

11. Forum des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen
Braunschweig, Haus der Kulturen | 23. Oktober 2014

INNOVATIVE BAUHERREN – NEUES WOHNEN
netzwerk**DOKUMENTATION**

7



PROGRAMM

NETZWERK BAUKULTUR NIEDERSACHSEN | 11. Forum am 23. Oktober 2014

10.00 Uhr	„Come in“
10.30 Uhr	Begrüßung Maren Sommer, Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig Prof. Bernd Krämer, Beirat des Netzwerks Baukultur in Niedersachsen
10.45 Uhr	Grußwort Heinz-Georg Leuer, Stadtbaurat der Stadt Braunschweig
Thema	„Innovative Bauherren – Neues Wohnen“
11.00 Uhr	Exkursion zur Weststadt Wilhelm-Bracke-Gesamtschule (Springmeier Architekten, Braunschweig) Wohngebiet „Am Alsterplatz“ (DV Deffner Voitländer Architekten, Dachau)
13.00 Uhr	Mittagsimbiss
13.40 Uhr	Beiratswahl
13.55 Uhr	Schlaglicht Wohnen Rüdiger Warnke, Vorsitzender der Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH
14.00 Uhr	Heiner Pott, Direktor des vdW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Renaissance des Wohnungsbaus – die Wohnungswirtschaft als Motor und Partner der Stadtentwicklung
14.20 Uhr	Prof. Walter Ackers, Stadtplaner, Braunschweig Die Stadt wächst nach innen. Das neue Quartier Nördliches Ringgebiet in Braunschweig
14.40 Uhr	Christian Bried, Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm und ihr Projekt Stadtrejal
15.00 Uhr	Kaffeepause
15.30 Uhr	Dieter Cordes, ehemaliger Geschäftsleiter der GBH Hannover Die Verantwortung des Bauherren. Projektbeispiele des Deutschen Bauherrenpreises 2014 (Auslober: GdW/BDA/Deutscher Städtetag)
16.15 Uhr	abschließende Diskussion Prof. Michael Mönninger, HBK Braunschweig, Moderation



Veranstaltungsort: Haus der Kulturen, Am Nordbahnhof 1A, 38106 Braunschweig

Eine Kooperation des Netzwerks
Baukultur in Niedersachsen
mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Zum ersten Mal tagte das Netzwerk Baukultur mit dem 11. Forum in Braunschweig und lud die rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung zu einer Exkursion in die Braunschweiger Weststadt ein. Am Nachmittag des Forumstages fanden die Vorträge mit Themenschwerpunkten aus Politik, Planung und Wohnungswirtschaft im Haus der Kulturen statt. „Unternehmen der Wohnungswirtschaft spielen als Bauherren und Investoren einen wesentlichen Part, wenn es darum geht, dass Bauprojekte gestalterische Ansprüche erfüllen und zugleich ökologisch und ökonomisch sinnvoll und sozial gerecht sind“, sagte Maren Sommer, Geschäftsführerin der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, bei der Eröffnung der Tagung.



IM GESPRÄCH MIT

Rüdiger Warnke, Vorsitzender der Geschäftsführung Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Maren Sommer, Geschäftsführerin Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Sehr geehrter Herr Warnke,
Sehr geehrte Frau Sommer,

die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat als Mitglied des Netzwerks Baukultur in Niedersachsen dieses 11. Forum heute initiiert, gefördert und inhaltlich mit uns gestaltet. Warum ist Ihnen das Thema Wohnungsneubau wichtig – oder vielleicht wieder wichtig?

Rüdiger Warnke: Das ist insbesondere wichtig, weil der Wohnungsmarkt in Braunschweig sich wesentlich verändert hat. Wenn wir die letzten fünf Jahre zusammenfassen, dann müssen wir feststellen, dass wir aus einem Wohnungsüberangebot in einen echten Nachfrageüberhang gekommen sind. Das bedeutet, dass wir auf diese neue Marktsituation reagieren müssen. Wir haben vor fünf Jahren in Braunschweig noch erhebliche Leerstände gehabt und heute haben wir durch die prosperierende Stadt, durch den Zuzug, durch die Attraktivität

der Stadt Braunschweig eine völlig veränderte Situation. Es gibt wieder eine hohe Nachfrage an Wohnraum – und der ist insbesondere sehr ausdifferenziert. Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen von den einkommensschwächeren Haushalten bis zu sehr, sehr einkommensstarken Haushalten gibt es eine unglaublich stabile, gute neue Nachfrage. Und darauf wollen wir reagieren. Darauf müssen wir uns einstellen. Das wollen wir auch als kommunales Wohnungsunternehmen als unsere Hauptaufgabe verstehen.

„Es gibt wieder eine hohe Nachfrage an Wohnraum – und der ist insbesondere sehr ausdifferenziert.“

Nachdem viele Jahre von Ihnen fast ausschließlich Bestand gepflegt wurde, bedeutet die von Ihnen beschriebene Renaissance des Wohnungsneubaus also ganz neue Aufgaben. Müssen Sie sich als Wohnungsgesellschaft neu aufstellen? Sind Sie dafür ausgerichtet?

RW: Wir haben uns neu aufgestellt. Wir haben nach dieser lange Phase der Bestandsmodernisierung und der Sanierung der Bestände jetzt einen neuen Bereich Neubau und Immobilienmanagement eingerichtet. Geschäftsführerin für diesen Bereich ist Frau Maren Sommer geworden, die vor zwei Jahren zu uns ins Unternehmen gekommen ist, um genau diese strategische Neuausrichtung für Stadtteilentwicklung, Regionalplanung und Wohnungsbau auf den Weg zu bringen – kein einfacher Prozess, weil wir uns natürlich in diesem neuen Geschäftsfeld auch komplett neu orientieren mussten und jetzt seit zwei Jahren mit einer guten Projektplanung dabei sind, uns mit drei großen Neubauvorhaben hier in Braunschweig zu beschäftigen.

Die Stadt Ulm hat eine kommunale Projektentwicklungsgesellschaft gegründet, von deren Erfolgen wir im Laufe des Tages noch hören werden. Ist es aus Ihrer Sicht ein möglicher oder vielleicht sogar richtiger Schritt, eine solche Gesellschaft dazwischen zu schalten?

Maren Sommer: Im Grunde genommen machen wir als kommunale Wohnungsbaugesellschaft die Projektentwicklung für das Nördliche Ringgebiet auch in Form eine GmbH für die Stadt. Das ist übertragbar. Für den Wohnungsneubau, wenn er in diesem großen Umfang in einer Stadt realisiert werden soll, ist eine Projektentwicklungsgesellschaft ein ganz wichtiges Instrument. Sie kann in Zusammenarbeit mit der Stadt eben auch ganze Gebiete entwickeln. Wir kennen das traditionell eher aus dem gewerblichen Bereich, aber jetzt, wo in einigen Großstädten der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist und wo wir erkennen, dass wir für bezahlbaren Wohnraum in großem Stil sor-

gen müssen, da ist so eine Projektentwicklungsgesellschaft eigentlich unabdingbar.

„Für den Wohnungsneubau, wenn er in diesem großen Umfang in einer Stadt realisiert werden soll, ist eine Projektentwicklungsgesellschaft ein ganz wichtiges Instrument.“

Auf unserer Exkursion am Vormittag werden wir unter anderem die Planung für das neue Wohngebiet „Am Alsterplatz“ in der Braunschweiger Weststadt kennen lernen. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH will hier in den Jahren 2016 und 2019 in 200 neue Mietwohnungen investieren. Sie haben dafür im Februar einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Waren Sie zufrieden mit dem Ergebnis? Oder hätten Sie sich an der einen oder anderen Stelle noch mehr Innovation gewünscht? Unser heutiges Thema ist ja Innovation im Wohnungsneubau – innovative Bauherren.

MS: Wir haben in den letzten beiden Wettbewerbe, die wir durchgeführt haben, sehr gute Ergebnisse erzielt. In dem angesprochenen städtebaulichen Wettbewerb waren wir überrascht, wie qualitativ und vielfältig die Ergebnisse waren, die vorgelegt wurden. Wir sind mit dem Entwurf, der den ersten Preis erhalten hat, sehr zufrieden und werden ihn auch umsetzen. Die Planer haben verstanden, dass wir als Wohnungsbaugesellschaft einen Mix an Wohnraum anbieten wollen: öffentlich gefördert, frei finanziert, aber auch Eigentum. Ein kleines Segment an Wohneigentum werden wir auch in



der Weststadt realisieren, um hier einen guten Bevölkerungsmix zu behalten.

Was sind aus Ihrer Sicht Qualitäten eines innovativen Wohnkonzepts? Welche Richtung schlägt die Wohnungsgesellschaft ein: Das Ideal des durchmischten Quartiers mit einem gelungenen Zusammenspiel aus Arbeiten und Wohnen? Oder ein möglichst flexibler Wohnraum, der sich im Laufe der Jahrzehnte an andere Wohnbedürfnisse anpassen kann?

RW: Sowohl, als auch. Das darf ich gleich mal voranstellen. Unsere Aufgabenstellung ist es insbesondere, für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das hört sich vielleicht erst einmal ein bisschen antiquiert an, trifft aber dennoch den Kern. Worum geht es? Wir müssen für die unterschiedlichen Nachfragegruppen qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Was heißt das konkret zum Beispiel in der Braunschweiger Weststadt am Alsterplatz?

