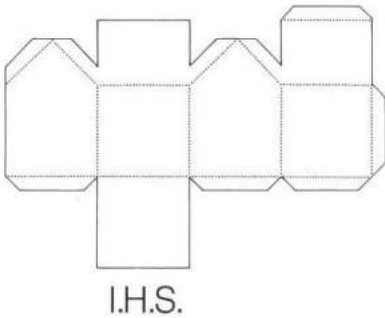


# Stadterneuerung auf hohem Niveau



I.H.S.

(in hoc signo – vinces)

„Unter diesem Zeichen wirst Du siegen“ prophezeite ein Gott dem römischen Kaiser Constantin und zeigte ihm das flammende Kreuz am lateinischen Himmel.

Der Dipl.-Ing. Architekt Peer Treyde bemächtigte sich dieser drei Buchstaben – ersetzte das Zeichen des Kreuzes durch das Symbol des Hauses – ließ vinces (siegen) weg, setzte auf aedificare (sozial engagiertes) Bauen und gründete 1973 die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH in Berlin.



*Plastische Kunst über dem Eingang eines sanierten Hauses in Berlin-Reinickendorf – eine Bereicherung auch für den öffentlichen Raum.*



*Gradlinig-sachlich, ohne nostalgische Schnörkel, wurde die Fassade dieses Altbaus in einer Charlottenburger Geschäftsstraße wiederhergestellt, mit einer hochwertigen Granitverkleidung im Erdgeschoßbereich. Durch*

*die Aufstockung des Dachgeschosses mit zwei zusätzlichen Wohnungen erhielt das Haus ein völlig neues Gesicht.*

Ist es doch gut, auf diesem großen Tätigkeitsfeld ein gescheites Symbol mit Bedeutungsinhalt zu haben. Denn irgendwie werden ja auch noch heute in den Großstädten unserer Zeit die täglichen Schlachten geschlagen: um Flächen für Wohnungen, Gewerbe und Grün, um Abriß und Neubau, um Erhalt und Sanierung, um Subventionen und Soziales – um's kleine, mittlere und große Geld.

*Heruntergewirtschaftet und verwahrlost war dieses Eckhaus im Bezirk Wedding zum Zeitpunkt der Übernahme durch die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH im Jahre 1985. Die städtebaulich bedeutsame Lage an der Exerzier-/Uferstraße rechtfertigte auch von Seiten des Stadtplanungsamtes eine aufwendige Fassadengestaltung mit Dekorelementen, Turmaufbauten, gegliederten Fenstern und schmiedeeisernen Balkongittern (2). Die Originalfassade zeigt eine Aufnahme aus den 20er Jahren (3).*



Die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH hat sich in dieser Stadt mit dem riesigen Mietskasernenbestand der Erneuerung und Aufwertung städtischer Problemgebiete verschrieben: „Als Architekten interessiert uns natürlich auch der Neubau. Aber mit der Wiederentdeckung der »Innenstadt« als



Wohnort« haben auch wir während der letzten zehn Jahre unseren Schwerpunkt auf die Rettung von kaputter und verwahrloster Substanz gelegt, deren Wohnqualität durch gründliche Modernisierung und Instandsetzung, Schaffung einer zeitgemäßen technischen Ausstattung sowie Aufwertung des Wohnumfeldes langfristig sicherstellen wollen. Und zwar nicht in den begünstigten Lagen der City, sondern überwiegend in den sogenannten einfachen Wohnlagen wie beispielsweise Wedding oder Neukölln – denn die Beseitigung städtebaulicher Mißstände ist in erster Linie die Schaffung neuen Lebensraumes für die dort wohnenden Menschen.“

**Großzügige Verglasungen der Hauseingänge und der ehemaligen Hofdurchfahrten schaffen Transparenz in die vorher meistens abweisenden, dunklen Eingangsbereiche – und ermöglichen „Durchblick“ zwischen öffentlichem Straßenraum und grünem Hofbereich.**



**Die Schaffung grüner Oasen ist besonders wichtig für die Bewohner der hochverdichteten Quartiere in den Stadterneuerungsgebieten. Ob großflächiger Blockpark oder Begrünungsmaßnahme in einem kleineren Hof, in jedem Fall wird die Aufgabe der Freiflächengestaltung von speziell ausgebildeten Landschaftsgärtnern übernommen.**



**Funktionale Gesichtspunkte (Müllcontainer, Fahrräder, Erschließungswege), Verbesserung des Kleinklimas und Minderung der Staubentwicklung, standortgerechte Pflanzenwahl mit Sicherung des Wasserkreislaufes, Entsiegelung der vorhandenen Betonflächen – all diese Gesichtspunkte müssen sorgfältig geplant werden, künstlerisch-ästhetische Überlegungen sind in ein Gesamtkonzept einzubinden. Häufig entfaltet sich die volle Schönheit der Grünanlagen, kontinuierliche Pflege vorausgesetzt, erst nach mehreren Jahren.**

