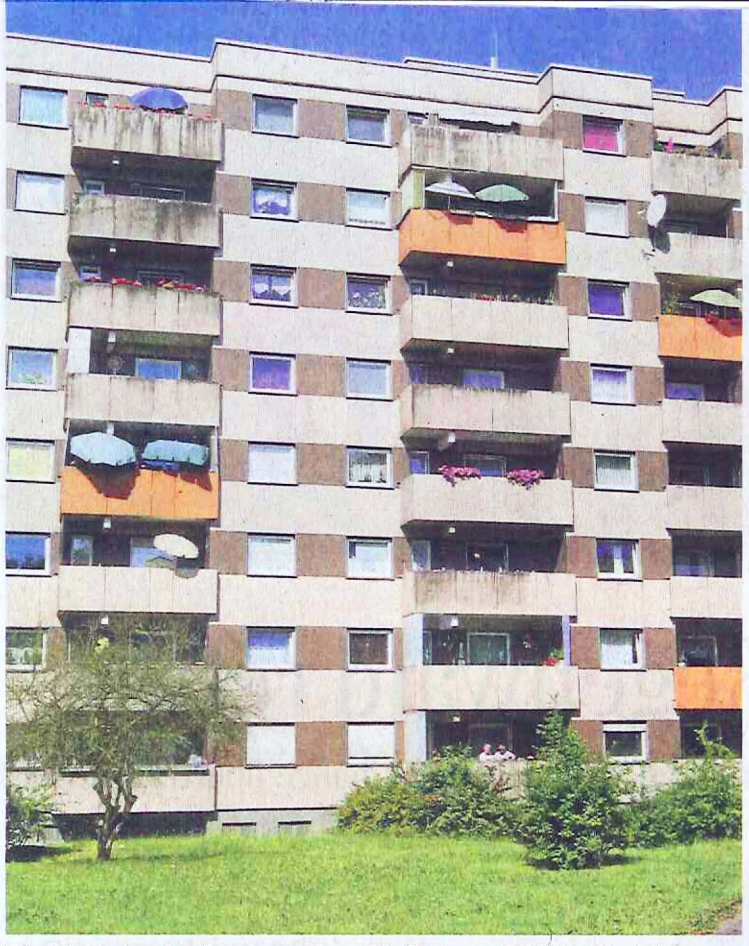

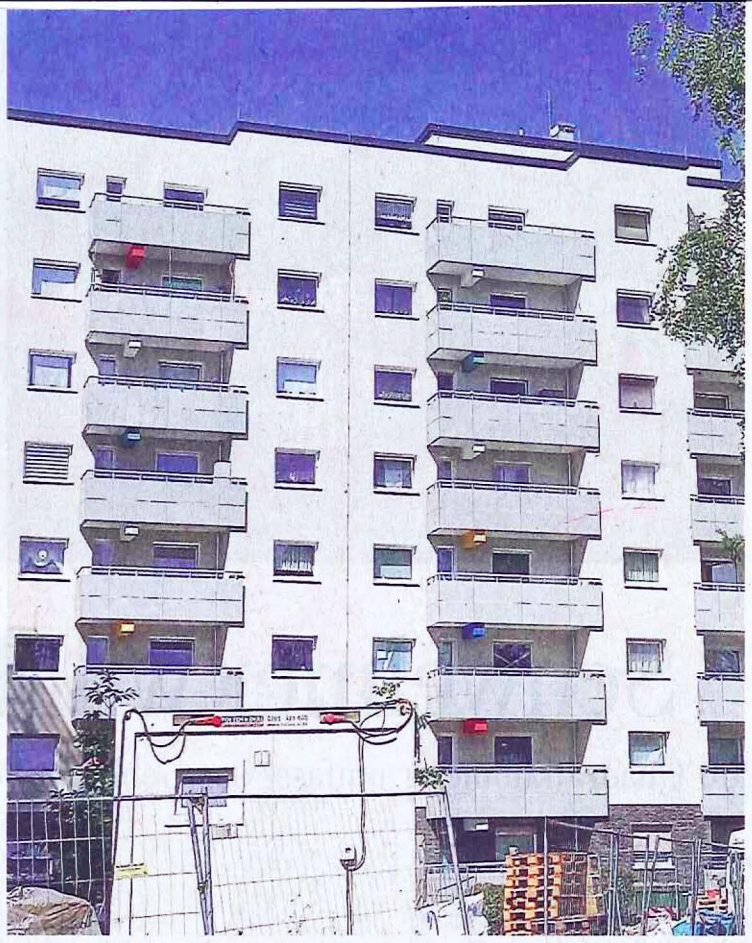

Die Rückseite der Berchemallee 130: Links im Bild das Hochhaus vor der Neugestaltung der Fassade, rechts der Blick auf die Neugestaltung. BAUVEREIN GEVELSBERG