RW: Das bedeutet ein ausreichendes, bezahlbares Angebot im Bereich der Single-Wohnungen genauso vorzuhalten wie eine entsprechende Familienwohnung, die ebenso eine Wohnungsgemeinschaft aufnehmen kann und auch ganz neue Wohnideen zulässt. Wir haben eine wunderbare Chance, finde ich, schon jetzt in der Projektplanung alle diese Nachfragegruppen zu bedienen. Das muss qualitativ sein in der Architektur, weil dies auch ein Stück Stadtteilentwicklung darstellt. Auf der anderen Seite müssen wir aber auch die betriebswirtschaftliche Komponente, die Bezahlbarkeit der Wohnung im Auge haben. Darum ist es in unserer Planung so wichtig, genau herauszufinden, wo die Nachfrage liegt und wie wir diesen Wohnraum dann auch unterschiedlich mit neuen Wohnformen bedienen können. Wir denken zum Beispiel an ambulant betreute Wohngruppen, wir denken auch an Schwerbehinderten-Wohnraum, an Wohnraum für ältere und für jüngere Menschen.

Und wenn man ein Stück weit nach vorne schaut in die nächsten Jahrzehnte hinein – und das ist ja immer die große Kunst, die Innovation – dann müssen wir das genau hin bekommen.

„Das muss qualitativ sein in der Architektur, weil dies auch ein Stück Stadtteilentwicklung darstellt.“

Es geht aber auch um bezahlbaren Wohnraum. Sie als Vertreter einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft müssen ja auch dem privaten Markt entgegen steuern und Gruppen bedienen, die öffentlich geförderten Wohnraum benötigen. Sind Ihnen da gestalterisch engere Grenzen gesetzt? Ist für Sie genauso viel möglich wie für einen privaten Investor?

RW: Wir dürfen nicht aus dem Auge verlieren, dass sich die Baukosten in erheblichem Umfang nach oben entwickeln. Die kennen im Moment nur eine Richtung. Es geht nach oben. Die entsprechenden Herstellungskosten können wir nicht ausblenden und auch kaum beeinflussen. Wir müssen aber dennoch versuchen, aus einer gelungenen Planung heraus mit zusätzlicher öffentlicher Förderung Qualität zu realisieren. Und das ist, glaube ich, die ganz große Herausforderung. Das ist ein Spagat für alle Investoren. Nicht einfach, aber lösbar.

Wo findet man gute Vorbilder? Muss man ins Ausland schauen? Wohin schauen Sie, wenn Sie sich jetzt neu orientieren in so einem Markt?

MS: Das Wichtigste ist, dass man auch für neue Projekte die vorhandene Identität eines Stadt-



raumes nicht aus den Augen verliert. Wir haben bei diesen beiden Beispielen aus Braunschweig, die wir heute vorstellen – die Weststadt, ein in den 1960er bis 1970er Jahren geprägtes Quartier am Rande der Stadt, und das Nördliche Ringgebiet, ein integrierter neuer Stadtteil in der Stadt – zwei ganz unterschiedliche Stadträume, die sich in den jeweiligen Entwürfen sehr gut wiederfinden. Natürlich guckt man sowohl im eigenen Land, als auch im Ausland. Ich glaube aber nicht, dass es darauf ankommt. Ich glaube es ist wichtig, in einem Planungsprozess die vorhandenen Potentiale zu erkennen und sie in einen aktuellen Entwurf umzusetzen. Das ist die Kunst.

Das Nördliche Ringgebiet ist ein ganz typischer Braunschweiger Städtebau, der sich sehr gut vernetzt in die vorhandene Struktur. Er nimmt Anleihen am Östlichen Ringgebiet, an Blockrandstrukturen, erkennt also Qualitäten, die wir schon in der Stadt haben, und versteht sie neu zu nutzen. In der Weststadt glaube ich, dass der Städtebau einen Impuls geben kann, weil er es schafft, die

Potentiale in diesem naturräumlich geprägten Umfeld mit vielen guten Freiräumen weiter zu nutzen und zu entwickeln.

„Das Wichtigste ist, dass man auch für neue Projekte die vorhandene Identität eines Stadtraumes nicht aus den Augen verliert.“

Eines der Ziele des heutigen Tages war es, die vielen Akteure, die hier zusammen spielen – kommunale Verwaltung, Politik, Wohnungsbaugesellschaften, aber auch Planer und Architekten – zu einem Dialog zusammen zu bringen. Das große Interesse und die Teilneh-

merliste zeigen, dass Ihnen das auch gelungen ist. Welche Erwartungen verknüpfen sich für Sie damit?

„Ich habe immer wieder festgestellt, dass alle Interessengruppen einfach unterschiedliche Sprachen sprechen, aber ein gemeinsames Ziel haben. Sie wollen beide einen Stadtteil oder ein Gebäude errichten.“

MS: Mir war es wichtig, dass man den Dialog über Baukultur ganzheitlich stattfinden lässt, da ich aus meinem beruflichen Background schon in den verschiedenen Bereichen tätig war. Für das Umsetzen der Projekte brauchen wir natürlich die Akteure am Markt, die Investoren, die Bauherren. Ich habe immer wieder festgestellt, dass alle Interessengruppen einfach unterschiedliche Sprachen sprechen, aber ein gemeinsames Ziel haben. Sie wollen beide einen Stadtteil oder ein Gebäude errichten. Ich glaube, dass dieser heutige Ort – ein Haus der Kulturen, der ja auch schon Vielfalt beinhaltet – ein guter Ort ist, um über Baukultur in dem ganzheitlichen Sinne nachzudenken. Qualität und Bezahlbarkeit sind in diesem Falle die beiden Schwerpunkte, die mir am Herzen liegen.

Die Auswahl der heutigen Redner unterstreicht, dass sie die Verantwortung des Bauherrn – und hier insbesondere der Wohnungsbaugesell-

schaften – in diesem Prozess heraus arbeiten wollen. Kann man es auf den Punkt bringen: Jeder Architekt kann nur so gut sein wie sein Bauherr? So risikofreudig? So innovativ? So zeitgemäß?

MS: Ich möchte es nicht so ausdrücken, denn ich glaube, die Qualität und den Erfolg eines Projektes werden wir nur erreichen, wenn die Zusammenarbeit zwischen Bauherren und Architekten bzw. Ingenieuren gut funktioniert, um die gemeinsamen Ziele dann auch verwirklichen zu können.

Was ist für Sie Baukultur, wenn Sie es mit einem Satz beschreiben sollen? Ein gutes Ergebnis oder der Weg dorthin? Wo müssen wir weiterdenken?

MS: Natürlich ist das Ergebnis das, was nachher bewertet wird. Es hat sich aber in den letzten Jahren gezeigt, dass der Erfolg wesentlich mit dem Weg zusammenhängt. Deswegen sind Planungsprozesse so wichtig. Und auch die Verwaltung ist ein ganz wichtiger Partner in diesem Zusammenspiel.

Vielen Dank für diese Gedanken vorab. Ich bin jetzt sehr gespannt auf den Tag!

Interview: Nicole Froberg, Netzwerk Baukultur in Niedersachsen



BAU KULTUR
Niedersachsen

www.baukur-niedersachsen.de

RENAISSANCE DES WOHNUNGSBAUS

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS MOTOR UND PARTNER DER STADTENTWICKLUNG

Heiner Pott, Direktor des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Sehr viel schneller als wir es gedacht haben, ist das Thema Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft wieder aktuell geworden. Die teilweise rasanten Veränderungen in den Ballungszentren, die Auswirkungen der demografischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen haben die Diskussion um die Weiterentwicklung der Wohnungswirtschaft in Deutschland neu befeuert. Hinzu kommen jetzt neue Herausforderungen im Zusammenhang mit der Energiewende und – jüngst – der Flüchtlingspolitik.

Die Wohnungspolitik hat im politischen Alltag wieder an Bedeutung gewonnen. Die Frage, wie man den unterschiedlichen Herausforderungen begegnen kann, stellt sich neu. Neue Wohnungsbauprogramme werden nicht nur diskutiert, sondern – wie in Niedersachsen auch – auf den Weg gebracht. Und überall wird nach Lösungen für die anstehenden Probleme gesucht. Dabei zeigt sich, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland – und damit auch in Niedersachsen – nicht ein Wohnungsmarkt ist.

Es gibt zahlreiche Teilmärkte, die sich regional, sozial und strukturell gänzlich unterschiedlich darstellen.

Wir haben – teilweise sogar innerhalb einer Stadt – angespannte und entspannte Wohnungsmärkte, Leerstände und – jedenfalls für bestimmte Nachfragegruppen – zusätzlichen Wohnungsbedarf. Die ständig zunehmende Differenzierung der Wohnungsteilmärkte vollzieht sich regional auf der Anbieter- und Nachfrageseite. Insgesamt wird der Wohnungsmarkt immer disperser und unübersichtlicher. In Hannover, Wolfsburg und Braunschweig haben wir z. B. einen erheblichen Zuzug, während im Harz oder Weserbergland die Bevölkerungszahl abnimmt. Wir haben es mit ganz unterschiedlichen quantitativen und qualitativen Bedarfen zu tun. Die verbesserte Förderung z. B. des Wohnungsbaus in Niedersachsen sowie der Städtebauförderung werden für sich allein nicht genügen, um die Herausforderungen zu bewältigen. Die Sozialwohnungsbestände entwickeln sich schnell und stark rückläufig.



Neue soziale Bindungen werden nur in geringem Umfang – trotz der guten Landesförderung – neu geschaffen. Gerade hier haben wir aber in den Ballungszentren einen wachsenden Bedarf. Für die unteren Einkommensgruppen und Transferbezieher ist es dort immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Der Druck auf preiswerten Wohnraum durch Besserverdienende wächst. Neuer, preiswerter Wohnraum wird aber nicht schnell genug geschaffen. Das zunehmende Engagement privater Investoren in teuren Wohnraum mit hohen Renditeerwartungen auf den Wohnungsmärkten entlastet die Situation nicht unbedingt. Es werden deshalb in den Städten und Kommunen Lösungen gesucht, wie möglichst schnell und unkompliziert bezahlbarer Wohnraum in stadtgestalterisch ansprechender Form errichtet werden kann. Spätestens an dieser Stelle wendet sich die Kommunalpolitik mit großen Augen an ihr Wohnungsunternehmen.

