



„Wohnen am Turm“ soll sich zu einem Zentrum gelebter Nachbarschaft entwickeln.

FOTO: MÄRKISCHE SCHOLLE

Starkes Konzept für den demografischen Wandel

Wohnen am Turm: eine runde Sache im Berliner Südwesten

Mit dem Generationenprojekt „Wohnen am Turm“ realisiert die Märkische Scholle die Vision des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens.

An der Stadtgrenze zum brandenburgischen Teltow ist im Berliner Ortsteil Lichterfelde ein neues genossenschaftliches Stadtquartier entstanden. Hier hat die Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in ihrem Quartier – am Wormbacher und Holtheimer Weg – etwa 40 Millionen Euro in das Generationenwohnprojekt „Wohnen am Turm“ investiert. Das Neubauvorhaben umfasst insgesamt 146 Wohnungen, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und eine Tagespflegeeinrichtung. Die Mietpreise liegen zwischen 10 und 12 Euro nettokalt. Das Bauvorhaben rund um den namensgebenden fünfgeschossigen „Turm“ wurde kürzlich abgeschlossen – alle Wohnungen sind vermietet.

Neubau versus Sanierung

Das vorhandene Quartier der Märkischen Scholle wurde zwischen 1929 und 1932 unter anderem nach den Plänen des Architekten Hermann Schluckebier (1886–1930) als Quartierrandbebauung errichtet. Zwischen 2014 und Anfang 2019 hat die Berliner Genossenschaft diesen historischen Bestand in Lichterfelde über

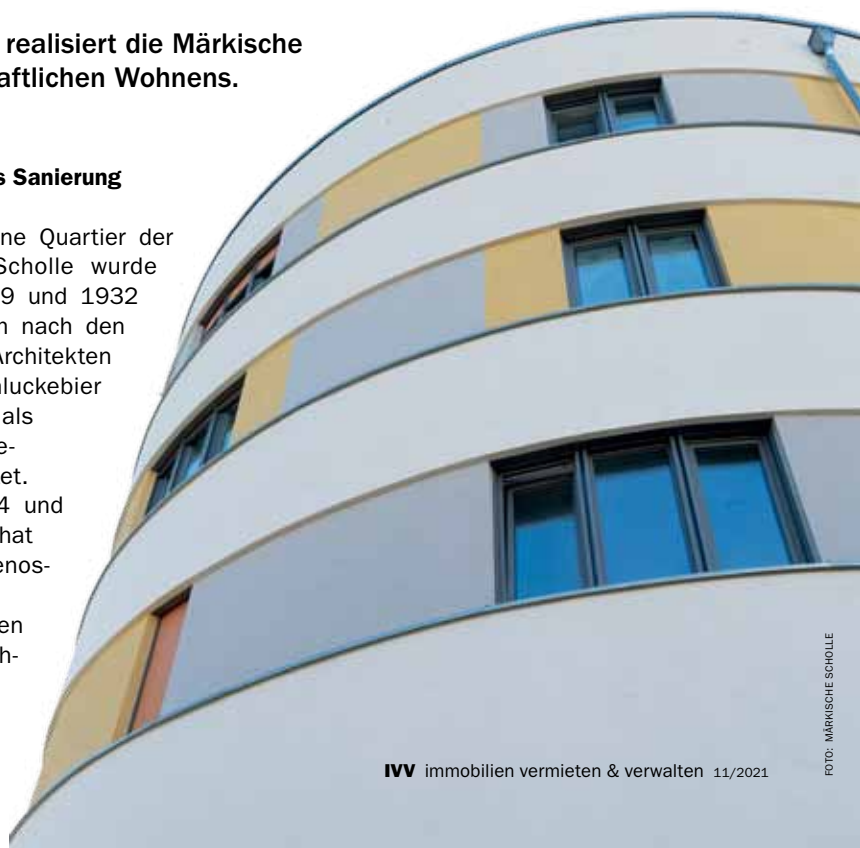


FOTO: MÄRKISCHE SCHOLLE



FOTO: MÄRKISCHE SCHOLLE

In die Gestaltung der Außenflächen hat die Märkische Scholle alle Bewohner:innen ihrer Gartenstadt Lichterfelde Süd einbezogen.

Steckbrief

- ▮ vier Geschosse bzw.
- ▮ vier Geschosse plus Staffelgeschoss
- ▮ durch Aufzug erschlossen, barrierearm
- ▮ 146 Wohnungen, 1,5 bis 4 Zimmer
- ▮ 39 bis 109 m²
- ▮ Preise (nettokalt): 10 bis 12 Euro
- ▮ Tiefgarage mit 75 Stellplätzen
- ▮ Demenz-WG mit 12 Plätzen, 24/7-Betreuung
- ▮ Tagespflege
- ▮ Vor-Ort-Büro
- ▮ Nachbarschaftstreff

400 Wohnungen) umfassend energetisch und sozialverträglich saniert, erhielt dafür mehrere Auszeichnungen sowie Mittel aus dem Umweltinnovationsprogramm. Hinzu kamen 66 Dachgeschosswohnungen durch Aufstockungen und weitere 34 Wohnungen in zwei Verdichtungsneubauten. Aktuell läuft eine Strangsanierung des ebenfalls gut 400 Wohnungen umfassenden Bestands aus den 1960er-Jahren.

