

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

## Denkmalgeschützte Parkwohnanlage West: Goldmedaille für die wbg Nürnberg

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde für ihr Gesamtkonzept zur energetischen Sanierung und Entwicklung der Parkwohnanlage West ausgezeichnet. Das Konzept, das in den kommenden elf Jahren umgesetzt werden soll, konnte die Jury des Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ auf der Grundlage von integrierten Stadtteilkonzepten überzeugen.

Im Bereich der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden ist die wbg Nürnberg GmbH seit Jahren führend tätig. Projekte wie das 3-Liter-Haus am Jean-Paul-Platz, das 4-Liter-Haus in der Ingolstädter Straße oder das Niedrigenergiehaus in der Bernadottestraße wurden über die Grenzen Nürnbergs hinaus bekannt und mit Preisen bedacht. Der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgelobte Wettbewerb ging allerdings noch weiter. Erstmals wurden Konzepte gefördert, die eine gesamte Wohnanlage in den Blick nehmen. Angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels sollten die Energieeinsparpotenziale, die in der flächendeckenden Sanierung einer solchen Wohnanlage liegen, aktiviert werden. Gesucht wurden deshalb Konzepte, die Fragen von Energieeinsparung und Energieeffizienz, der Stadtteilentwicklung sowie der Wohnraumversorgung miteinander verknüpfen (siehe auch DW 8/2009).

### Zentrumsnah und dennoch mitten im Grünen

Das Konzept der wbg für die Anfang der 1960er Jahre gebaute und mittlerweile denkmalgeschützte Parkwohnanlage West überzeugte die Jury vor allem durch die vielschichtige Betrachtungsweise. Das städtebaulich hochwertige Quartier liegt in privilegierter Lage zwei Kilometer südwestlich der Nürnberger Innenstadt. Parkähnliche Grünzonen sowie ein eigenes Wegenetz für Radfahrer und Fußgänger durchziehen die Anlage, die insgesamt 1.030 Wohnungen umfasst. Dabei handelt es sich um Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen sind funktional geschnitten und entsprechen bis auf die etwas zu kleinen Bäder den heutigen Wohnbedürfnissen. Im Süden der Anlage schützt ein hochwirksamer Lärmschutzwall, der der Erste dieser Art in Deutschland war, vor



Anhand des Pilotprojekts in der Bernadottestraße 42-48 konnten Erkenntnisse für die weitere Sanierung des Gebietes gewonnen werden. Hier wurden die Bestandswohnungen im Standard EnEV minus 50 Prozent modernisiert und die aufgestockten Wohnungen im Passivhausstandard umgesetzt. Eine besondere Herausforderung lag darin, das Energiekonzept mit den Denkmalschutzaspekten in Einklang zu bringen.

Quelle: wbg Nürnberg

Straßenverkehrslärm der naheliegenden Rothenburger Straße. Die Anlage wurde im Jahr 2006 unter Ensembleschutz gestellt. Eine Besonderheit der Wohnanlage liegt vor allem auch in der Altersstruktur der Bewohner. Viele Mieter sind seit dem Erstbezug der Wohnanlage in den 60er Jahren dort angesiedelt und weisen ein dementsprechend hohes Alter auf. Fast die Hälfte der Bewohner ist älter als 65 Jahre und im Durchschnitt leben sie seit mehr als 19 Jahren in ihrer Wohnung.

In den nächsten elf Jahren plant die wbg dort eine flächendeckende Modernisierung

der Gebäude. Angedacht ist auch eine Aufstockung der Gebäude, um zusätzlichen Wohnraum in bester Innenstadtlage zu schaffen. Neben der Gebäudehülle sollen die Haustechnik, die Bäder und die Gemeinschaftsbereiche modernisiert werden. Ebenfalls geplant ist, die viergeschossigen Gebäude durch neue Aufzüge weitgehend barrierefrei zu erschließen. Die wbg will mit diesen Schritten die Attraktivität der Wohnanlage auch für die Zukunft erhalten. Durch die Aufstockung sollen Wohnungen entstehen, die den aktuellen Wohnungswünschen von Familien entsprechen. Diese Wohnungen werden mit attraktiven, zeitgemäßen Grundrissen geplant.

Gleichzeitig sollen auch demografische Aspekte berücksichtigt werden. Im Rahmen der Modernisierung besteht nun auch die Chance, den Wohnungsmix in der Anlage zu optimieren und weitgehend barrierefreien Wohnraum für Senioren bereitzustellen. Die Idee, älteren Menschen die Möglichkeit zu bieten, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben und in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ist der wbg nicht neu und wird bei diesem Sanierungsprojekt weitergeführt.

### Bernadottestraße 42-48 als erstes Testobjekt

Schon vor drei Jahren wurde in der Wohnanlage das Anwesen Bernadottestraße 42-48 (dena II) vorbildlich energetisch saniert. Das Gebäude mit seinen 24 Wohnungen wurde an Wänden, Kellerdecken und Dach gedämmt. Die alten Holzfenster wurden gegen moderne Kunststofffenster ausgetauscht und es wurde eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Aus diesen Maßnahmen ergab sich ein Standard von EnEV minus 50. Zudem wurde das Gebäude aufgestockt und um sechs Loftwohnungen im Passivhausstandard ergänzt. Für diese Maßnahme fand die wbg mehrmals



Die Parkwohnanlage West entstand in den Jahren 1961 bis 1964 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs nach den Entwürfen des Architekten Hans-Bernhard Reichow. Das rund 1.000 Wohnungen umfassende Quartier grenzt an die südwestliche Altstadt und ist durchzogen von großen Grünflächen. Es steht seit 2006 unter Ensembleschutz und ist das einzige konsequent umgesetzte Modell des so genannten „organischen Städtebaus“ im Freistaat Bayern, der in den 50er Jahren die „autogerechte Stadt“ und Landschaft zusammenbringen wollte.

