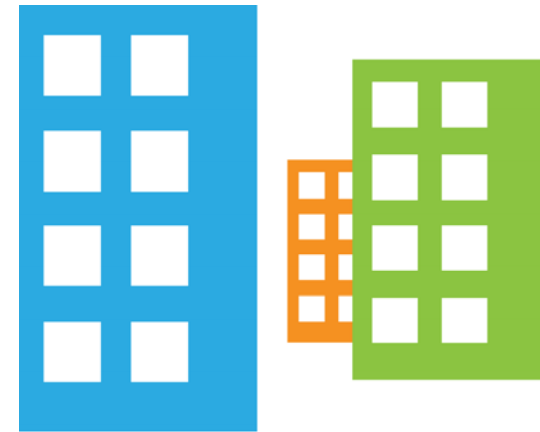


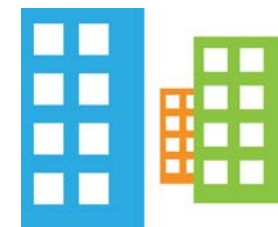


Energetische Sanierung
von Großwohnsiedlungen

Bericht über den Wettbewerb des BMVBS

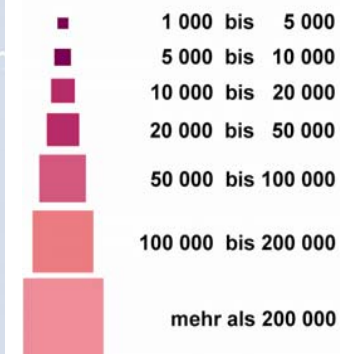
Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
Berlin, 30.06.2009

Iris Behr / Dr. Christian v. Malottki
Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

