



Geschosse runter, Wohnqualität rauf!

Erfahrungsaustausch zum Geschossrückbau

am 17. April 2008 in der Lutherstadt Wittenberg



Lutherstadt
Wittenberg



Wittenberger
Wohnungsbau-
Service GmbH



Wittenberger
Wohnungsbau-
Service e.G.



Stadtwerke
Lutherstadt
Wittenberg
GmbH



Wolf &
Partner
Stadtplanung

Geschosse runter, Wohnqualität rauf!

Erfahrungsaustausch zum Geschossrückbau

am 17. April 2008 in der Lutherstadt Wittenberg

Auftraggeber



Lutherstadt Wittenberg
Lutherstraße 56
06 886 Lutherstadt Wittenberg



Wittenberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH
Sternstr. 4
06 886 Lutherstadt Wittenberg



Wohnungsbau-gesellschaft Wittenberg e. G.
Dessauer Straße 230
06 886 Lutherstadt Wittenberg



Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH
Dobuschützstr. 60
06 886 Lutherstadt Wittenberg

Auftragnehmer



Wallraf & Partner
Humperdinckstraße 16
06 844 Dessau

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

1.	Konzeption	7
1.1	Ausgangspunkt	7
1.2	Aufgabenstellung und Themenschwerpunkte	7
2.	Geschossrückbau planen und umsetzen: Das Wort der Architekten und Ingenieure	9
2.1	Madeyo Planungsgesellschaft GBR Berlin	9
2.2	Stefan Forster Architekten, Frankfurt / Main	15
2.3	Westächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz	22
3.	Geschossrückbau managen & finanzieren: Die Wohnungswirtschaftliche Erfahrung	26
3.1	Herr Dr. Pre e, Westächsische Wohnungswirtschaft Meerane	26
3.2	Herr Seelmann, Wohnungswirtschaft MWG e.G.	33
3.3	Herr Töpfer / Herr Hähle B&O	45
4.	Fazit	50

1.1 Ausgangspunkt

Die Zweite Fortschreibung des Stadterwicklungskonzepts der Lutherstadt Wittenberg wurde am 26. September 2007 vom Stadtrat beschlossen. Im Konzept werden alle Dimensionen der Stadterwicklung in einem integrativen Ansatz zusammengeführt. Einen besonderen Platz nimmt die planerische Vorbereitung des Stadtumbaus im Prognosezeitraum bis 2020 ein. Im Ergebnis der Wohnungsmarktprognose und der städtebaulichen Bewertung der einzelnen Wohnungsstandorte wurde im Konsens von Stadt, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern ein mittelfristiges Stadtumbauprogramm verabschiedet.

Der Handlungsschwerpunkt beim Abbau struktureller Wohnungsüberhänge und bei der Entwicklung eines nachfragegerechten Wohnungsangebots liegt weiterhin in der Großsiedlung Trajunschen Bach - Lerchenberg.¹ Nach dem Flächenabriss am Lerchenberg wird sich der Stadtumbau auf die Bereiche südlich der Andendorfer Straße verlagern.

Zur Umsetzung des aktualisierten Stadterwicklungskonzepts haben die Lutherstadt Wittenberg, die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e.G. und die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH noch im Herbst 2007 eine Rahmenplanung für den Stadtumbau im Wohngebiet „Am Trajunschen Bach“ in Auftrag gegeben. Die Planung wurde inzwischen fertig gestellt.

¹ Die Sichtung der Altsiedel- als funktionale und ideale Mischeinheiten ist Aufgabe weichen vorangeige Pläne.

Entsprechend des Auftrags enthält die Planung neben der Festlegung von investitionssicheren Kernbereichen eine ganze Reihe von städtebaulichen Varianten für Abriss und Umbau, die es den Akteuren des Stadtumbaus erlauben sollen, schnell und flexibel auf mögliche Veränderungen des Wohnungsmarkts wie auch der förderpolitischen Rahmenbedingungen zu reagieren.

Unter den städtebaulichen Varianten der Rahmenplanungen „Am Trajunschen Bach“ befürworten sich auch Vorschläge für mehr oder minder umfangreichen Geschossrückbau, und zwar sowohl in Form einfacher Abzornung als auch in Gestalt eines Umbaus zu Reihenhäusern. Anlass hierfür war die Suche nach Wohnungsangeboten, die in diesem innerstädtischen Quartier eine dauerhafte Nachfrage erzeugen können.

Darüber hinaus gab es ermutigende Anzeichen dafür, dass der Geschossrückbau nach den ersten Erfahrungen inzwischen wesentlich effizienter vorstatten geht. Der Aufwand für Kosten und Organisation hat sich vermindert. Die Chancen für eine gesicherte Finanzierung und wirtschaftliche Darstellbarkeit von Geschossrückbauvorhaben scheinen gewachsen.

Um die Möglichkeiten und Risiken von Geschossrückbauvorhaben besser ausloten zu können, entschieden sich die Auftraggeber der Rahmenplanung „Am Trajunschen Bach“ im Mai dieses Jahres, einen Erfahrungsaustausch zu diesem Thema zu organisieren. Es sollten Eigentümer, Architekten und Baufirmen eingeladen werden, die bereits praktische Erfahrungen im Geschossrückbau sammeln konnten. Die Befunde aus dem Erfahrungsaustausch sollten die eigene Entscheidungsfindung unterstützen.

Mit der Organisation des Erfahrungsaustauschs wurde das Stadtbaumanagement beauftragt.

Ursprünglich sollte der Erfahrungsaustausch ausschließlich dem Transfer von Know-how für die Auftraggeber vor Ort dienen. Da das Thema jedoch von übergreifendem Interesse ist, wurde die Veranstaltung für einen breiteren Kreis von Akteuren im Stadtumbau geöffnet.

1.2 Aufgabenstellung und Themenschwerpunkte

Die Veranstaltung sollte den Problembereich „Geschossrückbau“ in möglichst vielen Facetten behandeln. Akteure, die derartige Vorhaben bereits (mindestens) einmal praktisch umgesetzt haben, berichteten über ihre Erfahrungen, kamen miteinander ins Gespräch und gaben Ratschläge für künftige Projekte.

Inhaltliche Schwerpunkte waren Planung, Prozessorganisation und Finanzierung. Im Einzelnen sollten folgende Themen aufgerufen werden:

Die konzeptionelle Ebene:

- Geschossrückbau als Instrument für den Stadtumbau und für die Entwicklung zukunfts-fähiger Wohnungsbestände.
- Rückbaukonzepte von der einfachen Geschossreduzierung bis zur Entwicklung komplett neuer Wohnungsangebote und architektonischer Formen.

Projektplanung und Vorbereitung:

- Rückbau in der Unternehmensplanung: Anlass, Objektauswahl, Finanzierungsplan, Organisationskonzept, Verantwortlichkeiten, Management, Einbeziehung der Mieter, Öffentlichkeitsarbeit.
- Vorhabensplanung durch Architekten und Ingenieure: Prämissen und Grundlagen, Ideen und Risiken, Probleme und Lösungen.
- Planung und Begleitung durch die öffentliche Hand: Rückbauvorhaben im STEK, Abstimmung der Standortauswahl, planerische Bearbeitung und Genehmigungsverfahren, Einsatz von Fördermitteln.

Die Durchführung aus Unternehmenssicht

- Umzugsmanagement (hin und zurück) bzw. Leistungen für und Umgang mit den Mietern beim Umbau im bewohnten Zustand.
- Auswahl und Beauftragung der Planungsleistungen bzw. Ingenieurbüros sowie der bauausführenden Firmen. Aufgabenkoordination, Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrolle.
- Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand: Erwartungen und Voraussetzungen, Abstimmung und Konfliktpunkte, Baurecht und Förderung

Bewertung des abgeschlossenen Umbauvorhabens

- Trifft das neue Angebot auf die erhoffte Nachfrage? Ist eine dauerhafte Steigerung der Marktattraktivität des umgebauten Objekts absehbar?
- Welche Auswirkungen hat das realisierte Vorhaben auf Wohnqualität und Image des gesamten Quartiers? Wie reagieren die Wettbewerber?

- Können die unmittelbaren wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen realisiert werden? Geht der Finanzierungsplan auf?

Um diesen Themenkreis ausfüllen zu können, müssen die Sichtweisen von drei zentralen Akteursgruppen einfließen: die Wohnungseigentümer als Auftraggeber und Prozessmanager, die Planungsbüros und Bauausführenden in ihrer Verantwortung für die praktische Umsetzung sowie die öffentliche Hand (Kommune, Land) in ihrer Kompetenz bei der Planung und Begleitung des Vorhabens.

Da der Geschossrückbau ein spezifisches Stadtbauvorhaben darstellt, wird ganz sicher auch die weitere Ausgestaltung des Bund-Länder-Programms Stadumbau Ost zur Sprache kommen. Dies gilt für die absehbare Neuformulierung des Gesamtpakets ab 2009 wie auch für die konkrete Fassung einzelner Förderkriterien und Förderkriterien.

Organisation

Der eintägige Erfahrungsaustausch fand am 17. April 2008 im Haus der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg (Dobschützstraße 60) statt.