Worüber reden wir heute in Niedersachsen? Wir reden über ca. 55 kommunale Wohnungsunternehmen mit über 200.000 Wohnungen, in denen etwa eine halbe Million Menschen leben. Mit in den Blick zu nehmen sind auch die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit einer etwa ähnlich großen Zahl von Wohnungen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen standen noch vor wenigen Jahren in vielen Städten und Gemeinden zur Disposition. Um die Finanznot der Kommunen zu lindern, sollten sie – wie andere städtische Betriebe – veräußert werden. Dort, wo dies geschehen ist, führten die Verkaufserlöse selten zur nachhaltigen Konsolidierung des Haushaltes. Häufig ermöglichen sie nur den Verzicht auf eigentlich notwendige Sparmaßnahmen. Heute kann man sagen, dass der Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen die Finanzprobleme der Kommunen nicht gelöst hat. Heute wäre man froh, wenn man sie noch hätte.

Kommunale Wohnungsunternehmen sind mehr als ein Wirtschaftsgut und ein Vermögensbestandteil. Sie sind ein strategisches Instrument der Stadtentwicklung. Ihr Wert ist wesentlich höher als der rechenbare Beitrag zum aktuellen Geschäftsergebnis der Kommune.

Durch ihre Bereitschaft zur Unterbringung auch einkommensschwacher Haushalte, mit ihren Investitionen in die Modernisierung von Wohnungsbeständen, ihrem Einsatz für die Stabilisierung von Wohnquartieren und für den Stadtbau erbringen die kommunalen Wohnungsunternehmen außer den unmittelbaren betriebswirtschaftlichen Renditen erhebliche zusätzliche Leistungen zu Gunsten der Städte. Sie erbringen eine echte soziale Rendite. Hingegen ist die Bereitschaft zur Kooperation von privaten Investoren der freien Wirtschaft, z. B. bei der Lösung von sozialen Wohnraumversorgungsfragen und Problemen der Stadtentwicklung, gering ausgeprägt.

Uns allen ist, glaube ich, klar: Ein wesentlicher Erfolg der Stadtentwicklungspolitik wird immer

daran zu messen sein, ob es gelingt, unbeschadet kleinräumiger Konzentration von bestimmten Bevölkerungsgruppen in unseren Kommunen eine durchmischte Belegungsstruktur zu schaffen, bei der sowohl ältere Menschen wie auch Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen mit besserem Einkommen gemeinsam ihren Wohn- und Lebensraum haben. Genau an dieser Stelle haben in der Vergangenheit die Wohnungsunternehmen mit ihrer Unternehmensphilosophie dafür gesorgt, dass guter und preiswerter Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt wurde.

In Niedersachsen – und das gilt in gleicher Weise auch für Bremen – sind es die Wohnungsunternehmen mit ihrer Mietpreispolitik, die mietspreisdämpfend wirken. Sie bieten nach wie vor häufig genug deutlich unter dem Marktniveau ihre Mietwohnungen an. Deshalb sind die kommunalen Wohnungsunternehmen die geborenen Partner der Städte bei der sozialen Wohnraumversorgung vor allem für einkommensschwache und benachteiligte Haushalte.

Sie sind im Regelfall die Träger von Projekten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die freie Wirtschaft erklärt sich selten bereit, durch Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme soziale Bindungen einzugehen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind die Gewährsträger der Städte bei der Stabilisierung gefährdeter Wohnquartiere. Sie sind es im Zweifelsfall, die auch eine notwendige Schlüsselinvestition zur Stärkung des Quartiers auf den Weg bringen, wie z. B. in Bremen-Tenever oder in Wolfsburg die „Neue Burg“ in Detmerode. Sie übernehmen auch mit ihren Modernisierungsprogrammen und mit der Instandhaltung ihrer Gebäude und ihres Wohnumfeldes eine Schlüsselrolle bei Erneuerung und Weiterentwicklung der Stadt. Sie sind diejenigen, die – anders als viele andere – ihre Bestände in den letzten 20-30 Jahren systematisch saniert haben.

Unsere kommunalen Wohnungsunternehmen haben eine Vorreiterrolle: Die Zahl der barrierefreien Wohnungen ist mehr als doppelt so hoch wie bei anderen Vermietern. Das gilt ebenso für den Bereich der energetischen Sanierung. Unsere Unternehmen sind auch Vorreiter, wenn es darum geht, neue Wohnformen für ältere Menschen anzubieten. Damit meine ich insbesondere Wohngemeinschaften und Wohnformen des betreuten Wohnens. Die kommunalen Wohnungsunternehmen halten ihre Bestände offen für alle Nachfragegruppen und sorgen mit ihrer Geschäftspolitik für eine Durchmischung der Quartiere und sozialen Frieden in der Kommune. Sie können als Wohnungsunternehmen aber mehr als die reine Wohnraumversorgung; Sie sind Vorreiter und Garanten für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Denn Wohnen ist mehr als „ein Dach über dem Kopf“.

Stadtentwicklung lässt sich heute nur dann sinnvoll betreiben, wenn die Stadt so gesehen wird, wie sie ist: Nämlich in der Summe ihrer Quartiere. Diese Quartiere müssen wir – vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungsprozesse – in den Blick nehmen, systematisch analysieren und dafür Handlungskonzepte entwickeln. Notwendig ist eine dauerhafte, koordinierte Zusammenarbeit aller Akteure für alle Lebensbereiche. Denn die Frage,

ob z. B. Integration gelingt, entscheidet sich in den Quartieren. Das gilt auch für die Arbeit in der Jugendhilfe, bei Fragen der Sicherheit im Quartier oder bei Maßnahmen gegen die Vereinsamung älterer Menschen.

Genau an dieser Stelle habe unsere Wohnungsunternehmen mit ihrem Engagement und ihrer Strukturpolitik für wirksame Ansätze einer aktiven Quartiersarbeit gesorgt. So hat u. a. in Braunschweig die Nibelungen – gemeinsam mit der Braunschweiger Baugenossenschaft und der „Wiederaufbau“ sowie der Stadt Braunschweig – ein beispielhaftes Quartiersmanagement eingerichtet. Auf diese Weise konnte mit der Weststadt ein problematischer Stadtteil stabilisiert werden. In Hannover haben die GBH in Vahrenheide-Ost, in Hainholz, in Mittelfeld, die KSG Hannover in Langenhagen, die gbg in Hildesheim erfolgreich Quartierskonzepte umgesetzt.

Es sind die Wohnungsunternehmen mit ihrem „Frühwarnsystem“, die frühzeitig die Notwendigkeit von Quartiersmanagement erkennen und dies – soweit wie möglich – aus eigener Kraft initiieren. Diese und andere Beispiele sind ein Grund dafür, dass die Gesellschafter der kommunalen Wohnungsunternehmen gelegentlich Projekte mit einer geringen Rendite akzeptieren. Das geht aber nur dann, wenn an anderer Stelle eine Rendite erzielt wird. Denn am Ende können auch kommunale Wohnungsunternehmen nicht zaubern.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben mit ihren Projekten eine hohe Kompetenz in der Projektarbeit entwickelt und nutzen diese z. B. für das Bauträgergeschäft, das sie zur Ertragssteigerung mit professionell kalkuliertem, unternehmerischem Risiko betreiben. Mit ihrem professionellen Management, ihrer Projekterfahrung, qualifizierten Fachleuten und spezifischer Ortskenntnis übernehmen sie inzwischen schwierige und größere Infrastrukturprojekte.

Die Liste der Projekte reicht von Kindertagesstätten über Schulprojekte, Studentenwohnheime, die Sanierung von Theaterbauten, Errichtung von Parkhäusern bis hin zum Bau von Feuerwehrhäusern. Diese Liste ließe sich beliebig fortsetzen.



Die Kommunen haben mit der Beauftragung ihrer Unternehmen bei Infrastruktur-Projekten gute Erfahrungen gemacht; dies hat sich auch bei schwierigen Projekten bewährt. Sie haben darüber hinaus aber einen ganz wesentlichen Vorteil: Sie können mit einem intelligenten Einsatz des ÖÖP/ÖPP (Öffentlich-Öffentliche-Partnerschaft) den kommunalen Haushalt entlasten und damit ihren kommunalen Gestaltungsspielraum wesentlich erweitern.

Zusammenfassend möchte ich feststellen, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren bewiesen haben, dass sie für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung unverzichtbar sind.

Ganz am Ende erlaube ich mir persönliche Anmerkung, die weit über die Wohnungswirtschaft hinausgeht und die sich auf das Quartiersmanagement bezieht: Das Quartiersmanagement hat aus meiner Sicht über die eigentliche Wohnungswirtschaft hinaus eine überragende Bedeutung, wenn es darum geht, die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen bewältigen zu können.

Lassen Sie mich ein Resümee ziehen: Wohnungsunternehmen sind kein Tafelsilber. Wohnungsunternehmen sind mehr denn je Gold wert und unverzichtbar.

- Sie sichern nicht nur den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag.
- Sie bauen mit hoher Qualität und vermieten zu fairen Preisen.
- Sie sind Vorreiter bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude und bei der Entwicklung neuer Energiekonzepte.
- Sie kümmern sich um die Sicherheit im Quartier.
- Sie verwalten die Wohnungen mit sozialer Kompetenz.
- Sie sind Partner der Mieterinnen und Mieter.
- Sie garantieren mit Dauermietverträgen ein sicheres Wohnen.
- Sie bieten den Bewohnern von Sozialwohnungen auch nach dem Auslaufen der sozialen Bindungen günstige Mieten.
- Sie sind Partner der Kommune bei der Versorgung sozialer Randgruppen mit Wohnraum.
- Sie haben bei der Integration von Zuwanderern auch in den kommenden Jahrzehnten eine unverzichtbare Aufgabe.
- Sie sind ein kompetenter Dienstleister für die steigenden Anforderungen der Betreuung von Mietern (Soziales Management).
- Sie sind mit ihrer Kompetenz als Planer und Bauträger für Immobilien aller Art und als Erschließungsträger einsetzbar.
- Sie können als Akteure öffentlicher Infrastruktureinrichtungen den kommunalen Haushalt entlasten.

