SERIELL GEBAUTE REALITÄT

DEUTSCHE REIHENHAUS ERRICHTET KLIMANEUTRALES WOHN-GLÜCK

© Deutsche Reihenhaus AG (4)

Das Mehrfamilienhaus „Stadtleben“ mit 32 Wohnungen wurde in Bergkamen von der Deutschen Reihenhaus AG für den Bauverein Hamm gebaut.

Der Vorstand des Bauvereins Hamm mit Ludger Wiesmann, Achim Wortmann und Johann Schnatmann (v.l.n.r.) informiert sich vor der Übergabe der Musterwohnungen über Details.

Innerhalb eines Jahres hat die Deutsche Reihenhaus AG als Generalübernehmer für den Bauverein Hamm das klimaneutrale Mehrfamilienhaus „Stadtleben“ realisiert. Mit 9,80 Euro pro Quadratmeter sind die Mietkosten für den freifinanzierten Wohnungsbau, ohne öffentliche Förderungen, vergleichsweise niedrig.

Ende August 2023 stehen der Vorstand des Bauvereins Hamm und Vertreter der Deutschen Reihenhaus AG auf dem Dach des Mehrfamilienhauses „Stadtleben“ in der Heinrich-Jasper-Straße 2 in Bergkamen-Mitte. Achim Wortmann lässt mit seinen Vorstandskollegen Ludger Wiesmann und Johann Schnatmann den Blick über die Stadt schweifen. In den glänzenden Modulen der Photovoltaik-Anlage spiegeln sich die Ausläufer des nördlichen Randes des Ruhrgebiets. „Vor genau einem Jahr standen wir an dieser Stelle auf dem Dach eines hoffnungslos unrentablen Hauses, dass abrissreif war. Wir haben uns gemeinsam mit der Deutschen Reihenhaus auf Neuland begeben. Nach mehr als 60 Jahren haben wir uns wieder für einen Neubau anstelle einer Sanierung entschieden. Wir sind heute mehr als glücklich, dass wir diesen Weg gemeinsam gegangen sind“, fast Achim Wortmann zusammen.

Aus alt mach neu: 1962 entstehen hier 17 Wohnungen. Im Januar 2022 unterschreibt der „Bauverein und Siedlungsgenossenschaft Hamm eG“, die rund 400 Wohnungen im Bestand hat, einen Vertrag mit dem bundesweit tätigen Bauträger für den Bau eines neuen Hauses mit 32 Wohnungen mit einem zu 100 Prozent regenerativem Versorgungskonzept. Im Spätsommer 2022 beginnt der Abriss. Anfang September 2023 werden die Muster-Wohnungen übergeben, im Dezember erfolgt die Fertigstellung und die Übergabe aller Wohnungen. Anfang 2024 ziehen die Mieter ein. Es entstehen 32 barrierefreie und per Aufzug erreichbare Wohnungen mit Größen von 43, 50 und 74 Quadratmetern. Dazu kommen 26 Stellplätze und 14 überdachte Fahrradstellplätze, die allesamt für Elektro-Mobilität vorbereitet sind.

Zu den genauen Kosten halten sich die Vertragspartner bedeckt. Aber das Ergebnis spricht für sich: Der Bauverein kann die Wohnungen für 9,80 Euro pro Quadratmeter vermieten. Im frei finanzierten Wohnungsbau, ohne öffentliche Förderungen. Während des Richtfests 2022 spricht Achim Wortmann gegenüber Bergkamens Bürgermeister Bernd Schäfer von einem Projektvolumen im mittleren einstelligen Millionenbereich. Gegenüber den Medien äußert der erste Bürger der Stadt Respekt und Wertschätzung gegenüber den Bauherren, denn seit sich die öffentliche Hand aus dem Wohnungsbau zurückgezogen habe, seien Genossenschaften wie der Hammer Bauverein in die Bresche gesprungen. So entstehe heutzutage bezahlbares Wohnen.

Wie kam es zu dieser Kooperation? In weniger als zwei Jahren stellt das Kölner Familienunternehmen in vierter Generation in Hamm das Wohnquartier „Im Torksfeld“ mit 49 Reihenhäusern fertig. Der Vorstand verfolgt den Bau, ist begeistert von der Ge-

UNSTUDIO

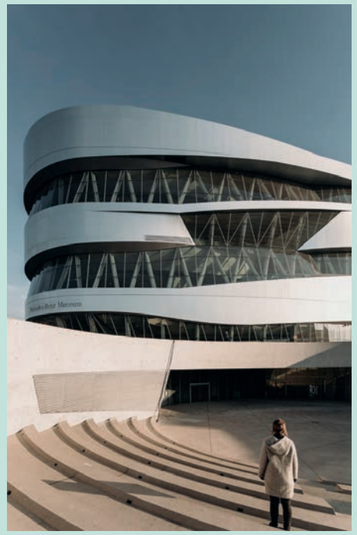
AMSTERDAM AUSTIN DUBAI FRANKFURT HONGKONG MELBOURNE SHANGHAI

NION
Frankfurt am Main

Belsenpark II
Düsseldorf

New Heart On The Block
Düsseldorf

Van B
München



Mercedes Benz Museum
Stuttgart

FOUR
Frankfurt am Main

Wir schaffen **gesunde Gebäude** mit **nachhaltiger Wirkung** für **Städte** und **Menschen**

UNStudio, Büro Frankfurt
Bethmannstraße 7-9
60311 Frankfurt am Main

unstudio.com

germany@unstudio.com

März 2023: Zur Montage der Fertigbetonteile besuchten auch Bergkamens Bürgermeister Bernd Schäfer und Baudezernent Jens Toschläger (3.u.2.v.r.) die Baustelle.

