Mitglieder-Echo

2020

GeWoSüd

Lindenhof

SPEZIAL traditionell modern

Zum hundertjährigen Bestehen des Lindenhofs hat die GeWoSüd 2020 in der denkmalgeschützten Gartenstadt nach 15 Jahren ein umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungskonzept abgeschlossen – ein Rückblick

Lindenhof
SPEZIAL traditionell modern

425 Wohnungen wurden denkmalgerecht modernisiert und 60 neue Wohnungen sind entstanden

Bebauungsplan

1938

1959

Lindenhof nach 15 Jahren

GeWoSüd investiert 55 Millionen Euro in eine 100 Jahre alte Idee

Zum hundertjährigen Bestehen des Lindenhofs hat die GeWoSüd 2020 in der denkmalgeschützten Gartenstadt nach 15 Jahren ein umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungskonzept abgeschlossen.

Frühe Luftaufnahme des Lindenhofs – im Vordergrund das Ledigenheim von Bruno Taut

Nach 75 Jahren Abstandsgrün gibt es hier wieder Mietergärten

GeWoSüd investiert für kommende Generationen

Im Dezember 1918 war Baubeginn für die Gartenstadtsiedlung Lindenhof, die Martin Wagner als Stadtbaurat der noch selbstständigen Stadt Schöneberg entworfen hatte. Bruno Taut und der Gartenarchitekt Leberecht Migge trugen bei zum Konzept für Wohnraum zu günstigen Konditionen und die Möglichkeit zur Selbstversorgung im eigenen Garten.

1921 zur Genossenschaft umgewandelt, galt der Lindenhof als Pioniersiedlung der 20er Jahre und Ort gelebter Demokratie.

Ab 1943 wurde der Lindenhof im 2. Weltkrieg durch Bomben zu mehr als 60 Prozent zerstört. Die erhalten gebliebenen Häuser wurden mit einfachen Mitteln repariert und die Dächer teilweise ausgebaut.

1955 und 2019 – zwei Bundespräsidenten, ein Modell

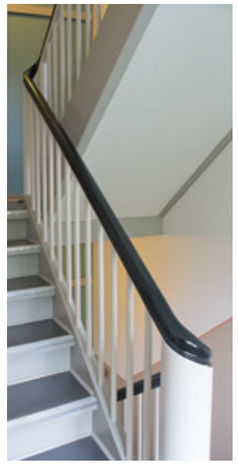
Der Lindenhof, als größter Standort der GeWoSüd, erlebte nach dem Wiederaufbau Mitte der 1950er Jahre und Neubauten in den 1960er und 1970er Jahren eine Phase der Ruhe, in denen sich die Bewohner auch an baulich-räumliche Kompromisse und Provisorien in ihrem Umfeld gewöhnten.

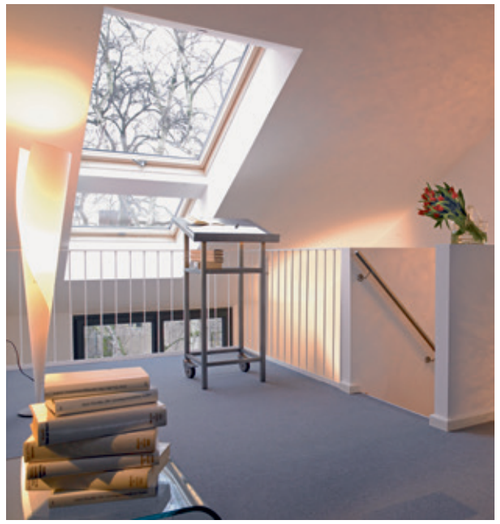
Die ersten Planungen zur Wiederbelebung des ursprünglichen Konzepts begannen 1994. Es folgten jahrelange Diskussionen mit der Denkmalpflege. Am Ende wurden mit Ausnahme eines Referenzobjekts für die Denkmalbehörde alle Gebäude der Lindenhofsiedlung umfassend modernisiert und aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst.