Die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen



DIE STADT WÄCHST NACH INNEN.

DAS NEUE QUARTIER NÖRDLICHES RINGGEBIET IN BRAUNSCHWEIG

Prof. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner, Braunschweig

Die Stadt wächst nach innen. Darüber sind wir richtig glücklich. Mein ganzes Leben war eigentlich der Versuch, die Menschen für das Thema Stadt zu begeistern, und zwar im Sinne einer vitalen Mischung und städtischen Dichte. Ein Leben im Kontext eines städtischen Umfeldes mit kulturellem Angebot, mit Gastronomie, mit Geschäften und allem, was man im Alltag braucht – ein Leben verbunden durch einen Raum, der eben nicht nur Erschließungskompetenz hat, sondern der auch soziale Kompetenzen und ästhetische, emotionale Qualitäten aufweist. Deshalb bin ich froh, dass die jetzige Entwicklung sich wieder nach innen richtet und die Qualitäten betont, die wir alle – spätestens mit zunehmenden Alter – deutlich erleben und erwarten.

Das neue Quartier „Nördliches Ringgebiet“ ist in diesem Sinne ein solcher Baustein für die Stadtentwicklung Braunschweigs. Wir haben bereits in den 90er Jahren zusammen mit meinem französischen Kollegen und seinen Studenten daran gearbeitet und diese Potentiale erstmals offengelegt.

Für alle Gäste möchte ich hier gerne etwas Werbung für Braunschweig machen, eine Stadt, die ich sehr schätze und liebe. Sie sehen im Luftbild vor allem den Kern der Stadt – einen gut ablesbaren Stadtkern, umgeben durch die grün geprägten Wallanlagen und den Ring der Gründerzeitquartiere. Die Innenstadt war im Mittelalter unglaublich dicht, wurde jedoch durch den Krieg zerstört und hat dann doch große Teile ihres stadträumlichen Gefüges wieder zurückgewonnen. Die wertvollen Wallanlagen geben der Stadt bis heute ihre prägnante Form, die für unser Erleben von Stadt unverzichtbar ist.

Das östliche Ringgebiet mit seiner gründerzeitlichen Struktur ist ein begehrtes Stadtquartier mit besonderen Qualitäten. Das neue Quartier „Nördliches Ringgebiet“ profitiert von der Nähe zur Technischen Universität, zu den Arbeitsplätzen von VW und anderen im Norden. Die Innenstadt ist in Fuß- und Radentfernung, eine gute Verbindung besteht auch in die Landschaft hinaus





Studentischer Ideenwettbewerb 2009 – Johannes-Göderitzpreis, 1. Preis: Leonhard Pröttel, Moritz Mombour

Ein 1. Preis Nördliches Ringgebiet, Gesamtkonzept-Architekten Hannover

entlang der Oker. Es sind exzellente Wohnqualitäten, die Braunschweig mitbringt, eine Stadt der kurzen Wege, deren Qualitäten immer mehr nachgefragt werden. Sie können mit dem Fahrrad alles in wenigen Minuten erreichen. Diese Wohnqualität haben wir auch für das neue Gebiet gesehen, ein Gebiet, das sehr nahe an der Stadt liegt.

2009 hatte ich dieses Gebiet als Thema des Göderitz-Preises herausgegeben. Architekturstudenten aus Dresden, Stuttgart, Hannover und Braunschweig haben eine Fülle städtebaulicher Entwürfe erarbeitet. Der erste Preis ging an Leonhard Pröttel und Moritz Mombour, Braunschweiger Studenten, die aus den Strukturen des Östlichen Ringgebiets ein eigenes, komplexes Gefüge entwickelt hatten: ein fast fraktales Prinzip mit sehr klaren baulichen und räumlichen Strukturen. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs wurden Grundlage des Rahmenplans der Stadt Braunschweig. Das daraus abgeleitete Nutzungskonzept galt als Vorgabe für einen nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb mit einem vorschalteten Bewerbungsverfahren. Hieraus wurden 21 Teilnehmer ausgewählt, 10 Teilnehmer namentlich zugelassen, hierunter unser Büro ‚Ackers Partner Städtebau‘. Als Landschaftsplaner hat das Büro Capatti Staubach – Urbane Landschaften – aus Berlin mitgewirkt.

Ziel des Wettbewerbs war es, für das ca. zwanzig Hektar umfassende Areal qualitätsvolle Lösungsvorschläge für ein neues städtisches Wohnquartier zu erarbeiten. Gesucht wurden innovative Konzepte mit den Schwerpunkten Familien mit Kindern, Wohnen im Alter, Nutzungsmischung im Quartier und die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, wie sie in Braunschweig auch im Östlichen Ringgebiet zu finden sind. Das sind eigentlich die Kategorien, die wir uns immer für ein Wohnen im städtischen Zusammenhang vorgestellt haben. Ich erinnere, dass vor Jahrzehnten das Thema Mischung, auch die soziale Mischung, sehr kontrovers diskutiert wurde – ist das überhaupt sinnvoll? Ohne diese Diskussion über Für und Wider zu vertiefen: Die Mischung, funktionale und soziale Mischung ist ein Grundprinzip der Stadt. Ich habe nie verstanden, warum dieses Prinzip über Jahrzehnte im Städtebau außer Kraft gesetzt wurde. Bei dieser Aufgabe ist es wieder in die Zielsetzung eingeflossen, eine differenzierte Einwohnerstruktur ohne Clusterbildung in „teure“ und „günstige“ Bereiche zugunsten einer sozial ausgewogenen Durchmischung. Der Anteil der Stadthäuser war mit 20 % vorgesehen. Pro Wohnung wurden 1,5 Stellplätze auf privatem Grund gefordert. Wer die Gründerzeitstrukturen des Östlichen Ringgebiets kennt weiß, wie groß dort die Parkplatznot ist. Die Bewohner parken

aus Verzweiflung ihre eigenen Bürgersteige zu. Das ist mehr als ärgerlich, denn vor allem Kindern und auch den Älteren wird der Bewegungs- und Spielraum genommen. Sie sind die eigentlichen Indikatoren für Lebensqualität. Ich betrachte die Bürgersteige als den sozialen Wurzelraum der Stadt, der nicht verkleinert werden kann, ohne das Quartiersleben zu schädigen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs war für uns erfreulich: Ein Erster Preis. Es gab allerdings zwei Erste Preise. Bei der Auswahl waren auch die Bürger gefragt. Die Alternative von ‚Gesamtkonzept Architekten‘ aus Hannover zeigt ein interessantes Konzept mit eigenen Qualitäten: eine offene Baustruktur in einem durchlässigen System von gemeinschaftlich genutzten Freiräumen, ohne eine größere Hierarchisierung der Räume. Wir haben explizit Wert darauf gelegt, die Öffentlichkeit zu fokussieren und die Räume stärker zu hierarchisieren. Wir wollten Zentralität und damit Standortbedingungen schaffen für öffentlichkeitsbezogene Nutzungen wie Bäckerei, Café, Gastronomie, Kosmetik, Frisör, Ärzte und Dienstleistungen aller Art. Diese sind auf zentralere Lagen angewiesen und verlieren sich in einem neutralen Raumgefüge. Das war letztlich ein ganz wesentlicher Parameter unseres Entwurfs. Deswegen haben wir uns gefreut, dass dieser Ansatz von der Jury und dann auch durch die Bürgerbeteiligung bestätigt wurde.

Im Mittelpunkt unseres Konzeptes steht ein großer öffentlicher Raum, den wir als „Stadtanger“ bezeichnet haben. Mit diesem Raum werden ganz verschiedene Anforderungen der Auslobung beantwortet. Denn neben den für uns im Vordergrund stehenden sozialen und kommunikativen Qualitäten begründen hier auch funktionale, technische und ökologische Aspekte die Größe und Form des Raums.

Zunächst aber zeige ich, wie wir das eingefügt haben. Die sogenannte „Spargelstraße“ führt in einem großen Bogen von der Siegfriedsiedlung im Norden durch die Kleingärten zur Innenstadt. Es ist ein sehr schöner stimmungsvoller Weg durchs Grüne. Für Radfahrer stellt er eine ideale Verbindung

zu Stadt her – für uns eigentlich die wichtigste Achse überhaupt, mit der viel Autoverkehr vermieden werden kann. Wir haben die Spargelstraße als Prämisse dem Entwurf zugrunde gelegt. Zunächst sollte die Spargelstraße unabhängig wie ein Schnitt durch das Gebiet führen und unabhängig eine eigene Mitte geschaffen werden. Nach mehreren Versuchen mit Achsen, Straßen und Platzbildungen wurde uns jedoch immer klarer, wie notwendig die Bündelung und Fokussierung aller Wege ist. Die heutigen Radfahrer und Fußgänger bilden ein Potential an Öffentlichkeit, das wir unbedingt nutzen und sie mit dem Leben aus dem Quartier verbinden wollen. Nur so würde ein höherwertigeres und städtischeres Ambiente entstehen können. Den großen Bogen der Spargelstraße haben wir als Raumführung baulich ausgebildet, da dieser sehr orientierungswirksam den Weg formt und zur Stadtmitte führt. Die gegenüberliegende Seite ist gestaffelt, die Raumkanten sind versetzt. Alle Baufelder bilden mit ihrer Randbebauung diesen gemeinsamen ‚Stadtanger‘. Alle Wohnstraßen führen direkt hierher, sodass dieser für alle Bewohner auf kurzem Wege zu erreichen ist – nicht mehr als 200 Meter. Dadurch wird dieser zentrale Stadtraum öffentlich ‚aufgeladen‘ und alle Wege in die Stadt führen durch diesen grünen Platz. Dies provoziert Begegnung, Kommunikation und die Bildung von Öffentlichkeit. Die gestaffelten Raumkanten mit ihren Nischen werden dazu animieren, hier besondere Nutzungen anzulagern mit Blick in einen Freiraum, der für alle Generationen attraktiv sein kann.

