

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

Modernisierung 2009



HOHE QUALITÄT -
TRAGBARE KOSTEN
IM WOHNUNGSBAU



ARBEITSGRUPPE KOOPERATION GDW-BDA-DST

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V.
BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA
DEUTSCHER STÄDTETAG (DST)

Deutscher Bauherrenpreis 2009

Modernisierung



Aktion
Hohe Qualität - Tragbare Kosten

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Bund Deutscher Architekten BDA
Deutscher Städtetag (DST)

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009

der Aktion Hohe Qualität - Tragbare Kosten

Herausgeber

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST:

Bund Deutscher Architekten BDA
Köpenicker Straße 48/49
10179 Berlin

Deutscher Städtetag (DST)
Lindenallee 13 - 17
50968 Köln

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Konzeption, Redaktion und Organisation

Carl Steckeweh
Dagmar Weidemüller
Dr. Bernd Hunger
Claudia Kuhlmann

Layout

Dagmar Weidemüller

Ausstellung

Dagmar Weidemüller und
Medientechnik . Messeservice Berlin, kleine + kreative

Förderung

Diese Publikation wurde gefördert durch
das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

Druck

Druckerei Hermann Schlesener KG
Berlin

Berlin 2009

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.
Alle Abbildungen, wenn nicht besonders erwähnt, von den jeweiligen Projektbeteiligten.



Vorwort der Präsidenten



Der Wohnungsbestand Deutschlands kann nur dann nachhaltig erneuert werden, wenn es gelingt, hohe gestalterische Ansprüche mit überzeugenden funktionellen Qualitäten und tragbaren Kosten zu verbinden. Angesichts wachsender Ansprüche – insbesondere an die Energieeffizienz von Gebäuden – und des dadurch steigenden Modernisierungsbedarfs ist eine Qualitätsoffensive in der Wohnraumsanierung notwendig, denn nur so kann der Wert der Bestände auf Dauer gesichert und das Wohnen in der Stadt noch attraktiver werden.

Dazu leistet der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis einen wichtigen Beitrag. Mit dem Untertitel "Hohe Qualität – Tragbare Kosten" wird dieser Wettbewerb seit 1986 von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages ausgelobt. Der Titel ist Programm, geht es doch darum, im Wohnungsbau als der sozial verantwortungsvollsten Bauaufgabe den Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden und gleichzeitig ressourcenschonend sowie wirtschaftlich zu bauen. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz war erstmalig an der Auslobung des Wettbewerbs beteiligt, was von dem großen Interesse aller Beteiligten zeugt, Belange des Denkmalschutzes weitestgehend mit den Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnkomfort und den Notwendigkeiten des Klima-

schutzes zu verbinden. Der Wettbewerb hat ein überzeugendes Ergebnis gezeitigt. Insgesamt sind 133 Bauvorhaben eingereicht worden, fast 50 % mehr als beim letzten Wettbewerb. 67 dieser Projekte hatten die zweite Stufe des Verfahrens erreicht, von denen eine unabhängige Jury unter Vorsitz von Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München, zehn Projekte mit einem Preis auszeichnete und neun weiteren Projekten eine Besondere Anerkennung verlieh. Erstmals wurde ein Sonderpreis "Denkmalschutz im Wohnungsbau" vergeben.

Noch stärker als in früheren Wettbewerben standen neue Wege bei der energetischen Sanierung im Bestand im Blickfeld der Jury. In historischen Wohnlagen stellt dabei die Vereinbarkeit der energetischen Maßnahmen mit den Ansprüchen des Denkmalschutzes eine besondere Herausforderung dar. Angesichts dieses Spannungsfeldes ist es kein Zufall, dass die Preisverleihung am 13. Januar 2010 anlässlich der DEUBAU in Essen verbunden ist mit dem Symposium "Energieeffiziente Sanierung von Stadtquartieren", das als Gemeinschaftsaktion unserer drei in der AG KOOPERATION zusammenarbeitenden Verbände mit der Bundesinitiative "Nationale Stadtentwicklungspolitik" und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz gestaltet wird.

Wir gratulieren allen Bauherren, Architekten, Stadtplanern, Ingenieuren und Projektentwicklern und anderen

Beteiligten, die ausgezeichnet wurden, zu ihrem Erfolg. Dank gilt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit ihrem Engagement dafür Sorge tragen, dass die Erneuerung des Wohnungsbestandes in nachhaltiger Weise den ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen des Wohnens gleichermaßen gerecht wird.

Die hier vorgelegte Dokumentation aller Arbeiten der zweiten Wettbewerbsstufe soll dazu beitragen, diesem Anliegen eine breite Resonanz in der Öffentlichkeit zu verschaffen.

Berlin, im Dezember 2009

Oberbürgermeisterin
Dr. h.c. Petra Roth, Frankfurt/M.
Präsidentin des Deutschen Städtetages

Lutz Freitag, Berlin
Präsident des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus,
Friedberg
Präsident des Bundes Deutscher
Architekten BDA

Inhalt

Vorwort der Präsidenten

- 6 **Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis**
11 **Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2010**

Preisträger

- 12 **München-Sendling, Zielstattstraße, Leo-Graetz-Straße**
Generalsanierung der Boschetsrieder Siedlung
- 14 **Lutherstadt Wittenberg, Gagfah-Siedlung**
Energetische Sanierung eines Ensembles des Werkssiedlungsbaus
- 16 **Gotha, Fritzelgasse**
Neue Wohnqualität am Rand der historischen Altstadt
- 18 **Köln, Germaniasiedlung und Blauer Hof**
Zukunftsorientierte Sicherung von denkmalgeschützten Wohnanlagen der 1920er Jahre
- 20 **Eschweiler, Kaufhaus Breuer**
Integriertes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus
- 22 **Ulm, Magirus-Deutz-Straße**
Stadtregal Ulm = Ein Regal zum Leben, Arbeiten und Wohnen
- 24 **Sondershausen, Crucisstraße**
Vernetzung mit der Altstadt durch strukturellen Umbau eines Plattenbaus
- 26 **Dachau, Birkenrieder Straße**
Gelungene Kombination: Modernisierung und Neubau in einer 1950er Jahre-Siedlung
- 28 **Hamburg-Rahlstedt, Wohnquartier Altenhagener Weg**
Langfristige Qualitätssicherung einer Siedlung der frühen 1960er Jahre
- 30 **Lübbenau, Spreewaldhaus, Straße des Friedens**
Neue Landmarke im Zentrum der Neustadt





Besondere Anerkennungen

- 32 **Berlin-Reinickendorf, Engelmannweg, General-Barby-Straße**
Gemeinschaftliches Wohnen im Meller Bogen
- 33 **Hannover, Im Moore**
Generationsübergreifendes und kinderreiches Mehrfamilienhausprojekt
- 34 **Nürnberg, Dresdener Straße**
Wohnen in allen Lebensphasen
- 35 **Hamburg, Am Brunnenhof**
Vier Bauabschnitte der Wohnanlage St. Pauli in gut vernetzter Nachbarschaft
- 36 **Wittstock, Kuhstraße, Auf der Freiheit**
Bezahlbarer Wohnraum in der Innenstadt - Umbau eines Mehrfamilienhauses
- 37 **Lörrach, Teichmattensiedlung**
Stabilisierung der Sozialstruktur durch ein ganzheitliches Sanierungskonzept
- 38 **Aachen, Widra Areal, Eifelstraße**
Umnutzung einer ehemaligen Waagenfabrik in ein Wohnquartier
- 39 **Köln, Ludwig-Gies-Park**
Umbau des ehemaligen Rathauses Weiden zu Wohnungen
- 40 **Mühlhausen, Güldene Ecke**
Wiederherstellung eines wertvollen Kulturerbes im mittelalterlichen Stadtkern

- 41 **Projekte der engeren Wahl**
- 49 **Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber**
- 53 **Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST**

Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis

Aufruf der Präsidenten zur Teilnahme

Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung und hohe Qualität müssen im Wohnungsbau - besonders vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung - das Ziel aller maßgeblich Beteiligten bleiben. Ausschlaggebend dafür sind die Entscheidungen der Bauherren, die nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auch auf die langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen achten müssen. Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedürfnisgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare Wohnhäuser mit guten Standortqualitäten werden auf Dauer nachgefragt werden.

Am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten setzt der Wettbewerb an, der die besondere Rolle des Bauherren hervorheben will. Die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST hat diesen Wettbewerb zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau im Jahr 1986 gestartet. Bis 2008 sind 17 Verfahren ausgeschrieben und 3.091 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 221.708 Wohnungen eingereicht und beurteilt worden. Damit ist unser Wettbewerb ohne Zweifel der erfolgreichste Wettbewerb dieser Art in Deutschland geworden.

Um die große Anzahl der Einreichungen bewältigen zu können, wurde der Wettbewerb vor 12 Jahren geteilt. Diese Zweiteilung hat sich bewährt und soll auch künftig innerhalb einer Auslobung beibehalten werden:

Kategorie A:

Deutscher Bauherrenpreis 2010 für innovative Projekte im Wohnungsneubau. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Klimaschutz im Wohnungsbau“ für ein besonders herausragendes Neubauvorhaben verliehen werden.

Kategorie B:

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für ein besonders herausragendes Projekt der Sanierung denkmalgeschützter Wohnsubstanz verliehen werden.

Die Ziele, Inhalte und Kriterien des Wettbewerbs sind von der Arbeitsgruppe KOOPERATION überarbeitet und der aktuellen Entwicklung im Wohnungsbau angepasst worden. In Verbindung mit den Initiativen „Architektur und Baukultur“ und „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ wie

auch als Pendant des Wettbewerbs „Soziale Stadt“ wollen die Auslober des Deutschen Bauherrenpreises zu einer erneuten Qualitätsoffensive im Wohnungsbau beitragen, die in Anbetracht der sich regional unterschiedlich entwickelnden Wohnungsmärkte und der wachsenden Ansprüche der Bewohner besonders wichtig ist.

Wir laden alle Interessierten ein, an diesem Wettbewerb teilzunehmen, der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sowie von Unternehmen der privaten Wirtschaft maßgeblich unterstützt wird - was wir mit Dank und Freude registriert haben und als Anerkennung für die in den letzten Jahren geleistete Arbeit der AG KOOP betrachten.

Berlin / Köln, im Januar 2009

Lutz Freitag, Berlin

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus, Friedberg

Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA

Oberbürgermeister Christian Ude, München

Präsident des Deutschen Städtetages

Ziele der Auslobung

Auslober der beiden Wettbewerbe um den Deutschen Bauherrenpreis 2009/2010 der Aktion „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ waren - wie schon seit 1986 - der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Bund Deutscher Architekten BDA und der Deutsche Städtetag (DST), vertreten durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST.

Mit der Vorprüfung, Abwicklung und Dokumentierung der Wettbewerbe waren Dipl.-Vw. Carl Steckeweh, Pentapolis (CSP) – Netzwerk StadtBauWirtschaft, Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller, Architektin und Stadtplanerin, und Dipl.-Ing. Claudia Kuhlmann, Bauingenieurin, beauftragt worden.

Ziel der Arbeitsgruppe KOOPERATION ist die Stärkung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Kommunen, Wohnungsunternehmen, freiberuflichen Architekten und anderen Planern auf Bundesebene und vor Ort, um auf vielfältige Weise einen Beitrag zur Lösung der aktuellen Probleme im Wohnungs- und Städtebau zu leisten.

Wirtschaftliches und ressourcenschonendes Planen und Bauen mit hohem Qualitätsanspruch hat in Anbetracht

- sich unterschiedlich entwickelnder Wohnungsmärkte mit zunehmenden Leerständen in vielen und wachsender Nachfrage in wenigen Regionen bei gleichzeitig steigenden Qualitätsansprüchen,
- der Anforderungen an den Beitrag des Wohnungsbaus zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz,
- der immensen Aufgabe des Städtumbaus sowie der Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
- und der Notwendigkeit, für die jüngere Generation und gegründete Familien genauso wie auch für ältere Menschen Wohnungen mit zukunftsfähigen Standards bereitzustellen,

in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die gemeinsam von Bund, Ländern und Verbänden getragenen Initiativen „Architektur und Baukultur“ sowie „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ tragen dem Rechnung. Dieser Wettbewerb versteht sich als Beitrag zu beiden Initiativen, indem er für mehr Qualität im Wohnungsbau wirbt, ohne die Wirtschaftlichkeit des Bauens zu vernachlässigen.

Wiederum war es Ziel des Wettbewerbs, die Rolle der Bauherren und Investoren

- als richtunggebende Partner hervorzuheben,
- ihre besondere Verantwortung nicht nur für die wirtschaftliche, sondern auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke herauszustellen,
- ihren Beitrag zur Hebung der Baukultur und Gestaltqualität in Städten und Gemeinden unter Mitwirkung von qualifizierten Architekten und Fachingenieuren zu würdigen sowie
- Ansätze des „integrierten Wohnens“ verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Ansätze zur Kostensenkung durch städtebauliche Planung, Erschließung und systematische Kooperation aller Beteiligten zu würdigen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen und
- den Mut zum Experiment und die Bereitschaft zur Praktizierung neuer Formen der Zusammenarbeit vor Ort zu fördern.

Teilnahmeberechtigung und Beurteilungskriterien

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten und Stadtplaner sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern (für ihre Bauherren) konnten Projekte einreichen, die in der Bundesrepublik Deutschland seit 1. Januar 2005 realisiert worden sind oder spätestens Ende Mai 2009 vor der Vollendung stehen.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2009/2010 konnten folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

- Miet- und Eigentumswohnungen im Geschossbau, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut oder modernisiert, umgebaut, ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind;
- Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zur Miete und im Eigentum, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut oder modernisiert, umgebaut, ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind;
- kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut, ergänzt und/oder umgenutzt worden sind;
- ehemals gewerbliche, militärische und/oder öffentliche Altbauten, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut, ergänzt und/oder umgenutzt worden sind;
- Wohnprojekte, bei denen Modernisierung, Um- und Ausbau mit ergänzenden Neubaumaßnahmen (Anbau, Baulückenschließung, Nachverdichtung etc.) kombiniert worden sind;
- historische und denkmalgeschützte Wohngebäude und -anlagen.

Vom Wettbewerb ausdrücklich ausgeschlossen waren nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.

Die eingereichten Projekte wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten: regionalbezogen günstige Baukosten, angemessene Folgekosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung, vertretbare Energie- und Umweltkosten, kostenbewusste Handhabung von Normen und Vorschriften.

Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis

- Städtebau:
Einbindung in den städtebaulichen und historischen Kontext,
Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz,
städtebauliche Erschließung, Ver- und Entsorgung,
Berücksichtigung stadtökologischer Erkenntnisse.
- Architektur:
qualitätvolle Bauwerksgestaltung,
standortgerechte Materialwahl,
vorbildliche Details und Konstruktionen,
hohe Funktionalität und gute Grundrisse,
nutzerfreundliche Wohnumfeldgestaltung.
- Energieeffizienz und Klimaschutz:
Nutzung erneuerbarer Energien,
Ressourcenschonung und Dauerhaftigkeit in
ganzheitlicher Betrachtung,
Orientierung bei Neubauten auf den Zielwert KfW 40.
- Bauprozess und -logistik:
innovative und kostengünstige (Systembau-)Bauweisen,
zügige Baustellenabwicklung,
fortschrittliche Logistik der Baustelle,
erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Planung und
Ausführung.
- Soziale Brauchbarkeit:
Beitrag zum Zusammenleben verschiedener Gene-
rationen, Bewohnergruppen und Ethnien,
Bezug zur sozialen Infrastruktur, zum Wohnumfeld und
zum Freiraum,
Beitrag zur Stabilisierung von Nachbarschaften,
Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen an Lebens-
zyklen und demographische Entwicklung,
Eignung für Familien mit Kindern.
- Formen und Experimente der Zusammenarbeit:
mit Politik, Verwaltung und verschiedenen Planungs
ebenen,
mit Mietern und anderen Nutzern,
mit Trägern der sozialen Arbeit,
durch Gruppenbildung und neue Kooperationsver-
fahren (Bauherrengemeinschaften, Selbsthilfe etc.).

Die Auslober verfolgten die Absicht, auch und vor allem Projekte mit experimentellem Charakter auszuzeichnen, in denen Gewohntes und Herkömmliches, aber auch Normen und Vorschriften in Frage gestellt worden sind. Gerade solche Projekte sind geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuführen.

Wettbewerbsverfahren, Auswahlgremium, Juries

Ein Auswahlgremium der ersten Stufe, dem die Mitglieder der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST angehörten, hatte in beiden Kategorien aus den eingereichten Projekten eine Vorauswahl von höchstens einem Drittel der eingereichten, jedoch von mindestens 50 Arbeiten zu treffen. Aus diesen Arbeiten der Engeren Wahl haben in der zweiten Stufe des Wettbewerbs zwei unabhängige Juries jene Projekte ausgewählt, die mit dem Deutschen Bauherrenpreis oder einer Besonderen Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises sowie einem Sonderpreis ausgezeichnet worden sind.

Dem Auswahlgremiums der **ersten Stufe** gehörten
21 AG KOOP-Mitglieder an.

Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Dipl.-Ing. Curt Bertram, Chemnitz

Dieter Cordes, Hannover

Prof. Dipl.-Ing. Thomas Dilger, Frankfurt a.M.

Petra Eggert, Bünde

Dr.-Ing. Dr. phil. Bernd Hunger, Berlin

Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München

Peter Stubbe, Leipzig

Vertreter des Bundes Deutscher Architekten BDA:

Dipl.-Ing. Bernd Blaufelder, Berlin

Prof. Dipl.-Ing. Hans G. Burkhardt, Hamburg (Vorsitz)

Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Potsdam

Dipl.-Ing. Jochen König, Aachen

Dipl.-Ing. Bernd Krömmelbein, Köln

Dipl.-Ing. Andrea Krüger-Sander, Leipzig

Dipl.-Ing. Frank Zimmermann, Cottbus

Vertreter des Deutschen Städtetages (DST):

Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg

Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig

Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln

Prof. Dipl.-Ing. Christiane Thalgott, München

Referent Hartmut Thielen, Köln

Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg

Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

Gast mit Stimmrecht:

Dr. Holger Rescher, Deutsche Stiftung

Denkmalschutz, Bonn

Der Jury der **zweiten Stufe** gehörten an:

Gerhard Eichhorn, Bonn

Mitglied des Vorstandes der Deutschen Stiftung
Denkmalschutz

Dipl.-Ing. Heiner Farwick, Ahaus

Architekt BDA, Mitglied des Präsidiums des Bundes
Deutscher Architekten BDA

Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Hamburg/Potsdam

Architekt BDA, gibbins european architects

Dr. Bernd Hunger, Berlin

Referent, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München (Vorsitz)

Geschäftsführer, GWG - Gemeinnützige Wohnstätten- und
Siedlungsgesellschaft mbH

Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig

Leiter des Stadtplanungsamtes Leipzig

Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln

Leiterin des Stadtplanungsamtes Köln

Prof. Dr.-Ing. Peter Racky, Kassel

Fachgebiet Baubetriebswirtschaft, Universität Kassel

Min.-Direktor Dr. Peter Runkel, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwick-
lung

Dipl.-Ing. Ralf Schekira, Gera

Geschäftsführer, GWB Elstertal GmbH

Dipl.-Ing. Johanna Spalink-Sievers, Hannover

Landschaftsarchitektin BDLA

Peter Stubbe, Leipzig

Geschäftsführer, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft
mbH

Landeskonservatorin Dr. Ulrike Wendland, Halle

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-
Anhalt, Abt. Baudenkmalpflege

Auszeichnungen und Öffentlichkeitsarbeit

In beiden Kategorien konnten jeweils bis zu 10 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Sozialplaner) und einer Bronze-Plakette des Künstlers und Architekten Stefan Schwerdtfeger, Hannover, die sichtbar am Bauwerk zu befestigen ist, ausgezeichnet werden. Außerdem konnten herausragende Einzellösungen in Form von Besonderen Anerkennungen des Deutschen Bauherrenpreises, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner, gewürdigt werden.

Erstmals konnte die Jury darüber hinaus einen Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben.

Mit der Vergabe der Deutschen Bauherrenpreise 2009/2010 sowie durch begleitende Öffentlichkeitsarbeit soll sowohl bei Bürgern und Politikern als auch in Fachkreisen, in Verwaltungen und in den Medien das Bewusstsein für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau geweckt und gestärkt werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden

- in zwei Dokumentationen,
- in einer Wanderausstellung und
- auf den Internet-Portalen der Auslober

publiziert und damit einer breiten (Fach-)Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis

Ergebnisse des Wettbewerbs

Das Gesamtergebnis des Doppelwettbewerbs um den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie Modernisierung und Kategorie Neubau mit 257 Projekten (+ 13.9 %) und 15.093 Wohnungen (+ 16.4 %) übertraf alle Erwartungen der Auslober und bestätigte erneut den hohen Stellenwert, den der Wettbewerb nach fast 25-jähriger Existenz gewonnen hat.

Zum Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 wurden 133 Projekte mit 8.245 Wohnungen eingereicht.

Auf Vorschlag der Auslober wurde Hans-Otto Kraus, München, einstimmig zum Vorsitzenden der Jury gewählt. Von den eingereichten Projekten in der Kategorie B waren in der ersten Stufe 66 ausgeschieden worden, so dass 67 Projekte die zweite Stufe des Verfahrens erreicht hatten. In mehreren Rundgängen wurden nach ausführlicher Diskussion und Besprechung der Beurteilungskriterien insgesamt 48 Arbeiten einstimmig oder mehrheitlich ausgeschieden.

Eine Besondere Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2009 wurde 9 Projekten einstimmig zuerkannt. Ebenfalls einstimmig wurden 10 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 der Aktion "Hohe Qualität - Tragbare Kosten" ausgezeichnet; eines dieser Projekte hat zusätzlich den Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ erhalten.

Die Jury kam übereinstimmend zu der Auffassung, dass eine große Anzahl herausragender Arbeiten zum Wettbewerb eingereicht worden ist.

In einem abschließenden Votum würdigten beide Juries das Ergebnis des Wettbewerbs mit folgender Einschätzung:

„Die globalen Herausforderungen

- der demographischen Entwicklung,
- der klimatischen Veränderungen und
- der Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden Konzentration der Arbeitsplätze sowie
- die Energiewende mit der Abkehr von den fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien,
- die Energieeffizienz im Bauen und in der Mobilität und
- die Besinnung auf die Zivilgesellschaft

werden den Wohnungsbau in Deutschland verändern.

Schon die Einreichungen zum diesjährigen Wettbewerb zeigen eine Konzentration der Neubauprojekte auf die Wachstumsregionen sowie viele Angebote für nachbarschaftliches Wohnen und gesellschaftliches Miteinander. Alle Städte - ob klein oder groß - müssen sich den Zukunftsfragen und -problemen stellen, sich vorsorglich und fürsorglich für ihre Bürgerinnen und Bürger rüsten: Die Konzentration der Siedlungsfläche, das heißt kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit, und das Ermöglichen der gesellschaftlichen Nähe für gemeinsames Handeln.

Bauen und Modernisieren am richtigen Standort, um den Energieverbrauch zu minimieren oder sogar Energie zu gewinnen, sind noch ungewohnte, aber zwingende Aufgaben und Herausforderungen. Deutschland braucht noch mehr innovative Beispiele, die sich mit dem Klimawandel und der stärkeren Erderwärmung auseinander setzen. Das gilt für einzelne Projekte, aber auch die Städte und Gemeinden stehen hinsichtlich dieser Herausforderung noch am Anfang.“

Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2010

Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2010 Anzahl der Preise, Anerkennungen und eingereichten Projekte

Bundesland	1986 bis 2002	2003 (*)	2004	2005 (*)	2006	2007 (*)	2008	2009 (*)	2010	Insgesamt	
										abs.	%
Baden-Württemberg	23	1	2	1	1			1	3	32	13,3
Bayern	44		1		2	5	2	2	4	60	25,0
Berlin	14			2	2	1			1	20	8,3
Brandenburg	5	3	1				1	1		11	4,6
Bremen						1				1	0,4
Hamburg	5						1	1		7	2,9
Hessen	10		2	1	1		1			15	6,3
Mecklenburg-Vorpommern	2									2	0,8
Niedersachsen	13					1				14	5,8
Nordrhein-Westfalen	20		2	1	2	1	2	2	2	32	13,3
Rheinland-Pfalz	3				1					4	1,7
Saarland							1			1	0,4
Sachsen	6	4	1	2		1	1			15	6,3
Sachsen-Anhalt	6							1		7	2,9
Schleswig-Holstein	2	1		1						4	1,7
Thüringen	7	1	1	2	1		1	2		15	6,3
Anzahl der Preise	160	10	10	10	10	10	10	10	10	240	100
Anzahl der Anerkennungen	55	11	8	8	9	10	11	9	7	128	
Anzahl der eingereichten Projekte	2.274	132	135	149	178	91	132	133	124	3.348	
Anzahl der Wohnungen	170.127	15.666	4.843	12.831	5.282	8.648	4.311	8.245	6.848	236.801	
Durchschnittliche Größe der Projekte (WE)	75	119	36	86	30	95	33	62	55	71	

(*) Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung

München-Sendling, Zielstattstraße, Leo-Graetz-Straße

Generalsanierung der Boschetsrieder Siedlung

Preisträger und Sonderpreis "Denkmalschutz im Wohnungsbau"

Bauherr und Eigentümer	Siemens Wohnungsgesellschaft mbH & Co. OHG
Entwurf und Planung	Koch + Partner, Architekten und Stadtplaner, München Koch · Voigt · Zschornack
Haustechnik	Duschl Ingenieure GmbH & Co. KG, Rosenheim
Statik	bwp Burggraf + Reiminger Beratende Ingenieure GmbH, München
Energetische Optimierung	Michael Pils, Sachverständigenbüro, München

Anzahl der Wohnungen:	78
Wohnfläche insg.:	3.059 m ²
Grundstücksgröße:	14.312 m ²
Gesamtkosten brutto:	5,13 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.072 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2009

Primärenergiebedarf:	10,9 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,32 W/m ² p.a.



Fotos zum Projekt: Sascha Kleitzsch Architektur fotografie

Die in den 1950er Jahren nach Plänen des Architekten Emil Freymuth als repräsentative Werkwohnsiedlung mit großzügigen Freianlagen erbaute Siemens-Siedlung wurde in den 1980er Jahren wenig behutsam saniert und erst später als wegweisende Nachkriegsarchitektur unter Denkmalschutz gestellt. Ziel der in den Jahren 2006 bis 2009 durchgeführten Sanierung war es deshalb, den Gestaltungsduktus der Erbauungsjahre wieder herzustellen. Es entstanden hochwertige Wohnungen, die dem heutigen Standard entsprechen. Es wurde ein Sanierungskonzept entwickelt, das einen Konsens zwischen den gestalterischen Belangen des Denkmalschutzes und den energetischen, bauphysikalischen und bautechnischen Erfordernissen schuf und somit den Erhalt und die nachhaltige Aufwertung des Bestandes für die Zu-

kunft sichert. Lobend hervorzuheben ist die enge Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Deutschen Energieagentur bereits im Vorfeld der Sanierung, um zu energetisch optimalen wie denkmalpflegerisch überzeugenden Lösungen zu kommen.

Aspekte der Nachhaltigkeit zeigen sich u.a. in der Weiterverwendung vorhandener Konstruktionen, der Ableitung und Versickerung des Regenwassers über Rigolen und der Unterschreitung des EnEV-Standards um 50 %.

Anerkennung verdient zudem das sensible Umzugsmanagement, bei dem die Bedürfnisse der Mieter weitreichend berücksichtigt wurden.

Aus freiraumplanerischer Sicht ist zu begrüßen, dass die für das Quartier typischen, parkartigen Freiflächen vollständig erhalten worden sind.

Insgesamt ist die Sanierung der Siemens-Siedlung ein hervorragendes Beispiel dafür, wie Energieeffizienz und Denkmalpflege wirkungsvoll zu tragbaren Kosten miteinander verbunden werden können.

Das Vorhaben wird deshalb zusätzlich zum Deutschen Bauherrenpreis 2009 mit dem Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ ausgezeichnet.



vor der Sanierung



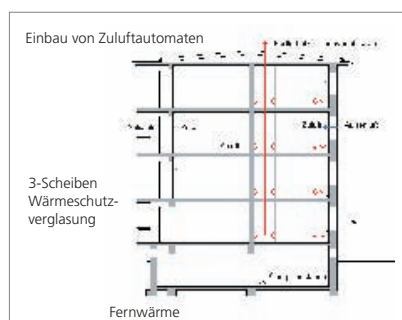
nach der Sanierung



Lageplan mit sanierten Gebäuden



Die weiße Siemenssiedlung



Energiekonzept



Die Planung wurde auf der Weltausstellung 1958 als einziges Projekt zur Siedlungsgestaltung der jungen bundesdeutschen Republik der Weltöffentlichkeit dargeboten



Trotz Wärmedämmverbundsystem und Einbau neuer Fenster blieb die ursprüngliche Gestaltung des Architekten Freymuth erhalten

Lutherstadt Wittenberg, Gagfah-Siedlung

Energetische Sanierung eines Ensembles des Werkssiedlungsbaus

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lutherstadt Wittenberg
Entwurf und Planung/ Wohnumfeld, Farbgestaltung Fassaden	SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg
Entwurf und Planung/ Sanierungsmaßnahmen Haustechnik	ARGE Gagfah, Lutherstadt Wittenberg WIWOG mbH, Lutherstadt Wittenberg Ingenieurbüro Selbmann, Lutherstadt Wittenberg

Anzahl der Wohnungen:	370
Wohnfläche insg.:	19.803 m ²
Geschossflächenzahl:	0,54
Grundstücksgröße:	3.357 m ²
Gesamtkosten brutto:	15 Mio. Euro
Baukosten brutto:	668 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2008

Primärenergiebedarf:	82,45 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,49 W/m ² p.a.