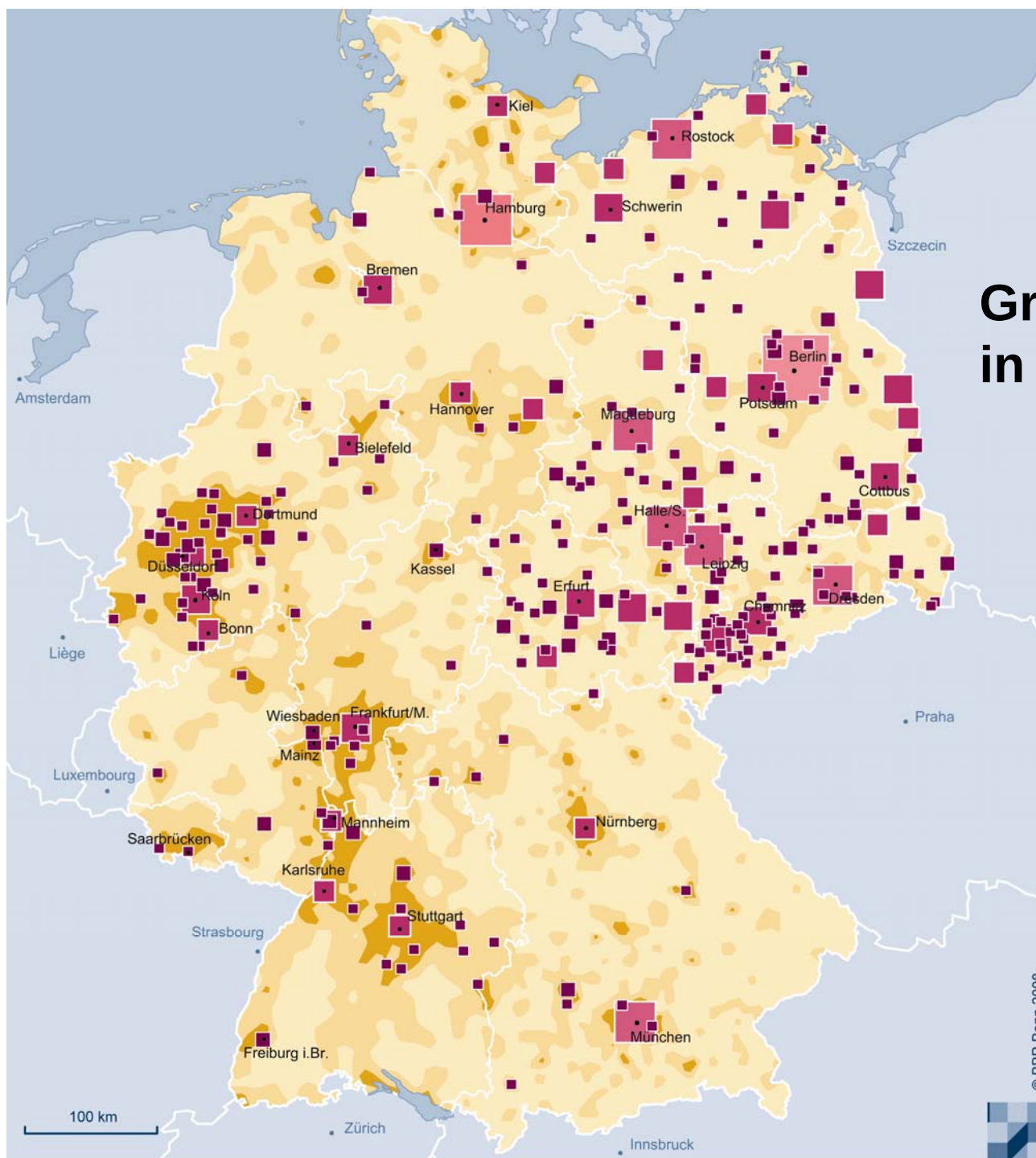


Großwohnsiedlungen in Deutschland

Anzahl der Wohnungen in Großwohnsiedlungen
ab 1.000 Wohneinheiten nach Gemeinden



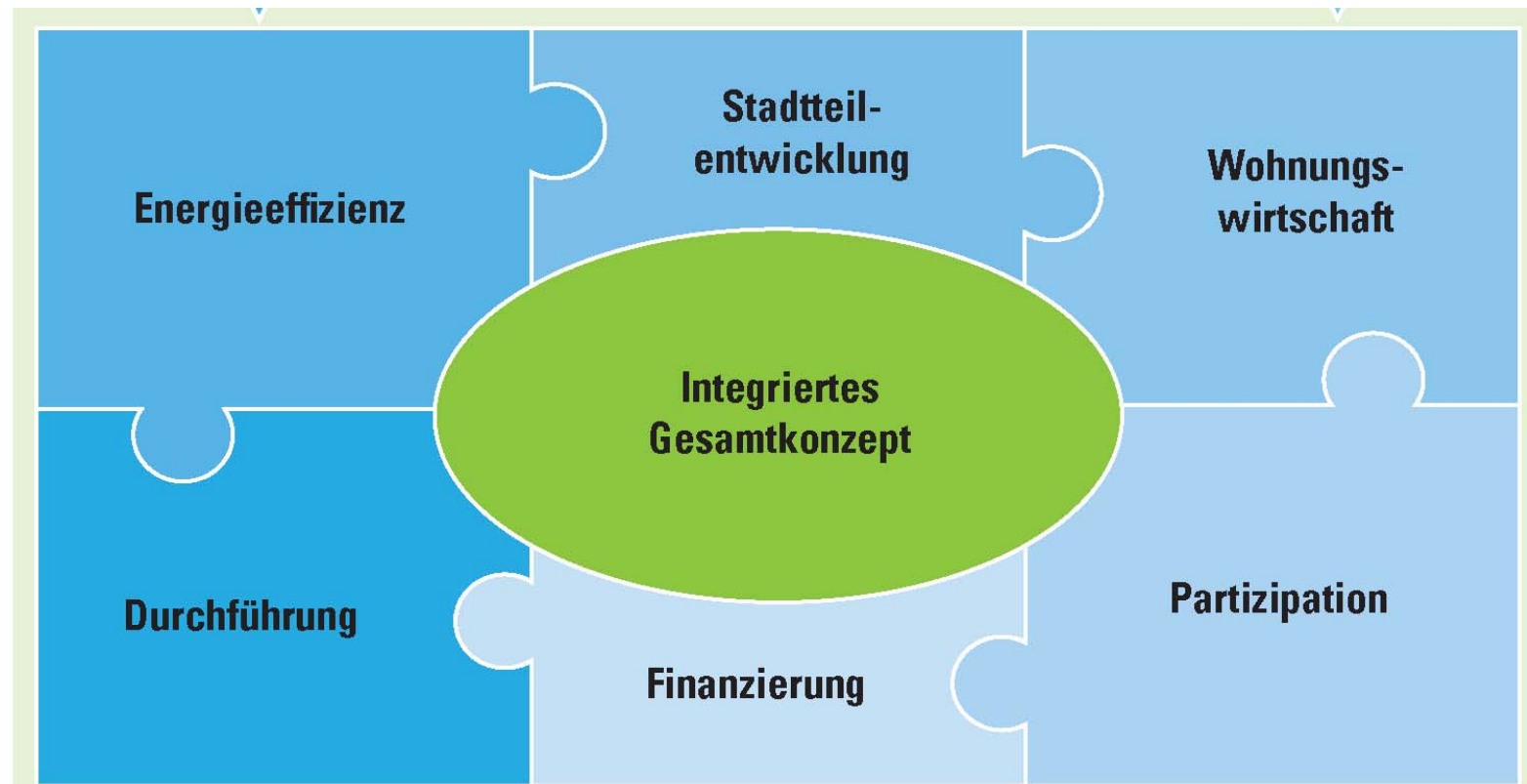
Siedlungsstruktur



© BBR Bonn 2008



Integrierte Konzepte auf Stadtteilebene



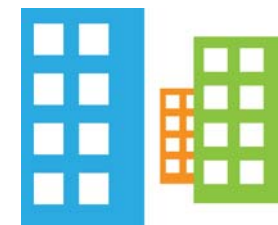


78 Teilnahmebekundungen

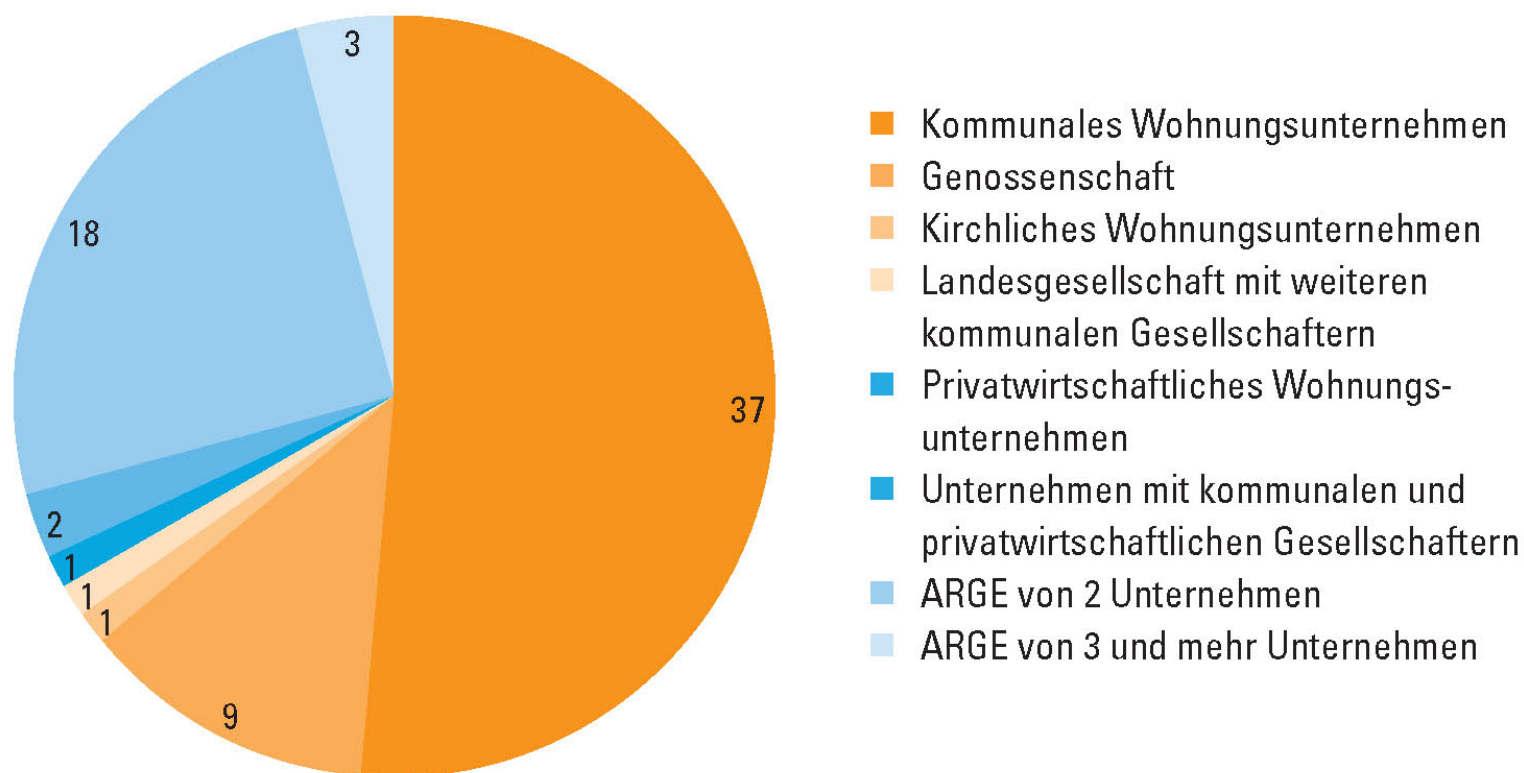
+ 3 Beworben ohne vorherige Teilnahmebekundung