Ausrichter der Veranstaltung waren die Träger des Stadumbauamalgams (Stadtverwaltung, Wittenberger Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Wohnungsbau-Gesellschaft Wittenberg e.G., Stadtwerke Wittenberg). Die Stadtwerke stellten die Räumlichkeiten zur Verfügung.

Grundidee des Workshops war es, realisierte Projekte aus der Sicht der jeweiligen Akteure kurz vorzustellen und in kurzen Blöcken viel Zeit für Nachfragen und Erörterungen zur Verfügung zu stellen.

Begrüßung, Einführung

10:00 – 10:20

Jochen Kirchner (FB Stadtentwicklung)

Geschossrückbau planen und umsetzen: Das Wort der Architekten und Ingenieure

10:20 – 10:40

Architekturbüro Fichtner und Schäfer, Gera

10:40 – 11:00

Madeyo Planungsgesellschaft GBR Berlin

11:40 – 12:00

Stefan Forster Architekten, Frankfurt / Main

12:00 – 12:20

Westächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz

Geschossrückbau managen und finanzieren:

Die Wohnungswirtschaftliche Erfahrung

13:20 – 13:40

VS Herr Dr. Pree

Westächsische Wohnungsbau-Gesellschaft Meerane

13:40 – 14:00

VS Herr Kabisch

Wohnungsbau-Gesellschaft Gräfenhainichen e.G.

14:00 – 14:20

VS Dr. Hesse

Eisenbahner Wohnungsbau-Gesellschaft Dresden e.G.

15:00 – 15:20

TL Herr Seilmann,

Wohnungsbau-Gesellschaft MiWG e.G.

15:20 – 15:40

GF Herr Schneider

Gubener Wohnungsbau-Gesellschaft mbH

Schlusswort

16:00 – 16:30

Herr Kirchner

Leiter FB Stadtentwicklung

1. Geschossrückbau planen und umsetzen: Das Wort der Architekten und Ingenieure

1.1 Madeyo Planungsgesellschaft GbR Berlin

Geschosse rauf oder Geschosse runter?
 ...Wege zur Schaffung geeigneter und nachhaltiger Wohnungsangebote

Wahl oder-Qual? Ursachen für die Notwendigkeit von Baumaßnahmen/Veränderungen

Kategorie 1: Partielle Rückbau/Abriß:

- Abwanderung Einwohner einzelner Standorte (Bevölkerungsrückgang)
- Instandsetz. / A. / A. Geschosse trotzige (abstrakte) Aufträge
- schwer umsetzbare Grundrisse (Innenhöfe, 2,4m Zimmertiefe), eingeschränkte Grundverfügbarkeit

→ **NOTWENDIGKEIT**

Kategorie 2: Modernisierung/Instandhaltung:

- Keine Anforderungen an Umbaumaßnahmen/Grundrisseränderungen aus jetziger Modernisier. (geringe Flexibilität, durch historische Strukturen (Grundrisse, etc.))
- relativ einflussreiche politische, regionale Basis für zukunftsorientierte Umbaumaßnahmen
- Vollumsetzung, geringe Leerstandsquote

→ **FEHLENDE NOTWENDIGKEIT ODER MÖGLICHKEIT**

Kategorie 3: Umbau/Neuausrichtung von Bestandsbauten

- Veränderung des Milieuspektrums = Veränderung der Anforderungen an den Wohnraum
- Bedarf an Wohnraum in Neubauqualität
- Mut, Weitsicht von Wohnungseigentümern nachhaltigen Wohnraum zu schaffen

→ **ERKENNTNIS DER NOTWENDIGKEIT**

Geschosse rauf oder runter, Wohnqualität rauf!

Beitrag zum Erhöhen der Wohnqualität

MADYO
Planungsgesellschaft

Geschosse rauf oder Geschosse runter?
 ...Wege zur Schaffung geeigneter und nachhaltiger Wohnungsangebote

Geschosse rauf oder runter, Wohnqualität rauf!

Beitrag zum Erhöhen der Wohnqualität

MADYO
Planungsgesellschaft

```

    graph TD
      A[Beurteilung bestehender Wohnbauten] --> B[Wohnverbesserung]
      B --> C[Partieller Rückbau]
      B --> D[Modernisierung/Instandsetzung]
      B --> E[Grundrisseränderungen]
      B --> F[Anbau/Erweiterung]
      B --> G[Abriß/Neubau]
      H[Kriterien zur Entscheidungsfindung] --> E
    
```

Geschosse rauf oder Geschosse runter?
Standort 1: Schwedt/ Oder
 Sachverhalt: WOBAG Wohnungsgenossenschaft Schwedt e.G.

• vollständiger Rückbau von Wohngebäuden
 • Umbau/Modernisierung/Erweiterung innerstädtischer Areale
 • Umstrukturierung, innerstädtisches Wohnraumbau auf Neubausniveau

Standort 1

MADYO
Planungsgesellschaft

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder

Bauherr: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- vollständiger Rückbau von Wohngebäuden
- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale
- Umstrukturierung innerstädtischer Wohnbauten auf Neubauriveau



Geschosse rauf, WOHNGEHTLICHKEIT

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Standort 1
Lage

MA 0200



Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder

Bauherr: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale



Geschosse runter, WOHNGEHTLICHKEIT

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Standort 1
Modernisierung/
Instandsetzung

MA 0200



Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder

Bauherr: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale



- barrierefreier Zugang Wohnung
- Einbau Innenelektur in Treppenhalle
- Sanitärmodernisierung
- Beugungsbauhausung
- Errichtung Staffelfußboden
- barrierefreie Barrierefreiheit

Geschosse rauf, WOHNGEHTLICHKEIT

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Vollvermietet



Rückbau
(Barrierefreiheit)
Umbau Gebäude

Standort 1
Modernisierung/
Instandsetzung

MA 0200

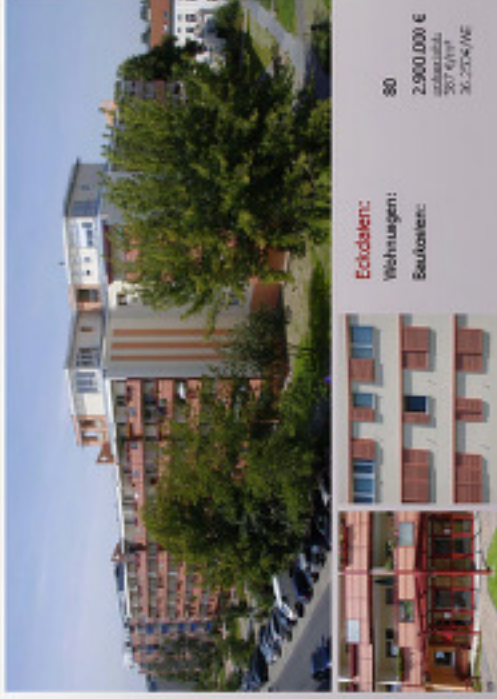


Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder

Bauherr: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale



Eckdaten:
Wohnlagen:
Baufahrer:

80
2.900.000 €
schätzungsweise
307 €/m²
36.270 m²

Geschosse runter, WOHNGEHTLICHKEIT

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Vollvermietet



Rückbau
(Barrierefreiheit)
Umbau Gebäude

Standort 1
Modernisierung/
Instandsetzung

MA 0200



Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder
 Bauprojekt: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/Quartiersbildung innerstädtischer Areale
 „J.“ Marchlewski Ring 13- 31



Geschosse rauf, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
 Erhöhrungsbaustausch
 Geschossumbau

Vollvermittlung



Rückbau
 (Barrierefreiheit)
 Umbau Gebäude

Standort 1

Umbau
 Höhrgebläde/
 Ergänzungsneubau

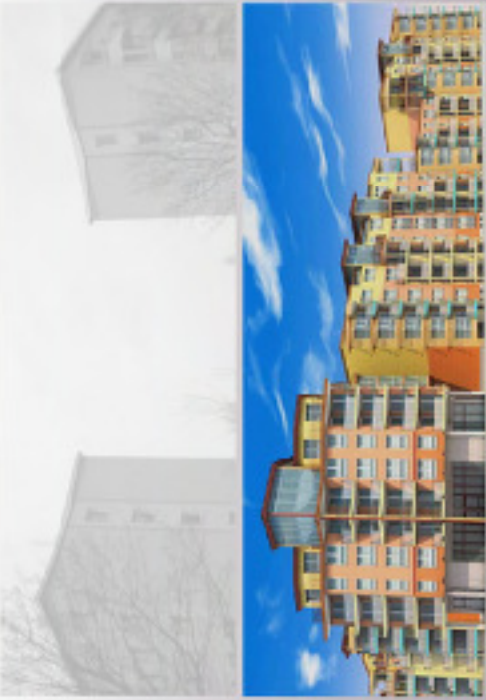


07.14.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder
 Bauprojekt: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale
 „J.“ Marchlewski Ring 13- 31



Geschosse runter, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
 Erhöhrungsbaustausch
 Geschossumbau

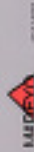
Vollvermittlung



Rückbau
 (Barrierefreiheit)
 Umbau Gebäude

Standort 1

Umbau
 Höhrgebläde/
 Ergänzungsneubau



07.14.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder
 Bauprojekt: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale
 „J.“ Marchlewski Ring 13- 31



Geschosse rauf, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
 Erhöhrungsbaustausch
 Geschossumbau

Vollvermittlung



Rückbau
 (Barrierefreiheit)
 Umbau Gebäude

Standort 1

Umbau
 Höhrgebläde/
 Ergänzungsneubau



07.14.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder
 Bauprojekt: WOBAG Wohnungsbaugesellschaft Schwedt e.G.

