

# NEULANDSTRASSE BREMERHAVEN WOHNWEGE FÜR NEUE NACHBARSCHAFT





Die Wohnanlage umschließt nach Norden einen Hof und öffnet nach Süden den Blick auf die Sportanlage der Schule am Ernst-Reuter-Platz. Links davon steht die Pauluskirche.

## NEULANDSTRASSE BREMERHAVEN

NEULANDSTRASSE 76–84, AN DER PAULUSKIRCHE 3–5

AUTOR: DANIEL FUHRHOP

Vor der Tür geht das Zuhause weiter: Wer in den sanierten Häusern der Neulandstraße seine Wohnung verlässt, betritt einen Raum, für den der Begriff »Laubengang« nicht ausreicht. Die »Wohnwege« sind nämlich knapp zwei Meter von der Fassade abgesetzt und öffnen dadurch zum Haus hin einen Luftraum über vier Etagen. Zur Hofseite schützen schräg gestellte Glasplatten vor allzu frischem Bremerhavener Wind und Regen. Zusammen mit einem Glasdach entsteht dadurch eine Hülle, die den Wohnwegen das Wohnliche gibt. Wie wohl die Mieter sich hier fühlen, davon zeugen Blumen, Tische und Stühle.

Die Architektur der Wohnwege beeindruckt mit der haushohen Glasfront zum Hof und mit Stützpfählern aus Beton, die im erhöhten Erdgeschoss



Bewohner pflegen die Blumen in ihrem zweiten Zuhause vor der Haustür. Oben sieht man das Glasdach, hinten erkennt man Tisch und Stühle, wo die Wohnwege sich weiten.

mit einer besonderen Geste aufwarten: Jeweils zwei schräggestellte Stützen kommen in gut drei Metern Höhe zusammen, um weitere zehn Meter nach oben zu streben. Doch bei aller Größe dient diese Architektur einem Zweck – sie schafft einen Raum für die Gemeinschaft. In den Obergeschossen führen die Wohnwege zum gemeinsamen Aufzug. Im Erdgeschoss erinnern die schrägen Betonstützen entfernt an einen christlichen Kreuzgang, denn in der Tat umschließt die Wohnanlage wie ein Kloster einen begrünten Innenhof.

Entschieden modern wirken das Glas, das Metall der Geländer und der Beton. Vor zu viel Strenge schützen die Farben der Querstreben in Orange und Pink, Hellblau und Gelb; sie helfen auch den Bewohnern, sich zu orientieren. Man mag es angesichts der Architektur kaum glauben, aber es handelt sich um Wohnungsbau für Menschen mit wenig Geld. Schlichte Häuser der 1950er Jahre wurden von der städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (Stäwog) saniert, um Verfall zu verhindern, Leerstand zu vermeiden und gutes Wohnen zu ermöglichen.