Neue Ansichten in Berge

Bauverein Gevelsberg investiert elf Millionen Euro in Sanierung von sieben Hochhäusern

Carmen Thomaschewski

Gevelsberg. 14.000 Quadratmeter Fassade, 2700 Quadratmeter Dachflächen und neue Geländer auf einer Länge von einem Kilometer: Es ist nicht nur die umfassendste Sanierungsmaßnahme, die der Bauverein Gevelsberg in seiner Geschichte umgesetzt hat. Sie sorgt auch für einen neuen Anblick im Stadtteil Berge.

178 Wohnungen sind in den sieben Hochhäusern in Berge, die nun moderner und vor allem energieeffizienter daherkommen. Etwa zwei Jahre hat die Sanierung der Häuser an der Berchemallee 130, 132, 134 und 136 und Burbecker Straße 3,5, und 9 gedauert. Die Bauarbeiten sind mittlerweile so gut wie abgeschlossen. „Was noch fehlt, ist der Aufzug an der Burbecker Straße 9, dann sind alle Häuser barrierefrei", erklärt Thomas Altrock. Der Architekt, der für den Bauverein die Maßnahme vor Ort begleitet, rechnet damit, dass bis März alle Restarbeiten abgeschlossen sind. Für die Fertigstellung der Sockeldämmung und restlichen Außenarbeiten müsse das Wetter besser werden.

Eigentlich hatte der Vorstand des Gevelsberger Bauvereins damit gerechnet, dass die Sanierungsmaßnahme in Berge bis Ende 2023 dauert. „Doch der Zeitplan wurde extrem gestrafft", sagt Volker Bremer. Die Firmen hätten gut zusammen gearbeitet, Leerlauf sei vermieden worden und es sei täglich eine Budgetkontrolle erfolgt.

Bauzeit enorm verkürzt

Was mit steigenden Materialkosten zu buche schlug, hätte zum Beispiel mit geringeren Gerüstzeiten aufgefangen werden können, erklärt Bremer. Auch wenn die Schlussrechnung noch nicht gemacht wurde, „wir haben wohl eine Punktlandung hingelegt", freut sich Bremer. Und auch die Belastung für die Mieter sei durch die verkürzte Baustellenzeit verringert worden. Gearbeitet wurde nämlich nicht nur außen, auch in die Wohnungen hätten die Handwerker gemusst, um Lüftungssysteme anzubringen, die aufgrund der neuen Dämmung notwendig wurden.

Schwerpunkt der Maßnahme war die Neugestaltung der Fassaden. Die Hochhäuser sind nun mit einem neuen Wärmeverbundsystem ausgestattet, einer mineralischen Wärmedämmung, erklärt Volker Bremer und zählt auf, was noch alles an den sieben Häusern passiert ist. Die Dächer wurden erneuert und abgedichtet, außerdem wurden die Laubengänge und Balkone saniert. Es wurden neue Geländer montiert und vor allem die Außenanlagen und Eingangsbereiche erneuert. „Vorher mussten die Bewohnerinnen und Bewohner quasi in den Keller, um ins Haus zu gelangen", erklärt Vorstand Tim Leweringhaus. Jetzt sei alles freundlicher, offener und die Hauseingänge seien ohne Barrieren zu erreichen, freut sich auch der ehrenamtliche Vorstand Hans-Georg Heller.

