

Transkript

[Intro-Musik startet]

Monika: Sonja, wenn du die Möglichkeit hättest, ein neues Haus zu bauen oder ein altes Haus umzubauen. Was würdest du tun?

Sonja: Also, super gerne umbauen, aber nur, wenn ich wüsste, dass die Kosten nicht explodieren.

Monika: Gut, das würde ich auch nicht wollen. Aber ansonsten wäre so ein altes Gebäude zu sanieren und rauszuputzen, das wär' voll mein Ding!

Aber ich denke da an ein kleines Häuschen. Jetzt habe ich aber Björge und Daria in Hamburg getroffen und die planen zusammen mit anderen was viel Größeres.

O-Ton 1 (Daria / Björge): Das ist ein altes Parkhaus. Jetzt gerade stehen wir vor einer Werkstatt, der alten Autowerkstatt. Wir wollen aus dem Parkhaus eigentlich ein gemischt genutztes Gebäude machen. Ein großer Teil wird Wohnungen sein, im Erdgeschoss haben wir auch kleine Geschäfte, Gastronomie vorgesehen. Also, so ein bunter Stadt-Baustein mit ganz verschiedenen Nutzungen, der auch so ein bisschen das ganze Quartier wiederbeleben soll.

Monika: Und warum so ein Umbau von so einem Gebäude eine gute Idee ist, auch wenn's um die Energiewende geht, davon erzähle ich in dieser Folge.

Ansage:

Wir im Wandel
Geschichten vom Umbruch

Intro Musikbett fadet aus

Monika: Ja, herzlich Willkommen zu einer neuen Folge von „Wir im Wandel“. Ich bin Monika Ahrens!

Sonja: Und ich bin Sonja Ernst. Hallo!

Monika: Sonja und ich sind beide Journalistinnen. Und wir produzieren diesen Podcast für die Bundeszentrale für politische Bildung. Auch in der zweiten Staffel erzählen wir wieder persönliche Geschichten von Menschen, die Umbrüche mitmachen, im Beruf, im täglichen Leben, oder weil sich in der Gesellschaft was ändert. Und die diese Entwicklungen sogar selbst vorantreiben!

Sonja: Und in Staffel 2 ist es so, dass unsere Geschichten alle mit einem Thema zu tun haben: nämlich mit der Energiewende. Ich habe vom Bodensee berichtet, wo eine alte Bahnstrecke reaktiviert werden soll. Und du, Monika, du warst im Hunsrück, wo ein Dorf sein eigenes Nahwärmenetz gebaut hat. Und für alle, die gerade neu bauen, ist das Thema Wärmen und Heizung wichtig: Wegen der steigenden Energiekosten und Plänen der Regierung: Denn, wenn Heizungen neu eingebaut werden, sollen die zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden; das heißt keine Öl- und keine Gasheizungen mehr.

Monika: Worüber wir aber nicht so viel reden, wenn's um Häuser und Wohnungen geht, ist, wieviel Energie es allein schon kostet, die zu bauen. Also: Die Baumaterialien herzustellen, die zur Baustelle hin zu transportieren und dann der Bau selbst. Man spricht da auch von „Grauer Energie“, die in den Gebäuden gebunden ist. Und, wenn man so ein Gebäude nicht mehr braucht, ist halt die Frage, was macht man damit? Und mit der Energie, die da drinsteckt? Abreißen und neu bauen? Oder umbauen, und die Energie anders nutzen?

O-Ton 2 (Daria/Björge): Ich heiße Daria. Ich bin beruflich studierte Architektin und Stadtplanerin. / Und ich bin Björge. Und ich habe auch Architektur studiert und ich arbeite jetzt im Bereich Stadtplanung.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Monika: Björge und Daria sind beide Mitglieder in der Genossenschaft „Gröninger Hof“. Da sind etwa 400 Leute dabei, um in Hamburg in der Neuen Gröninger Straße ein altes Parkhaus umzubauen.

O-Ton 3 (Björge): Es sind schon relativ viele, die sich halt für sowas interessieren, die dann auch selber Mitglied werden. Weil's so Themen sind, die uns wewegen und hier kann man vieles von dem, was mir jetzt so als Architekt wichtig ist, halt auch mal in die Tat umsetzen und mal Realität werden lassen.

Monika: Die beiden gehören halt zu den Leuten, die wollen, dass sich in der Baubranche was ändert beim Umgang mit alten Gebäuden.

Oft läuft das nämlich noch so:

Atmo Baustelle

Monika: Das ist eine Baustelle, ein paar Schritte von meiner Haustür entfernt.

Sonja: Wird da was abgerissen?

