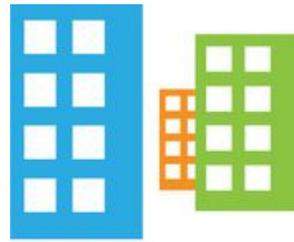




Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## Zusammenfassung der 34 Gewinner des Wettbewerbes

### Goldmedaillen-Gewinner

#### **GESOBAU AG für das Konzeptgebiet Märkisches Viertel in Berlin**

**(15.138 Wohneinheiten)**

Das von der GESOBAU für das Gebiet Märkisches Viertel in Berlin vorgelegte Konzept überzeugte die Jury durch schlüssige Lösungsvorschläge für alle sechs Teilkonzepte. Besonders bemerkenswert ist das überzeugende Energiekonzept, das beispielsweise die Installation von intelligenten Stromzählern in rund 10.000 Wohnungen im Märkischen Viertel vorsieht. Das Konzept der GESOBAU besticht darüber hinaus besonders durch seinen umfassenden Beteiligungsansatz, der mit der energetischen Sanierung um eine zukunftsfähige Komponente erweitert wird. Der Beteiligungsansatz wird geprägt durch Integrationsprojekte wie die Nachbarschaftsetage, die ein breites soziales Angebot zur Verfügung stellt, die Infobox im Märkischen Viertel, die Bewohner und Bewohnerinnen über geplante Sanierungsmaßnahmen informiert, sowie durch vielfältige Netzwerke der sozialen und bürgerschaftlichen Akteure im Viertel. Der Wettbewerbsbeitrag der GESOBAU dokumentiert, wie in einer Großwohnsiedlung mit einer großen Bandbreite wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen Klimaschutz und zukunftsfähige Quartiersentwicklung effizient und innovativ betrieben werden können.

#### **Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG für das Konzeptgebiet Gorbitz in Dresden (1.023 Wohneinheiten)**

Bei dem von der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG für das Wettbewerbsgebiet Gorbitz eingereichten Beitrag sind alle sechs Teilkonzepte hervorragend in ein überzeugendes und stimmiges Gesamtkonzept eingebunden. Vor allem die solide

Finanzierungs- und Durchführungsplanung macht aus Sicht der Jury deutlich, dass hier konkrete realisierbare Maßnahmen geplant und umgesetzt werden sollen. Das Energiekonzept ist vorbildlich und zukunftsweisend: Die EWG verfolgt die schrittweise Ablösung der fossilen Energien. Das energetische Maßnahmenpaket bezieht alle Erzeuger und Verbraucher sowohl auf Gebäude- als auch auf Quartiersebene ein.

### **VOLKSWOHNUNG GmbH für das Konzeptgebiet Rintheimer Feld in Karlsruhe**

#### **(1.176 Wohneinheiten)**

Die Volkswohnung GmbH hat die Jury mit einem stimmigen und hervorragenden Gesamtkonzept für ihre Siedlung im Rintheimer Feld in Karlsruhe überzeugt. Das energetische Konzept sieht vor, durch Kombination unterschiedlicher Maßnahmen den Primärenergiebedarf deutlich zu reduzieren. Entsiegelungen, Stärkung des Parkcharakters und die Errichtung von Mietergärten und Gemeinschaftsgärten sollen zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers führen. Insgesamt zeugt der Wettbewerbsbeitrag von einer tiefgründigen Bearbeitung und intensiven Abstimmung der Strategie und der Maßnahmen für eine energetische Erneuerung und Qualifizierung des Rintheimer Feldes in Karlsruhe.

### **wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen für das Konzeptgebiet Parkwohnanlage West in Nürnberg (1.356 Wohneinheiten)**

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen hat für ihr Konzeptgebiet Parkwohnanlage West in Nürnberg überzeugend dargestellt, wie eine denkmalgeschützte Siedlung mit zeitgemäßem Wohnkomfort unter Klimaschutzaspekten weiterentwickelt werden kann. Das energetische Konzept ist herausragend, da alle relevanten Aspekte aufgegriffen werden: Bspw. die Erneuerung der Gebäudehülle und der Technik. Darüber hinaus werden die Bäder und Gemeinschaftsbereiche in den Gebäuden modernisiert. Zur positiven Entscheidung der Jury beigetragen hat auch die breite Palette der Vorschläge zur Einbindung der Mieter. Bereits in der Vergangenheit zeigte sich die wbg hier besonders engagiert und innovativ.