- Umbau/ Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale
 „J.“ Marchlewski Ring 13- 31



Geschosse runter, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
 Erhöhrungsbaustausch
 Geschossumbau

Vollvermittlung



Rückbau
 (Barrierefreiheit)
 Umbau Gebäude

Standort 1

Umbau
 Höhrgebläde/
 Ergänzungsneubau



07.14.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 1: Schwedt/ Oder

Besucher: WOBAG Wohnungsgenossenschaft Schwedt e.G.

- Umbau/Wohnwertverbesserung innerstädtischer Areale



Eckdaten:

Wohnungen bestehend:

120 davon
60x 2-R-WE
60x 3-R-WE

Wohnungen nach Umbau: 120 davon

60x 1-milieuwohnungen
(26 wirtsch. Grundrisse)
46 (bestandswohnungen
(Vollmodernisiert)
14 Neubauwohnungen
3 Gewerbeeinheiten

Dauersonen (Einkauf)

Umbau

5.700.000 €

751 qm²

53,96 €/WE

2.991.000 €

1.227 qm²

135,42 €/WE

Standort 1

Umbau
Wohnwertverbesserung/
Ergänzungsbau



07.11.2018

Geschosse
rauf,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossentausch

Vollvermietung



Rückbau
Brennstoffanlage/
Umbau Gebäude

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 2: Strausberg bei Berlin

Besucher: Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Strausberg e.G.

- Notwendigkeit des Umbaus innerstädtischer Bausubstanz (Städteregiet)
- Neugliederung über Wohnformen



Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossentausch

Vollvermietung



Rückbau
Bausubstanz

Standort 2

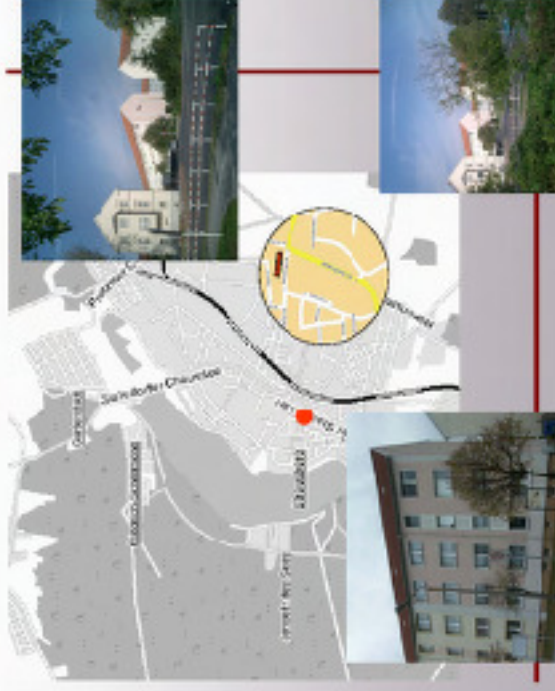


07.11.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 2: Strausberg bei Berlin

Besucher: Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Strausberg e.G.



Geschosse
rauf,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossentausch

Standort 2

Lage



07.11.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 2: Strausberg bei Berlin

Besucher: Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Strausberg e.G.



Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossentausch

3-R-WE - 57 m²

2-R-WE - 47 m²

- Barrierefreier Zugang Wohnung, Treppenaufzug
- Wohnraumverteilung, Balkonergänzung
- Neuentbelegung Hausgang

Standort 2

Konzept



07.11.2018

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 2: Strausberg bei Berlin

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft „Aufbau“ Strausberg e.G.



Geschosse rauf, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
Erfolgsaustausch
Geschossrückbau

Standort 2
Strausberg

MA GIESA
Wohnungsbau

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 3: Oranienburg

Bauherr: WGBA Wohnungsbaugesellschaft Oranienburg mbH

- Höhenklima des konzentrierten Umlaus imvestitiver Baubestände - Quartiersbildung
- Veränderung des Wohnungsangebots (Wohnraumbeschaffenheit)



Geschosse rauf, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
Erfolgsaustausch
Geschossrückbau

Schwierig
vermietbare
Wohnungen



Kosten Rückbau
Baubestanz

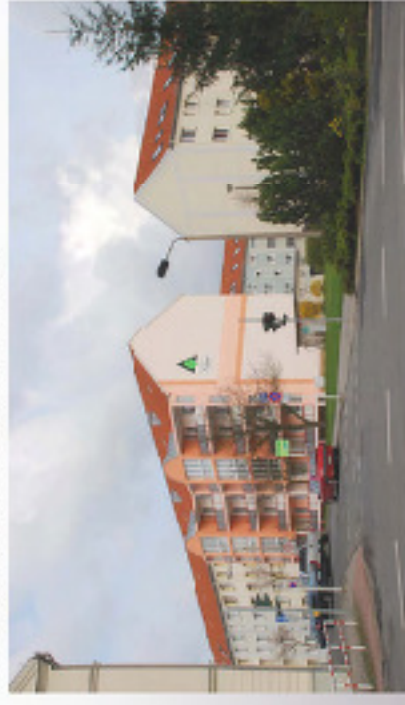
Standort 3

MA GIESA
Wohnungsbau

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 2: Strausberg bei Berlin

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft „Aufbau“ Strausberg e.G.



Eckdaten:
Wohnungen:
Beskosten:

16
490.000 €
BRUTTO
BIS 400
300000 €

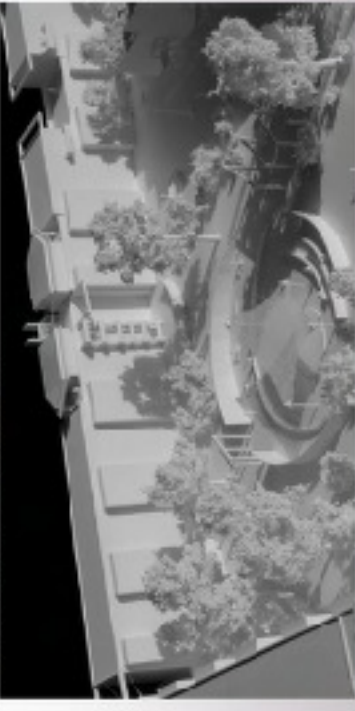
Standort 2
Erfurt/Wehr

MA GIESA
Wohnungsbau

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 3: Oranienburg

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft Oranienburg mbH



Geschosse runter, Wohngqualität rauf!

Beitrag zum
Erfolgsaustausch
Geschossrückbau



Wohnungsbau

Abklärung Baubestanz

Paralleler Rückbau

Durchmischung Wohnformen

Schaffung Grundrisseffekte (z.B. versch. Wohnungsgrößen)

Integration barrierefreier Wohnungen

Obere Wohnen – neueffiziente Wohnraumbestände

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 3: Oranienburg

Besitzer: Wohnungsbau-Gesellschaft, GmbH (WBG)



Eckdaten:

Wohnungen: 267

Baukosten: ~5.500.000 €

Geplante
Zuflüsse
0,437 €/m²

Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Standort 3

Projektziele



© 2014 M&G

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 4: Berlin Marzahn

Besitzer: Wohnungsbau-Gesellschaft, Marzahn mbH

- Stadtbau Ost, Altfriedrich-Terrassen (Quelle: Metro Bau GmbH)
- Terrassierung Wohnblöcke WBS 70/ 11



- Nutzung Innenaufzug
- Grundrissoberungen
- Errichtung von Terrassen
- Balkongeländer

Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Rückbau
Baustoffe



Erweiterung/
Baustoffe

Standort 4



© 2014 M&G

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Standort 4: Berlin Marzahn

Besitzer: Wohnungsbau-Gesellschaft, Marzahn mbH



- Vollständiger Rückbau, Reaktivierung Wohnmittelbestand

Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Rückbau
Baustoffe



Leerstand/
Neubau
Wohnungen

Standort 4

Projektziele



© 2014 M&G

Geschosse rauf oder Geschosse runter?

Fazit:

Empfehlung:

- Analyse des Wohnungsbestandes
- Abstimmung Stadtverwaltung, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Wohnungseigentümer zur Einstufung in:

- Rückbaugebiete
- Vorranggebiete Wohnen
- Bildung von Wohnquartieren für neue Wohnformen

1. Entwicklung auf Basis der gefundenen Nutzungsansätze von eigenständigen, konkurrierenden Wohnungsangeboten der Unternehmen
2. Keine Segmentierung von Wohnblöcken/ Aufhängen in Altersstufen oder Einkommensklassen, infolge der realisierten Wohnungsgänge
3. Schaffung von flexiblen, nachhaltigen Wohnungsangeboten unter Nutzung der vorhandenen Baustoffe

Geschosse
runter,
Wohnqualität
rauf!