Bevor 2018 die Bauarbeiten für „Wohnen am Turm“ starten konnten, stand der Abriss von 122 Wohnungen, verteilt auf neun zweigeschossige Wohnhäuser aus den 1930er-Jahren. In den betroffenen Häusern befanden sich überwiegend kleine Wohnungen – bis auf wenige Ausnahmen ohne Balkone. Was Ende der 1920er-Jahre als familiengerecht galt, entpuppte sich in der Gegenwart als quasi unvermietbar. Davon abgesehen waren bei diesen Objekten die technischen Mängel, ergo ein extremen hoher Instandhaltungsaufwand sowie der hohe Leerstand auffällig. Jochen Icken, technischer Vorstand der Märkischen Scholle erläutert: „Wir haben die Frage Sanierung oder Neubau natürlich intensiv diskutiert. So leicht reißt eine Genossenschaft ihre Bestandsobjekte nicht ab. Entscheidend war letztlich ein

unabhängiges Gutachten des InWis, das unsere Annahme bestätigte, dass ein Neubau wirtschaftlicher als die notwendige Kernsanierung sei. Das sah in den anderen Bestandswohnungen aus diesen Baujahren weniger dramatisch aus.“

Im Zuge einer Informationsveranstaltung rund um die energetische Sanierung in Lichterfelde informierte die Berliner Wohnungsgenossenschaft, die in Berlin gut 3.600 Wohnungen bewirtschaftet, ihre Mitglieder auch über den Abriss und das geplante Neubauvorhaben – nahezu fünf Jahre bevor 2018 der Grundstein für den Neubau gelegt wurde. Icken: „Wir hatten uns festgelegt, erst dann mit dem Neubau anzufangen, wenn alle vom Abriss

betroffenen Mitglieder mit neuem Wohnraum versorgt sind.“ Ein Teil der Mitglieder konnte eine Wohnung im Scholle-Bestand beziehen, andere zogen aus.

Der aktuellen Planung von „Wohnen am Turm“ lag ein beschränkter Ideenwettbewerb zugrunde. Die Jury, der auch die Leiterin des Steglitz-Zehlendorfer Stadtplanungsamts angehörte, begeisterte sich für den Entwurf der Architektin Caroline Thiel vom Berliner Büro IBT.PAN. Dieser setzt die Aufgabenstellung einer städtebaulichen Ergänzung als Straßenrandbebauung um, wobei der grüne Innenhof erhalten bleibt. Jochen Icken: „Im mittleren Bereich nehmen wir den historischen Siedlungsgedanken aus den 1930er-Jahren wieder auf – inklusive einer Platzausbildung. Die neue Quartiermitte wird rund um den zentralen solitären Turm gestaltet, der von den weiteren sechs Baukörpern eingerahmt wird.“

Die neue Platzrandbebauung weist einen starken Grünbezug an den Süd- und Westseiten der Gebäude, sprich, zum Innenhof, auf. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen.

In die Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen hat die Märkische Scholle alle Bewohner:innen ihrer Gartenstadt Lichter-



FOTO: MÄRKISCHE SCHOLLE

Demenz-WG: Der Vision des lebenslangen genossenschaftlichen Lebens ein Stück nähergekommen.



Wir wollen nicht nur über den demografischen Wandel reden, sondern konkrete Angebote unterbreiten.

MARGIT PIATYSZEK-LÖSSL
Vorstand Märkische Scholle

felde Süd einbezogen, um, wie Icken sagt „mittels Partizipation ein möglichst hohes Maß an Identifikation unserer Mitglieder mit dem Quartier zu schaffen.“

Mittlerweile sind kleine Mietergärten und attraktive Spielflächen entstanden, hinzu kommen heimische Obstgehölze im gesamten Umfeld. Für sechs Hochbeete sucht die Märkische Scholle gerade Pat:innen.

Demenz-WG, Tagespflege, Seniorenappartements

Margit Piatyszek-Lössl ist die Kauffrau im Vorstand der Märkischen Scholle. Sie betont: „Wir wollen nicht nur über den demografischen Wandel reden, son-

dern konkrete Angebote unterbreiten. Erstmals haben wir vor diesem Hintergrund eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz sowie eine Tagespflege eingerichtet, in der Senioren den Tag über professionell betreut werden und in Gemeinschaft den Tag verbringen können.“ Als Kooperationspartner für die sozialen Einrichtungen konnte die Genossenschaft das Pflegeunternehmen pro Comitas aus dem Bezirk Berlin-Steglitz-Zehlendorf gewinnen. Viele der an Demenz erkrankten WG-Bewohner sind Angehörige von Scholle-Mitgliedern – gleiches gilt für die Tagespflege. Für Margit Piatyszek Lössl „sind die Pflegeeinrichtungen ein weiterer Schritt, mit dem wir unserer Vision des lebenslangen Wohnens bei unserer Genossenschaft näherkommen.“

