

Wohnanlage am Ostseeplatz

Standort:	Ostseestraße 84-106 Hosemannstraße 16-20 Schieritzstraße 1-18 Mandelstraße 1-9 10409 Berlin-Prenzlauer Berg
Projekt:	Sanierung einer 30er-Jahre – Siedlung mit Grundrissänderungen
Fertigstellung:	2004
Bewohnerstruktur:	gemischt, darunter seit der Sanie- rung ca. 30 Familien mit Kindern
Wohnungen:	214 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern
Weitere Nutzungen:	zwei Gewerbeeinheiten
Eigentumsverhältnis:	Genossenschaft
Sanierungskosten:	ca. 10 Mio. Euro
Nutzungsentgelt:	4,70 Euro/m ² (NKM) 1,81 Euro/m ² Heiz- und Betriebs- kosten
Bauherr/Bauträger:	Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG
Architekt:	Schwarz Kuntze+Partner Berlin



Fotos: Weeber+Partner

Verkehrsgünstige Lage und mit guter Infrastruktur

Die Wohnanlage am Ostseeplatz befindet sich im Prenzlauer Berg an der Grenze zum Stadtteil Weißensee und ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Die Greifswalder Straße ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Mit der Straßenbahn sind es von hier zwei Stationen bis zum S-Bahnhof Greifswalder Straße. Fährt man mit der Straßenbahn weiter, ist man in zehn Minuten am Alexanderplatz. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Hosemannstraße direkt an der Wohnanlage, von hier aus sind weitere S-Bahnhöfe der Ring-Bahn schnell zu erreichen.

Die drei- und viergeschossige Wohnanlage wird durch vier Straßen begrenzt, von denen insbesondere die Ostseestraße, teilweise aber auch die Hosemannstraße, stark befahren sind. Wichtig ist daher, dass im Interesse der Sicherheit der Anwohner und insbesondere der Kinder die angrenzenden

Straßen mit Ausnahme der Ostseestraße als Tempo 30-Zonen eingerichtet sind.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung reichlich vorhanden: An der Ecke Ostseestraße/Greifswalder Straße befindet sich ein Geschäftshaus mit Supermarkt, daneben ein Ärztehaus mit Apotheke. Weitere Geschäfte gibt es in der Greifswalder Straße, darunter z.B. das eine Straßenbahnhaltestelle entfernte Mühlenbergcenter oder ein neu entstandener großer Bio-Markt.

Mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlicher Trägerschaft befinden sich in der Nähe der Wohnanlage oder sind günstig zu erreichen. Auch an den Berliner Kulturorten ist man schnell. Einer davon, das Puppentheater für Kinder und Erwachsene „Schaubude“, befindet sich ganz in der Nähe am S-Bahnhof Greifswalder Straße.

Bildung der Genossenschaft „Am Ostseeplatz“

Die Wohnanlage am Ostseeplatz mit ehemals 278 Wohnungen gehörte der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg (WIP). Im Zuge der Privatisierung eines Teils ihrer Bestände kam es – auch auf Initiative von Mietern dieser Anlage – im November 2002 zur Gründung der Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG. Im November 2002 kaufte die Genossenschaft die Wohnanlage. Der Bestandserwerb wurde durch das Land Berlin entsprechend den Richtlinien zur Förderung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften in Berlin (Genossenschafts-RL 2000) gefördert.

Die Genossenschaftsmitglieder haben je nach Wohnungsgröße drei bis zehn Genossenschaftsanteile á 520 Euro erworben, für eine Wohnung von 90 m² sind das z.B. sechs Anteile. Heute sind rund 70 Prozent der Bewohner Mitglied der Genossenschaft, die übrigen sind als Mieter in ihren Wohnungen geblieben. Wer heute neu in diese Wohnanlage ziehen möchte, muss allerdings Mitglied der Genossenschaft sein. Für frei werdende Wohnungen gibt es schon eine Warteliste von Neu-Mitgliedern.

Umfassende Sanierung innen und außen

Bereits ein Jahr nach ihrer Gründung nahm die Genossenschaft die Sanierung der Wohnanlage in Angriff, denn sie war in einem baulichen Zustand, der dies dringend notwendig machte. Auch hierfür stellte das Land Berlin Fördermittel zur Verfügung. Im Rahmen eines Pilotvorhabens zur Förderung einer Genossenschaft außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurden rund 10 Mio. Euro Stadterneuerungsmittel zur Verfügung gestellt.