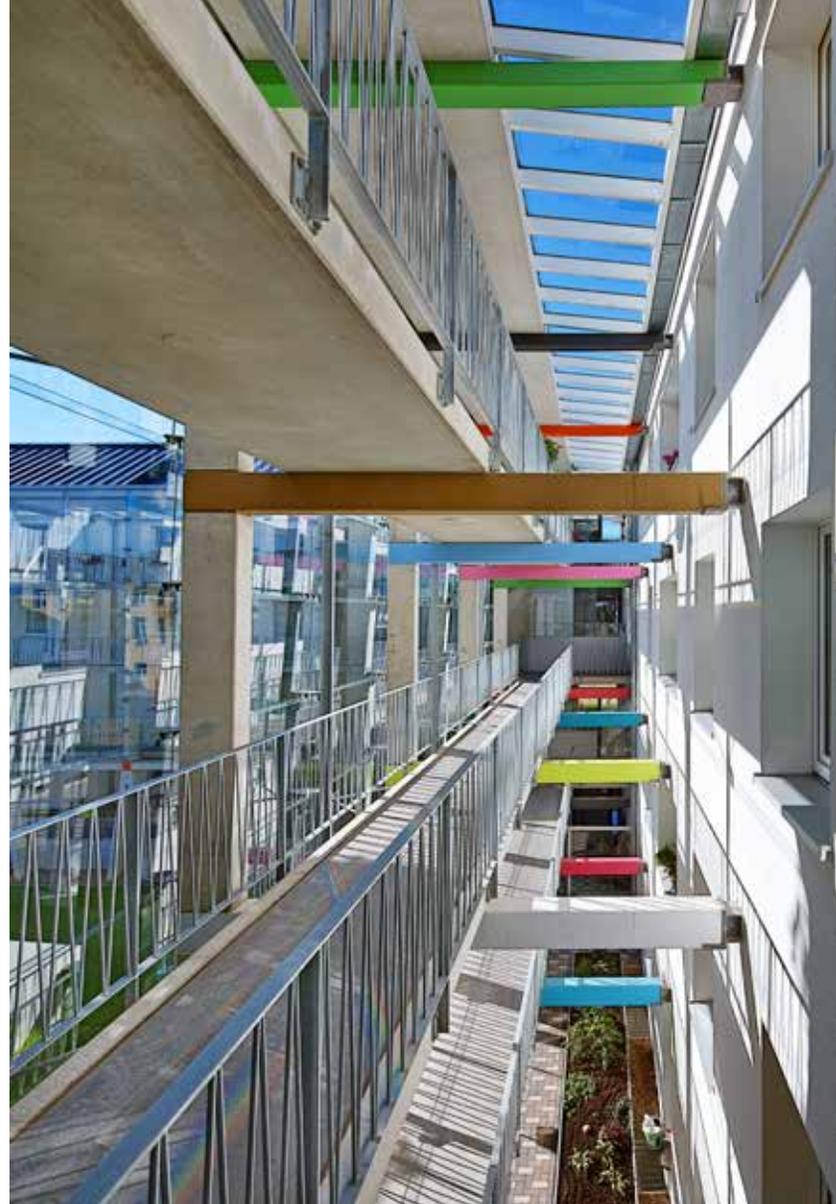
## Von Frankreich nach Bremerhaven

Als Vorbild nennt Hans-Joachim Ewert, leitender Architekt der Wohnungsgesellschaft Stäwog, den frühen sozialen Wohnungsbau der Familistère im nordfranzösischen Guise. Dort entstanden bereits 1841 Häuser mit Laubengängen um Höfe herum. Sie erinnern allerdings, bei allem Respekt, mit sprödem Charme eher an Gefängnisse und man ahnt kaum die Verwandtschaft zu den spielerischen Wohnwegen der Neulandstraße. Die weisen schon eher an die Cité Napoléon in Paris, erbaut 1851, initiiert durch den ersten Präsidenten Frankreichs, Louis-Napoléon Bonaparte, einen Neffen des gleichnamigen Herrschers: »Laubengänge« hängen dort zwischen zwei Häusern und dieser Raum wird durch ein Glasdach zum Hof.

Eigentlich haben es die Bremerhavener gar nicht nötig, Vorbilder in Frankreich zu suchen, denn sie selbst entwickelten eine Tradition sozialen Bauens. Genau genommen handelt es sich um eine Tradition des Umbauens, und das war anfangs umstritten. Zum Beispiel bei der Wohnanlage in der Kransburger Straße 29–31: Ende der 1990er Jahre meinte mancher, sie sollte abgerissen werden, so heruntergekommen waren die Häuser. Sie stammten vom Anfang der 1960er Jahre und waren mit schlichten Mitteln gebaut worden, wie so viele in der Nachkriegszeit, um die Bewohner der zerstörten Stadt schnell unterzubringen. Aber auch diese einfachen Häuser haben ihre Qualitäten und sie sind die Heimat von Menschen. Darum entschlossen sich Architekt Hans-Joachim Ewert und der Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft nicht abzureißen, sondern das Alte zu bewahren und neu zu formen. Und so begann die Geschichte der Wohnwege.

In die Laubengänge der Kransburger Straße hatte es nämlich viel geregnet, und Wasser und Eis hatten dem Gebäude sehr geschadet. Dieses Problem wollte Architekt Ewert dauerhaft lösen, und das gelang ihm gemeinsam mit einem Schlosser: Sie montierten schräg stehende Glasplatten, die Regen abhalten, aber Luft hereinlassen. So entstand der Vorläufer der heutigen Glasfront der Neulandstraße, die ein professioneller Fassadenbauer erstellt hat.

Zwei Meter sind die Wohnwege von der Fassade abgerückt und schaffen dadurch einen Luftraum, der über vier Geschosse reicht. Durch die Farben finden die Mieter sich zurecht.





Die Geschichte der Wohnwege beginnt mit den Laubengängen der Kransburger Straße. Es gab sie bereits im Altbau, doch sie erhielten schützende Glasplatten.



Einige Jahre später, bei der Sanierung in der Schillerstraße, fügten die Planer Laubengänge hinzu, damit ein neuer Aufzug für drei Aufgänge reicht.



Die Wohnwege der Neulandstraße entwickeln die Tradition weiter: Vor den Gängen gibt es keine Brüstung, sondern eine große Glasfront, getragen von Betonstützen.



Das Spiralenhaus in Wulsdorf als Variante der Wohnwege kommt sogar ohne Aufzug aus. Stattdessen führen Rampen entlang der Fassade bis ins zweite Geschoss.



Schräg gestellte Glasplatten schützen die Laubengänge der Kransburger Straße.

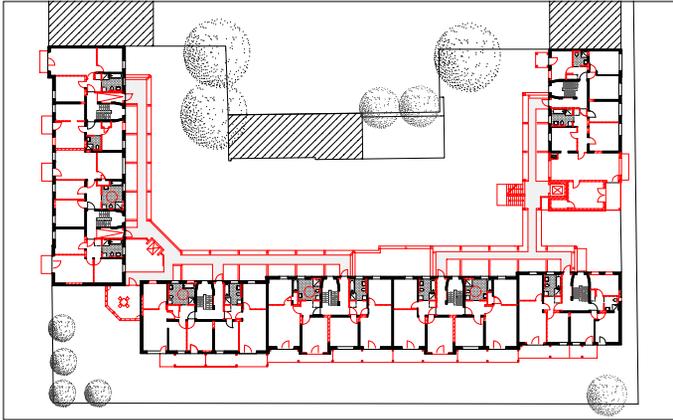


In der Schillerstraße rückten die Planer die Laubengänge von der Fassade ab und dabei entstand ein großzügig begrünter Luftraum.