Quelle: wbg Nürnberg

lobende Erwähnung in verschiedenen Wettbewerben. Nachdem die Parkwohnanlage West im Jahr 2006 unter Denkmalschutz gestellt wurde, ergaben sich schon bei der Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme intensive Diskussionen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Baureferat der Stadt Nürnberg. Die Erkenntnisse aus dieser Sanierung flossen nun auch in das Gesamtkonzept ein: Bei allen Maßnahmen, die zwar hocheffizient hinsichtlich der Energieeinsparung sein sollen, wurde bei der Planung Wert darauf gelegt, dass alle Elemente zurückhaltend gestaltet werden, um den ursprünglichen Eindruck der Gebäude wie auch des städtebaulichen Ensembles so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. In „konstruktiver interdisziplinärer Diskussion“, wie die Beteiligten es nannten, wurde von der wbg und den Architekten Dr. Schulze Darup und dem Architekturbüro Fritsch & Knodt + Klug ein Rahmenplan entwickelt,

die Bewohner sind sich der hohen Lebensqualität der Anlage bewusst und identifizieren sich stark mit ihrer Wohnumgebung. Die Fluktuation in der Parkwohnanlage West liegt deswegen auch deutlich unter dem städtischen Mittelwert. Aus diesem Grund sah es die wbg als wichtig – vor allem da die Modernisierung im bewohnten Zustand stattfindet –, die Mieter an dem Prozess teilhaben zu lassen. Schon bei vergangenen Großprojekten, wie der Sanierung der Wohnanlage St. Johannis mit etwa 1.000 Wohnungen, machte die wbg die Erfahrung, wie bedeutend dieser enge Kontakt mit den Bewohnern ist.

Wie auch bei anderen ähnlichen Großprojekten sollen die Mieter mindestens ein Jahr vor Beginn der jeweiligen Maßnahme umfassend informiert und auch während der Modernisierungsarbeiten stets begleitet werden. Ein eigens für die Maßnahme

der in der gesamten Wohnanlage umgesetzt werden kann. Insgesamt soll der Energiebedarf der Gebäude durch die Modernisierung im Durchschnitt um mehr als 50 Prozent gesenkt werden. Die wbg schätzt die Kosten für die Maßnahmen auf etwa 60 Millionen Euro.

### Einbeziehen der Mieter

Mit besonderem Lob versah die Jury des Wettbewerbs die Maßnahmen der wbg zur Einbeziehung

eingerrichtetes Modernisierungsbüro als Anlaufstelle für Fragen, eine Sprechstunde in der Geschäftsstelle vor Ort und der persönliche Kontakt mit den Kundenbetreuern integrieren die Mieter in den Prozess und lassen Missverständnisse erst gar nicht aufkommen. Ausgiebige Informationsveranstaltungen im Vorfeld, Informationsmaterialien oder begleitende Berichterstattung im Mietermagazin und eng mit den Mietern abgestimmte Termine hatten in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass ähnliche Maßnahmen zügig und erfolgreich für Mieter und Unternehmen umgesetzt werden konnten.

Die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren wie dem Bürgerverein oder anderen Stadtteilrichtungen bietet zudem die Möglichkeit, die Vorteile der Modernisierung in den verschiedenen Gremien zu erläutern. Dies trägt dazu bei, dass die Akzeptanz der Bewohner zusätzlich verbessert werden kann. Ebenso wie bei anderen ähnlichen Projekten ist es das Ziel der wbg, die enge Identifikation der Mieter mit „ihrer“ Wohnanlage auch nach der Modernisierung aufrechtzuerhalten. Dazu wird sicher auch die Senkung des Energiekostenanteils an der Miete beitragen

Ramona Mrugalla  
K-Ö / Stabstelle Öffentlichkeitsarbeit  
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen  
Tel.: 0911 8004-108

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

# Gold für EWG: Neue urbane Mitte in Dresden-Gorbitz mit vorbildlichem Energiekonzept

Am 15. Juli 2009 wurden die Gewinner des bundesweiten Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ prämiert (siehe auch DW 8/2009). Eines der Unternehmen, die mit einer Goldmedaille ausgezeichnet wurden, ist die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG). Dem Ziel dieses Wettbewerbs, die innovative, energetische Sanierung zukunftsfähiger Großwohnsiedlungen zu beschleunigen und gleichzeitig in den Kontext integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte zu stellen, ist die EWG mit ihrem Konzept zur Entwicklung einer neuen urbanen Mitte in Dresden-Gorbitz gefolgt.



Gelungener Umbau eines typischen Plattenbaus in ein seniorenfreundliches Wohnhaus.

Quelle: EWG Dresden eG

Das Plattenbaugebiet Gorbitz ist mit heute noch rund 12.700 Wohnungen und knapp 20.000 Einwohnern die größte Großwohnsiedlung der Stadt Dresden (siehe auch DW 4/2009 und DW 9/2009). Das Wohngebiet teilt sich in räumlich getrennte und in sich geschlossene Quartiere auf, die zur Stärkung der Identität und Verbesserung des Images von Gorbitz in eigenständigen Teilgebieten entwickelt werden sollen. Durch ein nachhaltiges Rückbau-, Umbau- und Sanierungsprogramm will die EWG den Monobestand in Gorbitz differenzieren und marktgerecht umbauen. Dazu werden Wohnungsgrößen, Ausstattung und Mietpreise in den Quartieren für unterschiedliche Zielgruppen entsprechend gestaltet.

Das nächste für eine Umgestaltung vorgesehene Quartier ist die im Wettbewerbsbeitrag näher betrachtete Mittelachse in Gorbitz, die so genannte „Höhenpromenade“. Diese Achse verbindet die zwei zentralen öffentlichen Plätze in Gorbitz und war ursprünglich als Stadtteilzentrum mit entsprechender Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

geplant. Zur Mittelachse gehören insgesamt 410 Ein- bis Dreiraumwohnungen – ausschließlich im Typ WBS 70/14,40 – in vier Wohngebäuden in Zeilenform, jeweils mit drei beziehungsweise vier Hauseingängen, und zwölf Würfelhäusern.

Bisher als Quartier nicht weiterentwickelt und mit inzwischen sanierungsbedürftiger Bausubstanz, nur wenigen noch vorhandenen Dienstleistern und einer überalterten Freiflächengestaltung besteht hier hoher Handlungsbedarf. Fehlende Nutzungsmöglichkeiten der ursprünglichen Gewerbeeinrichtungen und ungünstige Wegebeziehungen verstärken die Tendenz zur Verödung.

## 2003 wurde bereits ein Stadtteilkonzept Gorbitz erarbeitet

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Dresden wurde bereits 2003 ein Stadtteilkonzept Gorbitz erarbeitet, das auf den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwick-

lung „Wohnungsangebote quantitativ und qualitativ an den Bedarf anpassen“ und „Sozialstruktur in den Stadtteilen stabilisieren“ aufbaut. Bereits hier wurde formuliert: „Mit der Sanierung der Wohngebäude [...] soll im Zusammenhang mit einer attraktiven Freiflächengestaltung eine Wiederbelebung der Mittelachse erfolgen.“

Mit der Aufnahme von Gorbitz in das Bundesländer-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ wurde die Entwicklung und Gestaltung dieses zentralen Quartiers in Gorbitz als ein Schwerpunkt im Integrierten Handlungskonzept thematisiert.