Auf dem Dach des Mehrfamilienhauses „Stadtleben" befindet sich die Photovoltaikanlage.

schwindigkeit, in der ein kleines Stadtviertel entsteht und beschäftigt sich mit der Deutschen Reihenhaus AG. Ludger Wiesmann: „Alle reden vom seriellen Bauen und direkt vor unserer Haustür konnten wir mit eigenen Augen sehen, wie so etwas in der Realität umgesetzt wird." Johann Schnatmann sieht schnell eine ideelle Nähe zwischen dem Konzept der Wohnungseigentümergemeinschaft, das die Deutsche Reihenhaus in allen Quartieren anwendet, und dem genossenschaftlichen Wohnen. „Beides erzeugt Verantwortung sowie eine stabile und gute Nachbarschaft. Gemeinsam ist man stark. Man kennt sich und man hilft sich. Und so entsteht modernes Wohnglück. Menschen allen Alters finden hier wahrhaft bezahlbares Wohnen. Das heißt konkret: Oft fallen weniger als 30 Prozent des Einkommens für die Miete an."

Stephan Kuhl ist bei der Deutschen Reihenhaus AG als Leiter Investorengeschäft für dieses Projekt zuständig. Als der ehrenamtliche Vorstand des Bauvereins auf ihn zukam, schnürte Kuhl ihm ein attraktives Generalübernehmer-Paket zum Festpreis: ein auf die Bedürfnisse der Mietenden abgestimmter Wohnungsmix sowie standardisierte Planungsprozesse, die eine schnellstmögliche Umsetzung garantieren.

Die aus Jahrzehnten gewonnene Erfahrung im seriellen Reihenhaus-Bau hat die Deutsche Reihenhaus in ihr Mehrfamilienhaus „Stadtleben" übernommen. Den Geschosswohnungsbau gibt es in acht Varianten. Die kleinste Grundfläche des „Stadtlebens" beginnt bei einer Gebäudelänge von 16 Metern, erweiterbar in Vier-Meter-Rasterschritten bis auf 48 Meter. Auch in der Anzahl der Geschosse ist das Haus mit sechs Varianten flexibel gestaltbar: drei-, vier- und fünfgeschossig mit oder ohne Staffelgeschoss. „Stadtleben" passt sich also nicht nur an dem vorgesehenen Ort an, sondern auch der Wohnraum zur Nachfrage der Stadt.

Für die Deutsche Reihenhaus AG ist es nicht das erste Projekt als Generalübernehmer. Anfang 2023 übergab man der Hilfswerk-Siedlung GmbH, einem evangelischen Wohnungsunternehmen in Berlin, schlüsselfertig einen Reihenhaus-Wohnpark mit 26 Häusern. Auch in Blankenfelde-Mahlow, direkt an der Stadtgrenze zur deutschen Hauptstadt, lag der Mietpreis unter zehn Euro für den Quadratmeter. Carolin Schenke, Kaufmännische Projektmanagerin und stellvertretende Stabsstellenleiterin Neubau und Sanierung der HWS, sagt dazu: „Die Zusammenarbeit mit der Deutschen Reihenhaus AG verlief zu unser vollen Zufriedenheit. Die DRH hat das gesamte Projekt für uns geplant, den Bauantrag erstellt und anschließend schlüsselfertig hergestellt. Uns haben die verbindlichen Zusagen über die Herstellungskosten und der straffe Planungszeitraum überzeugt. So konnten wir die Gebäude von hoher Qualität mit Baukosten von unter 2.400 Euro pro m² brutto, inklusive der Baunebenkosten und Außenanlagen, errichten."

Stephan Kuhl ist derzeit mit weiteren Projekten beschäftigt. „Es kommen vermehrt Genossenschaften und Bestandshalter auf uns zu und wollen ihre Projekte durch uns entwickeln lassen. Wir haben nicht nur mehr als 10.000 Reihenhäuser in Deutschland errichtet. Mit Bergkamen und Berlin haben wir nun deutlich nachgewiesen, dass wir als Generalübernehmer für eine Win-win-win-Situation sorgen. Wir setzen weiterhin unsere Vision des bezahlbaren Wohnens für möglichst viele Menschen im Land um. Unsere Auftraggeber haben einen verlässlichen Partner an ihrer Seite. Und die Menschen, die in den Häusern leben, bezahlen so viel, dass ihnen nach der Mietszahlung ausreichend Geld auf dem Konto bleibt und sie glücklich leben können."