



...zu Hause bei uns
ein Unternehmen der Stadt Wernigerode

Gebäude- und
Wohnungsbaugesellschaft
Wernigerode mbH
Platz des Friedens 6
38855 Wernigerode
E-Mail: info@gww-wr.de
Telefon: 03943/21002

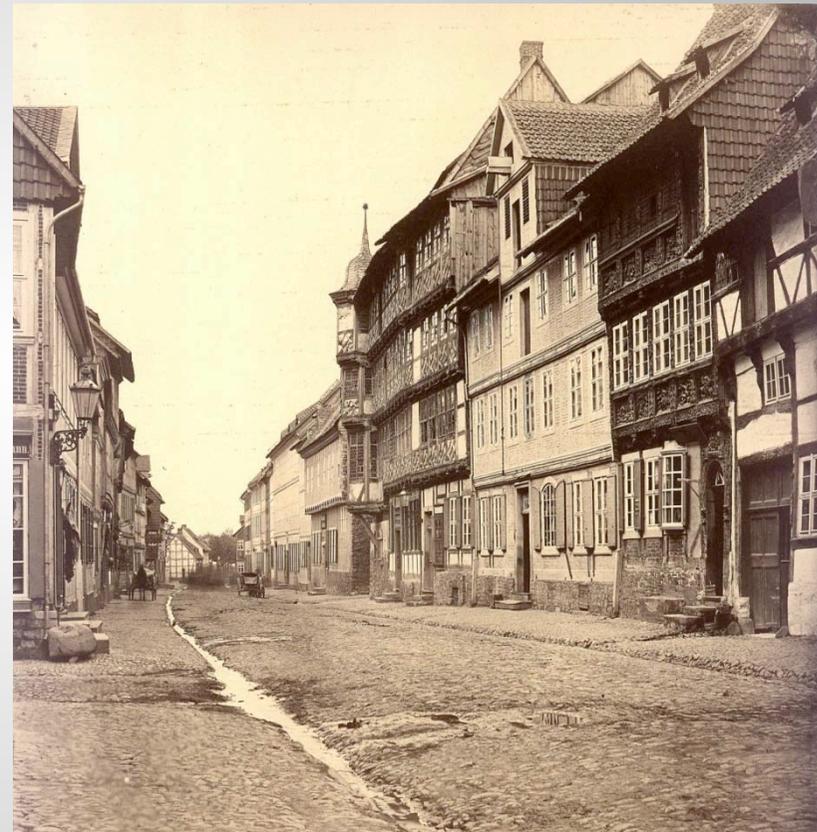
Wernigerode „Die Bunte Stadt am Harz“



Die Stadt - Wernigerode



- Wernigerode liegt in ca. 250 m Höhe am Nordrand des Harzes
- Nach Hermann Löns wird Wernigerode auch als „**Die Bunte Stadt am Harz**„ bezeichnet
- Erstmalig 1121 urkundlich erwähnt
- 17. April 1229 Verleihung des Stadtrechts



Breite Straße um 1880

Impressionen der „Bunten Stadt am Harz“



Rathaus mit Wohltäterbrunnen



Kleinstes Haus



Der Brocken



Lustgarten mit Löwentor



Harzer Schmalspurbahnen

Wirtschaftliche Entwicklung



- Ein grundlegender Einschnitt erfolgte durch den aufkommenden Tourismus im 19. Jahrhundert
- Wernigerode blieb im 2. Weltkrieg weitgehend unzerstört
- Nach dem zweiten Weltkrieg entwickelte sich eine prosperierende Wirtschaft
- Heute kann die Stadt Wernigerode die vier Säulen ihrer Wirtschaftskraft benennen:
 1. Wirtschaft
 2. Tourismus
 3. Bildung
 4. Kultur

31.12.2009:

- 34.745 Einwohner
- 17.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
- ca. 1.900 Erwerbslose



Hasseröder Ferienpark



Hasseröder Brauerei



- Stadtwerke Wernigerode GmbH
- Wernigerode Tourismus GmbH
- Gemeinnützige Gesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH
- Bürgerpark Wernigerode
- Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH



Bürgerpark Wernigerode

Unser Unternehmen

- Geründet 1991
- Aufsichtsrat: 11 Mitglieder
- Geschäftsführerin: 1
- Prokuristin: 1
- Mitarbeiter /innen: 17
- Auszubildender: 1
- Altersteilzeit: 3



Verwaltungsgebäude
Platz des Friedens 6

Eckdaten zum Unternehmen

Eigener Wohnungsbestand:

- **3.179 WE**
- **davon Leerstand: 233 WE**
- **7,33 %**

Verwalteter Wohnungsbestand:

- **317 WE**
- **davon Leerstand: 38 WE**
- **11,99 %**

390 Garagen / Stellplätze

33 Gewerbe

Fluktuationsrate : 10:81 %

Finanzen:

per 31.12.2009

- **10.134 TEUR Mieteinnahmen**
- **124 TEUR offene Mietforderungen**
- **1,22 %**
- **612 TEUR Erlösschmälerung**
- **1.540 TEUR Instandhaltung**
- **1.336 TEUR Instandsetzung**
- **1.630 TEUR Modernisierung**

Plan 2010

- **1.270 TEUR Instandsetzung**
- **1.800 TEUR Instandhaltung**
- **4.295 TEUR Modernisierung**

Wohngebiet „Burgbreite“

- Plattenbau Typ P-Halle IW 64
- Erbaut von 1972 bis 1976
- Einwohnerzahl für das gesamte Wohngebiet: ca. 3.290
- ca. 2.100 WE gesamt
- GWW:
- 1.035 WE
- 86 WE Leerstand
- 8,31 %



Wohngebiet „Harzblick“

- Plattenbau Typ WBS 70
- Erbaut von 1988 und 1990
- Einwohnerzahl für das gesamte Wohngebiet: ca.2.200
- ca. 1.200 WE gesamt
- GWW:
- 283 WE
- 11 WE Leerstand
- 3,88 %



Hasserode Nöschenrode Innenstadt / Altbau

- Einwohnerzahl für den gesamten Altbau: 21.000
 - davon Innenstadt: ca. 3000

GWW:

- 672 WE
- 88 WE Leerstand



Wohngebiet „Stadtfeld“

- Plattenbau Typ P-Halle Ratio IW 64 und WBS 70
- Einwohnerzahl für das gesamte Wohngebiet: 3.900
- ca. 2.150 WE gesamt
- GWW:
- 1.124 WE
- 36 WE Leerstand
- 3,20%



