

Siedlungsplanung: Zwanzig Jahre vertane Chancen

Fortsetzung von Seite I 1

noch in Stein, weder in Berlin noch in Brandenburg.

Für Herbst 2018 ist der Berliner Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 angekündigt. Er will die starken Zuwanderungszahlen berücksichtigen und auch Siedlungsgebiete im Umland aufnehmen. Doch nirgends zeichnet sich der große Wurf ab, den eine Viertelmillion Neubürger in fünf Jahren eigentlich erwarten ließe. Mit der überraschenden und fragwürdigen Herabsetzung der jüngsten Bevölkerungsprognose für Berlin droht vielmehr ein Püree bekannter Planungszutaten. Es besteht aus etwas Verdichtung hier, einigen Flächenumwidmungen oder -ausweisungen da und verstreuten Neubauesiedlungen dort.

Von einem intensivierten Austausch zwischen den für Stadt- beziehungsweise Landesplanung zuständigen Verwaltungen in Berlin und Brandenburg ist nichts bekannt. Ebenso wenig von einer engen Abstimmung Katrin Lompschers mit ihrer Ministerkollegin für Infrastruktur und Landesplanung in Brandenburg, Kathrin Schneider. Der Wille und das Ziel beider Länder, durch koordinierte Maßnahmen und konkrete Projekte den angespannten Wohnungsmarkt zu lenken, sind nicht ansatzweise erkennbar.

Zudem hat Brandenburgs Ministerpräsident Dietmar Woidke den Wohnungsbau wiederholt zur reinen Angelegenheit von Städten und Gemeinden erklärt. Eigentlich fällt es schwer zu glauben, dass der Regierungschef – bei allen Vorteilen für Brandenburg – die problematischen Folgen des „Überlaufens“ von Berlin in ihrer Tragweite nicht überblickt. Wie ist es möglich, dass jemand die Steuerung

massiver, komplexer Suburbanisierungsprozesse ausgerechnet bei den untersten und kleinsten Verwaltungseinheiten in guten Händen wähnt? Niemand käme auf die Idee, etwa die Verantwortung für ein weit verzweigtes überregionales Verkehrsnetz in die Obhut eines Gemeinderats zu legen.

Den Brandenburger Kommunen und Städten des Umlands, die zugleich seit über zwei Jahrzehnten im länderübergreifenden Nachbarschaftsforum wirkungslos bleiben, fehlen Planungskapazitäten, Projektmittel und Kompetenzen. Weder Berlin noch Brandenburg haben an dieser Situation bisher etwas geändert oder ernsthaft eine abgestimmte Steuerung von Wohnungsbau und Infrastruktur auf Regierungsebene gehoben. Auch nicht Michael Müller, der als Berlins Regierender Bürgermeister durchaus andere Akzente setzen könnte als im Amt des Senators für Stadtentwicklung, das er bis 2014 verantwortete.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vermittelt den Eindruck, dass sie Brandenburg zur Lösung der Wohnungsfrage nicht braucht. Ein fataler Irrtum. Das Land Berlin – dem über seine Stadtgüter vor allem in Brandenburg Flächen im Umfang von 165 Quadratkilometern gehören (etwa die Größe von Treptow-Köpenick) – sollte einmal untersuchen, welche Flure und Grundstücke im Eigenbesitz sich für Siedlungsentwicklung und Wohnungsbau aktivieren ließen. „Berlin baut Wohnungen in Brandenburg“ – das wäre doch zur Abwechslung mal ein schöner Aufmacher. Ganz ohne Flughafen.

— Die Autorin schreibt derzeit an ihrer Dissertation im Bereich Stadtentwicklung. Der Autor ist Architekt in Berlin.



Flächen gibt es. Aber die Anbindung der wachsenden Umlandgemeinden ist ein Problem: Die S-Bahnzüge sind in den Hauptverkehrszeiten überfüllt, die Straßen in die Hauptstadt mit Autos verstopft.