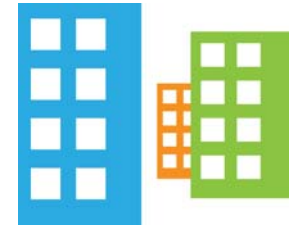
- 4 Formalprüfung nicht
bestanden

72 Vorbewertete Beiträge



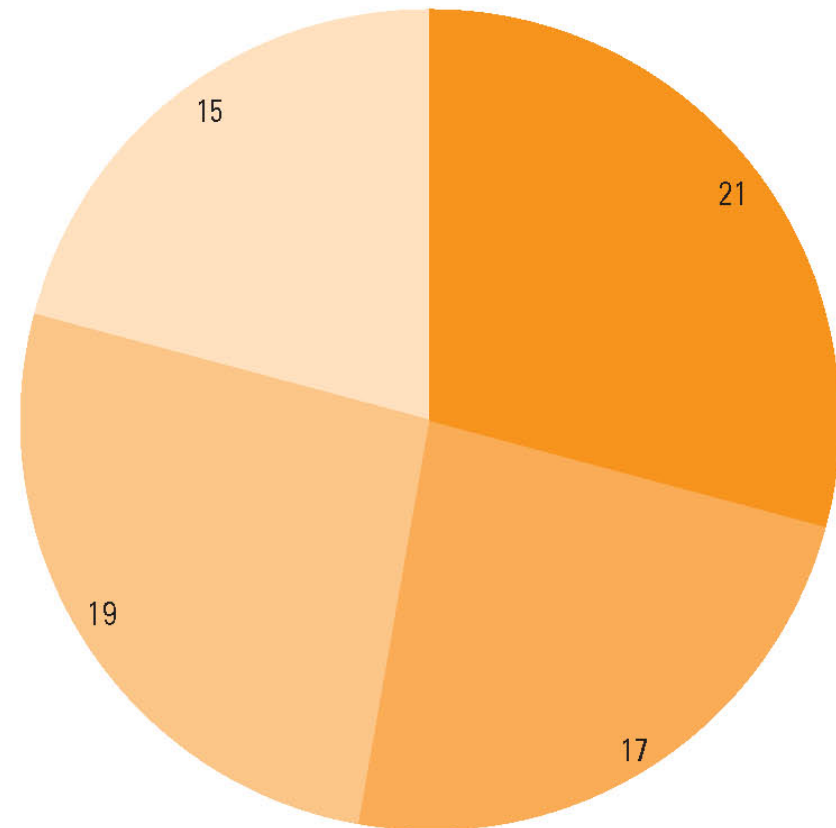
Eigentümerstruktur der Bewerber





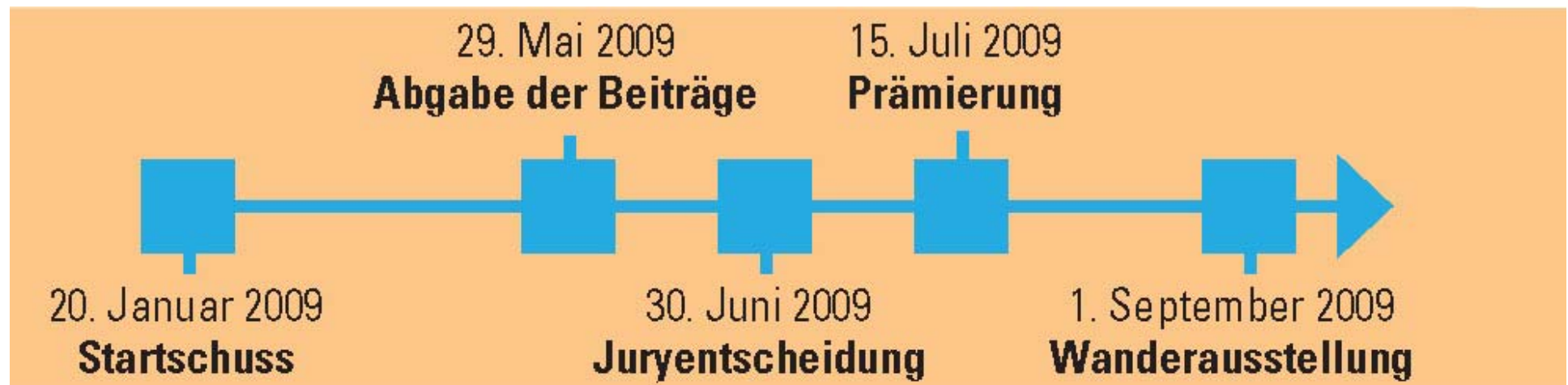
Herkunft der Bewerber nach Stadtgröße

- über 500.000
- 100.000 bis 500.000
- 25.000 bis 100.000
- unter 25.000





Meilensteine im Wettbewerb





Wettbewerbsassistentz



Institut Wohnen und
Umwelt, Darmstadt
(Stadtteilentwicklung,
Wohnungswirtschaft,
Partizipation)



LUWOG CONSULT,
Ludwigshafen
(Energie,
Finanzierung,
Durchführung)

Externe Gutachter



Prof. Dr. G. Hausladen
LS Bauklimatik und
Haustechnik, TU München
(Energie)



Deloitte & Touche GmbH,
Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft, Berlin
(Finanzierung)



Prof. Dr. I. Reuther
FG Stadt- und Regional-
planung, Universität Kassel
(Stadtteilentwicklung)



Jurysitzung



Sts Prof. Dr. Engelbert Lütke-Daldrup – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung

Lutz Freitag – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Klaus Hecker – Bundesarchitektenkammer

Prof. Manfred Hegger – Technische Universität Darmstadt
Fachbereich Architektur

Prof. Dr. Rolf G. Heinze – Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für
Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft

Sigrid Koeppinghoff – Ministerium für Bauen und Verkehr des
Landes Nordrhein-Westfalen

Bernward Küper – Oberbürgermeister Stadt Naumburg (Saale)

Thomas Kwapich – Deutsche Energieagentur e. V. dena

Dr. Ute Redder – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Stadtentwicklung

Dr. Franz-Georg Rips – Deutscher Mieterbund e. V.

