

Das größte wohnungswirtschaftliche Forschungsprojekt in Europa soll technologische Maßstäbe für eine umweltfreundliche Althausmodernisierung im öffentlichen Wohnungsbau setzen. Eine führende Rolle in diesem EU-gestützten Vorhaben wird Hausverwaltungsgesellschaften aus sieben Ländern zugemessen, darunter ist die BASF-Tochter LUWOGÉ.

Ausgeforscht auf Europaebene: Umweltfreundliche Massenrenovierungen

Dieter R. Heiss,
Remseck

Das Projekt „Nachhaltige Sanierung des Gebäudebestandes in Europa“, genannt „SUREURO“ (Sustainable Refurbishment Europe), soll den Kernproblemen der Altbaumodernisierung und der Stadterneuerung auf den Grund gehen. Neun Forschungsinstitute, fünf Beratungsfirmen und Wohnbauunternehmen aus sieben Ländern, darunter die Ludwigshafener BASF-Tochter LUWOGÉ, sind in das Anfang 2002 gestartete Unternehmen eingeschaltet. Sie alle sollen an der Entwicklung und Erprobung neuer Management-Instrumente für die umweltfreundliche Renovierung von 80 000 nach dem zweiten Weltkrieg in Europa gebauten Wohnsiedlungen arbeiten. Jedes Land wird an einem eigenen Testvorhaben gemessen werden. Am Europa-projekt sind aus Deutschland noch das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, sowie das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Erkner (bei Berlin), beteiligt.

Lerneffekte erzielen

Die sieben Wohnungsunternehmen verwalten zusammen 212 000 Wohnungen. Die neuen Methoden werden im Rahmen der Massenrenovierung von über 13 000 Wohnungen aus ihrem Bestand erprobt. Die beteiligten Hausverwaltungsgesellschaften, die in diese Maßnahme 172 Mio. € investieren, wollen Verfahren und Informationsmöglichkeiten entwickeln, die sie von dem Testprojekt dann auf ihren gesamten Wohnungsbestand adaptieren. Ohne große Probleme sollen sich die Erkenntnisse auch auf

andere EU-Länder und auf die Beitrittskandidaten in Mittel- und Osteuropa übertragen lassen.

Der Einsatz moderner Entwurfs- und Konstruktionstechniken im öffentlichen Wohnungsbau sei dabei unerlässlich und würde die Umweltsituation in Europa erheblich verbessern, argumentieren die Initiatoren des europaweiten Vorhabens. Und wenn die breite Anwendung findet, würden die umweltfreundlichen Lösungen auch preisgünstiger und damit für mehr Menschen attraktiv. Die Renovierung des umfangreichen Bestands an Nachkriegs-Wohngebäuden in der gesamten EU würde die CO₂-Emissionen verringern und zugleich die Lebensqualität erhöhen. Die Zielprojektion von „SUREURO“ ist zunächst auf eine Senkung von Energieverbrauch, Schadstoffemission in die Atmosphäre und des Wasserverbrauchs um 40 % in den renovierten Wohnsiedlungen sowie auf eine Verringerung der Haushaltsabfälle um 50 % ausgerichtet.

Mieterbeteiligung auf allen Ebenen

Auch die Wohnbaugesellschaften selbst müssten lernen, anders zu denken, lautet die Devise der Organisatoren. Entscheidend seien die Verfahren zur Beteiligung der Mieter. „Die technischen Anlagen, die wir installieren, müssen deren tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen – zu einem Preis, den sie sich leisten können“, ist dazu zu hören. „Wenn man das hinkommt, ist es ein hervorragendes Marketing-Instrument.“

Die Leute sind sehr an Wohnungen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung und niedrigen Betriebskosten interessiert.“

