Beitrag des Wohnungsbaus zur Stadtentwicklung

Schloss Eichholz, 11.9.2012

Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Fünf Eckpunkte, die den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren prägen:

- Demographischer Wandel
- sozialer Zusammenhalt
- Klimawandel
- Energiewende
- technischer Fortschritt

Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Demographischer Wandel:

- beschleunigte und immer kleinräumigere Ausdifferenzierung der Wohnungsteilmärkte: Wachstum vs. Schrumpfung
- Tendenziell: wieder anziehende Wohnungsnachfrage aufgrund jahrelang niedriger Neubauquoten – selbst auf schrumpfenden Märkten ist Neubau notwendig
- Themen wie "Wohnen für ein langes Leben", "Die Wohnung als Gesundheitsstandort" oder „Generationsübergreifendes Wohnen" rücken in den Mittelpunkt und erfordern Strukturanpassungen im Bestand

Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Klimaschutz und Energiewende:

- Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz wachsen – zunehmender Widerspruch zu wirtschaftlicher Tragbarkeit für Bauherren und Mieter
- gebäudebezogenes Handeln erreicht Grenzwerte

Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Technischer Fortschritt:

- Neues hinsichtlich Technologien und Baustoffen im Wohnungsbau, aber (noch) geringe Breitenwirkung
- Neues im IT – Bereich erlaubt Qualitätssprung bei Mieterbetreuung und -kommunikation
- Vernetztes Wohnen - „ambient assisted living“, Unterstützung des Leitbildes „Wohnen für ein langes Leben“
- Die Wohnung gewinnt als Kommunikationszentrale und Arbeitsort an Bedeutung
- Brandaktuell: das Pedelec verändert das Mobilitätsverhalten

Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Der Wohnungsbau steht wieder einmal vor einem Qualitätssprung:

um 1870: Erfindung des mehrgeschossigen Mietshauses ermöglicht dicht bebaute Großstädte

um 1920: Wohnungsbau der Moderne: Licht, Luft, Sonne. Anspruch: Gut und sicher Wohnen für breite Schichten

um 1950: Beseitigung der Wohnungsnot, Steigerung der technischen Standards – Wohnen mit Komfort, Auto

um 2020: klimaneutraler nachhaltiger Wohnungsbau?

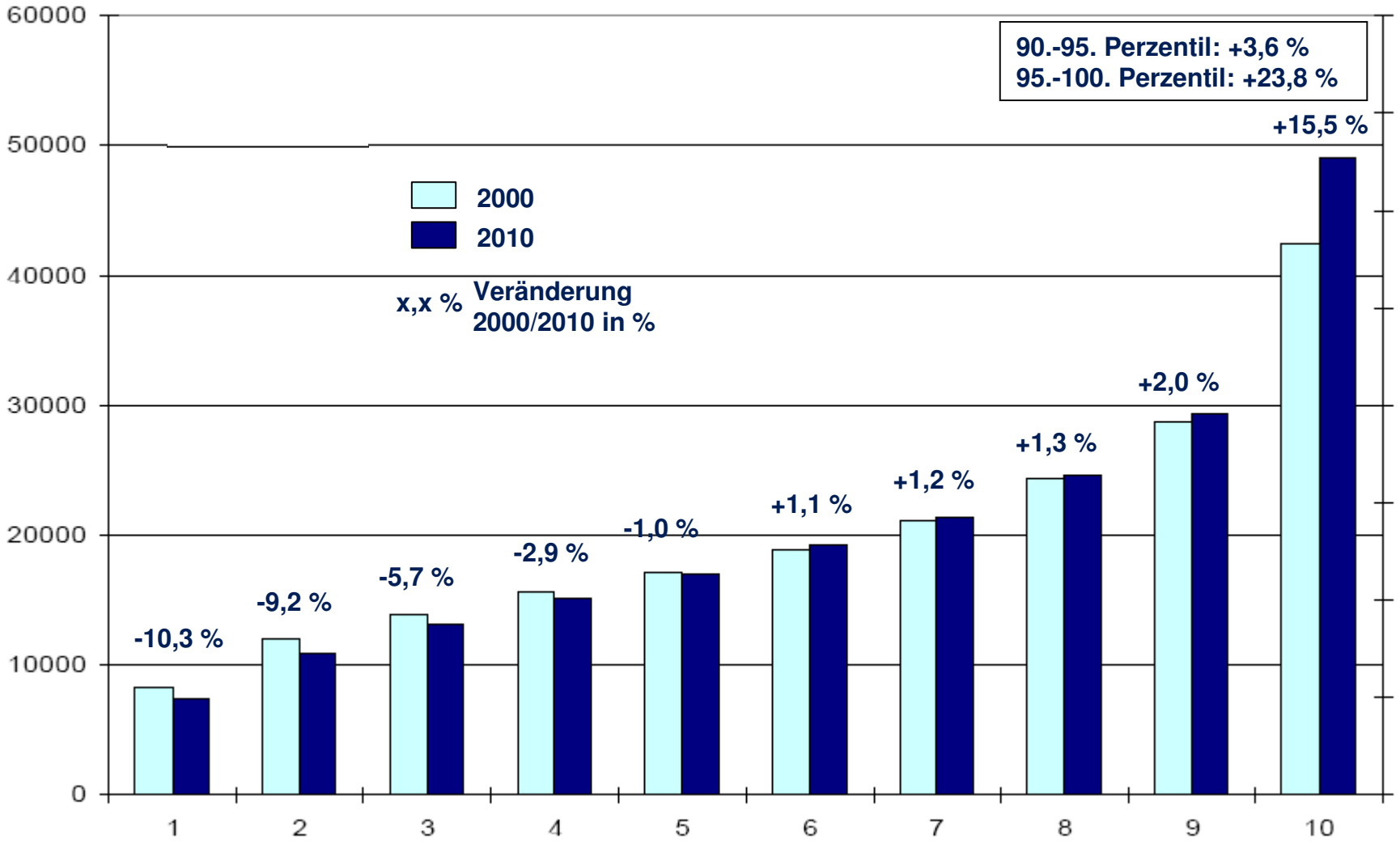
Wohnungsbau und Stadtentwicklung: was prägt?

Sozialer Zusammenhalt vs. soziale Polarisierung

- Tendenz: Gut und sicher Wohnen zu bezahlbaren Kosten ist für immer mehr Haushalte keine Selbstverständlichkeit mehr
- Folge: enge Grenzen für wirtschaftlich tragbare Investitionen
- Sozialer Zusammenhalt in den Stadtquartieren und Nachbarschaften rückt ins Zentrum der Aufmerksamkeit

Verfügbares Einkommen 2000 und 2010

Mittleres Jahreseinkommen in Euro nach Einkommensdezilen
in Preise von 2005 sowie Veränderung zwischen 2000 und 2010



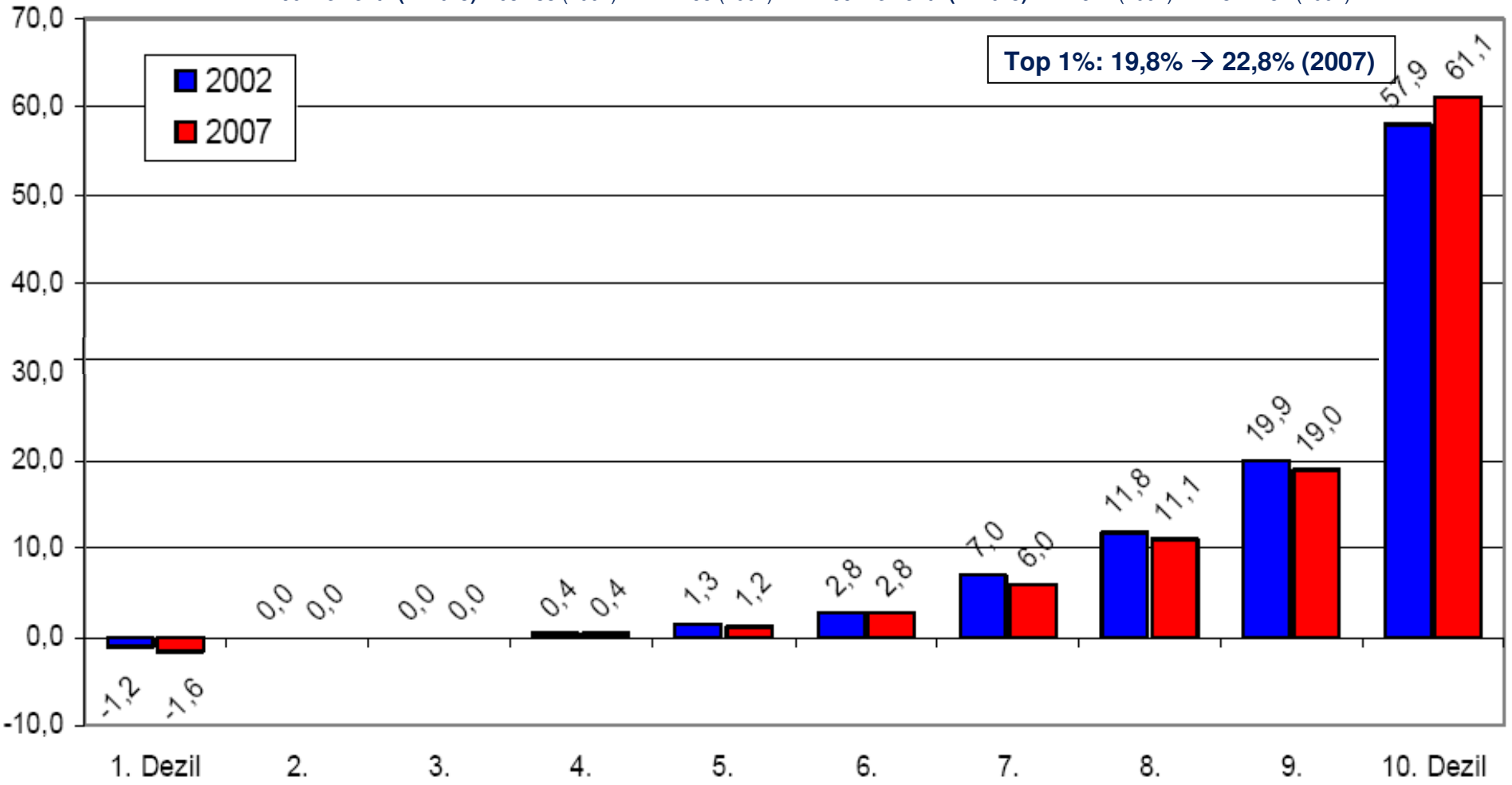
Quelle: Quelle: DIW Berlin / SOEP, Dr. Markus M. Grabka, November 2011, verfügbares Haushaltsnettoeinkommen

© GdW Schrader – 11-01-2012

Privates Nettovermögen nach Dezilen in Deutschland

Anteil des Nettovermögens am Gesamtvermögen nach Dezilen
nach SOEP 2002 und 2007 in %

Mittelwert (in Euro)	**80.055** (2002)	**88.034** (2007)
Median (50. Perzentil) (in Euro)	**15.000** (2002)	**15.288** (2007)
90. Perzentil (in Euro)	**208.483** (2002)	**222.295** (2007)
99. Perzentil (in Euro)	**742.974** (2002)	**817.181** (2007)



Quelle: Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 4/2009; Ohne Gebrauchsvermögen, ohne Anwartschaften an Alterssicherungssysteme

Öffentliche Armut vs. privater Reichtum – auf Dauer ineffizient

Seit 20 Jahren

- zunehmende soziale Ungleichheit
- sozial - räumliche Polarisierung
- überforderte Nachbarschaften
- Diskussion früher: Armut im Reichtum, Heute: Armut durch Reichtum