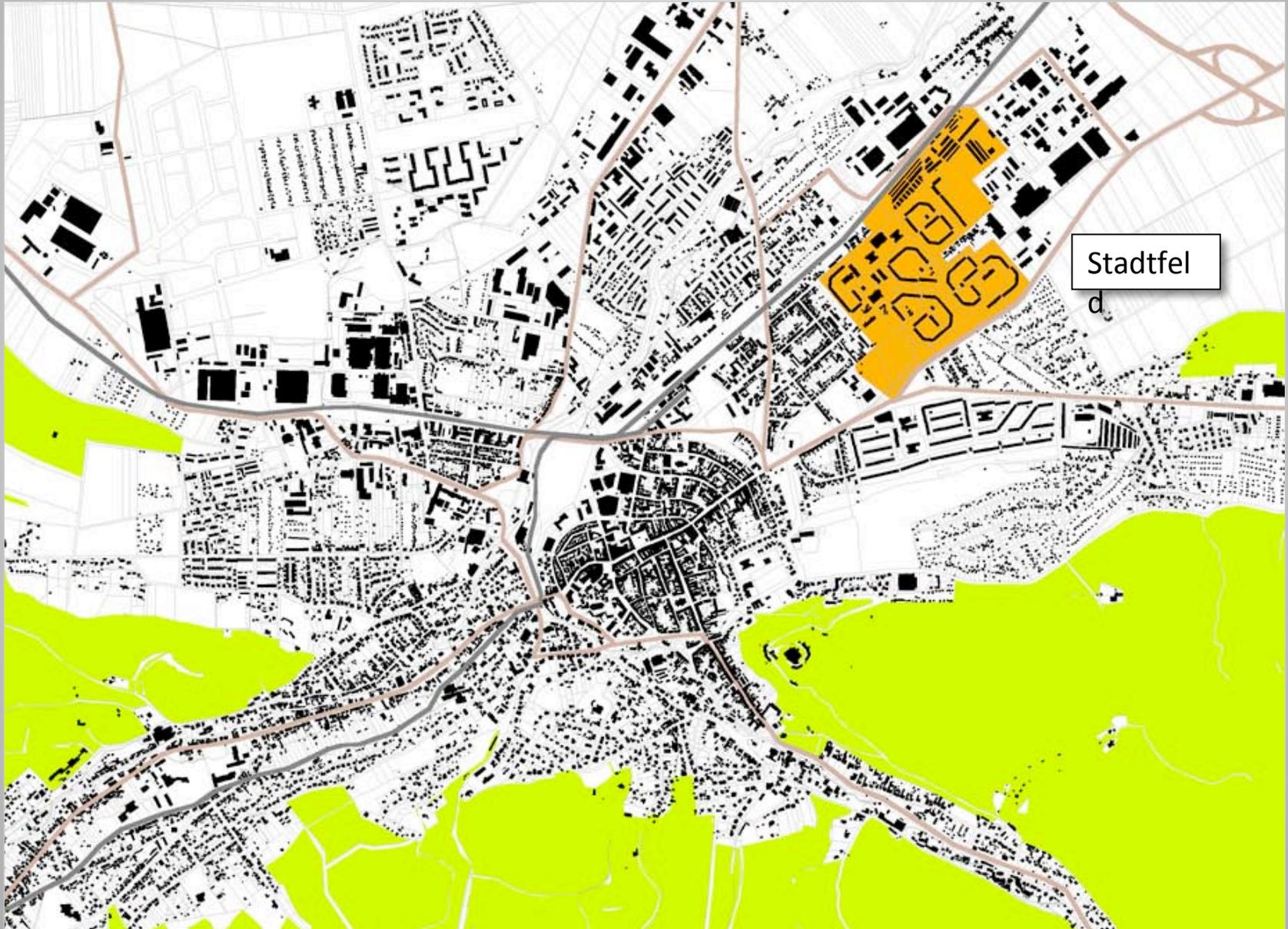
Wettbewerb

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten

Wettbewerbsbeitrag Stadtteil Stadtfeld - Wernigerode







Zielstellung des Stadtentwicklungskonzeptes:

Gestaltung des Stadtfeldes als dauerhaft akzeptiertes Wohngebiet

Leitstrategie: „Preiswertes Wohnen in guter Qualität“

Städtebauliche Ausprägung der Images:

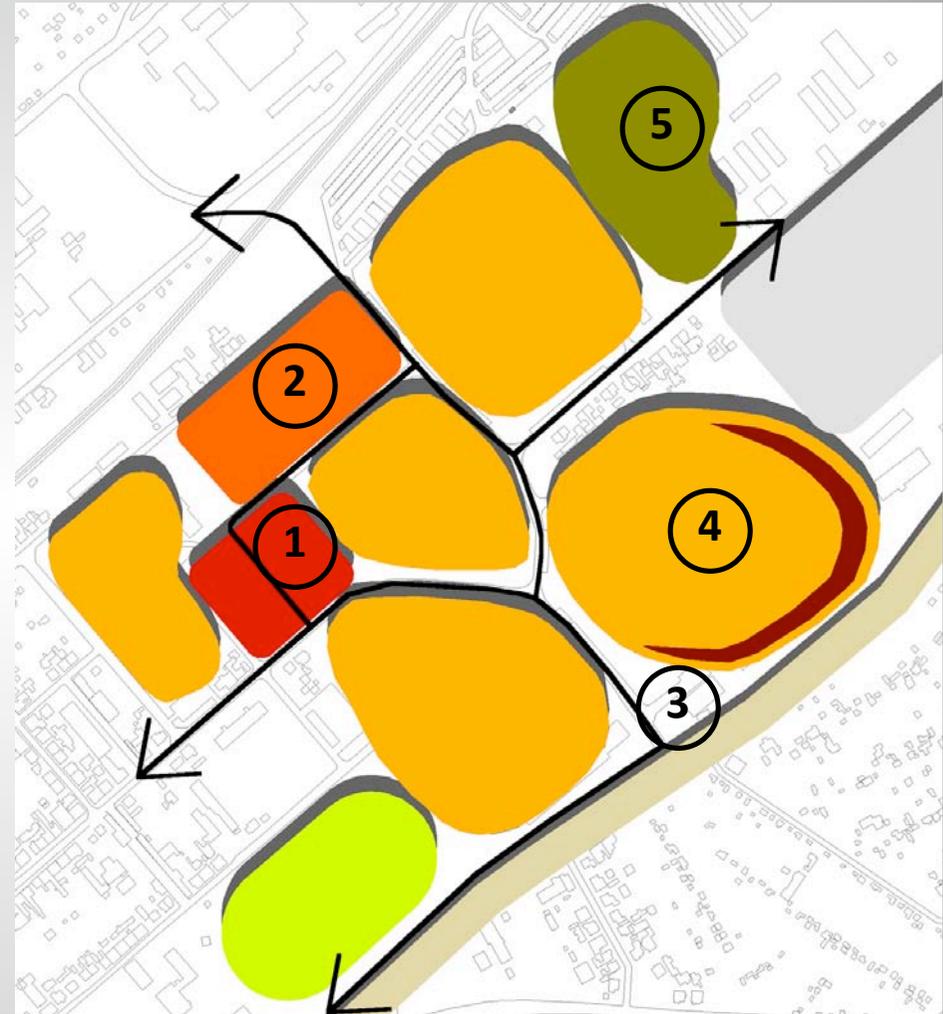
„Städtischer Auftakt von Wernigerode“

„Grünes Stadtfeld“

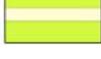
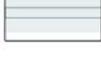
„Stadtteil mit Wohn- und Lebensqualität“

Städtebauliche Schwerpunktaufgaben

- 1 **Mehr Zentrum!**
Umbau Nahversorgungszentrum
- 2 **Bildung stärken!**
Aufwertung Doppelschulstandort
- 3 **Stadteingang gestalten!**
markante Aufwertung Quartiersrand
Umbau Gebietseinfahrt
- 4 **Quartiere aufwerten!**
schrittweise, im Süden beginnen
- 5 **Freiräume nutzen!**
„Spiellandschaft“ ausbauen





-  Neubau von Gebäuden
-  Aufwertung von Gebäuden / energetische Sanierung
-  Teilrückbau von Gebäuden (Geschossreduzierungen)
-  Neugestaltung von Flächen (Straßen, Wege, Plätze)
-  Gebäudebestand
-  Wohnumfeld Plattenbau / öffentliches Grün
-  Privatgrundstücke / Flächen soziale Infrastruktur
-  Sportplatz
-  Bäume
-  Fuß- und Radwege
-  Straßen / Park- und Stellplätze
-  Bahnstrecke

Weitere Bestandteile des Wettbewerbsbeitrags:

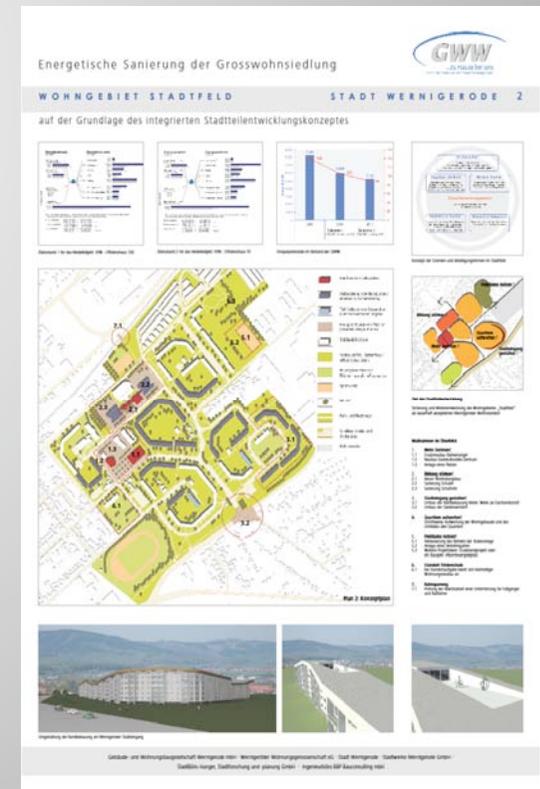
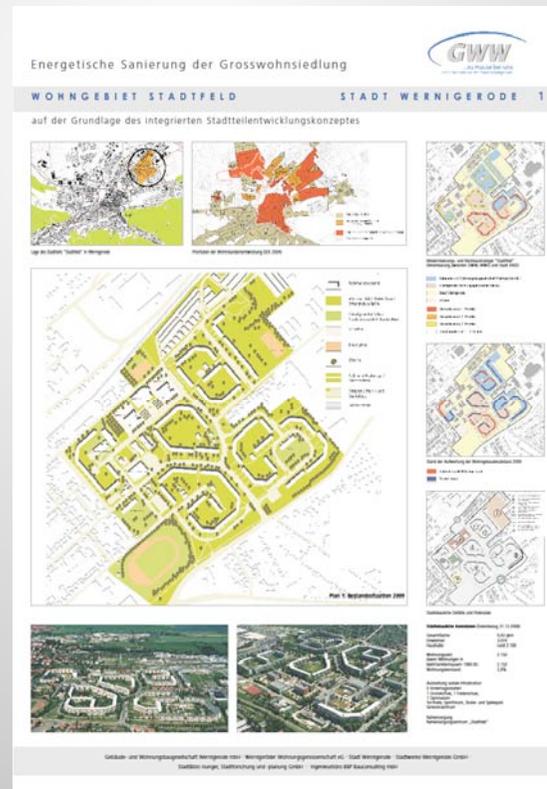
Wohnungswirtschaftliche Konzept