Die Lutherstadt Wittenberg betreibt seit Jahren eine konsequente Stadtentwicklungspolitik, die das historische Zentrum und seinen ihn umgebenden Stadterweiterungsbereich des 19. und frühen 20. Jahrhunderts stärken soll. Zur Forcierung der städtischen Innenentwicklung gehörte, dass eine randstädtische gelegene Großsiedlung der 1970er Jahre teilweise zurückgebaut wurde und unter den Mietern erfolgreich für den Umzug in die zentrumsnähere Gagfah-Siedlung gewonnen werden konnte.

Die von der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah) im Jahr 1937 erbaute Wohnanlage steht aufgrund ihrer städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz.

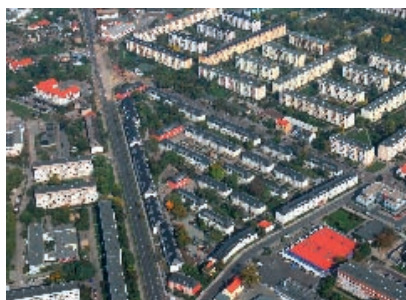
Die heruntergewirtschaftete, von Leerständen geprägte Siedlung wurde von

ihrem heutigen Eigentümer, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Wittenbergs, umfassend saniert und zukunftsfähig umgebaut. Durch die Änderung der Wohnungszuschnitte konnte die Monostruktur von 2-Raumwohnungen aufgelöst und eine neue soziale Durchmischung ermöglicht werden. Die ehemals etwa 440 Zweiraumwohnungen wurden in ihren Grundrissen so verändert, dass heute insgesamt 370 Wohnungen mit zukunftsfähiger Wohnqualität zur Verfügung stehen.

Die durchgeführten EnEV-Maßnahmen senkten für die Mieter die Nebenkosten. Der grüne Innenraum der Siedlung ist verkehrsberuhigt und bietet vielfältige Nutzungsangebote für alle Generationen. Durch die Gründung eines Mieter-Sanierungsbeirates, regelmäßige Treffen vor Ort während der Bauphasen und ein

hohes Maß an Toleranz aller Beteiligten konnte auf die Wünsche der Bewohner auf besondere Weise eingegangen werden. So ist die Modernisierung zum Teil im bewohnten Zustand durchgeführt worden.

Die Bauherrenleistung, die Verantwortung für Mieter und die Investition in Stadtgeschichte mit einem komplexen städtebaulichen Vorhaben sind bemerkenswert und daher preiswürdig.



Die Siedlung bildet die Verbindung zwischen Innenstadt und Großsiedlung



Vor der Sanierung: Aufwertung einer unattraktiven und von Leerstand geprägten Siedlung



Modernisierung mit konsequenten Maßnahmen zur Energieeinsparung



Fast alle Wohnungen erhielten einen Balkon: Hier neue Eckbalkonnlösungen



Vielfältige Hofsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität



Verkehrsberuhigtes Quartier durch eine zentrale Stellplatzanlage



Treffpunkt: Der neue Kinderspielplatz



Stadtnah und im Grünen: Neue Wohnwege für Fußgänger, Radfahrer, Rollator und Kinderwagen

Gotha, Fritzelsgasse

Neue Wohnqualität am Rand der historischen Altstadt

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G., Gotha
Generalplaner	WOHNSTADT, Geschäftsstelle Weimar
Planung Hochbau	Bürogemeinschaft BAULUST, Weimar
Haustechnik	Ing.-Büro Herbert Baumann, Weimar
	Ing.-Büro MGP Menz, Weimar
Statik	RUFFERT Ingenieurgesellschaft Tragwerksplanung mbH, Erfurt
Freiraumplanung	WOHNSTADT, Geschäftsstelle Weimar

Anzahl der Wohnungen:	88
Wohnfläche insg.:	5.017 m ²
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	5.512 m ²
Gesamtkosten brutto:	6,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	871 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007

Primärenergiebedarf:	56,6 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,5 W/m ² p.a.



Die westliche Altstadt Gothas wurde in den 1980er Jahren teilweise abgerissen und durch Wohnquartiere in Plattenbauweise ersetzt. Nur wenige Gehminuten vom Hauptmarkt entfernt, war die Wohnanlage von Anfang an aufgrund ihrer Lagegunst beliebt, leistete jedoch aufgrund ihres eher tristen Erscheinungsbildes einen unzureichenden Beitrag zur Attraktivität der Altstadt.

Die Gothaer Wohnungsbaugenossenschaft nahm die grundlegende Modernisierung des Wohnquartiers zum Anlass, das Wohnungsgefüge zu verändern und die Gestaltattraktivität zu erhöhen. In enger Kooperation mit der Stadt und mit dem Generalplaner WOHNSTADT wurden die Gebäude grundhaft umgebaut.

Die Wohnungsanzahl reduzierte sich von 120 auf attraktive 90 Wohnungen. Bei Beibehaltung der konstruktiven Grundstruktur und Rückbau des 5. Geschosses wurden alle nicht tragenden Wände ersetzt, die Bäder vergrößert und überwiegend offene Küchenlösungen angeboten. Alle Wohnungen sind weitgehend barrierefrei und werden über Aufzüge und offene Laubengänge erschlossen.

Die Neugestaltung der Freianlagen erfolgte barrierefrei und ist durch eine stärkere Abgrenzung des Wohnumfeldes von der öffentlichen Stadt geprägt. Auf der südlichen Innenhofseite laden Gartenzimmer und ein historischer Brunnen zum Verweilen ein.

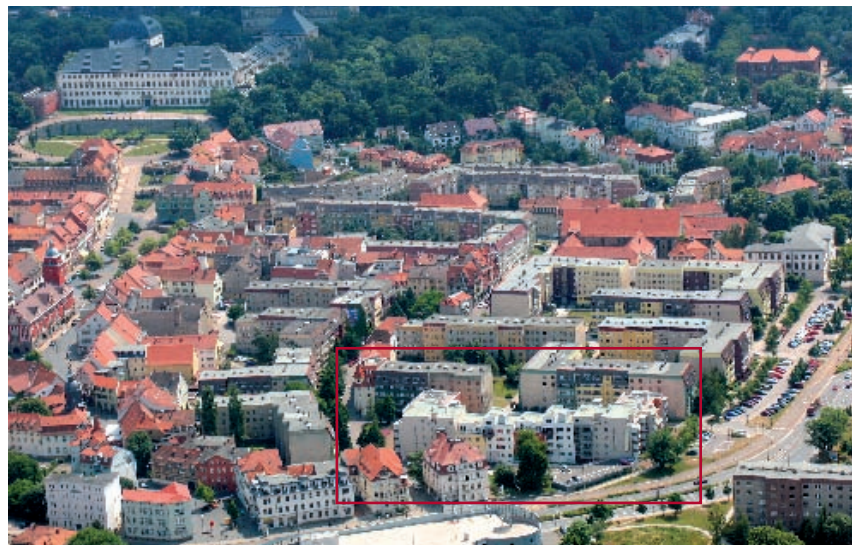
Ein Parkdeck beseitigt das Stellplatzdefizit und schirmt einen Teil des Quartiers von der lauten Verkehrsstraße ab. Der Gebäudekomplex wurde vollständig wärmeschutztechnisch ertüchtigt.

Die Jury würdigt, dass in Gotha eine Genossenschaft als Gestalter des Stadtbauverantwortung an einem für das Stadtbild prägenden Standort übernimmt und eine übertragbare Lösung für die Modernisierung innerstädtischen Plattenbaubestandes bei nur geringfügigem Rückbau gefunden hat.



Vor der Sanierung

Nach der Sanierung entstehen barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen und Freianlagen; ein Betreuungs- und Pflegedienst wird eingerichtet; im Erdgeschoss ist das Mitgliederzentrum der Genossenschaft



Die Wohnanlage liegt am westlichen Rand der historischen Altstadt; ein Parkdeck schirmt das Quartier von der Umgebung ab



Wohnhof mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Die Wohnungsgenossenschaft ist Gestalter im Stadtbau

Köln, Germaniasiedlung und Blauer Hof

Zukunftsorientierte Sicherung von denkmalgeschützten Wohnanlagen der 1920er Jahre

Preisträger

Bauherr und Eigentümer | GAG Immobilien AG, Köln

Germaniasiedlung, Weimarer Str., Gothaer Platz

Entwurf und Planung	Böttger Architekten BDA, Köln
Haustechnik	Ing.-Büro Langen, Köln; Ing.-Büro Schuricht, Erfstadt
Statik	Ing.-Büro Koopmann, Köln
Bauphysik	Ing.-Büro Heinrichs, Kerpen-Horrem
Freiraumplanung	Böttger Architekten BDA, Köln

Anzahl der Wohnungen: 50
Wohnfläche insg.: 3.466 m²
Baukosten brutto: 1.374 Euro/m²

Germaniasiedlung, Fuldaer Str., Erfurter Str., Weimarer Str., Köseiner Weg

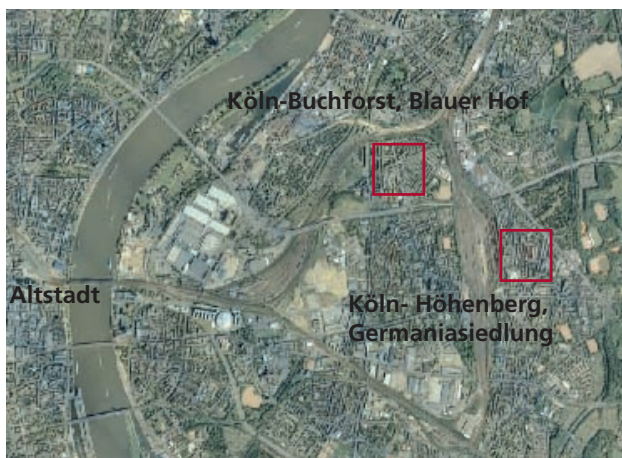
Entwurf und Planung	Architekt SCHERER, Köln
Haustechnik	Ing.-Büro Chemnitius, Köln; IB Schuricht, Erfstadt
Freiraumplanung	Engel Landschaftsarchitekten, Köln

Anzahl der Wohnungen: 335
Wohnfläche insg.: 24.640 m²
Baukosten brutto: 751 Euro/m²

Wohnanlage "Blauer Hof" Kasseler Str., Dortmunder Str., Hertzstr., Waldecker Str.

Entwurf und Planung	meuterarchitekturbüro, Köln
Haustechnik	Ing.-Büro Langen, Köln; Ing.-Büro Schuricht, Erfstadt
Bauphysik	Ing.-Büro Heinrichs, Kerpen-Horrem
Freiraumplanung	Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln

Anzahl der Wohnungen: 200
Wohnfläche insg.: 11.400 m²
Baukosten brutto: 760 Euro/m²



Lage der Standorte



Wohnanlage Blauer Hof



Wohnanlage Germaniasiedlung: Weimarer Str., Gothaer Platz



Germaniasiedlung: Fuldaer-, Erfurter-, Weimarer Str., Köseiner Weg

Die GAG Immobilien AG Köln hat denkmalgeschützte Wohnanlagen der 1920er Jahre aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugend saniert.

Bereits im Vorfeld der Sanierungen erfolgten Detailabstimmungen mit der Denkmalbehörde u.a. über die Grundkonzeption, die Veränderung von Wohnungszuschnitten, die Materialauswahl und die Farbgebung.

In Gesprächen mit den betroffenen Mietern wurden die Maßnahmen, die größtenteils im bewohnten Zustand erfolgten, sensibel vorbereitet.

Durch Fassadenaußendämmung und Dach- und Kellerbodendämmung konnten hohe Energieeinsparungen erzielt werden. In der Wohnanlage "Blauer Hof" wurde beispielsweise in Abstimmung

mit der Denkmalpflege zu den Wärmedämmarbeiten erreicht, dass die originale Fassade wiederhergestellt werden konnte.

Zur Freihaltung der Grünflächen von ruhendem Verkehr kam die GAG der Forderung der Denkmalpflege zum Bau von Tiefgaragen nach.

Mit der Gestaltung des Innenhofes zur „Grünen Lunge“ wird die ursprüngliche Idee der Architekten des Blauen Hofes, Riphahn und Grod, aus den zwanziger Jahren wieder aufgenommen: nämlich gesundes Wohnen in hellen Wohnungen mit Zugang zur Natur möglich zu machen.

Das Unternehmen leistet mit der nahezu zeitgleichen Sanierung mehrerer denkmalgeschützter Quartiere an für das

Stadtbild wichtigen Standorten einen wertvollen Beitrag zur Stadtidentität und zeigt, dass die Siedlungen der 1920er Jahre zukunftsfähig modernisiert werden können, und das zu tragbaren Kosten.



vor der Sanierung

Siedlung der 1920er Jahre mit Gartenstadtcharakter ...



vor der Sanierung

... auf dem Gelände der ehemaligen Zeche "Germania"



vor der Sanierung

Baublock im funktionalistischen Baustil der 1920er Jahre - Wohnanlage Blauer Hof

Eschweiler, Kaufhaus Breuer

Integriertes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Anna Maria und Andrea Breuer, Köln
Entwurf und Planung	BeL Sozietät für Architektur, BDA Bernhardt und Leeser, Köln
Haustechnik	Energie Plan Köln, Köln
Statik	Jürgen Bernhardt, Köln

Anzahl der Wohnungen:	8
Wohnfläche insg.:	525 m ²
Gesamtkosten brutto:	1,56 Mio. Euro
Baukosten brutto:	958 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2006

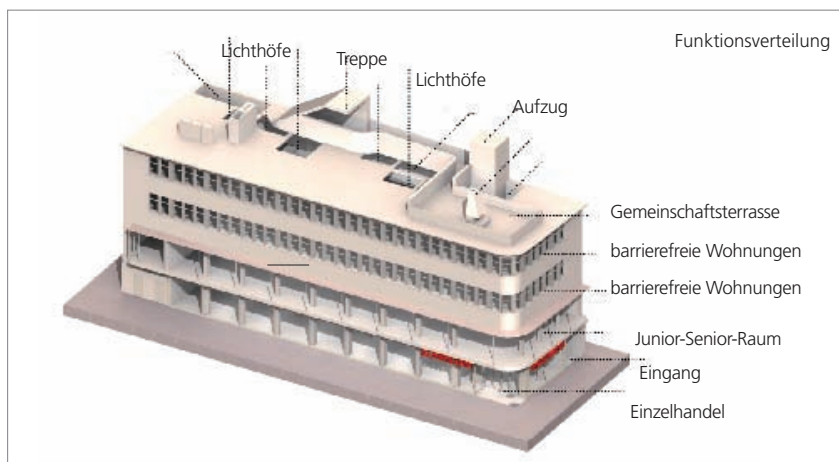


Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel stellt sich in vielen innerstädtischen Lagen die Frage der Umnutzung von häufig stadtbildprägenden Gebäuden, die heutigen Einzelhandelsbedürfnissen nicht mehr gerecht werden. Besonders in den kleineren Städten besteht die Gefahr von Verödung oder instabilen Entwicklungen. Das Beispiel „Kaufhaus Breuer“ zeigt, wie die Substanz eines Kaufhauses der 1950er Jahre für eine gänzlich andere Nutzung verwendet werden kann, die ein ganzes Bündel von positiven Effekten produziert. Zum einen wird das charakteristische Äußere des Gebäudes erhalten und neu akzentuiert. Zum anderen wird eine der aktuellen Nachfrage entsprechende,

künftigen demographischen Entwicklung Rechnung tragende Nutzung implantiert: Wohnen für ältere Menschen in zentraler Lage. Damit wird ein Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt geleistet. Im Erdgeschoss sind weiterhin Einzelhandelsflächen vorhanden, die derzeit vor allem von einem Drogeriemarkt genutzt werden. Ergänzend dazu stehen im vollverglachten ersten Obergeschoss Büroflächen zur Verfügung. Nach behutsamer Sanierung der offenen Verkaufsgeschosse im zweiten und dritten Obergeschoss entstanden barrierefreie Service-Wohnungen für ältere Menschen. Die Vermietung und Betreuung der Wohnungen liegt in Händen der Wohnheimgesellschaft, die sich in unmittelbarer Nähe befindet.