Wer heute durch die Gartenstadt geht, ist beeindruckt vom stimmigen Gesamteindruck der Siedlung, die die GeWoSüd getreu ihrem Leitspruch „traditionell modern" in 15-jähriger Arbeit und mit einem Einsatz von 55 Millionen Euro für kommende Generationen zukunftsfest gemacht hat.

Diese Einschätzung teilte auch Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier, als er am 11. Juli 2019 die Lindenhofsiedlung anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Genossenschaft besuchte.

Die neuen Maisonette-Wohnungen nutzen das gesamte Dachvolumen





Die historischen Vier-Familien-Häuser

Die 125 Wohnungen in den von Martin Wagner entwickelten Mehrfamilienhäusern erhielten eine komplett neue gebäudetechnische Ausstattung und neue Bäder. Die Außenflügel der Kastendoppelfenster wurden runderneuert und mit isolierverglasten Innenflügeln ausgestattet.

Die im Krieg größtenteils beschädigten Dächer der Siedlung wurden sämtlich abgetragen und durch ein neues Dach in der historischen Kubatur ersetzt. Heute befinden sich in den wieder mit Biberschwanz gedeckten Dächern anstelle der dort in den 1950er Jahren installierten Notwohnungen 50 großzügige Dachgeschosswohnungen auf zwei Ebenen, die das ganze Raumvolumen nutzen.

Sanierte Treppenhäuser auf der Basis denkmalpflegerischer Farbgutachten, neue einbruchsichere Wohnungseingangstüren und neue Haustüren, die historischen Fotografien nachgebaut wurden, sowie eine farbige Fassadengestaltung, welche die Gestaltungsmerkmale der Wagnerschen Planung wieder sichtbar machen, rundeten das Bauprogramm ab.

Das ursprüngliche Farb- und Fassadenkonzept wird wiederbelebt – auf vier Zentimetern mineralischer Dämmung

Auch unter den Vorgaben des Denkmalschutzes hielt die GeWoSüd an ihrem Anspruch auf energetische Ertüchtigung fest. Durch einen Mix aus Einzelmaßnahmen – ein hochwärmegedämmtes Dach, dichte Haus- und Wohnungstüren, verbesserte Fenster und die Dämmung der Kellerdecke – konnten im Zusammenspiel mit vier Zentimetern mineralischer Fassadendämmung die spezifischen Verbräuche der Gebäude von ehemals 296 KWh/m²/a auf 67 KWh/m²/a abgesenkt werden. Unterstützt von zwei Blockheizkraftwerken weisen diese ältesten Gebäude der Genossenschaft heute den geringsten Energieverbrauch des Gebäudebestandes der GeWoSüd auf.

Ein umfangreiches Betreuungsprogramm der genossenschaftlichen Sozialarbeit begleitete diese Maßnahmen. Modernisierungsumlagen wurden nicht erhoben. Die neu errichteten Wohnungen in den Dächern wurden 2008 für anfänglich 6,50 Euro netto/kalt vermietet.

Die Kosten für die Sanierung der Vier-Familien-Häuser und der Außenanlagen beliefen sich auf circa 30 Millionen Euro.

Mehrfamilienhäuser: 125 Wohnungen saniert 50 Dachgeschosswohnungen mit zwei Ebenen gebaut

Lindenhof SPEZIAL traditionell modern

Lindenhof
SPEZIAL traditionell modern

Die Gartenfassaden bekommen ihren Rhythmus zurück

Ursprungsbebauung, Kriegszerstörung, Wiederaufbau, Modernisierung. Die Geschichte am Beispiel der Reihenhäuser

GeWoSüd – Traditionell modern – „Chinesenhäuschen" und Pergolen neu interpretiert

Der Harkortplatz hat jetzt wieder Vorgärten und seine Rotdornallee

Die historischen Reihenhäuser

Die 69 Einfamilien- und 23 Drei-Familien-Häuser der Siedlung werden in einem gesonderten Programm modernisiert. Haus für Haus werden diese oft erst nach jahrzehntelangen Nutzungsverhältnissen wieder freiwerdenden Gebäude mit einem Aufwand von rund 350.000 Euro von Grund auf modernisiert und die Dächer ausgebaut. Danach werden sie an Familien mit Kindern vergeben. So wird nicht nur der Gebäudebestand revitalisiert, auch viele junge Familien zieht es in die Gartenstadt in die neu geschaffenen familiengerechten Wohnungen. Diese Entwicklung lässt sich gut auf den liebevoll gestalteten und wieder lebhaft genutzten Spielplätzen in der Siedlung beobachten.