Energieeffizienzkonzept

Finanzierungskonzept

Partizipationskonzept

Durchführungskonzept



Auszeichnung der GWW mit der Goldmedaille am 15. Juli 2009



Energetische Sanierung im Wohngebiet „Stadtfeld“



Wohngebiet „Stadtfeld“

Legende:

-  • öffentliche Gebäude
-  • Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH
-  • Wernigeroder Wohnungsgenossenschaft eG
-  • wellenartige Gestaltung der Eingangspodeste
-  • Terrassen im Bereich "Die Welle"

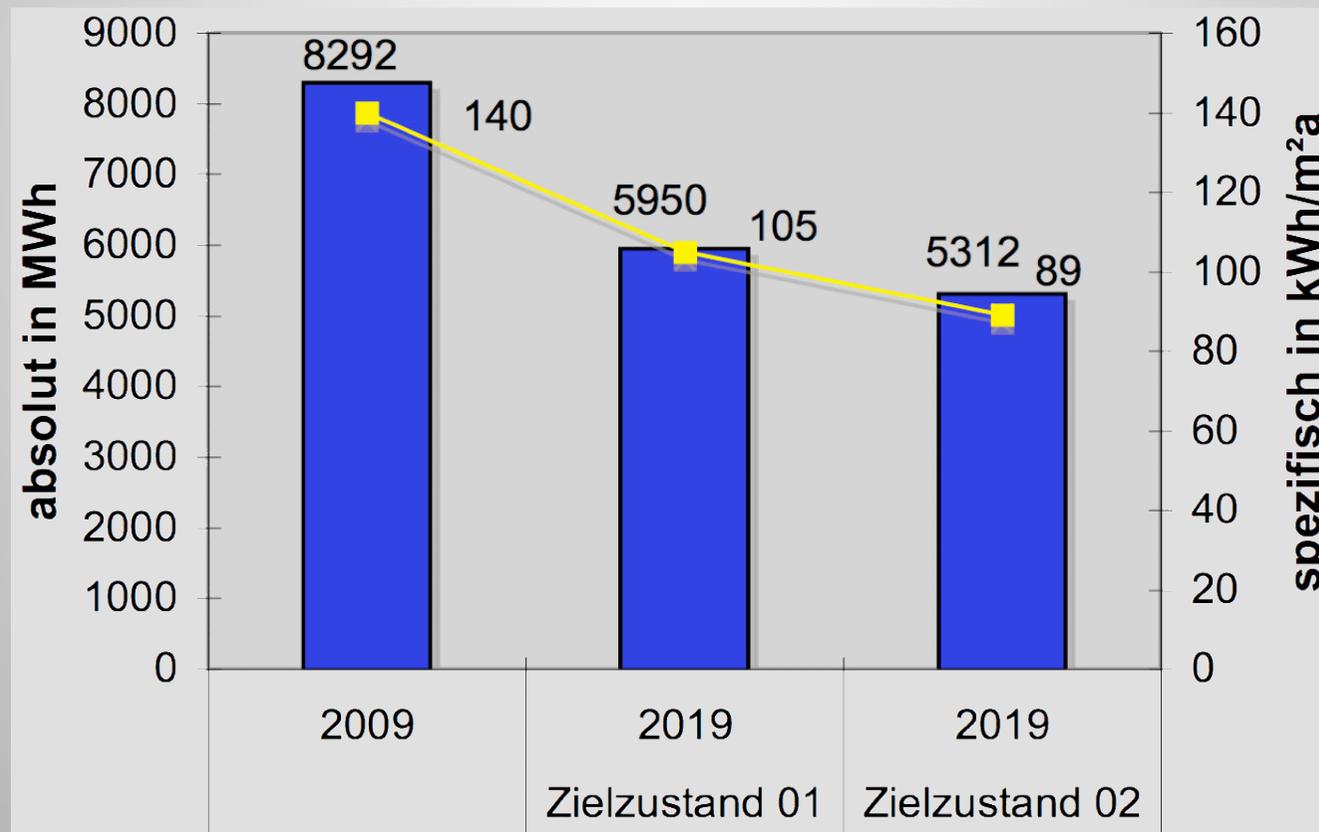
Gebiet Stadtfeld

- Erbaut: 1980...1985
- 2150 Wohnungen
- davon 1124 von der GWG (52%)
- 1052 WE Typ IW 64 5geschossig
- 72 WE Typ WBS 70/5 u. 6gesch.
- mehr als 4000 Einwohner