### **Arbeitsgemeinschaft Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH und Wernigeroder Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) für das Konzeptgebiet Stadtfeld in Wernigerode (2.150 Wohneinheiten)**

Bei dem Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH und Wernigeroder Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) für das Konzeptgebiet Stadtfeld in Wernigerode überzeugte die Jury ebenfalls

vor allem die Gesamtlösung. Das Energiekonzept zeichnet sich aus durch seine ganzheitliche Darstellung, der Kombination zwischen energetischem Monitoring der bereits sanierten Wohnungen, dem Aufbau eines effizienten Nahwärmenetzes und der hochwertigen Sanierung der Gebäudehülle. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung der Gebäudehülle, der geplante Ausbau von „Spiellandschaften“, der Ersatzneubau für die Nahversorgung oder die energetische Sanierung der Schulstandorte verfolgen das Ziel, im Stadtteil weiterhin preiswertes Wohnen in guter Qualität zu sichern und das Wohnen im Stadtfeld attraktiv zu machen.

### **Silbermedaillen-Gewinner**

#### **GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen für das Konzeptgebiet Neue Vahr in Bremen (7.747 Wohneinheiten)**

Das Konzept enthält u.a. ein detailliertes Finanzierungskonzept mit ausführlicher Darstellung von Investitionskosten und der Analyse von Fördermöglichkeiten. Der Endenergiebedarf soll langfristig reduziert werden, ausgehend von einem relativ guten Instandhaltungszustand. Das Stadtteilentwicklungskonzept überzeugt durch eine sehr detaillierte Analyse.

#### **Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt am Main-Niederrad**

##### **(1.170 Wohneinheiten)**

Das Konzept für diese Zeilenbausiedlung der 1950er Jahre zeichnet sich durch eine langfristig angelegte energetische Planung mit vollständigen und aufeinander abgestimmten Maßnahmen aus. Diese sind durch eine schlüssige Investitionsrechnung mit ganzheitlichem Ansatz dargelegt. In Stadtteilentwicklung und Partizipation werden innovative Maßnahmen entwickelt, u. a. eine sehr gute Energiesparberatung.

#### **Freiburger Stadtbau GmbH für das Konzeptgebiet Weingarten West in Freiburg im Breisgau (2.026 Wohneinheiten)**

Das Konzept überzeugt durch ein schlüssiges energetisches Sanierungskonzept dieser klassischen Großwohnsiedlung der 1970er Jahre. Die Jury würdigt das Engagement des Wohnungsunternehmens im Bereich „Soziale Stadt“, die Einbindung einer starken

Mietervertretung und eines Stadtteilvereins. Eine nachvollziehbare Finanzierungsstruktur ist ebenfalls Bestandteil des Konzepts.

### **Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG für das Konzeptgebiet Drispfenstedt in Hildesheim (1.730 Wohneinheiten)**

Das Energiekonzept dieser Zeilenbausiedlung bietet durch den Ausbau der Fernwärme und durch die Nutzung der Dachflächen zur Photovoltaik-Stromerzeugung Lösungen zur deutlichen Reduzierung des Energiebedarfs an. In Bezug auf die energetische Sanierung und auf die Umfeldgestaltung wird ein herausragendes Partizipationskonzept präsentiert. Kosten und Wirtschaftlichkeit werden ergebnisorientiert betrachtet.

### **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Kreuzstraßenviertel in Leipzig (1.058 Wohneinheiten)**

In diesem innerstädtischen Plattenbaugebiet liegt ein energetisch ganzheitliches Sanierungskonzept vor, in dem die Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung die zentrale Rolle spielt. Das Finanzierungskonzept fällt positiv durch eine vertiefende Auseinandersetzung mit Alternativen bei der Finanzierbarkeit verschiedener Maßnahmen auf. Das Stadtteilentwicklungskonzept setzt seinen Schwerpunkt auf die Analyse. Der Schwerpunkt der Beteiligungsmaßnahmen liegt bei der energetischen Sanierung.

### **Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Wittenberg West in Lutherstadt Wittenberg (1.839 Wohneinheiten)**

In diesem Stadterweiterungsgebiet aus Plattenbauten überzeugt die energetische Idee, den Erlös durch den Photovoltaikstrom-Verkauf in Energiesparmaßnahmen zu investieren. Das wohnungswirtschaftliche Konzept erfasst die Zielgruppen gut und leitet daraus Maßnahmen ab. Das schlüssige Finanzierungskonzept ist in das Gesamtkonzept integriert.