## Zielgruppen und Wohnkonzept

Vor diesem Hintergrund initiierten Stadtplanungsamt Dresden und Quartiersmanagement Gorbitz einen Workshop zum Thema „Entwicklung von tragfähigen Zukunftsvisionen für die Mittelachse in Dresden-Gorbitz unter dem Paradigma einer neuen urbanen Mitte im Stadtteil“. Unter Beteiligung der lokalen Akteure in Gorbitz wurden Ideen, Anregungen und Lösungsansätze für eine zielgruppenspezifische Ausrichtung und eine entsprechende städtebauliche Gestaltung des Gebietes erarbeitet.

Dabei wurden drei wesentliche Zielgruppen definiert:

- „Älteres Wohnen“: die in Gorbitz sesshafte ältere Bevölkerung und die Bevölkerungsgruppe 50+,
- „Familienfreundliches Wohnen“: Familien, Patchworkfamilien, Alleinstehende mit Kind(ern), hauptsächlich aus dem mittleren bis unteren Einkommensniveau, auch als Transferleistungsempfänger,
- „Junges Wohnen“: die mobile Zielgruppe der 18- bis 24-jährigen Haushalts-



Für die Umgestaltung der Mittelachse wird ein Zeitraum von circa zehn Jahren veranschlagt. Quelle: EWG Dresden eG

greifende Entwicklung des Quartiers befördert. Dabei sollen jedoch nicht nur die Gebäude entsprechend den Anforderungen der Zielgruppen modernisiert werden, sondern auch Maßnahmen im Wohnumfeld erfolgen, die zu einer attraktiveren Gestaltung des Wohnstandortes, zu einer Belebung des Quartiers und damit zu Identitätsstiftung für die Bewohner beitragen.

gründer, die sich zum einen aus den selbstständig werdenden Jugendlichen der bereits hier wohnenden Gorbitzer und zum anderen aus nach Dresden zuziehenden Auszubildenden und Studenten zusammensetzt.

### Die EWG verfolgt die schrittweise Ablösung fossiler Energien

Im Zuge dieses Workshops wurde deutlich, dass das bisher aufgerufene Leitbild aus dem Jahre 2003, das die Themen „Grün, Ruhe, Senioren“ zum Hauptinhalt hatte, für eine zukunftsfähige Umgestaltung nicht mehr ausreicht. Bei der Planung dieses Quartiers rückten erstmals Themen in den Mittelpunkt, die über Familie und Seniorenwohnen hinausgehen und die die veränderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre aufgreifen:

Dervorgelegte Wettbewerbsbeitrag „Wohnen und Mobilität“ greift das generationenübergreifende, zielgruppenorientierte wohnungswirtschaftliche Konzept auf und diskutiert sowohl die Möglichkeiten zur innovativen energetischen Sanierung der Gebäude und Wohnungen als auch Mobilitätsansätze für „mobile Zielgruppen“. Die Maßnahmen des Konzeptes unterteilen sich in:

- zukunftsorientiertes Wohnen im Hinblick auf energetische Nachhaltigkeit,
- junges, innovatives Wohnen,
- Mobilität für eine „mobile Zielgruppe“,
- Gorbitz als Bildungsstandort.

- die energetische Sanierung der Bausubstanz,
- die Eigennutzung lokal erzeugter regenerativer Energie,
- die Verbindung von Wohnen und Mobilität.

Unter diesen Prämissen – und unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wie vorhandene Bausubstanz und Wohnungsgrößen, Lage der Häuser, Höhenprofil des Quartiers und vorhandene Infrastruktur – ist ein Wohnkonzept für die neue „Urbane Mitte“ erarbeitet worden, das eine zielgruppenspezifische Ausprägung der einzelnen Teile vorsieht und eine Stärkung von Nachbarschaften sowie eine generationenüber-



Gebäudeintegrierte Kleinwindkraftanlagen: Eine mögliche Alternative für die Energieerzeugung von Ort. Quelle: EA Energie-Architektur

Ziel ist es, die Mieter, unabhängig vom Standard der Wohnung, von der Energiepreisentwicklung zu entlasten, vorteilhafte Bezugskonditionen zu schaffen und dabei gleichzeitig die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren. Die Betrachtung der Gebäude zur Energiegewinnung und damit zur schrittweisen Ablösung der fossilen Energiequellen ist zentraler Lösungsansatz. Zu dem bisher umgesetzten Energiekonzept – das durch eine nachhaltige Dämmung der Gebäudehülle geprägt war – kommt die Nutzung der großen Gebäudedachflächen zur Energieerzeugung. Ein vernetztes System soll verschiedene regenerative Energiepotenziale (Wind, Sonne, Abwärme) erschließen und diese gemeinsam am Standort nutzen.

Erstmalig sollen die städtebaulichen und energetischen Ziele auch mit den Ansprüchen an Mobilität in Verbindung stehen. Die regenerativ gewonnene Energie aus dem Energiedach kann sowohl für den Energieverbrauch aus dem Bereich Wohnen zur Verfügung stehen als auch für die Fortbewegung der Bewohner. Aus der vor Ort gewonnenen Energie gespeiste Elektrofahrzeuge wie Kleinwagen, Cityroller und Elektrobikes könnten den Pendlerbedarf decken. Für die Sanierung und Umgestaltung der Mittelachse wird ein Zeitraum von rund zehn Jahren geplant. Eine Arbeitsgruppe in der Genossenschaft ist nun dabei, die Umsetzung für die folgenden objektkonkreten Maßnahmen zu prüfen und im Detail zu planen.

Das Konzept und der Wettbewerbsbeitrag zur energetischen Sanierung der Mittelachse in Dresden-Gorbitz wurde durch die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Firma EA Energiearchitektur erarbeitet. Die EA Energiearchitektur entwickelt in Zusammenarbeit mit der TU Dresden und weiteren Partnern neueste Technologien, wie beispielsweise gebäudeintegrierte Kleinwindkraftanlagen.

In einem Folgebeitrag wird die EA Energiearchitektur die energetischen Einzelheiten des Konzeptes „Wohnen und Mobilität“ genauer vorstellen.