In Teilbereichen finden sich Hofstrukturen, als Beispiel für alternative Bautypologien. Es sollte aufzeigen, dass wir sehr unterschiedliche Möglichkeiten haben, diese Blöcke zu interpretieren und diese Baufelder auszunutzen. Der Stadtanger in der Mitte bildet eine eigene, bedeutsame Lage, die das gesamte Quartier charakterisiert und als bedeutendste Wohnadresse wahrgenommen werden wird. Er wird unverwechselbar den Stadtgrundriss prägen. Die Architektur ist raumbildend. Durch überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung entstehen möglichst geschlossen wirkende Stadträume.

Wir legen sehr viel Wert auf eine klare Typologie öffentlicher Räume: Straße, Platz, Hof – diese sind möglichst prägnant auszubilden. Allerdings steht diese Auffassung im Gegensatz zu einer Moderne der fließenden Räume. Für städtische Lebensformen mit einer größeren Dichte halte ich eine allgemein verständliche Raumsprache für unverzichtbar. Wir sind kulturell durch ein Leben in städtischen Räumen geschult, die unserem Verhalten eine Form geben. Der öffentliche Raum ist gebaute Umgangsform. Die klassische Typologie der Räume wie Straße, Platz, Park, Hof, Gasse und andere erlaubt kein formales Spiel, sondern fordert jeweils eine präzise Gestalt, die gleichzeitig funktionale, soziale und

ästhetische Eigenschaften vermitteln. Damit können sie im Gebrauch sowohl rationale wie emotionale Qualitäten entfalten. Die Schnittstelle mit dem Ringgleis stellt nicht nur für uns eine Schwierigkeit dar. Unmittelbar neben einem Park mit unseren „Stadtanger“ einen weiteren Grünraum zu platzieren, fiel uns zuerst schwer, empfanden wir letztlich jedoch schlüssig: Das Ringgleis ist bis heute in Betrieb. Wenn auch nur wenige Züge die Gleise beanspruchen, so wird die Nutzung dieses sogenannten Nordparks aus Sicherheitsgründen eingeschränkt bleiben. Perspektivisch ist die Trasse für eine durchaus sinnvolle und auch für das Gebiet wünschenswerte Stadtbahn freizuhalten. Spätestens dann ist



Der große Bogen zur Stadt: die Spargelstraße



Schnittstelle Stadtanger und Ringgleis, höchste Zentralität

ein unbefangenes und unbeaufsichtigtes Spiel der Kinder dort nicht mehr möglich. Dieser funktionale Anspruch reduziert die Gebrauchseigenschaften erheblich. Deshalb haben wir uns durchgerungen, einen weiteren grünen Freiraum zu schaffen, gerade auch für Kinder und ein gefahrenfreies Spielen. Diese ‚städtische Allmende‘ mitten im Quartier ist zur ‚Hut‘ der Kinder besser geeignet als der Außenraum entlang des Ringgleises.

Es sind völlig andere Konditionen, völlig andere Qualitäten, die mit diesen beiden Freiräumen verbunden sind. Trotzdem bleibt dieses Ringgleis, der sogenannte Nordpark, ein schwieriger Bereich. Die Frage, wie man mit diesem Bahngleis unter Sicherheitsaspekten umgeht, ist problematisch und wird noch viele Planer weiter beschäftigen.

Dennoch bietet der Nordpark die Chance zu einer weiteren Adressenbildung. Den Südrand des Quartiers haben wir als Allee mit freistehenden Stadthäusern entworfen. Die besondere Lage und Form wird stadträumlich sehr gut begreifbar. Die Quartierstraßen in Ost-West-Richtung mit maximal 200 Metern Länge schaffen eine

direkte Nähe zum gemeinschaftlichen zentralen Stadtanger. Für den alltäglichen Gebrauch vor allem durch ältere Menschen ist das wichtig. Die Häuser sollten im Erdgeschoss so strukturiert sein, dass sie auch für verschiedene Nutzungen geeignet sind.

Unser Stadtanger hat übrigens eine sehr ähnliche Dimension wie der Wollmarkt in der Innenstadt, nur dass wir hier keine Andreaskirche und Alte Waage als bauliche Monumente haben. Dem Wollmarkt mit dem sozialen Wohnungsbau der 50er Jahre fehlt ja gerade im Erdgeschoss die Anpassungsfähigkeit und damit die urbane Kraft. Man würde dort gerne intervenieren, allerdings wäre dies nur durch eine Neubebauung denkbar.

Weitere Herausforderungen stellen sich mit den Themen Dichte der Bebauung, Zahl der Wohnungen, Verkehrsberuhigung und Stellplatznachweis. Hier besteht ein grundsätzliches Dilemma. Wir haben westlich angrenzend den Betrieb BS-Energy. Dieser verfügt über große Areale mit Stellplätzen und Lagerflächen. Hier stößt das städtische Quartier auf eine Struktur, die sich eigentlich als suburbane Peripherie darstellt. Darin liegt ein Potential – und ein großer Konflikt. Das Entwicklungsziel der Urbanisierung der Nordstadt insgesamt muss auch städtebaulich, planerisch und politisch auch BS Energy vermittelt werden. Wir haben

1. Preis Nördliches Ringgebiet, Ackers Partner Städtebau mit Capatti Staubach Urbane Landschaften



Besucherstellplätze werden den Randstraßen zugeordnet, ein zentrales Potential wird mit der Parkachse eröffnet. Nach Fertigstellung des Parkhauses am Mittelweg für BS-Energy und die Büros kann hier ein großer Teil des Stellplatzbedarfs des Quartiers gedeckt werden.



Der Quartiersgrundriss übernimmt bewährte städtebauliche Grundmuster, bleibt aber interpretationsoffener als die gründerzeitlichen Strukturen der Braunschweiger Ringgebiete. Die Baufelder können flexibel unterschiedliche Bautypologien aufnehmen.



Der Aufbau des Straßen- und Wegenetzes integriert die verschiedenen Mobilitätsformen, priorisiert im Innern jedoch die ruhigere, unmotorisierte Bewegung. Zu Fuß und per Rad sind das gesamte Quartier, sein Umfeld mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen aber auch die Universität und Innenstadt zu erreichen.



Über die Energiefragen hinaus, wird der Nachhaltigkeitsgedanke in den Entwurfsprozess integriert, und Vorschläge für eine ressourcenschonende Infrastruktur, effiziente Flächennutzung und ein Regenwassermanagement entwickelt.

vorgeschlagen, an dieser Nahtstelle das Parken möglichst auszulagern in einen gestalteten linearen Freiraum, der das Gewerbe vom Wohnen abgrenzt und wechselseitig zu nutzen ist. Die Planungsvorgaben von 1,5 Stellplätzen führen jedoch bei der angestrebten Dichte zwangsläufig zu kostenträchtigen Tiefgaragen, da sonst die verkehrsberuhigten Wohnstraßen und die Innenbereiche ihre Aufenthaltsqualität verlieren würden. Diese Tiefgaragen sind jeweils unter den Geschosswohnungen in den Köpfen der Baublöcke vorgesehen

Zur Entlastung des Quartiers haben wir auf ein Parkhaus auf dem Gelände von BS Energy spekuliert, das deren eigenen Bedarf deckt. Dies würde erheblich zur Freiraumqualität im neuen Stadtteil beitragen können. Das Erschließungssystem ist als sehr einfaches kammartiges Prinzip zu verstehen. Im Norden wird eine neue Ost-Westachse das Hauptstraßennetz ergänzen. Hier antworten wir baustrukturell mit Gewerbestrukturen, die um Höfe angeordnet sind. Diese sollen langfristig auch nördlich von BS Energy die Lagerflächen ersetzen und eine stadträumlich-bauliche Verbindung zum Mittelweg bieten. Während diese Ost-Weststraße im Wesentlichen städtischen Verkehr tragen wird, sollen die anderen Straßen verkehrsberuhigt bleiben. Die Interpretation der Baufelder, die Art ihrer Bebauung bleibt relativ offen. Unverzichtbar ist eine raumbildende Bebauung zur Straße. Dies trifft auf die Geschosswohnungen ebenso zu wie auf die Stadthäuser, die in den mittleren Abschnitten der Straßen vorgesehen und an der entsprechenden Parzellierung zu erkennen sind. Diese Mischung unterschiedlicher Wohnformen war ein dezidiertes Ziel der Ausschreibung.

Auch die Themen Energieversorgung und Entwässerung werden durch diese einfache Raumstruktur sinnvoll beantwortet. Der Stadtanger soll hier wesentlich zur Regenrückhaltung und Versickerung beitragen. Die eigentliche Qualität wird in der Umsetzung dieser Aufgabe liegen. Hier ist jetzt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH gefragt, die mit dem ersten Bauabschnitt Maßstäbe für das ganze Quartier setzen muss.

Kritisches möchte ich zum Schluss anmerken – und zwar zu den Bedingungen der Planung. Wir sind bei diesem städtebaulichen Wettbewerb zwar mit dem 1. Preis ausgezeichnet worden, insofern geht es uns besser als anderen Teilnehmern. Dennoch deckt das Preisgeld nur 2/3 unseres planerischen Aufwands, da auch die Kooperation mit dem Landschaftsplaner zu berücksichtigen ist.