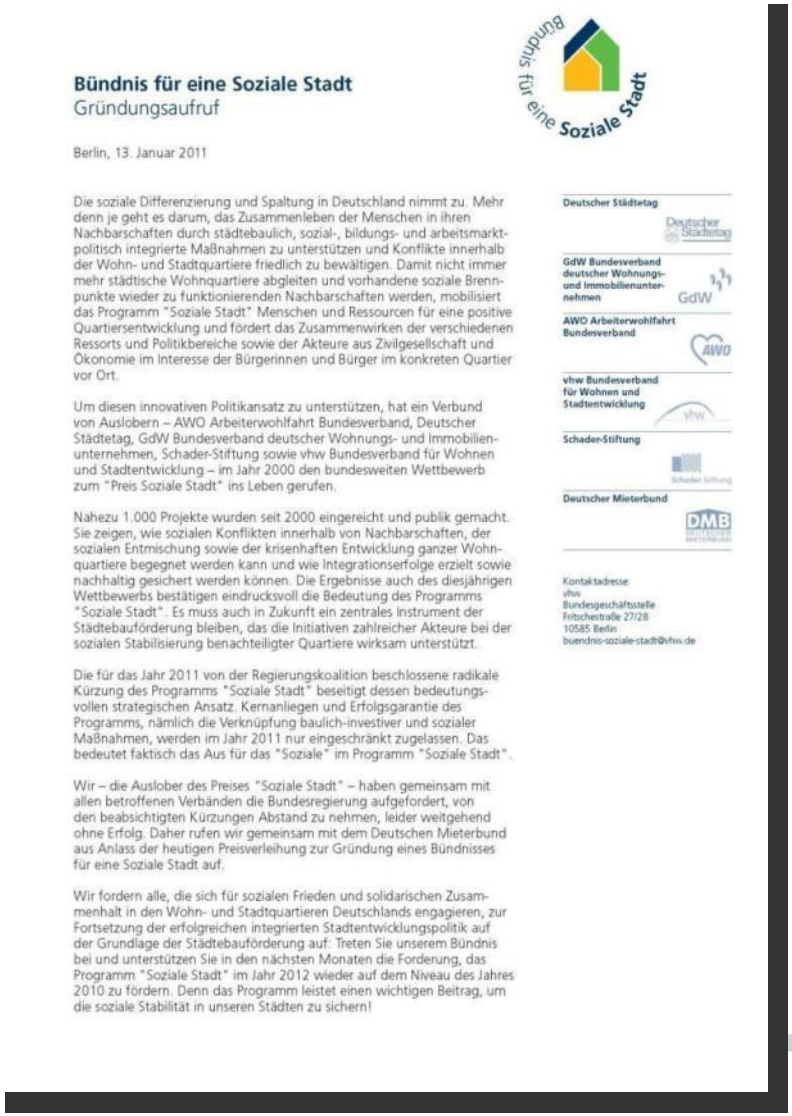
Hohe Dynamik der Entwicklung: Städte und Wohnungswirtschaft am Scheideweg?
Was ist „marktgerechtes unternehmerisches Handeln“?

Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung – Themen

Thema 1: Soziale Stadt

- Sozialer Zusammenhalt
- Stabilisierung von Nachbarschaften
- soziale Wohnraumversorgung

Wohnungswirtschaft als Partner der Sozialen Stadt



Bündnis für eine Soziale Stadt
Gründungsaufruf

Berlin, 13. Januar 2011

Die soziale Differenzierung und Spaltung in Deutschland nimmt zu. Mehr denn je geht es darum, das Zusammenleben der Menschen in ihren Nachbarschaften durch städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen zu unterstützen und Konflikte innerhalb der Wohn- und Stadtquartiere friedlich zu bewältigen. Damit nicht immer mehr städtische Wohnquartiere abgleiten und vorhandene soziale Brennpunkte wieder zu funktionierenden Nachbarschaften werden, mobilisiert das Programm "Soziale Stadt" Menschen und Ressourcen für eine positive Quartiersentwicklung und fördert das Zusammenwirken der verschiedenen Ressorts und Politikbereiche sowie der Akteure aus Zivilgesellschaft und Ökonomie im Interesse der Bürgerinnen und Bürger im konkreten Quartier vor Ort.

Um diesen innovativen Politikansatz zu unterstützen, hat ein Verbund von Auslobern – AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Schader-Stiftung sowie vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung – im Jahr 2000 den bundesweiten Wettbewerb zum "Preis Soziale Stadt" ins Leben gerufen.

Nahezu 1.000 Projekte wurden seit 2000 eingereicht und publik gemacht. Sie zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften, der sozialen Entmischung sowie der krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann und wie Integrationserfolge erzielt sowie nachhaltig gesichert werden können. Die Ergebnisse auch des diesjährigen Wettbewerbs bestätigen eindrucksvoll die Bedeutung des Programms "Soziale Stadt". Es muss auch in Zukunft ein zentrales Instrument der Städtebauförderung bleiben, das die Initiativen zahlreicher Akteure bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Quartiere wirksam unterstützt.

Die für das Jahr 2011 von der Regierungskoalition beschlossene radikale Kürzung des Programms "Soziale Stadt" beseitigt dessen bedeutungsvollen strategischen Ansatz. Kernanliegen und Erfolgsgarantie des Programms, nämlich die Verknüpfung baulich-investiver und sozialer Maßnahmen, werden im Jahr 2011 nur eingeschränkt zugelassen. Das bedeutet faktisch das Aus für das "Soziale" im Programm "Soziale Stadt".

Wir – die Auslober des Preises "Soziale Stadt" – haben gemeinsam mit allen betroffenen Verbänden die Bundesregierung aufgefordert, von den beabsichtigten Kürzungen Abstand zu nehmen, leider weitgehend ohne Erfolg. Daher rufen wir gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund aus Anlass der heutigen Preisverleihung zur Gründung eines Bündnisses für eine Soziale Stadt auf.

Wir fordern alle, die sich für sozialen Frieden und solidarischen Zusammenhalt in den Wohn- und Stadtquartieren Deutschlands engagieren, zur Fortsetzung der erfolgreichen integrierten Stadtentwicklungspolitik auf der Grundlage der Städtebauförderung auf: Treten Sie unserem Bündnis bei und unterstützen Sie in den nächsten Monaten die Forderung, das Programm "Soziale Stadt" im Jahr 2012 wieder auf dem Niveau des Jahres 2010 zu fördern. Denn das Programm leistet einen wichtigen Beitrag, um die soziale Stabilität in unseren Städten zu sichern!

Deutscher Städtetag

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung

Schader-Stiftung

Deutscher Mieterbund

Kontaktadresse
vhw
Bundesgeschäftsstelle
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin
buendnis-soziale-stadt@vhw.de

Bündnis für eine Soziale Stadt

Anerkennung

□“Volière” in der High-Deck-Siedlung □

Soziales Kunstprojekt - Brücken zwischen Generationen und Kulturen in Berlin Neukölln

□Fassadenkunst mit Mehrwert: Jugendlichen wurde im Rahmen dieses Projektes die Ausbildung zum Maler und Lackierer ermöglicht.

Anerkennung

“Volière” in der High-Deck-Siedlung

Soziales Kunstprojekt - Brücken zwischen Generationen und Kulturen in Berlin Neukölln

Gemeinsam mit dem vom Bezirksamt Neukölln getragenen Quartiersmanagement wurden junge Leute, vor allem mit Migrationshintergrund, angesprochen und in Arbeit gebracht.

Anerkennung

□“Volière” in der High-Deck-Siedlung □

Soziales Kunstprojekt - Brücken zwischen Generationen und Kulturen in Berlin Neukölln

□Die Künstler entwickelten das Konzept gemeinsam mit den Bewohnern.

Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung – Themen

Thema 1: Soziale Stadt

Thema 2: Revitalisierung der Innenstädte

Beitrag zum Stadtumbau: Revitalisierung der Innenstädte

Ziele: Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen, Portfolio - Verbreiterung

Organisierte Wohnungswirtschaft in komplizierten Lagen oft einziger handlungsfähiger Partner der Kommunen

□□□□□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“aus den 1920er Jahren

□Bauherr und Eigentümer
□VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Entwurf und Planung:
□Öko Zentrum NRW GmbH, Hamm
Architekten Pietrowski Partnerschaftsgesellschaft, Bochum

Statik:
□□Assmann Beraten + Planen GmbH, Dortmund

Haustechnik:
EPP Planung und Projektierung GmbH, Lübbenau

Freiraumplanung:
□Hower Landschaftsarchitekten, Herne

Generalunternehmen:
□B&O Wohnungswirtschaft GmbH Essen, Essen
Cosanne Fertigbau GmbH, Dorsten

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

□**Anzahl der Wohnungen:**		**172**
Wohnfläche insg.:	12.496 m²	
Baukosten brutto:	650 Euro/m²	
Jahr der Fertigstellung:	2007-2010	
□Primärenergiebedarf:	75 kWh/m² p.a.	
Spez. Transmissions-wärmeverlust:	0,38 W/m² .p.a	

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

Im Jahr 1998 erwarb die VBW das gesamte Gelände.

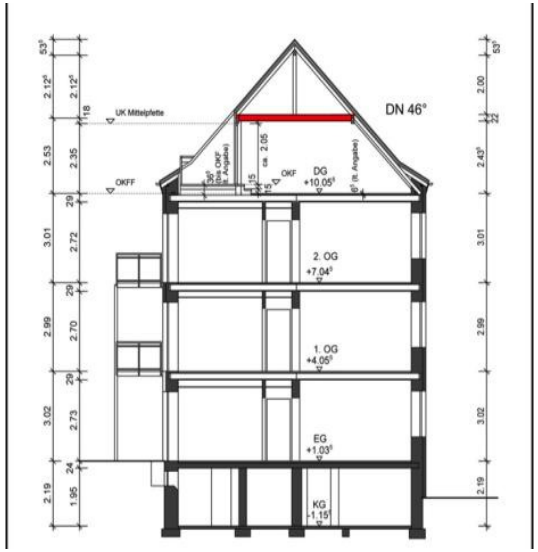
□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