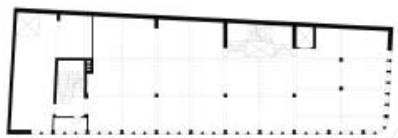
Das Wohnprojekt erhielt zudem eine zusätzliche Qualität durch die über den Aufzug erreichbare 100 qm große Gemeinschaftsterrasse, die einen herrlichen Blick auf die Innenstadt bietet.

Wenn so überlegt und gekonnt vorgegangen wird, wie in diesem Fall, entsteht ein insgesamt überzeugender Betrag zum Thema „Wohnen im Alter“ in zentraler Innenstadtlage.

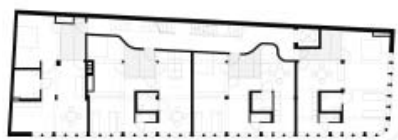


Das Kaufhaus Breuer wurde 1946 bis 1951 als Stahlskelettbau erbaut

Im 2. und 3. Obergeschoss entstanden acht barrierefreie Wohnungen



ehemaliger Grundriss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Barrierefreie Wohnungen, Senioren-Wohngemeinschaft und Gemeinschaftsterrasse

Ulm, Magirus-Deutz-Straße

Stadtregal Ulm = Ein Regal zum Leben, Arbeiten und Wohnen

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, Ulm
Entwurf und Planung	Braunger Wörtz Architekten GmbH, Ulm Rapp Architekten, Ulm
Statik	Ing.-Büro Haide, Langenau
Haustechnik	Schreiber Ingenieure, Ulm PBS Planungsbüro für Elektrotechnik, Ulm
Bauphysik	Kiessling Ingenieure, Ulm
Freiraumplanung	Schmid und Rauh Landschaftsarchitekten, Neu-Ulm

Anzahl der Wohnungen:	7
Wohnfläche insg.:	1.142 m ²
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstücksgröße:	4.300 m ²
Gesamtkosten brutto:	4,6 Mio Euro
Baukosten brutto:	1.252 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007

Primärenergiebedarf:	18,56 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,73 W/m ² p.a.



Das Projekt ist Teil einer groß angelegten Revitalisierung einer Industriebrache: die ehemaligen Magirus-Produktionshallen, die bis vor kurzem noch als Lagerhallen genutzt wurden, sollen in attraktive Lofts und Gewerbeflächen umgestaltet werden. Die Stadt Ulm hat bauleitplanerisch das Gebiet als Mischgebiet strukturiert und damit die Voraussetzungen für die Umnutzung geschaffen. Das Gebiet wird im Rahmen des „Stadtumbaus West“ entwickelt.

Im ersten von fünf Bauabschnitten, der hier vorgestellt wird, wurde ein großes Industriegebäude unter Nutzung und Beibehaltung der tragenden Konstruktion vollkommen umgestaltet.

Der Industriebau erhält eine ganz neue, attraktive Aufwertung und leistet damit einen Beitrag zur künftigen Entwicklung des nur drei Kilometer von der Innenstadt entfernten Quartiers.

Man sieht dem Bau seine Vergangenheit an, aber auch seine Zukunft: individuelles Wohnen in großzügigen Loftwohnungen. Gestaltungsqualität bis ins Detail im und um das Gebäude kennzeichnet das Bauvorhaben.

Das Stadttregal bietet Lösungen für anspruchsvolle Lebens- und Arbeitskonzepte. Die „Regalfächer“ für Lofts und Büros, Werkstätten und Läden, Museen und Präsentationsräume sind nicht fix, sondern flexibel. Es gibt keine standardi-

sierten Räume, sondern passgenaue Lösungen für nahezu jede Anforderung. Der Anschluss an ein Biomassekraftwerk unterstreicht das Bemühen der Bauherren um eine energetische Optimierung. Insgesamt ein beispielhafter Ansatz für die Gesamtentwicklung eines aufgelassenen Industrieareals und ein 1. Bauabschnitt, der einen Qualitätsmaßstab setzt, für das, was hoffentlich noch folgen wird.



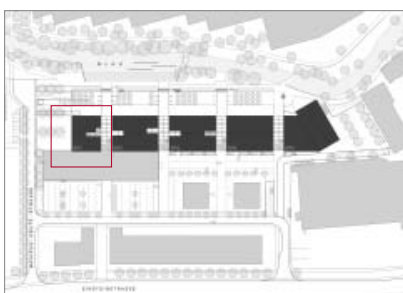
Entfernung zur Stadtmitte: ca. 3 km



Innenaufnahme vom Bestand



Kunstschule für Kinder



Lageplan, 1. BA



Herausforderung: Wandlung riesiger Industriebrachen in ein lebendiges Wohnumfeld



Durch das gleichmäßige Raster konnten Grundrisse je nach Bedarf flexibel in Form, Größe und Gestalt vom Apartment bis hin zum Loft gewählt werden

Sondershausen, Crucisstraße

Vernetzung mit der Altstadt durch strukturellen Umbau eines Plattenbaus

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft "Fortschritt" Sondershausen e.G., Sondershausen
Entwurf und Planung	Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus
Statik	Ing.-Büro "Bauprojekt Lehrmann", Sondershausen
Freiraumplanung	Geskes + Hack, Landschaftsarchitekten, Cottbus - Berlin
Haustechnik	Ing.-Büro EVT Steffen Töppe, Sondershausen Ing.-Büro für Licht- und Solartechnik, Sondershausen

Anzahl der Wohnungen:	21
Wohnfläche insg.:	1.406 m ²
Gesamtkosten brutto:	2,7 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.149 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007

Primärenergiebedarf:	53,9 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,40 W/m ² p.a.



Mit dem Umbau einer fünfgeschossigen Plattenbausiedlung, unmittelbar an die Altstadt von Sondershausen angrenzend, wird die Siedlung in Struktur, Maßstab und Proportion wieder in den Kontext der Stadt zurückgeführt. Durch Aufschneiden der Gebäude und Reduzierung der Gebäudelängen sind Durchgänge und Wegebeziehungen vom neu gestalteten Innenhof zur Stadt entstanden. Durch Rückbau des fünften Obergeschosses und den teilweisen Rückbau des vierten Obergeschosses werden die Gebäude an die Maßstäblichkeit des Ortes angepasst. Die Abstufungen im vierten Obergeschoss sowie das Farb- und Materialkonzept unterstützen dieses

Bemühen. Alle Wohnungen erhalten durch angenehm zurückhaltend gestaltete vorgestellte Balkone, die zu Wintergärten geschlossen werden können, angemessene Außenräume. Das Anheben des Geländes ermöglicht neue unmittelbare Bezüge zum Freiraum. Die Mietergärten sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Das Freiraumkonzept unterscheidet klar zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen und lässt eine hohe Zufriedenheit der Bewohner erwarten. Die Rücksprünge im vierten Obergeschoss geben Dachterrassen frei. Die Wohnungsgrundrisse wurden so verändert, dass eine Mischung aus senioren-

gerechten, barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss sowie Familien- und Single-Wohnungen unterschiedlicher Größe in den Obergeschossen entstand.

Insgesamt führt der Umbau zu einer nachhaltig hohen Qualität für den Ort und die Bewohner.



Vor der Sanierung



Lage in der Stadt



Entwurf: stadträumliches Konzept



Rückbau einzelner Zwischensegmente zur Schaffung von mehr Durchlässigkeit und Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung



Hofseitig ist der barrierefreie Zugang möglich



Der Hauszugang erfolgt straßenseitig über Treppenanlagen; dem Wohngebäude vorgelagert entstehen höhergelegene Mietergärten



Dachau, Birkenrieder Straße

Gelungene Kombination: Modernisierung und Neubau in einer 1950er Jahre-Siedlung

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau e.G., Dachau
Planung und Bauleitung	Dr. Ing. Franz Dirtheuer, Architekt BDA, München
Freiraumplanung	lab - Landschaftsarchitektur Brenner, Landshut
Statik	Ing.-Büro Pache, Dachau
Haustechnik	Ing.-Büro Schön, München
	Ing.-Büro Riemhofer, München
	Ing.-Büro Zigldrum, Hebertshausen

Anzahl der Wohnungen:	28
Wohnfläche Neu:	1.115 m ²
Wohnfläche Mod.:	686 m ²
Geschossflächenzahl:	1,03
Grundstücksgröße:	2.484 m ²
Gesamtkosten brutto:	2,7 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.220 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2006/07

Primärenergiebedarf:	49,0 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,39 W/m ² p.a.



Schnittpunkt zwischen Alt- und Neubau

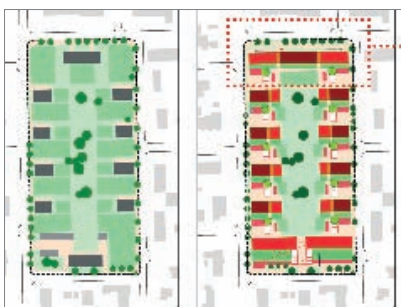


Die Arbeit zeigt eine gelungene Verbindung von Altbaumodernisierung und ergänzenden Neubauten in einer bestehenden 1950er Jahre-Siedlung. Durch den Umbau des vorhandenen Gebäudes mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen für unterschiedliche Bewohnergruppen und nachträglich angefügte Neubauten wird eine neue Identität der Siedlung geschaffen, ohne die alte Grundstruktur aufzugeben. Besonders positiv fallen die geschickte, barrierefreie Erschließung der Obergeschosse durch Lift und Laubengang, die gelungene Gestaltung und die sorgfältige Detailsausbildung auf. Ergänzt wird

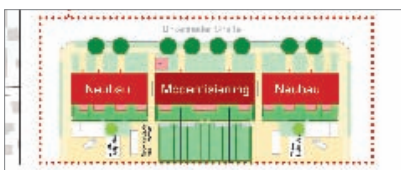
das positive Erscheinungsbild durch eine nutzerorientierte Freiflächengestaltung. Für jede Wohnung sind in Form von großzügigen Balkonen bzw. Terrassen private Freibereiche entstanden. Der Laubengang ist informeller Treffpunkt und Kommunikationsbereich für die Bewohner. Anerkennenswert ist auch die energetische Lösung, die einen hohen Anteil an regenerativer Energiegewinnung enthält und damit als zukunftsorientiert gelten kann. Im Hinblick auf das erreichte Ergebnis erscheinen die angegebenen Baukosten angemessen. Darüber hinaus lässt die Gesamtkonzeption einen sehr

disziplinierten Umgang mit den Kosten erkennen.

Der Bauherr und sein Architekt zeigen mit diesem Projekt, wie das Zusammenspiel von Modernisierung und Neubau völlig neue Wohnqualitäten erzeugen kann, ohne den grünen und offenen Charakter der ursprünglichen Siedlung zu schmälern.



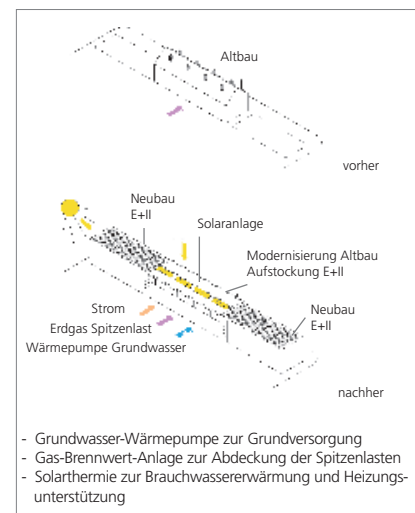
Lageplan vorher ... nachher



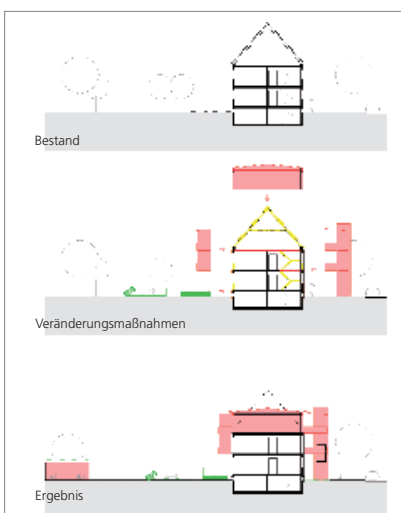
Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren



Aufstockung des Bestandes



Energiekonzept



Aufstockung und barrierefreie Erschließung durch Lift und Laubengang



Private Freibereiche für jede Wohnung in Form von großzügigen Balkonen bzw. Terrassen (Mietergärten sind noch nicht fertiggestellt)

Hamburg-Rahlstedt, Wohnquartier Altenhagener Weg

Langfristige Qualitätssicherung einer Siedlung der frühen 1960er Jahre

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, Frankfurt am Main
Entwurf und Planung	SPRINGER ARCHITEKTEN BDA, Berlin
Statik	Jockwer + Partner GmbH, Berlin
Haustechnik	pin planende ingenieure gmbH, Berlin
Freiraumplanung	Georg v. Gayl Landschaftsarchitektur, Berlin
Farbkonzept	Friederike Tebbe, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	108
Wohn-Nutzfläche insg.:	8.900 m ²
Geschossflächenzahl:	0,95
Gesamtkosten brutto:	17,9 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.150 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007/2009

Primärenergiebedarf:	45,8 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,46 W/m ² p.a.