Wir arbeiten ausschließlich planerisch im Bereich Städtebau. Dieses Prinzip verfolge ich in meiner 43-jährigen Praxis, um den Kommunen grundsätzlich interessensunabhängige Planung zu gewährleisten. Wir finanzieren uns also nur aus Planungsprojekten. Wenn wie bei diesem Wettbewerb mit der Ausschreibung keine weitere Beauftragung in Aussicht gestellt ist und weder Masterplanung, Bebauungsplanung oder wie früher eine städtebauliche Leitung daraus resultiert, sind solche Projekte für uns nur schwer zu verkraften. Aus diesem Grunde leisten wir uns vielleicht alle Jahre einen derartigen Wettbewerb, den wir tunlichst gewinnen müssen. Zum Glück trifft das bisher auf drei von vier Wettbewerben zu. So verzichten wir auf die Teilnahme selbst an interessantesten Wettbewerben, da sie sich einfach nicht refinanzieren lassen.

Wir sollten wenigstens an dieser Stelle darüber nachdenken, was das strukturell bedeutet. Es scheint nicht nur unser individuelles Problem zu sein. Ich registriere, dass qualifizierte Büros zunehmend auf eine Teilnahme bei Städtebaulichen Wettbewerben verzichten, da die Rahmenbedingungen nicht auskömmlich sind. Wenn keine weitere Beauftragung vorgesehen ist, müssen zumindest die Aufwendungen der Preisträger durch die Preissummen zu decken sein. Wenn wir uns der Baukultur verpflichtet fühlen, so müssen wir mit einer Planungskultur beginnen.



DAS STADTREGAL

EIN PROJEKT DER PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT ULM MBH

Dipl.-Ing Christian Bried, Geschäftsführer, Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm wurde 1998 gegründet. Ich bin der erste Geschäftsführer. Aufgrund der Eigenschaft als kommunales Unternehmen sind wir auf den Stadtkreis Ulm beschränkt. Unser Aufsichtsrat besteht aus Teilenaus des Stadtrates. Der Vorsitzende ist der Oberbürgermeister. Unsere Aufgabenstellung ist die Entwicklung kommunaler Grundstücke mit besonderen städtebaulichen Problemen. Wir finanzieren uns kostendeckend. Viel Eigenkapital haben wir nicht. Wir haben mit 50.000,- DM, also 25.000,- Euro gestartet. Wir finanzieren uns mit Bankdarlehen und über Eigenerrträge. Wir haben keine städtischen Zuschüsse. Was machen wir also? Wir planen, finanzieren und unterhalten unterschiedlichste Bauwerke. Wir beraten Unternehmen, die sich in Ulm ansiedeln wollen, insbesondere bei Verfahrens- und Standortfragen. Wir entwickeln brachliegende Grundstücke und Baulichkeiten im Sinne einer positiven Stadt- und Standortentwicklung. Und wir

vermarkten und verwalten unsere eigenen Immobilien. Insofern ergeben sich verschiedene Handlungsfelder in denen wir tätig sind. Es ist einmal Bauträgertätigkeit, die Grundstücks-/Standortentwicklung, die Wirtschaftsförderung und allgemeine Dienstleistungen. Als Projektentwickler machen wir es wie jeder andere auch: wir bauen, wir suchen uns Mieter – oder erst suchen wir uns Mieter, dann bauen wir. Wir verkaufen die Immobilien nach Fertigstellung, hoffen, dass wir mehr kriegen als wir ausgegeben haben. Das macht eigentlich jeder Bauträger. Wir stehen als Bauherr zur Verfügung, d. h. wir entwickeln und realisieren Bauvorhaben für den eigenen Bestand. Aber auch als Dienstleister sind wir tätig, d. h. wir beraten Unternehmen, sind klassisch Projektsteuerer, arbeiten im Projektmanagement. Wir unterscheiden uns ein bisschen von den kommunalen Unternehmen. Wir sind zwar, wie im Wohnungsbau auch, von der Rechtsform eine GmbH. Wir haben keine städtischen Zuschüsse

und wir agieren quasi als privatwirtschaftliches Unternehmen, d. h. wir müssen unsere Brötchen selbst verdienen. Das bedeutet auf der anderen Seite, wenn die Stadt an uns herantritt, können wir unrentable Projekte auch ablehnen. So stellen wir eben den dauerhaften wirtschaftlichen Projekterfolg sicher. Was mir als Geschäftsführer natürlich auch eine gewisse Unabhängigkeit sichert, denn wenn man zum Kämmerer geht, stellt der auch gewisse Forderungen. Das möchte ich soweit als möglich vermeiden. Wir unterscheiden uns auf der anderen Seite von privaten Unternehmen, d. h. wir können nicht in Konkurrenz zu privaten Unternehmen tätig werden. Wenn private Bauträger oder private Unternehmen hier einsteigen, müssen wir uns freundlicherweise zurückziehen. Insofern gibt es nicht die ganz lukrativen Projekte. Unser Fokus liegt auf einem Interesse für die Stadt Ulm. Es muss also immer irgendwo ein gewisses standort- und stadtpolitisches Interesse dahinterstecken – eine langfristige

Standortentwicklung. Das ist dann wieder positiv. Wir haben keinen Gesellschafter, der den Gewinn maximiert sehen will. Unser Aufsichtsrat freut sich immer, wenn wir ein bisschen schwarze Zahlen haben. Als Bauträger – im Kurzdurchlauf – stelle ich Ihnen verschiedene Projekte vor:

- Zentralniederlassung der Siemens AG
- Network Operation Center der Deutschen Telekom AG
- Hauptzollamt, Obere Donaubastion
- Rathaus in Einsingen
- Erweiterung des Donauaquariums
- Umbau eines ehemaligen Bürogebäudes
- Neubau für einen Reha-Verein



WiTec Wissensch. Instrumente u. Technologie GmbH, Foto: PEG Ulm



Rathaus Ulm-Eisingen, Foto: PEG Ulm



Hochschule für Kommunikation am Donauufer, Foto: PEG Ulm



Donauaquarium, Foto: PEG Ulm

Als Dienstleister sind wir in folgenden Projekten tätig:

- Forschungs- und Entwicklungsgebäude der WiTec GmbH
- Akademie für Kommunikation (AfK)
- Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G)
- Parkhaus am Röhrenwerk
- Umbau eines alten Industriegebäudes für die Kriminalpolizei

Wir sind acht Leute, bewusst ein kleines Team. Wir machen im Jahr etwa 15 Millionen Euro Umsatz, aktuell ein bisschen weniger. Wir haben in den 16 Jahren, in denen wir jetzt tätig sind, ungefähr 110 Millionen Euro investiert, haben zehn Vorhaben mit 50 Millionen Euro begleiten dürfen. Aktuell sind zwei Bauvorhaben mit 8 Millionen in Bearbeitung und fünf Vorhaben mit knapp 50 Millionen Euro betreuen wir. So viel zur PEG.



Stadttregal Ulm - Konversion einer alten Industriebrache, Entwurf Stefan Rapp

Eigentlich bin ich ja da wegen des Stadttregals, die Konversion einer alten Industriebrache. Letztendlich ist es ein Konversionsprojekt wie überall, ganz modern. Aber was ist das Besondere hier am Stadttregal? Das hat unser Architekt Stefan Rapp sehr gut ausgedrückt: Die Besonderheit beim Stadttregal liegt darin, dass kein hochwertiges Industriedenkmal saniert wurde, sondern aus einem eher profanen Industriebau der Nachkriegszeit ein neuer Ort geschaffen wurde.

Vorab ein paar Worte zur Geschichte des Standorts: Ulm war eine reine Industriestadt mit sehr vielen Arbeitsplätzen. Die Namen Magirus Deutz, Kässbohrer, aber auch AEG Röhrenwerk waren sehr bekannt. In den 1960er- bis 1980er-Jahren war der ganze Westen der Stadt Ulm Industriegebiet. Und diese Industrie ist mit den 1980er-Jahren zusammengebrochen. Dann wurden die Unternehmen verlagert in das neue Industriegebiet Donautal, so dass hier eine Industriebrache entstand. Ein Teil wurde zu einem Einkaufszentrum

umgewidmet. Das Areal stand dann leer bis Mitte der 1990er-Jahre. Ein Handelsunternehmen hat dieses Objekt in den 1990er-Jahren erworben, aber sich an diesem Objekt übernommen. Es ging dann in Insolvenz.

Unser Baubürgermeister hat bei einem Durchgang durch dieses Objekt befürchtet, dass hier sozusagen eine Sozialgewerbebrache entsteht, d. h. dort siedelt sich alles an Gewerbeunternehmen an, was über 1,- Euro Quadratmetermiete nicht hinaus bezahlen kann, und dementsprechend werden von diesem doch 50.000 Quadratmeter großen Grundstück die umliegenden Quartiere beeinträchtigt. Die Ausgangssituation der Industriebrache stellte sich wie folgt dar: ein gewerblich geprägtes Umfeld, eine sehr inhomogene Baustruktur, alte ausgemusterte Fabrikhallen, 40.000 Quadratmeter Fläche und die Bausubstanz in einigen Bereichen noch gut. Das Gebäude, was Sie vorne sehen, war eine relativ neue Halle, mit der sich der Handel übernommen hatte. Ulm ist halb so groß wie



Ausgangssituation, Fotos: PEG Ulm

Braunschweig, nicht unbedingt im Fokus der Immobilienwirtschaft – und ein solches Areal ist auf dem Ulmer Immobilienmarkt so schnell nicht unterzubringen. Das ist das ganz große Problem. Wir hatten also mehrere Optionen: Zum einen Abriss – das war letztendlich nicht wirtschaftlich zu machen, weil die Stadt Ulm eine ausgezeichnete Grundstückspolitik hat. Es gibt keinen Bebauungsplan in der Stadt Ulm, wo nicht die Stadt Ulm Grundstückseigentümer ist. Damit hat die Stadt Ulm weitgehend alle Grundstücke im Besitz und steuert den Grundstückspreis. Das heißt weiter, Sie bekommen in Ulm ein gut erschlossenes Gewerbegrundstück für 110,- Euro den Quadratmeter. Wenn Sie dann so eine Industriebrache umwidmen, kommen Sie mit dem Geld nicht hin. Das Grundstück wird teurer als auf der grünen Wiese, verbunden mit den zusätzlichen Risiken. Die Bestandsvermietung war auch nicht unbedingt attraktiv wegen der bereits angesprochenen Sozialgewerbemieten. So bleiben nur der Umbau und die Umnutzung.