Alexander Rychter – Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

Norbert Scharbach – Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau-
und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz

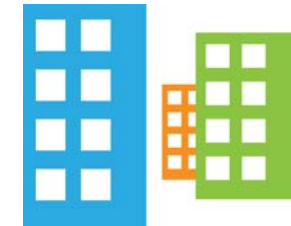
Sts André Schröder – Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

Prof. Albert Speer – AS & P Albert Speer & Partner GmbH

Prof. Dr. Frank Vogdt – Technische Universität Berlin FG Bau-
physik und Baukonstruktion



Prämierungsfeier des Wettbewerbs am 15.7.2009 in Berlin



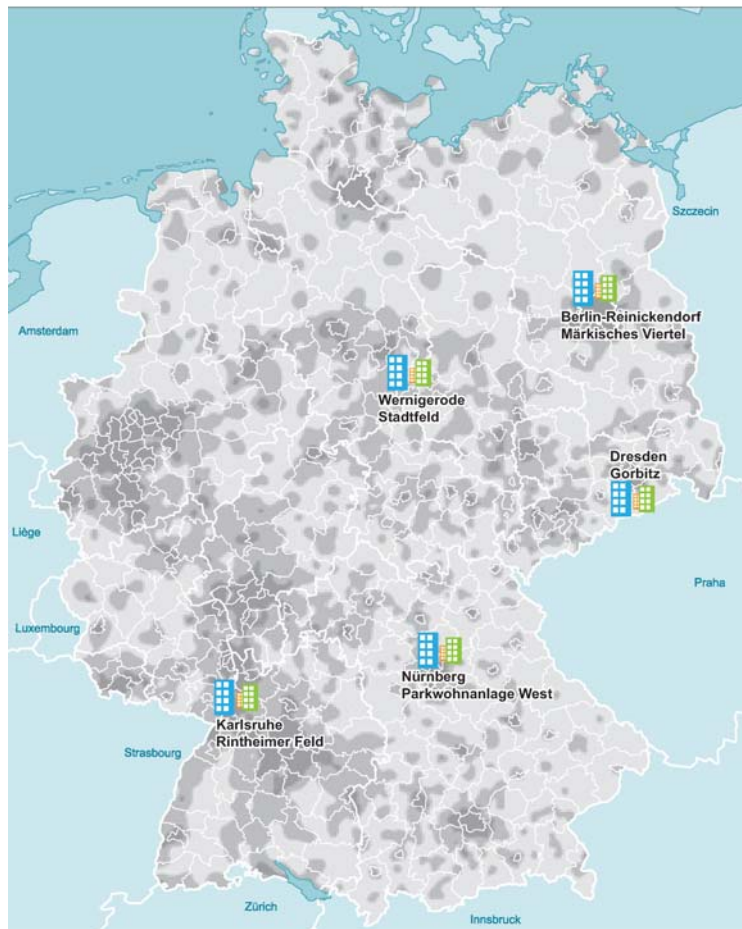
Prämierungsfeier

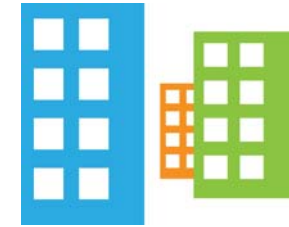


Wolfgang Tiefensee – Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

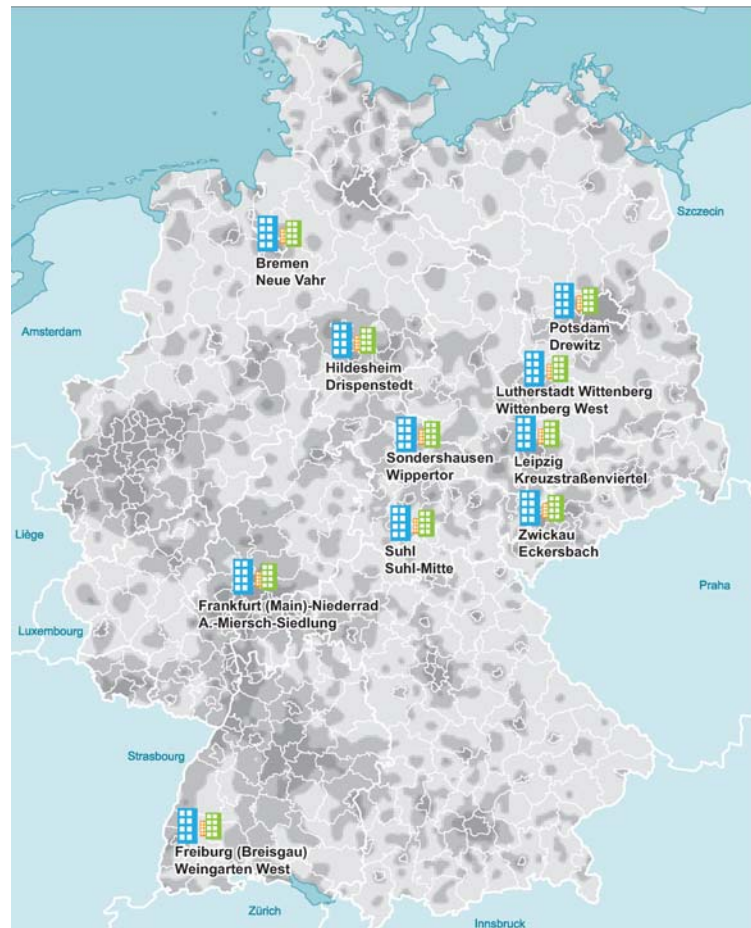


Goldpreisträger

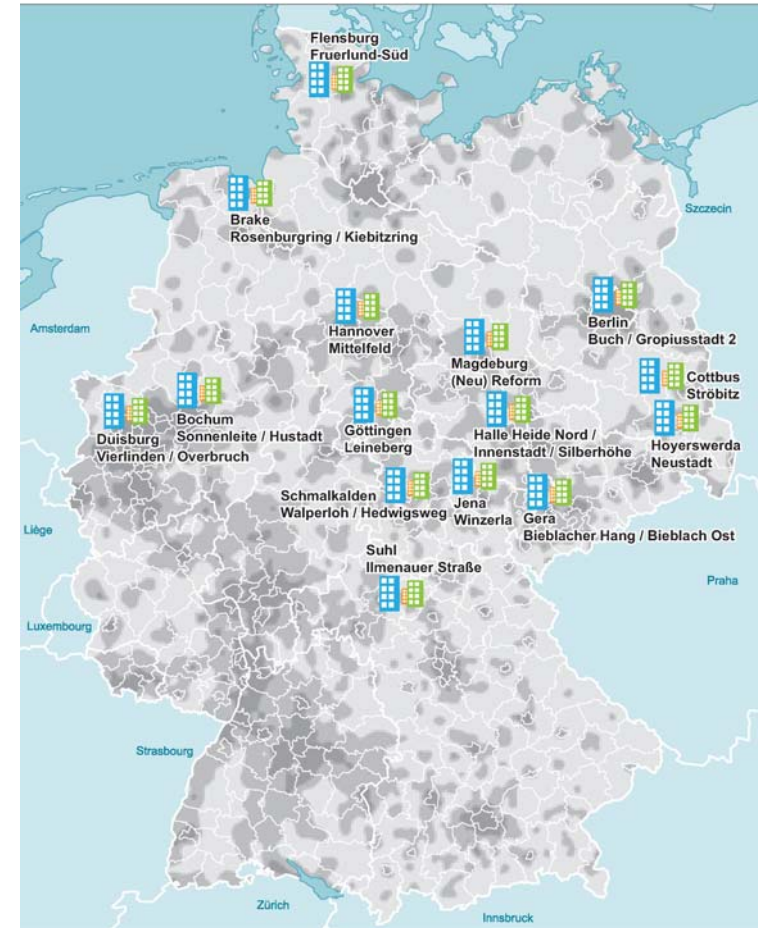


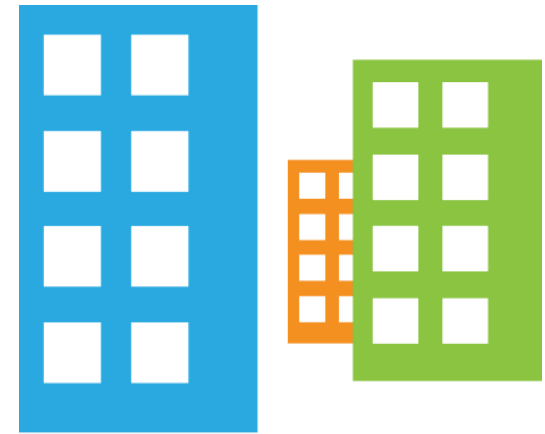


Silberpreisträger



Bronzepreisträger





Energetische Sanierung
von Großwohnsiedlungen

Gute Teilkonzepte
Auswahl aus den Preisträgern



Anforderungsprofil Energieeffizienz

- Energetischer Ausgangszustand
- Umfang und Bandbreite geplanter energetischer Maßnahmen
- Fragebogen „Energetische Sanierung“ (optional)
- Energetische Gesamtkonzept im Quartier beschrieben und begründet
- Einsatz regenerativer Energien
- Spezifische energetische Standards der Sanierung je nach Situation
- Darstellung der geplanten Investitionskosten