Bei der Sanierung ging es darum, einerseits den Wohnwert und gleichzeitig den energetischen Zustand des Hauses zu verbessern. Die Fassade wurde saniert und mit einer Wärmedämmung versehen. Alle Fenster wurden erneuert und 155 Balkone wurden angebaut, denn bis dahin verfügten nur sechs Wohnungen der gesamten Anlage über eine kleine Loggia. Im Inneren der Wohnungen wurden die gesamte Haustechnik sowie die Küchen und Bäder erneuert. Alle Wände, Decken und Fußböden sind saniert worden, in vielen Wohnungen wurden die Dielenböden herausgearbeitet. Die Erdgeschosswohnungen erhielten neue Jalousien. Wichtig war die Schaffung einer zentralen Wärmeversorgung durch Bau eines Blockheizwerkes, über das auch die Stromversorgung erfolgt. Damit können Heiz- und Energiekosten relativ niedrig gehalten werden.

Familienwohnungen durch Grundrissänderungen

Mit der baulichen Sanierung des Gebäudes und der Wohnungen wurden durch Grundrissänderungen gleichzeitig auch familiengerechte Wohnungen geschaffen. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es ausschließlich Zwei- und Zweieinhalb-

Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 46 m² Wohnfläche. Entsprechend war auch die Bewohnerstruktur vor allem durch kleinere und ältere Haushalte geprägt. Familien mit Kindern lebten hier nicht oder nur vereinzelt.

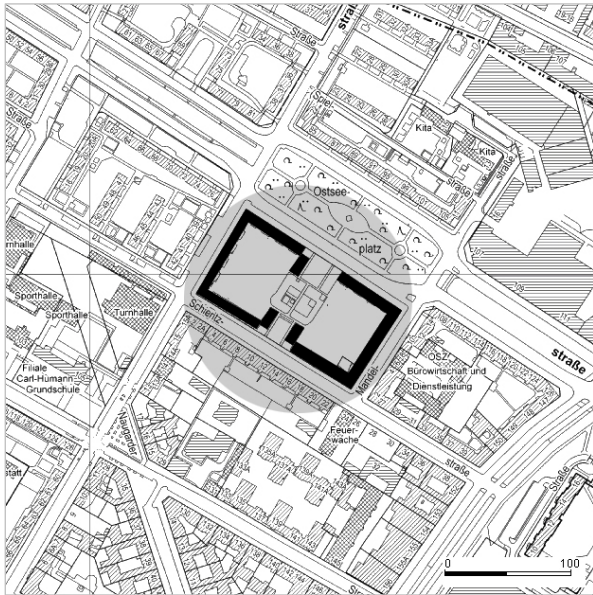
Da vor der Sanierung bereits 30 Prozent der Wohnungen leer standen und sich der Leerstand mit Beginn der Sanierung um weitere 10 Prozent erhöhte, ließen sich die Grundrissänderungen durch Zusammenlegung von Wohnungen relativ gut realisieren. Der Wohnungsbestand ist dabei von 278 auf 214 reduziert worden.

Mit der Zusammenlegung der Wohnungen entstanden höchst unterschiedliche Grundrisse. Auf jeder Etage gab es ursprünglich drei Wohnungen. Zusammengelegt wurden zumeist zwei davon, so dass es auf der Etage neben der Zwei-Zimmer-Wohnung nun eine Vier-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² gibt. Mehrfach wurden aber auch alle drei Wohnungen zu einer großen Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnung von ca. 135 m² zusammengelegt. Dabei konnten die Zimmer gegenüber dem ursprünglichen Zustand vergrößert werden und sind jetzt besser nutzbar. Je nach Wunsch war eine gesonderte Küche oder eine große Wohnküche möglich. Ein Vorteil der Wohnungen ist es, dass die Küchen und Bäder natürlich belichtet sind. Die großen Wohnungen verfügen jetzt über zwei Bäder.

Bei diesem Umbau im Bestand waren natürlich auch Kompromisse notwendig. So ließ es sich z.B. bei den großen Wohnungen nicht vermeiden, dass auch Durchgangszimmer entstanden sind. Dennoch war der Umbau ein voller Erfolg. In einer Anlage, wo zuvor keine Familien mit Kindern wohnten, leben jetzt rund 30 Familien. Sie schätzen die großzügigen Wohnflächen bei gleichzeitig günstigem Nutzungsentgelt. So gibt es in den Familienwohnungen auch so gut wie keine Fluktuation: „Wohnungen ab 90 m² werden hier kaum mal frei“, bestätigte der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft.