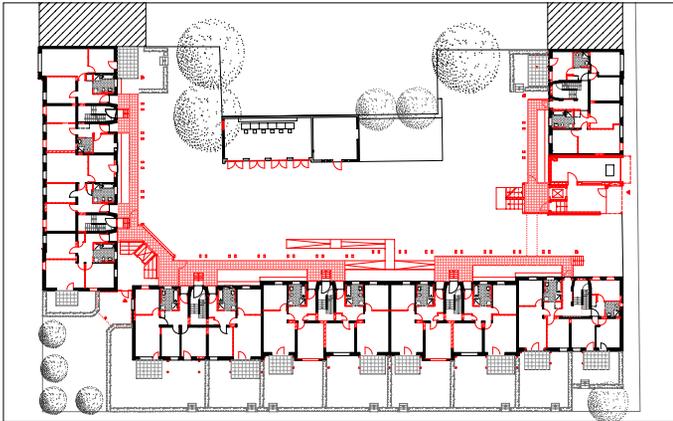
Während es in der Kransburger Straße bereits vor dem Umbau Laubengänge gegeben hatte, ergänzte sie die Wohnungsgesellschaft 2005–2007 in der Schillerstraße im Stadtteil Geestemünde, und dieser Anbau sparte sogar Geld. Die meist älteren Bewohner der dreistöckigen Wohnhäuser sollten nämlich mit dem Aufzug fahren können, doch es wäre teuer geworden, für jeden der drei Aufgänge einen eigenen zu bauen. Stattdessen gibt es nur einen Aufzug und den Laubengang, der zu den anderen beiden Eingängen führt. Diesen Gang rückte Architekt Ewert hier zum ersten Mal von der Fassade ab. Dadurch entstand ein großzügiger Raum, der zum zweiten Wohnzimmer wurde: Die Mieter sehen die Bewohner aller Etagen und treffen ihre Nachbarn.

Seite 8/9: Die Wohnwege der südlichen Häuserzeile und der westlichen treffen sich am verglasten Aufzug. Der verbindet vier Etagen in einem großzügigen, hallenartigen Foyer.





Grundriss OG: Drei Bauteile umschließen einen Hof, in dem die Remise steht (grau). Der Grundriss eines Obergeschosses zeigt die neue Erschließung (rot) mit den Wohnwegen und den Zugängen zu den alten Treppenhäusern. Unten die neuen Balkone, links die Wintergärten.



Grundriss EG: Die Wohnungen im Erdgeschoss erhielten nach Süden hin Mietergärten (unten). Ein neuer Eingang entstand zwischen dem südlichen und westlichen Gebäudeteil (unten links), dort steht zum Innenhof hin ein neuer Aufzug; ein zweiter steht an der Ostseite (rechts).

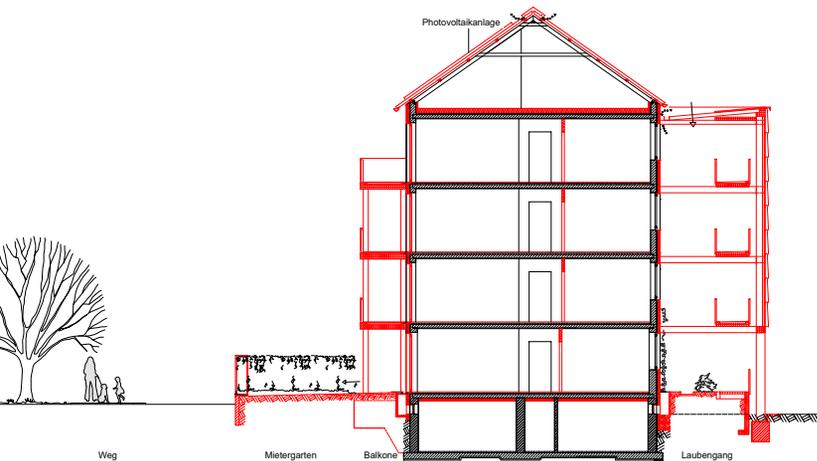
Das neue Gemeinschaftsgefühl in der Schillerstraße beeindruckte Ewert und die Beteiligten der Gesellschaft. Darum ging er in der Neulandstraße 2014–2016 weiter: Die Laubengänge rückte er gleich zwei Meter von der Fassade ab, weitete sie an ihren Enden und machte damit Platz für Tische und Stühle. So wurden die Laubengänge zu Wohnwegen. Sie und zwei Gemeinschaftsräume, von den Bewohnern liebevoll Bankhaus und Zwischenraum genannt, fördern nachbarschaftliche Nähe wie man sie sonst bei Wohnprojekten in Berlin, München oder Zürich erwartet, aber nicht im sozialen Wohnungsbau in Bremerhaven.

Die Wohnungsgesellschaft Stäwog widmet sich auch andernorts der Gemeinschaft. An der Ringstraße im Stadtteil Wulsdorf ermöglicht sie gemeinsames Gärtnern und baut eine Wohnzeile zum »Spiralenhaus« um. Dessen Wohnwege kommen sogar ohne Aufzug aus und beeindrucken stattdessen mit langen Rampen entlang einer 55 Meter langen Fassade.

All das rechnet sich besser als der immer wieder diskutierte Abriss, behauptet Hans-Joachim Ewert. Um das zu beweisen, erstellte er für den Umbau der Schillerstraße zwei Bilanzen für Kosten und Energie. Er vergleicht die Sanierung samt Anbau des Laubengangs zum einen mit Abriss und Ersatzneubau an gleicher Stelle, zum anderen mit dem Bau energetisch effizienter Passivhäuser. Das Besondere seiner Ökobilanz: Sie berücksichtigt nicht nur die Betriebsenergie für Heizen, Warmwasser und Strom, von der meist gesprochen wird und bei der Neubauten tendenziell etwas günstiger liegen, sondern auch die Erstellungenergie, die für das Bauen notwendig ist – und bei der ein Altbau deutlich besser abschneidet, denn er steht nunmal bereits. Derart ganzheitlich rechnet man sonst nur in der Schweiz, während hierzulande die Bremerhavener zu den Vorreitern gehören. Unterm Strich war die Sanierung in der Schillerstraße ökologischer als Abriss und Neubau, und obendrein hätte es fünfzig Prozent mehr gekostet, neu zu bauen.