- Aussagen über die Energiekosteneinsparung



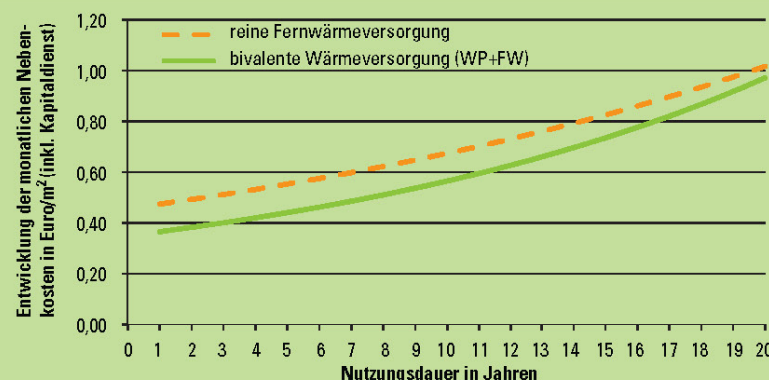
Integrierte Konzepte – die Energie im Blick EWG Dresden eG – Konzeptgebiet Dresden Gorbitz

Die energetische Sanierung ist umfassend und zukunftsweisend finanziert.

- Die Dämmung der Häuser ist besser als gesetzlich gefordert und die Fernwärmeversorgung wird optimiert. Gleichzeitig werden die Kosten und Einsparungen für alle Sanierungsmaßnahmen gesondert gerechnet.
- Die Siedlung in Dresden-Gorbitz wird eigene regenerativ erzeugte Energie vor Ort u.a. für Elektromobilitätskonzepte nutzen.
- Die Finanzierung und Refinanzierung der Maßnahmen sind langfristig gesichert.



Ladestationen für Elektrofahrzeuge

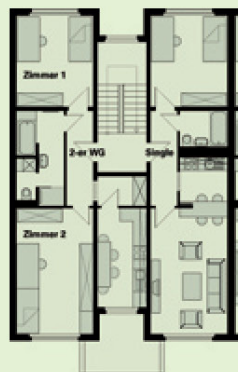


Kostenersparnis durch neues Wärmeversorgungskonzept



Durch Grundrissanpassung werden Angebote für diverse Mietergruppen geschaffen.

- „Junges Wohnen“ für mobile Menschen von 18 bis 24 Jahren
- „Familienfreundliches Wohnen“ für Familien, Alleinerziehende
- „Altes Wohnen“ für die Generation 50+



Grundriss „Junges Wohnen“



Grundriss „Familien-
freundliches Wohnen“



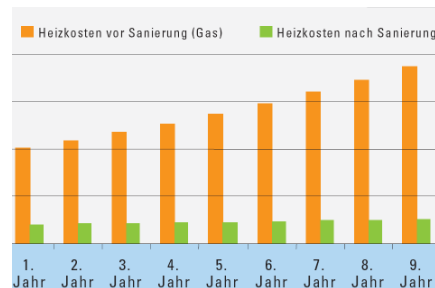
Grundriss „Altes Wohnen“/
barrierefrei

Das Sanierungskonzept ist mit wichtigen Partnern abgestimmt.

Genossen und Akteure im Quartier sind informiert und gut beraten. Energieerzeuger und Nutzer stimmen sich ab; das Quartier wird gemeinsam entwickelt.