Beitrag zum
Erfüllungsbeitrag
Geschossneubau

Rückbau
Baustoffe



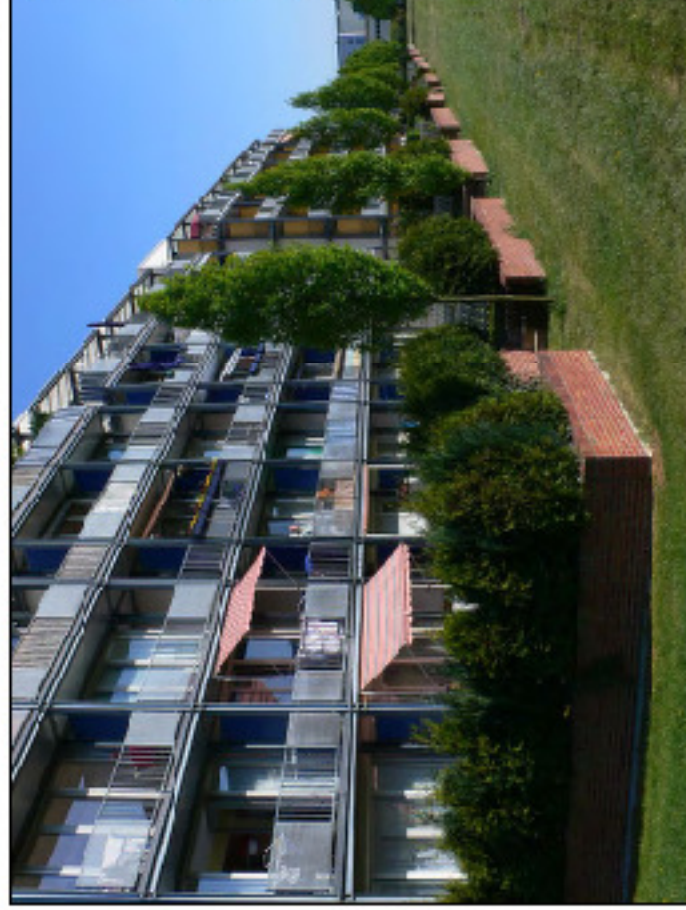
Leerstand/
Wohnungen

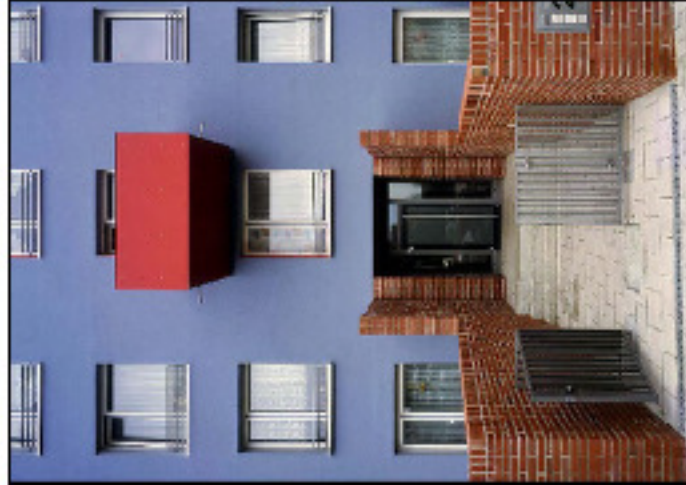


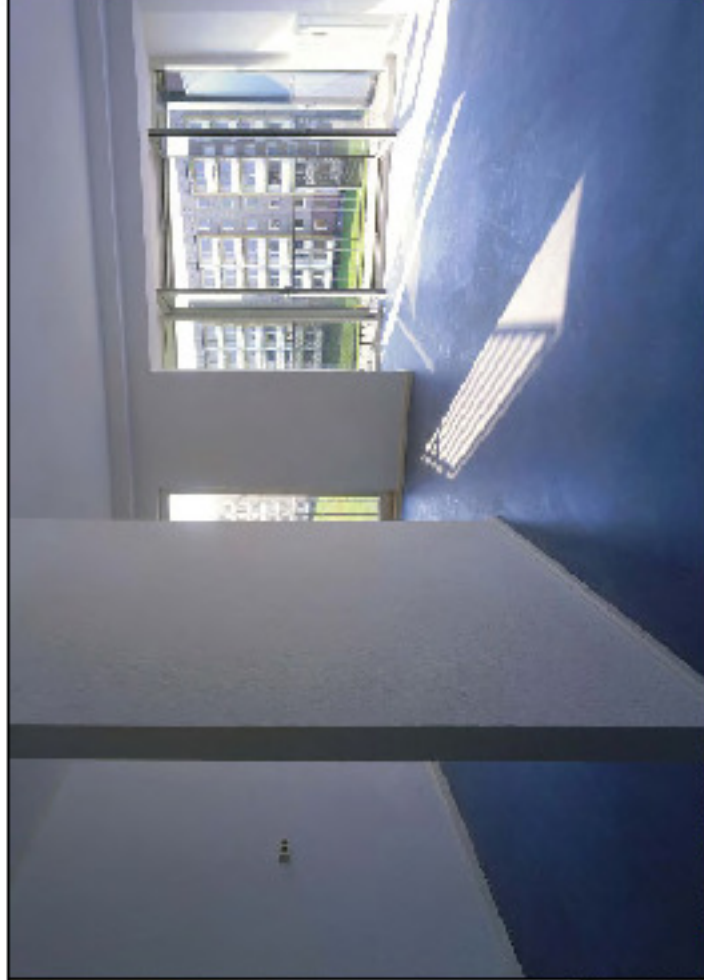
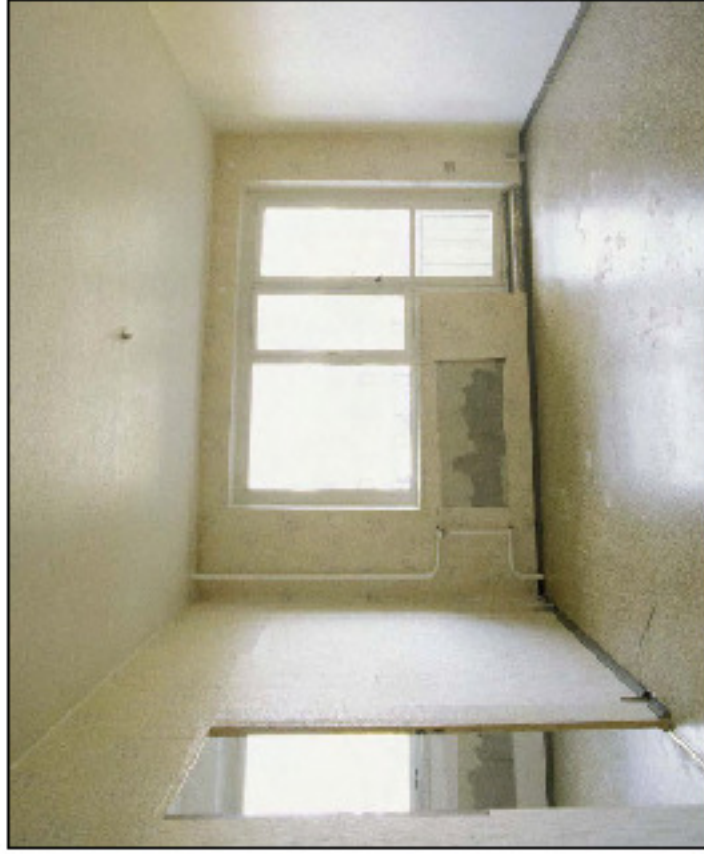
© 2014 M&G