### **PRO Potsdam GmbH (GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH) für das Konzeptgebiet Drewitz in Potsdam (2.906 Wohneinheiten)**

Das Konzept für diese Plattenbausiedlung der späten 1980er Jahre besticht durch ein Leitbild, welches den Ort neu interpretiert und an der Konzeptidee der Gartenstadt orientiert ist. Gartenstadt und Plattenbausiedlung in Kombination. Der Standort wird durch Neubau und Bestandssanierung nachverdichtet. Es erfolgt eine sehr gute Erfassung gegenwärtiger und

potenzieller Zielgruppen. Das Energiekonzept ist ganzheitlich hinsichtlich Energieeinsparung, Neubau und Quartiersversorgung. Das Finanzierungskonzept ist übersichtlich und schlüssig.

**Wippertal Wohnungsbau - und Grundstücksgesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Wippertor in Sondershausen (1.022 Wohneinheiten)**

In diesem innenstadtnahen kleinen Plattenbaugebiet erfolgt einerseits eine Marktbereinigung durch Rückbau von Obergeschossen und Zwischenbauten, andererseits eine weitgehende Sanierung der Gebäude nach Energieeinsparverordnung 2009 Neubauniveau. Eine mögliche Nutzung von Photovoltaik und Grubenabwärme wird erwogen. Neue Wegenetze schaffen Verbindung zur Altstadt.

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl für das Konzeptgebiet Suhl-Mitte (1.601 Wohneinheiten)**

Das Energiekonzept dieses innerstädtischen Plattenbaugebietes besteht einerseits durch Kraft-Wärme-Kopplung auf Restabfallbehandlung und Photovoltaik, andererseits durch eine Sanierung gemäß EnEV 2009. Das Durchführungs- und das Stadtentwicklungskonzept setzen einen Schwerpunkt auf die Strategie der Vermarktung als innerstädtisches Wohngebiet von Familien und Senioren.

**Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG für das Konzeptgebiet Eckersbach in Zwickau (934 Wohneinheiten)**

Der Schwerpunkt des energetischen Konzeptes in dieser Plattenbausiedlung aus den frühen 1980er Jahren liegt auf der Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik im Gebäude. Anhand von drei verschiedenen Investitionsalternativen wird die Rentabilität der Maßnahmen sehr gut dargestellt. Ein gut durchdachtes Beteiligungsmodell der Bewohner und Bewohnerinnen sichert die Transparenz.

## **Bronzemedailien-Gewinner**

### **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Buch in Berlin-Pankow (6.300 Wohneinheiten)**

Für dieses Plattenbaugebiet am landschaftlich attraktiven Stadtrand wird ein kreatives Stadtteilentwicklungskonzept im Hinblick auf die Aufwertung durch Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Forschungsbereich vorgelegt. Das Energiekonzept konzentriert sich auf die Geothermie-Versorgung der Großwohnsiedlung. Angedacht ist auch die Überdachung der Autobahn mit einem so genannten Solartunnel. Das Finanzierungskonzept wird schlüssig dargestellt.

### **Hilfswerk-Siedlung GmbH für das Konzeptgebiet Gropiusstadt 2 in Berlin-Neukölln (1.553 Wohneinheiten)**

Das Konzept für eine klassische Großwohnsiedlung der 1970er Jahre konzentriert sich auf die Bereiche Energie, Wohnungswirtschaft, Stadtteilentwicklung und Partizipation. Überzeugend ist insbesondere das freiraumplanerische Aufwertungskonzept. Die Fernwärme wurde bereits 2003 auf eine Versorgung durch ein Holzheizkraftwerk umgestellt. Bemerkenswert ist das Konzept zur Bewohnerinformation.

### **VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH für das Konzeptgebiet Hustadt in Bochum (1.169 Wohneinheiten)**

Das Konzept dieser klassischen Großwohnsiedlung in der Nähe der Bochumer Universität besticht durch seinen wohnungswirtschaftlichen Teil, der den gesamtstädtischen Kontext und Prognosen gut berücksichtigt und auf dieser Basis Zielgruppen festlegt. Das energetische Sanierungskonzept ist ausführlich dargestellt. Das Beteiligungskonzept setzt auf Aktivierung zur Eigenorganisation der Mieter. Das gute Finanzierungskonzept zeigt seine Stärken insbesondere bei der Darstellung der Investitionskosten und der Abschätzung der Mieten- und Leerstandsentwicklung.

### **VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH für das Konzeptgebiet Sonnenleite in Bochum (650 Wohneinheiten)**

In diesem Quartier aus unterschiedlichen Bauepochen der Nachkriegszeit findet eine vorbildliche Sanierung gemäß des Programms Solarsiedlung im Bestand statt. Die

Nahwärme wird durch eine Holzhackschnitzelanlage ergänzt. Die Mieter werden umfassend informiert und durch zielgruppenorientierte Workshops beteiligt.