Monika: Ja, ein ehemaliges Firmengebäude. Viel Beton. Habe ich vor ein paar Wochen aufgenommen. Bin ich extra morgens aufgestanden. Es gab zwar eine Bürgerinitiative, die gefordert hat, das Gebäude umzubauen, damit da was entstehen kann für „Wohnen, Gewerbe, Kultureinrichtungen und Kita“. Aber, das wird nicht passieren. Das Gebäude ist inzwischen schon weg. Und auf der Fläche soll neu gebaut werden. Und so läuft das häufig. Und das ist nicht gut, sagt Annemarie Bosch. Sie ist Präsidiumsmitglied im Bund Deutscher Architektinnen und Architekten.

O-Ton 4 (Annemarie Bosch): Wenn wir heute bei einem Neubau den Gesamtenergiebedarf betrachten. Was braucht ein Gebäude, bis es errichtet ist, während des Betriebes und danach, dann sprechen die Experten davon, dass sie sagen, circa 50 % der Energie wird bereits verbraucht, bis das Gebäude steht. Und das ist wiederum, finde ich, ein ganz schlagendes

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Argument dafür, dass wir sagen, wir müssen uns dem Bestand viel mehr zuwenden.

Sonja: Einfach, weil Abreißen und Neubauen eine totale Energieverschwendung ist.

Monika: Genau. Und deshalb fand ich es so cool, als ich gelesen habe, dass in Hamburg eine Gruppe aus einem alten Parkhaus ein innovatives Wohnprojekt machen will.

Atmo vor dem Parkhaus, ein paar Meter entfernter Straßenverkehr

O-Ton 5 (Björge): Wir befinden uns hier mitten in der Hamburger Innenstadt. Genau genommen sogar die Hamburger Altstadt, aber da sieht man in Hamburg halt nicht mehr so viel von. Direkt nebenan ist eigentlich die große Ost-West-Straße, die einmal so quer durch die Stadt gebaut wurde in den 60er Jahren. Und wenn man so ein bisschen Richtung Süden geht, dann ist man eigentlich direkt auch schon an den Kanälen der Speicherstadt. Also, wirklich so mitten drin im historischen Teil Hamburgs.

O-Ton 6 (Daria): Es werden hier 88 Wohneinheiten entstehen. Es werden Einzimmer-, Zweizimmer-, Dreizimmer-, Vierzimmer-Wohnungen entstehen. Und dazu kommen ein paar Sonder-Wohnformen. Es werden auch Räume für gemeinschaftliche Nutzungen entstehen, also, eben Werkstätten, Büros. Im Erdgeschoss, da, wo jetzt die Autowerkstatt ist, wird auch ein gemeinschaftlicher Raum sein.

Monika: Noch ist da aber nur ein altes Parkhaus, aus den 60er Jahren, so ein rechteckiger Betonklotz, mit abgeranzte Fassaden, sieben Stockwerke hoch, und Öffnungen, in die es reinschneien und reinregnen kann.

O-Ton 7 (Daria): Also, von außen relativ heruntergekommen, ist aber immer noch ... Also, das hat einen gewissen Charme.

Sonja: Also, Charme kann man das auch nennen. Ja. Aber ich muss mal sagen, ich sehe da sofort: Kostenexplosion! Aber erzähl mal, Monika: Wie baut man ein Parkhaus in ein Wohnhaus um? Ja, Wohnungen brauchen Licht und Fenster. Und wenn ich in einem Parkhaus stehe, mittendrin, dann ist es

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

vor allem: dunkel. Und nächste große Frage: Wie kommt man an ein Parkhaus wirklich mitten in Hamburg?

Monika: Ja, das habe mich auch gewundert, wie diese Genossenschaft ein Parkhaus in der Innenstadt in ihre Hände bekommen hat. Und wie schafft es diese Gruppe von 400 Privatleuten, so einen riesigen Umbau zu stemmen? Wird alles geklärt in dieser Folge. Und am Ende wollt ihr vielleicht sogar euer eigenes Parkhaus umbauen.

Sonja: Okay, also... Ich bleibe noch ein bisschen skeptisch, aber ich hör dir total gern zu.

Monika: Das ist okay. Ich fang kurz damit an, wie die Genossenschaft an das Parkhaus rangekommen ist. Also: Es begann mit einem Workshop 2018.

O-Ton 8 (Björge): Auf einem Workshop von „Altstadt für alle“, ein Verein, der sich so mit... ja, der Stadtentwicklung in der Hamburger Altstadt beschäftigt, entstand die Idee, dass man dieses Parkhaus umbaut und dass man hier so ein gemischt-genutztes Projekt entwickelt. Und dann haben ein paar Leute sich eigentlich frei zusammengetan und diese Genossenschaft gegründet und gesagt, das belassen wir jetzt nicht bei der Idee, sondern wir versuchen das jetzt wirklich umzusetzen. Und das war eigentlich der Stein des Anstoßes.

Monika: Glücklicherweise hatte damals die Stadt Hamburg sowieso schon vor, das Parkhaus aufzugeben, weil es einfach nicht gut angenommen wurde.