### Sanierung ohne Vertreibung

Ums Geld ging es natürlich auch bei der Sanierung der Neulandstraße. Die 1958 gebauten Häuser waren spürbar gealtert. Die Wohnungsgesellschaft fürchtete, dass immer mehr Wohnungen leerstehen, und schlecht gepflegt



Schnitt durch den Altbau: Neu dazugebaut wurden die rot gezeichneten Balkone (links), Solarzellen auf dem Dach sowie die Wohnwege mit Glashülle (rechts).



Die schrägen Betonstützen der Wohnwege erinnern im Erdgeschoss an einen christlichen Kreuzgang, und in der Tat umschließt die Anlage wie in einem Kloster einen ruhigen Hof.

Gebäude dazu verleiten, schlecht mit ihnen umzugehen. Leerstand und Vandalismus kosten Geld, und auch deswegen entschloss sich der Bauherr zu handeln. Wie schon in der Kransburger Straße und der Schillerstraße rissen Architekt und Geschäftsführer nicht ab, sondern bewahrten die Heimat der Menschen und erneuerten sie, am sichtbarsten mit den Wohnwegen.

Dank ihnen erreichen die Mieter ihre Wohnungen barrierefrei, und das gelingt mit wenig Geld: In der Neulandstraße gibt es sogar sieben alte Treppenhäuser, aber nur zwei neue Aufzüge. Mit einem Aufzug für *jedes* Treppenhaus hätte die Sanierung etwa eine Million Euro mehr gekostet. Und dann wären die Betriebskosten jedes Aufzugs auf nur sechs bis acht Parteien verteilt worden – zu viel bei Mieten zwischen fünf und sechs Euro je Quadratmeter. Finanziert wurde das Projekt durch die wirtschaftliche Sanierung und mit Mitteln aus dem Förderprogramm Stadtumbau West.

Schlimmstenfalls vertreibt eine zu teure Modernisierung die Mieter. Die Stäwog jedoch modernisiert ihre Häuser für die Menschen, die dort wohnen.

Während des Umbaus allerdings mussten die Mieter der Neulandstraße ausziehen.

Bereits zwei Jahre vorher sprachen Mitarbeiter der Wohnungsgesellschaft mit ihnen darüber, was für sie die beste Lösung ist. Manche der Älteren zogen nun in ein Alten- oder Pflegeheim, manche zogen in andere Wohnungen der Stäwog und einige blieben dort auch nach der Sanierung.

Wieder zurückgezogen ist jedoch das Ehepaar Poeppel, die bereits seit über fünfzig Jahren in der Neulandstraße wohnen: 1965 bezogen sie eine der Wohnungen; nach der Geburt ihrer Tochter zogen sie innerhalb der Anlage in eine größere Wohnung um. Diesmal aber nutzten sie die Rückkehr, um sich zu verkleinern, denn »nochmal umziehen werden wir nicht«, sagt Frau Poeppel. Für sie war es klar, dass sie nach der Sanierung in die Neulandstraße zurückkehren. Die Poeppels fühlen sich im Stadtteil Lehe wohl, »der ist praktisch unsere Heimat«, sagt Herr Poeppel.



Der kleine Gemeinschaftsraum (der »Zwischenraum«); von hier aus erkennt man hinter dem Sportplatz die gegenüberliegende Schule (links) und hinter Bäumen die Pauluskirche.



Die Südseite erhielt großzügige Balkone und im Erdgeschoss Mietergärten (hinter den Hecken). Man sieht in der linken Bildmitte den »Zwischenraum«.

### Barrieren abbauen, damit Menschen zusammenkommen

Diese Heimat hat sich durch die Sanierung gründlich verändert, nicht allein wegen der Wohnwege: Die Bauleute deckten das Dach neu mit Solarzellen, die Fassaden erhielten eine Wärmedämmung und neuen Putz, und die Planer änderten Grundrisse; also rissen Bauarbeiter Wände ein. Dadurch können die meisten Mieter nun vom Innenhof bis zur Südseite »durchwohnen«. Von beiden Seiten kommt Licht in die Wohnungen; zwischen Küche und Wohnraum hält eine verglaste Trennwand Gerüche auf, lässt aber Blicke durch.

Barrierefrei sind die 54 Wohnungen auf allen Wegen: in Zimmern, Küche und Bad, aber auch beim Übergang von den alten Treppenhäusern zu den neuen Wohnwegen. Die historischen Aufgänge aus den Fünfziger Jahren haben die Planer erhalten und behutsam aufgearbeitet, und so geht man nach wie vor über Terrazzo und schaut zu den Glasbausteinen in der Fassade. »Es sieht aus wie früher«, sagte die Enkelin der Poeppels beim Besuch nach

der Sanierung. Der Respekt vor dem Gebauten geht einher mit Respekt vor den Menschen.

Sie zusammenzubringen ist eines der Ziele dieses Umbaus. Weil nun zwei Aufzüge die sieben Aufgänge verbinden, begegnen sich allein dadurch mehr Bewohner – entweder zwischen Wohnung und Aufzug auf den Wohnwegen, oder im wahrsten Wortsinn »an der Ecke«: Die lange südliche Häuserzeile trifft nämlich an der südwestlichen Ecke auf ein kürzeres Gebäudeteil der Straße an der Pauluskirche, berührt dieses aber nicht, sondern die Ecke selbst bleibt frei und wird zum Vorplatz des neuen Eingangs. Hier steht im Innenhof in einem vier Etagen hohen Foyer der verglaste Aufzug. Hier sieht jeder, wer kommt und geht. Im Erdgeschoss finden nun gleich 32 Mieter ihre Briefkästen und bei dieser Gelegenheit manchmal ihre Nachbarn. Im zweiten

Seite 16/17: Im Vordergrund blickt man auf das grüne Dach der Remise und den begrünten Hof. Eine Rampe leitet zum Erdgeschoss. Über den Dächern sieht man die Pauluskirche.