1.2 Stefan Forster Architekten, Frankfurt / Main















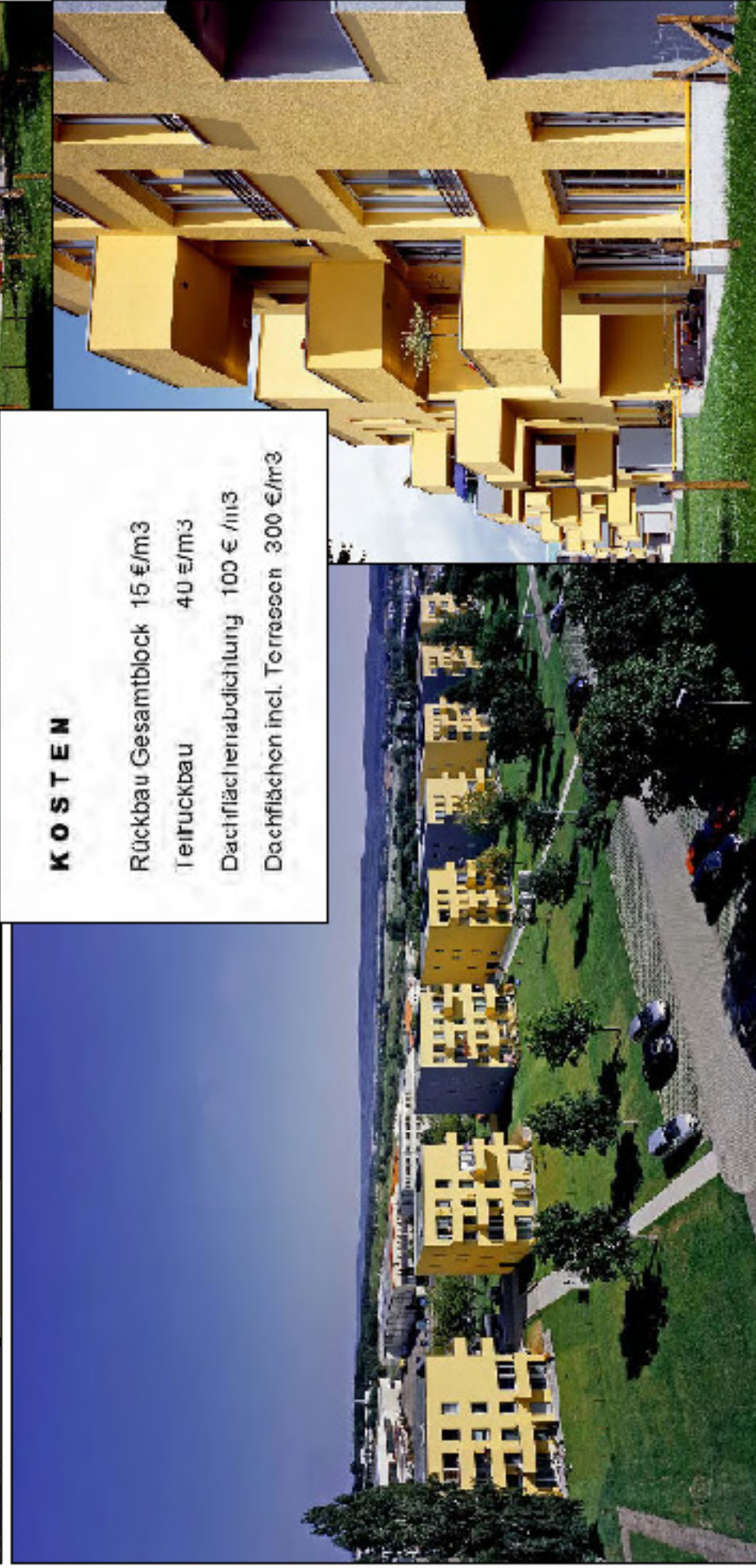
KOSTEN

Rückbau Gesamtblock 15 €/m³

Teiltruckbau 40 €/m³

Dachflächenabdichtung 100 €/m²

Dachflächen incl. Terrassen 300 €/m²



1.3 Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz

Rückbau unter bewahrten Bedingungen sicher und wirtschaftlich bewältigen
 Vorbereitung und Umsetzung am Fallbeispiel Meerane
 Dipl.-Ing. (FH) Ingolf Primm

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planning
 „Die Situation am Wohnungsmarkt“



Umbau IV 00 als Stiegdachvariante im Jahr 1995



Blockbau nach Komplexsanierung mit Dachreißbau

WEISSAU Datum: 08.10.2014

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planning
 „Vorbereitung Standort Meerane Ostseite“



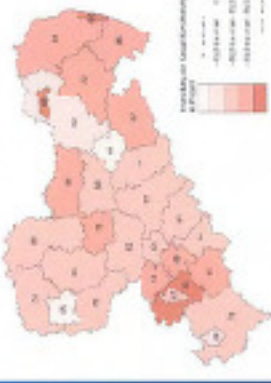
Darstellung vor Beginn der Rückbauten bis 2004



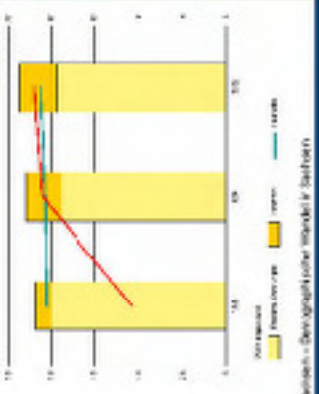
Darstellung vor etagenweisem Rückbau 2006

WEISSAU Datum: 08.10.2014

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planning
 „Die Situation am Wohnungsmarkt“



Veränderung der Bevölkerung Sachsen 2009 gegenüber 2000 nach Kreisen



Die Altersgruppenstruktur im Jahr 2009 (Sachsen) (in % der Gesamtbevölkerung)

© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Demographischer Wandel in Sachsen

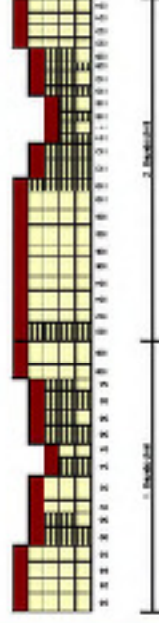
WEISSAU Datum: 08.10.2014

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Rückbaukonzeption Teilrückbau“

Geschoss	WE-Anzahl	davon leer	%	div. ohne Balkon	%
0.	90	00	04	-64	70
5.	98	64	65	-60	63
4.	90	36	31	-29	31
3.	98	17	17	-16	16
2.	90	14	14	-13	15
1.	68	17	17	-14	20
Ges.	508	211	36	156	31

Lehrplandokument
Oststraße 88-124
vor Teilrückbau

Schematische
Abzünungsdarstellung



WEISSWEISS Datum: 08.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Rückbaukonzeption Teilrückbau“

Abzünungsdarstellung 1. Bauabschnitt - Oststraße 88 - 100

Bestandsgebäude



Fotorealistische Neugestaltung

WEISSWEISS Datum: 08.10.24

Geschossnummerierter, Wohnquadratmeter-Erfahrungsaustausch zum Geschossrückbau

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Rückbaukonzeption Teilrückbau“

Abzünungsdarstellung 1. und 2. Bauabschnitt

Bestandsgebäude



Fotorealistische
Neugestaltung

WEISSWEISS Datum: 08.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Rückbaukonzeption Teilrückbau“

Abzünungsdarstellung 2. Bauabschnitt

Bestandsgebäude



Fotorealistische
Neugestaltung

WEISSWEISS Datum: 08.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Rückbaukonzeption Teilrückbau“



Neue Balkonanlagen am
Bestand vor Beginn des
Teilrückbaus

MEISSNER Datum: 06.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Vorbereitungen in der Planungsphase“



Konzept Enderdach in der Planungsphase

Ausführung Endermontage



MEISSNER Datum: 06.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Vorbereitungen in der Planungsphase“



Luftungsprovisorium während der Bauphase

Neue Lüftungsanlage



MEISSNER Datum: 06.10.24

Vorbereitungen, Konzeptionen und Planung „Vorbereitungen in der Planungsphase“

Festlegung der Ausführungsdetails in der Planungsphase

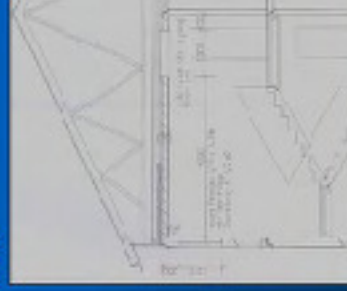


Detail Entwässerung

Balkenabschluss



Neuer Treppenhauseabschluss



MEISSNER Datum: 06.10.24

Fazit aus Planung und Umsetzung „Sicherung der Bauwischerszustände“

Notabklärung in der Ausführungsphase

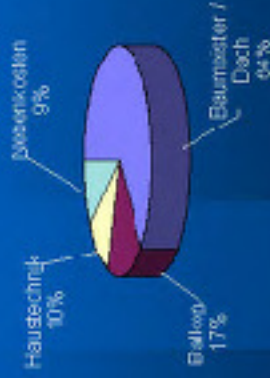


MEISSNER Datenfile 96 - 104



Fazit aus Planung und Umsetzung „Projektdata“

- 240 WE 13.412 m² Wohnfläche vor Rückbau
- 134 WE 7.461 m² Wohnfläche nach Rückbau
- 48 WE 260 m² neu geschaffene Balkonfläche
- Projektkosten ca. 1,7 Mio. € ohne Umzugskosten
- ca. 230 €/m² Wohnfläche ohne Rückbauzuschuss
- ca. 180 €/m² Wohnfläche mit Rückbauzuschuss (ohne Altschuldenerlastung)

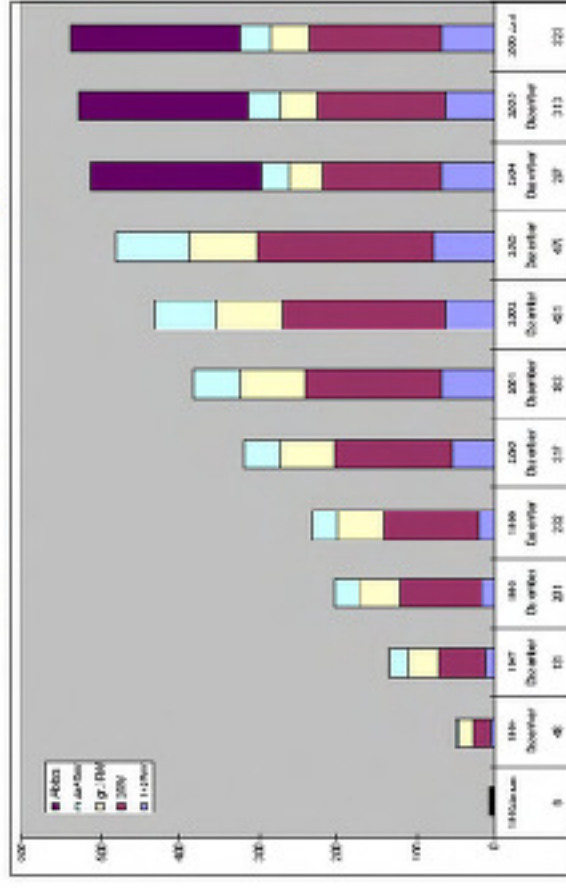


MEISSNER Datenfile 96 - 104

2. Geschossrückbau managen & finanzieren: Die wohnungswirtschaftliche Erfahrung

2.1 Herr Dr. Pree, Westsächsische Wohnungsbaugenossenschaft Meerane

Leerstandsentwicklung



Rückblick

Bestand 1990:

1.637 Wohnungen

91.770m² Wohnfläche

OS 50-84 alt



Abrissbeginn Sommer 2004



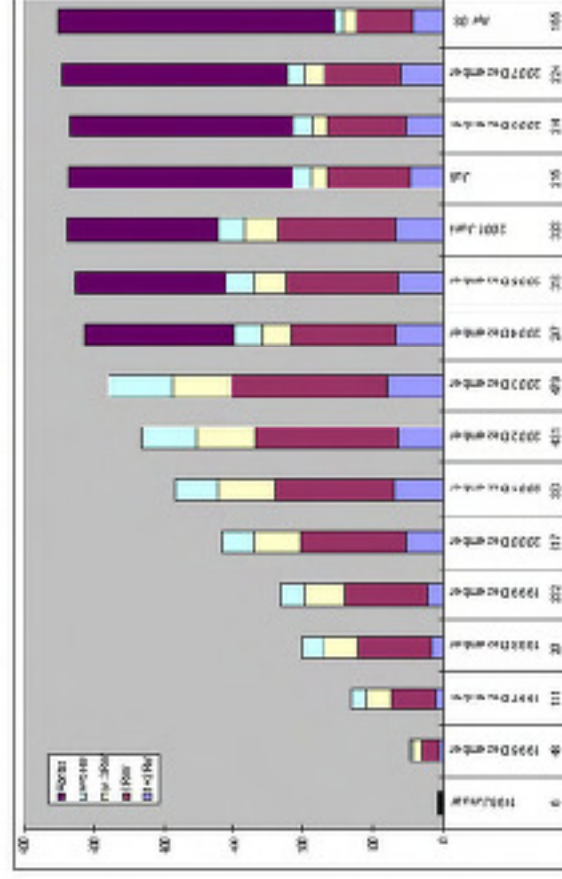
Gesamtabriss 216 Wohnungen



Abriss 4 Blöcke OS 50-84



Leerstandsentwicklung



Zeichen setzen – Balkonanbau 2005



2. Etappe des Rückbaukonzeptes

2006:

- Rückbau weiterer **106 WE** mit **5.952 m² Wfl.**
- im **bewohnten (!)** Zustand in der Oststraße 86-124!
- Nachrüstung von 12 Balkonen schon 2005

2. Etappe des Rückbaukonzeptes

2006:

- Rückbau weiterer **106 WE** mit **5.952 m² Wfl.**
- im **bewohnten (!)** Zustand in der Oststraße 86-124!
- Nachrüstung von 12 Balkonen schon 2005

Ergebnis:

Rückgang auf neuen Bestand von **1.205 WE**

virtuelle „Neue Oststraße“



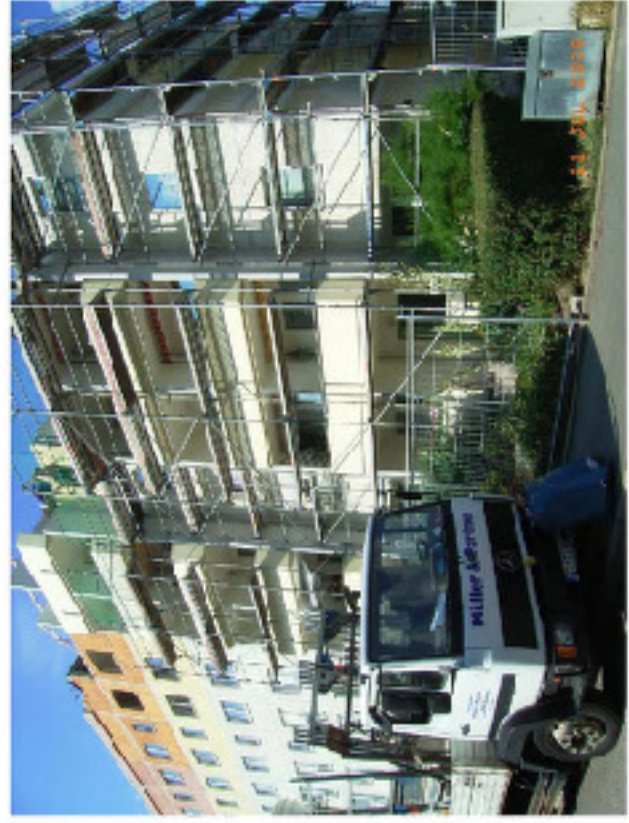
Alte Oststraße



April 2006



Mai 2006 erste Resultate sichtbar



„Neue Oststraße 86-102“



„Neue Oststraße“



aktuelle Vermietungssituation

Etage	Soll-Bestand		mB	Ist-Leerstand	
	gesamt	oB		gesamt	in %
1	265	95	170	18	6,8
2	268	67	201	7	2,6
3	255	63	192	20	7,8
4	194	46	148	45	23,2
5	162	40	122	95	58,6
6	61	20	41	43	70,5
	1205	331	874	228	
			1205		

Balkonanbau Remser Weg 2007



Ziel 2008

etagenweiser Rückbau:

Remser Weg 3-31

=> 74 WE mit 4.149m² Wfl.

auch wie OS im bewohnten Zustand !!

Ziel für 2008



alter Remser Weg



Bestand nach Abriss 2008

Bestand	alt	neu	Abriss
gesamt Wohnungen	1 526	1.131	395
davon:			Entfernung um
ohne Balkon	573	239	334
mit Balkon	953	892	61

3.2 TL Herr Seelmann, Wohnungsgenossenschaft MWG e.G.

Stadtbau-Ort am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG



Erfahrungsaustausch „Stadtumbau“ in der Lutherstadt Wittenberg am 17.04.2008



Deck



Entwicklung in Magdeburg

1. Vorbereitung/ Diskussion eines Stadtbaukonzeptes 2000-2001
2. Das Stadtbaukonzept
 - Gremien des Stadtbaus / Dynamisches Förderkonzept / Kernbereiche

1



3. Erfahrungen aus Sicht der MWG

- Das Programm muss dringend über 2009 hinaus erweitert werden.
- Die Instrumentarien der Fördermittelzusagen müssen vereinfacht und reduziert werden.
- Der Entscheidungslauf muss verkürzt werden.
- Die Kompetenzen der Städte für Entscheidung und Ausreichung müssen erhöht werden.
- Die Entscheidungen über Mittelzusagen müssen frühzeitiger erfolgen, bestenfalls über städtebauliche Verträge (Quartiervereinbarungen) zwischen den Beteiligten: Stadt und Unternehmen einschließlich der Versorger.
- Die Altshuldnerentlastung (§6a AHG) muss auch für die nicht betroffenen, aber am Stadtbau beteiligten Unternehmen möglich sein.

2



4. Ausblick (allgemein)

- wesentliche Erfolge:
 - Wohnungsmärkte fangen an, sich zu stabilisieren, wenn auch auf niedrigerem Niveau
 - Aufwertung der Städte ist im Ganzen weiter vorangekommen
 - Gutes soziales Klima in den Stadtbauquartieren konnte bewahrt, aber nicht verbessert werden

3



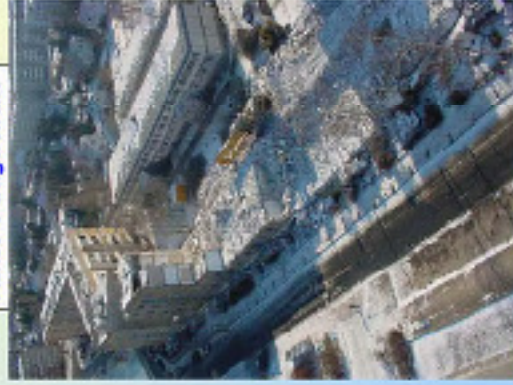
Wesentliche Probleme:

1. Altschuldnerfrage ist unzureichend geklärt
2. Durchführung der dringend notwendigen Abrissmaßnahmen wird immer komplizierter (Objekte mit totem Leerstand sind bereits abgerissen)
3. Aufwertungsmittel kommen nicht ausreichend und oft nicht zielgerichtet zum Einsatz
4. Angemessene Regelungen für die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur fehlen
5. Einbeziehung der privaten Haus- und Grundstücks-eigenInnen ist schwierig (keine durchgängige juristische Handlungsfähigkeit)

4



Abriss Crucigerstraße



Crucigerstraße 11-20

ehemalige Ansichten

- 2-Raum-Wohnungen 26
- 3-Raum-Wohnungen 58
- 4-Raum Wohnung 16



Rückbau



Cruciger 11-15/1

Crucigerstraße 1. Bauabschnitt



Crucigerstraße 11-15

neue Ansichten



2-Raum-Wohnungen 6
3-Raum-Wohnungen 16
4-Raum-Wohnungen 1

Crucigerstraße 11-15

Eckdaten

vorheriger Bestand				
AnzahlWE :	100			
Wohnfläche (ca) in qm :	5.110,00			
Bauzeit				
Rückbau / Abriss :	11.12.02 25.02.03			
Neubau :	07.07.03 30.04.04			
Neubau				
AnzahlWE :	25			
Wohnfläche (ca) in qm :	2.093,00			
Kosten				
Fördermittel Stadtbau (Rückbau):	220.602,00 €			
Neubaukosten / qm Wohnfläche * :	1.333,84 €			
Wohnungsübersicht				
	Anzahl	Größe	Wohnfläche (ca)	BS (ca)
2-Raum	6		70,00	74,00
3-Raum	16		84,00	87,00
4-Raum	1	101,00		

* lassen sich ablesen, Kosten, ca., bzw.