O-Ton 9 (Björge): Ab dem Punkt hat eigentlich die Stadt Hamburg und die Genossenschaft sehr eng Hand in Hand gearbeitet.

Monika: Die Stadt hat dann für das Grundstück eine Ausschreibung gemacht.

O-Ton 10 (Björge): Wer das beste Konzept bietet, hat von der Stadt den Zuschlag bekommen. Und, also, was die Stadt auf jeden Fall überzeugt hat, war einmal der Ansatz, mit dem Bestand zu arbeiten und hier jetzt nicht einen kompletten Neubau zu errichten. Und dann natürlich auch dieses Versprechen, dass wir 100 % sozialen Wohnungsbau hier realisieren.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Monika: Und dazu muss man sagen: Seit 2011 ist es so, dass die Stadt Hamburg, städtische Grundstücke für den „privaten Geschosswohnungsbau“, so heißt das, nicht mehr an diejenigen gibt, die den höchsten Preis zahlen, sondern das Konzept ist wichtiger. Wie nachhaltig, energieeffizient und sozial das Wohnprojekt ist.

O-Ton 11 (Björge): Hamburg fördert schon seit langem die Genossenschaften und arbeitet mit denen sehr eng zusammen. Und gibt denen Grundstücke. Und sicherlich auch dieser gemeinschaftliche und gemischt-genutzte Ansatz, dass wir hier eben nicht nur Wohnungsbau betreiben, sondern dass wir hier auch mit einer lebendigen Erdgeschoss-Zone auch das Stadtleben insgesamt irgendwie aufwerten und lebendiger machen, waren, denke ich am Ende alles so Punkte, die dafür gesorgt haben, dass die Stadt auch gesagt hat, wir geben euch dieses Grundstück an Hand.

Sonja: Ein Grundstück „an Hand geben“, was heißt das?

O-Ton 12 (Björge): Das heißt erst mal, dass wir dieses Grundstück im Grunde reserviert bekommen haben von der Stadt Hamburg. Gerade ist das städtisches Grundeigentum, und wir haben jetzt ein paar Jahre Zeit, die Grundlagen für die Bebauung zu schaffen. Das heißt, wir müssen in diesen paar Jahren die Planung voranbringen und den Bauantrag einreichen. Wir müssen die Finanzierung sicherstellen und noch so ein paar andere Dinge. Und dann wird es einen festen Vertragsabschluss mit der Stadt geben.

Monika: Und dann kann die Genossenschaft das Grundstück für 99 Jahre im Erbbaurecht pachten, Eigentümer des Parkhauses werden und das auch umbauen.

Sonja: Aber nur, – das sagt ja Björge – wenn mit der Bauplanung und der Finanzierung alles klappt!

Monika: Das ist die Voraussetzung. Die Genossenschaft hat dann Anfang 2021 einen Wettbewerb gestartet, bei dem Architekten und Architektinnen ihre Entwürfe einreichen konnten, wie sie das Parkhaus umbauen würden. Und Mitte 2021 stand der Sieger-Entwurf fest.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Sonja: Wow, das heißt, ja: Zwischen 2018, dem ersten Workshop, und 2021 ist total viel passiert. Aus einer ersten Idee wurde ein ganz konkreter Plan. Wann sind denn Björge und Daria da eingestiegen in das Projekt?

Monika: Björge ist seit 2019 Mitglied in der Genossenschaft. Daria seit 2021. Und beide finden das Projekt halt toll, arbeiten auch in Arbeitsgruppen mit, und wollen später auch da wohnen.

O-Ton 13 (Björge): Ich bin irgendwie in die Genossenschaft eingetreten, weil es mich reizt, mit dem Bestand zu arbeiten. Und weil ich auch diesen Ansatz, wie wir die Wohnungen hier planen, sehr interessant finde. Also, viel gemeinschaftlich zu teilen. Und auch, dass die Leute, die eben später einziehen, auch von Anfang an in diesem Projekt mitwirken können.

O-Ton 14 (Daria): Außerdem das ist eine wahnsinnige Gelegenheit, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Und ich bin da auch persönlich daran interessiert.

Sonja: Stichwort Wohnraum, und bezahlbar ist natürlich am allerbesten. Aber wie kriegt man das denn jetzt hin, so ein Parkhaus so umzubauen, dass alle Wohnungen alle Räume genug Licht haben?

Monika: Kurz gesagt: Man nimmt aus dem Parkhaus, aus diesem großen rechteckigen Betonklotz, einfach – längs – in der Mitte eine dicke Scheibe raus.

O-Ton 15 (Daria): Und dadurch entstehen das vordere Haus und das hintere Haus. Also, Haus A, Haus B.

Sonja: Okay. Und damit entsteht ein Innenhof.