Vor Maßnahmebeginn: Leerstandsquote 30% der Wohnungen

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren



Ausbau der Dachgeschosse zu modernen Loftwohnungen

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

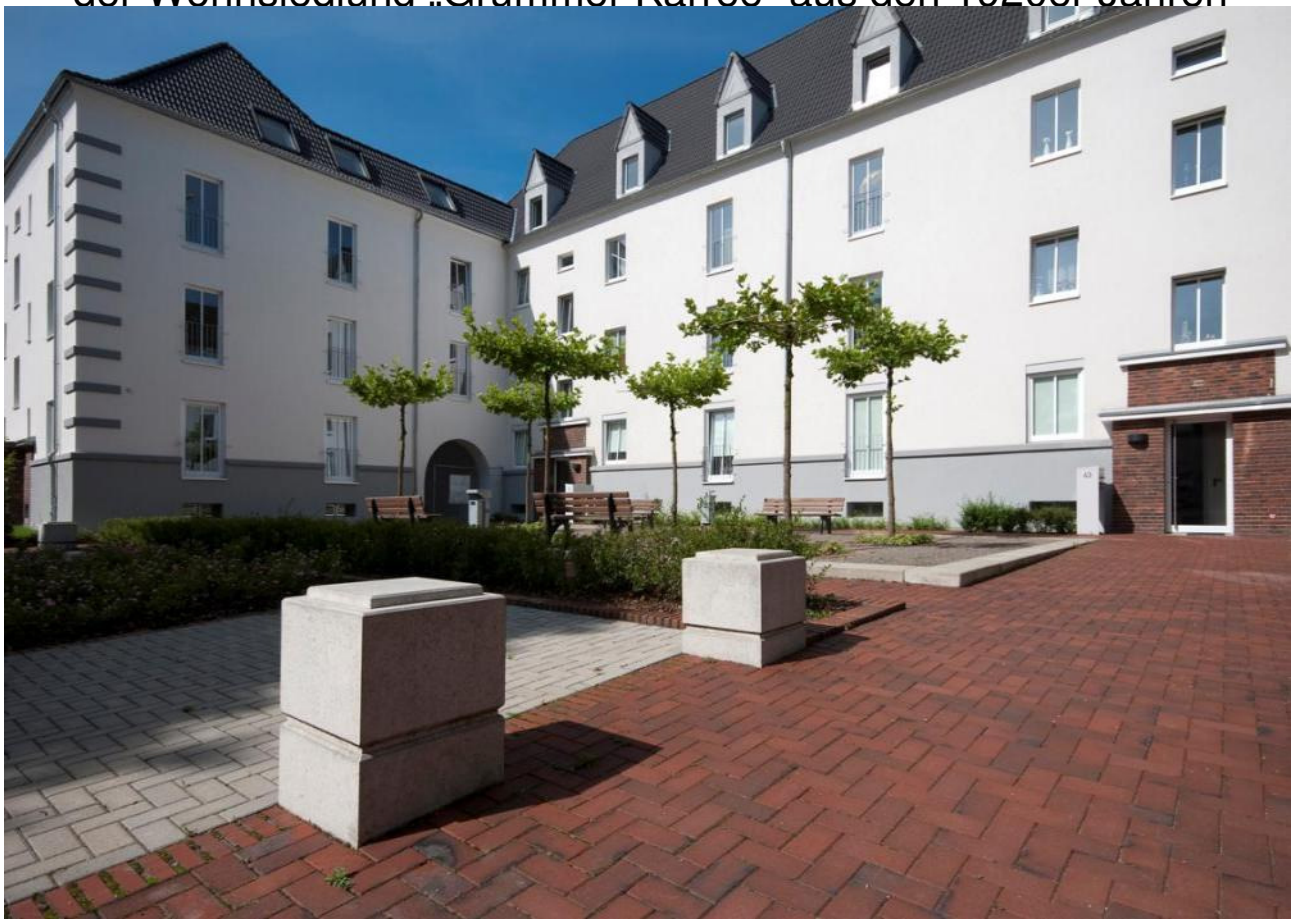
□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

Tradition und Moderne werden miteinander verbunden

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

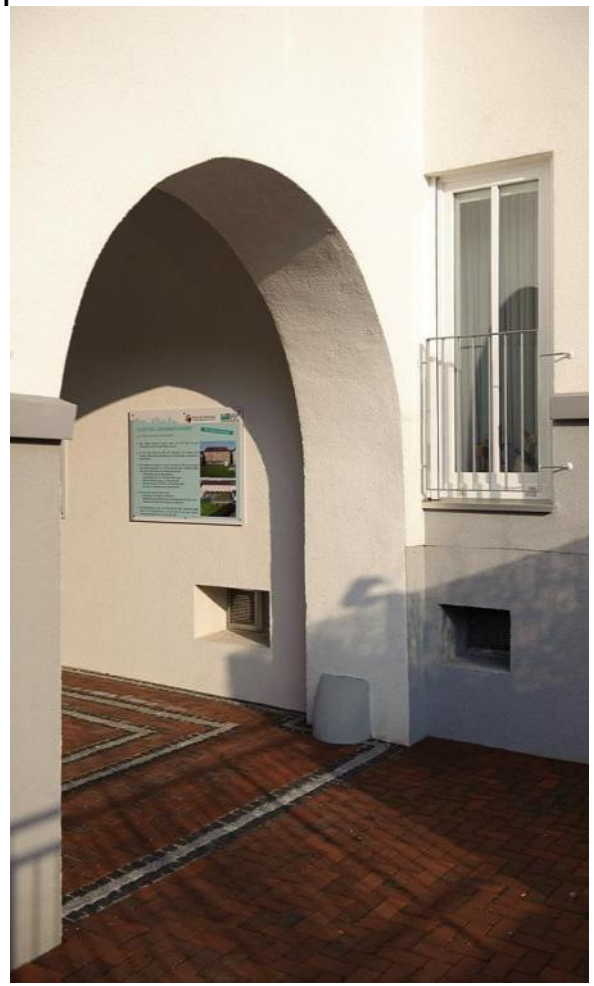
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren



Radikale Aufwertung des Wohnumfeldes; großzügige Innenhöfe

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

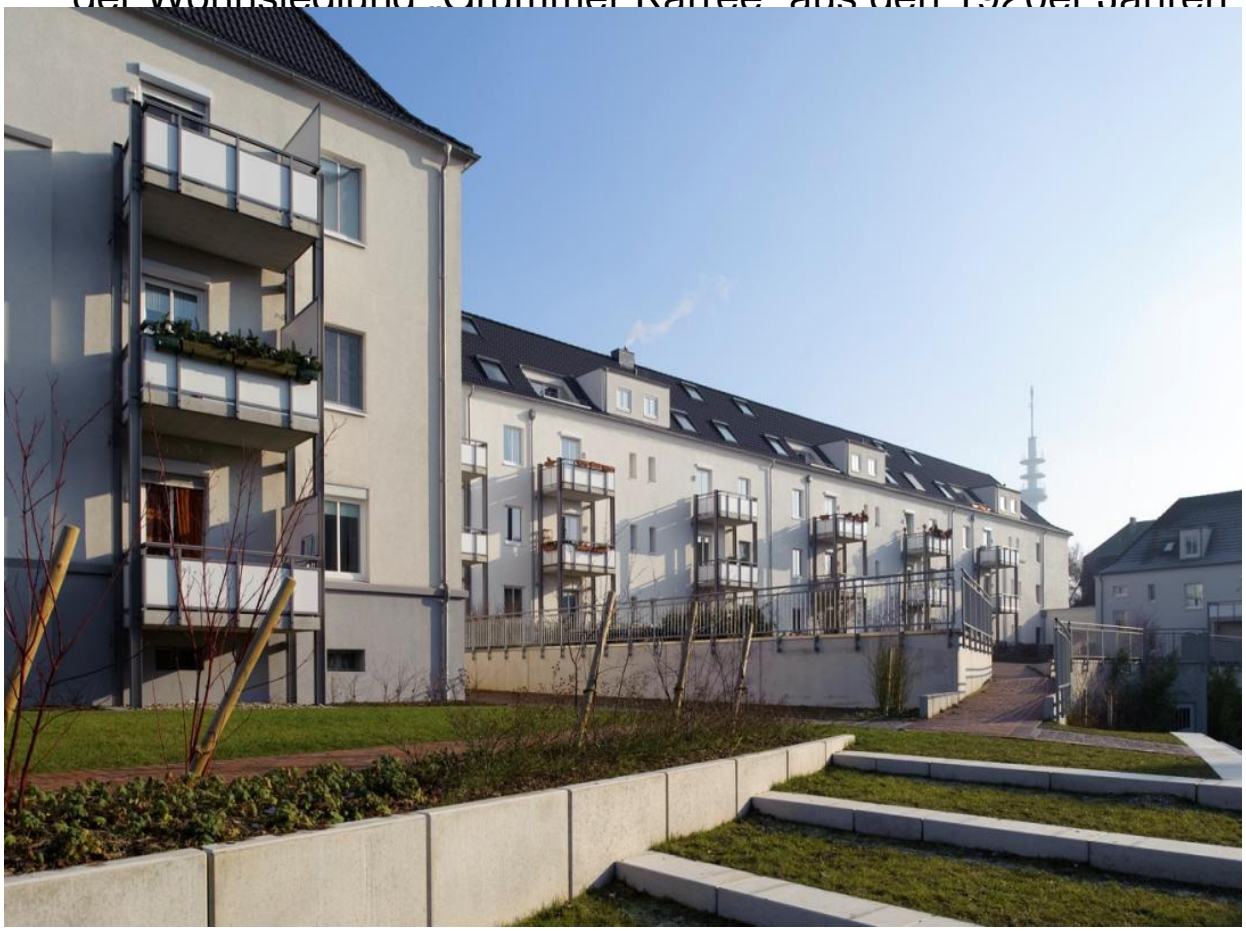
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren



Grundlegende Modernisierung:
Wiederbelebung eines ganzen Stadtteils

□□□□ □□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren



Verbindende Wegeführungen durch eine großzügige Freitreppe

□□□□□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“aus den 1920er Jahren

Durch den Bau von zwei Tiefgaragen im Blockinneren ist eine barrierefreie Zugängigkeit eines Teils von Erdgeschosswohnungen möglich.

□□□□□Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

□□□□□□□□□□□□□□Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“aus den 1920er Jahren

□Bauherr und Eigentümer
□VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Entwurf und Planung:
□Öko Zentrum NRW GmbH, Hamm
Architekten Pietrowski Partnerschaftsgesellschaft, Bochum

Statik:
□□Assmann Beraten + Planen GmbH, Dortmund

Haustechnik:
EPP Planung und Projektierung GmbH, Lübbenau

Freiraumplanung:
□Hower Landschaftsarchitekten, Herne

Generalunternehmen:
□B&O Wohnungswirtschaft GmbH Essen, Essen
Cosanne Fertigbau GmbH, Dorsten

□□Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

□□ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

□Bauherr und Eigentümer:
□□Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG,

Entwurf und Planung:
□□WAGNER + GÜNTHER Architekten, Jena

Haustechnik
□□Ingenieurbüro Dr. Siebert GmbH, Gera
Ingenieurbüro Peter Jacob, Gera

Statik
□□Iproplan Planungsgesellschaft mbH, Chemnitz

Freiraumplanung
□□Mensch-Freiraum-Garten, Büro für Freiraum-
und Gartenplanung, Axel Weinert, Taucha

□□Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

□□ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

□□Anzahl der Wohnungen: 38
Wohnfläche insg.: 2.750 m²
Baukosten brutto: 1.191 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung: 2010

Primärenergiebedarf: 39,9 kWh/m² p.a.
Spez. Transmissions-wärmeverlust: 0,29 W/m² .p.a

□□Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

□□ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

□□□□□□□□Nach der Verfüllung eines unterirdischen Bunker und nach Abbruch nicht weiter nutzbarer Bausubstanz gelang es, in einem heterogenen innerstädtischen Umfeld kostengünstig neue Wohnungen incl. einer Tiefgarage zu bebauen.

☐☐Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

☐☐ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

3-Raumwohnung
Dachterrassenwohnung mit Wintergarten
Wohneinheit in Haus B / Geschoss 3 / Segment E-F / Anzahl 1 WE

□□Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

□□ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

□□□□□□□□□ Für die 38 Wohnungen, davon acht behindertengerecht, wurde der KfW 40-Standard erreicht.

