



# Hochhaus-Wohnanlage „Am Stieglitzweg“

DEUTSCHE  
WOHNEN

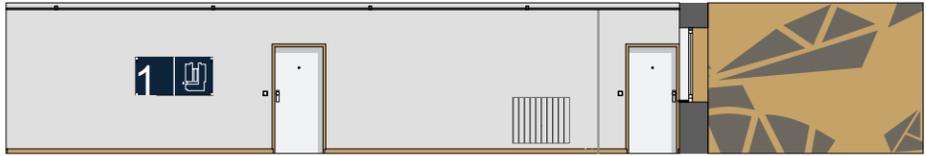




**Am Stieglitzweg**

Sechs Hochhäuser im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden sich hier, allesamt stehen sie zur Sanierung an. Als erstes wurde jetzt das Hochhaus „Am Stieglitzweg“ mit 98 Wohneinheiten von Grund auf instandgesetzt und modernisiert.

Die Mieter profitieren durch die Neugestaltung der Wohnanlage von einer Wohnsituation auf deutlich höherem Niveau. Weiterhin hat die Deutsche Wohnen auch eine architektonische Marke gesetzt, die Selbstbewusstsein ausstrahlt – weit über das Quartier hinaus.



Wohnen in der  
Trabantenstadt.  
Der aufstrebende  
Stadtteil verbindet  
Berliner Flair mit  
urbanem Lebensstil.



„Gegensätze und Brüche erzeugen Spannung, in der Stadt wie auf der Fassade dieses Hauses.“

Andreas Ressel, Blumers Architekten

#### Die Vertikale betonen

Um den zukunftsorientierten und urbanen Charakter dieser Wohnanlage zu unterstreichen, wurde das Büro Blumers Architekten auch mit der Gestaltung der Fassade beauftragt. Unter dem Motto „Vertical Urbanism – die vertikale Gropiusstadt“ legten diese einen kühnen Entwurf vor, bei dem die Fassade zum Teil mit Alucobond-Platten belegt sind, die Sonne, Licht, Himmel und Wolken zum Betrachter hin spiegeln. Ein weiterer Fassadenteil ist mit einem Ornamentmuster belegt, das einen abstrahierten Stadtplan darstellt und das neue Verständnis von Wohnen im Hochhaus symbolisiert.

LED-Leuchten an der Fassade unterstreichen den futuristischen Charakter, der signalisiert: Wohnen in der Gropiusstadt ist eine Alternative – für alle Menschen, die eine gute soziale Durchmischung in ihrem Quartier schätzen.





### Wenig Aufwand, viel Klimaschutz

43% Energieeinsparung und fast genauso viel CO<sub>2</sub>-Minderung – die energetische Ertüchtigung der Wohnanlage reduziert die Heizkosten für die Mieter. Umwelt und Klima profitieren ebenso.

Primärenergiebedarf  
(SOLL-Zustand): 17 kWh/m<sup>2</sup>a

Primärenergiebedarf  
(IST-Zustand): 29 kWh/m<sup>2</sup>a

50 100 150

Energiebedarf  
(SOLL-Zustand):  
66 kWh/m<sup>2</sup>a

Energiebedarf  
(IST-Zustand):  
116 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ein Plus für Klima und Umwelt

Durch die neue Wärmedämmfassade, die neuen Fenster und durch die Dachdämmung konnte eine beachtliche Einsparung beim Gebäudeenergiebedarf von über 40 Prozent erreicht werden.

So konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 43 Prozent reduziert werden. Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz in Berlin.

### Schadstoffsanierung als Herausforderung

Über ein halbes Jahrhundert ist es her, dass die Wohnanlage am Stieglitzweg mit der Hausnummer 6 entstand. Eigentlich kein Alter für ein Wohngebäude. Doch typisch für diese Baujahre: Ein zu geringer Wärmeschutz, weitaus weniger Brandschutz als heutige Richtlinien erfordern und nicht zuletzt die Verwendung von Asbest machten eine grundlegende Sanierung erforderlich.

Erneuert werden mussten auch sämtliche Rohrleitungen, die Elektroinstallationen sowieso. Unter dem Strich hatte Projektleiterin Eike Petersen von der Deutsche Wohnen Construction & Facilities GmbH eine Komplettsanierung bei diesem 13-geschossigen Hochhaus als Aufgabe.

Eine große Herausforderung bei der Modernisierung war das Thema Schadstoffsanierung. Für die Dauer der Schadstoffbeseitigung konnten unsere Mieter auf Kosten der Deutsche Wohnen in Pensionen und Ferienwohnungen zwischenwohnen. Bei der Wahl der neuen Materialien achteten wir ganz besonders darauf, dass diese recycling- und rückbaufreundlich sind.

„Ein anspruchsvolles Projekt – vor allem weil neben den Sanierungsarbeiten auch der verbesserte Brandschutz und die energetische Ertüchtigung zu berücksichtigen waren.“

Architektin Eike Petersen, Projektleiterin  
Deutsche Wohnen Construction & Facilities GmbH