Monika: Genau, und so kriegen alle Wohnungen von vorne und hinten Licht. Björge und Daria haben mir auch gezeigt, wo sie später wohnen wollen, wenn alles umgebaut ist.

Atmo Treppen steigen, Tür auf, Schritte

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

O-Ton 16 (Björge): Eigentlich ziemlich genau da, wo wir jetzt gerade stehen. Wir sind jetzt hier im zweiten Stock. Genau hier zwischen dem Parkplatz 215 und 214 im Vorderhaus mit Blick auf die Straße. Es wird natürlich am Ende alles ganz anders aussehen, aber hier haben mein Partner und ich uns eine kleine Zweizimmerwohnung ausgesucht. Die wird vom Hof über so einen Laubengang erschlossen, so ein offener Bereich, von dem dann alle Wohnungstüren abgehen. Und zur Straße hin gibt es dann da auch noch mal kleine Balkone.

Atmo Schritte

Monika: Daria will ein bisschen weiter oben leben, im sechsten Stock, im Hinterhaus.

O-Ton 17 (Daria): Ich werde, in der Cluster-Wohnung wohnen. Das ist eine Sonder-Wohnform. Und ich nenne das so eine Luxus-WG, wo man mit fünf anderen Menschen eine Wohnung teilt. Dabei hat man ein eigenes Zimmer und ein eigenes Bad. Die Küche teilt man aber mit entsprechend fünf oder mehr Personen. Die Lage im sechsten Stock im Haus habe ich mir ausgesucht, weil ich gerne den Blick über die Dächer aus dem Fenster habe und außerdem habe ich mir gewünscht, dass meine Wohnung dann besser beleuchtet ist.

Sonja: Also, über die Dächer von Hamburg schauen, das klingt echt nach Luxus. Hätte ich auch gern. Aber habe ich das richtig verstanden: Der vordere und der hintere Teil vom Parkhaus, die bleiben dann beim Umbau komplett erhalten?

O-Ton 18 (Daria): Ursprünglich war es so geplant, dass das Vorderhaus bleibt in Beton in Bestand und das hintere Haus sollte zu 50 Prozent abgetragen werden und in Holz gebaut werden.

Monika: Das war der Ursprungsplan. Es gab ja seit dem Architekturwettbewerb einen Entwurf für den Umbau. Und damit bei diesem Wettbewerb alle Teilnehmenden wussten, worauf sie sich einlassen, hatte die Genossenschaft noch vorher Gutachter in das Parkhaus geschickt, um zu schauen, wie ist die Qualität des Gebäudes.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

O-Ton 19 (Björge): Also, die Vorgeschichte war, dass wir mehrere Betongutachten gemacht haben und die waren eigentlich immer so relativ zuversichtlich. Und dann haben wir alles noch mal sehr ausführlich untersuchen lassen und dann rausgefunden, dass da doch mehr im Argen ist als ursprünglich gedacht.

Monika: Das war Mitte 2022, da haben sie erfahren, dass sie nicht wie geplant umbauen können.

O-Ton 20 (Björge): Wir haben eh ja leider das Problem, dass wir nicht so viel erhalten können, wie wir erhalten wollten. Das heißt, jetzt wird es so laufen, dass wir den größten Teil der oberirdischen Bausubstanz und der oberirdischen Geschosse abbrechen und zurückbauen. Und dann bauen wir diese zwei Baukörper, das vordere Haus und das hintere Haus eigentlich neu auf, auf den bestehenden Fundamenten und den bestehenden Untergeschossen.

Sonja: Das heißt, ein Umbau und damit der Erhalt der grauen Energie – das klappt gar nicht? Die reißen das Parkhaus jetzt weitgehend ab?

O-Ton 21 (Daria): Da bleiben jetzt nur die unterirdischen Geschosse bzw. Keller und zukünftige Tiefgarage. Oberirdisch bleibt Erdgeschoss und die Seiten- und Rückwände.

Sonja: Das klingt ehrlich gesagt nicht nach viel.

O-Ton 22 (Björge): Also, wir haben es nicht in Prozent ausgerechnet, aber es ist schon eine nennenswerte Menge, was erhalten bleibt, weil allein in den Fundamenten sehr viel Beton steckt. Dadurch, dass wir hier in der Hamburger Innenstadt sind und nebendran auch schon die ganzen Fleete und die Elbe, muss man hier eigentlich immer eine Pfahlgründung machen. Das heißt, man muss in dem Elbschlick sehr tiefe Betonpfähle reinrammen. Und allein, dass wir die weiter nutzen können und erhalten können, ja, spart auch schon einen nennenswerten Anteil an Beton im Neubau ein.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Sonja: Das ist interessant, was man beim Bauen alles so bedenken muss, ne? Aber warum können die jetzt nicht so viel vom Parkhaus erhalten, wie sie eigentlich wollten?

Monika: Ja, daran sind die Autos schuld.