*Dr. Jürgen Hesse  
Vorstand der Eisenbahner-  
Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG*

*Antje Neelmeijer  
Leiterin Wohnungswirtschaft/Kommunikation  
[www.ewg-dresden.de](http://www.ewg-dresden.de)*

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

## GESOBAU AG aus Berlin ausgezeichnet: Integriertes Konzept für Märkisches Viertel

Die GESOBAU AG wurde beim Wettbewerb des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ für das Modernisierungsvorhaben Märkisches Viertel mit der Goldmedaille ausgezeichnet. Überzeugt haben die Jury das energetische Konzept, der geplante Umgang mit regenerativen Energien und der Ansatz moderner, integrierter Stadtentwicklung in der Berliner Großwohnsiedlung, die bis zum Jahr 2015 modernisiert wird.

Das Märkische Viertel in Berlin wurde in den 60er Jahren von international anerkannten Architekten erbaut, um die Wohnungsnot nach dem Krieg zu kompensieren. In 15.000 Wohnungen sollten zukünftig 38.000 Menschen wohnen – ein Vorhaben, das hohe Ansprüche an die architektonische Umsetzung stellte. Entstanden sind schließlich drei raumgreifende Gebäudeketten, die die erhalten gebliebenen Einfamilienhausquartiere umschließen. Seit den 80er Jahren gab es stetige Nachbesserungen an den Häusern, die nicht mehr modernen Standards entsprachen. Um immer weiter steigenden Betriebskosten und dem Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> durch die ungedämmten Fassaden und Fenster in der Zukunft einen Riegel vorzuschieben, bedarf es jedoch einer umfangreicheren Modernisierung sowohl innerhalb als auch außerhalb der Häuser. Mit einem bisher bundesweit einmaligen Investitionsvolumen von rund 440 Millionen Euro startete die GESOBAU AG 2008 das Großprojekt der energetischen Modernisierung von 13.000 Wohnungen im bewohnten Zustand bis zum Jahr 2015.

### Mieter in 2.000 Wohnungen profitieren bereits von der Modernisierung

Die Sanierung von 550 Wohnungen wurde in einem ersten Bauabschnitt im Eichhorster Weg bereits Ende 2008 abgeschlossen. Anfang 2009 begannen die umfassenden Modernisierungsarbeiten in weiteren 3.300 Wohnungen, 2.000 sind aktuell fertig gestellt. Die Baumaßnahmen umfassten den Einsatz von neuen, isolierten Fenstern



Die Wohnhausgruppe 905 am Wilhelmsruher Damm befindet sich derzeit im Bau. Quelle: GESOBAU AG

und einem Wärmedämmverbundsystem für die Fassade, den Austausch von Einrohrheizsystemen durch Zweirohrheizungen und damit verbunden die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten. Für die Mieter der 2.000 fertig gestellten Wohnungen zahlt sich die Modernisierung bereits heute aus. Die Heizkosten konnten hier um 40 bis 50 Prozent gesenkt werden. Das heißt, dass die Mieter bei einem „sensiblen“ Umgang mit ihrem Energieverbrauch 70 bis 85 Cent monatlich je Quadratmeter einsparen können. Durch diese Kostensparnis auf der Heizkostenseite steigt die Bruttowarmmiete trotz der Umlage der zulässigen Modernisierungskosten nur in geringem Maße (rund vier Prozent), was einer annähernden Warmmietenneutralität entspricht. Durch die ersten fertig gestellten Wohnungen werden bereits 8.000 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich eingespart. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden pro Jahr im Durchschnitt 1.500 Arbeitskräfte beschäftigt.

### Gesteigerter Wohnkomfort

Das Ergebnis der nachhaltigen und kompletten Modernisierung der Bestände zeigt aber auch in einem anderen Punkt seinen Erfolg. Der Wohnkomfort ist durch den Einbau moderner Badezimmer und Küchen

erheblich gestiegen, was sich in der Mieterzufriedenheit, aber auch den Vermietungserfolgen widerspiegelt. Derzeit werden die Wohnungen „vom Plan weg“ vermietet, was den künftigen Bewohnern die Möglichkeit einräumt, individuelle Vorstellungen noch in der Bauphase zu berücksichtigen. So kann beispielsweise die Farbe der Fliesen bestimmt und über den Einsatz einer Badewanne oder Dusche entschieden werden – je nach Bedarf.

Darüber hinaus baut die GESOBAU AG etwa 3.000 Wohnungen barrierearm um. Das bedeutet den Einbau bodengleicher Duschen, die Absenkung der Türschwellen, die Anhebung des Balkonbodens durch Latenroste und die Verbreiterung der Türen. Das Produkt „Wohnkomfort 50+“ aus diesem Segment wird inzwischen durch den TÜV-Rheinland zertifiziert. Bei Bedarf legt die GESOBAU AG auch zwei Wohnungen so zu einer Wohngemeinschaft für Senioren zusammen, dass dort drei Mietparteien Einzug halten können, jeweils mit zwei Zimmern und eigenen Badezimmern.

### Integrierte Stadtteilentwicklung

Das integrierte Gesamtkonzept für die Modernisierung des Märkischen Viertels

#### GESOBAU AG

**Gegründet:** 1900

**Mitarbeiter:** circa 300

**Wohnungen:** circa 37.000

**Internet:** www.gesobau.de



Hellere Hauseingänge sorgen für eine bessere Orientierung im Wohngebiet.

Quelle: GESOBAU AG

wurde nicht nur für die Energieeffizienz und den Wohnkomfort, sondern auch aufgrund des Stadtteilentwicklungskonzepts sowie den Partizipationsmöglichkeiten für die Bewohner ausgezeichnet. Ziel dabei ist, neben den Maßnahmen in den Wohnungen auch das Märkische Viertel als barrierearmen Raum zu gestalten und diesen, wenn immer möglich, zu begrünen.

Das Modernisierungskonzept der GESOBAU AG greift darüber hinaus aber auch die Forderung des Programms „Stadtumbau West“ des Berliner Senats auf, die Orientierung in der Großwohnsiedlung zu erleichtern. Nötig ist dies aufgrund städtebaulicher Probleme, die auf die Entstehungszeit der Siedlung zurückgehen: Uneinheitlich ausgerichtete Eingänge der Wohnhäuser, fehlende Bezüge der Wohngebäude zu den Straßen und schlecht definierte Zufahrten von den vorgelagerten Parkplätzen zu den Wohnhäusern sorgen dafür, dass nicht nur Ortsfremde oftmals Schwierigkeiten haben, ihr Ziel zu finden.