Vor der Sanierung zeigte sich die Wohnanlage an der Straße zur Pauluskirche in einem etwas aus der Mode gekommenen Ockerbraun.

Obergeschoss aber entstand zwischen den Gebäudeteilen ein Raum, den die Bewohner »Zwischenraum« nennen.

In diesem Gemeinschaftsraum nehmen acht Personen am großen Tisch Platz, spielen Karten oder trinken Kaffee. Bei einer Feier räumt man die Tische beiseite und bis zu zwanzig Menschen kommen auf Stühlen unter. Die Mieter selbst klären, wer wann den Zwischenraum nutzt. Die selbstorganisierte Gemeinschaft funktioniert, und das hatten Skeptiker anfangs bezweifelt. Aber die Menschen haben die Chance ergriffen. Wer ihnen etwas zutraut, wird belohnt. Inzwischen bildete sich eine »Interessengemeinschaft der Wohngemeinschaft« in der Neuelandstraße. Auch damit erinnern die schlichten Mietwohnungen in Bremerhaven an gemeinschaftliche Wohnprojekte in Me-

Dieselben Häuser nach der Sanierung: Das Rot der Fassade verweist auf die benachbarte Schule und die Pauluskirche. Wintergärten wurden an Stahlträgern abgehängt.





Hier wird von Nord nach Süd durchgewohnt – Blick aus einer noch nicht eingerichteten Küche zum Wohnraum und nach draußen. Die Trennwand schützt den Wohnbereich vor Gerüchen.

tropen. Letzten Endes geht es hier wie dort um Nähe und Nachbarschaft; das bedeutet manchmal einfach nur Skatspielen oder Klönen.

Auch Lesen lässt sich im Zwischenraum. In zwei Regalen stehen Bücher bereit. Aber mancher schaut einfach nur aus den großen Fenstern auf die gegenüberliegende Kirche, auf die Schule und den Sportplatz.

### **Gemeinschaft bauen**

Genau in der Zeit, als die Wohnanlage in der Neulandstraße umgebaut wurde, bekam auch der Platz davor eine neue Form. Ein Sportplatz mit knallgrünem Gummiboden entstand, daneben eine Sandgrube für Volleyball. Hier spielen die Schüler der benachbarten Schule am Ernst-Reuter-Platz, und den besten Blick aufs Spielfeld haben die Bewohner der Neulandstraße: An der

Das Treppenhaus behält den Charme der 1950er Jahre mit filigranem Treppengeländer, Terrazzo auf dem Boden und Glasbausteinen. Farbe hilft den Mietern, sich zurechtzufinden.





Der Hof als asphaltierte Restfläche und als Parkplatz mit Garagen, so war es früher. An den Hoffassaden gab es winzige Küchenbalkone, die den Mietern wenig nutzten.



Der Hof als grüne Oase, so ist es heute. Die Remise dient nicht mehr als Garage, sondern als Gemeinschaftsraum. Hinter der Glashülle der Wohnwege leuchten die Blumen.

langen Häuserzeile erhielten ihre Wohnungen Balkone über die gesamte Breite. Die um die Ecke liegenden Häuser an der Straße zur Pauluskirche bekamen ebenfalls Balkone, die zwar kleiner sind, aber als Schallschutz vollverglast; dadurch wurden sie zu Sonnenfallen, die sich angenehm aufwärmen und dadurch bis zu zehn Prozent Heizenergie sparen.

Die breiten Balkone am Sportplatz sind nach Süden ausgerichtet; die Poeppels konnten dort bereits mehrere Pfund Tomaten ernten. Von den Balkonen aus sehen die Bewohner, wer einen neu angelegten Weg am Haus entlang geht, der zur Pauluskirche führt. Auf deren roten Backstein verweist das warme Rot der Neulandstraße.

Trotz der Nähe zum öffentlichen Fußweg wird der Privatraum der Wohnungen im Erdgeschoss gewahrt: Der Boden davor wurde kniehoch aufgeschüttet und Hecken markieren die Grenze neuer Mietergärten. Sie werten die andernorts unbeliebten Wohnungen im Erdgeschoss auf. Mithilfe des höhergelegten Bodens gehen die Bewohner barrierefrei hinaus.

So reiht sich nun ein Garten an den anderen, fast wie in einem Reihenhäuser, käme dazu nicht in den oberen Etagen Balkon an Balkon. Jeder für sich und doch nah beieinander, so ermuntert die Südseite beinahe ebenso zum Kontakt wie die nördlich gelegenen Wohnwege.

Auch dort, zum Innenhof hin, ist der Boden vor den Erdgeschossen aufgeschüttet: So entstanden Beete, um die sich Bewohner liebevoll kümmern; nun wachsen Blumen und Grün am Fuße des Luftraums vor den Wohnwegen. Die Wege selbst sind im Erdgeschoss Rampen, die zum niedrigen Innenhof überleiten.

Der war früher ein geteilter Abstellplatz mit Garagen, jetzt aber befindet sich hier das grüne Herz der Anlage. Um diesen Hof vor Wind und Lärm zu schützen, haben die Planer die Ostseite weitgehend geschlossen: Die Häuser an der Neulandstraße wurden erweitert, und den verbleibenden Abstand zur südlichen Häuserzeile überbrücken verglaste Übergänge als Teil der Wohnwege; sie verbinden einige der Wohnungen mit dem zweiten Aufzug.



Die ganze Länge der alten Remise entlang zieht sich eine Bank, die dem neuen Gemeinschaftsraum seinen Namen gab: das Bankhaus. Große Doppeltüren führen ins Freie.