ANZEIGE

Nur nichts einreißen lassen

Viele Mängel fallen schon während der Bauzeit auf. Worauf Bauherren achten müssen

VON KATJA FISCHER

Experten warnen: Pfusch auf Baustellen nimmt zu. Sachverständige verzeichnen immer mehr schwerwiegende Mängel, die Bauherren Zehntausende Euro kosten, wenn sie nicht rechtzeitig erkannt und beseitigt werden. Und es gibt bestimmte Bauphasen, in denen sich Qualitätsverstöße häufen. Bauherren sollten sich nicht allein auf die Baufirma verlassen, sondern die Arbeiten selbst kontrollieren und den Baufortschritt dokumentieren. Erfahrene Fachmänner können dabei helfen. An diesen Stellen lohnt es sich, genauer hinzuschauen:

KELLER

„Oft wird der Keller nicht sachgerecht abgedichtet“, sagt Helge-Lorenz Ubbeholde, Vizepräsident des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger. Die Außenabdichtung muss entsprechend den Beanspruchungen vor Ort ausgeführt sein, sonst steht das Untergeschoss bald unter Wasser. Voraussetzung ist eine individuelle Prüfung. „Da das Bodengutachten meist nicht zu den vertraglich vereinbarten Leistungen der Baufirma gehört, sondern dem Bauherren obliegt, wird aus Kostengründen oft darauf verzichtet“, so Ubbeholde. „Manche Firmen drängen zwar darauf, aber anderen ist es egal, und sie lassen die Baulaien ins offene Messer laufen.“ Mängel an der Abdichtung gehen besonders stark ins Geld. „Ein undichter Keller kann bis zu 70 000 Euro kosten. Im Extremfall muss das ganze Haus ausgegraben werden.“

PERIMETERDÄMMUNG

Ein sensibler Arbeitsgang ist die Wärmedämmung jener Bauteile, die mit Erde in Berührung kommen, sowie des Sockels. Sie muss besonders wasser- und druckbeständig sein. „Hier treten viele Fehler auf“, erklärt Marc Förderer vom Bauherren-Schutzbund. „Werden die Dämmplatten nicht fachgerecht verlegt oder ungeeigneter Kleber verwendet, können sie sich verschieben. Oder es entstehen Hohlstellen, die die Dämmwirkung verringern.“

DAMPFSPERRE

Die Dampfsperre verhindert, dass die Raumluftfeuchtigkeit von innen in die gedämmten Bauteile des Gebäudes gelangt.



Bauherren sollten sich schwierige Stellen am Haus immer wieder gut anschauen. Sachverständige können vor allem bei Neubauten frühzeitig dabei helfen, Mängel einzuschätzen. Foto: Bauherren-Schutzbund e.V./dpa

Wird sie nicht fachmännisch angebracht oder weist Schadstellen auf, kommt Feuchtigkeit an die kalten Bauteile, was zu schwerwiegenden Schäden führen kann. „Ohne die Hilfe eines Experten ist es für Bauherren fast unmöglich, solche Mängel zu erkennen, und sie bleiben unerkannt“, erklärt Birgit Thielmann vom Verband Wohnen im Eigentum in Bonn. „Schäden bei der Gebäudeabdichtung, die nicht umgehend während oder kurz nach der Bauphase beseitigt werden, zeigen sich später in Form von Schimmel und verrotteten Bauteilen.“

MAUERWERK

Risse im Mauerwerk sind ein Indiz, dass fehlerhaft gearbeitet wurde. „Kleinste Haarrisse müssen den Bauherren zwar noch nicht beunruhigen. Sie sind meist nur ein optisches Problem, das nach einer Zeit, in der das Bauwerk zur Ruhe gekommen ist, leicht nachgearbeitet werden kann“, erklärt Thielmann. „Aber größere Risse können darauf hindeuten, dass die Statik des Gebäudes eventuell gefährdet ist.“ Das ist dann ein Job für Experten.

WÄRMEDÄMMUNG

Mängel an Wärmedämm-Verbundsystemen sind vielfältig. Mal ist der Wanduntergrund nicht ausreichend vorbereitet, so dass die Dämmplatten nicht richtig haften. Mal sind Anschlüsse im Sockel, Fenster- und Türbereichen mangelhaft. „Hier muss sofort gehandelt werden, sonst drohen später Risse, Feuchteschäden und Schimmel“, sagt Förderer.