Energetische Einsparpotentiale

- Einsparungen von ca. 3.000 MWh/ a
- Senkung des Bedarfes um bis zu 39%
- Reduzierung der Verbräuche um 50%
- Energiemanagement: ca. 18% Kosteneinsparung



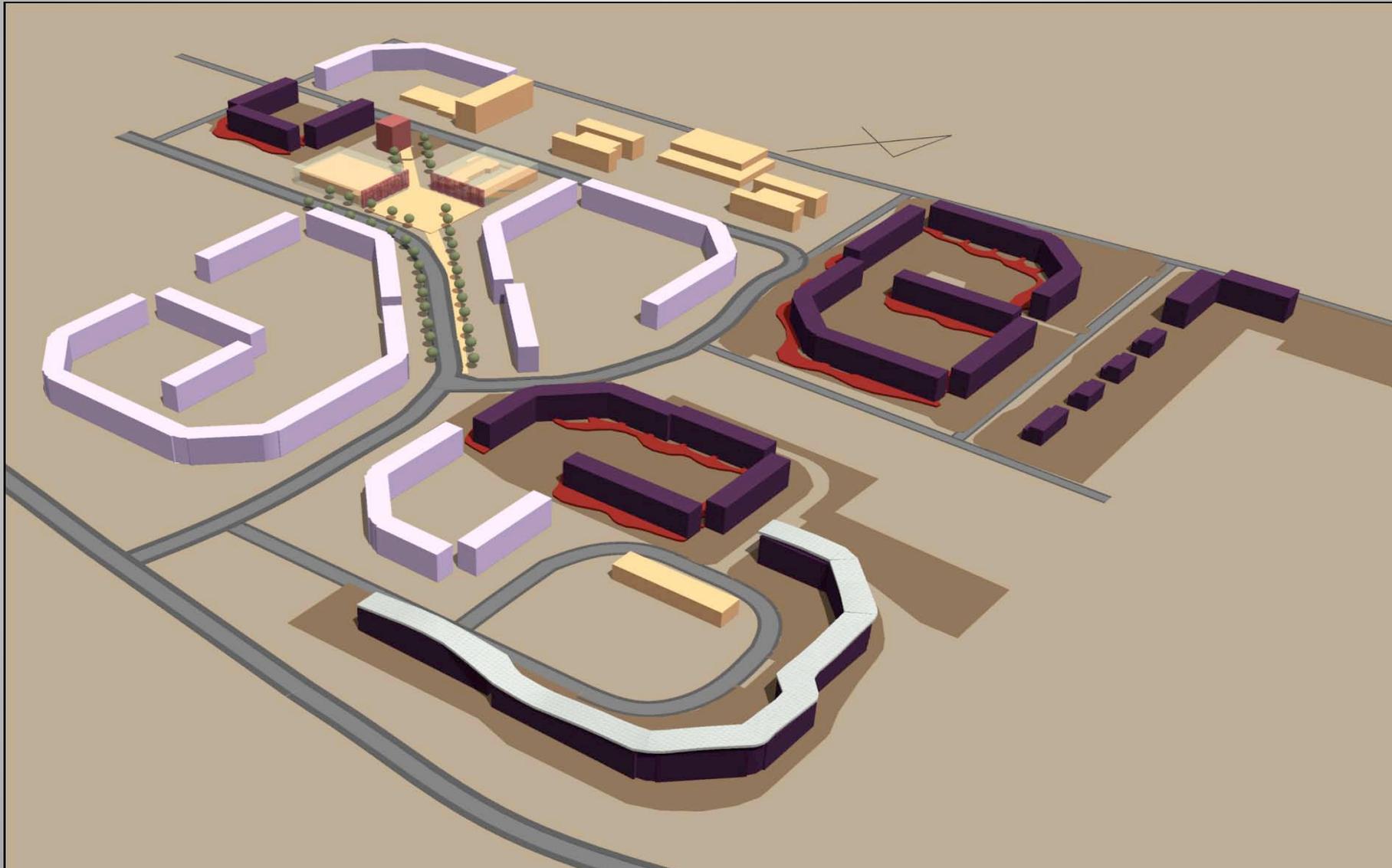
Stärken des Gebietes

- Energetische Optimierung durchführbar (Spitzenniveau)
- Möglichkeit der Barrierefreiheit
- Vorhandene Grünqualität (Freiräume)
- Unproblematischer ruhender Verkehr
- Angebot an kleineren Wohnungen
- Großzügige Balkon- bzw. Terrassenlösungen
- Gehobenes Niveau der DG-Wohnungen/Durchmischung
- Gutes Preis–Leistungs–Verhältnis
- Vorhandene Infrastruktur

