

Ökologische Dorfsanierung

Energetische Mustersiedlung nördlich von Berlin

Am nördlichen Stadtrand von Berlin realisiert die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG ein ambitioniertes Vorhaben: Das Dorf Hobrechtsfelde, ein Ortsteil der brandenburgischen Gemeinde Panketal, wird mit seinen über 25 Gebäuden komplett energetisch saniert. Die UmweltBank begleitet die Genossenschaft bei diesem Langzeitprojekt mit der Finanzierung der einzelnen Schritte der Altbausaniierung.

Das Dorf Hobrechtsfelde entstand Anfang des 20. Jahrhunderts als landwirtschaftliches Gut, das die nahe gelegenen Ackerflächen bewirtschaftete. Mit der Auflösung des Volkseigenen Gutsbetriebes nach dem Ende der DDR wurde die landwirtschaftliche Produktion eingestellt, alle Arbeitsplätze im Ort gingen verloren. Die Häuser wurden Eigentum der Berliner Wohnungsbaugesellschaft Gesobau.

Als die Gesobau 2006 einen Käufer für die Objekte suchte, organisierten sich einige Dorfbewohner in einer Genossenschaft mit dem Ziel, die Häuser zu erwerben. Da dieser Plan für die Dorfbewohner allein nicht finanzierbar war, wurde ein Partner gesucht – und gefunden. 2010 erwarb die Bremer Höhe sämtliche Gebäude und 6,5 ha Land in Hobrechtsfelde für 900.000 Euro – finanziert von der UmweltBank.



Kombination von Sanierung und Denkmalschutz

Im Mittelpunkt des Sanierungsprojektes steht die schrittweise Instandsetzung der erworbenen Häuser: Ziel ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und den Energieverbrauch zu reduzieren. Dazu werden Außenwände, Dächer und Keller gedämmt sowie moderne Fenster eingebaut. Da die historischen Gebäude im Ort unter Denkmalschutz stehen, werden bei den Sanierungsmaßnahmen außerdem die Vorgaben der örtlichen Denkmalbehörden beachtet. Gleichzeitig werden soziale Belange berücksichtigt: Die Bremer Höhe legt nicht, wie bei Sanierungen üblich, 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete um, sondern legt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erheblich geringere Zuschläge fest.

Die Genossenschaft hat nach dem Ankauf zügig die Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Aufgrund der teilweise von den Mietern erbrachten

Eigenleistungen ist der Sanierungsbedarf der Häuser sehr unterschiedlich. Zwei Häuser – das ehemalige Arbeiterwohnheim sowie ein Wohnhaus mit vier Einzelwohnungen – sind bereits renoviert, weitere Gebäude werden zeitnah folgen.

Die Vision: energetische Mustersiedlung

Mittelfristig soll aus Hobrechtsfelde eine energetische Mustersiedlung werden: Neben der Gebäudesanierung ist eine örtliche Versorgung mit regenerativen Energien geplant. Das Konzept sieht die Errichtung einer Heizungsanlage vor, die mit Holz befeuert wird. Sie soll den Ort über ein Nahwärmenetz mit Heizenergie versorgen und gleichzeitig regenerativen Strom erzeugen.

Weiterhin ist die Instandsetzung des Dorfgemeinschaftshauses mit Gaststätte in Planung, um wieder Arbeitsplätze vor Ort anzusiedeln. Die Genossenschaft möchte insgesamt 6,5 Millionen Euro über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren investieren – mit der UmweltBank als Finanzierungspartner.