Unter der Glasbrücke öffnet sich im Erdgeschoss eine Art Tor zum Innenhof. Wer sich dem in der Neulandstraße nähert, der gelangt erst zu einem ganz besonderen Ladenlokal: Hinter dem sogenannten Energieschauferster verbirgt sich kein Händler, sondern die Heiz- und Energiezentrale der Wohnanlage (siehe Seite 26). Die Wohnungsgesellschaft inszeniert hier die sonst eher banalen Kessel und Rohre. Deren knalliges Hellblau und Rosarot machen auf Anhieb klar, wo kaltes und wo warmes Wasser fließt. Noch mehr erfährt man auf einem Bildschirm am Schaufenster. Dort lesen die Mieter ab, wieviel Energie das Blockheizkraftwerk und die Solarzellen auf dem Dach gewonnen haben und wieviel CO<sub>2</sub> die gesamte Anlage vermieden hat. Mancher ist stolz auf die gelungene Sanierung und führt seine Besucher zuerst zum Energieschauferster.



Der rechte Teil der Remise beherbergt Abstellräume für Mülltonnen. Links vor den Doppeltüren ermöglicht es eine Terrasse, bei gutem Wetter Tische nach draußen zu stellen.

Besonders viele Gäste kommen, wenn die Bewohner im großen Gemeinschaftsraum feiern, dem Bankhaus: Im Innenhof steht eine Remise aus den Fünfziger Jahren, ein aus rotem Backstein gemauertes einstöckiges Häuschen. Es hat ein begrüntes Dach erhalten und vier verglaste Doppeltüren. Innen zieht sich eine Holzbank die Längsseite entlang und gibt dem Raum seinen Namen. An der Schmalseite haben die Mieter eine Küche eingebaut, um bei Feiern sich und ihre Gäste zu bewirten. Wenn es warm ist, öffnen sie die vier Doppeltüren, und die Menschen sitzen auf der Terrasse vor dem Bankhaus. Noch wohnen hier vor allem ältere Mieter. Doch die ersten spielenden Kinder lassen keinen Zweifel daran, dass auch die nächsten Generationen hier ein Zuhause finden.



Rot steht für Warmwasser, Blau für Kaltwasser: in der Heizzentrale der Wohnanlage ist das fast wie am heimischen Waschbecken, nur etwas größer.



Im Energieschaufenster steht vorn der Generator als Herz des Blockheizkraftwerks. Links daneben zeigen Schautafeln, wie effizient hier Energie erzeugt wird.

### Schaufenster der Energie

Aus zwei Quellen speist sich die Energie für Heizung, Warmwasser und Strom in der Neulandstraße: ein hybrides Konzept aus den Solarzellen auf dem Dach (der Photovoltaikanlage) und aus einem Blockheizkraftwerk. Das ist im Wesentlichen ein Gasmotor, der einen Generator antreibt; man sieht ihn vorn im Schaufenster. Das kleine Kraftwerk arbeitet besonders effizient, denn es liefert sowohl Strom als auch Wärme. Beides wird also vor Ort erzeugt und an die Mieter geliefert. Eigens für solche Fälle hat die Stäwog Wohnungsgesellschaft ein Tochterfirma gegründet, die Stäwog Service. Sie versorgt inzwischen über 2.200 der etwa 5.100 Stäwog-Wohnungen mit Heizwärme, Warmwasser und wo möglich auch mit Strom. Sie wartet und modernisiert die Anlagen und sichert dauerhaft niedrige Energiekosten für die Mieter und günstige CO<sub>2</sub>-Werte für den Klimaschutz, so Stäwog-Geschäftsführer Sieghard Lückehe.

Zur Heizanlage an der Neulandstraße gehören außer dem Blockheizkraftwerk und den Photovoltaikzellen drei weitere Teile:

- Warmwasserspeicher: Hier wird das städtische Trinkwasser auf Dusch- und Badetemperatur vorgeheizt und gespeichert.

- Pufferspeicher: Damit immer genug Wärme zur Verfügung steht, wird ein Vorrat angelegt.
- Spitzenlastkessel: An sehr kalten Tagen wird er zusätzlich angeworfen.

Der Bildschirm zeigt, wieviel Energie die Solarzellen und das Blockheizkraftwerk heute, gestern und im gesamten Jahr erzeugt haben. Ein Schaubild erklärt außerdem, in welchen Monaten sich dadurch die Wohnanlage selbst versorgt hat, also unabhängig (autark) ist. Nur selten muss zusätzlich Strom von außen besorgt werden.

Der Umbau an der Neulandstraße liefert ein Vorbild für Energieeffizienz: Die Wärmedämmung, effiziente Haustechnik und die neue Heizanlage senken den Energieverbrauch der Wohnanlage auf weniger als ein Viertel des ursprünglichen Wertes. Die sanierten Fünfziger-Jahre-Häuser verbrauchen sogar nur gut Zweidrittel dessen, was heute ein Standardneubau nach aktuellen Vorgaben verbraucht! Durch die gesunkenen Heizkosten bleibt die Warmmiete nach der Sanierung nahezu gleich.



Sieghard Lücke



Hans-Joachim Ewert

## BAUHERR: DIE STÄWOG

Wir sind die Wohnungsgesellschaft der Stadt Bremerhaven und seit mehr als 75 Jahren als Organ der städtischen Wohnungspolitik tätig. Zu unserem Bestand zählen mehr als 5.000 Mietwohnungen, 100 Gewerbeeinheiten und 600 Garagen. Als 100-prozentige Tochter der Stadt Bremerhaven steht für uns die Stadtentwicklung und das Wohlergehen unserer Mieter an erster Stelle. 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, einschließlich 6 Auszubildende, sind im unserem Unternehmen beschäftigt.