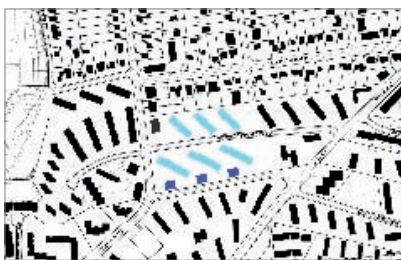


Fotos zum Projekt: Bernd Hiepe, Berlin

Mit der behutsamen, aber dennoch entschlossenen Sanierung und baulichen Ergänzung der in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen Siedlung ist es gelungen, das Wohnangebot zu verbreitern und dem Ensemble eine neue Qualität zu verleihen. Die Aufstockung um ein Geschoss erfolgte so, dass die charakteristische Silhouette mit flach geneigtem Satteldach beibehalten wurde. Die vorgehängten Balkone werden in Loggien gefasst und die Fensterflächen nach Süden deutlich aufgeweitet. Ziel der Baumaßnahmen war neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, im Rahmen einer moderaten

Nachverdichtung durch Aufstockung und Ergänzungsbauten auch größere, familiengerechte Wohnungstypen anbieten zu können. Die barrierefreien Wohnungen wurden in die Neubauten platziert, wodurch den Bestandsbauten aufwändige neue Erschließungen erspart bleiben konnten. Die Entscheidung, die Gebäude bei erheblicher Verbesserung der Wärmedämmung wieder mit einer Klinkerfassade zu versehen, unterstützt den Gedanken der langfristigen wirtschaftlichen und visuellen Substanzerhaltung, wobei auch der Ortsbezug zur norddeutschen Ziegelarchitektur erhalten bleibt.

Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen unter den Neubauten blieb das charakteristische Grünkonzept bestehen. Die großzügigen Grünflächen und der schöne Baumbestand wurden erhalten. Die Intention der langfristigen Qualitätssicherung bei gleichzeitiger Bindung möglichst vieler Altmieten wird besonders gewürdigt.

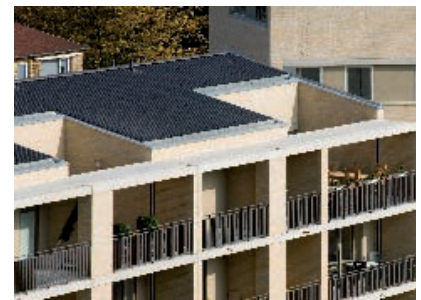


modernisierte Gebäude

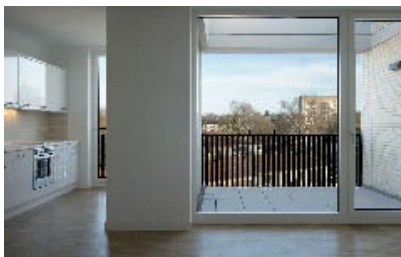
Neubau



Bestand



Dachgeschoss Altbau Süd



Wohnung im Neubau Nord



Fassadendetail, unsanierter Altbau im Hintergrund



Die Hauseingänge im Altbau Süd wurden alle erneuert, im Hintergrund der Neubau

Lübbenau, Spreewaldhaus, Straße des Friedens

Neue Landmarke im Zentrum der Neustadt

Preisträger

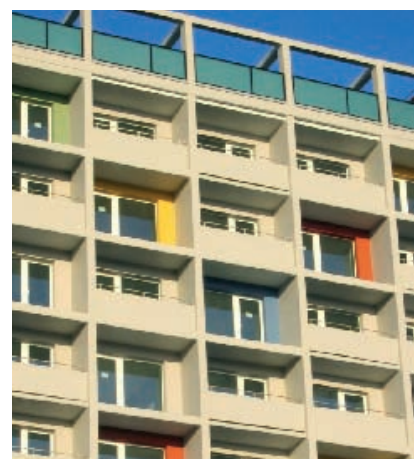
Bauherr und Eigentümer	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau
Entwurf und Planung	Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus
Statik	C.+R. Ingenieurgesellschaft mbH, Hänchen
Freiraumplanung	Subatzus und Bringmann GbR, Dörrwalde
Haustechnik	EPP Planung und Projektierung GmbH, Lübbenau
Brandschutz	GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus

Anzahl der Wohnungen:	44
Wohnfläche insg.:	2.680 m ²
Gesamtkosten brutto:	3,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	774 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2006

Primärenergiebedarf:	98,1 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	1,07 W/m ² p.a.



Umbau: altengerechtes Wohnen im Hochhaus



Ein Hochhaus im Zentrum der Lübbener Neustadt, das nach vierzig Jahren erhebliche Missstände aufweist, würde im Verständnis mancher Investoren, der Politik oder Stadtverwaltung einer angemesseneren städtebaulichen Struktur weichen müssen, die sich in den Kontext der Stadt einfügt. Nicht so im vorliegenden Fall. Das sanierte Hochhaus gilt im Zentrum der Stadt mit seiner ausgebauten Infrastruktur als attraktiver Ort mit hohem Wiedererkennungswert. Es wird von den Bewohnern der Neustadt als identifikationsstiftendes Objekt betrachtet, als Landmarke. Die Wohnungsbaugesellschaft hat die Wohnungen hinsichtlich nachgefragter Wohnungsgrundrisse umgebaut.

Gemeinschaftseinrichtungen und Servicewohnungen wurden in dem Projekt aufgenommen, im Concierge-Bereich vermitteln Mitarbeiterinnen der Wohnungsbaugesellschaft den Bewohnern verschiedenste Dienstleistungen.

Eine großzügige Dachterrasse steht als Gemeinschaftsbereich zur Verfügung. Dienstleistungen, wie Physiotherapie oder ein Café, geben dem Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung und ein einladendes Erscheinungsbild, das durch die barrierefreie Zugänglichkeit und die umgebenden Freianlagen verstärkt wird. Mit einer Raffinesse sind die gestalterischen Merkmale der 1960er Jahre-Architektur gewahrt und durch Materialität, Farbigkeit, aber auch bauplastische Ein-

griffe, wie Ausschneiden von Loggien, Zusammenfassen von Geschossen, neu interpretiert worden. Dies jedoch nicht aus formalen Gründen, sondern zur Steigerung der Nutzbarkeit der Wohnungen.

Das Hochhaus mit seinen 44 Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen ist mit dem Umbau eine stadtbildprägende Landmarke und verdient einen Preis.



Zentrum der Lübbener Neustadt



Die Dachterrasse als Gemeinschaftsbereich



Theatervorstellung auf der Dachterrasse



Weite Blicke vom Balkon in die Landschaft



Concierge-Bereich



Der gesamte Freiraum ist barrierefrei



Kommunikationszone: Erdgeschoss;
in der Nachbarschaft zum Hochhaus befindet
sich das "Haus der Harmonie" - eine Begegnungsstätte der Wohnungsbaugesellschaft



Berlin-Reinickendorf, Engelmannweg, General-Barby-Straße

Gemeinschaftliches Wohnen im Meller Bogen

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Charlottenburger Baugenossenschaft e.G., Berlin
Entwurf und Planung	Ruiken & Vetter, Berlin
Haustechnik	Ing.-Büro Michael Kurth, Berlin
Statik	Ing.-Büro Rüdiger Jockwer, Berlin
Freiraumplanung	Büro Katharina Niproschke, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	565
Wohnfläche insg.:	36.183,30 m ²
Gesamtkosten brutto:	14,18 Mio. Euro
Baukosten brutto:	390 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007
Primärenergiebedarf:	63,7 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,85 W/m ² p.a.



Durch Farbe erhielt der Gebäudekomplex ein heiteres und modernes Aussehen



Hohe Identifikation der Bewohner durch die Gemeinschaftseinrichtungen



Treffpunkt im Lesegarten



<< Aus dem Votum der Jury

Das prämierte Bauvorhaben hat sich mit besonderer Umsicht einer Aufgabe gestellt, die für die großvolumigen Baukörper der 1970er Jahre typisch ist: nämlich bei der Sanierung industriell gefertigter Bauten nutzerverträgliche Kosten einzuhalten und Vorkehrungen zu treffen, um die Nachbarschaften zu stabilisieren.

Die insgesamt kostengünstige Baumaßnahme wurde in doppelter Hinsicht nachhaltig gestaltet: Erstens konnte der Primärenergieeinsatz durch Hüllendämmung, die Erneuerung der Heizungsanlage und die Installation von Solarkollektoren um 42 Prozent verringert werden. Zweitens sind Umbauten erfolgt, um zielgruppengenaue Gemeinschaftseinrichtungen anbieten zu können und damit die Nachbarschaften zu stabilisieren. Von der "Kontaktstelle Concierge" über häusliche Pflegedienste und das Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen“ bis hin zu einem Lesegarten und Mieterfesten wird am Meller Bogen Gemeinschaftlichkeit unterstützt.

Mit regelmäßigen Mietersprechstunden und Einzelgesprächen hat die Baugenossenschaft die Modernisierung im bewohnten Zustand vorbereitet und begleitet.

Die für das Quartier typischen, weitläufigen Grünflächen mit ihrem herrlichen Baumbestand wurden erhalten und angemessen ergänzend gestaltet. Die gesamte Anlage ist ein Beispiel dafür, wie auch schwierige Großensembles der 1970er Jahre nachhaltig saniert und umgebaut werden können.

Hannover, Im Moore

Generationsübergreifendes und kinderreiches Mehrfamilienhausprojekt

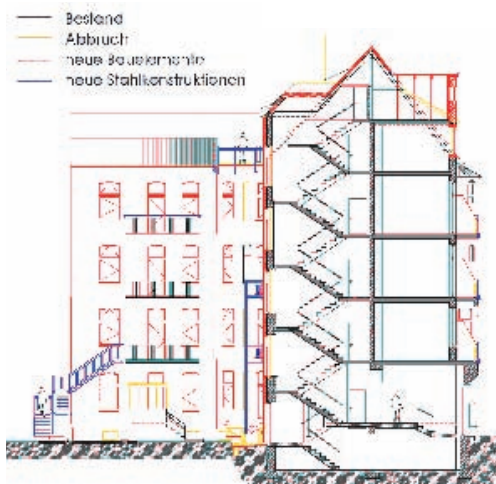
Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt e.G., Hannover
Entwurf und Planung	b-a-u-a-r-t Architekten, Hannover
Statik	Hartwig Sellmann, Hannover
Haustechnik	Planungsbüro Schmidt, Wennigsen
Energieberatung und Bauüberwachung	Architekt Dipl.-Ing. Detlef Christ

Anzahl der Wohnungen:	12
Wohnfläche insg.:	968 m ²
Geschossflächenzahl:	3
Grundstücksgröße:	542 m ²
Gesamtkosten brutto:	1,3 Mio. Euro
Baukosten brutto:	666 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2008
Primärenergiebedarf:	122,7 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,65 W/m ² p.a.



Das ursprüngliche Erscheinungsbild sollte nicht nur rekonstruiert, sondern neu interpretiert werden; der Aufwand für eine komplette Rekonstruktion wäre unangemessen gewesen



Selbsthelfer - Integration



Eigenleistung schafft Identifikation



Die Hoffassade mit neuen Balkonen



Modernisierte Erdgeschosswohnung

<< Aus dem Votum der Jury

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und infrastruktureller Ausstattung. In einem vitalen Stadtviertel mit unterschiedlichsten Bewohnern und Bewohnerinnen sind vielfältige Wohnangebote zu angemessenen Mieten nachgefragt.

Besondere Anerkennung verdient das Projekt als generationsübergreifendes Bauvorhaben. Mit Hilfe der stadtteilbezogenen Selbsthilfegenossenschaft WOG wurden die zukünftigen Mieter und Mieterinnen aus unterschiedlichen Berufsgruppen, sozialer und nationaler Herkunft an der Planung mit ihren Nutzungs- und Gestaltungswünschen beteiligt. Darüber hinaus konnten sie mit selbst organisierten Eigenleistungen die Kosten reduzieren. Gelingen ist eine Modernisierung mit einfacher, aber zeitgemäßer Ausstattung. Neue Sanitäreinrichtungen und Balkonanlagen haben den Nutzungskomfort verbessert.

Das Vorhaben zeigt, wie sich gerade gründerzeitliche Wohnungen mit ihren hierarchiefreien Grundrissen für vielfältige Wohnbedürfnisse eignen.

Nürnberg, Dresdener Straße

Wohnen in allen Lebensphasen

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg
Entwurf und Planung	Grabow + Hofmann, Architekturpartnerschaft, Nürnberg
Statik	Ing.-Büro für Baustatik, Breitschaft + Partner, Nürnberg
Haustechnik	H. G. Vering, Ing.-Büro für Gebäudetechnik, Nürnberg
Freiraumplanung	Burghart Ingenieure, Nürnberg
	WGF Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg

Anzahl der Wohnungen:	42
Wohnfläche insg.:	2.309 m ²
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	2.377 m ²
Gesamtkosten brutto:	4 Mio Euro
Baukosten brutto:	1.336 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2009

Primärenergiebedarf:	
Neubau:	110 kWh/m ² p.a.
Umbau:	92 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,45 W/m ² p.a.



Ziel der Planung: in einem altersgemischten Wohnumfeld...



...Wohnungen speziell für die Bedürfnisse von Senioren anzubieten



Die Gebäudezeilen wurden durch neue Laubengänge, Aufzüge, Balkone und zusätzliche Gebäude ergänzt



<< Aus dem Votum der Jury

Die Nürnberger kommunale Wohnungsbau-gesellschaft hat als Ergebnis eines Architekturwettbewerbs Wohnzeilen aus den 1950er Jahren am nördlichen Rand des Quartiers „Am Nordbahnhof“ umgebaut und erweitert, um in einer altersgemischten Siedlung Wohnungen speziell für die Bedürfnisse Älterer anbieten zu können. Das Quartier ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, Gemeinschaftseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Die in einer parkartigen Freifläche gelegenen dreigeschossigen Gebäudezeilen wurden durch neue Gebäudeteile, neue Laubengänge, Aufzüge und Balkone rücksichtsvoll so ergänzt, dass 39 barrierefreie Wohnungen mit klar strukturierten Grundrissen, zwei Rollstuhlfahrerwohnungen, eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum entstanden sind. In gelungener Synthese sind neue und alte Gebäudeteile durch Laubengänge funktional vorbildlich miteinander verbunden.

Das Beispiel zeigt, wie trotz Nachverdichtung die große Qualität der Freiflächen in der Zeilenbauweise der 1950er Jahre erhalten werden kann.