Mieten bleiben unverändert

Mehr als 15 Gewerke waren im Einsatz, im Geschäftsbericht ist von Kosten in Höhe von etwa elf Millionen Euro die Rede. „Wir haben für die Maßnahme keine Fördermittel beansprucht, sie wurde aus Eigenmitteln finanziert", erklärt Tim Leweringhaus. Das Versprechen, das der Vorstand vor Beginn der Maßnahme 2020 gegeben hat, die Mieten nicht zu erhöhen, wird gehalten. „Die Mieten bleiben unverändert", erklärt der Vorstand auf Nachfrage dieser Zeitung. Die Kosten pro Quadratmeter Nettokaltmiete liegen, laut Leweringhaus, in Berge im Schnitt bei 4,50 Euro. Der Wohnraum ist öffentlich gefördert. Über alle 1803 Wohnungen des Bauvereins zusammen genommen liege die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bei 5,01 Euro. „Aktuell haben wir in Berge eine Vollvermietung", erklärt Leweringhaus. Vor sieben Jahren hätten noch 40 Wohnungen frei gestanden. Doch die vergangenen beiden Jahre hätten einen massiven Schub gebracht. Zur Aufwertung des Wohnumfelds gehöre auch der neue Nachbarschaftstreff, in dem es zahlreiche Angebote zur Stärkung des Quartiers gebe, auch die Stadt nutze die Räumlichkeiten, teilt der Vorstand des Bauvereins mit. Schon im Sommer sei der Pavillon gut angenommen worden.

Moderner Komplex

Zufrieden stimmen beim Bauverein die Rückmeldungen einiger Mieterinnen und Mieter nach der ersten Kälteperiode. Sie hätten weniger heizen müssen, so der Tenor, die Dämmung hätte eine spürbare Verbesserung gebracht. In Berge gehören dem Bauverein vier weitere Häuser, Handlungsbedarf bestehe dort derzeit nicht. Auch wenn die Baujahre ähnlich seien, um 74/75, sei die Fassade anders gestaltet, teilt Bremer mit. Damit ist erst einmal Schluss mit den Arbeiten in Berge. Aus dem Betonkomplex mit dem Charme der 70er ist ein moderner Hochhauskomplex entstanden.

Jeco: Ein Jahr Verzögerung

Rohstoffmangel, steigende Baupreise: Planung wird überprüft

Carmen Thomaschewski

Der Bauantrag ist längst eingereicht, und die fertigen Pläne für die Bebauung des ehemaligen Jeco-Geländes liegen in der Schublade: Doch selbst wenn grünes Licht aus dem Gevelsberger Rathaus signalisiert wird und das Vorhaben genehmigt ist: Der Bauverein Gevelsberg wird erst einmal nicht mit der Maßnahme starten.

4000 Quadratmeter umfasst die Fläche, auf die der Bauverein das nächste Neubau-Projekt plant. Unter dem Titel Schmiedehöfe soll auf dem Jeco-Grundstück an der Feverstraße ein Wohnquartier entstehen (wir berichteten). Es sind 47 Wohnungen in vier Baukörpern geplant. Der Neubau-Komplex soll angrenzenden an den Carestone-Bau entstehen, in dem die Dorea-Gruppe ein Altenheim, eine Tagespflege und Betreutes Wohnen betreibt.

So sieht die Visualisierung der Planung für das Jeco-Gelände Schmiedehöfe aus. BAUVEREIN

Steigende Baukosten und der Rohstoffmangel sorgen dafür, dass der Bauverein die Maßnahme in Gevelsberg um ein Jahr verschiebt. „Wir wollen uns erst einmal drei Monate Zeit nehmen und das Projekt unter Wirtschaftlichkeitsaspekten hinterfragen", erklärt Volker Bremer. Es geht um die Detailplanung, Zeiten und Baumaterialien. Gebaut werden soll auf jeden Fall, die Frage sei nur, wie kann bezahlbarer Wohnraum angesichts der Preise entstehen? Und wie können Kosten bei der Planung reduziert werden? „Wir wollen auch abwarten, wie sich die Situation entwickelt", erklärt Bremer. Das heißt, dass in 2023 nicht mit der Maßnahme begonnnen wird, wie eigentlich ursprünglich geplant. Nicht nur die möglichen Änderungen in der Planung kostet zusätzliche Zeit, auch die anschließende Ausschreibung der Gewerke. Der Vorstand des Gevelsberger Bauvereins geht nicht davon aus, dass vor 2024 mit der Maßnahme begonnen wird. „Wir haben eine Verantwortung dafür, dass die Mieten später bezahlbar bleiben, trotz der schwierigen Bedingungen", erklärt der ehrenamtliche Vorstand Hans-Georg Heller.