Zudem mangelt es an Orientierungshilfen wie zum Beispiel Blickpunkten und Sichtachsen. Abhilfe schaffen hier die Neugestaltung der Fassaden und Außenanlagen nach einem Farbmasterplan, der unter Beibehal-

tung der weißen Grundfarbe für jede Wohnhausgruppe einen ausgewählten Farbton vergibt und ihr so einen spezifischen Wiedererkennungswert verleiht. Dieser Farbton findet sich auch in den Orientierungstafeln wieder, die den Weg zu den Hauseingängen weisen, in den Hauseingangsbereichen und in den Hausfluren.



Auch das neue Wegeleitsystem hilft bei der Orientierung.

Quelle: GESOBAU AG

Weiterhin erhöht wird die Übersichtlichkeit durch die Schließung der bisher offenen Erdgeschossbereiche. Diese Maßnahme fördert das Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner und schafft gleichzeitig Platz für Müllcontainer, Fahrräder, Ladestationen für Elektrorollstühle und Mieterkeller. Die Eingangsbereiche werden durch neue Vorbauten hervorgehoben, die die frühere Uniformität der Fassaden durchbrechen und es

den Mietern erleichtert, sich im Märkischen Viertel zurechtzufinden.

### Größte Niedrigenergiesiedlung

Im Jahr 2015, nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel, werden die Kennzahlen, die die Energieeinsparverordnung für Neubauten vorsieht, um 30 Prozent, in einigen Fällen sogar um 50 Prozent unterschritten. Durch diese Energieeinsparung sinken die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Märkischen Viertels um jährlich 23.000 Tonnen. Zusätzlich hat die GESOBAU im September 2009 auch den Grundstein für eine langfristige umweltfreundliche Wärmeversorgung gelegt: Das Fernheizwerk Märkisches Viertel wird bis 2011 zu einem Biomasse-Heizkraftwerk umgebaut, das mit Kraft-Wärme-Kopplung arbeitet. Der reduzierte Energiebedarf und der Einsatz regenerativer Energien beim zentralen Versorger stellen sicher, dass das Märkische Viertel 2015 CO<sub>2</sub>-neutral und Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung sein wird.

Susanne Stöcker  
GESOBAU AG  
Susanne.stoecker@gesobau.de  
www.gesobau.de

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

# Gold für Wernigerode: komplexe Umgestaltung des Wohngebietes Stadtfeld

Im Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ wurde die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH 2009 mit einer Goldmedaille für ihr Konzept ausgezeichnet, die energetische Sanierung der Wohngebäude mit der Umgestaltung des Gebietszentrums und eines Schulstandortes im größten industriell errichteten Wohngebiet Wernigerodes zu verbinden.



Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) ist mit 3.171 Wohnungen der größte Wohnungsvermieter in Wernigerode.

Ein erheblicher Teil ihrer Bestände liegt in dem zwischen 1980 und 1985 gebauten Wohngebiet „Stadtfeld“. Es ist mit 2.150 Wohnungen das größte der insgesamt drei im komplexen Wohnungsbau der DDR entstandenen Wohngebiete. Das „Stadtfeld“ ist Wohn- und Lebensort für 3.100 Menschen. Fast jeder zehnte Einwohner Wernigerodes ist hier zu Hause. Das Gebiet übernimmt eine zentrale Aufgabe für die soziale Wohnraumversorgung in Werni-

gerode. Hier leben überdurchschnittlich viele Menschen, die auf Transferleistungen und Unterstützung angewiesen sind. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wernigerode die Aufnahme des „Stadtfeldes“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ beantragt. Die GWW unterstützt dieses Anliegen ausdrücklich und versteht sich als Impulsgeber bei der Gestaltung sozial stabiler Nachbarschaften. Das „Stadtfeld“ ist aber nicht nur ein wichtiges Wohngebiet mit besonderen Integrationsaufgaben, sondern hat

- als **Bildungsstandort** – mit einem Gymnasium, einer Grund- und einer Förderschule sowie zwei Kindertagesstätten,
- als **Zentrum des Sports** – mit dem Sportkomplex Kohlgartenstraße, der großen wettkampftauglichen Sporthalle Stadtfeld, dem Skater- und Spielpark sowie

- als **Stadtauftakt** – mit der Lage an der wichtigsten Einfallstraße aus dem Harzvorland
- bedeutsame Profile für die Stadt als Ganzes.

## Städtebauliches Konzept

Die im Stadtentwicklungskonzept Wernigerodes 2004 entwickelte Leitstrategie zielt darauf, das Wohngebiet „Stadtfeld“ als dauerhaft akzeptiertes Wohngebiet zu gestalten, das „preiswertes Wohnen in guter Qualität“ anbietet. Auf dieser Basis schlägt der Wettbewerbsbeitrag der GWW die städtebauliche Ausprägung folgender Images vor:

- „Städtischer Auftakt von Wernigerode“
- „Grünes Stadtfeld“
- „Stadtteil mit Wohn- und Lebensqualität“

Aus den Images leiten sich fünf Schwerpunkte für die Gebietsentwicklung ab:

- 1. Mehr Zentrum!** Der bestehende Verbrauchermarkt soll nach dem Wunsch des Eigentümers einem Neubau weichen. Damit ergeben sich Möglichkeiten zur Anlage eines attraktiven Stadtplatzes. Abgerundet wird die Erneuerung durch den Neubau eines soziokulturellen Zentrums, das Raum für qualifizierte Gemeinwesenarbeit bietet.
- 2. Bildung stärken!** Geplant ist ein Verbindungsbau zwischen dem Gymnasium und der Grundschule. Der Neubau ermöglicht die Erweiterung der Unterrichtsräume, Barrierefreiheit für beide Schulen sowie einen Mehrzwecksaal, der auch für Stadtteilveranstaltungen nutzbar ist. Verbunden damit ist die komplexe energetische Sanierung beider Schulgebäude und die Sanierung der Schulhöfe.
- 3. Stadteingang gestalten!** Beabsichtigt ist die markante gestalterische Aufwertung des Quartiersrandes. (siehe Abbildungen 2 und 3)



Abb.1: Die Vogelschau auf das Wohngebiet „Stadtfeld“ in Wernigerode lässt fünf schalenförmige Wohnquartiere erkennen, in die das Stadtteilzentrum sowie ein großer Schulstandort eingebettet sind. Das Quartier im Vordergrund, direkt an der Bundesstraße, prägt als Stadtauftakt die Wahrnehmung Wernigerodes.