Zwei Beispiel-Projekte aus den sieben beteiligten EU-Ländern

Schweden

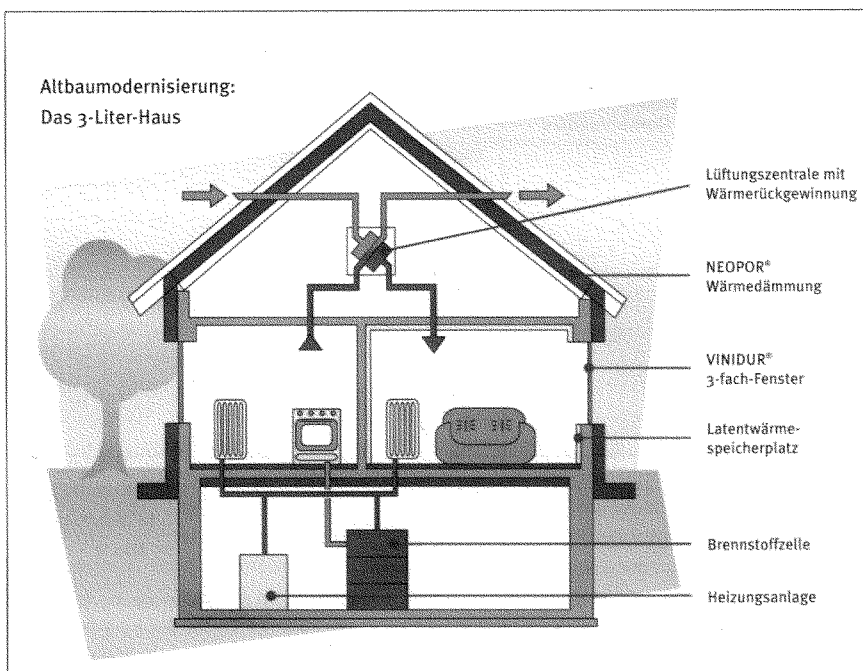
Wohnbaugesellschaft Kalmarhem Ltd., in Kalmar. Projekt „Inspektoren“ in Kalmar mit 160 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 8,5 Mio. €. Das städtische Wohnungsunternehmen Kalmarhem modernisierte mit 8,5 Mio. € das Wohnviertel „Inspektoren“ in Kalmar, das 1955 bis 1957 erbaut wurde. Im Mai 2000 waren die Modernisierungsarbeiten der fünf Wohnhäuser mit 160 Wohnungen auf 7000 m² Wohnfläche abgeschlossen. Die Mieter, 40% alleinerziehende Mütter und 33% 60- bis 69-jährige, konnten bei der vorrausgehenden Planung ihre Vorstellungen einbringen. Die früher bei der Organisation vorherrschende Ansicht, dass, unabhängig von den Lebens- und Verbrauchsgewohnheiten der Mieter, sämtliche Kosten so gleichmäßig wie möglich auf alle umgelegt werden müssten, hat sich überlebt. Im Kalmar nimmt der Mieter heute Einfluss auf alle Fragen, die seinen Wohnbereich tangieren. Auch das Energiesparen wird belohnt. Während es durch Pauschalveranlagung früher nicht möglich war, durch wirtschaftlichen Einsatz die Heiz-, Strom- und Wasserkosten individuell zu senken, wird ihm dies heute ermöglicht. Mieter des Wohngebiets „Inspektoren“ zahlen nur soviel wie sie verbrauchen.

Deutschland

Wohnbaugesellschaft LUWOG, BASF-Tochterunternehmen, Ludwigshafen. Projekt „Brunckviertel“ im Stadtteil Friesenheim, 800 Wohnungen, Investitionsvolumen von 50 Mio. €.

Seit 1995 engagieren sich die Wohnungsunternehmen der BASF im Bereich von Großprojekten der erhaltenden Stadterneuerung. Ein zentrales Großprojekt ist die Sanierung des Brunckviertels, das in den 30er Jahren unmittelbar bei der BASF entstand. Das hier angewandte städtebauliche Neukonzept strebt eine Synthese von Erhaltung und Neubau an und hat sich zum Ziel gesetzt, diesen Teil von Friesenheim attraktiv und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. In den modernisierten Wohneinheiten dieser BASF-Werkssiedlung liegt der Heizwärmebedarf schon heute unter sieben Litern. Zusammen mit den geplanten Neubauten werden der Energieverbrauch und die CO₂-Emission für das gesamte Wohngebiet um 70 bis 80% reduziert. Hohen Anteil daran hat ein eigens entwickeltes Niedrigenergiehaus mit einem durch optimale Wärmedämmung erreichten Verbrauch von drei Litern pro m²/Jahr (Siehe auch Bundesbaublatt 5/2002).