ESTRICH

Ist die Estrichstärke für den Fußboden zu gering, gibt es Probleme beim weiteren Fußbodenaufbau und bei der Überdeckung der Fußbodenheizung. Außerdem kann es zu störendem Trittschall kommen.

TREPPEN

Sturzgefahr für künftigen Bewohner besteht vor allem dann, wenn die erste und die letzte Stufe einer Treppe eine geringere oder größere Steigungshöhe haben als die übrigen. „Das passiert oft, wenn bei der Planung die Aufbauhöhe des Fußbodens nicht beachtet wurde“, sagt Birgit Thielmann.

DUSCHEN

Ähnlich herausfordernd wie der Keller ist auch die Abdichtung im Badezimmer. „Hier beobachten wir eine Zunahme der Mängel“, erklärt Marc Förderer vom Bauherren-Schutzbund. Besonders beim Einbau bodengleicher Duschen werden dem Experten zufolge Fehler gemacht und es sind Niveauunterschiede zu beobachten.

TERRASSEN UND BODENTÜREN

Ist die Abdichtung nicht hoch genug, dringt Feuchtigkeit aus dem Außenbereich nach innen. Die Folge ist eine Durchnässung des anschließenden Fußbodenaufbaus. Auch Fensterlaibungen sind manchmal durchfeuchtet. „Das bedeutet, dass die Fenster nicht luft- und winddicht eingebaut wurden, wie es für Neubau und Sanierung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschrieben ist“, erläutert Thielmann. „Kommt dann noch eine unsachgemäße Wärmedämmung im Fensteranschlussbereich hinzu, kann es auch hier wieder zu Tauwasseranfall auf kalten Bauteilen kommen.“ dpa

PROVISIONSFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KFW-55-BAUWEISE

VORVERKAUFSSTART IN SPANDAU AM 29. UND 30. JULI AB 13 UHR



Tauchen Sie ein in die Lebensart von Spandau: Zwischen Fehrbelliner und Schönwalder Straße entsteht ganz in der Nähe der malerischen Altstadt ein attraktives Neubauvorhaben: Lebensart Spandau. Die Wohnungen verfügen größtenteils über Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse und sind mit Fußbodenheizung, Echtholzparkett und einer hochwertigen Ausstattung im Sanitärbereich versehen.

Eine helle Fassade mit dunklem Klinker und bodentiefen Fenstern verleiht Lebensart Spandau ein modernes und zugleich zeitloses Ambiente. Viele der Terrassen und Balkone sind zum Innenhof gerichtet, der beide Häuser verbindet und Spielflächen für Kinder und die grünen Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen umfasst.

Info-Center:
Fehrbelliner Straße 24 · 13585 Berlin-Spandau
Vorverkaufsstart: Sa. + So. 29. und 30. Juli ab 13 Uhr

www.lebensart-spandau.de · Tel. 030.88 92 172 300



Lebensart Spandau
Meine Stadt. Mein Leben. Mein Zuhause.

Gebaut werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohnungen, die mit 1 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von 28 bis 103 m² vielfältig gestaltet sind.

- KfW-55-Bauweise mit Pelletheizung
- Überwiegend mit Garten, Balkon, Loggia, Dachterrasse
- Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Aufzüge
- Nur 2 Kilometer bis in die Altstadt
- Mit dem Bus in acht Minuten am Rathaus Spandau
- Naherholung im Spandauer Forst und Wröhmännerpark

PROJECT Immobilien

Trocken bleiben

Neue Sensortechnik ermittelt feuchte Flachdächer

Die Form des Daches prägt nicht nur den Charakter des Eigenheims, sondern wirkt sich auch auf den Wohnkomfort im ausgebauten Dachgeschoss aus. Die verschiedenen Formen haben unterschiedliche Vorzüge – aber auch ihre Nachteile.