O-Ton 23 (Björge): Wir haben das Problem, dass hier jahrelang Streusalz-Eintrag war. Also, dadurch, dass die Autos hier geparkt haben, haben sie im Winter sehr viel Salz reingefahren, was dazu geführt hat, dass der Beton mit Chlorid, einer Chemikalie, verseucht ist, was dazu führt, dass er nicht mehr tragfähig ist und uns dazu bringt, dass wir sehr viel abreißen müssen von dem, was wir eigentlich erhalten wollten. Und das ist vielleicht auch so eine Erfahrung aus so einem Modellprojekt, dass man, auch wenn es nur ein Parkhaus ist oder auch wenn es nur eine Lagerhalle ist, die irgendwo rumsteht, man das pflegen muss und man gut damit umgehen muss, damit man in Zukunft daraus auch noch was machen kann und sie eine Zukunft haben und am Ende nicht nur noch in der Mülltonne landen können, weil man sich nicht drum gekümmert hat.

Sonja: Interessant, dass man Beton auch pflegen muss. Das war mir nicht klar. Dass jetzt mehr abgerissen werden muss, als vorher geplant, ne, wirft das jetzt den ganzen Entwurf eigentlich über den Haufen?

Monika: Von der Planung her kriegen sie das wohl aufgefangen. Der Entwurf ist grundsätzlich so flexibel, dass er mit viel Bestand und viel Neubau umgehen kann. Das Vorder- und das Hinterhaus, die sollen jetzt aus Holz neu gebaut werden. Decken, Wände und Stützen, all diese Bauteile werden aus sehr tragfähigem Schichtholz hergestellt. Mit dem kann man selbst Hochhäuser bauen. Und so kann an dieser Stelle auch nochmal Energie gespart werden, im Vergleich zu einem Bau aus Beton.

O-Ton 24 (Björge): Holz ist auf jeden Fall der energieärmere Rohstoff. Bei Beton haben wir das Problem, dass wir wahnsinnig viel Zement brauchen. Und Zement wird bei wahnsinnig hohen Temperaturen gebrannt, braucht also unglaublich viel Energie, um überhaupt erst mal produziert zu werden. Dabei wird sehr, sehr viel CO₂ frei. Und dadurch, dass Holz ein nachwachsender Rohstoff ist, den wir erst mal nicht in Fabriken erzeugen müssen, sondern

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

den wir im Grunde anbauen und ernten können, ist Holz auf jeden Fall der wesentlich nachhaltigere Baustoff fürs Bauen als Massiv-Baustoffe.

Sonja: Okay, das heißt, beim „Gröninger Hof“ soll bestehende Bausubstanz genutzt werden – auch wenn weniger als zunächst geplant – und außerdem energiesparend neugebaut werden.

Monika: Genau. Und sie denken da natürlich auch darüber nach, wie sie das Gebäude am besten dämmen und heizen können. Eine Option könnte sein, dass sie die Abwärme von Gewerbebetrieben in der Nähe nutzen. Also, im Gebäude nebenan zum Beispiel steht eine Serverfarm, die viel heiße Luft produziert.

Atmo Auf dem Dach

O-Ton 25 (Daria): Wir stehen gerade auf dem Dach von dem Parkhaus. Wir haben den Ausblick auf die Kirche, Katharinen-Kirche, und aus der weitesten Ecke sieht man sogar die Elbphilharmonie, die hier auch in der Speicherstadt um die Ecke ist.

Monika: Und dort oben auf dem Dach soll ein Garten für alle entstehen. So ein Garten ist super zum Entspannen und auch ökologisch schlau.

O-Ton 26 (Daria): Außerdem trägt das auch dazu bei, dass das Dach nicht so überhitzt wird und das wirkt natürlich auf das gesamte Haus und die Mikroklima, die hier im Haus entsteht. Das ist eine passive Abkühlung.

Sonja: Ja, und der nächste heiße Sommer steht uns bevor. Deshalb ist das auch gut, dass die das Thema Energie wirklich bei allem mitdenken.

Monika: Ja, und das ist auch nötig:

Denn, laut einem Bericht der Europäischen Kommission von 2020, sind Gebäude in der EU für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Das verteilt sich vor allem auf den Bau, die Nutzung, die Renovierung und den Abriss von Gebäuden.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Und: Wie wir am Anfang von Annemarie Bosch, der Architektin, ja gehört haben: Die Hälfte der Energie, die ein Gebäude verbraucht, wird allein schon beim Bau aufgewendet.

Sonja: Und deshalb ist es ja auch total sinnvoll aus energetischer Sicht, mehr Bestand zu erhalten. Das ist mir klar. Aber beim Parkhaus jetzt sehen wir ja auch, wie viele bösen Überraschungen da drin stecken können...

Atmo Baustelle

Monika: Ja. Die Architektin Annemarie Bosch sagt halt, beim Umbau von einem alten Gebäude ist es wichtig, dass man den gut vorbereitet.