In die historischen Reihenhäuser wurden bisher rund 9 Millionen Euro investiert.

61 Reihenhäuser modernisiert – junge Familien ziehen ein

Nach dem Kahlschlag der 50er Jahre gibt es jetzt wieder Gärten auf den Abstandsflächen

Neue Dächer, neue Gärten – „Martin Wagner und Leberecht Migge weiterbauen"

Die Gärten

Bei der Fertigstellung im Jahr 1921 umfasste die Lindenhofsiedlung 470 Wohneinheiten. Nach den Entwürfen des Landschaftsarchitekten Leberecht Migge war jeder Wohnung ein Garten zugeordnet, der intensiv zur Selbstversorgung genutzt werden konnte.

Nach der Zerstörung großer Teile der Gartenstadt durch Bomben ab August 1943, führten im Zuge des Wiederaufbauprogramms in den 1950er Jahren die neuen städtebaulichen Ideale der durchgrünten Stadt zum Abriss eines wesentlichen Teils der Siedlung und zu einer radikalen Umgestaltung der Außenanlagen.

Dort wo heute die 14 weißen Zeilenbauten der Nachkriegsarchitekten Müller und Sobotka stehen, wurden sämtliche Gartenparzellen abgeräumt und Vorgärten und Abstandsgrün angelegt. Gleiches widerfuhr den reparierten und wiederaufgebauten Mehrfamilienhäusern der Wagnerschen Ursprungsbebauung. Lediglich die Einfamilienhäuser behielten ihre Gärten. Von den 470 Gärten der Siedlung waren schließlich nur noch 103 übrig. Im Zuge der Revitalisierung wurden auf den ursprünglichen Parzellen der Mehrfamilienhäuser wieder Gärten angelegt und heute gibt es in der Siedlung immerhin wieder 171 Gärten.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser Eyhtstraße 51–63 profitierten als erste von der Wiederherstellung der Gärten

Die Gartenstadt hat nun wieder insgesamt 171 Mietergärten

Lindenhof SPEZIAL traditionell modern

100 Jahre nach der Errichtung der Lindenhof-Siedlung kann hier wieder gegärtnert werden

Der transparente Neubau der Geschäftsstelle ergänzt das Punkthochhaus der Wiederaufbauarchitekten Sobotka und Müller

Punkthochhaus: 40 Ein-Zimmer-Appartements und Gewerbeeinheiten modernisiert

Lindenhof
SPEZIAL traditionell modern

Auch Teile der zerstörten Vier-Familien-Häuser wurden in den 50er Jahren mit veränderter Fassadengestaltung wieder aufgebaut

In 14 Nachkriegszeilenbauten 251 Wohnungen saniert

Die 50er Jahre

2004 begann die GeWoSüd ihr Sanierungsprogramm der 1950er Jahre-Bauten. Im ersten Schritt wurde das seinerzeit „Punkthochhaus“ genannte siebengeschossige Laubenganghaus an der Eythstraße mit seinen 40 kleinen Ein-Zimmer-Appartements sowie die beiden unteren Gewerbeetagen modernisiert. Durch Zusammenlegung von je zwei und drei der 34 Quadratmeter großen Appartements entstanden großzügige Wohnungen mit der Besonderheit, dass jedes Zimmer über einen eigenen Balkon verfügt. Auch hier wurden die technische Infrastruktur sowie die Bäder erneuert, Balkone und Laubengänge saniert und die Fassade unter Wahrung der Proportionen des Gebäudes energetisch ertüchtigt.

