

Europa-Kolumne

Neueste deutsche Energiemaßnahmen im niederländischen Altbau

Derzeit wird ein denkmalgeschützter Altbau in Amsterdam mit der neuesten, in Deutschland entwickelten Technik energetisch saniert. Das Projekt hat von der Stadt Amsterdam aufgrund des innovativen Gesamtkonzeptes, in dem auch die Mieter intensiv beteiligt wurden, bereits den „Grünen Baupreis“ erhalten. Umgesetzt wird es von einer Wohnungsgesellschaft, die der European Foundation for Living (EFL) – einem Netzwerk niederländischer und deutscher Wohnungsunternehmen – angeschlossen ist.

Die Wohnungsbaugesellschaft Eigen Haard besitzt in Amsterdam 32.000 ältere Wohnungen, die alle dem sozialen Wohnungsmarktsegment zuzuordnen sind – und Mieten bis zu maximal 650 Euro aufweisen. Die aus Backstein errichteten Wohnungen sind kaum isoliert, was zu immer höheren Nebenkosten für die Mieter führt. Für „Eigen Haard“ stellt es eine enorme Aufgabe dar, diese Wohnungen gemäß heutigen Standards zu sanieren.

Beginn mit denkmalgeschütztem Ensemble

Mit dem Projekt „Königsfrauen von Landlust“ hat die Wohnungsbaugesellschaft einen ambitionierten Start gemacht. Der offene Zeilenbau mit insgesamt 242 Wohnungen im Stil des „Neuen Bauens“ wurde 1936 errichtet. Diese Art von Bauen war damals revolutionär, der Status als Baudenkmal dokumentiert dies.

Mit der fachlichen Unterstützung und den Erkenntnissen einiger deutscher Partner aus dem EFL-Netzwerk werden die Wohnungen nun hochwertig saniert. Vor allem mit holzpelletbefeuerter Zentralheizungen hat man in Deutschland schon viel Erfahrung.

Die in Deutschland üblichen technischen und baulichen Verfahren konnte nicht ohne Weiteres umgesetzt werden. Bei dem denkmalgeschützten Projekt durften die Fassaden nicht verändert werden. Dies konnte aber durch ein so genanntes Box-in-Box-System umgangen werden. Im Grunde hat man außen nichts geändert, dafür aber von innen komplett neue Wohnungen mit neuen Wänden gebaut. Entsprechend dem Konzept der so genannten

Niedrig-Temperatur-Heizung befinden sich in den Wänden Rohre, durch die lauwarmes Wasser strömt. Die Holzpellet-Heizung wird ergänzt durch eine Pumpanlage für Erdwärme, Solarzellen und eine Solarthermie-Anlage, die die restliche benötigte Energie erzeugt. Auf diese Weise entsteht ein Zentralheizungssystem mit einem sehr geringen Energieverbrauch.



Unkonventioneller Weg der Bewohnerbeteiligung. Über die Kinder der Bewohner, die Häuser und Wohnungen „planen“ durften, wurden auch die sonst schwierig erreichbaren Mieter aktiviert.

Quelle: EFL

Mieterbeteiligung: unkonventionell und erfolgreich

Die Renovierung der Wohnungen greift tief in das Leben der Bewohner ein: Sie müssen während der Renovierungsarbeiten aus ihren Wohnungen ausziehen. Die Unterstützung der Mieter war deshalb unbedingt notwendig. In einem Stadtteil mit einem hohen Migrantenanteil und sozialer Benachteiligung ist es allerdings nicht einfach, dies zu organisieren: Viele der Migranten – vor allem die Frauen – sprechen kaum niederländisch und sind schwer zu erreichen. Man konzentrierte sich deshalb auf die Kinder. Sie sprechen die Sprache und sind wichtige Nutzer des Gebietes. In Zusammenarbeit mit den Schulen konnten die Kinder Modell-

wohnungen bauen und über die Zukunft des Quartiers mitdenken. Das ist nur ein Aspekt des sehr intensiven Bewohnerbeteiligungsprozesses, der dazu führte, dass sich eine sehr große Mehrheit der Mieterschaft positiv zu den Plänen äußerte.

Das Projekt befindet sich momentan in der Ausführungsphase und wird planmäßig im Jahr 2011 fertig gestellt. Schon jetzt ist es ein Beispielprojekt für (energetische) Sanierung, so die Meinung der Stadt Amsterdam, die das Projekt mit einem Preis ausgezeichnete.

Offen ist noch die Frage, wie „Eigen Haard“ die restlichen Wohnungen ihres Bestands sanieren kann. Da die Wohnungen soziale Mietwohnungen bleiben sollen, kann nur eine sehr geringe und bei weitem nicht ausreichende Mieterhöhung verlangt werden. Preiswert ist eine derartige energetische und

denkmalgerechte Sanierung nämlich ganz und gar nicht. Wie sind – vom wirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet – solche Investitionen also zu rechtfertigen? Oder sind solche Fragen bei derartigen Idealen zu trivial?

Letty Reimerink
letty@reimerink.com
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.