Hamburg, Am Brunnenhof

Vier Bauabschnitte der Wohnanlage St. Pauli in gut vernetzter Nachbarschaft

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer
Entwurf und Planung

Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg
Beata Huke-Schubert GbR | Architekturbüro,
Hamburg

Anzahl der Wohnungen: 120
Wohnfläche insg.: 6.140 m²
Grundstücksgröße: 3.700 m²
Gesamtkosten brutto: 10,19 Mio. Euro
Baukosten brutto: 1.000 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung: 2008

Primärenergiebedarf: 46-59 kWh/m² p.a.
Spez. Transmissions-
wärmeverlust: 0,43 -0,72 W/m² p.a



Die Wohnanlage gruppiert sich um die Friedenskirche.



Nach der energetischen Modernisierung ergibt sich eine Einsparung des Jahresprimärenergiebedarfs von 85-89%. Los 2 erhielt eine Photovoltaikanlage und Los 4 eine Thermo-solaranlage.

<< Aus dem Votum der Jury

Mit einem differenzierten Sanierungskonzept hat die Genossenschaft die Wohnanlage am Rande des Szeneviertels St. Pauli aufgewertet und damit gleichzeitig einen Beitrag zum Attraktivitätsgewinn des öffentlichen Raumes geleistet.

Die baulichen Maßnahmen und die gebäudetechnischen Aufwertungen verfolgten das Ziel, Mieterhöhungen zu vermeiden und Nebenkosten zu senken. Die energetische Modernisierung erfüllte bei drei der vier Baulose den Neubaustandard ENEC-30 %.

Die Sanierung der Gebäude aus der Gründerzeit und den 1920er Jahren erfolgte im bewohnten Zustand. Mit Rücksicht darauf, dass die Gebäude teilweise unter Denkmalschutz stehen, wurde hinsichtlich der Farbgebung, der Fensterteilung und der Dämmung differenziert und sensibel vorgegangen.

Mieterfreundliche Außenanlagen und vorgestellte Balkone befördern den Kontakt der Bewohner zum Außenraum, Glasbrüstungen erzeugen Transparenz. Die energetische Sanierung reduziert die Mietnebenkosten und bildet damit die Basis einer für die Mieter wirtschaftlich angemessenen Erneuerung.

Durch das quartiersbezogene Vorgehen, benachbart zu Friedenskirche und Brunnenhof, ist der Genossenschaft eine stadtteilbezogene Aufwertung gelungen, deren oberstes Ziel der Erhalt der Einwohnerstruktur war.



Los 1: Straßenfassade



Los 2: Fassadenansicht



Los 3: Gebäude mit Umgebung



Los 4: Fassadenansicht

Wittstock, Kuhstraße, Auf der Freiheit

Bezahlbarer Wohnraum in der Innenstadt - Umbau eines Mehrfamilienhauses

Besondere Anerkennung

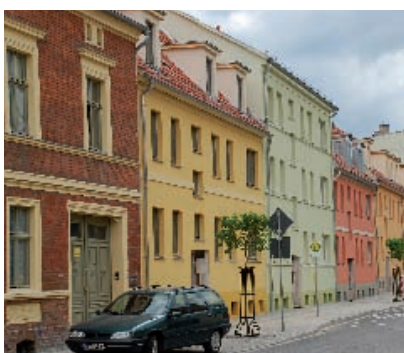
Bauherr und Eigentümer	Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock
Entwurf und Planung	Architekturbüro Abel, Wittstock
Statik	Ing.-Büro Rohmann, Freyenstein
Haustechnik	AIB GmbH, Neubrandenburg

Anzahl der Wohnungen:	29
Wohnfläche insg.:	1.677 m ²
Grundstücksgröße:	1.631 m ²
Gesamtkosten brutto:	2,4 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.163 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2008

Primärenergiebedarf:	59,2 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,34 W/m ² p.a.



Das Gebäude stand vor der Sanierung zur Hälfte leer



Terrassendeck des Gemeinschaftsraumes



Während die Straßenfassade sich an Vorgaben des Denkmalschutzes ausrichtet, orientiert sich die Rückseite mit großen Fenstern, Balkonen und Gartenanlage an eine moderne Bauweise

<< Aus dem Votum der Jury

Die Quartierserneuerung in Wittstocks Innenstadt musste sich mit einer monotonen Lückenbebauung der 1980er Jahre auseinandersetzen, die keinen Bezug zum denkmalgeschützten Stadtquartier und den Maßstab des Straßenraumes gesprengt hatte.

Einen entscheidenden Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leistete die kommunale Wohnungsbaugesellschaft, indem sie den Wohnblock teilweise zurückbaute, den Innenhof nutzerfreundlicher gestaltete und mit großzügigen Balkonen sowie Wohnungsgrundrissen eine sprunghafte Verbesserung der Wohnqualität bewirkte.

Die verschieden gestalteten Wohnungen sorgen für eine Mischung des Mietklientels. Durch die gestaltete Hofanlage ohne Stellflächen und die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes mit zugehöriger Terrasse für alle Mieter konnten beste Bedingungen für eine Wohngemeinschaft geschaffen werden.

Ein hoher Dämmstandard, der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und eines Blockheizkraftwerkes mit Strom-Einspeisevergütung führen zu einer hohen Energieeffizienz und damit letztlich für die Mieter zu einer Reduzierung der Betriebskosten.

Besondere Anerkennung verdient der nachhaltige wohnungswirtschaftliche Ansatz, das städtebauliche Gefüge der Altstadt mit zukunftsfähigen Wohnformen zu stärken.

Lörrach, Teichmattensiedlung

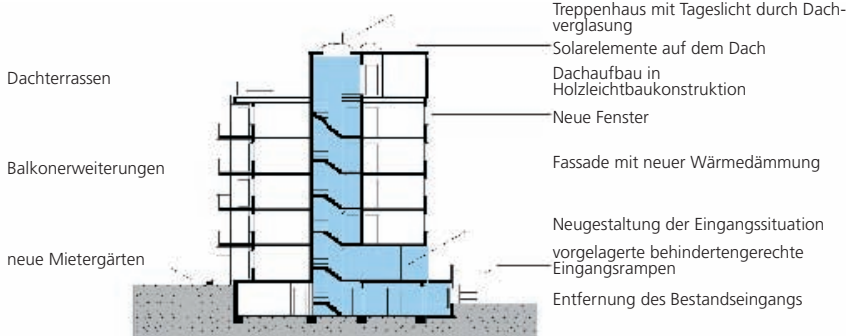
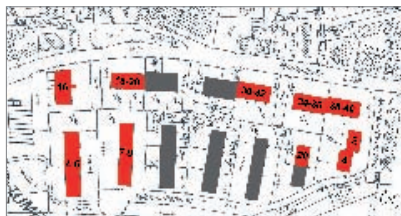
Stabilisierung der Sozialstruktur durch ein ganzheitliches Sanierungskonzept

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach
Entwurf und Planung	Mayer Bährle, Freie Architekten BDA, Lörrach
Statik	Dr. Luigi Martino, Lörrach / Turin
Haustechnik	Ing.-Büro für Haus - und Energietechnik E. Behringer, Todtnau; Planungsbüro Klaus Schepperle, Lörrach
Bauphysik	Ehrsam & Pannach GmbH, Rümmlingen

Anzahl der Wohnungen:	179
Wohnfläche :	14.833 m ²
Grundstücksgröße:	17.408 m ²
Geschossflächenzahl:	1,0
Gesamtkosten brutto:	14,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	828 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2009

Primärenergiebedarf:	94,38 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,56 W/m ² p.a.



Aufstockung mit hochwertigen Penthousewohnungen



Die großzügige Dachterrasse lockt neue Mieter ins Haus



Nachverdichtung durch Aufstockung



Die Wohnungen sind barrierefrei erreichbar

<< Aus dem Votum der Jury

Die Lörracher kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat sich die Aufwertung eines Quartiers zur Aufgabe gemacht, das von sozialem Abstieg bedroht war. Das ganzheitliche Sanierungskonzept soll auch die anderen im Gebiet vorhandenen Eigentümer anregen, ihren Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität zu leisten.

Durch das Aufstocken der Gebäude mit hochwertigen Penthousewohnungen werden neue Mietergruppen angesprochen. Die großzügigen Freiflächen bleiben ohne jeden Eingriff erhalten. Zudem werden 91 von 179 Wohnungen durch die Verlegung der Hauseingänge vom Souterrain in das Erdgeschoss schwellenfrei erschlossen. Die Wohnqualität erhöht sich durch die Zuordnung von Gärten zu den Erdgeschosswohnungen und die Vergrößerung der Balkone sämtlicher Wohnungen.

Die Wärmedämmung der Fassaden, eine neue Heizanlage mit Brennwerttechnik sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern einiger Gebäude verbessern die Energiebilanz.

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch eine klare Zonierung der verschiedenen Nutzungsbereiche aus. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ermöglicht eine attraktive Gestaltung der Innenhöfe mit großzügigen Gärten und Kinderspielflächen.

Besondere Anerkennung verdient die Art und Weise, wie ein kommunales Unternehmen zum Vorreiter der nachhaltigen Aufwertung eines Quartiers mit gemischter Eigentümerstruktur wird.

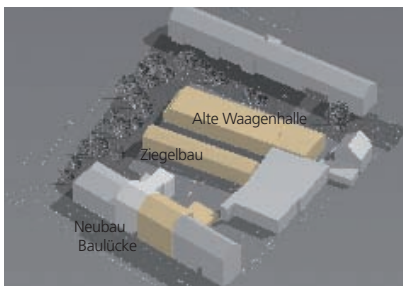
Aachen, Widra Areal, Eifelstraße

Umnutzung einer ehemaligen Waagenfabrik in ein Wohnquartier

Besondere Anerkennung

Bauherr	Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co.KG, Erkelenz
Eigentümer	Thorsten Schmidt
Entwurf und Planung	Arge Eifelstraße: Kaiser Schweitzer Architekten, Aachen Glashaus Architekten PSG, Aachen
Statik	Tetz Ingenieure, Hückelhoven
Beratung	Ambulant betreute Wohngruppe: Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln

Anzahl der Wohnungen:	25
Wohnfläche insg.:	2.331 m²
Grundstücksgröße:	3.463 m²
Gesamtkosten brutto:	4,48 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.269 Euro/m²
Jahr der Fertigstellung:	2006/07



Lageplan



Wohltuende Farbgestaltung



Ziegelbau: Nach dem Umbau befinden sich hier barrierefreie Wohnungen



Im Obergeschoss der ehemaligen Waagenhalle: Innenansicht Wohngruppe



Neuer Wohnhof: Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen wird über Laubengänge und Aufzugsturm gesichert

<< Aus dem Votum der Jury

Eine Gewerbebrache im Innenbereich einer Blockrandbebauung wird revitalisiert und für Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten umgebaut. Hierzu werden die ruinösen Reste der bestehenden Waagenhalle in das Projekt einbezogen, das mit der wiederhergestellten historischen Werkstattfassade eine identitätsstiftende Charakteristik erhält.

Die Wohneinheiten für ambulant betreute Wohngruppen in der alten Waagenhalle sind funktional klar gestaltet, wirken durch ihre wohltuende farbliche Gestaltung heiter und lassen fast einen Neubau vermuten. Wie die Klarheit der Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftseinrichtungen, so sind auch die Außenanlagen mit Einfassungen als ordnende und der Orientierung dienende Elemente gestaltet.

Die Wohngemeinschaften werden durch einen privaten Pflegedienst, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, betreut. Als 24-Stunden-Dienst sichert er den Bewohnern das bei einem ambulanten Pflegekonzept unverzichtbare dauerhafte Sicherheitsgefühl. In dem Projekt spürt man, dass mit Sensibilität für die Zielgruppe Demenzkranker ein Ort des Geborgenseins, der Orientierung und der Identifikation geschaffen werden sollte. Mit der integrierten städtebaulichen Lage kann auch die soziale und gesellschaftliche Einbindung der Nutzer und Nutzerinnen ein Stück selbstverständlicher werden. Projekten mit ähnlich umgenutzter Bausubstanz wünschte man viele Nachahmer.

Köln, Ludwig-Gies-Park

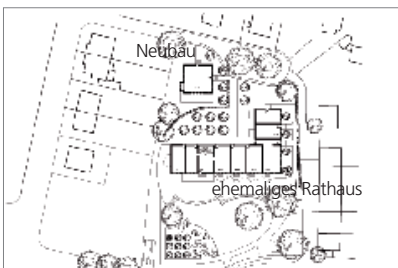
Umbau des ehemaligen Rathauses Weiden zu Wohnungen

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Raiffeisenbank Frechen-Hürth eG, Hürth
Entwurf und Planung	Format-Architektur, Franz Markus Moster, Adrian Hatzfeld, Köln
Statik	Reinecke Ingenieurbüro für Baustatik, Köln
Haustechnik	Michael Baer GmbH, Hürth
Bauphysik	Ingenieurbüro für Bauphysik Heinrichs Partnerschafts- gesellschaft, Hürth
Freiraumplanung	Calles °De Brabant Landschaftsarchitekten, Köln

Anzahl der Wohnungen:	8
Wohnfläche :	1.640 m ²
Grundstücksgröße:	5.143 m ²
Geschossflächenzahl:	0,44
Jahr der Fertigstellung:	2009

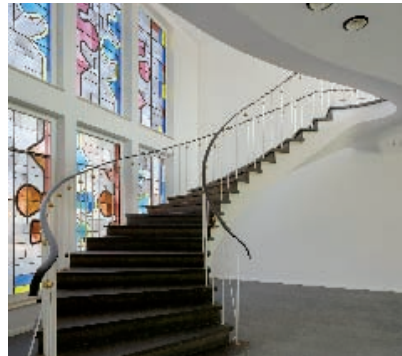
Primärenergiebedarf:	62 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,6 W/m ² p.a



Im neugestalteten Ludwig-Gies-Park ist ein aus-
gewogenes Wohn-Ensemble entstanden



Die Außenanlagen werden gemeinschaftlich
genutzt



Fenstergestaltung von Ludwig Gies



<< Aus dem Votum der Jury

Für das 1954 errichtete Bezirksrathaus von Weiden lagen bereits Planungen aus den 1920er Jahren von Emil Schreiterer & Bernhard Below vor.

Nach der rheinländischen Gebietsreform 1972 gehört die Gemeinde Weiden zur Stadt Köln und das Rathaus verlor seine Funktion. Wechselnde Nutzungen wie Fachhochschule, Volkshochschule und Asylbewerberunterkunft folgten.

Durch seine umfassende Ökotechnologie, Erdwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, stellt das Projekt Weichen für die Umnutzung und Sanierung denkmalgeschützter Objekte.

In Zusammenarbeit mit Bauphysikern und Energieberatern wurde ein innovatives Innenwanddämmsystem eingebracht, das eine Wärmeschutzverbesserung um mehr als 300 % realisiert.