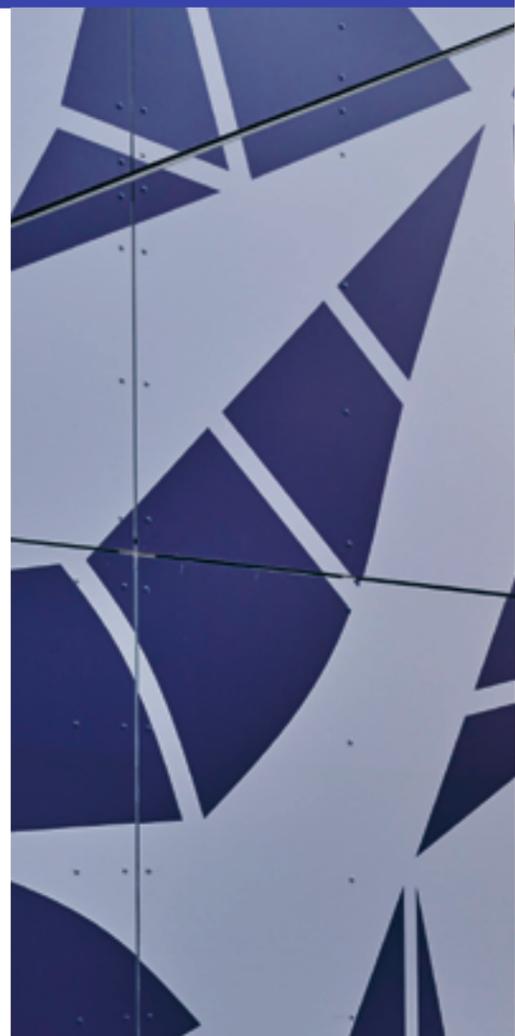


#### Brandschutz ist wichtig

Brandschutz im Hochhaus ist ein sehr wichtiges Thema, dessen wir uns kompromisslos widmen.

In der Wohnanlage „Am Stieglitzweg“ wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt: Neue Feuerlöschleitungen, eine batteriebetriebene Notstromversorgung und Brandschutztüren wurden eingebaut.

Die neue Wärmedämmung auf der Außenfassade ist nicht brennbar, die strengen Brandschutzrichtlinien sind erfüllt.



#### Instandsetzen, Modernisieren, Ertüchtigen

Das Hochhaus „Am Stieglitzweg“ von Grund auf zu sanieren glich einem enormen Kraftakt, bei dem viele Gewerke zu koordinieren waren: Die Elektrosteigeleitungen wurden komplett erneuert, die Leitungen zu den Wohnungen neu gelegt. Erneuert wurden auch die Wohnungsunterverteilung und die Elektroinstallationen in den Leerwohnungen.

Die Wohnungen erhielten neue Isolierglas-Fenster. Die vorhandenen Rohrleitungen mit verzinktem Stahl waren erheblich korrodiert und mussten ersetzt werden. Asbesthaltige Floor-Flexplatten und Fensterbänke mussten aufwendig entsorgt werden. Bäder und Toiletten wurden im Rahmen der Strangsanierung instandgesetzt. Bei Leerwohnungen wurden sie auch modernisiert.





Die Bäder und Toiletten wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten modernisiert. In manchen Wohnungen sind Bad und Toilette in getrennten Räumen.



### Licht in allen Ecken

Die in Küche und Wohnzimmer verbauten Glastüren geben die Helligkeit auch an den Flur weiter.

Weiterhin verfügen insbesondere die 2- und 3-Zimmerwohnungen über praktische Grundriss-Schnitte, dies ergibt eine großzügige Raumwirkung.

### Attraktive Wohnungen

Sieht man von baulichen und technischen Mängeln ab, die sich über die Jahrzehnte bei diesem Gebäude eingeschlichen hatten, zeigen sich die Wohnungen als äußerst attraktiv.

Sie sind praktisch geschnitten und wirken großzügiger, als ihre Quadratmeterzahl zunächst vermuten lässt. Auch die großen Fensterfronten tragen zu diesem Eindruck bei. Insbesondere in den oberen Wohnebenen bietet sich eine hervorragende Aus- und Weitsicht.

Erschwingliche Wohnungen, die ein großzügiges Raumgefühl vermitteln – das ist auch ein wichtiger Vorteil für das Wohnen im Hochhaus.



„Während woanders exklusive Hochhäuser gebaut werden, sanieren wir unsere und sorgen für eine dauerhaft gute soziale Durchmischung mit Begegnungsstätten für unsere Mieter.“

Stefan Degen,  
Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction & Facilities GmbH

#### Fazit

In der Gropiusstadt ist es gelungen, ein Hochhaus zukunftsweisend zu modernisieren. Mit großem Aufwand, der sich jedoch gelohnt hat.

Heute strahlt die Wohnanlage im neuen Glanz, sie zeigt sich als Ikone eines neuen urbanen Lebensstils in Gropiusstadt und drückt auch die Chance aus, dass sich das Quartier weiterhin entwickelt, von der einstigen Trabantenstadt hin zu einem modernen Wohnort, der attraktiv ist für alle Menschen in Berlin, denen sozialer Zusammenhalt im Quartier genauso wichtig ist wie preiswertes Wohnen.

**Bauherr**

Stieglitzweg 6, Gropiusstadt  
GEHAG GmbH

**Baujahr**

1965

**Flächen**

6.535 m<sup>2</sup> Wohnen

**Gesamtinvestition**

8,6 Mio. Euro

**Sanierungszeitraum**

Baubeginn: 2016

Fertigstellung: 2017

Fertigstellung Außenanlagen: 2018

**Projektleitung, Projektsteuerung**

Deutsche Wohnen

Construction and Facilities GmbH

Eike Petersen

**Planung**

Blumers Architekten

**Wohnungsschlüssel**

28 Dreizimmerwohnungen

56 Zweizimmerwohnungen

14 Einzimmerwohnungen

**Sanierungsporträt**

Energetische Sanierung der gesamten  
Gebäudehülle

Aluminiumfassade mit Wärmedämmung

Erneuerung der Fenster

Neugestaltung der Flure und  
des Treppenhauses

Schadstoffentsorgung

Umgestaltung Waschhaus mit Concierge

Einbau neuer Aufzugsanlagen

Instandsetzung der Bäder

Erneuerung der Grundinstallation im

Bereich Elektro und Sanitär

Umsetzung eines

neuen Brandschutzkonzepts

Leerwohnungssanierungen