Als es in der Stadt bekannt wurde, haben sie gedacht, die PEG ist jetzt völlig durchgeknallt. Das funktioniert überhaupt nicht. Wir haben dann zusammen mit der Stadt Ulm und der Sparkasse das Grundstück aus der Insolvenzmasse gesichert und als PEG eine Grundstücksoption bekommen, auch um unsere Vorlaufkosten wieder einzuspielen. Jetzt hatten wir Zeit, die planerischen Ideen zu vertiefen. Der Name war von Anfang an klar. Er kam von unserem Baubürgermeister, Alexander Wetzig, und war sehr eingehend. Wir haben dann irgendwann gesagt, wir müssen das Ganze in Abschnitte aufteilen und letztendlich auch im Wohneigentumsgesetz verankern. Wir mussten dann die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen definieren. Die Aufnahme in das Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ hat uns sehr geholfen. Wir waren in Baden-Württemberg das erste Vorhaben. Die ersten Gelder wurden überwiesen bevor, wir das Gebiet als Sanierungsgebiet festgesetzt hatten. Das war eigentlich ganz praktisch.

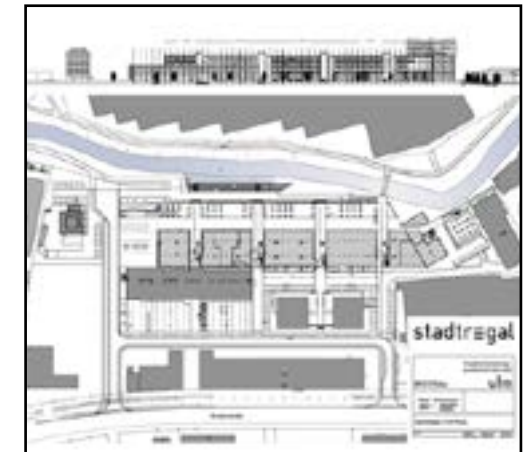
Für die Sanierung gab es verschiedene Wege. Zum Schluss haben wir festgelegt, die Skelettstruktur, die dieses Gebäude ausmacht, zu erhalten. Darin werden die Nutzungen gestapelt – Stadregal. Wir haben das Gebäude umgedreht, und kamen von der Blau. Das ist der kleine Fluss, der hier am Stadregal vorbeifließt und der letztendlich im Stadtgebiet nie präsent war. Ein Ziel der Stadtentwicklung ist, diese Blau wieder in das Stadtbild einzubinden.

Die Nutzungen, die wir dort untergebracht haben, sollten sich an dem Bestand orientieren. Alles was in einem Mischgebiet zulässig ist, sollte in diesem Gebäude zulässig sein: Leben, Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Sport. Das Interessante ist, dass wir keinen Plan hatten. Die erste Idee war, nach den Skizzen des Baubürgermeisters, rechts und links von diesem Gebäude jeweils eine Spindel zu bauen. Das Gebäude ist 30 Meter tief. In der Mitte fahren die Autos durch. Ich fahr dann direkt in mein Loft hinein und parke vor der Haustür. Das haben wir nicht ganz geschafft.

Die vorhandene Gebäudestruktur dominiert das Gebäude. Anfänglich hatten wir noch vor, Kisten und Schubladen – wie es in einem guten Regal ist – auch mal vorstehen zu lassen. Wir sind davon abgekommen, weil wir fanden, das würde die Struktur zu sehr stören. Darauf sind wir aber auch erst aufmerksam geworden, als wir einen Vorbau abgebrochen haben und die Struktur erst in ihrer Form wirksam geworden ist. Es ist eben wirklich ein Loft. Die Geschosshöhe sind vier Meter in den Normalgeschossen, im Erdgeschoss hatten wir sieben Meter. Leider, die vier Meter sind 20-30 cm zu wenig, aber wir konnten es nicht mehr erhöhen. Nach Fertigstellung haben wir auch den städtebauliche Entwurf definiert. Die Speditionshalle konnten wir nach vielen Gesprächen mit der Sparkasse reduzieren. So hatten wir dann im dritten und vierten Bauabschnitt von der Südseite die Zugänglichkeit geschaffen. Dafür wurde das Baufeld für zwei Wohngebäude frei. Ein weiteres Bürogebäude haben wir auch gebaut.

Noch ein paar Zahlen: Es sind ungefähr 30.000 Quadratmeter Nutzfläche entstanden. Wir reden

hier über 70 Wohneinheiten, die größte ist 750 m², die kleinste ist 60 m². Es sind 53 gewerbliche Einheiten. Wir haben darin, was uns dann auch besonders freut, die Jugendkunstschule untergebracht, frei finanziert ohne Zuschüsse. Wir haben eine private Kunstsammlung integriert. Es ist gelungen, diese gemischte Struktur zu realisieren.



Städtebaulicher Entwurf



Das Stattregal an der Blau, neue Adressbildung, Foto: PEG Ulm



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2014

„HOHE QUALITÄT — TRAGBARE KOSTEN“ - Kategorie Neubau

Dieter Cordes, Mitglied der Jury, ehemals Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen, Hannover, GBH



München-Ramersdorf, Piusplatz

Ergänzender Neubau und neue Freiraumqualitäten im Quartier

Preisträger und
Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

Bauherr und Eigentümer	GEWOFAG Wohnen GmbH, München
Entwurf und Planung	Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München
Freiraumplanung	mahl-gebhard-konzepte, Landschaftsarchitekten bdla, München
Haustechnik	Ingenieurbüro Zwiigl & Krutil, Rosenheim
Statik	Hartmann BET GmbH, München
Brandschutz	WSP CBP Tragwerksplanung GmbH, München
Bauphysik	Andress & Partner, München
Energieberatung	Möhler + Partner Ingenieure AG, München
	Transsolar Energietechnik GmbH, München
	B.TEC Dr. Harald Krause, Törwang

Anzahl der Wohnungen:	32
Wohnfläche insg.:	2.653 m ²
Geschossflächenzahl :	0,39 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	9,6 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.049,7 Euro/m ²
Baujahr:	2012

Primärenergiebedarf:	24 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,26 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	15,4 kWh/(m ² a)



Berlin-Prenzlauer Berg, Zelterstraße

Bauherrengemeinschaft ze511 – Big Yard

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Bauherrengemeinschaft Zelterstraße, Berlin
Entwurf und Planung	zanderroth architekten, Berlin
Statik	Ingenieurbüro Leipold, Berlin
Freiraumplanung	herrburg Landschaftsarchitekten, Berlin
Haustechnik	Ingenieurbüro Norbert Lüttgens, Berlin
Projektsteuerung	SmartHoming GbR, Berlin
Brandschutz	HHP Ingenieur für Brandschutz mbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	45
Wohnfläche insg.:	6.624 m ²
Wohn- und sonst. HNF:	8.286 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	14,0 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.281 Euro/m ²
Baujahr:	2010

Primärenergiebedarf:	39,0 kWh/m ² a
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,50 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	64,1 kWh/m ² a



Halle/Saale, Rockendorfer Weg

Mehrgenerationenwohnen: Modernes genossenschaftliches Konzept in Halle

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ eG, Halle	Anzahl der Wohnungen:	44
Entwurf und Planung	kleyer . koblitz . letzel . freivogel gesellschaft von architekten mbh, Berlin	Wohnfläche insg.:	2.889 m ²
Statik	Planungsgemeinschaft Kokott & Partner GbR, Halle	Wohn- und sonst. HNF:	3.134 m ²
Haustechnik	Ingenieurbüro Killer, Naumburg	Geschossflächenzahl:	0,7
Freiraumplanung	kleyer . koblitz . letzel . freivogel gesellschaft von architekten mbh, Berlin	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	5,4 Mio. Euro
Brandschutz	Brandschutzbüro Dr.-Ing. Rönn, Leipzig	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.755,6 Euro/m ²
Bauüberwachung	ISM Bartsch GbR, Merseburg	Baujahr:	2011
		Primärenergiebedarf:	8,8 kWh/m ² a
		Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,32 W/(m ² ·K)
		Endenergiebedarf:	46,7 kWh/m ² a



Foto: Dieter Kluge

Quedlinburg, Carl-Ritter-Straße/Steinbrücke

Reparatur des historischen Stadtgrundrisses

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg	Anzahl der Wohnungen:	12
Entwurf und Planung	arc architekturconcept GmbH, Halberstadt	Wohnfläche insg.:	910 m ²
Statik	Ingenieurbüro Dr.-Ing. Volker Lind, Halberstadt	Wohn- und sonst. HNF:	1.507 m ²
Elektroplanung	Ingenieurbüro Hanusch, Oschersleben	Gesamtkosten brutto (KG 100-700):	4,17 Mio. Euro
Generalplanung	Planungsring Wernigerode GmbH, Wernigerode	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.123 Euro/m ²
Brandschutz	arc projektmanagement, Magdeburg	Baujahr:	2013
Energienachweis	Ingenieurbüro Hesse & Schindel, Dittfurt	Primärenergiebedarf:	36,80 kWh/(m ² ·a)
Freiraumplanung	arc architekturconcept GmbH, Halberstadt	Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,46 W/(m ² ·K)
	ibd Lars Deuter, Quedlinburg	Endenergiebedarf:	43,62 kWh/(m ² ·a)



Foto: Adrian Schulz Architektur fotografie

Duisburg-Hamborn, Bleekstraße

Wohnen unter einem Dach

Preisträger

Bauherr und Eigentümer
Entwurf und Planung
Statik
Haustechnik
Freiraum (Wettbewerb)
Freiraum (Umsetzung)