Beispiele (Energieeffizienz)



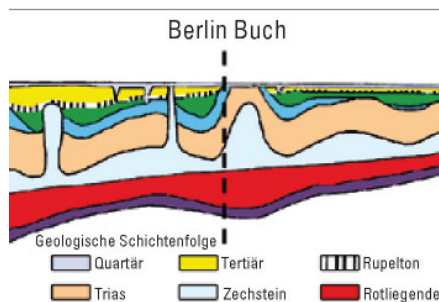
Brake-
Ringquartier

- Warmmietenneutralität nach energetischer Modernisierung
- Mieter zu Energielotsen qualifizieren



Suhl-Mitte

- KWK (Abwärme) „schlägt“ Solarthermie (Wassererwärmung)
- Photovoltaikdächer zur Refinanzierung & für „Bürgerkraftwerke“



Berlin-Buch

- Geothermie
- Vision: Solartunnel- Schallschutz“dach“ zur Photovoltaiknutzung

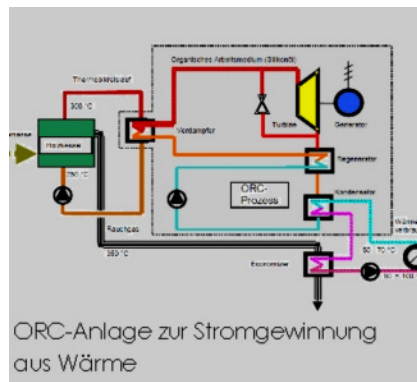


Beispiele (Energieeffizienz)



Hoyerswerda-
Neustadt

- Rückbau durch hochwertige Sanierung ausgleichen
- Umstellung der Wärmeversorgung auf Biomasse
- Energiesparen durch Verbraucherberatung



Bochum-
Sonnenleite

- Ziel: KfW- Effizienzhaus 55/3-Liter-Haus
- Senkung des Jahresheizwärmebedarfs um den Faktor 10
- Nahwärme durch Hackschnitzel und Ausbau von Photovoltaik



Anforderungsprofil Stadtteilentwicklung

- **Analytisch:** Integration der Standorte, Siedlungen und Stadtteile in ihren jeweiligen gesamtstädtischen Kontext
- **Architektonisch / städtebaulich:** Auseinandersetzung mit ihren Bau- und Raumstrukturen
- **Konzeptionell / Kommunikativ:** Integration der Entwicklungsfragen, Handlungsfelder und zugehörigen Akteure bzw. Partner der Stadtteilentwicklung
- **Strategisch / operativ:** Integration von Leitbildern, Maßnahmen und Projekten in einen realistischen zeitlichen Handlungsrahmen



Integrierte Konzepte – den Stadtteil im Blick

GWW mbH – Konzeptgebiet Wernigerode Stadtfeld

Der Schlüssel zum Quartier „Stadtfeld“ ist preiswertes Wohnen in guter Qualität.

- Die Gebäude werden energetisch aufgewertet, Heizkosten gesenkt und Mieterhöhungen begrenzt.
- Das Stadtfeld wird grüner, Chancen für Freiflächen durch Rückbau werden genutzt.
- Das Quartier wird gezielt weiterentwickelt, z. B. durch die Neugestaltung zum grünen Stadtfeld.



Skaterpark am Ostrand



Energetisch sanierte Wohnungen



Die „Welle“



Wichtig ist der genaue Blick auf die Nachfrage.

Das Quartier lebt durch die Bewohner. Wohnen in Stadtfeld sollen künftig Senioren („Wohnen im Alter“), Haushaltsgründer, junge Familien, Singles und Familien im mittleren Alter. Wohnungen und Anlagen werden den Zielgruppen entsprechend angepasst.

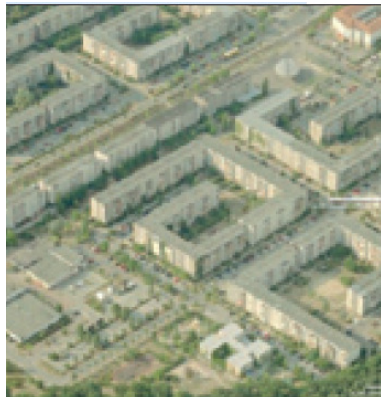
Der Schlüssel zum Quartier ist auch das Quartiersmanagement.



Konzeptgebiet

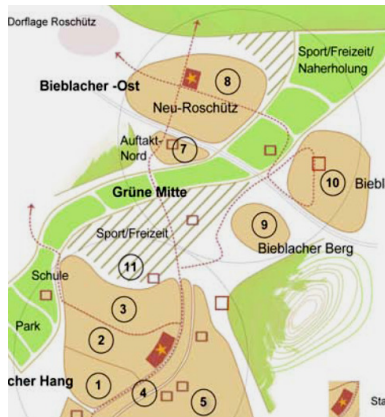


Beispiele (Stadtteilentwicklung)



Potsdam-Drewitz

- Leitbild Gartenstadt
- Nachverdichtung
- Grünachse statt Erschließungsstraße



Gera-Bieblach

- Abgestimmtes Rückbaukonzept
- Berücksichtigung Denkmalschutz
- Grüne Mitte auf Abrissflächen



Beispiele (Stadtteilentwicklung)



Cottbus-Ströbitz

- Städtebaulicher Schwerpunkt
- Raumkanten und Ränder fassen
- Maßstäbe herstellen



Frankfurt-
Niederrad

- Begegnungs- und Servicezentrum als städtebaulicher Anker



Anforderungsprofil Finanzierung

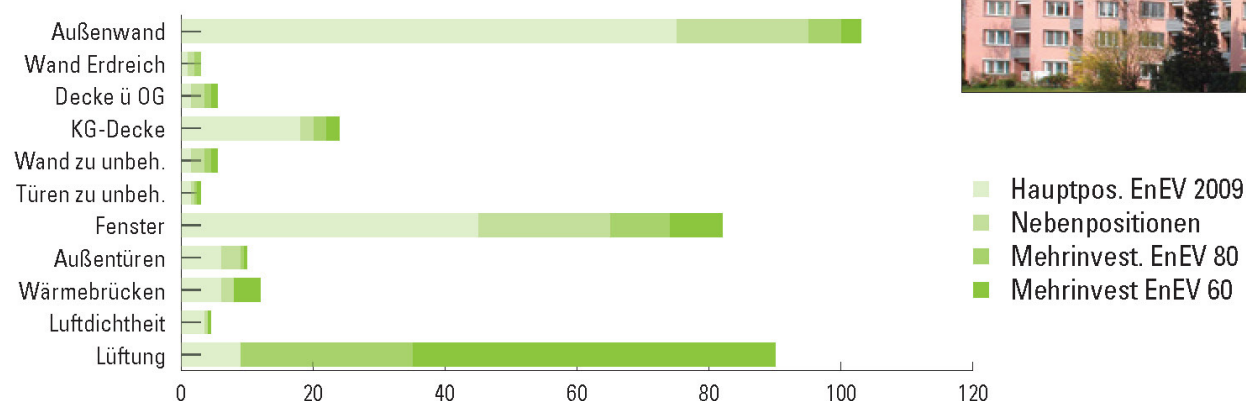
- Investitionskosten
(Bau- und Baunebenkosten, vorbereitende und Folgekosten)
- Finanzierungsstruktur
- Refinanzierung - Auswirkungen der energetischen Sanierungsmaßnahme auf zukünftige laufende Einnahmen und Ausgaben?
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen



Integrierte Konzepte – die Finanzierung im Blick wbG Nürnberg GmbH – Konzeptgebiet Parkwohnanlage West

Nachhaltige Finanzierung hat verschiedene Varianten im Blick und achtet auf das Verhältnis von energetischem Standard, Finanzierbarkeit und Mietbelastung. Maßnahmen mit verschiedenen Standards stehen zur Wahl: der gesetzlich verlangte Standard der Energieeinsparverordnung, der Niedrigenergiehausstandard (EnEV 80) und der Passivhausstandard (EnEV 60). Welche Sanierungsvariante gewählt wird, hängt von der Wirtschaftlichkeit und der Förderfähigkeit der Maßnahmen ab.