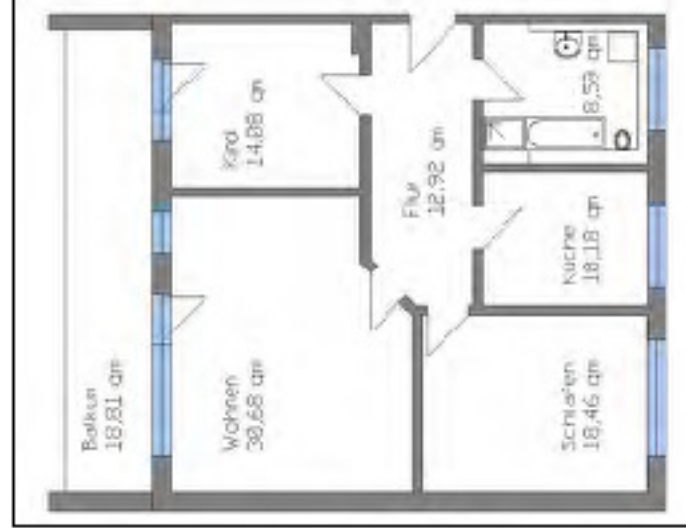
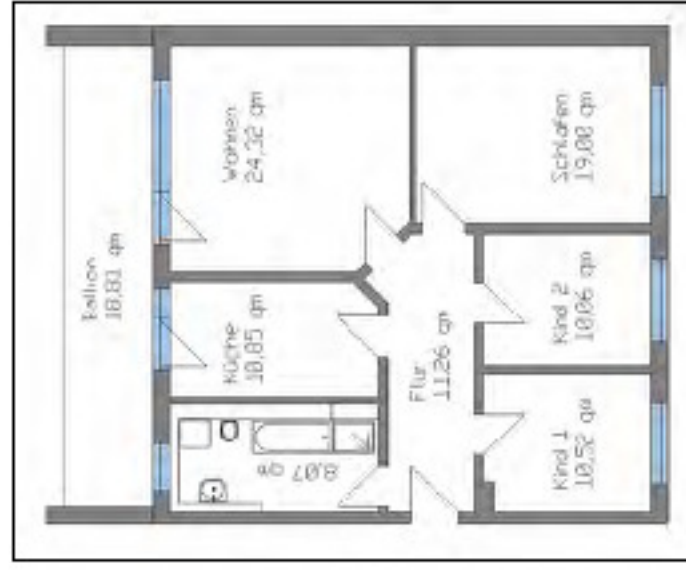
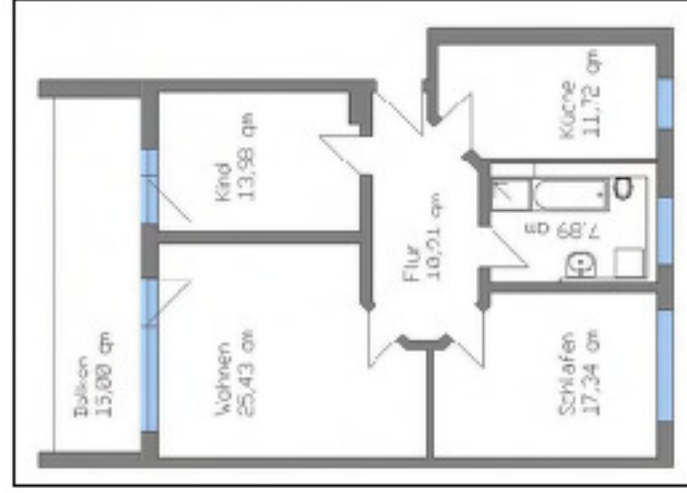
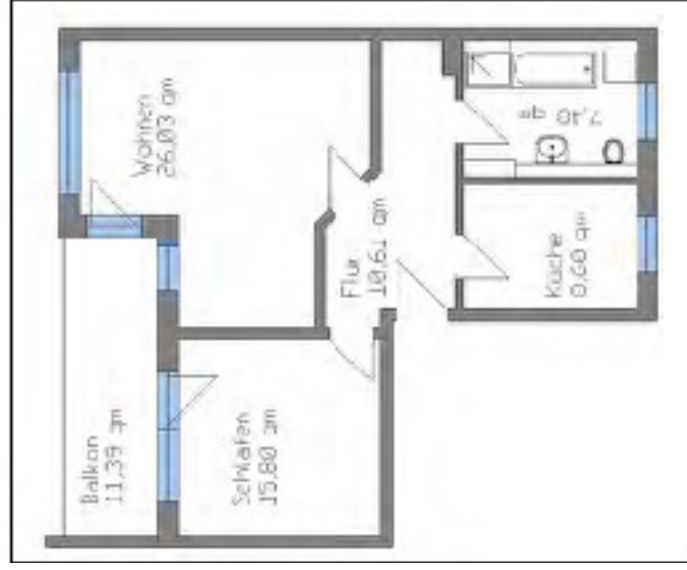
Joh.-R.-Seiche-Str. 1-7

ehemalige Ansichten



2-Raum-Wohnungen 1
3-Raum-Wohnungen 17

Johannes-R.-Becher-Str. 1-4
Grundrisse



Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Joh. - R. - Becher - Str. 1-4

neue Ansichten

- 2-Raum-Wohnungen 6
- 3-Raum-Wohnungen 10
- 4-Raum-Wohnungen 2



JRB 2

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Crucigenstraße 8-10
ehemalige Ansichten

- 2-Raum-Wohnungen 8
- 3-Raum-Wohnungen 74
- 4-Raum-Wohnung 18



Cruciger 8-10/1

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Joh. - R. - Becher - Str. 1-4

Feldfräse

- 2-Raum 6
- 3-Raum 10
- 4-Raum 2



JRB 5

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Joh. - R. - Becher - Str. 1-4

Feldfräse

vorhandiger Bestand		Anzahl WE:		Wohnfläche (ca) in qm:	
Bauzeit	Rückbau / Abriss:	04.04.03	20.06.03		
	Neubau:	01.03.05	15.12.05		
Neubau	Anzahl WE:		18		
	Wohnfläche (ca) in qm:		1.621,91		
Kosten	Formkittel Stadtbau(Rückbau):		285.980,00 €		
	Neubaukosten / qm Wohnfläche *:		1.165,91 €		
Wohnungsübersicht		Anzahl	Größe		
			var (ca)	bis (ca)	
	2-Raum	6	75,00		
	3-Raum	10	94,00		104,00
	4-Raum	2	104,00		

* Kosten ohne Abbruch, 20.100,000,- €/a

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Crucigenstraße 8-10
neue Ansichten