□□Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

□□ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

□□□□□□□□□ □**Die großzügigen Balkone (bis zu 18 m² Grundfläche) sind zur West- bzw. Südseite hin orientiert.**

☐☐Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

☐☐ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

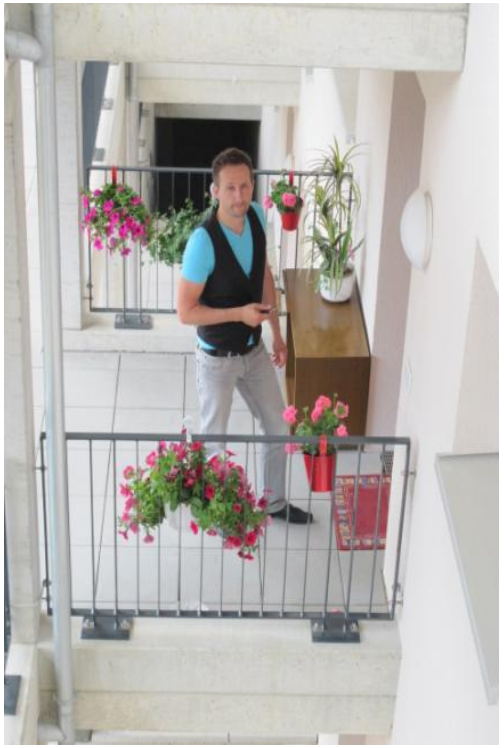
2-Raumwohnung
Ostseite: Wohnung rollstuhlgerecht
Wohneinheit in Haus A / Geschoss 0 / Segment B / Anzahl 1 WE

☐☐Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

☐☐ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark Petrichstraße“

☐☐Gera, Kurt-Keicher-Straße / Franz-Petrich-Straße

☐☐ Vorteilswohnen in der Innenstadt – „Wohnpark “Petrichstraße“



□□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

□Bauherr und Eigentümer
□GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

Entwurf und Planung:
□Architekturbüro Michael Morschek, München

Statik:
□□Suess . Staller . Schmitt Ingenieure GmbH, Gräfelfing

Haustechnik:
□Konrad Huber GmbH, Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung, München

Freiraumplanung:
□Andreas Kübler + Partner, Landschaftsarchitekten, München

□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

□Lageplan mit öffentlichen Wegeverbindungen

□□**Anzahl der Wohnungen: 71**

Baukosten brutto: Euro/m2	1.464
Jahr der Fertigstellung:	2009
Primärenergiebedarf: p.a	58,4 kWh/m²
Spez. Transmissions-wärmeverlust: .p.a	0,55 W/m²

□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

Bestand

Partielle Aufstockung

□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

Durch Lückenschluss sind ruhige Wohnhöfe entstanden

□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

Durch Lückenschluss sind ruhige Wohnhöfe entstanden

□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

Durch Lückenschluss sind ruhige Wohnhöfe entstanden

Lückenschließung zwischen den Zeilen zur starkbefahrenen Hauptstraße

Kleinstwohnungen werden zusammengelegt und teilweise mit Aufzügen barrierefrei erschlossen.

□□□□□ München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

□□□□□□□□Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

□Bauherr und Eigentümer
□GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

Entwurf und Planung:
□Architekturbüro Michael Morschek, München

Statik:
□□Suess . Staller . Schmitt Ingenieure GmbH, Gräfelfing

Haustechnik:
□Konrad Huber GmbH, Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung, München

Freiraumplanung:
□Andreas Kübler + Partner, Landschaftsarchitekten, München

Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung – Themen

Thema 1: Soziale Stadt

Thema 2: Revitalisierung der Innenstädte

Thema 3: Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen

Weiterentwicklung in großen Wohnsiedlungen

Zentrale Aufgabe der vom GdW vertretenen Wohnungswirtschaft: betrifft 90% des Bestandes

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

„Urbanität durch Dichte“
(Bremen, Osterholz – Tenever)

Aufgelockerte durchgrünte Stadtlandschaft (München, Sendling)

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

- Gemeinsames:
  Kontinuitäten in der sozial – räumlichen Gestaltung des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er Jahre

- Unterschiedliches:
  Vielfalt in der konkreten Ausformung, Qualitätsunterschiede

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

Typologie:

- Siedlungsbau der 1920er bis 1930er Jahre
- Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre: „aufgelockerte durchgrünte Stadtlandschaft“
- Vielgeschossige Wohnensembles der 1970er Jahre: „Urbanität durch Dichte“ (alte Länder)
- Industriell errichtete Wohngebiete der 1970er und 1980er Jahre: „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ (neue Länder)

Thematische Vielfalt, breites Spektrum der baulichen Lösungen

□□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

□Bauherr und Eigentümer
□GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft
Ingolstadt

Entwurf und Planung:
Ebe + Ebe + Partner, München

Haustechnik:
□GWG Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Statik:
□Ingenieurbüro Grad, Gaimersheim

□ Freiraumplanung:
□Paul Melia, ASOM, Ingolstadt

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

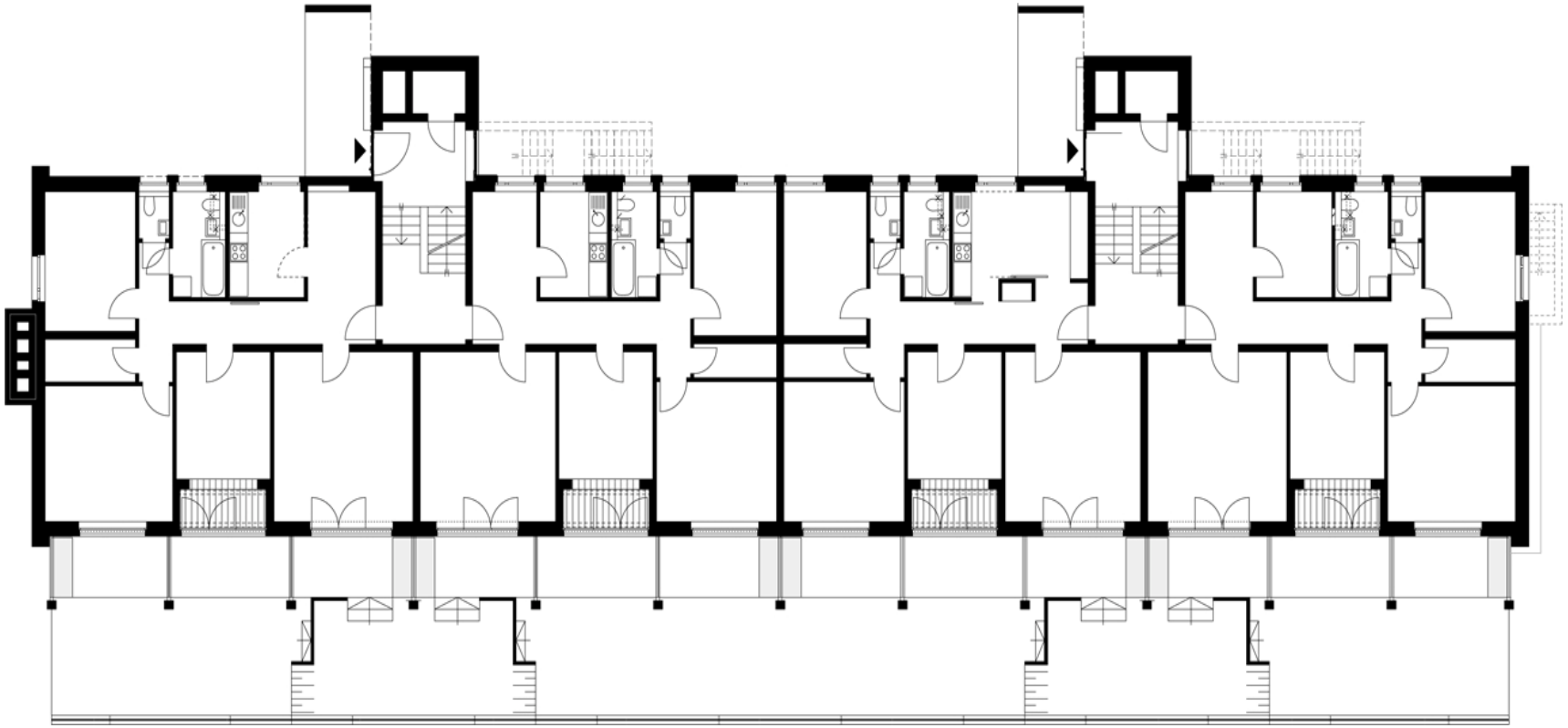
□Anzahl der Wohnungen: 36

Baukosten brutto:	686 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung:	2009
Primärenergiebedarf:	15,1 kWh/m² p.a.
Spez. Transmissions-wärmeverlust:	0,51 W/m² .p.a

Baujahr 1962

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel



Loggien werden dem Wohnraum zugeschlagen; Vorbau der Balkone als eigenes Bauteil

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

Variabel handhabbare Schiebeelemente

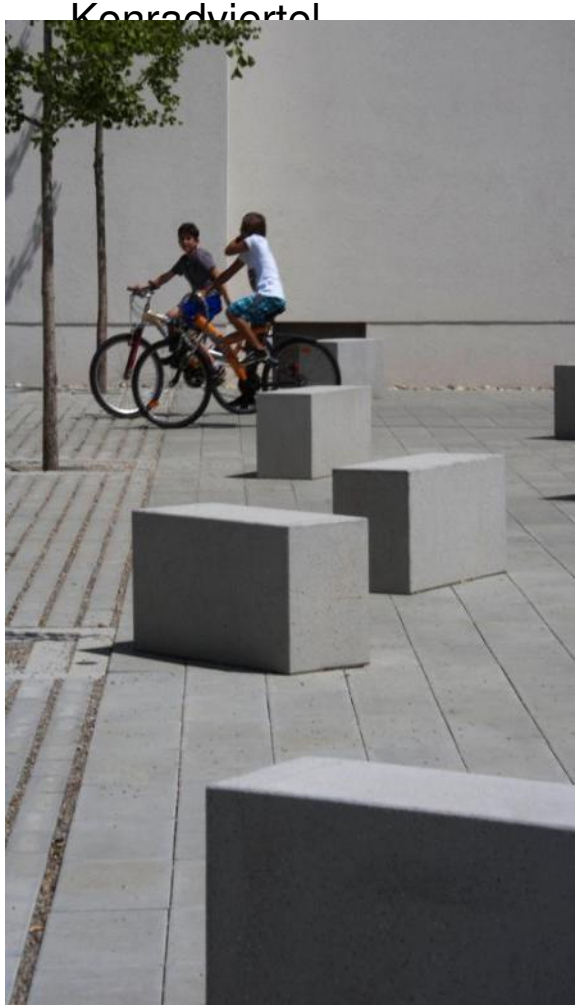
□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

Die vernachlässigten Eingangsbereiche wurden deutlich verbessert.

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel



Das Gebäude wurde im bewohnten Zustand modernisiert.

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

Neue grüne Platzfläche anstelle von Garagen. Die gestaltete Grünfläche ist Teil des sich von Süd Donauauen nach Nord erstreckenden Grünzugs

□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

□□□□□Ingolstadt, Dörflerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

□Bauherr und Eigentümer
□GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft
Ingolstadt

Entwurf und Planung:
Ebe + Ebe + Partner, München

Haustechnik:
□GWG Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Statik:
□Ingenieurbüro Grad, Gaimersheim

□ Freiraumplanung:
□Paul Melia, ASOM, Ingolstadt

□□□□□□□Senftenberg, Häuserstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

□Bauherr und Eigentümer:
□Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg,
Senftenberg

Entwurf und Planung:
□Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus

Statik:
□C u. R Ingenieurgesellschaft mbH, Hänchen

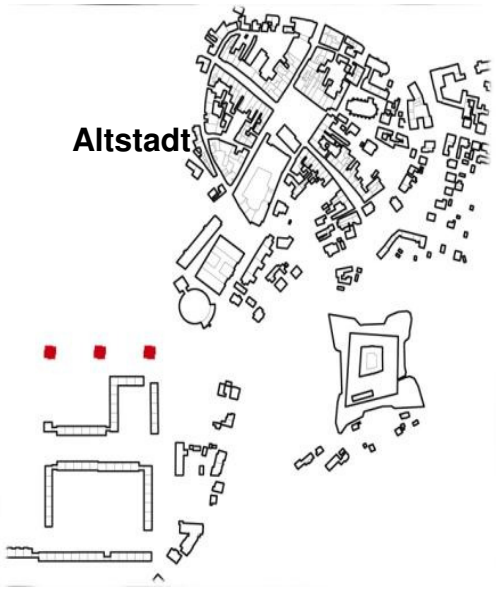
Haustechnik:
□IDS Ingenieurdienstleistungsservice GmbH, Cottbus
□

Freiraumplanung:
geskes.hack Landschaftsarchitekten, Cottbus

Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

Bestandsgebäude vor der Sanierung



□**Anzahl der Wohnungen:**	**66**
Wohnfläche insg.:	4.051 m²
Baukosten brutto:	810 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung:	2010
Primärenergiebedarf:	49,8 kWh/m² p.a.
Spez. Transmissions-wärmeverlust:	0,40 W/m² .p.a

Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

Je nach Wohnungsgröße sind die Grundrisse als Drei- bzw. Vierspänner angelegt.