Abb. 2: Fernblick auf das Quartier an der Bundesstraße, das als Stadtauftakt durch die „Welle“ gestalterisch aufgewertet werden soll.



Abb. 3: „Die Welle“ – Idee für einen markanten Stadtauftakt Wernigerodes und ein Zeichen der Gebietsaufwertung „Stadtfeld“ (gestalterische Prinzipskizze). Hier werden attraktive neue Wohnformen entstehen.

**4. Quartiere aufwerten!** In den nächsten Jahren ist die schrittweise energetische Sanierung und Wohnumfeldverbesserung in allen fünf Wohngruppen geplant.

**5. Freiräume nutzen!** Geplant ist die Verbesserung und Erweiterung der „Spiellandschaft“. So übernimmt die GWW die Pflege der von der Jugend gut angenommenen Skateranlage, in deren Nachbarschaft ein Verkehrsgarten entstehen soll. Weitere Ideen, wie beispielsweise ein Grabelandprojekt und ein Abenteuerspielplatz, werden gemeinsam mit den Bewohnern noch konkretisiert.

### Wohnungswirtschaftliches Konzept

Eine Analyse der heutigen Mieterstruktur der GWW ergibt folgendes Bild: Den Großteil der im „Stadtfeld“ Lebenden bildet die Gruppe der Mitte 30- bis Mitte 50-Jährigen in Single-, Partner- und Familienhaushalten. Etwa die Hälfte der Bewohnerschaft zählt zu den Erstbeziehern in den 1980er Jahren, deren Kinder mittlerweile eigene Haushalte gründet haben oder kurz davor stehen. Etwa jeder

fünfte Einwohner ist älter als 65 Jahre. Aber auch sehr junge Familien mit Kindern und Alleinstehende, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, leben im Gebiet. Bei dem Großteil der in den letzten Jahren ins „Stadtfeld“ gezogenen Bewohner handelt es sich um Haushalte mit geringem Einkommen. Heute sind 30 Prozent der Mieterhaushalte der GWW auf Grundsicherung angewiesen. Ausgehend von der heutigen Mieterstruktur und der Nachfrageentwicklung in Wernigerode wird die GWW ihre Angebotsentwicklung auf folgende Zielgruppen orientieren:

- **Senioren:** „Wohnen im Alter“ ist ein wichtiges Thema für immerhin jeden fünften Bewohner des Stadtteils. In den nächsten Jahren wächst der Anteil der Hochaltrigen.
- **Haushaltsgründer, junge Familien, Alleinstehende:** Für diese Gruppe kann das „Stadtfeld“ vieles bieten, neben preiswertem Wohnen eine sehr gute Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungsangeboten für Kinder.
- **Singles und Familien im mittleren Alter:** Ein großer Teil der Mieterschaft gehört zu dieser Klientel. Diese Gruppe wird auch als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren wachsen (geburtenstarke Jahrgänge der 1980er Jahre). Für sie können vom Umfang her begrenzt Wohnangebote mit höherem Ausstattungsstandard im „Stadtfeld“ interessant sein.

Die GWW beabsichtigt in den nächsten Jahren folgende drei Maßnahmenpakete, die sich auf insgesamt 854 Wohnungen beziehen:

- Besondere Aufwertung der Randbebauung am Wernigeröder Stadtauftakt – „Die Welle“ ▶



- Energetische Sanierung, verbunden mit begrenzten wohnwertsteigernden Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserung
- Technische Optimierung und verbessertes Energiemanagement für die bereits mit Hüllensanierung aufgewerteten Objekte

### Energetisches Konzept

Seit 1990 wurden 30 Prozent der Wohnungen im Stadtfeld mit kompletter Hüllensanierung energetisch aufgewertet, für den restlichen Bestand von 1.500 Wohnungen erfolgten bisher Teilsanierungen (Giebelndämmungen, Fenster, Hauseingangstüren). Der Wohnungsleerstand liegt bei moderaten drei Prozent. Untersucht wurden zwei Varianten baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung, um Neubaustandard zu erreichen, beziehungsweise diesen um 30 Prozent zu unterschreiten.

#### Bauliche Maßnahmen Variante 1: KfW-Effizienzhaus 100

Gebäude:

- alte Fenster erneuern,  $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Außenwanddämmung mit 100 mm, WLG 035
- Kellerdeckendämmung mit 40 mm Mineralwolle, WLG 045

Haustechnik:

- Absenkung der Auslegungstemperatur Heizung auf 70/55 aufgrund des geringeren Wärmebedarfs



Abb. 4: Das städtebauliche Entwicklungskonzept macht die Aufwertung der rot umrandeten Bereiche des Schulstandortes und des Zentrums deutlich, die durch Neubauten (rot) ergänzt werden. Der ebenfalls umrandete Stadtauftakt und die Spiellandschaft werden aufgewertet, die Quartiere schrittweise modernisiert.

- Ersatz der Einrohr- durch eine Zweirohr-Heizung

Nach Umsetzung der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf des Gebäudes um 36 Prozent.

#### Bauliche Maßnahmen Variante 2: KfW-Effizienzhaus 70

(Neubaustandard -30 Prozent):

Gebäude:

- alle Fenster erneuern,  $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Außenwanddämmung WDVS 200 mm, WLG 035
- Kellerdeckendämmung mit 60 mm Mineralwolle, WLG 035

Haustechnik: gleiche Maßnahmen wie in der ersten Variante

Nach Umsetzung dieser Variante würde sich der Endenergiebedarf des Gebäudes um 46 Prozent reduzieren. Die Kosten bewegen sich je nach Variante zwischen 226 und 308 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf die teilmodernisierten Gebäude ergibt sich ein Investitionsvolumen, welches sich für die rein energetischen Maßnahmen zwischen 10,15 und 13,85 Millionen Euro bewegt. Die Entscheidung, welche Variante in welchem Umfang in den nächsten Jahren zum Tragen kommt, hängt von den Finanzierungsbedingungen ab und befindet sich noch in der Abwägung.

### Optimierung der Wärmeversorgung

Mögliche Maßnahmen zur Optimierung der Wärmeversorgung wurden mit den Stadtwerken diskutiert. Das „Stadtfeld“ wird mit Fernwärme aus einem kraftwärmegekoppelten Heizkraftwerk versorgt (MHKW). Innerhalb der letzten zehn Jahre sind alle Hausanschlussstationen der GWW durch DDC-geregelte Kompaktstationen mit aufgeschalteter Gebäudeleittechnik ersetzt worden. Die Wärme aus dem MHKW hat einen KWK-Anteil von 77 Prozent und einen ausgewiesenen Primärenergiefaktor für Erzeugung und Netz von 0,306. Für 2012 ist eine Erneuerung der BHKW-Module vorgesehen, wodurch die Stromerzeugung um 15 Prozent gesteigert werden soll und damit der ohnehin schon

beachtliche Primärenergiefaktor nochmals verbessert wird.

