebendig. Zu jedem Haus gehört ein 400 - 500 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück - attraktiv für Jung und Alt und für Familien.

Trotz denkmalrechtlicher Auflagen wurde der Primärenergiebedarf um über 60 % reduziert.