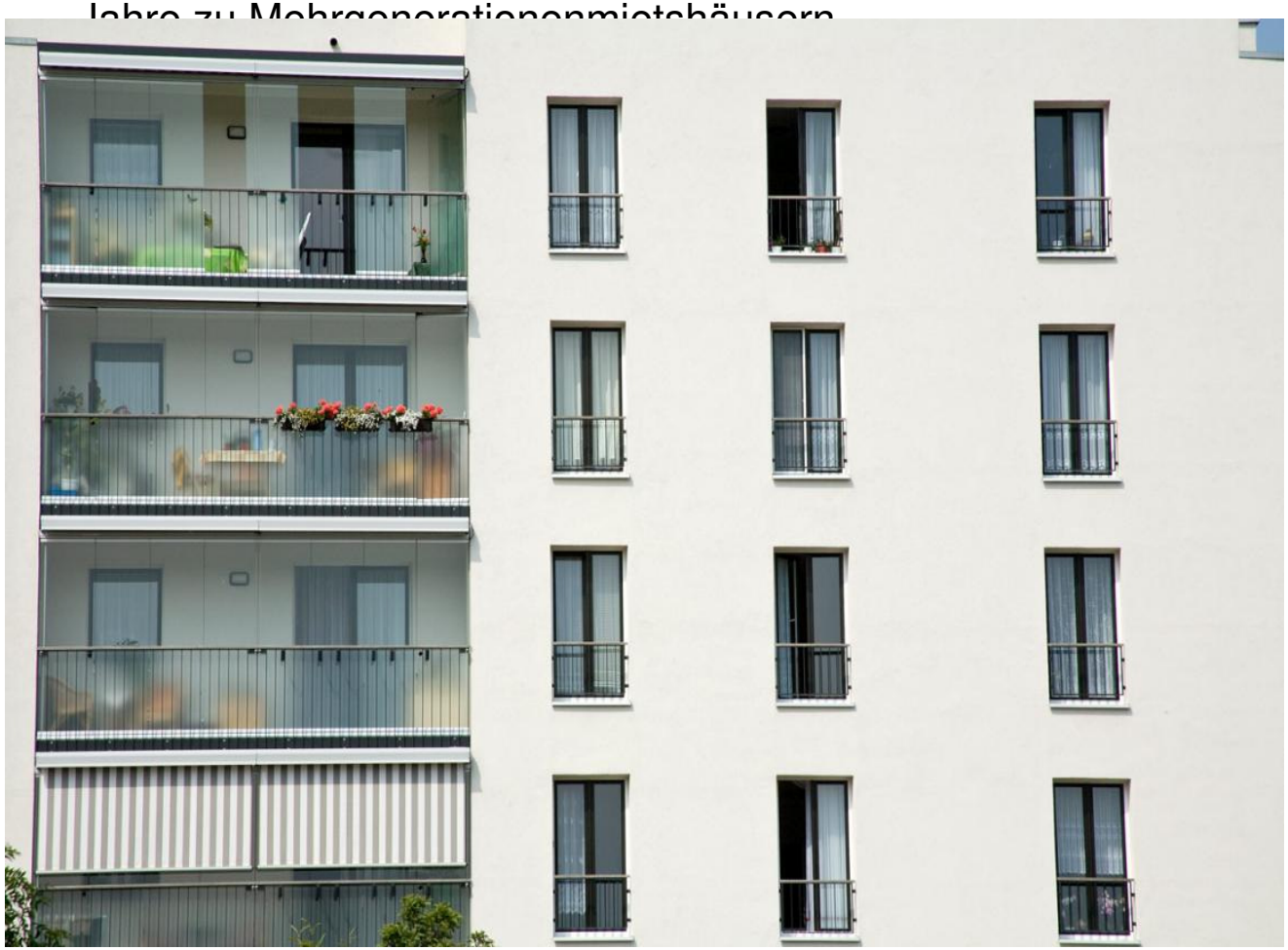
Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

Der Einbau eines Aufzugs ist ein nachhaltiger Vorteil für das Wohnen älterer Menschen; großzügige Erweiterung der Eingangszonen

Senftenberg, Häuerstraße

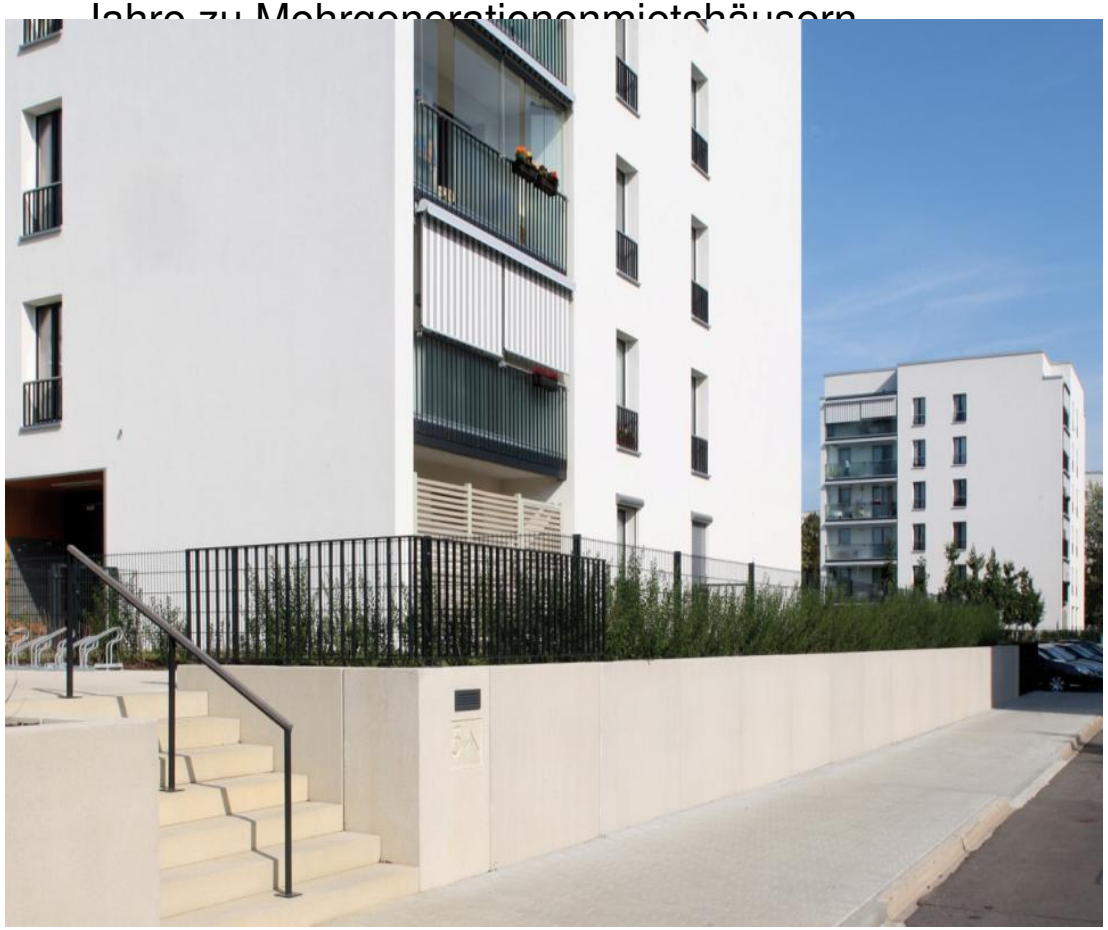
□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern



Die raumhohen Erweiterungen der Fenster ermöglichen mehr Außenkontakte

Senftenberg, Häuerstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern



Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern abgegrenzt.

□□□□□□□Senftenberg, Häuserstraße

□□□□□□□□□□□□□□□□□□Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

□Bauherr und Eigentümer:
□Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg,
Senftenberg

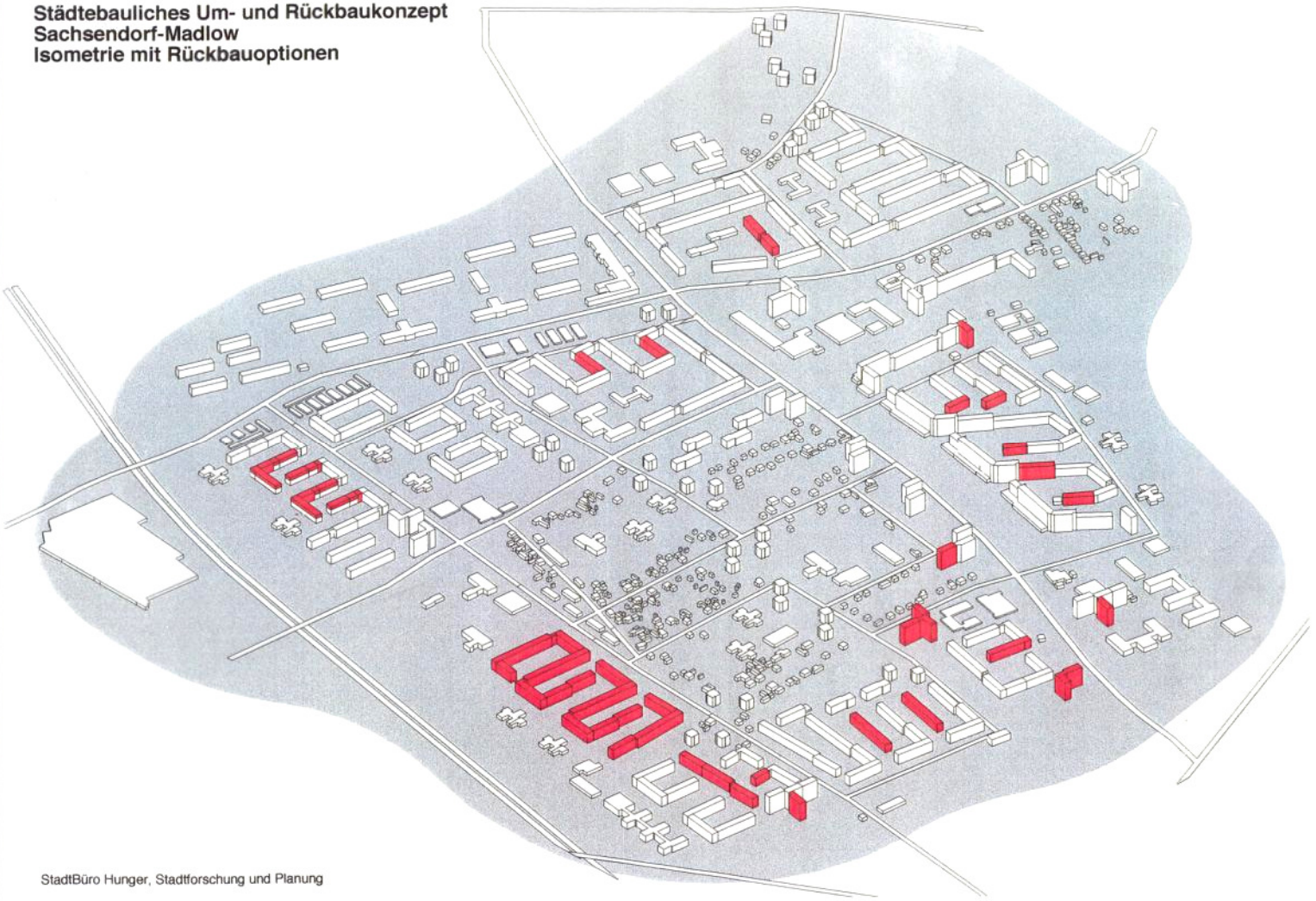
Entwurf und Planung:
□Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus

Statik:
□C u. R Ingenieurgesellschaft mbH, Hänchen

Haustechnik:
□IDS Ingenieurdienstleistungsservice GmbH, Cottbus
□

Freiraumplanung:
geskes.hack Landschaftsarchitekten, Cottbus

Städtebauliches Um- und Rückbaukonzept
Sachsendorf-Madlow
Isometrie mit Rückbauoptionen



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und Planung

Stadtumbaustrategie

Der Stadtumbau in Sachsendorf-Madlow verfolgt eine Doppelstrategie, die

einerseits die Erhaltung und Aufwertung der Quartiere in stadtstrukturell begünstigten Lagen im Siedlungskern zum Ziel hat (Erhaltungsgebiete). Hier dient der Um- und Rückbau der Verbesserung der Wohnqualität des gesamten Wohnbereiches und der Behebung von städtebaulichen Missständen.