O-Ton 27 (Annemarie Bosch): Die Risiken im Umbau stecken natürlich in der Unwägbarkeit durch Dinge, die man vorher nicht erkannt oder gekannt hat. Das heißt also, ich hab im Vorfeld, in der Planung bestimmte Voraussetzungen angenommen, die sich dann in der Umsetzung nicht als wahrheitsgemäß oder als richtig darstellen. Das ist einer der Hauptgründe für diese Umplanungen, Veränderungen oder Kostensteigerungen.

Monika: Also, Sonja, mit Deiner Angst vor Kostenexplosion liegst Du da schon richtig. Aber es gibt Lösungen.

O-Ton 28 (Annemarie Bosch): Sagen wir mal, es gibt zwei Strategien, um diesen Kostenrisiken zu entgegnen: Das eine ist, dass man sich einen Kosten-Puffer einbaut, einen entsprechenden. Und das zweite ist, dass man natürlich durch entsprechende Voruntersuchungen und einer sehr detaillierten und genauen Bestandsanalyse versucht, im Vorfeld bereits viele Risiken auszuschließen. Das bedeutet aber, dass ich eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand benötige, bevor ich in die Umsetzung gehe.

Monika: Und das ist ja auch letztendlich beim Gröninger Hof passiert. Und natürlich: Wenn ein Gebäude nicht mehr tragfähig ist, kann es nicht weiter genutzt werden. Aber Annemarie Bosch glaubt, dass viele Gebäude, die heutzutage abgerissen werden, eigentlich umgebaut oder saniert werden könnten.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Sonja: Aber warum passiert das dann nicht?

O-Ton 29 (Annemarie Bosch): Das ist in der Planung komplizierter. Wir haben das Problem des Baurechts.

Monika: Also: Wenn ich ein altes Gebäude im größeren Stil umbauen will, wenn ich es anders nutzen will, dann muss es beim Brandschutz, beim Lärmschutz usw. die aktuellen DIN-Normen erfüllen.

O-Ton 30 (Annemarie Bosch): Und das ist in vielen Bereichen einfach natürlich schwer zu erreichen. Und das führt häufig dazu, dass man dann die Entscheidung treffen wird, das Gebäude wird abgerissen, neu gebaut.

Monika: Die Initiative “Architects for Future”, die sich für eine Bauwende einsetzt, die fordert deshalb eine “Umbauordnung”. Und der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten unterstützt das auch.

O-Ton 31 (Annemarie Bosch): Das heißt also eine Bauordnung, die den Bestand als solchen anerkennt, respektiert und damit auch die zum damaligen Zeitpunkt gültigen Normen als Status quo anerkennt. Natürlich kann man nicht alle Normen diskutieren. Beim Thema Tragfähigkeit, also, Statik und Brandschutz, wird man heutige Kriterien ansetzen. Das ist klar. Aber es gibt viele Bereiche, wo wir eigentlich, wenn wir den Bestand zur Basis in der Planung machen würden, Erleichterungen für den Bestand schaffen könnten.

Monika: Und vielleicht, vielleicht würden dann auch mehr alte Gebäude umgebaut werden.

Sonja: Was ja gut wäre. Wann geht es denn jetzt im „Gröninger Hof“ mit dem Umbau los?

Monika: Also, im Mai 2023 will die Genossenschaft den Bauantrag bei der Stadt Hamburg einreichen. Und wenn mit der Finanzierung alles klappt, kann's 2024 losgehen.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

O-Ton 32 (Daria/Björge): Wahrscheinlich nächstes Jahr geht es schon mit dem Bauen los. / Mit dem Rückbau, also, dass wir das, was wir zurückbauen müssen, abtragen.

Sonja: Monika, du hast ja aber gerade gesagt, wenn es mit der Finanzierung klappt. Wie viel Geld müssen die eigentlich mitbringen? Um wieviel Geld geht's hier?

O-Ton 33 (Björge): Also, die erste Schätzung 2018, 2019 lag bei 28 Millionen. Wir haben jetzt keine ganz konkrete Kostenrechnung, auf die ich mich beziehen kann, aber es ist ziemlich klar, dass es teurer wird. Wir haben Baukostensteigerung. Dann haben wir natürlich jetzt auch irgendwie Zinsen, die angestiegen sind, die 2019 irgendwie wesentlich besser aussahen als heute. So genau kann man das nicht sagen. Aber da werden wir schon noch mal genau rechnen müssen.

Monika: Klar ist: Die Finanzierung muss bei Baubeginn stehen. Und: Zehn Prozent müssen sie an Eigenkapital mitbringen, den Rest können sie dann über Förderungen und Kredite beschaffen.

Sonja: Also, wenn die Gesamtsumme bei rund 30 Millionen liegt, müssen die drei Millionen selbst mitbringen?