Großer Innenhof kompensiert fehlende Grünanlagen

Die Bebauung im Umfeld der Wohnanlage ist dicht und es gibt wenig Grünflächen. Daran kann auch der Ostseeplatz nichts ändern, der zwar in der Mitte begrünt, aber auf beiden Seiten stark befahren und faktisch als Aufenthaltsraum nicht zu nutzen ist. Um so wichtiger sind daher die beiden miteinander verbundenen großen begrünten Innenhöfe der Wohnanlage, die im Zuge der Sanierung aufgewertet wurden. Gehölze wurden überarbeitet, der alte Baumbestand untersucht, wo nötig wurden Bäume punktuell gefällt und durch neue ersetzt, Kinderspielgeräte wurden installiert und Bänke aufgestellt. In den Sommermonaten wird der Hof von den Anwohnern aller Generationen intensiv genutzt. Der Innenhof ist zumeist direkt durch den hinteren Ausgang der Häuser erreichbar – ein unschätzbare Vorteil gerade für die Sicherheit der Kinder.



Lageplan
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin



Eckgebäude Hosemannstraße/Ostseestraße vor der Sanierung
Fotos: Am Ostseepplatz eG.



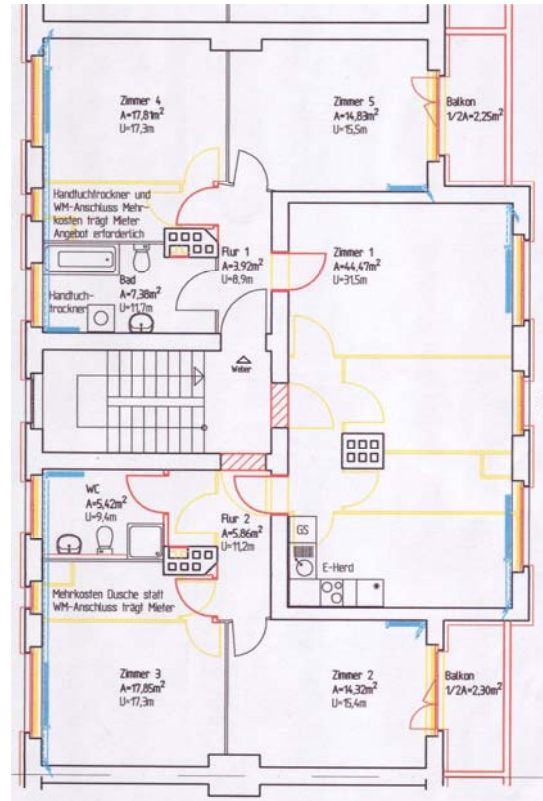
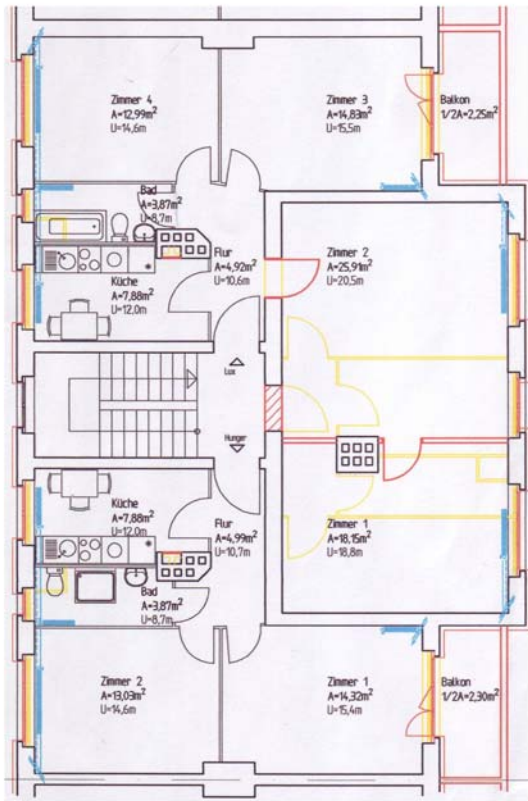
Eckgebäude Hosemannstraße/Ostseestraße nach der Sanierung
Foto: Weeber+Partner



Der Hausmeister bekommt Unterstützung
Foto: Am Ostseepplatz eG.



Nach dem gemeinsamen Frühjahrsputz 2006
Foto: Am Ostseepplatz eG.



Grundrisse einer Zwei-Raum-Wohnung und einer Vier-Raum-Wohnung nach Umbau und Wohnungszusammenlegung
Quelle: Am Ostseeplatz eG.

Grundriss einer Fünf-Raum-Wohnung nach der Wohnungszusammenlegung
Quelle: Am Ostseeplatz eG.



Eingangsbereich
Foto: Weeber+Partner



Der Innenhof wird gern genutzt
Foto: Am Ostseeplatz eG.