Deutsche Wohnen

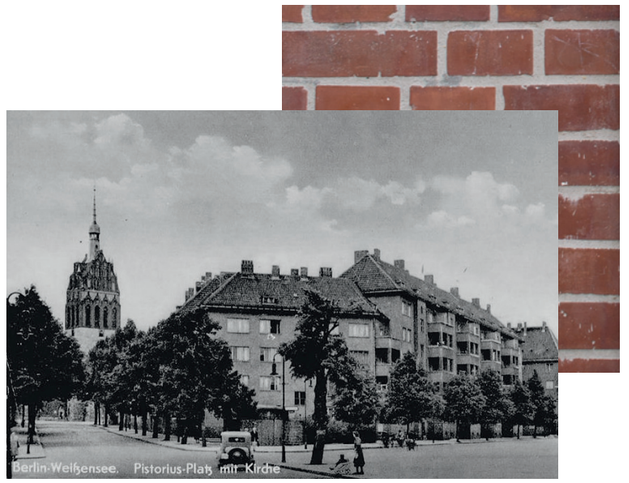
Pistoriusplatz

Tradition mit Zukunft

2016–2018
Wohnungsmodernisierungen und behutsame Restaurierung von Traditionsgebäuden

Wohnqualität hat Tradition

Die 1930 erbaute Wohnanlage am Pistoriusplatz in Berlin-Weißensee verfügt über insgesamt 220 Wohnungen. Sie wurde von dem Architekten Wilms für die Pankower Heimstätten GmbH geplant.



Historische Ansicht und sanierte Fassade am Pistoriusplatz

Im Zweiten Weltkrieg blieben die Gebäude zwar von Schäden verschont, allerdings hat die Bausubstanz in den folgenden Jahrzehnten stark gelitten. In den Jahren 2013/2014 wurde das Ensemble in den Bestand der Deutsche Wohnen SE übernommen.

Die Wohnanlage Pistoriusplatz wurde in die Berliner Denkmalliste aufgenommen.

Sanierung mit Umsicht

Der naheliegende Park, die Infrastruktur, aber auch die gute Verkehrsanbindung durch Straßenbahn und Busse machen den Pistoriusplatz zu einem beliebten Wohnort in Berlin-Weißensee. Die Menschen leben gerne hier, zum Teil seit mehreren Jahrzehnten. Gleichwohl hatte die Gebäudesubstanz aufgrund unzureichender Erhaltungsmaßnahmen in den Jahrzehnten vor der Übernahme durch die Deutsche Wohnen deutlich gelitten.

Im Zeitraum 2016–2018 werden daher die Gebäude und Wohnungen von der Deutsche Wohnen umfassend saniert. Die Erfahrungen zeigen den hohen Aufwand, der bei Sanierungsarbeiten zu leisten ist, wenn nicht nur bautechnische Rahmenbedingungen, sondern auch Anforderungen des Denkmalschutzes und Mieterinteressen berücksichtigt werden sollen. Dies erforderte eine besonders umsichtige Vorgehensweise bei der Sanierung.

Gemeinsam mit unseren Mietern

Die Bewohner wurden wo möglich und sinnvoll in die Planungen der Sanierung miteinbezogen. In die Bäder wurden auf Wunsch entweder Duschen oder Badewannen eingebaut, bei den Farben der Bodenfliesen konnten die Mieter mitentscheiden.

Wichtig war uns die frühzeitige und umfassende Kommunikation der Modernisierungsmaßnahmen. Wir informierten die Mieter im Rahmen von Einzelterminen und gingen individuell auf ihre Bedürfnisse ein, beispielsweise indem wir Ausweichquartiere anboten oder gemeinsam Härtefallregelungen vereinbarten.

Kompetente Ansprechpartner standen im Mieterbüro am Pistoriusplatz für Fragen zur Verfügung.

Vorbildhaft im Quartier:
Einige Anwohner kümmern sich seit mehreren Jahren ehrenamtlich um die Grünpflege am südlichen Rand des Platzes. Mit der Anpflanzung von Sträuchern und Blumen haben sie eine kleine grüne Oase geschaffen.

Umfassende Maßnahmen

Moderne Technik

Im Zuge von Strangsanierungen wurden Bäder, Heizungsleitungen und Heizungen komplett erneuert. Alte Einzelöfen sowie Gamat Außenwandheizungen wurden durch Heizkörper ersetzt. Die Warm- und Kaltwasserstränge wurden saniert und die Elektrik auf den neuesten Standard gebracht.

Alle Maßnahmen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Sanierung mit Fingerspitzengefühl

Besondere Sorgfalt wurde bei der Sanierung der Wohninnenräume an den Tag gelegt. Der Deutsche Wohnen war es wichtig, den ursprünglichen Charakter der Wohnungen wo möglich wiederherzustellen, beispielsweise die alten Original-Türen mitsamt Beschlägen zu erhalten. Auch die Original-Doppelkastenfenster wurden nicht ersetzt, sondern behutsam renoviert. Vorhandene Holzfußböden wurden abgeschliffen und neu versiegelt.