Monika: So isses. Und diese drei Millionen kommen hauptsächlich dadurch, dass Leute Anteile an der Genossenschaft kaufen. Wenn du im Gröninger Hof wohnen willst, musst du fünf Anteile zu 200 Euro, also tausend Euro, zahlen, um Mitglied in der Genossenschaft zu werden, und dann abhängig von der Quadratmeterzahl deiner zukünftigen Wohnung nochmal eine bestimmte Summe.

O-Ton 34 (Daria): Wir zahlen 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dementsprechend das Zimmer, das ich mir im Cluster ausgesucht habe, das ist ja nicht nur das Zimmer, sondern auch die Gemeinschaftsfläche in der Wohnung und im Haus, für die 35 Quadratmeter zahle ich eben 600 Euro pro Quadratmeter. Dementsprechend musste ich 21.000 Euro einzahlen. Ich hatte kein Privatvermögen, dass ich das Geld eben einzahlen konnte.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Dementsprechend habe ich einen Kredit aufgenommen und werde das dann in den nächsten zwanzig Jahren langsam sehr klein auszahlen.

Monika: Und die Einlage kriegst du zurück, wenn du ausziehst. Für die Wohnung zahlst du außerdem noch monatlich Miete. Du kannst aber auch einfach so Anteile an der Genossenschaft kaufen, ohne da wohnen zu wollen.

O-Ton 35 (Björge): Wenn man die investiert und das Projekt läuft gut und es ist dann in der Vermietung, dann schütten die am Ende auch eine Rendite aus.

Monika: Ein Teil der Finanzierung wird auch über Förderdarlehen und Zuschüsse gesichert.

O-Ton 36 (Björge): Wir sind gerade im Gespräch, auch mit der Investitions- und Förderbank Hamburgs, die diese Förderkredite für den sozialen Wohnungsbau vergibt. Wir wollen 100 Prozent der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau errichten. Und über eine Sonderregel ist es möglich, dass ein kleiner Teil derer, die einzieht, am Ende auch das Mindesteinkommen überschreitet, die dann wiederum aber mit höheren Mieten zur Querfinanzierung beitragen.

Monika: Also: Im „Gröninger Hof“ werden am Ende Menschen mit geringem Einkommen wohnen, aber auch welche mit einem etwas höheren. Die das Ganze mitfinanzieren. Und es wird nach Einkommen gestaffelte Mieten geben, die zwischen 6,90 Euro und 14,10 Euro pro Quadratmeter liegen.

Sonja: Ich finde das super, dass die sich quasi gegenseitig mitfinanzieren. Das ist sehr schön. 6,90 Euro ist natürlich überhaupt nicht zu toppen, aber wahrscheinlich Hamburg Innenstadt sind sogar noch 14,10 Euro ziemlich moderat als Miete. Jetzt brauchen die ja drei Millionen an Eigenkapital, um den Rest über Förderungen und Kredite beschaffen zu können. Wieviel davon haben die jetzt schon zusammen?

Monika: Etwa die Hälfte. So 1,5 Millionen Euro fehlen noch.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Sonja: Das ist immer noch viel Geld, würde ich sagen. Und das ist überhaupt eine riesige Gesamtsumme, ja: fast 30 Millionen. Vielleicht sogar noch mehr, je nachdem, Kostenexplosion, ne. Also, mir würde auch schon bei 28 Millionen total die Pumpe gehen...

O-Ton 37 (Björge): Vielleicht habe ich Respekt davor. Also, ich finde, es ist eine große Summe, die man da bewegt. Aber wir tun das ja nicht alleine, sondern am Ende sind wir als Genossenschaft eine Gemeinschaft.

O-Ton 38 (Daria): Persönlich trägt man ja nicht alle Kosten. Der Anteil, das die Genossen selber einzahlen, ist im Vergleich sehr gering.

Monika: Und die beiden freuen sich einfach, bei dem Projekt dabei zu sein. Die freuen sich, dass sie es soweit geschafft haben und auf den Moment, in ein paar Jahren, wo sie dann einziehen.

O-Ton 39 (Daria): Ich stelle ich mir das wie so ein Ankommen vor, weil ich schon seit zehn Jahren quer durch Deutschland immer wieder aus unterschiedlichen Gründen umziehe. Mittlerweile wohne ich in meiner, glaube ich, schon achten Wohnung in den letzten zehn Jahren. Und den Tag, wo ich in der Genossenschaft einziehe, stelle ich mir so ein bisschen wie so ein Ankommen an. Also, endlich mal habe ich dann eine konkrete Base, wo ich halt mal wirklich mich zu Hause fühlen kann.

O-Ton 40 (Björge): Das stelle ich mir schön vor. Wahrscheinlich so wie immer, wenn man gerade eingezogen ist, alles noch so ein bisschen chaotisch und das Bett ist noch nicht aufgebaut. Und dann schläft man die erste Nacht einfach auf der Matratze. Und dann werden wir sehen, ob es sich dann so anfühlt, wie wir uns das jahrelang vorgestellt haben.