Seit vielen Jahren stehen wir für experimentierfreudige Modernisierungen im Wohnungsbestand. Darüber hinaus übernehmen wir mit der STÄWOG-Gruppe Aufgaben für den Gesellschafter, die über die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes hinausgehen.

Die Sanierung der sogenannten Schlichtwohnungsbauten aus den 1950er und frühen 1960er Jahre begleitet uns seit vielen Jahren. Unter dem Aspekt der Energieeinsparung und der Schaffung von modernen und zeitgemäßen Grundrissen wurden mittlerweile zahlreiche Gebäude saniert. Dabei stellt sich immer wieder die Frage: Modernisierung oder Abriss? Im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens entschieden wir uns aus ökonomischen und ökologischen Gründen zum Erhalt der Wohnanlage »An der Pauluskirche/Neulandstraße«. Und wir konnten damit zeigen, wieviel Potential in einer 50er-Jahre-Wohnanlage stecken kann.

### Kontakt

STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft  
Bremerhaven mbH  
Barkhausenstraße 22, 27568 Bremerhaven  
Tel./Fax: 0471-9451-1/-189  
E-Mail: info@staewog.de  
Internet: www.staewog.de



### Geschäftsführer

Sieghard Lücke (\* 1964)  
Studium der Architektur an der Universität Kassel  
Wohnungs- und Immobilienfachwirt (EBZ/IHK)  
1996 Architekt bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH  
2004 Prokurist im Unternehmen  
seit 2013 Geschäftsführer der STÄWOG in Bremerhaven  
Mitglied in der AG Kommunaler Wohnungsunternehmen  
Mitglied im VDW-Verbandsrat Niedersachsen-Bremen  
stellv. Vorsitzender der AG Wohnen Bremen

### Architekt

Hans-Joachim Ewert (\* 1958)  
Studium der Architektur an der TH Hannover.  
1982–1987 Tätigkeit in verschiedenen Architekturbüros in Hannover und Stipendium u. a. der Fritz-Schumacher-Stiftung und der Studienstiftung des Deutschen Volkes.  
1988–1991 Projektleiter für das Museum für Sepulkralkultur Kassel im Büro Prof. Wilhelm Kucker.  
1991–1995 selbständiger Architekt in München und Salzburg, anschließend in Bremerhaven.  
Seit 1999 als Architekt für die Städtische Wohnungsgesellschaft tätig.  
Spezialgebiete Revitalisierung und Weiterentwicklung von 50er- + 60er-Jahre-Bauten. Dafür u. a. Bauherrenpreis 2005 und 2008.

### Planung Modernisierungsprojekt, Freiraumgestaltung und Objektüberwachung:

Architekt Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ewert mit der Stäwog-Planungsabteilung

### Mitarbeiter

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Arndt, Bauzeichnerin Birgit Ewe

### Architekt Altbau

Hochbauamt Bremerhaven 1958

### Tragwerksplanung

Born + Gollücke GmbH, Bremerhaven; Herr Dipl.-Ing. Gollücke, Hr.Dipl.-Ing. Poltorak

### Haustechnikplanung und Photovoltaik

Polyplan GmbH, Hannover; Herr Dipl.-Ing. Bügling, Hr. Dipl.-Ing. Wittkopp

### Bauphysikalische und schallschutztechnische Beratung

Ing.-Büro KSF Bremerhaven; Herr Dr.-Ing. Meyer  
Aufzugsplanung und Überwachung  
LMSL-Liftmanagement, Bremen; Hr. Dipl.-Ing. Lips

### Flankierende städtische Maßnahmen durch:

Magistrat Bremerhaven; Herr Oberbürgermeister Grantz  
Stadtplanungsamt Bremerhaven; Frau Dipl.-Ing. Kountchev, Frau Dipl.-Ing. Levknecht  
Gartenbauamt Bremerhaven; Hr. Dipl.-Ing. Reinicke, Fr. Dipl.-Ing. Jatzkowski

### GEFÖRDERT DURCH:



### AUSFÜHRENDE FIRMEN

Wärmedämmverbundsystem: KEIM AquaROYAL  
Fassadenfarben: KEIM AquaROYAL-Color, KEIM Soldalit  
Innenfarben: KEIM Innotop, KEIM Optil  
Keimfarben GmbH  
Keimstraße 16, 86420 Diedorf  
Tel.: +49 (821) 4802-151  
www.keimfarben.de



### Glasfassadensystem Aweso Scalo S

Aweso Systemtechnik GmbH  
Alpstrasse 17, A-6890 Lustenau, Österreich  
Tel. +43(0)5577-82500-11  
www.aweso.at



Stahlbetonfertigteile Lieferung und Montage  
Betonwerk Fehrbellin GmbH & Co. KG, Werk Zeven  
Zur Reege 32, 27404 Zeven  
Tel.: +49 (4281) 9538-20  
www.bwf-betonwerke.de



### ZAHLEN UND FAKTEN

Neulandstraße 76–84, An der Pauluskirche 3–5,  
Bremerhaven  
Baujahr (Altbau): 1958  
Baujahr (Modernisierung): 2014–2016  
Geschosszahl: EG, 1.-3. OG  
Anzahl Wohnungen: 54 WE, davon 12 WE rollstuhlgerecht  
Wohnungsstandard: barrierefrei, altersgerecht, OG großzügige Balkone-/Wintergärten, EG Gärten mit Terrassen  
Wohnfläche gesamt: 3.600 m<sup>2</sup>  
Baukosten Modernisierung/Umbau: 6,6 Mio EUR, Bruttokosten inkl. aller Nebenkosten  
Baukosten je qm/reine Wohnfläche: 1.830,- EUR/m<sup>2</sup>  
Bruttokosten  
Energieverbrauch: vorher 292 kWh/m<sup>2</sup>\*a, nachher 68 kWh/m<sup>2</sup>\*a Endenergiebedarf  
Energistandard: KfW-70 Effizienzhaus  
Energieversorgung: Hybridanlage BHKW mit PV-Anlage

Titel: Vor dem Altbau entstand das Neue. Auf bunten Querstreben ruhen die Wohnwege – Laubgänge hinter einer Glashülle, die vor Wind und Regen schützt.

