

Ein Viertel ERFINDET SICH NEU



Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG krempelt erst sich und dann ein unbeliebtes Wohngebiet um.

WELCOME TO BOOMTOWN EBERSWALDE: Damit sorgte die kleine Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG für Gesprächsstoff und gewann 2020 den ersten deutschen Immobilienpreis. Schrill, laut und frech war die Kampagne für die Wohnungskollektion im unbeliebtesten Wohngebiet der Stadt. 2017 noch stand der Abriss des Viertels auf dem Plan. Jetzt steigen die Einwohnerzahlen, da die 1893 das Potenzial des Viertels erkannt und Stadt- und Landesverwaltung davon überzeugt hat, hier zu investieren.

Fünf Häuser sind saniert und voll vermietet. Die neuen Grundrisse erinnern kaum noch an Platte. Für die nächsten fünf Häuser war gerade Baustart. Mit Lean

Management und Taktplanung sind sie innerhalb eines Jahres bezugsfertig. Die Brandenburger Landesregierung hat dann 57 Millionen Euro Fördermittel ins Viertel fließen lassen.

ÜBERLEBENSKAMPF SCHMIEDET SCHICKSALS-GEMEINSCHAFT

2017 kämpfte nicht nur das Brandenburgische Viertel von Eberswalde ums Überleben. Auch die 1893 war kaum noch da. Mit mehr als 20 Prozent Leerstand – viel davon im Viertel – fehlten die Argumente, um mit Banken zu verhandeln. Die Geschichte von BRAND.VIER ist auch die Geschichte der 1893. Sie krempelte Vertrieb und Service um, sorgte für positive Nachrichten aus dem Viertel, experimentierte und sanierte ein erstes Haus als Beispiel dafür, wie BRAND.VIER auch sein könnte.

Was damals noch mit Eigenmitteln geschah, ließ sich skalieren und in einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Eberswalde und dem Land Brandenburg festhalten: zwei Aktionsräume, neun Häuser, 342 Wohnungen und 57 Millionen Euro Fördermittel für den Neustart. In 10 Jahren sollen es mal sieben Aktionsräume mit 27 Häusern und fast 1.000 Wohnungen sein.

VISION STOPPT ABRISS

Rückblick: Dem Brandenburgischen Viertel geht es in den 90er Jahren wie vielen Großsiedlungen im Osten Deutschlands. Der großen Beliebtheit in den

Kampagne WELCOME TO BOOMTOWN EBERSWALDE. Mit schrillen Motiven und mutigen Botschaften holte die 1893 im Jahr 2020 den ersten Deutschen Immobilienpreis nach Eberswalde.





70ern und 80ern folgt Ablehnung. Bei einem spontanen Spaziergang 2017 mit Ministerin, Landrat, Bürgermeister und den neuen Genossenschaftsvorständen Volker Klich und Guido Niehaus soll es eigentlich um weitere Abrisschritte gehen. Doch die Vorstände haben anderes im Sinn: Sie nutzen ihre Chance und präsentieren ihre Vision vom lebens- und liebenswerten Viertel. Heute, fünf Jahre später, deutet vieles darauf hin, dass die 1893 ihre Vision umsetzen wird.

AUFWERTUNG MIT KUNST, GISELA UND GELUNGENER KOMMUNIKATION

Als die Genossenschaft noch einmal leerstehende Häuser abreißen muss, um den Banken Flexibilität zu signalisieren, organisiert sie einen leisen Abschied mit Kultur. Die Veranstaltung ist Auslöser für die Galerie Fenster, die in einem Abriss-Haus ein bleibendes Zuhause im Viertel bekommt. Rings um die Galerie entwickelt sich der kulturelle Treffpunkt WERFT. Mit Kunst am Bau in den sanierten Häusern kommen weitere Highlights dazu. So lassen sich alle Meilen-

steine, die das Projekt BRAND.VIER beschreiben, inzwischen bei einer Tour durch das Viertel nacherleben.

An neun „Original-Schauplätzen“ erfahren Spaziergänger all das, was seit 2017 im Viertel geschehen ist. Protagonistin dabei ist Gisela – eine Figur, welche die 1893 extra für die Kommunikation mit den Viertelbewohnern geschaffen hat. Gisela lebt seit etwa 40 Jahren im Viertel. Sie hat die Blüte des Viertels und den Niedergang hautnah erlebt. Sie ist nicht gegangen, so wie viele Nachbarn und Freundinnen. Sie ist geblieben und freut sich jetzt über die vielen positiven Signale. Dazu gehören Spielplätze, Parkanlagen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch Infrastruktur, Gewerbe und Gastronomie. Nicht alles kann die 1893 beeinflussen. Sie kann aber den Blick darauf lenken und so die Vielfalt der einzelnen Aktionsräume sichtbar machen. Beispielsweise mit Faltplänen, die zu jedem Baustart in einem Aktionsraum an alle Bewohner des Viertels verteilt werden und einem Stadtplan ähneln.