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG
Druschke und Grosse, Architekten BDA, Duisburg
B. Walter Ingenieurgesellschaft mbH, Aachen-Duisburg
PFG Mallmann Planungsbüro für Gebäudetechnik, Duisburg
FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf
plan + Landschaftsarchitektur, Duisburg

Anzahl der Wohnungen: 31
Wohnfläche insg.: 2.213 m²
Wohn- und sonst. HNF: 2.213 m²
Geschossflächenzahl: 1,14
Gesamtkosten brutto (KG 200-700): 4,9 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400): 1.850 Euro/m²
Baujahr: 2012

Primärenergiebedarf: 23,4 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust: 0,28 W/(m²K)
Endenergiebedarf: 37,9 kWh/(m²a)

Freiburg, Uferstraße/Haslacherstraße

Zentrumsnahe und bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen

Preisträger

Bauherr und Eigentümer
Entwurf und Planung

Statik
Haustechnik

Energieberatung
Brandschutz
Schallschutz

Freiraumplanung

Freiburger Stadtbau GmbH, Freiburg
Melder und Binkert,
Architekten & Stadtplaner BDA, Freiburg
MOHNKE I HÖSS Bauingenieure, Freiburg
solares bauen GmbH, Freiburg;
Planungsbüro für Licht- und Elektrotechnik Schepperle, Lörrach
Stahl + Weiß, Büro für SonnenEnergie, Freiburg
IBB Grefrath, Ingenieurbüro für Brandschutz, Sallneck
Ingenieurbüro für Bauakustik . Raumakustik . Lärmschutz,
Schalltechnik - Dr. Müller, Durmersheim
AG FREIRAUM, Freie Landschaftsarchitekten, Freiburg

Anzahl der Wohnungen: 81
Wohnfläche insg.: 6.190 m²
Geschossflächenzahl: 1,1-1,5
Gesamtkosten brutto (KG 200-700): 13,64 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400): 1.741 Euro/m²
Baujahr: 2012

Primärenergiebedarf: 5,2 kWh/m²a
Spez. Transmissionswärmeverlust: 0,23 W/(m²K)
Endenergiebedarf: 37,7 kWh/(m²a)



Foto: T. Riehle



Foto: Löffelhardt

Lemgo, Pöstenweg

Gemeinschafts-Wohn-Projekt 'Pöstenhof Lemgo'

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Wohnbau Lemgo eG
Entwurf und Planung	h.s.d. architekten bda, Lemgo Prof. André Habermann, Christian Decker
Haustechnik	Ingenieurbüro Oliver Schmitz, Detmold
Elektroplanung	F & S GmbH, Detmold
Statik	Dr. Möller & Oberhokamp, Lemgo
Freiraumplanung	Peters + Winter Landschaftsarchitekten bda, Bielefeld

Anzahl der Wohnungen:	34
Wohnfläche insg.:	2.393 m ²
Geschossflächenzahl:	1,1
Gesamtkosten brutto (KG 100-700):	6,25 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.782 Euro/m ²
Baujahr:	2012

Primärenergiebedarf:	22,0 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,35 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	38,5 kWh/(m ² a)



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

Wuppertal, Im Ostersiepen/Max-Horkheimer-Straße

Experimentelles Wohnen – Wohnhäuser für Studierende

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Hochschul-Sozialwerk Wuppertal AöR
Entwurf und Planung	Architektur Contor Müller Schlüter, Wuppertal
Statik	TISIB-Ingenieure, Darmstadt
Haustechnik und PHPP	Ingenieurbüro Morhenne, Wuppertal
Elektroplanung und Energieberatung	Ingenieurgesellschaft Gertec, Essen
Freiraumplanung	FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf
Brandschutz	Rassek Brandschutzingenieure, Wuppertal
Farbkonzept	FarbBau, Dinslaken, Prof. Schmuck

Anzahl der Wohnungen:	42
Wohnfläche insg.:	2.256,4 m ²
Wohn- und sonst. HNF:	2.355,5 m ²
Grundstücksgröße:	3.179 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	6,66 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.572 Euro/m ²
Baujahr:	2012

Primärenergiebedarf:	36 kWh/m ² a
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,28 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	38,2 kWh/m ² a



Foto:Tomas Riehle

München, Thalkirchner Straße/Implerstraße

Wohn- und Geschäftshaus schließt innerstädtische Baulücke

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Entwurf und Planung	Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, BDA, München
Statik	Förster+Sennewald Ingenieurgesellschaft, München
Haustechnik	Ingenieurbüro Konrad Huber GmbH, München
Freiraumplanung	Ingenieure Süd GmbH Akustik+Bauphysik, München Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, München

Anzahl der Wohnungen:	43
Wohnfläche insg.:	2.923 m ²
Wohn- und sonst. HNF:	3.960 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	8,66 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.050 Euro/m ²
Baujahr:	2012

Primärenergiebedarf:	11,89 kWh/m ² a
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,37 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	67,16 kWh/m ² a



Foto: Ingrid Scheffler

Köln-Buchheim, Carlswerkquartier

Modern Wohnen im Traditionsviertel

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GAG Immobilien AG, Köln
Entwurf und Planung	Molestina Architekten GmbH, Köln
Statik	IDK Kleinjohann GmbH & Co.KG, Köln
Haustechnik	Ingenieurbüro Lautenbach, Köln
Bodengutachten	Ingenieurteam Dr. Hemling & Gräfe GmbH, Köln
Wärme- und Schallschutz	Ingenieurbüro für Bauphysik Karl-Josef Heinrichs, Hürth
Bauleitung	a+m Architekten Ingenieure, Köln
Freiraumplanung	FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf

Anzahl der Wohnungen:	223
Wohnfläche insg.:	22.185 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	15,8 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.700 Euro/m ²
Baujahr:	2013

Primärenergiebedarf:	35,28 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,71 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	46,51 kWh/(m ² a)



Foto: Jens Willebrand, Köln

KURZBIOGRAFIEN



Heiner Pott

Der Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stammt aus Lingen. Er ist verheiratet und Vater von fünf Kindern. Nach dem Jurastudium in Münster kehrte er nach Lingen zurück, arbeitete zunächst als Rechtsanwalt in einer Kanzlei und wechselte dann 1986 ins Rathaus. 1994 übernahm er das Umweltdezernat der Stadt Münster, ehe es ihn sechs Jahre später erneut nach Lingen zog. Der CDU-Politiker wurde zum ersten hauptamtlichen Oberbürgermeister seiner Heimatstadt gewählt. Im April 2010 folgte er dem Ruf von Ministerin Aygül Özkan und wurde Staatssekretär in Hannover. Seit 2013 vertritt er die Interessen des vdW.



Prof. Walter Ackers

Der studierte Architekt und Stadtplaner hat bis zu seiner Berufung zum Leiter des Instituts für Städtebau und Landschaftsplanung an der Technischen Universität in Braunschweig 1990 unter anderem als wissenschaftlicher Mitarbeiter der Fachgruppe Stadt an der TU Darmstadt gearbeitet. Er war Mitbegründer der Gruppe Architektur und Stadtplanung (GRAS) und widmete sich verschiedenen Stadtentwicklungsplanungen. 1994 gründete er in Braunschweig das Büro für Städtebau. Seit 2010, nach Abschluss seiner Hochschultätigkeit, wirkt er im Büro Ackers Partner Städtebau, Braunschweig in Partnerschaft mit Dipl.-Ing. Sandra Morese. Er ist Mitbegründer des Fördervereins der Region Braunschweig: EXPOOL 2000. Bis heute wirkt er in verschiedenen Arbeitskreisen zum Thema Stadtplanung, Stadtgestaltung, Stadtentwicklung.



Christian Bried

Christian Bried studierte Raum- und Umweltplanung (Schwerpunkt Stadtplanung) in Kaiserslautern. Von 1989 bis 1991 war er Projektleiter bei der Deutschen Hausbau GmbH & Co KG in Frankfurt. Bis 1995 war er Projektentwickler in Berlin bei der VEBA-Immobilien AG, Bochum, und der Gewerbebau Beratungs GmbH in Frankfurt, einem Tochterunternehmen der VEBA-Immobilien AG. Von 1996 bis 1998 arbeitete er als Abteilungsleiter Projektentwicklung und Prokurist bei der Preussag Immobilien GmbH, Salzgitter. Seit 1998 ist Dipl.-Ing. Christian Bried Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, einem Unternehmen der Stadt Ulm.



Dieter Cordes

Dieter Cordes genoss eine kaufmännische Ausbildung und arbeitete bis 2013 über 40 Jahre in der Wohnungswirtschaft. Zunächst tätig in der Bremischen Gesellschaft für Wohnungsbau wechselte er 1999 nach Berlin. Im Jahr 2003 übernahm er in Hannover die Geschäftsführung der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover, GBH. Seit 2002 ist er als Vertreter der Wohnungswirtschaft Mitglied der Arbeitsgruppe KOOPERATION (GdW, BDA, DST), die seit 1986 den Deutschen Bauherrenpreis auslobt. Bei der GdW ist er im Fachausschuss Stadtentwicklung und Stadterneuerung engagiert. Als Mitglied im Beirat für Baukultur wirkte er an der Gründung der Bundesstiftung Baukultur mit.



REDAKTION

Netzwerk Baukultur Niedersachsen

Geschäftsstelle

Postanschrift	c/o Stadt Wolfsburg Postfach 100944 D-38409 Wolfsburg
Standort	Alvar-Aalto-Kulturhaus Porschestraße 51 D-38440 Wolfsburg
Tel.	05361.28-2835
Fax	05361.28-1644
Mail	kontakt@baukultur-niedersachsen.de www.baukultur-niedersachsen.de
Öffnungszeiten	Montags und Donnerstags 10-14 Uhr
Ansprechpartnerinnen	Nicole Froberg, Carolin Heidloff
Herausgeber Veranstaltungsfotos	Netzwerk Baukultur in Niedersachsen Lars Landmann

Wolfsburg, Dezember 2014



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