### **Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH für das Konzeptgebiet Ring-Quartier in Brake (916 Wohneinheiten)**

Das Energiekonzept berücksichtigt neben dem Aufbau einer KWK-Fernwärmeversorgung (Holzhackschnitzel) auch die Einbindung der Bewohner durch einen Sanierungsbeirat. Mieter können sich für die Energieberatung zu Energie-Lotsen qualifizieren lassen. Im Stadtteilentwicklungskonzept sind vor dem Hintergrund der Problemlagen wichtige konzeptionelle Aspekte und wesentliche Maßnahmen benannt. Das Finanzierungskonzept stützt sich auf Szenarien unterschiedlicher Energiepreisentwicklungen.

### **Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Konzeptgebiet Clara-Zetkin-Straße in Cottbus- Ströbitz (1.818 Wohneinheiten)**

Bei diesen in ein Einfamilienhaus-Gebiet eingebetteten Plattenbauten ist das energetische Konzept hinsichtlich Darstellung, Umfang, Maßnahmenpaket und Methodik sehr überzeugend. Auch das Stadtteilentwicklungskonzept überzeugt durch eine sehr gute Analyse, ein prägnantes städtebauliches Leitbild und aufeinander abgestimmte Maßnahmen. Im Zusammenhang mit Um- und Rückbaumaßnahmen wird ein Umzugsmanagement entwickelt. Das schlüssige Finanzierungskonzept berücksichtigt mehrere Varianten.

### **Evonik Wohnen GmbH für das Konzeptgebiet Vierlinden/Overbruch in Duisburg (8.479 Wohneinheiten)**

Das Konzept dieses Gebietes, welches über zwei Stadtteile verteilt ist, überzeugt vor allen Dingen in den Teilkonzepten Finanzierung, Wohnungswirtschaft und Durchführung. Energetisch werden an den Gebäudehüllen umfangreiche energetische Maßnahmen geplant. Das Finanzierungskonzept ist insbesondere bezüglich der Darstellung der Investitionskosten und der Szenarien überdurchschnittlich. Das wohnungswirtschaftliche Konzept leitet sehr gut Zielgruppen und Maßnahmen anhand einer Portfolioanalyse ab.

### **Selbsthilfe-Bauverein eG für das Konzeptgebiet Fruerlund- Süd in Flensburg (751 Wohneinheiten)**

Das energetische Konzept dieser Zeilenbausiedlung aus den 50er Jahren besteht teilweise aus Sanierungen und teilweise aus Ersatzneubauten. Das Stadtteilentwicklungskonzept ist

sehr umsetzungsorientiert. Das schlüssige Durchführungskonzept berücksichtigt die Lebenszyklen der Gebäude. Investitionskosten, Finanzierungsstruktur, Mieten und Betriebskosten werden dargestellt.

**GWB "Elstertal" - Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Gera Bieblacher Hang, Gera Bieblach Ost (5.990 Wohneinheiten)**

Das Konzept besteht zu großen Teilen aus Gebäuden der späten 80er Jahre. Die ebenfalls existierenden Gebäude unter Denkmalschutz werden sensibel integriert. Die Sanierung an der Gebäudehülle und das Fernwärmekonzept werden sinnvoll eingebunden. Die Mieter werden in der Sanierungsphase bezüglich des Umzugs detailliert beraten. Das Gesamtkonzept zeichnet sich durch eine gute Integration der sechs Teilkonzepte aus.

**Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen für das Konzeptgebiet Leineberg in Göttingen (1.333 Wohneinheiten)**

Die Zeilenbauten dieses Gebietes aus den 60er Jahren werden an der Gebäudehülle saniert. Bezüglich der wohnungswirtschaftlichen Perspektive wurden umfangreiche Analysen und Konzepte erarbeitet. Partizipation und Durchführung zeichnen sich durch gute Kommunikation mit Mietern und städtischen Partnern aus.

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Heide Nord in Halle (1.956 Wohneinheiten)**

Der Beitrag für dieses Plattenbaugebiet der 80er Jahre überzeugt durch ein stringent argumentierendes Finanzierungskonzept mit dynamischer Investitionsrechnung unter Berücksichtigung aller Einnahmen und Kosten. Das wohnungswirtschaftliche Konzept differenziert nach Rückbau und Aufwertung; in den aufzuwertenden Beständen ist eine umfassende Gebäudesanierung geplant. Durch die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Fernwärmeversorger liegt ein abgestimmtes Konzept vor. Das Stadtteilentwicklungskonzept steht am Anfang.