Gleichzeitig erhielt hier die Geschäftsstelle der Genossenschaft einen neuen 2-geschossigen Anbau, der sich in Höhenentwicklung und Bauflucht an der Ursprungsbebauung Martin Wagners orientiert und mit seinen komplett verglasten Fassaden den Durchblick auf das „Punkthochhaus“ ermöglicht.

Seit 2007 sanierte die GeWoSüd Jahr für Jahr einen ihrer 14 Nachkriegszeilenbauten. Da die Fassaden und Dächer bereits Mitte der 1990er Jahre gedämmt worden waren, folgte jetzt die Erneuerung der technischen Infrastruktur und der Einbau einer Zentralheizung. Die zum Zeitpunkt ihrer Erbauung ohne Waschbecken ausgestatteten sehr kleinen Bäder verfügen heute über eine angepasste Kompletteinrichtung mit bodengleichen Duschen. Die Kastendoppelfenster wurden runderneuert, die Kellerdecken gedämmt, die Treppenhäuser neu gestaltet sowie die Wohnungs- und Haustüren erneuert. Der im Vorfeld der Maßnahmen errechnete spezifische Wärmebedarf der ungedämmten Gebäude von 194 KWh/m²/a konnte auf heute 82 KWh/m²/a abgesenkt werden. – Die Neugestaltung der Vorgärten rundet das Programm ab.

Wegen des erheblichen Umfangs der Arbeiten wurden die betroffenen Genossenschaftsmitglieder durch das unternehmenseigene Umzugsmanagement in naheliegende Wohnungen der Genossenschaft zwischenumgesetzt. Die Mitgliederbetreuung der GeWoSüd kümmerte sich um jeden Umzug im Detail. Nach Abschluss der Bauarbeiten ziehen unsere Mitglieder in ihre modernisierten Wohnungen zurück. Eine Modernisierungsumlage wird nicht erhoben. Niemand soll durch Modernisierung verdrängt werden.

Durchschnittlich 49.800 Euro investierte die GeWoSüd in jede der 251 Wohnungen in den Nachkriegszeilenbauten, zusammen 12,5 Millionen Euro.

Die Video-dokumentation „…neues, altes Torhaus“ auf www.gewosued.de ÜBER UNS / BILDERGALERIE

Das neue Torhaus

Ursprünglich überspannten fünf Torhäuser die inneren Straßen des Lindenhof. Drei dieser Gebäude wurden im Krieg zerstört und abgerissen.

Während zwei dieser Standorte durch die städtebauliche Neuordnung in den 1950er Jahren für einen Wiederaufbau verloren waren, konnte die GeWoSüd im Jahr 2019 die Baulücke im Bereich Reglinstraße 27 schließen.

Es entstand ein neues Torhaus mit 10 Wohneinheiten, das sich harmonisch in die neu gestalteten, historischen Wohngebäude einfügt.

Durch den Lückenschluss wird die stadtgestalterische Absicht Martin Wagners und Leberecht Migges wieder sichtbar: Eine Hofsituation mit Gärten, die auf die heutige Lindenhof-Grundschule zentral ausgerichtet und von den Gebäuden Martin Wagners umschlossen ist.

Für den Bau des neuen Torhauses, für den die alten Kellerbereiche entrümmert und Versorgungsleitungen umverlegt werden mussten, investierte die GeWoSüd 3,4 Millionen Euro.

Neues Torhaus: 10 neue Wohneinheiten entstanden

Neue Durchblicke auf alte Torhäuser

Fotos „15 Jahre Lindenhof“, Seiten 12 – 25: Archiv GeWoSüd, Philipp Haas, Rainer Milzkott, Tom Peschel, Ken Schluchtmann, Sybille Wieschendorf

Lindenhof SPEZIAL traditionell modern

Auszeichnungen und Medienresonanz

Die Sanierung der Lindenhofsiedlung erfuhr über Jahre hinweg große Beachtung. Zum Auftakt lud die GeWoSüd im Jahr 2008 zu einem Martin Wagner Symposion ins Rathaus Schöneberg ein, wo sie die geplanten Maßnahmen der Fachöffentlichkeit vorstellte. Zusätzlich schufen ein mit dem Bezirk Tempelhof Schöneberg erarbeiteter Denkmalpflegeplan und eine landschaftsgärtnerische Entwicklungsplanung detaillierte Vorgaben für die Revitalisierung der alten Gartenstadt.