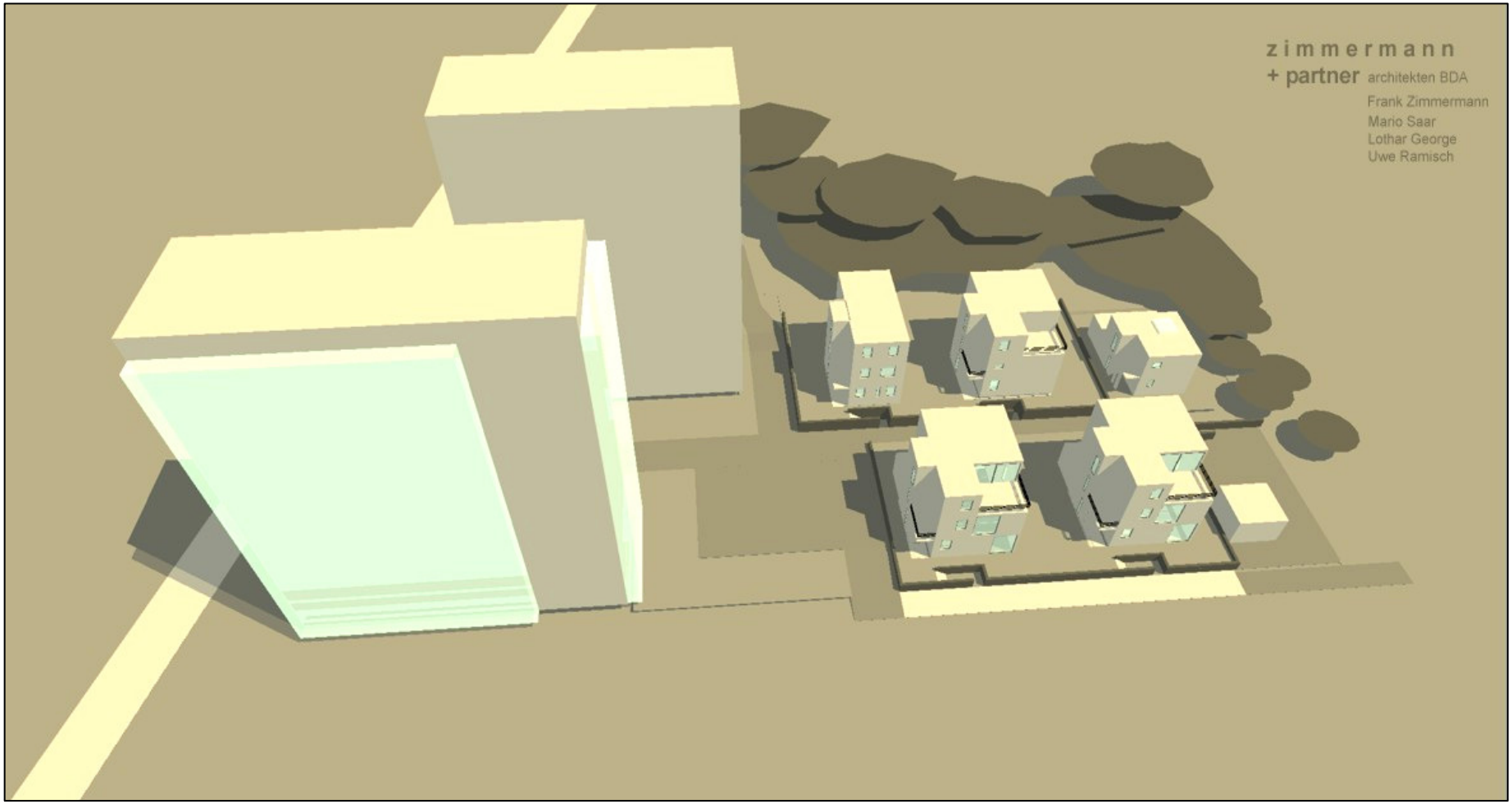
andererseits den flächenhaften Rückbau und die städtebauliche Neuordnung von benachteiligten Wohnlagen verfolgt (Neuordnungsgebiete). Als Nachnutzungsoptionen sind in diesen Bereichen kleinteiliger eigentumsfähiger Wohnungsneubau sowie wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen.

Maßnahmen

- Komplex aufgewertete Gebäude/ Neubau
- Aufgewertete Freiflächen
- Erfolgter Gebäudeabriss
- Geplanter Rückbau 2004

Sachsendorf-Madlow
Juni 2004

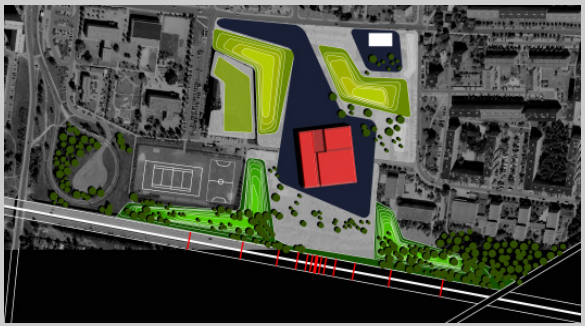
StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung


z i m m e r m a n n
+ partner architekten BDA
Frank Zimmermann
Mario Saar
Lothar George
Uwe Ramisch

CB DN 621

see

Stadtteilmanagement der Großsiedlung Cottbus Sachsendorf Madlow



Cottbus, Hegelstraße

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Bauherr und Eigentümer
□□GAG Immobilien AG, Köln

Entwurf und Planung:
□□ASTOC Architects and Planners, Köln

Freiraumplanung:
□□jbbug johannes böttger büro urbane gestalt, Landschaftsarchitekten, Köln

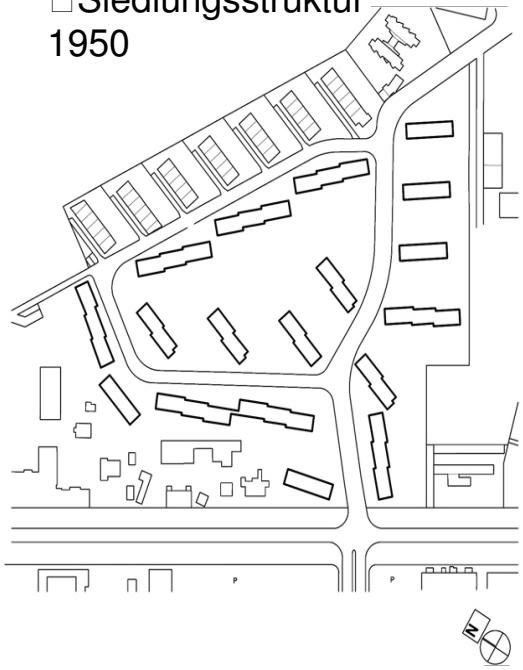
Statik:
□□□AWD Ingenieurgemeinschaft, Köln

Haustechnik:
□Ingenieurbüro Langen, Köln
Ingenieurbüro Schuricht, Erftstadt

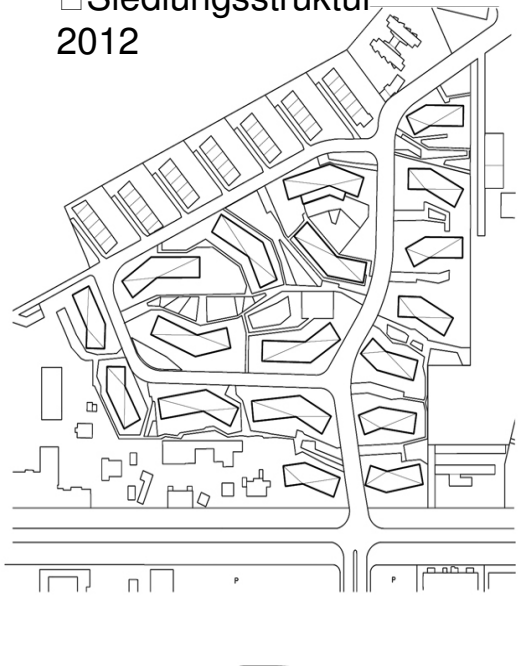
□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Siedlungsstruktur 1950



□Siedlungsstruktur 2012



□Die Wohnsiedlung ist Teil einer Siedlung der 1950er Jahre, die mit ihren Zeilenbauten und offenen Freiräumen typisch für den Nachkriegsstädtebau in Deutschland ist.

□□Anzahl der Wohnungen:	434
Wohnfläche insg.:	29.506 m²
Baukosten brutto:	1.198 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung:	2009-2012
Primärenergiebedarf:	38,97 kWh/m² p.a.
Spez. Transmissions-wärmeverlust:	0,44 W/m² .p.a

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Die Gebäude waren 50 Jahre nach ihrem Bau in einem sehr schlechten Zustand.

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Die Planer gaben den Zeilen einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander und voneinander weg weisen.

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□ □**So entstehen grüne Innenhöfe und halböffentliche Höfe auf der Erschließungsseite, die sich Bewohner und Besucher aneignen können.**

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□**Mit den geknickten Zeilen entstehen Frei-Räume, die unterschiedlich genutzt werden können und eine eigene Identität entwickeln.**

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstra..e

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Feine Abstufungen leiten von den privaten über halböffentliche zu den öffentlichen Räumen über.

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□□Alle Wohnungen sind barrierefrei.

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

bdla Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

□Die neue Siedlung beweist, dass die Vorteile des Zeilenbaus wie gute Belichtung, Belüftung und Orientierung erhalten bleiben, und dennoch überzeugende Stadträume geschaffen werden können.

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□□□□□Köln-Ostheim, Buchheimer Weg / Grevenstraße

□□□□□□□□□□□□□□Siedlung der 1950er Jahre – Neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten

□Bauherr und Eigentümer
□□GAG Immobilien AG, Köln

Entwurf und Planung:
□□ASTOC Architects and Planners, Köln

Freiraumplanung:
□□jbbug johannes böttger büro urbane gestalt, Landschaftsarchitekten, Köln

Statik:
□□□AWD Ingenieurgemeinschaft, Köln

Haustechnik:
□Ingenieurbüro Langen, Köln
Ingenieurbüro Schuricht, Erftstadt

□□Das Projekt beweist, dass die Lebensbedingungen in einem sozial schwierigen Stadtteil verbessert und der Nachkriegsstädtebau mit einfachen Mitteln um neue Qualitäten ergänzt werden kann.

Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung – Themen

Thema 1: Soziale Stadt

Thema 2: Revitalisierung der Innenstädte,

Thema 3: Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen

Thema 4: Klimaschutz und Energiewende

Klimagerechte Stadtentwicklung stellt neue Ansprüche an integrierte Quartiersentwicklung

Klimagerechte Quartiersentwicklung – was ist das?

Modernisierung des Gebäudebestandes und Gestaltung des Wohnumfeldes auf Basis neuester energetischer Erkenntnisse unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und –wandels , eingebettet in komplexe Quartiersverfahren

- Energetisch optimiertes Einzelgebäude
- und Optimierung der Anlagetechnik
- und neue Lösungen auf Quartiersebene in enger Kooperation mit den Energieerzeugern
- und Wohnumfeldgestaltung
- und quartiersbezogene Dienstleistungen rund um das Wohnen

Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode:
Wohngebiet Stadtfeld
2.150 Wohnungen, am Stadteingang gelegen

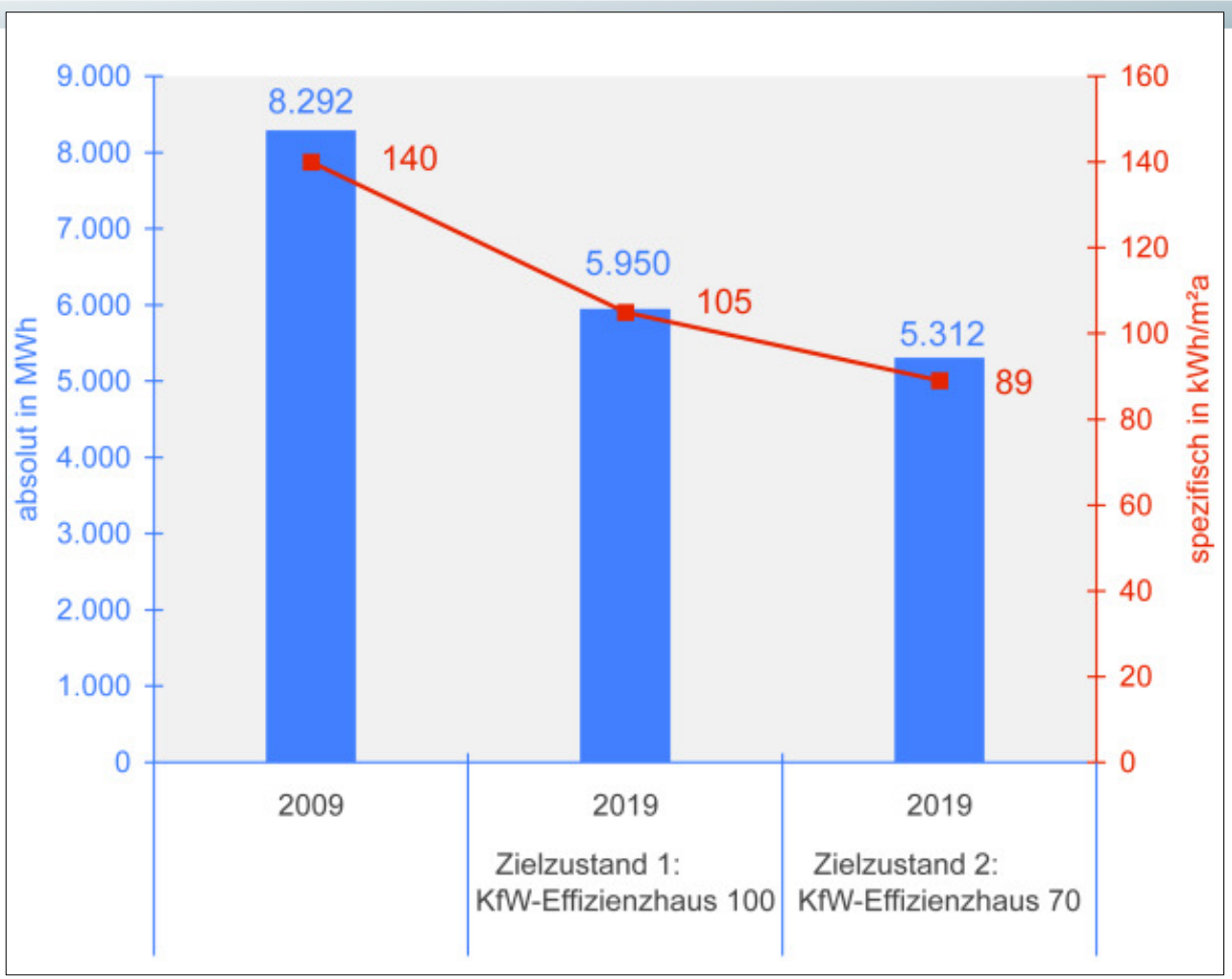
Wernigerode – Stadtfeld
Planung

Schulen: Sanierung und neuer Verbindungsbau

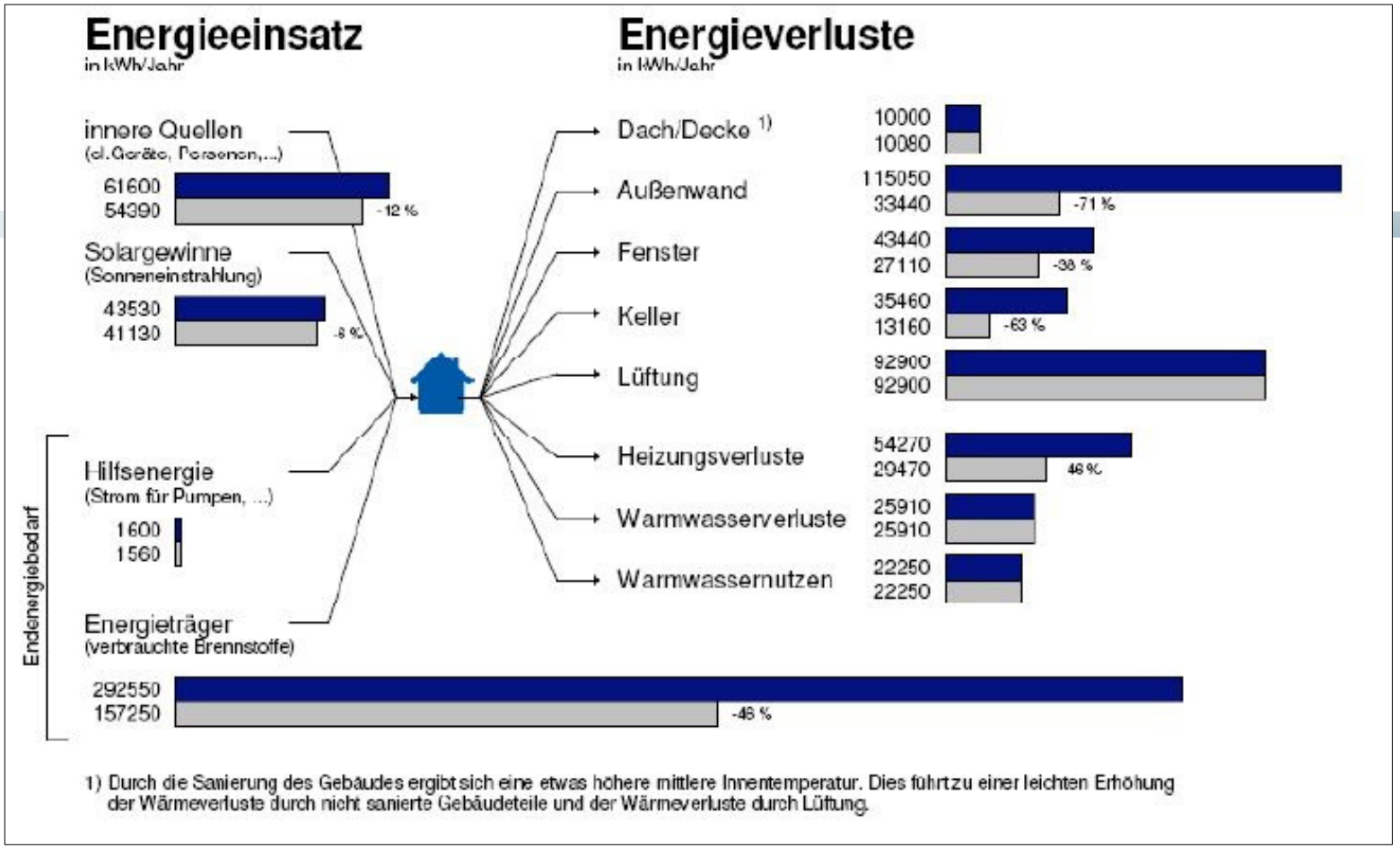
Stadtplatz mit Ersatzneubau für Nahversorger und Neubau sozio – kulturelles Zentrum

Energetische Sanierung der teilmodernisierten Gebäude

Wernigerode – Stadtfeld
Einsparpotential von 36% bzw. 46% bei den teilmodernisierten Gebäuden

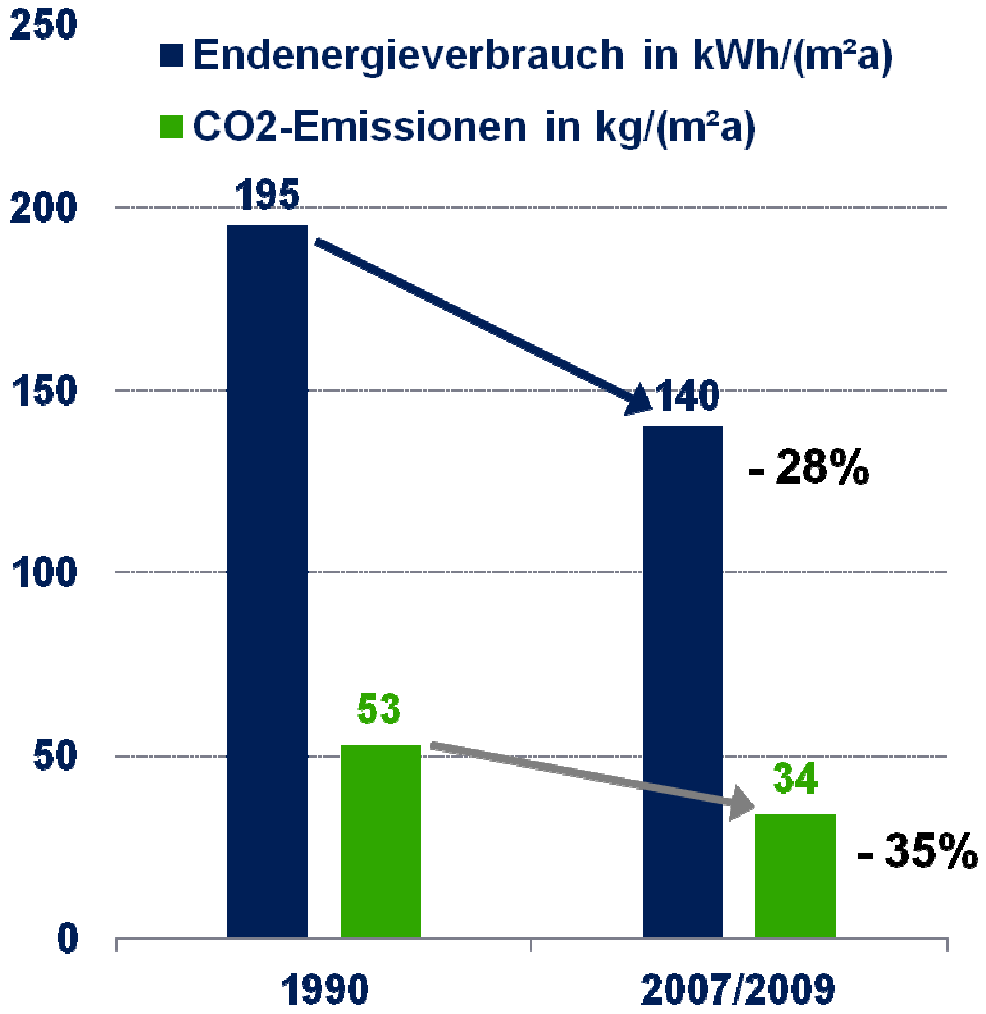


Kosten: je nach Zielzustand 226€ bzw. 308€ /qm Wfl.
Investitionsvolumen: 10.15 bzw. 13.85 Mill. Euro