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Innenstadt in Halle (2.276 Wohneinheiten)**

Dieser sehr interessante Beitrag beschäftigt sich mit der ganzheitlichen Planung und Umsetzung eines energetischen Sanierungskonzeptes für alle Plattenbauten in der Innenstadt von Halle. Deren Wirtschaftlichkeit wurde schlüssig unter Berücksichtigung

unternehmensinterner Investitionskriterien dargelegt. Hervorzuheben ist ein Monitoring nach der Fertigstellung der Maßnahmen, wodurch in der Betriebsphase die Einsparungen sichergestellt werden sollen.

### **Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH für das Konzeptgebiet Silberhöhe in Halle (970 Wohneinheiten)**

Dieses Konzept für eine Plattenbaugroßwohnsiedlung überzeugt vor allem in den Bereichen Energiefinanzierung und Durchführung. Das energetische Konzept wird bestimmt durch den Ersatzneubau zahlreicher Gebäude. Schwerpunkte des Energiekonzeptes liegen ferner in der Heizungsregelungstechnik. Das Finanzierungskonzept stellt sehr anschaulich und dynamisch die Wirtschaftlichkeit unter Einbeziehung von Schaubildern zur Eigenkapitalverzinsung und zum Cash Flow dar.

### **Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover GmbH für das Konzeptgebiet Mittelfeld in Hannover (1.489 Wohneinheiten)**

Der Beitrag dieses Stadtteils aus den 50er Jahren überzeugt vor allem in den Bereichen Stadtteilentwicklung, Durchführung und Partizipation. Die sehr gute städtebauliche Analyse und die daraus abgeleiteten angemessenen Maßnahmen setzen sich besonders intensiv mit den Themen Architektur, Städtebau und öffentlicher Raum auseinander. Energetisch soll das Gebiet durch ein kleines Nahwärmenetz versorgt werden.

### **Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda für das Konzeptgebiet Neustadt in Hoyerswerda (14.241 Wohneinheiten)**

Der Rückbau zahlreicher Plattenbauten spielt eine große Rolle. Dies wird durch ein interessantes und schlüssiges Konzept aufgenommen. Die Rückbauflächen werden für Energiepflanzen genutzt. An den zu erhaltenden Gebäuden werden umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem wird ein zielgerichtetes Beteiligungskonzept vorgestellt.

### **Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG für das Konzeptgebiet Winzerla in Jena (6.308 Wohneinheiten)**

Die Sanierung dieses Plattenbaugebietes überzeugt vor allen Dingen durch ein variantenunterlegtes Finanzierungskonzept mit nachvollziehbarer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Auch das energetische Konzept wird in verschiedenen

Varianten dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept basiert vor allem auf einer guten Bestandsaufnahme. Wohnungswirtschaftlich wird auf eine Stabilisierung des Quartiers durch Zuzug insbesondere auch von Studenten gesetzt.

### **Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Konzeptgebiet (Neu) Reform in Magdeburg (3.901 Wohneinheiten)**

Das Konzept für dieses Plattenbaugebiet am Stadtrand überzeugt vor allem in den Teilkonzepten Energie, Wohnungswirtschaft, Stadtteilentwicklung und Partizipation. Auf der Basis der Kooperation zwischen zwei Wohnungsunternehmen wird ein pragmatisches und schlüssiges Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Die wohnungswirtschaftliche Zielgruppendifkussion erfolgt intensiv und ist gut in das Gesamtkonzept eingebunden.

### **Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG für das Konzeptgebiet Walperloh / Hedwigsweg in Schmalkalden (2.120 Wohneinheiten)**

Das energetische Konzept ist besonders überzeugend. Dieser zwischen den Teilkonzepten ausgewogene Beitrag sieht einerseits die Sanierung der Wohngebäude vor, er stellt andererseits Konzeptüberlegungen an hinsichtlich einer Optimierung der Fernwärmeversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung mit Mikrogasturbinen. Das wohnungswirtschaftliche Konzept enthält einen gelungenen Ausblick bis 2020 mit guter Zielgruppenbeschreibung. Das Stadtteilentwicklungskonzept enthält ein umfangreiches Maßnahmenbündel. Das Finanzierungskonzept stützt sich auf Investitionsalternativen.

### **AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG für das Konzeptgebiet Ilmenauer Straße in Suhl (4.090 Wohneinheiten)**

Dieser ausgewogene Beitrag für ein Plattenbaugebiet überzeugt durch ein schlüssiges Energiekonzept mit Kraft-Wärme-Kopplung (Abwärme aus Restabfallbehandlung). Die Rückbaumaßnahmen werden mit ökologisch optimierten Neubauten und Sanierungen verbunden. Die Investitionskosten sind detailliert aufgeschlüsselt.