Durch Fachvorträge des Vorstands, ein 1:1 Modell der geplanten Dachausbauten und eine Vielzahl von Baustellenführungen konnten sich Bewohnerinnen und Bewohner, Pressevertreter, Bauleute und Wohnungswirtschaftler von der Vereinbarkeit von Denkmalschutz, Modernisierung und CO_2-Einsparung überzeugen.

Das ambitionierte Projekt, das die GeWoSüd unter dem Motto „Martin Wagner weiterbauen“ vorantrieb, war nicht unumstritten. Insbesondere die Neuordnung der Dächer der Mehrfamilienhäuser, die durch Kriegseinwirkung und Wiederaufbau bereits mehrfach überformt waren, konnte erst nach einer mehrjährigen Auseinandersetzung mit der Denkmalpflege realisiert werden.

Erst ein 1:1-Modell überzeugte Stadtplanung und Denkmalpflege von der neuen Dachgestaltung

Für ihre Leistungen auf den Gebieten der Denkmalpflege, der ökologischen Diversifizierung, der Energieeinsparung und der vorbildlichen Betreuung ihrer durch die Bauarbeiten betroffenen Mitglieder ist die GeWoSüd mehrfach ausgezeichnet worden.

So erhielt die GeWoSüd folgende Auszeichnungen

2006
BBU-Wettbewerb (2. Platz)
Neue Strategien sind gefragt

2009
BBU-Wettbewerb
Wohnen als Produkt und seine Vermarktung

2009
DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
Profession fürs Wohnen

Foto: BA Tempelhof-Schöneberg

2015
GreenBuddy Award 2015
Energetische Gebäudesanierung bei denkmalgeschützten Bauwerken

2016
Projekt der UN Dekade Biologische Vielfalt
„Wohnen.Vielfalt.Natur.Lindenhof“

Foto: BBU

2016
BBU-ZukunftsAward 2016
Netzwerk Nachbarschaft

2016
Klimaschutzpartner 2016
Gebäudesanierung unter Denkmalschutz plus dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung

GeWoSüd

GeWoSüd
Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG

Eythstraße 45, 12105 Berlin
Telefon 030 754491-0
Telefax 030 754491-20
info@gewosued.de
www.gewosued.de

Sie können uns besuchen
nach Vereinbarung

Sie erreichen uns telefonisch
Mo 9–18 Uhr
Di–Do 9–16 Uhr
Fr 9–14 Uhr

Vorstandssprechstunde
an jedem letzten Mittwoch im Monat
um 19 Uhr (außer Juli und Dezember)

Vorstand
Norbert Reinelt, Matthias Löffler,
Siegmund Kroll
Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Hofmann
Genossenschaftsregister
Amtsgericht Charlottenburg
GnR 88 B

Impressum
Herausgegeben von
GeWoSüd eG
Redaktion
Simona Hummel
ViSdP: Norbert Reinelt
Abbildungen
GeWoSüd (wenn nicht anders benannt)
Gestaltung | Druck
wieschendorf-design
Vordruck Leitverlag GmbH, Berlin

Mit Ihrer Teilnahme an den Veranstaltungen der GeWoSüd erklären Sie sich einverstanden mit der Verwertung von Bild- und Tonaufnahmen, die während der Veranstaltung angefertigt werden. In unserer Bildergalerie auf www.gewosued.de finden Sie Eindrücke vom Leben in unserer Genossenschaft. Sofern Sie wünschen, dass wir Bilder, auf denen Sie abgebildet sind, auf unserer Internetseite löschen, bitten wir um Nachricht.

Mitglieder-Echo

Lindenhof

SPEZIAL traditionell modern