Insofern erfolgt die Energieversorgung des Wohngebietes bereits heute effizient und ökologisch. Die weitere Verbesserung des ohnehin sehr guten Primärenergiefaktors in den kommenden drei Jahren sowie die Reduzierung der Verbräuche durch Modernisierung der Bestände lassen einen zusätzlichen Einsatz von Biomasse beziehungsweise thermischen Solaranlagen zur Wärmeversorgung weder ökologisch noch wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

### Resümee

Das geschilderte Vorgehen der Wohnungsbaugesellschaft zeichnet einen Weg vor, der vermutlich für die weitere Aufwertung industriell errichteter Wohngebiete verallgemeinerbar ist. Nämlich, dass energetische Sanierung, Wohnwertverbesserung und Energiemanagement als Einheit zu gestalten und den jeweiligen Standortbedingungen gemäß selbst innerhalb eines Quartiers differenziert zu handhaben sind.

Die Grenzen der wirtschaftlichen Tragbarkeit für die Unternehmen werden dabei schnell erreicht. Da die Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und zum Klimaschutz in den großen industriell errichteten Wohngebieten im gesellschaftlichen Interesse sind, der jeweiligen Stadt als Ganzes dienen und indirekt allen Marktteilnehmern zugutekommen, ist ihre öffentliche Förderung legitim und zwingend erforderlich.

*Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*

*Alle Fotos entnommen aus dem Wettbewerbsbeitrag der GWW Wernigerode zum Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“, Juni 2009.*

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

# Quartierskonzept Rintheimer Feld in Karlsruhe mit Goldmedaille ausgezeichnet

Mit etwa 13.000 Mietwohnungen ist die Unternehmensgruppe VOLKSWOHNUNG die größte Vermieterin in Karlsruhe und eines der großen kommunalen Immobilienunternehmen Baden-Württembergs. Seit über 85 Jahren steht die VOLKSWOHNUNG für die sozialpolitische Aufgabe, Karlsruher Bürgern kostengünstigen und hochwertigen Wohnraum anzubieten. Die kontinuierliche Modernisierung des Bestandes und die Entwicklung von Neubauprojekten sind Kernaufgaben der VOLKSWOHNUNG. Für das Quartierskonzept Rintheimer Feld wurde die Gesellschaft beim Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ mit der Goldmedaille gewürdigt.

Im Wohngebiet Rintheimer Feld besitzt die VOLKSWOHNUNG rund 1.000 Wohneinheiten. Die Lage ist günstig: Es ist nicht weit bis ins Zentrum, zu Kindergärten und Schulen ist es ein Katzensprung, die Straßenbahn hält vor der Tür. Zwischen den über 30 Mehrfamilienhäusern gibt es viel Grün. Als vor mehr als 50 Jahren mit deren Bau begonnen wurde, ging es vor allem um eines: Schaffung von möglichst viel günstigem Wohnraum. Eine typische Großwohnsiedlung der Nachkriegszeit entstand. Oberste Priorität bei der 1972 geplanten Nachverdichtung hatte der Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen, die sich immer größerer Beliebtheit erfreuten. Das Resultat waren fünf Punkthäuser mit bis zu neun Etagen und drei Hochhäuser mit bis zu 16 Etagen.



Modernisiertes Gebäude im Rintheimer Feld. Quelle: VOLKSWOHNUNG

Aufgrund des Gebäudealters und des nicht mehr zeitgemäßen technischen Zustands gibt es umfassenden Modernisierungsbedarf. Zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier sollte zusätzlich zur Sanierung auch das Umfeld einbezogen werden. Dazu erstellte die VOLKSWOHNUNG ihr Quartierskonzept Rintheimer Feld, das vom Bundesbauministerium prämiert wurde. „Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung“, erklärte VOLKSWOHNUNGS-Geschäftsführer Reiner Kuklinski. „Was wir im Rahmen unseres Quartierskonzeptes im Rintheimer Feld planen und realisieren, sämtliche Erfahrungen, die wir hier machen – all das wird ausschlag-

gebend für unsere Herangehensweise an andere Wohngebiete sein“, so Kuklinski.

Die Jury hob im „stimmigen und hervorragenden Gesamtkonzept der VOLKSWOHNUNG für ihre Siedlung Rintheimer Feld“ unter anderem Ideen zum Stadtteilentwicklungskonzept hervor, wie beispielsweise die Vision von „Rintheims Feldern“. Hier sind eine Stärkung des Parkcharakters und die Errichtung von Mieter- und Gemeinschaftsgärten vorgesehen. Auch der Ansatz, Bewohner und Gewerbetreibende umfassend in das Sanierungsprojekt einzubinden, wurde positiv beurteilt.

## Integrales Quartiers-Energiekonzept Karlsruhe-Rintheim

Ehrgeiziges Ziel der Gesellschaft ist es, im Rintheimer Feld den Primärenergieeinsatz um 80 Prozent gegenüber dem unsanierten Zustand zu senken. Im gleichen Maße werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert. Dieses Resultat soll unter Einbeziehung aller Möglichkeiten zur Optimierung – von modernster Technik über die laufende Betriebsoptimierung bis hin zum Nutzerverhalten – erreicht werden. Begleitend dazu werden die Gebäude nach und nach an ein Nahwärmenetz angeschlossen, das die alten Gas-Zentralheizungen und Kohle-Einzelöfen ersetzt.

Um innovative Sanierungstechniken und -maßnahmen beurteilen und vergleichen zu können, setzt die VOLKSWOHNUNG diese im Rintheimer Feld an drei baugleichen, zur Sanierung anstehenden Gebäuden ein. Das Projekt wird vom Forschungszentrum Jülich im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffiziente Stadt“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie unterstützt. Einer der drei Gebäuderiegel (Heilbronner Straße 27-31) wurde 2008 nach dem derzeitigen Standard saniert. Ein zweiter (Heilbronner Straße 33-37) wird durch verschiedene Technologien im Bereich der Gebäudephysik, der technischen Gebäudeausstattung und der Regelungstechnik nach Sanierung ein „Drei-Liter-Haus“. Im dritten Gebäude, dem „Experimentierhaus“ (Mannheimer Straße 43-47), werden weitergehende Innovationen erprobt einschließlich Maßnahmen zur passiven und aktiven Kühlung. Die Fachhochschule Karlsruhe und die RWTH Aachen begleiten die Modernisierungsmaßnahmen messtechnisch. Interaktionen zwischen Nutzer und Versorgungstechnik werden anhand detaillierter Messdaten ausgewertet. Die Ergeb-

nisse fließen in die Planungsgrundlagen für künftige Sanierungen ein.