Zu würdigen ist die Umnutzung dieses ehemals öffentlichen Gebäudes in ein Wohngebäude unter Beibehaltung der architektonischen Identität und Qualität. Die vorhandene Baustruktur wurde sinnvoll genutzt, sodass großzügige und moderne Grundrisslösungen realisiert wurden. Die gute Lage und die hohe Aufenthaltsqualität im Zusammenhang mit den Freiflächen rechtfertigen die relativ hohen Baukosten. Namensgeber des neu gestalteten Parks ist der Künstler Ludwig Gies, dessen künstlerische Arbeit ein zweigeschossiges Bleiglasfenster zierte.

Insgesamt dürfte die Weiterverwendung von Gebäuden dieser Art durch dieses positive Beispiel neue Impulse erhalten.

Mühlhausen, Güldene Ecke

Wiederherstellung eines wertvollen Kulturerbes im mittelalterlichen Stadtkern

Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Sven Bodewald, Erfurt
Entwurf und Planung	die bauhütte - formann, nobis, dancz - partner, architektur & denkmalpflege, Mühlhausen
Statik	Horst Gutt, Ing.-Büro für Tragwerksplanung, Erfurt

Anzahl der Wohnungen:	6
Wohnfläche insg.:	715 m ²
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstücksgröße:	1.150 m ²
Gesamtkosten brutto:	785.000 Euro
Baukosten brutto:	836 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2007

Primärenergiebedarf:	91,2 kWh/m ² p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,44 W/m ² p.a.



<< Aus dem Votum der Jury

Nach jahrzehntelangem Leerstand hat sich durch das Engagement des Architekturbüros „die bauhütte“ ein Bauherr gefunden, der die Rettung eines wertvollen Kulturerbes in Angriff nahm.

Der städtebauliche, stadtentwicklungsgeschichtliche und architekturgeschichtliche Denkmalwert ist außerordentlich hoch, insbesondere durch die Lage an der Stadtmauer.

Während die Architekten im Vordergebäude vor allem einen restauratorischen Planungsansatz, der innerhalb der historischen Raumdispositionen modernen Wohnkomfort schuf, verfolgten, setzten sie individuelle Wohnlösungen in den Seitengebäuden um.

Die Stadthäuser erhielten moderne Aufbauten in Holzrahmenbauweise sowie eine flach geneigte Dachlandschaft. Die Verkleidung aller Neubauteile erfolgte mit großformatigen Holzfasersplatten.

Es entstanden drei moderne Reihenhäuser mit großflächigen Sonnenterrassen über der historischen Stadtmauer.

Die denkmalverträgliche Erschließung in moderner Formensprache hat es ermöglicht, die großzügigen historischen Räume zu erhalten.

Das Angebot für ein Familienwohnen im Stadtkern als Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen ist ein aktiver Beitrag zur Revitalisierung des Stadtzentrums.

Das Projekt ist ein positives Zeichen dafür, dass Wohnen in der Altstadt attraktiv und rentabel sein kann.



Moderner Wohnkomfort an der Stadtmauer



Das Vorderhaus ist letzter Ständerbau der ehemaligen Freien Reichsstadt Mühlhausen



Projekte der engeren Wahl



Delitzsch, Bitterfelder Straße

Modernisierung zum Niedrigenergiehaus, 1970er Jahre
Bauherr: Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH
Architekt: tiepelt architekten, Delitzsch



Ludwigshafen am Rhein, Westendsiedlung

Energetische Sanierung einer denkmalgeschützten Siedlung
Bauherr: GAG Ludwigshafen am Rhein
Architekt: GAG Ludwigshafen am Rhein, Dipl.-Ing. Recai Adigüzel



Ditzingen-Heimerdingen, Hochdorfer Straße

Umbau des ehem. Gasthauses u. Scheune zu 3 Wohngebäuden
Bauherr: Nanz & Partner Immo.Management GmbH, Stuttgart
Architekt: f² Frey Architekten GmbH, Stuttgart



Stuttgart, Seestraße

Umbau Max-Planck-Institut in Eigentumswohnungen, 1950er Jahre
Bauherr: LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart
Architekt: Wilford Schupp Architekten, Stuttgart



Köln-Zollstock, Herthastraße

Lofts auf einem denkmalgeschützten Hochbunker
Bauherr: Cobus GmbH & Co. KG, Köln
Architekt: Jankowski Architekten Stadtplaner DWB, Köln



Bad Salzungen, Straße der Einheit

Modernisierung und Anbau Großsiedlung
Bauherr: Gemeinn. Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Salzungen
Architekt: PGS+P Planungsgesellschaft Steiner und Palme, Suhl

Projekte der engeren Wahl



Dachau, Am Heideweg

Generalmodernisierung der Wohnanlage, 1950er Jahre
Bauherr: GBW Oberbayern und Schwaben GmbH, München
Architekten: Architekturbüro Huber Rössler, München



Berlin, Rupprechtensemble Berlin-Lichtenberg

Modernisierung Wohnsubstanz 1920er Jahre
Bauherr: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
Architekt: IPB.B, Berlin



Straubing, Schillerstraße

Sanierung und Aufstockung von Wohnblöcken, 1950er Jahre
Bauherr: Städtische Wohnungsbau GmbH, Straubing
Architekt: Hans-Peter Gartner, Straubing



Berlin, Siedlung Lindenhof

Dachausbau und Bestandsmodernisierung, 1920er / 1950er Jahre
Bauherr: GeWoSüd-Gemeinnützige Wohn.genossenschaft Berlin
Architekt: Carlos Zwick, Berlin



Dessau-Roßlau, Kreuzbergstraße

Modernisierung Wohnsubstanz 1970er Jahre, Plattenbaukasten
Bauherr: Baufamilien, Dessau-Roßlau
Architekt: Roland Wanderer, Claudia König, Leipzig



Halle/Saale, Fischerstecherstraße

Teiltrückbau im bewohnten Zustand, Großsiedlung
Bauherr: FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft e.G., Halle/S.
Architekt: GIS architekten, Sangerhausen

Projekte der engeren Wahl



Berlin, Wohnanlage Ollenhauer Straße

Modernisierung Wohnsubstanz 1920er Jahre
Bauherr: EVM (Erbbauverein Moabit) Berlin e.G.
Architekt: Lutz Hofstetter mit EVM Berlin e.G., Berlin



Bielefeld, Quartier "Am Brodhagen"

Modernisierung Wohnsubstanz 1950er Jahre
Bauherr: Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Architekt: Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH



Grevenbroich, Seniorenwohnanlage "Matthäushof"

Neunutzung eines Kirchengebäudes, Wohnsubstanz 1970er Jahre
Bauherr: Bauverein Grevenbroich e.G.
Architekt: Werkgemeinschaft Quasten+Berger, Grevenbroich



Tübingen, Schweickhardtstraße

Modernisierung eines ehem. französischen Offiziersgebäudes
Bauherr: Private Bauherrengemeinschaft, Tübingen
Architekt: w5 Planungsgesellschaft mbH, Tübingen



Dessau, Wohnpark am Friedensplatz

Denkmalgeschützte Wohnanlage 1970er Jahre
Bauherr: BIO Beteiligungs-GmbH & Co., Frankfurt am Main
Architekt: Gibbins European architects, Potsdam;
Gaudi Architekten, Dessau; Volker Heinrich, Berlin



Ratingen, LEG-Himmelshaus Ratingen West

Größtes Niedrigenergiehaus in NRW, 1970er Jahre
Bauherr: LEG Wohnen Düsseldorf GmbH, Ratingen
Architekt: LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf

Projekte der engeren Wahl



Leinefelde, Patio-Wohnen im Dichterviertel, Stromstraße
Modernisierung Großsiedlung
Bauherr: Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.
Architekt: Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main



Berlin, "Hofgarten"
Modernisierung Großsiedlung
Bauherr: degewo, Berlin
Architekt: S+P Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft, Berlin



Erfurt, Alter Hörsaal Erfurt, Gorkistraße
Umnutzung und energetische Sanierung, 1950er Jahre
Bauherr: Eigentümergemeinschaft Lindenlaub Rommel, Erfurt
Architekt: hks Hestermann Rommel, Erfurt



Berlin, Reichsforschungssiedlung Haselhorst
Modernisierung Wohnsubstanz 1920er Jahre
Bauherr: GEWO BAG Gemeinnützige Wohnungsbau-AG Berlin
Architekt: Garsztecki & Hartmann, Berlin



Münster, "Wohnen am Aasee", Bismarckallee
Sanierung und Umgestaltung der Studentenwohnheime
Bauherr: Studentenwerk Münster AöR, Münster
Architekt: behet bondzio lin architekten GmbH & Co. KG, Münster



Berlin, Witzlebenplatz
Sanierung und Umnutzung des Alten Kammergerichts
Bauherr: Kondor Wessels Berlin, Berlin
Architekt: RVB Witzlebenstraße GmbH & Co. KG, Berlin

Projekte der engeren Wahl



München, Stadthaus Barer Straße

Modernisierung Wohnsubstanz 1920er / 1950er Jahre
Bauherr: Ines und Stefan Holzfurtner, München
Architekt: Holzfurtner+Bahner Architekten, München



Hamburg, Loftwohnen in Hamburg Winterhude

Transformation von Gewerbe zu Wohnen
Bauherr: Köhler und von Bahren Immobilien, Hamburg
Architekt: planwerkeins eckert + hamperl architekten, Hamburg



Nürnberg, Wohnanlage Kollwitzstraße

Energetische Modernisierung und Umbau, 1950er / 1960er Jahre
Bauherr: wbg Nürnberg GmbH - Immobilienunternehmen
Architekt: Schulze Darup & Partner; Aicher+Hautmann, Nürnberg



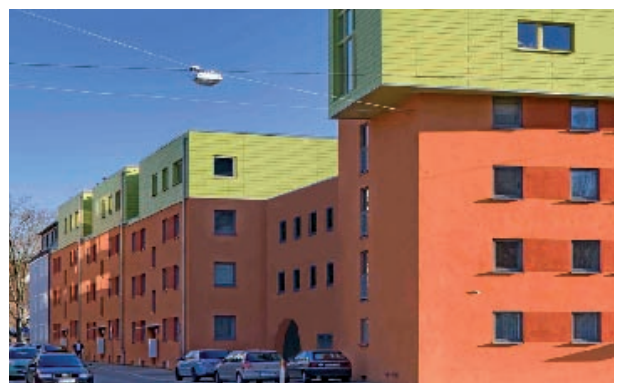
Düsseldorf, Baudenkmal Beinhaus am Stiftsplatz

Modernisierung Baudenkmal
Bauherr: Bernhard Bramlage, Stefan Mekus, Düsseldorf
Architekt: Bernhard Bramlage, Stefan Mekus, Düsseldorf



Leipzig, "Kofferfabrik Saxonia", Margaretenstraße

Modernisierung Fabrikgebäude
Bauherr: Saxonia Loft GmbH, Leipzig
Architekt: Frank Eilmann, Leipzig



Neu-Ulm, Stadtquartier am Augsburger Torplatz

Modellvorhaben "Niedrigenergiehaus im Bestand"
Bauherr: NUWOG Wohnungsgesellschaft d. Stadt Neu-Ulm GmbH
Architekt: G.A.S.-Sahner Architekten BDA, Stuttgart

Projekte der engeren Wahl



Chemnitz, Wohn-Park Geibelhöhe, Albert-Jentzsch-Straße
Modernisierung Wohnbausubstanz 1950er Jahre
Bauherr: Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
Architekt: C & E Consulting und Engineering GmbH, Chemnitz



Gera, Seniorenwohnpark "Zur alten Schule", Grüner Weg
Umbau einer Förderschule
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft "Aufbau" Gera e.G.
Architekt: Heike Wolfram, Gera



Hamburg, Parkstraße, Reemtsma Park
Umnutzung Verwaltungsgebäude 1950er Jahre zu Wohnungen
Bauherr: GbR Reemtsma Park-Gator mbH, Hamburg
Architekt: Helmut Riemann Architekten GmbH, Lübeck



Oschatz, Servicewohnanlage, Goethestraße
Modernisierung und Anbau Wohnsubstanz 1970er Jahre
Bauherr: Oschatzer Wohnstätten GmbH
Architekt: Dietmar Schmidt, Steffi Spiegel, Oschatz



Darmstadt, Wohnanlage Holzhofallee / Scheppallee
Modernisierung und Umbau Wohnsubstanz 1950er Jahre
Bauherr: Bauverein AG, Darmstadt
Architekt: Architekten Hirschmüller Schmidt, Darmstadt



Bremerhaven, Weiterbau statt Abriss, Schillerstraße
Modernisierung und Umbau Wohnsubstanz 1950er Jahre
Bauherr: Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Architekt: Hans-Joachim Ewert mit Bauherr, Bremerhaven

Projekte der engeren Wahl



Schwäbisch Gmünd, Häselerweg

Modernisierung Wohnsubstanz 1920er Jahre
Bauherr: GWF Wohnungsgenossenschaft, Stuttgart
Architekt: Hans Martin Mader, Stuttgart



Dresden, St.-Petersburger-Straße, "Prager Zeile"

Modernisierung Nachkriegsmoderne DDR
Bauherr: Gagfah Group GmbH, Dresden
Architekt: knerer und lang Architekten GmbH, Dresden



Spenge, Mühlenweg

Modernisierung und Umbau Wohnsubstanz 1950er Jahre
Bauherr: Bau- u. Siedlungsgenossenschaft., Bünde
Architekt: B&S; Dipl.-Ing. Florian Ohmes, Bünde



Hamburg, Wiesendamm

Fassadensanierung, 1950er Jahre
Bauherr: Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark e.G., Hamburg
Architekt: Kitzmann-Architekten, Hamburg



Bremen, Stader Landstraße, "Cigarren-Manufactur"

Generationsübergreifendes Wohnprojekt
Bauherr: bras e.V., Bremen
Architekt: ARCHIDEA BDA, Bremen



Nürnberg, Meuschelstraße

Modernisierung von Mietwohnungen zum Passivhaus, 1950er J.
Bauherr: Joseph-Stiftung, Bamberg
Architekt: Architektengemeinschaft Schmid und Greger, Nürnberg

Projekte der engeren Wahl



Köln, Franziskastraße
Sanierung und Umbau Baudenkmal
Bauherr: Eigentümergemeinschaft
Franziskastraße, Münster
Architekt: Boris Enning, BDA Stadtplaner, Köln



Bochum, Vogelsiedlung
Wohnsubstanz 1950er Jahre
Bauherr + Architekt:
VBW Wohnen+Bauen GmbH, Bochum



Wiesbaden Dotzheim, Wohnhaus Seibert
Umbau und energetische Sanierung, 1950er Jahre
Bauherr: Sandra und Joachim Seibert, Wiesbaden Dotzheim
Architekt: treiber + rühl architekten, Darmstadt



Fellbach-Schmidlen, Oeffinger Straße
Modernisierung Wohnhaus, Scheune und Mehrfamilienhaus
Bauherr: Heid & Bürkle, Wohnbau GmbH, Fellbach
Architekt: f² Frey Architekten GmbH, Stuttgart

Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Chemnitzer Allgemeine Wohnungs-
baugenossenschaft eG
Olbersdorfer Str. 25
09127 Chemnitz

Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover m.b.H.
In den Sieben Stücken 7a
30655 Hannover

Mietergenossenschaft Gartenstadt
Farmsen e.G.
Bramfelder Weg 35
22159 Hamburg

Baugesellschaft Gotha mbH
A.-Creutzburgstr. 2
99867 Gotha

Wohnungsbaugenossenschaft
"Aufbau" Gera eG
Goethestr. 6
07545 Gera

Charlottenburger Baugenossenschaft
Dresselstr. 1
14057 Berlin

Siemens Wohnungsgesellschaft mbH &
Co. OHG
München

Gemeinnützige Wohnungs-
baugenossenschaft
Limbach-Oberfrohna und
Umgebung eG
Georgstr. 15
09212 Limbach-Oberfrohna

Pro Potsdam GmbH
Behlertstr. 28
14469 Potsdam

Eigentümergeinschaft
Franziskastraße, Frank Vorwerk
Münster

Wohnungsbaugenossenschaft
Bremerhaven eG
Friedrich-Ebert-Str. 5
27570 Bremerhaven

Irmgard Denzer
Saarstr. 106
54290 Trier

Paulinenpflege Winnenden e.V.
Ringstr. 106
71364 Winnenden

Frau A. Peckedrath
Rathauspassage 12
56068 Koblenz

Oschatzer Wohnstätten
Wohnungsbau- und Verwaltungsge-
sellschaft GmbH
Lutherstr. 18
04751 Oschatz

Peter Verone und Rosina Indlekofer
Clinosserstr. 1
79771 Klettgau

Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe
e.G.
Siewall 12
28203 Bremen

Wohnungsgenossenschaft WOG
Nordstadt e.G.
Edwin-Oppler-Weg 5
30167 Hannover

Bauverein AG
Siemensstr. 20
64289 Darmstadt

Wittenberger Wohnungsbau
gesellschaft mbH
Sternstr. 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH
Justus-Lion-Weg 4
27568 Bremerhaven

Erbbauverein Moabit e.G.
Paulsenstr. 39
12163 Berlin

Peter und Ancilla Martin
Etterschlagstr. 18
82237 Steinebach am Wörthsee

WBG Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Glogauer Str. 70
90473 Nürnberg

WBG Neuruppin e.G. "Karl Friedrich
Schinkel"
Anna-Hausen-Str. 14
16816 Neuruppin

Michael Roth
Beurener Str. 12
73277 Owen

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungs-
gesellschaft mbH
Carlmeyerstr. 1
33613 Bielefeld

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr
Turmstr. 12
77933 Lahr

Bauverein Grevenbroich e.G.
Ostwall 27
41515 Grevenbroich

Grundstücks-Gesellschaft "Trave" mbH
Sanierungsträger der Hansestadt
Lübeck
Falkenstr. 11
23564 Lübeck

Private Baugemeinschaft
c/o Frieder Ermel
Mistralweg 6
72072 Tübingen

BIO Beteiligungs-GmbH & Co.
Projekt BIO. Wohnpark am
Friedensplatz KG
Wilhelm-Leuschner-Str. 81
60329 Frankfurt am Main

Arlinger Baugenossenschaft
Hohlohstr. 6
75179 Pforzheim

Elke und Hans Dieter Blaneck
Obere Bergstr. 42
01445 Radebeul

LEG Wohnen Düsseldorf GmbH
Calor-Emag-Str. 3
40878 Ratingen

Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.
Konrad-Martin-Str. 18
37327 Leinefelde-Worbis

DEGEWO
Potsdamer Str. 60
10785 Berlin

Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt e.G.
Breiter Weg 8a
38820 Halberstadt

Bauherrengemeinschaft "Alter Hörsaal", Lindenlaub Rommel
Gorkistr. 5
99084 Erfurt

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
Vor dem Riedtor 4
99310 Arnstadt

GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-AG Berlin
Bottroper Weg 2
13507 Berlin

Studentenwerk Münster AöR
Bismarckallee 5
48151 Münster

Kondor Wessels Berlin
Klärwerkstr. 1
13597 Berlin

Liegenschaftsamt Frankfurt am Main vertreten durch
Hochbauamt Frankfurt am Main
Braubachstr. 15
60311 Frankfurt am Main

Altonaer Spar- und Bauverein e.G.
Max-Brauer-Allee 69
22765 Hamburg

Schwelmer und Soziale Wohnungsgenossenschaft e.G.
Schwelm
Obermauerstraße 7-9
58332 Schwelm

Gebäude- und Wohnungsverwaltungs GmbH Wittstock
Rheinsberger Str. 28
16909 Wittstock

Cindy und Tobias Weigand
Steigerwaldstr. 31
97447 Gerolzhofen

Susanne und Roland Klingele
Ravensburger Str. 12
88339 Bad Waldsee

Ines und Stefan Holzfurtner
Barer Str. 64a
80799 München

Osika GmbH
Jakob-Binder-Str. 16
67063 Ludwigshafen

Ernst Zemanek
Schildhof 2-4
97070 Würzburg

Köhler und van Barga Immobilien
Mittelweg 167
20148 Hamburg

VIW GmbH
Denkmalgeschützte Immobilien
Rosenstr. 4
Schlössle Bernhausen
70794 Filderstadt

Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH
Rablstr. 24
81669 München

Wohnbau Lörrach mbH
Schillerstr. 4
79540 Lörrach

Bernhard Bramlage, Stefan Mekus
Heerdter Sandberg 32
40549 Düsseldorf

Gräfling von Spee'sche
Zentralverwaltung
Malkastenstr. 6
40211 Düsseldorf

Wohnungsgenossenschaft Pößneck
Str. des 3. Oktober 4
07381 Pößneck

Sven Bodewald
Michaelisstr. 25
99084 Erfurt

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha
Breite Gasse 11
99867 Gotha

Swars Erbgemeinschaft
Geschwister Uhl GbR, Jürgen Uhl
Pfälzerstr. 17
79211 Denzlingen

Saxonia Loft GmbH
Kreuzstr. 14
04103 Leipzig

NUWOG
Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
Schützenstr. 32
89231 Neu-Ulm

GBW Oberbayern und Schwaben GmbH, GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Str. 19
80637 München

GBW AG vertreten durch
GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Str. 19
80637 München

Städtische Wohnungsbau GmbH
Sangerhausen
Ulrichstr. 24
06526 Sangerhausen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Str. 71
13055 Berlin

Susanne und Thomas Buchler
Rosenbergstr. 58
70176 Stuttgart

Vivacon AG
Am Zollhafen 2-4
50678 Köln

Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster	Christoph Bodenbach Kurt-Tucholsky-Str. 9 65201 Wiesbaden	Katja und Brian Jones Quellenweg 24 65520 Bad Camberg
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH Ludwigsburg Karl-Massa-Str. 3 71634 Ludwigsburg	Heid & Bürkle, Wohnbau GmbH Fellbach	Robert Fischler und Anita Schwemmer Wadelsberg 2 84367 Reut
GAG Immobilien AG Köln Josef-Lammerting-Allee 20-22 D-50933 Köln	Anna Maria und Andrea Breuer, Köln	Raiffeisenbank Frechen-Hürth Brabanter Platz 1 50354 Hürth
Städtische Wohnungsbau GmbH Steinhauffstr. 17a 94315 Straubing	LBBW Immobilien Development GmbH Stuttgart Katharinenstraße 20 70182 Stuttgart	Ronald Böttcher und Marina Knaust Aßmannstr. 54 12587 Berlin
Frohe Zukunft Wohnungsgenossenschaft e.G. Leibnizstr. 1a 06118 Halle	Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH Magirus-Deutz-Str. 12 89077 Ulm	B&S Bau und Siedlungsgenossenschaft Hangbaumstr. 18 32257 Bünde
Kreiswohnbau Hildesheim Kaiserstr. 21 31134 Hildesheim	Eisenbahner-Wohnungsbaugenossen- schaft Dresden e.G. Kesselsdorfer Str. 161 01169 Dresden	GWG Dachau e.G. Dachau Birkenrieder Str. 2A 85221 Dachau,
Gemeinnützige Wohnungsgenossen- schaft Berlin-Süd e.G. Eythstr. 45 12105 Berlin	Cobus GmbH & Co.KG Standort- und Projektentwicklung Köln	Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark Tannenweg 62 22415 Hamburg
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH Hauptstr. 32 14776 Brandenburg a.d.H.	Lena und Alexander Foerster Pferdtsr. 13 61476 Kronberg	Freiburger Stadtbau GmbH Am Karlsplatz 2 79089 Freiburg i. Br.
Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & CoKG Brüsseler Allee 15 41812 Erkelenz Familien Junker, Sprung, Häußler, Granditzki, Völker, Sczes, Schuckies, Schumann Dessau	Gemeinnützige Wohnungsbauge- sellschaft mbH Bad Salzungen GEWOG Leimbacher Str. 39 36433 Bad Salzungen GWF Wohnungsgenossenschaft Albstr. 60 70597 Stuttgart	Helvetia -Schweizer. Versicherungsgesellschaft AG Frankfurt am Main
Mirjam Ende Jürgensallee 16 22609 Hamburg	Ingrid Klimke und Andreas Busacker Münster	Stiftung Marien-Hospital Euskirchen Gottfried-Disse-Strasse 40 53879 Euskirchen
Sandra und Joachim Seibert Panoramastr. 36 65199 Wiesbaden	Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH Aschersleben	bras e.V. vertreten durch Uwe Lange Bremen

Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Joseph-Stiftung
Hans-Birkmayr-Str. 65
96050 Bamberg

Sabine und Albrecht Mühlshlegel
Fichtestr. 15
74074 Heilbronn

WIS Wohnungsbaugesellschaft
im Spreewald mbH
Alexander-von-Humboldt-Straße 1
03222 Lübbenau

Wohnungsgesellschaft der
Stadt Delitzsch mbH
Delitzsch

Wohnbaugesellschaft Zittau GmbH
Johannisplatz 2
02763 Zittau

Helvetia - Schweizerische
Versicherungsgesellschaft AG
Frankfurt am Main

Wohnungsgenossenschaft Marienehe
e.G.
Wismarsche Str. 32
18057 Rostock

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf
Gladbacher Str. 95
40219 Düsseldorf

Rigorosco c/o Grosse
Bleibtreustr. 20
10623 Berlin Wilmersdorf

GbR Reemtsma Park - Gator
Beteiligungsverwaltungs-
gesellschaft mbH
Poststr. 12
20354 Hamburg

VBW Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstr. 28
44803 Bochum

GAG Ludwigshafen am Rhein
Wittelsbachstr. 32
67061 Ludwigshafen

Ursula und Michael Petmecky
Dortmund

Ralf Pingel, Dortmund

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST

Mitglieder des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen:

Dipl.-Ing. Curt Bertram, Chemnitz
 Dieter Cordes, Hannover
 Prof. Dipl.-Ing. Thomas Dilger, Frankfurt am Main
 Petra Eggert, Bünde
 Dr. Bernd Hunger, Berlin (Sekretär)
 Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München (Sprecher)
 Dipl.-Ing. Karl-Heinz Range, Kassel
 Dr. Regine Rohark, Bautzen
 Peter Stubbe, Leipzig

Mitglieder des Bundes Deutscher Architekten BDA:

Dipl.-Ing. Bernd Blaufelder, Berlin (Sekretär)
 Prof. Dipl.-Ing. Hans-Günther Burkhardt, Hamburg
 Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Hamburg/Potsdam
 Prof. Dipl.-Ing. Manfred Hegger, Kassel (Sprecher)
 Dipl.-Ing. Jochen König, Aachen
 Dipl.-Ing. Bernd Krömmelbein, Köln
 Dipl.-Ing. Andrea Krüger-Sander, Leipzig
 Prof. Dipl.-Ing. Arno Sighart Schmid, Leonberg
 Dipl.-Ing. Frank Zimmermann, Cottbus

Mitglieder des Deutschen Städtetages (DST):

Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg
 Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig
 Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlöbl, Nürnberg
 Prof. Dipl.-Ing. Christiane Thalgott, München (Sprecherin)
 Referent Hartmut Thielen, Köln (Sekretär)
 Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg
 Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

Gäste:

Dipl.-Ing. Hans Albert Ahrens, Hannover
 Dipl.-Ing. Hans Jörg Duvigneau, Berlin
 Dipl.-Ing. Ulrich Gerlach, Hannover
 Prof. Dipl.-Ing. Helmut Feußner, Kassel
 Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln
 Dipl.-Ing. Eckhard Rieper, Kempten/Allgäu
 Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Stabenow, Hamburg
 Dipl.-Vw. Carl Steckeweh, Berlin

Stand: Oktober 2009

In der Arbeitsgruppe KOOPERATION bemühen sich - ehrenamtlich und informell - namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST), die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten generell und vor Ort bei Planung und Durchführung bedürfnisgerechten Wohnungs- und Städtebaus zu fördern. Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen. Sie tut dies sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeitete und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegte Konzeption „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ als auch praktisch durch Beratung, Erfahrungsaustausch, Fachveranstaltungen, Wettbewerbe und Veröffentlichungen. Durch ihr Wirken hat die Arbeitsgruppe vielfältige Initiativen des Bundes, der Länder und der Kommunen zum kosten- und flächensparenden Bauen partnerschaftlich aus der Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt.

Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe vor mehr als 25 Jahren einen mittlerweile mehrfach überarbeiteten Einsparungskatalog erarbeitet und im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Pilotprojekte angeregt, die nach ihren Empfehlungen geplant und gebaut worden sind. Höhepunkt der gemeinsamen Aktivitäten war die Stiftung des Deutschen Bauherrenpreises im Jahr 1986.

Die Wanderausstellungen und die umfangreichen Dokumentationen der bisherigen 16 durchgeführten Wettbewerbe um den Bauherrenpreis (mit einer Gesamtauflage von fast 80.000 Exemplaren) haben in Fachwelt und Öffentlichkeit großes Interesse gefunden und sind wichtiges Anschauungs- und Lehrmaterial besonders für die Kolleginnen und Kollegen, die im Wohnungs- und Städtebau vor großen Herausforderungen stehen, denen mit größtem Engagement zu begegnen gemeinsames Ziel sein muß.

In den letzten Jahren standen darüber hinaus folgende Themen im Mittelpunkt der vielen öffentlichen Veranstaltungen der Arbeitsgruppe KOOPERATION und der bisher 94 Arbeitssitzungen:

- Wohnen im Alter,
- Weiterentwicklung der großen Siedlungen,
- Neue Formen und Modelle im Wohnungsbau,
- Wohnungssituation in Ostdeutschland,
- Soziale Stadt,
- Neue städtebauliche Projekte,
- Rückbau großer Siedlungen,
- Stadttumbau,
- Energieeffizienter Wohnungsbau und
- Auswirkungen der demografischen Entwicklung

In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen und Problemen Stellung genommen.