Energetisch bedingte Kosten – Kosten pro m² Wohnfläche



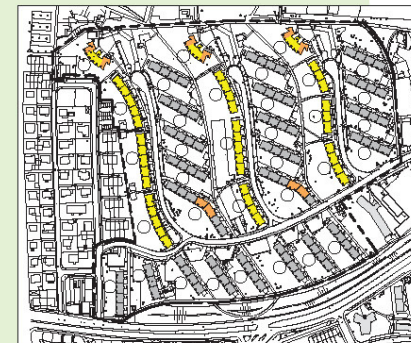
Variierende Kosten bei Sanierung nach unterschiedlichen Standards



Die Maßnahmen sind altengerecht, bezahlbar, gut geplant und mit Bezug zum Stadtteil.

Besondere Aspekte sind:

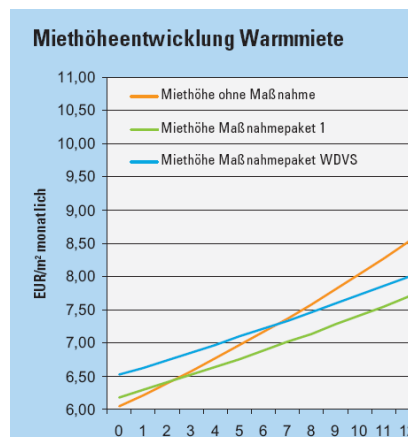
- unbeschwerte Heizkostenabrechnung: „Warmmiete“ mit Heizkostenpauschale
- freiwillige Kappungsgrenze bei den wbg-Mieten
- hochwertige Ausstattung (Technik, Bad, Treppenhäuser)
- Sicherheit im Quartier
- eigene und kommunale Beratung (Energieversorger, soziale Träger)
- Halten von langjährigen Mietern im Quartier
- Sanierung ohne Umzug



*Quartierspläne Park-
wohnanlage West*



Beispiele (Finanzierung)



Leipzig-
Kreuzstra-
ßenviertel

- Refinanzierung durch mehr Nettomiete bei geringeren Heizkosten
- Modernisierung & Quartiersaufwertung ohne Verdrängung



Duisburg-
Vierlinden /
Overbruch

- Investor-Nutzer gelöst:
Förderprogramme, weniger Leerstand, erhöhte Mietzahlungsbereitschaft
- Geringere Heizkosten, Wohnkomfort, stabile Warmmiete



Anforderungsprofil Durchführung

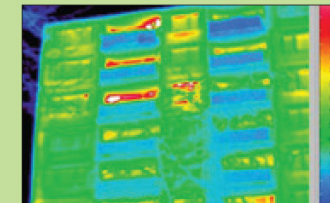
- Zielsetzungen der energetischen Sanierung
- Umsetzbare, detaillierte Zeit- und Maßnahmenplanung
- Qualitätssicherung und -überwachung, insbesondere mit Blick auf die energetische Sanierung
- Mieter- und Bewohnerfreundlichkeit
- Vermarktungskonzept



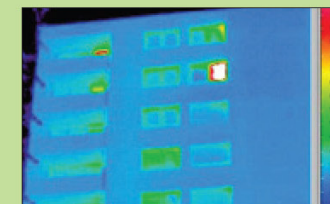
Integrierte Konzepte – die Durchführung im Blick **VOLKSWOHNUNG GmbH – Konzeptgebiet Karlsruhe Rintheimer Feld**

Mit gutem Beispiel voran: Zehn-Punkte-Programm

1. energetische Sanierung und bauliche Aufwertung
2. zielgruppenorientierte Aufwertung der Grünflächen
3. attraktives Quartierszentrum
4. Mietervielfalt
5. Wohnen im Alter
6. junge Familien halten
7. besseres Miteinander
8. Angebote für Jugendliche
9. Verbesserung des Kundenservice der VOLKSWOHNUNG
10. Optimierung des ruhenden Verkehrs



IR-Aufnahme (FHS KA)
vor Sanierung



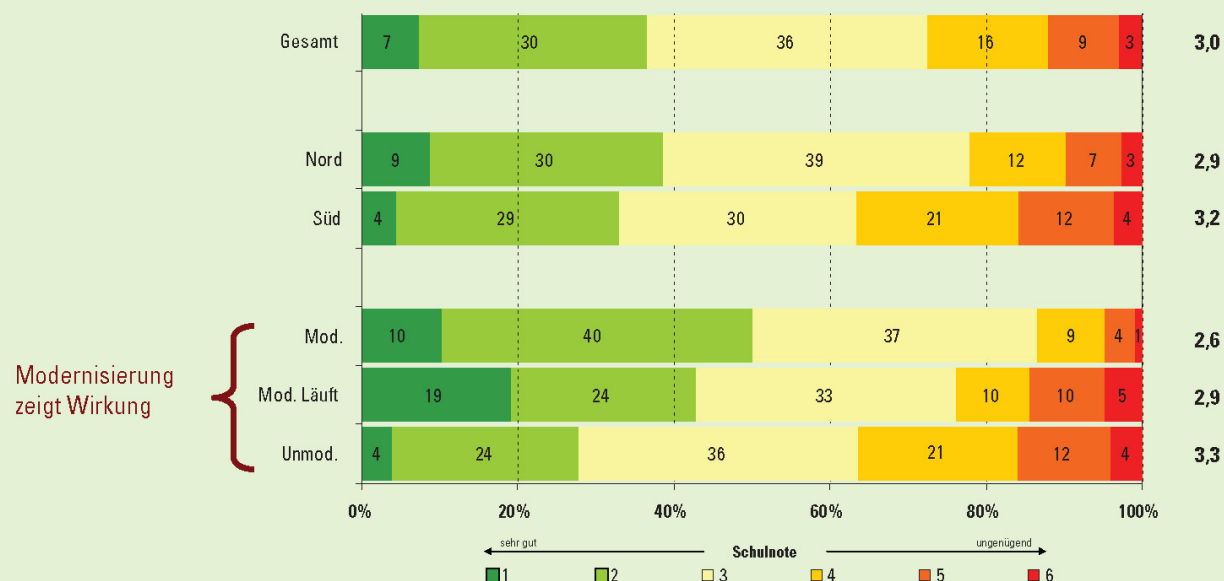
IR-Aufnahme (FHS KA)
nach Sanierung



Qualität sichern und Qualität kontrollieren.