Europa blickt auf dieses Projekt eines Drei-Liter-Hauses im Ludwigshafener Brunckviertel



Land	Wohnungsbau-gesellschaft	Projekt (Umfang)	Projektbeschreibung
Dänemark	AKB Housing Association, Kopenhagen	Taastrupgaard, Taastrup, 975 Wohnungen 31 Mio. €	Hier wird die architektonische Monotonie in Angriff genommen. Ein Kleinstadtcharakter soll entstehen, wobei auf schmalere Straßen und mehr Grün zwischen den Häusern Wert gelegt wird. Das Gebiet wird optisch in vier eigenständige Kleinzonen umgewandelt. Mietervertreter in diesen Vierteln nehmen die Interessen der Mieter beim Bau von Spielplätzen, Sitzgelegenheiten, Grünflächen oder Parkplätzen wahr. Das Sicherheitsgefühl soll gerade für ältere Menschen erhöht werden.
Finnland	Finnish Real Estate Fed., Helsinki	Drei verschiedene Projekte, Gesamt 9 150 Woh- nungen, 14,7 Mio. €	Eine Befragung (400 Haushalte antworteten) zeigte, dass nur wenige Bewohner gewillt sind, sich in Maßnahmen einbinden zu lassen. Jedoch sind im Viertel 47% der Bewohner über 50 Jahre alt. Erstaunlich ist jedoch, dass gerade die deutlich Älteren offen sind für die Mitarbeit bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes.
Frankreich	Logirep, Suresnes Cedex	Sevran City 417 Wohnungen 3 Mio. €	Eine Mietereinbindung wurde neu praktiziert; Mietervertreter werden für ihre Aufgabe von Logirep geschult. Diese Maßnahme wird einen wesentlichen Einfluss auf strategische Ausrichtung der Wohnungsgesellschaft haben. Schwerpunkte: Lebensqualität für Mieter in den Objekten erhöhen (Energie- und Wasserverbrauch senken, Abfalltrennung und -beseitigung neu organisieren, Lärmbelästigung reduzieren) sowie Umweltschutzbewusstsein bei Mietern erhöhen. Die Umfeldgestaltung geschieht in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung.
Großbritannien	Sandwell MBC, Oldbury, West Midlands	Bowater and Baybrook House 1 000 Wohnungen 65 Mio. €	Photovoltaik und Solarenergie zur Stromerzeugung und Warmwasserbereitung, Ziel ist verbesserter Lärm- und Feuerschutz, erhöhte Sicherheit, Sparlampen und Sparspülung, mechanische Lüftungssysteme mit Wärmetauscher sollen den Energieeinsatz minimieren. Schwerpunkt: Bereitstellung von bezahlbaren Sozialwohnungen mit zeitgemäßem Niveau. Dazu gehört natürlich mehr als nur der reine Wohnraum. Ein Kooperationsnetzwerk mit zahlreichen Mietergruppen soll Sandwell fit für die Zukunft machen.
Niederlande	WonenCentral, Alphen aan den Rijn	Planeetenburt 600 Wohnungen 15 Mio. €	Nachhaltigkeit im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und Soziales/Kulturelles: Schwerpunkte: integrierte Projektmanagementprozesse, Facility Management, effektives Computerprogramm zur Erfassung von Maßnahmen und zum Durchspielen von Handlungsalternativen.



Mit der grundlegenden Modernisierung des Wohngebiets „Inspektoren“ in Kalmar (Schweden) hielt auch eine Erneuerung im Dialog zwischen Vermieter und Mieter Einzug

Foto: Kalmarhem Ltd.