So konnte der ursprüngliche Charme der Wohnungen Stück für Stück freigelegt werden, was in vielen Details sichtbar wird. Die Befunduntersuchung einer beauftragten Restauratorin ergab, dass die Fensterrahmen ursprünglich in einer warmen Cremeton-Farbe gestrichen waren. Folgerichtig kam bei der Sanierung diese Original-Farbe zum Einsatz, was der Außenfassade einen warmen und harmonisch wirkenden Ausdruck verleiht.

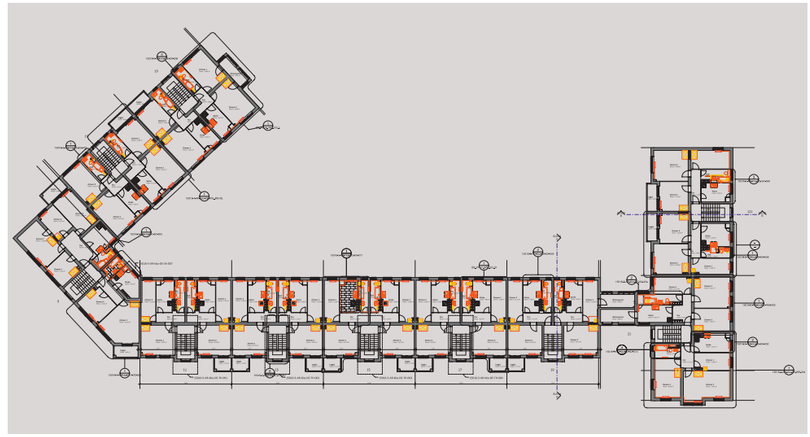
Energieeinsparung

Aufgrund des Denkmalschutzes konnten nicht alle aus Klimaschutzsicht erforderlichen Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt werden. Dennoch wurde, auch im Interesse einer nachhaltigen Energieversorgung der Bewohner, wo möglich und sinnvoll in Wärmeschutz investiert. Vorhandene Rollladenkästen wurden gedämmt und die inneren Flügel der Doppelkastenfenster mit speziellen Dichtungen versehen, was gleichzeitig auch den Schallschutz verbesserte. Dachboden und Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt.

Weitere Energieeinsparungen ergeben sich durch den Ersatz unwirtschaftlicher Einzelöfen durch eine Gas-Zentralheizung mit entsprechender Warmwasserinstallation.

Maßnahmen

- Badmodernisierung
- neue Sanitär- und Heizungsinstallation
- Kellerdeckendämmung
- Dämmung des Dachbodens
- Erneuerung der Dacheindeckung
- KDF-Fenstersanierung
- Treppenhaussanierung
- Fassadengestaltung nach denkmalrechtlicher Vorgabe
- denkmalgerechte Balkonsanierung
- Renovierung der Treppenhäuser
- Strangsanierung Kalt- und Warmwasser



Die Strangsanierungen erforderten eine gute terminliche Abstimmung mit den Mietern und eine genaue Taktung der Baugewerke.

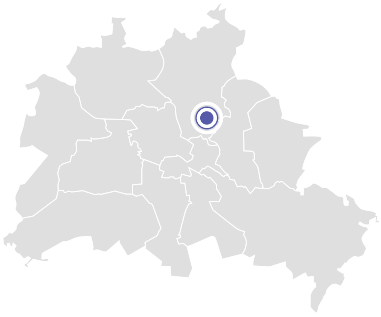
Der ursprüngliche Charme der Wohnungen wurde freigelegt.

Die sanierten Treppenhäuser erscheinen in Original-Farben.

Original-Türen und -Beschläge blieben erhalten.

Die Bäder erhielten moderne Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie eine helle, freundliche Optik.

Wohnanlage
Pistoriusplatz



Standort
13086 Berlin
Pistoriusplatz 9–21
Max-Steinke-Straße 18 und 19
Pistoriusstraße 121

Bauherr
GSW Immobilien AG

Wohnfläche
- Ca. 4.966 m² im ersten Bauabschnitt
- Ca. 6.420 m² im zweiten Bauabschnitt

Gesamtinvestition
9,77 Mio. Euro

Baujahr
1930

Sanierungszeitraum
- Baubeginn: 2016
- Fertigstellung: 2018

Projektleitung, Projektsteuerung
Deutsche Wohnen Construction
and Facilities GmbH, Frau Eike Petersen

Planung
kba Architekten

Wohnungsschlüssel
- 69 1,5-Zimmer-Wohnungen
- 110 2-Zimmer-Wohnungen
- 22 2,5-Zimmer-Wohnungen
- 4 3-Zimmer-Wohnungen

Gesamt:
- 205 Wohneinheiten
- 3 Gewerbeeinheiten

Wohnungsporträt
- neu versiegelter Dielenboden (Kiefer), z. T. Linoleumboden
- Bäder und z. T. Küchen neu gefliest
- neue Sanitärinstallation
- Wände in Feinputz, geweißt (in den Leerwohnungen)
- Doppelkastenfenster, z. T. mit Rollläden (im EG)
- Wohnungen größtenteils mit Balkon

Deutsche Wohnen

DEUTSCHE WOHNEN CONSTRUCTION AND FACILITIES GMBH
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
www.deutsche-wohnen.com