Ein neues Quartierszentrum für alle Nachbarn

Geht es nach der Märkischen Scholle wird sich „Wohnen am Turm“ zu einem genossenschaftlichen Zentrum gelebter Nachbarschaft entwickeln. Anlaufstelle für alle Mitglieder der Gartenstadt ist zum einen das neue Vor-Ort-Büro der Märkischen Scholle in der Rotunde – barrierearm erreichbar über

einen Aufzug. Bislang waren die Mitarbeiter im ersten Obergeschoss eines Bestandsgebäudes untergebracht. Zum anderen hat die Wohnungsgenossenschaft im Erdgeschoss des „Turms“ einen neuen und modernen Nachbarschaftstreff, den „Scholle-Treff Lichterfelde“, eingerichtet. Die Mitglieder erwartet ein teils von Ehrenamtlichen getragenes buntes sozio-kulturelles Infotainmentprogramm vom Kaffeeklatsch, über Vorträge zum Thema Pflege, speziellen Angeboten für Kinder bis zur Autorenlesung. Außerdem können die Räumlichkeiten für private Feiern der Genossenschaftsmitglieder gemietet werden.

Als regelrechter Renner hat sich zudem die Boule-Bahn entpuppt. Diverse Nachbarn treffen sich hier regelmäßig zum Spiel mit den Eisenkugeln – demnächst sogar zu einem bestandsübergreifenden Turnier mit Teilnehmenden aus den weiteren Scholle-Quartieren.

Im Turm zu Hause: „Eine runde Sache“!

Die Eheleute Sonja und Frank Borowski gehören zu den ersten Mitgliedern, die in den Turmbau zu Lichterfelde eingezogen sind. Das war im August 2020.

Wir wollten gern wissen, wie es so ist, in einem Rundbau zu leben. Die Borowskis haben uns dankenswerterweise zu einem kleinen Interview empfangen. Wenn wir uns so umschauchen, fällt uns auf: Die „runde Wohnung“ ist ganz schön eckig. Wie oft werden Sie denn gefragt, wie es ist, eine „runde Wohnung“ einzurichten? Frank Borowski lacht: „Ich habe aufgehört zu zählen. Meine Antwort darauf ist jedenfalls: ‘Stellen Sie denn Ihre Möbel vors Fenster?’ Seh’n Sie! Daher für alle, die es interessiert: Auch diese Wohnung hat Wände, denn die Zimmer müssen ja voneinander getrennt werden. Und diese Wände? Nein, die sind nicht rund, sondern gerade.“

”

Ich bin jeden Morgen,
wenn ich aufwache, dankbar,
dass wir diese Wohnung
bekommen konnten.

SONJA BOROWSKI
Mieterin

Wie lebt sich’s denn in einem solch prägnanten Gebäude? Sonja Borowski: „Ganz im Ernst: Ich bin jeden Morgen, wenn ich aufwache, dankbar, dass wir diese Wohnung bekommen konnten. Kurzum: Wir fühlen uns hier pudelwohl.“

FOTO: MÄRKISCHE SCHOLLE

Innerhalb des Hauses versteht man sich prächtig, Frank Borowski spielt regelmäßig in der Boulegruppe mit und überhaupt finden Borowskis, dass sie es mit dem Wohngebiet in Lichterfelde gut getroffen haben.

„Wir haben in der Zeitung gelesen, dass die Märkische Scholle, also eine Wohnungsgenossenschaft, hier baut. Außerdem hat uns das Gesamtkonzept vom Wohnen am Turm angesprochen. Wohnen für alle Generationen – und das inklusive der beiden Einrichtungen für alte und pflegebedürftige Menschen – das finden wir gut! Wir freuen uns, ein Teil des gesamten Wohngebiets in Lichterfelde zu sein.“

**Sonja und Frank Borowski
wohnen im Turm:
„Auch in einem runden
Haus gibt es gerade
Zimmertrennwände.“**

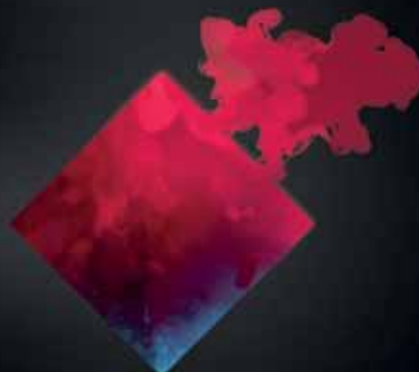


Autor
Dirk Lausch,
Märkische Scholle

ANZEIGE

Miele

MOVE YOUR
BUSINESS



Miele
MOVE

Der nächste logische Schritt
Intuitiv, transparent, effizient:
Miele **MOVE** vernetzt Professional
Maschinen, optimiert Prozesse,
senkt Betriebskosten – und befreit
Sie von Grenzen im Wäsche-
management. Lassen Sie sich nicht
aufhalten: miele.de/mielemove

Miele Professional. Immer Besser.