- Qualifiziertes Personal steuert die Durchführung.
- Kontrolle erfolgt auch durch die Bewohner und die Öffentlichkeit.
- Wettbewerbe der VOLKSWOHNUNGS GmbH stellen sicher, dass für das Projekt geeignete Architekten beauftragt werden.
- Stetige Kontrolle führt zur Verbesserung des Energiesystems.
- Per Mieterbefragungen wird geprüft, ob die Maßnahmen akzeptiert werden.

Modernisierung steigert die Zufriedenheit der Mieter.





Beispiele (Durchführung)



Flensburg-
Frøerlund-Süd

- Berücksichtigung der Lebenszyklen der Gebäude
- Hochwertige Bauprodukte & Qualitätssicherung und -kontrolle



Halle-Innenstadt

- Denkmalschutz berücksichtigen
- Umzugsmanagement, Notdienste, Mietverzicht während der Sanierung



Lutherstadt
Wittenberg-West

- Qualitätsstandard
- Exakte Leistungen und Pflichten für Architekten, Planungsbüros, Ingenieure
- Verbindliche Bauablaufplanung



Anforderungsprofil Partizipation

- Mitwirkung der Bewohnerschaft
- Abschätzung der Konsequenzen für Kaltmiete und Nebenkosten
- Informationen aus der Mieterschaft
(z.B. professionelle Befragung der Mieter)
- Abstimmung mit Kommune, lokaler Wirtschaft, sozialen Trägern und Vereinen
- Beratungs- und Hilfsangebote für sozial Schwache



Integrierte Konzepte – die Partizipation im Blick GESOBAU AG – Konzeptgebiet Berlin Märkisches Viertel

Partizipation beginnt im Unternehmen und wirkt ins Quartier.

Die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel sind für alle Wohnungen geplant, weitere Veränderungen sind abhängig von der individuellen Lebenssituation der Mieter.



Barrierearme und seniorengerechte Maßnahmen



Maßnahmen für Schulen



Mehrsprachige, internationale Nachbarschaftsetage

Alle werden angesprochen und jeder kann mitsprechen. Es gibt individuelle Beratung, eine mehrsprachige, internationale Nachbarschaftsetage sowie einen Modernisierungsbeirat, der aktiv in den Veränderungsprozess einbezogen wird.

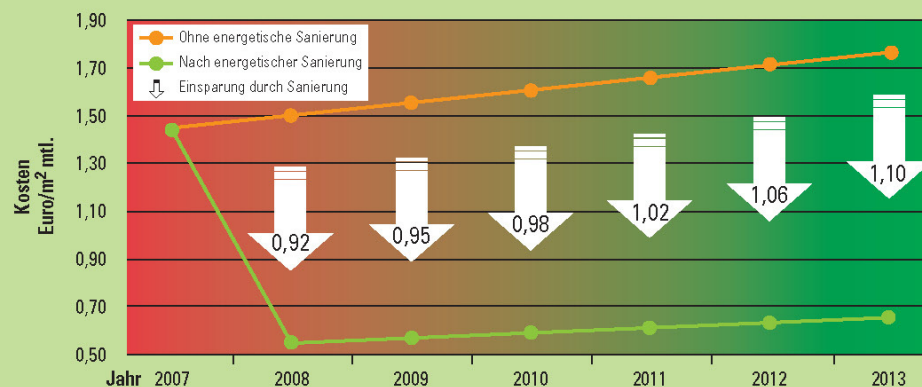


Kostensenkung durch Sanierung und Energieberatung.

Energieeinsparung und Senkung der warmen Betriebskosten sind schneller erreicht, wenn die Mieter mitmachen. Bis zu 2.000 Beratungen zur Energieeinsparung sind gemeinsam mit dem BUND geplant.

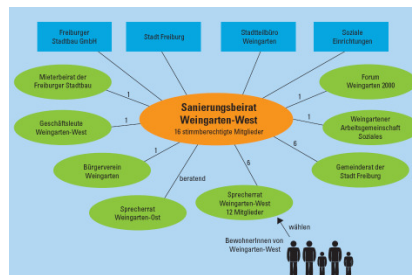
Modellhafte Darstellung der Entwicklung warmer Betriebskosten

Annahme einer jährlichen Energiepreissteigerung um 3,5 %





Beispiele (Partizipation)



Freiburg- Weingarten West

- Starke Bürgervertretung
- Mitbestimmung bei der Wohnungsbelegung



Hannover- Vahrenheide Ost

- Serviceleistungen für benachteiligte Gruppen
- Sozialverträglichkeitsprüfung bei Mieterhöhungen



Zwickau- Eckersbach

- Nachbarschaftsverein, Mieterbeiräte, -stammtische, Mieterworkshops, Kooperation mit Behindertenverbänden

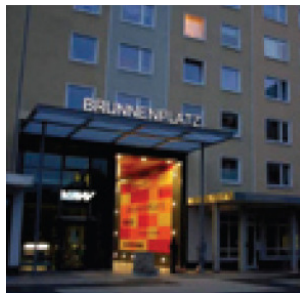


Anforderungsprofil Wohnungswirtschaft

- Kommunales Wohnraumversorgungskonzept und Analyse der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes
- Beschreibung der Bestände, der aktuellen Nachfragegruppen, der Marktlage und der Probleme im Gebiet
- Aussagen über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage
- Positionierung der Bestände auf dem Wohnungsmarkt (Zielgruppen)
- Beschreibung von Zielen und Maßnahmen
- Abstimmung mit Kommune und anderen Eigentümern im Konzeptgebiet



Beispiele (Wohnungswirtschaft)



Bochum-
Hustadt

- Bewohnermischung bewahren durch angepasste Wohnformen
- Neue Zielgruppen: Studenten & Senioren



Bremen-
Neue Vahr

- Mieterbefragung & Befragung von Umzugswilligen
- Altengerechte Wohnungsanpassung, neue Wohnformen & Eigentumsmaßnahmen



Magdeburg-
Neu Reform

- Leerstandsanalyse
- Quartiersvereinbarung aller Vermieter im Quartier zum Rückbau



Und wenn noch etwas offen geblieben ist ...

...wenden Sie sich an „Ihre“ Wettbewerbsassistentz



wettbewerbsagentur@iwu.de

Iris Behr 06151- 29 04-40

die sich für Ihre Aufmerksamkeit bedankt.