Endenergiebedarf:	294000 kWh/Jahr	= 165 kWh/qmJahr	
Ziel (KfW 70):	159000 kWh/Jahr	= 89 kWh/qm/Jahr	- 46 %
Primärenergiebedarf:	92000 kWh/Jahr	= 52 kWh/qmJahr	
Ziel:	51000 kWh/Jahr	= 29 kWh/qm/Jahr	- 44 %
CO2-Emissionen:	95000 kg/Jahr	= 53,5 kg/qmJahr	
Ziel:	50700 kg/Jahr	= 28,5 kg/qm/Jahr	- 44 %

GdW-Unternehmen sparen 35 % $C0_2$-Emissionen gegenüber 1990 ein



Sanierungsrate 1990-2009

1,7% p.a. energetisch umfassend modernisiert

1,4% p.a. energetisch teilmodernisiert

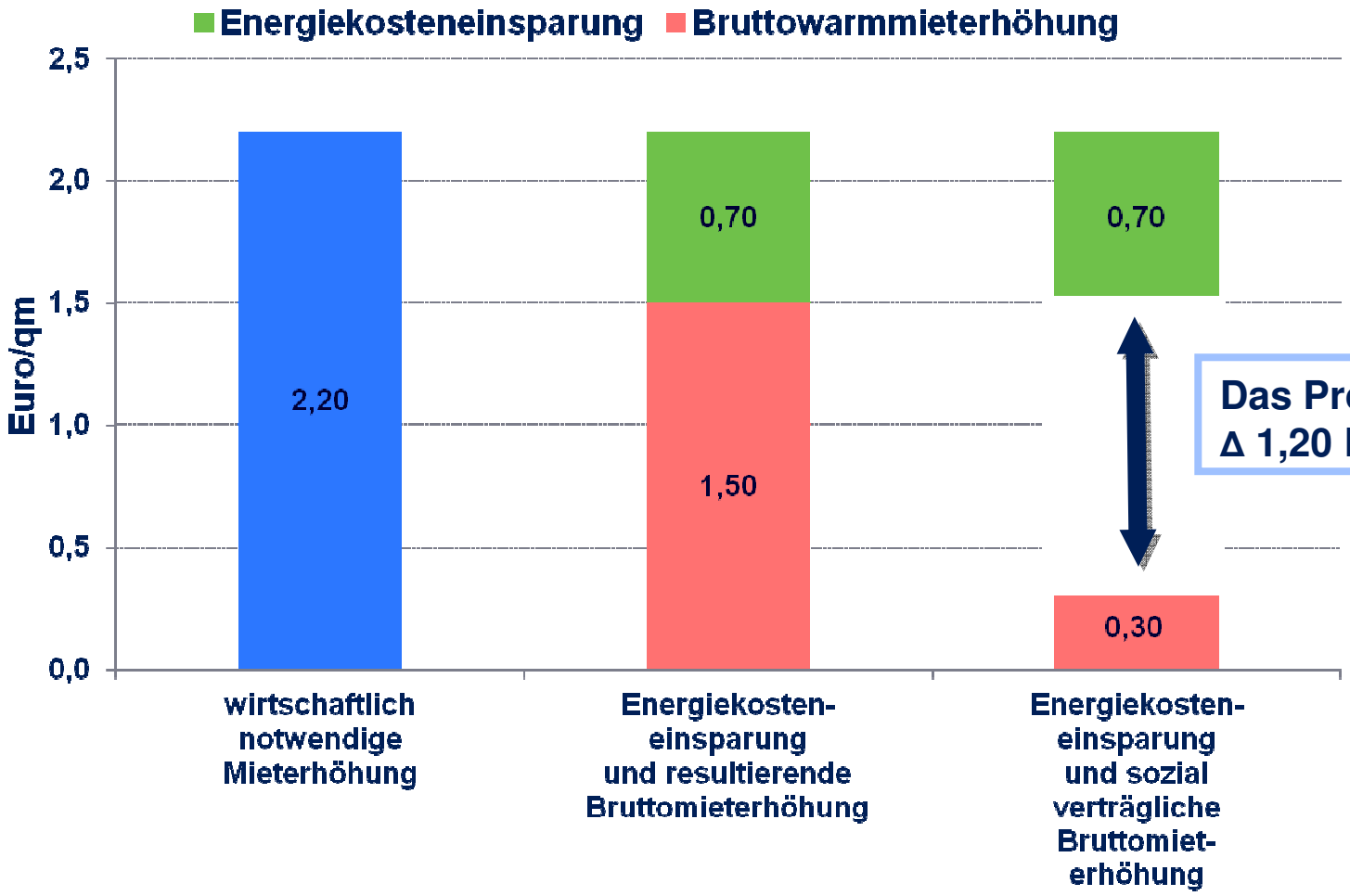
Sanierungsstand 2009

32% energetisch umfassend modernisiert

27% energetisch teilmodernisiert

7% seit 1990 neu errichtet

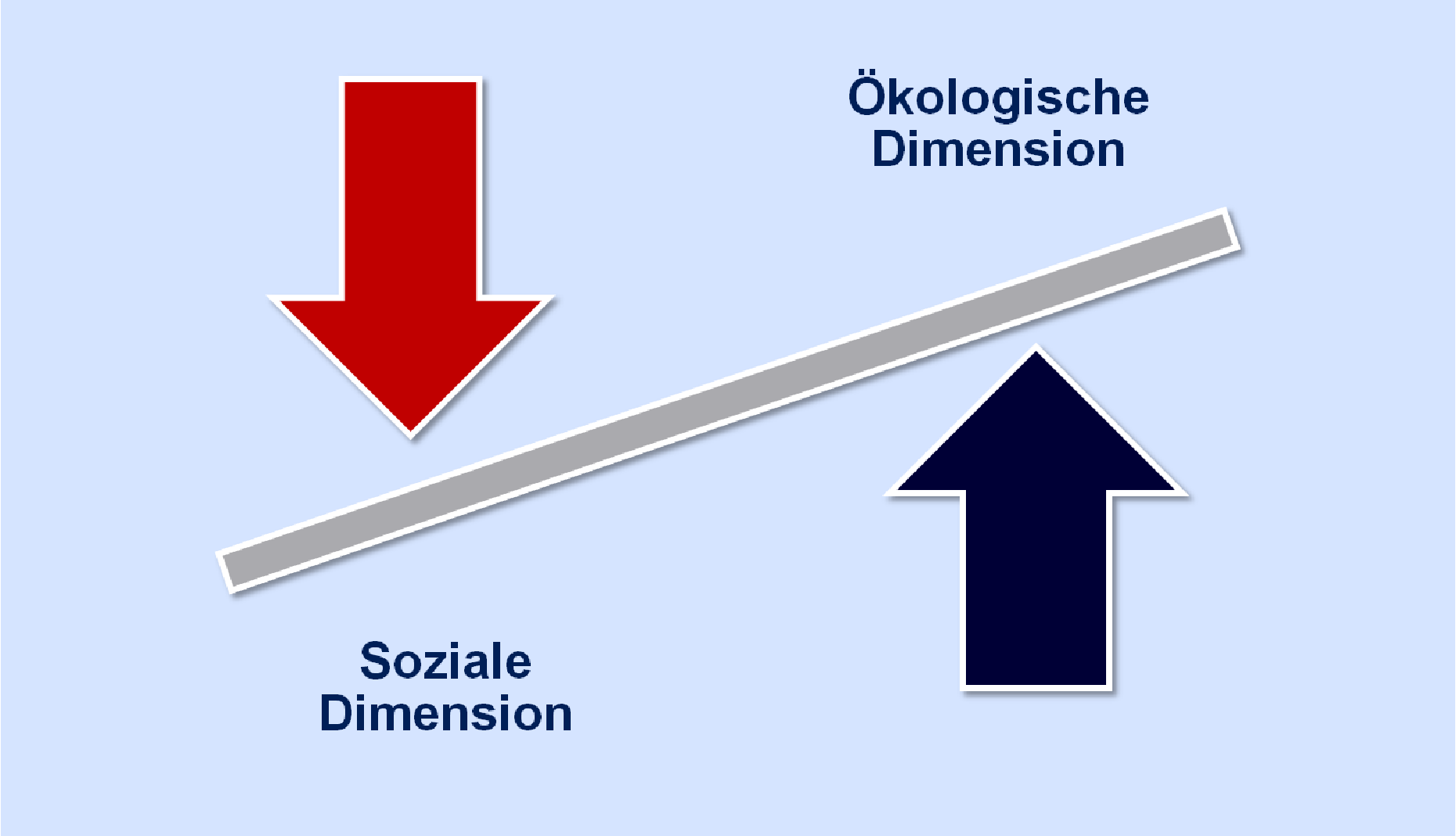
Energetische Sanierung: wirtschaftlich tragbar?



Sanierung nach EnEV 100, nach Neitzel: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma, Studie, Bochum, 2011.

Konsequenz: Die für eine Refinanzierung erforderliche Mieterhöhung ist am Markt in der Regel nicht erzielbar.

„In Deutschland ist durch energetische Modernisierung eine Beschleunigung der Segregation zu befürchten“



Energetische Sanierung: wirtschaftlich tragbar?

- Die Spannung zwischen praktischem Handeln und politischen Zielen steigt weiter - aber an Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit kommt die Politik nicht vorbei
- Verlässliche Förderung der energetischen Sanierung auf hohem Niveau deshalb unerlässlich
- Guter zusätzlicher Ansatz: KfW – Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“
- Die Rahmenbedingungen für dezentrale Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen müssen angepasst werden

Anforderungen an das politische Handeln

Im Interesse der Partnerschaft von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung in Deutschland:

- Stärkung der Investitionsrate im öffentlichen Sektor, starke Wohnraum- und Städtebauförderung
- Stärkung der Konsumtionskraft und Binnennachfrage, Wohnen muss bezahlbar bleiben
- Dämpfung sozial – räumlicher Polarisierung, Vermeidung überforderter Nachbarschaften

Kontraproduktiv: Kürzung der Städtebauförderung

Konjunkturprogramm hat Mehreinnahmen bewirkt: aus den guten Erfahrungen lernen

Wie wollen Wähler wohnen?

Lieber Bundestag,
treffen Sie eine Entscheidung mit Substanz.

Städtebau und
energetische Sanierung retten –
JETZT!

Die deutsche Wohnungswirtschaft: GdW · BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. · Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Unterstützer des Aufrufs: Deutscher Städtetag · ivd · vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. · DMB Deutscher Mieterbund

N. Postman:

Es ist schlecht, seine Fehler zu vergessen, noch verhängnisvoller ist es, seine Erfolge zu vergessen.

Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen www.gdw.de

Referat Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung

hunger@gdw.de

Tel. 030 – 82403 – 177