Das Satteldach ist die häufigste Form in Deutschland. Zwei meist gleich große geneigte Flächen treffen sich am höchsten Punkt. Oft werden Überstände, Gauen und Dachfenster integriert und lockern die Optik auf. Das Pultdach besteht aus einer geneigten Fläche und gilt als modernste Variante unter den Dachformen. Es bietet zur Wetterseite guten Schutz.

Ein Flachdach hat nur eine geringe Neigung. Da sich hier stehendes Wasser ansammeln kann, ist die Abdichtung besonders wichtig. Vorteil: Dachbegrünung ist möglich und es gibt keine Schrägen, die im Dachgeschoss den Wohnraum einschränken. Bislang galt diese Bauweise aber als besonders wartungsintensiv. Häufig steht stellenweise die Wärmedämmung unter Wasser und versagt.

Ob das Vivantes Krankenhaus, das Klinikum Benjamin Franklin der Charité oder die Kita Albulaweg in Mariendorf, die aufgrund der vielen Lecks den Spitznamen „Tropfsteinhöhle“ bekam: Schreckgeschichten von sanierungsanfälligen Flachdächern gibt es zuhauf. Flachdächer können nun „Dank eines innovativen Verfahrens der Sensortechnik“ auf ihre Dichtigkeit überprüft werden, wie es in einer Unternehmensmitteilung heißt. Eine entscheidende Rolle soll dabei „RFID“ (Radio Frequency ID-entification) spielen, eine sensorbasierte Technik, die berührungslose Informationen übermitteln kann – zum Beispiel über Nässe in Bauteilen.

Das Prinzip ist angeblich einfach: Mit einem Lesegerät ausgestattet lässt sich schon während der Bauphase – also kurz vor Fertigstellung des Baus – das Dach Meter für Meter nach Nässe im Dachaufbau überprüfen. Jeder Sensor meldet dem Scanner, ob es in der Umgebung nass oder trocken ist. „Problemzonen“ des Dachs werden sichtbar und lassen sich so sehr schnell und ohne das Dach öffnen zu müssen lokalisieren.

Das bereits erwähnte Vivantes Klinikum sowie das Vattenfall-Umspannwerk wurden bereits mit Sensoren des Berliner Herstellers HUM-ID ausgestattet. Die Experten raten: So wie man Jedes halbe Jahr zum Zahnarzt gehen sollte, steht jedes halbe Jahr die turnusmäßige Kontrolle des Flachdachs an. Mit oder ohne Sensoren. REINHART BÜNGER

NACHRICHTEN

Reform der Ausschreibungen für Schornsteinfeger

Der Bundestag hat die Vergabe von Kehrbezirken an Schornsteinfeger neu geregelt. Das Parlament verabschiedete vor der Sommerpause einstimmig eine Reform, die den Behörden sogenannte Sammelausschreibungen ermöglicht. Bei diesem Verfahren bewirbt sich ein Schornsteinfeger nicht mehr für einen bestimmten Bezirk, sondern grundsätzlich für den Posten eines Bezirksschornsteinfegers – ohne Anspruch darauf, einen bestimmten Bezirk zugewiesen zu bekommen. Kehrbezirke müssen alle sieben Jahre neu ausgeschrieben werden. Die Reform soll es den Behörden erleichtern, freie Stellen rasch wieder zu besetzen. dpa

SPD will bis zu 200 000 Euro Grunderwerbsteuer-Freibetrag

Die SPD hält zur Entlastung beim erstmaligen Kauf eines Eigenheims einen Freibetrag in Höhe von etwa 150 000 bis 200 000 Euro bei der Grunderwerbsteuer für sinnvoll. Der von FDP-Chef Christian Lindner vorgeschlagene Freibetrag von 500 000 Euro sei zu hochgegriffen, sagte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) in Berlin. Ein Freibetrag für Familien könne auch ein weiterer Anreiz für den Erwerb von günstigen Bestandsimmobilien im ländlichen Raum sein. Denn diese könnten dann erst Grunderwerbsteuerfrei erworben und dann renoviert werden. Die CDU denkt dabei an einen Freibetrag von 100 000 Euro. dpa