Sonja: Das hoffe ich natürlich für die beiden. Aber, wann wird das denn sein, die erste Nacht im Parkhaus?

Monika: Im Gespräch ist eine Bauzeit von zwei Jahren. Das würde bedeuten: Einzug 2026.

Sonja: So schnell? Das kann ich mir nicht vorstellen. Das ist unrealistisch, oder?

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Monika: Also, was die Sache natürlich ein bisschen schwer macht vorauszusehen, ist, wie kompliziert das wird, dieses alte Parkhaus abzureißen. Das wissen sie halt nicht. Wenn dann erstmal der Holzbau errichtet wird, da werden hauptsächlich vorgefertigte Bauteile zusammengesteckt. Das kann schnell gehen. Muss aber natürlich nicht. Also: Ich würde sagen, wir schauen einfach mal, wie es klappt. Und der Björge sagt ja auch, wir sind jetzt natürlich erst mal voll dabei bei diesem alten Parkhaus das umzubauen, aber danach können wir uns als Genossenschaft auch noch ganz andere Objekte vorstellen.

O-Ton 41 (Björge): Es ist auch ein bisschen die Idee, dass wir durchaus dann auch schauen, was könnte das nächste sein? Also, gibt es vielleicht (...) auch anderswo in der Stadt Büro-Immobilien, die man im Bestand weiterentwickeln kann? Also, wir, denke ich, können uns durchaus vorstellen, da anzuknüpfen an die Genossenschaften der 20er Jahre, die auch nicht nur ein Haus gebaut haben, sondern die dann auch weitergezogen sind und auch die Stadt insgesamt dadurch beeinflusst haben.

Outro Musikbett startet

Monika: Und das war die dritte Folge der zweiten Staffel von unserem Podcast „Wir im Wandel“.

Sonja: Vielen Dank. Ich drücke Daria und Björge die Daumen, dass sie bald da einziehen können – in ein lichtdurchflutetes ehemaliges Parkhaus. Ich weiß jetzt viel mehr über „graue Energie“ und wie wichtig es ist, mehr Häuser schlau umzubauen und eben auch zu retten. Und wie wichtig auch eine Bauwende ist, wenn wir über die Energiewende sprechen und es darum geht Energie einzusparen. Wenn ihr Rückmeldungen habt, schreibt uns gerne eine E-Mail an wirimwandel@bpb.de.

Monika: Auf der Webseite der Bundeszentrale für politische Bildung, unter bpb.de/wirimwandel, findet ihr weitere Links und Infos. Dort könnt ihr auch alle Episoden nachhören. Außerdem auf allen bekannten Plattformen für Podcasts und bei YouTube.

Wir im Wandel. Staffel 2 – Folge #3: Vom Parkhaus zum Wohnhaus – Daria und Björge nutzen graue Energie

Sonja: Ja, und macht gerne Werbung für uns. Empfiehlt uns weiter und abonniert unseren Podcast, dann finden uns andere noch einfacher. In der nächsten Folge erzähle ich von Pödelwitz, das liegt in der Nähe von Leipzig. Das Dorf sollte der Kohle weichen. Das wurde gerettet, aber so ganz gerettet ist der Ort trotzdem noch nicht.

Monika: Ich habe neulich ein Foto von einem geretteten Dorf gesehen: Häuser, Wald, und dahinter gleich die Abbruchkante vom Tagebau. Und ich habe mich echt gefragt, wie man an so einem Ort weiter machen kann. Die Folge, die ihr gerade gehört habt, steht übrigens unter der Creative Commons Lizenz. Das heißt: Ihr dürft den Podcast ohne Bearbeitung und unter Nennung der Urheberin „Monika Ahrens für bpb.de“ für nicht-kommerzielle Zwecke nutzen und auch teilen.

Sonja: Und bei unserem Podcast sind ich – Sonja Ernst...

Monika: ...und ich, Monika Ahrens, verantwortlich für Konzept, Recherche, Umsetzung und auch für die Produktion.

Sonja: Bei der Bundeszentrale für politische Bildung hat Tim Schmalfeldt die Redaktion. Jenni Gärtner unterstützt uns in der Regie. Und Musikintro und -outro kommen von Alex Stojanoff. Ihr hört uns wieder am 6. Juni. Ich freue mich drauf.

Monika: Bis dahin!

Sonja: Tschüss!

Titelansage:

Wir im Wandel. Geschichten vom Umbruch. Ein Podcast der Bundeszentrale für politische Bildung

Bundeszentrale für politische Bildung/bpb 2023

Monika Ahrens für bpb.de

CC BY-NC-ND 4.0

Monika Ahrens für bpb.de – CC BY-NC-ND 4.0