Hefrückseite: Auch im Erdgeschoss führt ein Wohnweg am Haus entlang. Daneben sind direkt vor der Fassade Beete angelegt. Mieter pflanzen hier Blumen und Grün.

## Partner der Reihe

### Wissenschaftlicher Partner zum Aufbau der Reihe: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie

Das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie erforscht und entwickelt Leitbilder, Strategien und Instrumente für eine nachhaltige Entwicklung auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene. Im Zentrum steht die Ökologie und deren Wechselbeziehung mit Wirtschaft und Gesellschaft. Die Analyse und Induzierung von Innovationen zur Entkoppelung von Naturverbrauch und Wohlstandsentwicklung bilden einen Schwerpunkt seiner Forschung.



**Wuppertal Institut**  
für Klima, Umwelt, Energie  
GmbH

### Medienpartner: Immobilien Zeitung

Die Immobilien Zeitung zählt zu den führenden Fachzeitschriften für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Jede Woche berichtet sie über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt, liefert Hintergründe, Marktdaten, Personen- und Unternehmensnachrichten, Abonnenten erhalten zusätzlich den kostenlosen täglichen Newsletter IZ aktuell, in dem zeitnah über die wichtigsten Ereignisse der Branche informiert wird. Die Aufbereitung der Nachrichten wird durch ein 22-köpfiges Redaktionsteam mit Sitz in Wiesbaden, Berlin, Hamburg, München und Stuttgart gewährleistet. Neben der Immobilien Zeitung gibt die Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft auch Bücher und Schriften zu immobilienwirtschaftlichen Themen heraus und unterstützt zahlreiche Projekte zur Verbesserung der branchenspezifischen Aus- und Weiterbildungssituation in Deutschland.

**IMMOBILIEN ZEITUNG**  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Medienpartner: Deutsches Architektenblatt

Das Deutsche Architektenblatt erreicht monatlich 125.000 in den Kammern eingetragene Architekten, Innenarchitekten, Landschafts- und Stadtplaner und ist damit das führende Fachblatt. Es informiert über Entwurf und Planung, Büroführung und Organisation, Bautechnik und Weiterbildung. Dabei steht nicht der fertige Bau im Mittelpunkt, sondern die Arbeit derer, die ihn entwerfen und managen. Sie werden im Blatt praxisnah, kompetent und aktuell beraten. Wichtige Einzelthemen sind Marketing und Management, Büroausstattung und Software, Recht und Berufspolitik, Baustoffe und -materialien, aber auch Bauprozesse und -logistik. Für Architekten und Planer ist das Blatt Sprachrohr ihrer Standesorganisation.

Deutsches Architektenblatt

## Was unsere Städte brauchen – zu dieser Publikationsreihe

Jedes Projekt, das die Reihe »Stadt im Wandel« zeigt, jedes Haus und jedes Stadtviertel steht für Herausforderungen unserer Städte: Energie effizient zu nutzen, dem demografischen Wandel zu begegnen, lebenswerte Straßen und Plätze zu schaffen – und das alles zu vertretbaren Kosten und sozial ausgewogen. Diese Themen behandeln wir je nach Projekt unterschiedlich stark. Ein Oberthema allerdings wird immer bedacht: Denn wir suchen, so der Untertitel der Reihe, nach guten Beispielen für den »Stadtwandel in Zeiten des Klimawandels«. Bei dieser Suche unterstützen uns drei Partner aus ihrer jeweiligen Perspektive: das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie, das Deutsche Architektenblatt und die Immobilien Zeitung. Wir diskutieren mit ihnen, was die Städte brauchen, wobei soziale Fragen von ökologischen genauso wenig zu trennen sind wie städtebauliche Fragen von wirtschaftlichen. Die einzelnen Projekte zeigen uns, was heute schon möglich ist an zukunftsfähigem Bauen – und fügen sich zu einem Gesamtbild des idealen Stadtwandels.

Daniel Fuhrhop

Stadt im Wandel Nr. 21  
Neulandstraße Bremerhaven  
Wohnwege für neue Nachbarschaft  
Erste Auflage 2017  
© Stadtwandel Verlag, Regensburg

Fotos: Bernd Perlbach (Neubaufotos),  
www.perlbach-fotodesign.de, Bestandsfotos  
S. 6 oben & unten, S. 7 links, S. 18, S. 22:  
Heiko Sandelmann, S. 24: Daniel Fuhrhop  
Text: Daniel Fuhrhop  
Pläne: Stäwog  
Satz: typegerecht, Berlin  
Druck: Erhardi Druck GmbH, Regensburg

## Stadtwandel Verlag

Leibnizstraße 13  
D-93055 Regensburg  
Telefon: (+ 49) 09 41/7 87 85-0  
Telefax: (+ 49) 09 41/7 87 85-16  
www.stadtwandel.de

978-3-86711-245-1

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.  
Die Rechte der Zeichnungen liegen bei den  
Architekten.



9 783867 112451