## Zehn-Punkte-Programm

Im Jahr 2008 erstellte die Gesellschaft eine komplette Bestandsanalyse und gab eine Mieterbefragung in Auftrag. Aus den Ergebnissen wurde ein Zehn-Punkte-Programm entwickelt, das seit 2009 zusammen mit der Stadt Karlsruhe und den Bürgern vor Ort umgesetzt wird. Was das heißt, erläutert Reiner Kuklinski: „Über den rein technischen und kaufmännischen Horizont hinaus wollen wir auch die sozialen Handlungsfelder und das Wohnumfeld ins Zentrum künftiger Aktivitäten rücken. Unser Ziel ist es, das Quartier Rintheimer Feld in allen Bereichen fit für die Zukunft zu machen. Wir wollen die Potenziale unserer Wohnsiedlungen neu entdecken, stärken und entwickeln.“

Größere Kundennähe steht ganz oben auf der Agenda. Seit der Eröffnung im Juli 2009 haben über 1.000 Mieterinnen und Mieter das neue Mieterservice-Büro besucht. Sie freuen sich über kurze Wege und vor allem darüber, einen persönlichen Ansprechpartner direkt vor Ort zu haben.



Im Mieterservice-Büro finden Kunden mit ihren Belangen rund um die Wohnung ein offenes Ohr. Quelle: VOLKSWOHNUNG

Um den Dialog mit ihren Kunden weiter zu intensivieren, wurde im Januar 2010 zusätzlich ein Mieterbeirat gegründet. Er soll das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern fördern. Als direkte Ansprechpartner für die VOLKSWOHNUNG stellen sie den Informationsfluss zwischen beiden Parteien sicher. Auf der lebhaften Gründerversammlung zeigten die Mieterinnen und Mieter, die dem Aufruf der VOLKSWOHNUNG gefolgt waren, dass es viel zu tun gibt.

## Raum für Jung bis Alt

Etwa die Hälfte der Mieter im Rintheimer Feld ist über 60 Jahre alt. Das erfordert Anpassungen wie barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen und in den Sanitärräumen. Zwei weitere Ansätze, seniorengerechtes Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ zu realisieren, werden verfolgt:

1. Eine Kooperation mit einem Pflegeheim oder -dienst und
2. ein Wohnpartnerschaftsmodell in Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk.

Senioren leben oft in Wohnungen, die durch den Auszug der Kinder zu groß geworden sind. Sie könnten inspiriert werden, die ehemaligen Kinderzimmer an Studenten unterzuvermieten. Diese wiederum verpflichten sich, eine festgelegte Anzahl von Stunden pro Woche beim Einkauf oder Putzen in der Wohnung zu helfen und erhalten dafür ein preiswertes Zimmer. Das Studentenwerk Karlsruhe bringt die Interessierten

zusammen. Junge Familien brauchen im Gegensatz zu Senioren ehers ein Zimmer mehr. Durch eine andere Wohnungsaufteilung (beispielsweise eine Zwei- und eine Vier-Zimmer-Wohnung statt zwei Drei-Zimmer-Wohnungen) lässt sich der benötigte Wohnraum schaffen. Aber auch das Wohnumfeld muss stimmen. Ein Kleinkind braucht andere Spielmöglichkeiten als Schulkinder oder Jugendliche. Große Grünflächen bieten hier die Möglichkeit, allen gerecht zu werden, in dem man sie in unterschiedliche Bereiche unterteilt. Im Hinblick auf den bevorstehenden Generationswechsel werden Begegnungsstätten

eingerrichtet und gemeinsame Aktivitäten der Bewohner gefördert, um Spannungen – seien sie kultureller oder sonstiger Natur – vorzubeugen. Das ist ein Teilprojekt der „Sozialen Stadt“, wie auch die Einbindung von Jugendlichen in soziale Belange im Quartier, zum Beispiel in die Betreuung von Senioren, Schülern oder Kleinkindern oder in den Erhalt und die Pflege der Anlagen. Jugendliche werden oft als Störfaktor von Anwohnern wahrgenommen, auch das



Ein von der VOLKSWOHNUNG unterstütztes Spielplatzfest im September 2009 brachte Menschen aus Alt-Rintheim und dem Rintheimer Feld zusammen. Quelle: VOLKSWOHNUNG

ist ein Ergebnis der Mieterbefragung. Sie treffen sich fast ausnahmslos auf der Straße oder auf öffentlichen Plätzen, und dort gibt es wenig Möglichkeiten, sich sinnvoll zu beschäftigen. Die VOLKSWOHNUNG stieß deshalb das Projekt „Jugend gestaltet sich einen Raum“ an, an dem 18 junge Menschen im Alter von 13 bis 21 Jahren teilnahmen. „Was wir uns wünschen, ist ein gemütlicher Ort zum Chillen, Spaß haben, Musik hören und Spiele spielen“, betonten die Jugendlichen bei einem Treffen im Dezember 2009.

Die VOLKSWOHNUNG wird noch in diesem Jahr Räumlichkeiten im Rintheimer Feld zu einem Jugendtreff umbauen. Dass die künftigen Nutzer von Anfang an in die Planung einbezogen sind, ist besonders erfreulich und fand großen Anklang bei allen Partnern und Institutionen, die sich im Rintheimer Feld für bessere Lebens- und Aufenthaltsqualität einsetzen. „Eines der Projektziele ist es, einen Raum zu schaffen, der von allen akzeptiert wird, um Konflikte im Stadtteil zu verringern. Aber genauso entscheidend für die Zukunft der Bewohner und des Quartiers Rintheimer Feld ist es, die berufliche Qualifizierung von Jugendlichen zu fördern, damit ihre Chancen in der Arbeitswelt steigen“, erklärte Kuklinski.

Beatrice Kindler  
Leiterin Unternehmenskommunikation  
VOLKSWOHNUNG GmbH  
beatrice.kindler@volkswohnung.com  
www.volkswohnung.com