

Bauen

Zukunftsweisend: Kommunales Wohnungsunternehmen in Nordhausen leistet mit seriellem Bauen und dezentraler Energieerzeugung Pionierarbeit

Wie ganze Wohnquartiere klima-, ressourcenschonend und fit für die Zukunft gemacht werden können, zeigt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) Nordhausen aktuell mit einem Pionierprojekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen. Die Herausforderungen rund um Klimaziele, neue Mobilität und attraktive Wohnstandorte sind dabei insbesondere in schrumpfenden Regionen abseits der bekannten Hotspots enorm. Innovationen wie das serielle und modulare Bauen sowie dezentrale Energieerzeugung vor Ort im Quartier sind hier der Schlüssel zum Erfolg.



Nordhausen-Nord zählt mit 2.000 Bewohnern zu den beliebtesten Wohnstandorten der 43.000 Einwohnerstadt Nordhausen. Dank der schönen Lage mit weitem Blick, guter Nahversorgung und einem Straßenbahnanschluss fühlen sich die Mieter der Plattenbausiedlung sehr wohl. Der Anteil der älteren Menschen ist allerdings überdurchschnittlich hoch, 36 % sind über 65. Die Zukunft des Quartiers hängt also auch von der Ansprache jüngerer, vielfältiger Zielgruppen ab. **»Alchemie im Plattenbau: Wenn aus mehr Wohn- und Freiraumqualität, mehr Mischung, mehr Kommunikation und sozialem Miteinander ein radikales Weniger an Ressourcen- und Energieverbrauch wird.«** Prof. Andreas Wolf, Fachbeirat IBA Thüringen (bis Juni 2019) Foto: IBA Thüringen

„Die Lösungen des kommunalen Wohnungsunternehmens in Nordhausen zur Erneuerung seiner Wohnbestände sind zukunftsweisend. Mit dem seriellen Wohnungsbau nutzt die SWG als eines der ersten Unternehmen in Ostdeutschland die Rahmenvereinbarung ‚Seriell und modulares Bauen‘ des GdW. Das ermöglicht bezahlbaren, schnellen Wohnungsbau in hoher Qualität. Um die großen Ziele beim Klimaschutz, dem demografischen Wandel und gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land erreichen zu können, brauchen wir genau diesen Pioniergeist“, sagt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei einer Besichtigung des großen Quartiersentwicklungsprojekts der SWG im Ossietzkyhof im thüringischen Nordhausen.

„Die SWG hat mit ihren beiden Projekten, dem seriellen Bauen im Gumpetal und der energetischen Quartiersentwicklung, neue Wege für die Wohnungswirtschaft beschritten. Wir brauchen den seriellen Neubau ebenso wie die Investitionen in die Bestände“, sagt Frank Emrich, Direktor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw).



Die Zukunftsstrategie setzt auf die Querschnittsthemen Baukultur, Mobilität, Produktion und Konsum und verbindet alle Themen mit konkreten Ideen. Grafik: Jörn Gertenbach, Urban Catalyst Studio. ©Bundesministerium für Bildung und Forschung [Weitere Infos zum IBA-Projekt finden Sie hier.](#)

„Die Klimaschutzziele stellen uns in Zukunft vor neue Herausforderungen, denen wir uns mit diesem Projekt stellen wollen. Leider verändern sich die Bedingungen für die Wohnungswirtschaft gegenwärtig in einer rasanten Geschwindigkeit und in vielen Parametern: Standards erhöhen sich, Leerstände wachsen in Folge der demografischen Entwicklung, Materialpreise und Terminketten sind nicht mehr planbar. Da geraten solche Projekte immer wieder neu auf den Prüfstein. Wir brauchen Kontinuität in den gesetzlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen. Ständig wechselnde Bedingungen erschweren solche komplexen Projekte enorm und verunsichern nicht selten Entscheidungsträger“, sagt SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan. Bei ihrem wegweisenden Projekt „Ossietzkyhof“ saniert die SWG Mehrfamilienhäuser weitgehend im bewohnten Zustand und errichtet gleichzeitig eine neue Wohnanlage in serieller Bauweise. Für das gesamte Quartier wurde ein einheitliches Energiekonzept erarbeitet. Mit der Quartiersentwicklung soll unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Anforderungen ein Gebäudestandard realisiert werden, der bezahlbare Mieten für ganz unterschiedliche Zielgruppen ermöglicht. Dazu werden die Versorgungsstrukturen zwischen den einzelnen Objekten intelligent verknüpft und unterschiedliche Gebäudestandards je nach Objekt umgesetzt. Übergeordnetes Ziel ist es, durch Einsparungen bei den Betriebskosten eine für die Mieter annähernd warmmietenneutrale Sanierung zu ermöglichen. Dabei entsteht ein Wohnquartier, das ausschließlich mit grüner Energie versorgt wird. Die komplette vor Ort erzeugte Energie wird auch genau dort von den Bewohnern genutzt. Das Projekt zeigt die Potenziale, aber auch die Grenzen der Energiewende im Wohngebäudebereich auf. Es kann wichtige Erkenntnisse liefern, welche CO₂-Einsparungen mit solchen Projekten erreicht werden können und welche finanziellen Summen für alle Beteiligten mit den Einsparmaßnahmen verbunden sind.

„Innovationen entstehen nur, wenn sie von der Politik den nötigen Raum bekommen. Wenn der Gesetzgeber Wohnungsunternehmen mit immer schärferen Regulierungen die wirtschaftliche Basis entzieht, können sie nur mit Standardsanierungen im Wohnungsbestand reagieren. Das löst ganz sicher nicht die Fragen der Zukunft“, sagt SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan. Innovative Projekte wie das der SWG in Nordhausen seien dabei auf viele Standorte übertragbar.

Der Rahmenplan für die klimagerechte Quartiersentwicklung in Nordhausen wurde 2019 beschlossen. Dazu gehört der Umbau von Plattenbauquartieren für eine vielfältige Bewohnerschaft. Beim Ossietzky-Hof wird es 2021 konkret: Die SWG Nordhausen setzt dort eine energetische Quartierserneuerung um, die in den vergangenen Monaten gründlich konzipiert wurde. Stadt und Wohnungsunternehmen tragen das IBA-Vorhaben gemeinsam. Mit der Hochschule Nordhausen werden darüber hinaus weitere (Um)Bau-, Mobilitäts- und Klimaschutzprojekte entwickelt.

Andreas Schichel

Infos zum seriellen und modularen Bauen finden Sie hier.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) haben sich 221 Mitgliedsunternehmen, darunter 178 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder rund 13,7 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie fast 264.000 Wohnungen.



WIR knüpfen mit
Data Exchange
an Ihr System an.

SIE haben Ihr
Immobilienportfolio
locker im Griff.

techem

Managen Sie große Immobilienportfolios jetzt noch effizienter: Die neuen Techem Data Exchange Services bieten eine einheitliche API, über die sich Ihr System einfacher und sicher an unseres andocken lässt. Für schnellen automatischen Datenaustausch, der viel Zeit spart. **Damit Sie sich aufs Wesentliche fokussieren können: [techem.de](https://www.techem.de)**