DER WANDEL IST SCHNELL ERKLÄRT: MIT GUTEN WOHNUNGEN

Dass das Brandenburgische Viertel auf einmal gefragt ist, erklären sich die Vorstände mit den guten Wohnungen. Der Standort ist ideal. Ringsherum gibt es viel Natur. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Die neuen Grundrisse passen zu modernen Wohnbedürfnissen: zum Beispiel große bezahlbare Familienwohnungen, ein Bad en Suite am Schlafzimmer, Tageslichtbäder, offene Wohnküchen, große Balkone, Gemeinschaftsräume und Barrierefreiheit durch Fahrstühle.

ALL DAS FUNKTIONIERT NUR IN EINER MODERNEN ARBEITSWELT

Die klare Ausrichtung auf Kundenzufriedenheit und digitalisierte Prozesse haben die Vermietungsquote gen Hundert gepusht. Das Team der 1893 organisiert sich nach New-Work-Standards, bildet crossfunktionale Teams für neue große Herausforderungen und verteilt die Verantwortung so im ganzen Unternehmen. Themen wie klimaneutrales Wohnen, die Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie oder die Verstetigung

Mitten in der Bauphase des ersten Aktionsraumes Havelland, den die 1893 noch aus eigenen Mitteln finanzierte, unterzeichneten die 1893-Vorstände Volker Klich und Guido Niehaus gemeinsam mit Brandenburgs Infrastrukturminister Guido Beermann und Eberswaldes Bürgermeister Friedhelm Boginski (v. l.) die Kooperationsvereinbarung für die Aktionsräume Cottbus und Oderbruch.

neuer Arbeitsformen gehen die Teams eigenverantwortlich sowie fach- und hierarchieübergreifend an.

Bestehende Prozesse in Frage zu stellen, sie zu optimieren und zu digitalisieren, ist dabei gelebter Alltag. Weil Zeit, Firmen und Material knapp sind, plant die 1893 ihre BRAND.VIER-Baustel-

len mit Lean Management. Den aktuellen Aktionsraum mit fünf Häusern und 174 Wohnungen hat sie gemeinsam mit fischerconsulting in eine Taktplanung verwandelt und diese digital in Sablono abgebildet. Material und Zeit sind in jedem einzelnen Schritt optimal eingesetzt, alle Gewerke, Planenden und Bauleitenden sind in Echtzeit

mit dem Baufortschritt verbunden. Leerlaufzeiten sind so gut wie unmöglich. Das digitale Planungstool Refine-mySite von Bosch verbindet die Planenden und strukturiert den Planungsprozess mit verbindlichen Terminen. Verschiebt sich eine Zuarbeit, ist sofort sichtbar, wie sich das auf den gesamten Bauprozess auswirkt. Generell spielen sogenannte WowiTechs wie Sablono für die 1893 eine große Rolle – für die Gebäudeautomation, aber auch im Kundenkontakt oder in der Bestandsverwaltung. In BRAND.VIER kommt für die sanierten Häuser erstmals auch eine digitale Schließtechnik von Kiwi zum Einsatz.

... UND MIT LEISTUNGSSTARKEN FIRMEN ALS PARTNER

Um immer leistungsfähige Firmen auf den BRAND.VIER-Baustellen zu haben, hat die 1893 die Dialoggruppe Bauhandwerk identifiziert. Wichtig für die Bindung der Firmen ist die Planung mit garantierten Bauzeiten und Materialbedarf. Damit die Firmen ihre Ressourcen frühzeitig planen können, startet der Akquise-Prozess schon vor dem Versand von Ausschreibungen. Und als Dankeschön und Wertschätzung für all die Fleißigen auf der BRAND.VIER-Baustelle gibt es immer mittwochs die 1893-Kaffeepause.

TRÄUME WAHR WERDEN LASSEN

Die Anfänge sind gemacht und es kann weitergehen mit der Vision vom lebens- und liebenswerten Viertel. Ein Ausflugsnachmittag in den Innenhöfen mit einem Absacker in der WERFT. Ein abenteuerreicher Ferientag auf den Spielplätzen. Ein Shoppingtag oder eine Kneiptour in der Magistrale. KUNSTfrühschoppen in der Galerie und spannende Spazier Routen am Sonntag. Die Bilder, die beim Träumen entstehen, sind vielfältig. Und sie werden Stück für Stück wahr.

Blick in eine sanierte Wohnung mit geändertem Grundriss im zweiten Aktionsraum Cottbus: der großzügige Schnitt passt zu modernen Wohnbedürfnissen und erinnert kaum noch an Platte, wie sie einmal war.



Das neueste Kommunikationsprojekt der 1893 im Viertel ist die Dialogbox in auffälligen BRAND.VIER-Farben. Sie steht allen offen, die über BRAND.VIER sprechen oder sich einfach nur informieren wollen. Inzwischen dient sie so manchen 1893ern auch als Büro für mobiles Arbeiten.