Schwächen des Gebietes

- Image als Standort für Sozialfälle
- Aussehen des „Hässlichen Entleins“ (Graue Maus)
- Kaum Differenzierungen im Mietwohnungsangebot
- Ungenutzte Grünflächen

Städtebauliche Ansätze: Eigentümerstruktur



Das „Hof – Prinzip“ : Allgemeines

Bisher:

- erdrückend durch Leere
- funktionslos
- fehlende Intimität

Ziel:

- halbprivater Raum mit hoher Identität
- Lebensraum vor und um das Gebäude
- hohe Aufenthaltsqualität
- sicherer Ort zum Spielen
- geschickte Lösung des Müllproblems

Gemeinschaftsgefühl / Nachbarschaften

Das „Hof-Prinzip“



Die „Welle“

• Legende:

- 
 • öffentliche Gebäude
- 
 • Gebäude- und
Wohnungsbaugesellschaft
Wernigerode mbH
- 
 • Wernigeröder
Wohnungsgenossenschaft
eG
- 
 • wellenartige Gestaltung
der Eingangspodeste
- 
 • Terrassen auf "Die Welle"



Die „Welle“ : Grundprinzip



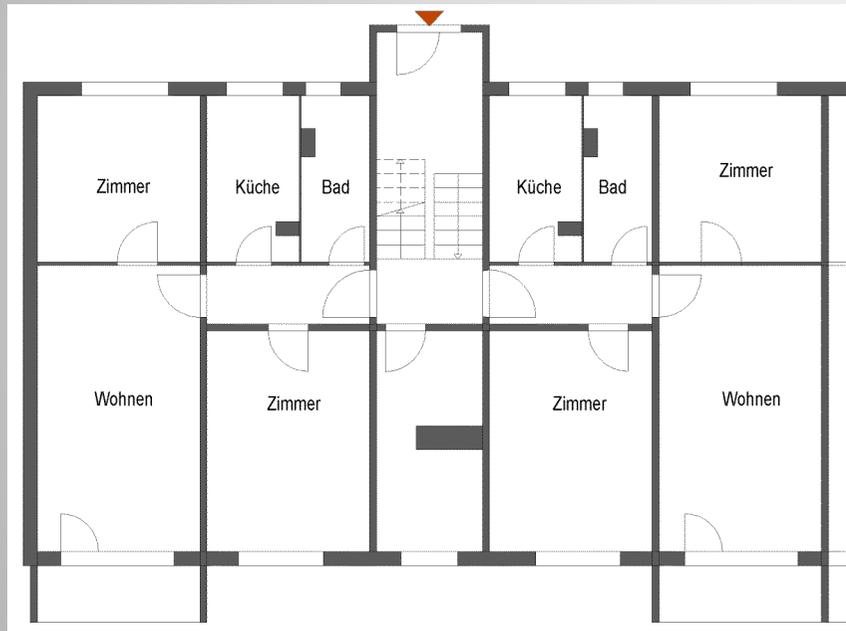
Die „Welle“

• Legende:

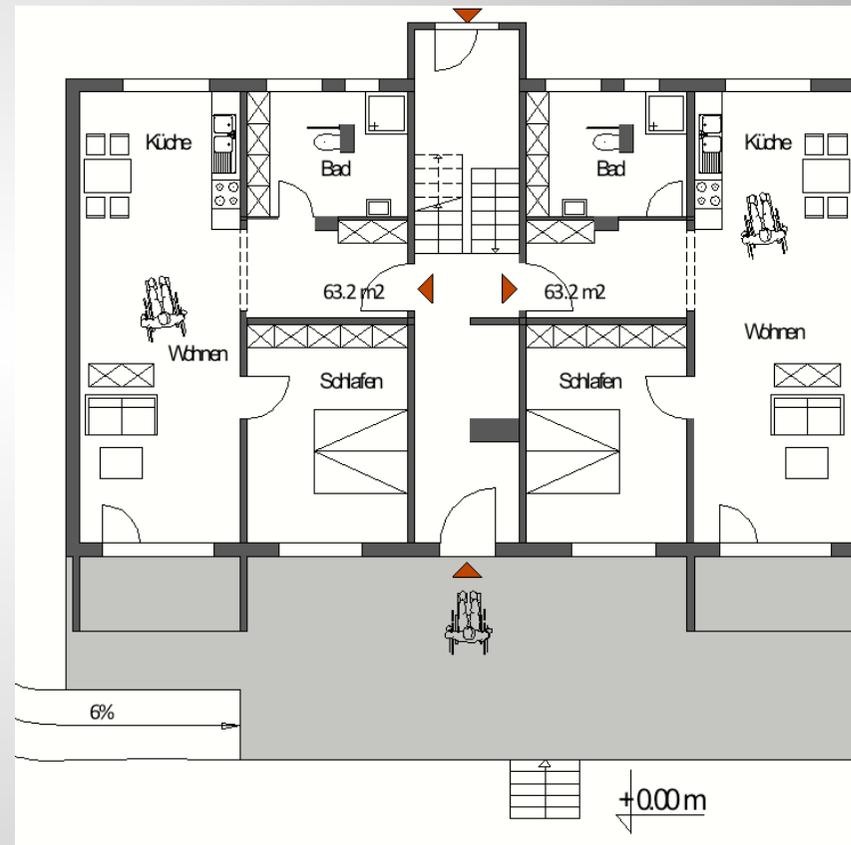
- 
 • öffentliche Gebäude
- 
 • Gebäude- und
Wohnungsbaugesellschaft
Wernigerode mbH
- 
 • Wernigeröder
Wohnungsgenossenschaft
eG
- 
 • wellenartige Gestaltung
der Eingangspodeste
- 
 • Terrassen auf "Die Welle"



Grundriss Erdgeschoss

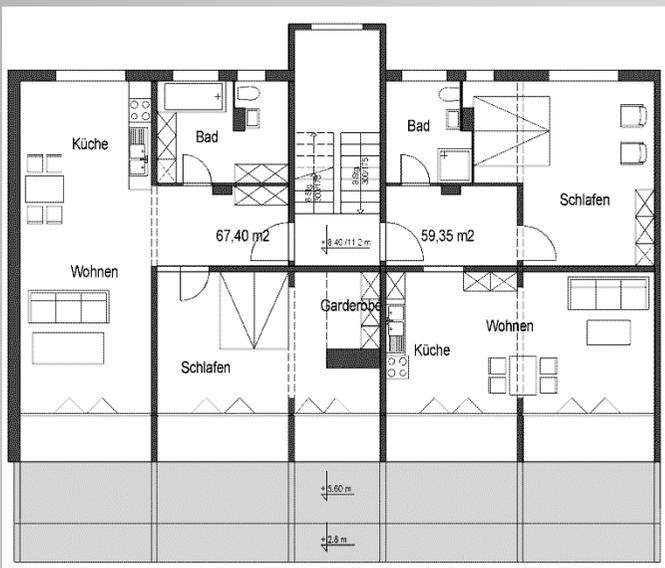


Bestand

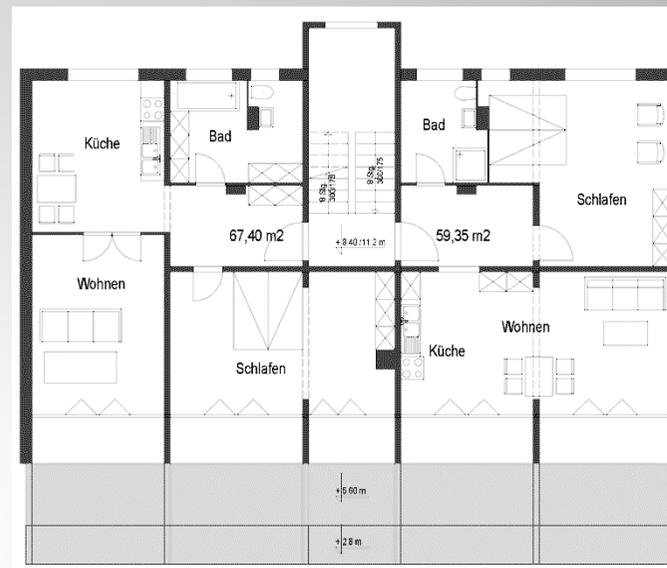


barrierefreie Lösung

Grundriss Obergeschoss



Variante 1: 3. – 4.OG



Variante 2: 3. – 4.OG



Variante 3: 3. – 4.OG

Die „Welle“ : 3-D-Animation Bundeswettbewerb



Die „Welle“ : hochwertige Dachgeschosswohnungen