**Perfektion bis ins Detail: Das aufwendig restaurierte Treppenhaus mit Kokosteppich eines Gründerzeithauses im Arbeiterbezirk Berlin-Wedding. Die Heizungsanlage wurde mit moderner Brennwert-Technik ausgestattet.**



Auffällig bei den zahlreichen fertiggestellten Projekten ist die ausgeprägte Liebe zum „besonderen Detail“ und das jeweils auf die Einzelsituation abgestimmte Gestaltungskonzept einer „erhaltenden Erneuerung“. Nicht auf die möglichst getreue Rekonstruktion eines Altbaus nach histori-

schem Vorbild kommt es dabei an. Vielmehr geht es um Erkennen und Erhalten von ästhetischen und nutzungsrelevanten Wesensqualitäten und darüber hinaus um das kreative Hinzufügen neuer, zukunftsfähiger Qualitäten. Das betrifft

- technische Aspekte (zum Beispiel Einbau energiesparender Heizungsanlagen, ökologisch orientierte Bauweise),
- gestalterische Ambitionen (zum Beispiel optische Aufweitung der Straßenzone durch transparente Hauseingänge und -flure, Kunst am Bau),
- zusätzliche Funktionen und Nutzungen (zum Beispiel Hofbegrünung, Kinderspiel- und Freizeitflächen, Dachgeschoßausbau).

Das Leistungsspektrum der I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH ist weiter gefaßt als bei einem herkömmlichen Architekturbüro und zutreffender charakterisiert mit dem Begriff „Projektmanagement“. Ähnlich dem sportlichen Wettbewerb im modernen Mehrkampf werden Zielvorstellungen verschiedener Disziplinen optimiert und durchgesetzt: Hochwertige bautechnische Ausführung, Sicherung der Finanzierung und langfristiger Wirtschaftlichkeit, Wohnansprüche jetziger und künftiger Mieter, Sozialverträglichkeit der Maßnahmen. Entscheidend für das bauliche Ergebnis sind neben der Koordination, das handwerkliche Können und Zuverlässigkeit der beteiligten Fachfirmen.

**Öffentlich gefördert im „Wohnbesitzprogramm – Mieter kaufen ihr Haus“. Nach Modernisierung und Instandsetzung dieses Komplexes aus den 50er Jahren in Berlin-Neukölln konnten die Mieter ihre Wohnungen kaufen. Als Treuhänder Berlins übernahm die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH die gesamte technische und kaufmännische Abwicklung des Projektes.**



Die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH dirigiert und motiviert ein Team erstklassiger Handwerker, die, in jahrelanger Zusammenarbeit aufeinander abgestimmt sind und dadurch eine gleichbleibende Ausführungsqualität gewährleisten.

Selbstverständlich hat Qualität auch ihren Preis. Angemessene Mieten, die für breite Teile der Bevölkerung noch geeignet sind, können angesichts des in der Regel erheblichen Bauaufwandes nur erzielt werden, wenn staatliche Subventionen einfließen. Dieses gilt gleichermaßen für die umfassende Sanierung von Altbauten wie auch für den sozialen Wohnungsneubau.



Ein unter sozial- und baupolitischen Gesichtspunkten außerordentliches interessantes Förderungsprogramm des Berliner Senats ist das „Wohnbesitzprogramm – Mieter kaufen ihr Haus“. Die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz werden verknüpft mit der Bildung von Wohnungseigentum für die Mieter. Die öffentlichen Fördermittel kommen ausschließlich den Mietern bzw. Mietkäufern zugute; das heißt, die fertigen Wohnungen können zu besonders günstigen Preisen erworben werden und bieten Wohnsicherheit und Unabhängigkeit von der Mietenentwicklung. Peer Treyde: „Wir haben mehrere Altbauten und einen Komplex aus den 50er Jahren im Rahmen des »Wohnbesitzprogramms« fertiggestellt. Eigentum bedeutet immer auch Verantwortung für die eigene Investition. Wegen der höheren Identifikation mit dem Hause werden auch die halböffentlichen Bereiche wie Treppenhaus, Keller, Hausflur und Außenanlagen aufmerksam und pfleglich behandelt.“

**4-Familienhaus mit Architekturbüro in Berlin-Hermsdorf, fertiggestellt im Jahre 1981 – 1. Förderungsweg (sozialer Wohnungsbau) Eigentumsprogramm A.**



Völlig neu, insbesondere für die Berliner Bauwirtschaft, sind die Perspektiven, die sich nach Umwälzung der politischen Strukturen ergeben haben. Da kann es nur wünschenswert sein, wenn solchermaßen engagierte Unternehmen wie die I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH ihre Aufgaben konsequent fortführen können: Mit sozialer Verantwortung wirtschaftlich zu bauen und dennoch der Gestaltung des Lebensraumes ein ungewöhnliches Maß an Aufmerksamkeit zu widmen, sind Grundsätze, die entscheidend sein werden bei der zukünftigen Entwicklung eines gesamtdeutschen Wohnungsmarktes.