



Ausgebauter Dachraum mit Grassdach, Dachaufbau

Kosten für den Mieter

Die block- wie gebietsbezogen gültige soziale Situation gibt nach wie vor den Maßstab an für alle Visionen eines „Ökologischen Stadtumbaus“, deren Berechtigung intellektuell v.a. im Hinblick auf die stark erhöhten Umweltbelastungen bei unterdurchschnittlichen Ausgleichsfunktionen dieses Innenstadtbereichs anerkannt werden, deren praktische Umsetzung allerdings nur im Konsens mit den sozialen Verhältnissen einhergehen kann, soll „Stadtökologie“ nicht zum aufwertungsverdächtigen mittelständischen Programm werden, das neue Härten produziert. Gesamtbelastungen Mietverhältnisse mit Öko-Maßnahmen im Block 103:

1. Betriebskosten	1,45 DM/m ²
2. Verwaltungskosten	0,38 DM/m ²
3. Instandhaltung	1,45 DM/m ²
4. Mietausfall	0,06 DM/m ²
	3,09 DM/m ²
5. Erbpachtzins	0,31 DM/m ² -0,77 m ²
6. 11 % Umlage des Eigenanteils bei Mieter-Mod Förderung bzw. Geldwert der zu leistenden Selbsthilfe	0,53 DM/m ² -0,95 DM/m ²
7. Heizungskosten (Kohle-ZH)	0,90 DM/m ² -1,65 DM/m ²
Einstiegswarmmiete	4,83 DM/m ² -6,61 DM/m ²

Umweltfreundliche Baustoffe

Aus neueren Erfahrungen – und das heißt vor allem Bewohnerbeschwerden und nachfolgenden Messungen von Formaldehyd, PCP, PCB und Lindan-Konzentrationen mit zum Teil erhöhten Werten – bei abgeschlossenen Sanierungsvorhaben im Kreuzberger Sanierungsgebiet ist die Forderung erwachsen, wesentlich stärker als bisher Baustoffe zu verwenden, die verdachtsfrei keine eventuellen Beeinträchtigungen für das Befinden und die Gesundheit mit sich bringen. Die restlichen 16 Bauvorhaben im Block 103 sollen deshalb als Pilotvorhaben mit weitestgehend umweltverträglichen Baustoffen geplant und gebaut werden.

Abfall-Recycling

Zielsetzung dieses Bausteins ist die Reduzierung jener Hausmüllmenge bei Wohnen und Gewerbe im Block, die auf konventionelle Weise (Deponie, Verbrennung) entsorgt werden muß. Das dem Bedarf entsprechend vorhandene Gesamtvolumen der Müllbehälter beträgt nach den Ermittlungen von S.T.E.R.N. 31.020 l. Dieses Volumen wird wöchentlich mit unsortiertem Müll aus den Haushalten und Gewerben gefüllt. Die wöchentliche Abfallmenge wurde mit 40,6 cbm entsprechend 4,99 kg berechnet. Mit diesem Müll könnte man jede Woche ein 20 m² großes Zimmer oder in jedem Jahr 1 Haus der 31 Häuser im Block 103 bis zum Dach füllen. Der Müll wird mit Kosten von jährlich 72.000 DM durch die Berliner Stadtreinigung „entsorgt“. Auch hier soll ein dezentrales Konzept von

- getrennter Müllsammlung
- Verwertung organischer Abfälle und
- Wertstoff-Recycling

entwickelt und eingeplant werden und nachgezogen nach den umfassenden Instandsetzungen zur Erprobung und Anwendung kommen, um mit den Bewohnern einen Beitrag zur Verminderung des Müllaufkommens im Block zu leisten.

An das Konzept Abfallrecycling werden 105 Wohnungen, 31 Gewerbe und 3 Elterninitiativ-Kindertagesstätten angeschlossen. Für die kirchl. Kindertagesstätte Oranienstr. 4 ist eine Biogasanlage zur Erzeugung von Methan als experimentelle Komponente in Überlegung. Die vegetabilen Bestandteile des Abfalls sollen entweder hier direkt verwertet oder kompostiert werden.

Der restliche Hausmüll soll getrennt gesammelt und soweit wie möglich einer industriellen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu wurde bereits 1983 von der Bauausstellung ein erstes Konzept erarbeitet, in das für mehrere Standorte im Block ein privates Unternehmen einbezogen wurde. Diese Ansätze haben sich zwischenzeitlich ausgeweitet. Das hieraus ersichtliche gewachsene Umweltbewußtsein ist Anlaß und Ausgangspunkt für diesen Öko-Baustein.



Mieterselbsthilfe



Baumaterial-Recycling



Miete wird nach Umsatz festgesetzt

Die den obigen Kosten entsprechenden Einnahmen setzen die Bewohnergenossenschaft unter Berücksichtigung von Rücklagen für Anlagen, Verwaltung und Versicherungen in den Stand, als Träger der Öko-Modellvorhaben und Energieversorgungsunternehmen (EVU) aufzutreten. Das errechnete Kostenniveau verlangt von der Genossenschaft und den Mietern die Bereitschaft zu Selbsthilfeleistungen, eine eigenverantwortliche kostendeckende Verwaltung und Bewirtschaftung von Häusern und Anlagen vor Ort und – nach einer von Wissenschaftlern begleiteten Optimierungsphase – die Übernahme des Betreuungsaufwands für die Öko-Sondermaßnahmen.

Redaktionelle Bearbeitung: Daniele Lovens

*S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung Berlin mbH., Nachfolgegesellschaft der Altbau-IBA. Dieser Beitrag wurde aus der Broschüre „Kreuzberger Kreisläufe Block 103 – ein Modell für umweltorientierte behutsame Stadterneuerung“ zusammengestellt.