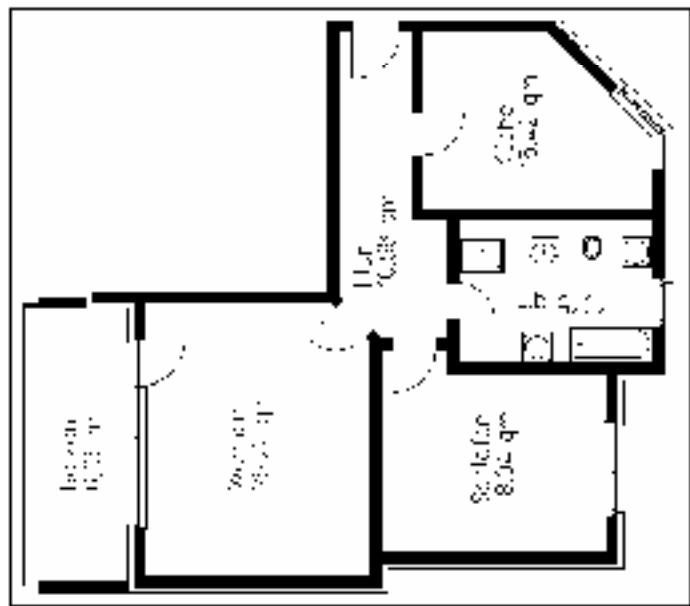
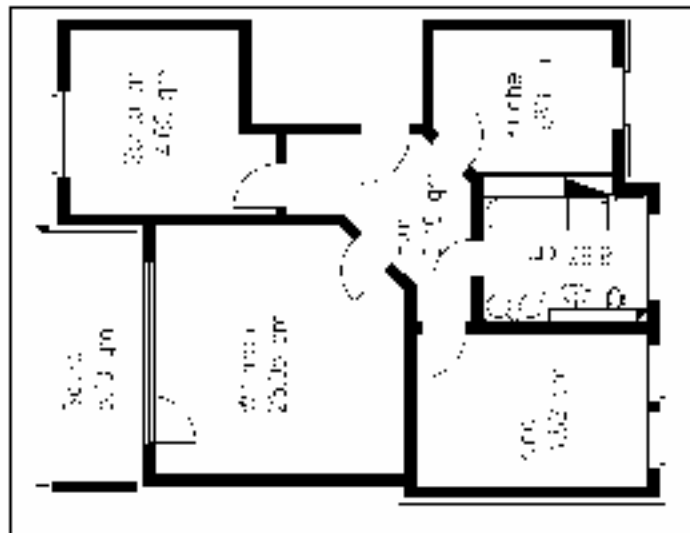
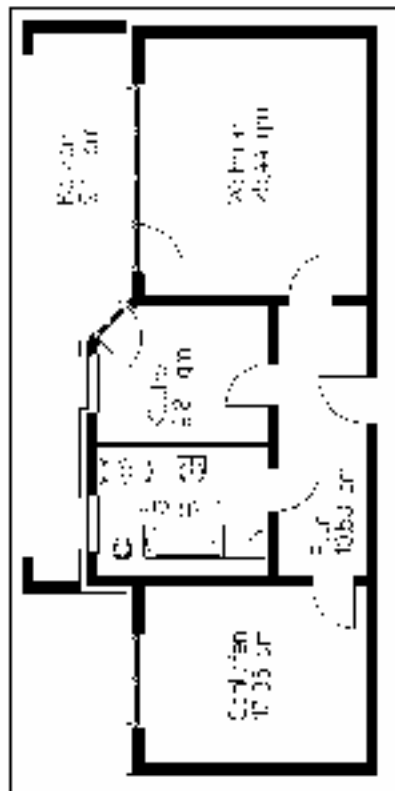
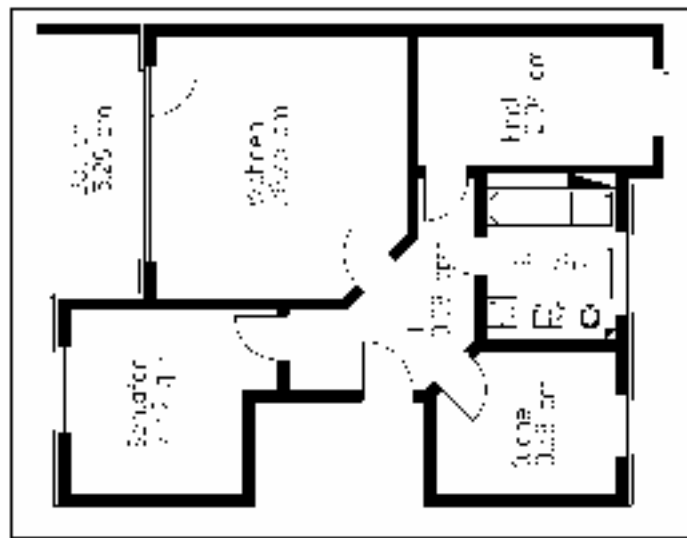
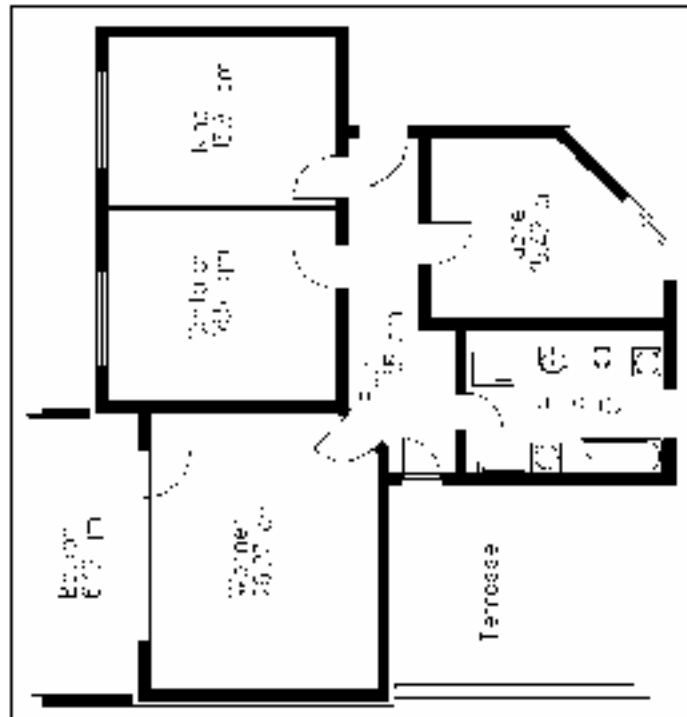


- 3-Raum-Wohnungen 11
- 1-Raum-Wohnungen 10



Cruciger 8-10/2

Crucigerstr. 8-10
Grundrisse



Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Crucigerstraße 8-10
Eckdaten

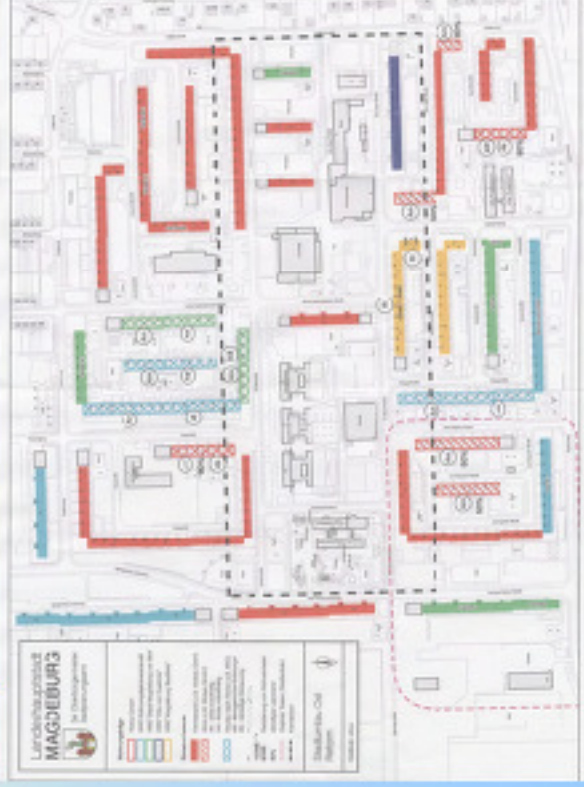
vorliegender Bestand				
Anzahl WE:	100			
Wohnfläche (ca) in qm:	6.102,00			
Bauzeit				
Rückbau / Abriss:	05.10.04 22.12.04			
Neubau:	03.04.06 31.12.06			
Neubau				
Anzahl WE:	21			
Wohnfläche (ca) in qm:	1.809,00			
Kosten				
Fördermittel Stadtbau (Neubau):	266.120,00 €			
Neubaukosten / qm Wohnfläche *:	1.304,59 €			
Wohnungsübersicht				
	Anzahl	Größe	von (ca)	bis (ca)
2-Raum	11		74,00	86,00
3-Raum	10		86,00	104,00

* Kosten ohne Abriss, Ks 100, 210, 500

Cruciger 8-10/6

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Übersichtsplan Reform



reform Übersicht

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 1-4
ehemalige Ansicht



2-Raum-Wohnungen 4
3-Raum-Wohnungen 44

Waage 1-4/1

Stadtbau Ost am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 1-4
neue Ansichten



2-Raum-Wohnungen 8
3-Raum-Wohnungen 8



Waage 1-4/2

Stadtbau-Ort am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 1-4
Eckdaten

vorliegender Bestand			
Anzahl WE :			48
Wohnfläche (ca.) in qm:			2.656,00
Baueit			
Rückbau / Abriss:	03.05.06	30.05.06	
Neubau:	25.05.06	31.12.06	
Neubau			
Anzahl WE :			16
Wohnfläche (ca.) in qm:			1.122,00
Kosten			
Fördermittel Stadtbau (Rückbau):			1.041.000,00 €
Neubauleisten / qm Wohnfläche * :			960,78 €

Wohnungsübersicht

	Anzahl	Gr(Ba)	Gr(Ba)
		en (ca)	en (ca)
2-Raum	8	59,00	
3-Raum	8	74,00	83,00

* Kosten ohne Abriss, KG 106, 500

Waage 1-4/4

Stadtbau-Ort am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 1-13 Gesamtkomplex

Rückbau 5-9



Rückbau 10-13



Waage 1-13/2

Stadtbau-Ort am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 1-13 Gesamtkomplex
derzeitiger Baustand Waagestraße 6+8



Waage 1-13/3

Stadtbau-Ort am Beispiel der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft eG

Waagestraße 6+8

Eckdaten

vorliegender Bestand			
Anzahl WE :			60
Wohnfläche (ca) in qm :			3.350,00
3.auszeit			
Rückbau / Abriss :	20.01.07	30.03.07	
Neubau :	16.04.07	28.02.08	
Neubau			
Anzahl WE :			16
Wohnfläche (ca) in qm :			1.302,94
Kosten			
Fördermittel Stadtbau (Rückbau):			1.97.887,00 €
Neubauleisten / qm Wohnfläche * :			1.040,63 €

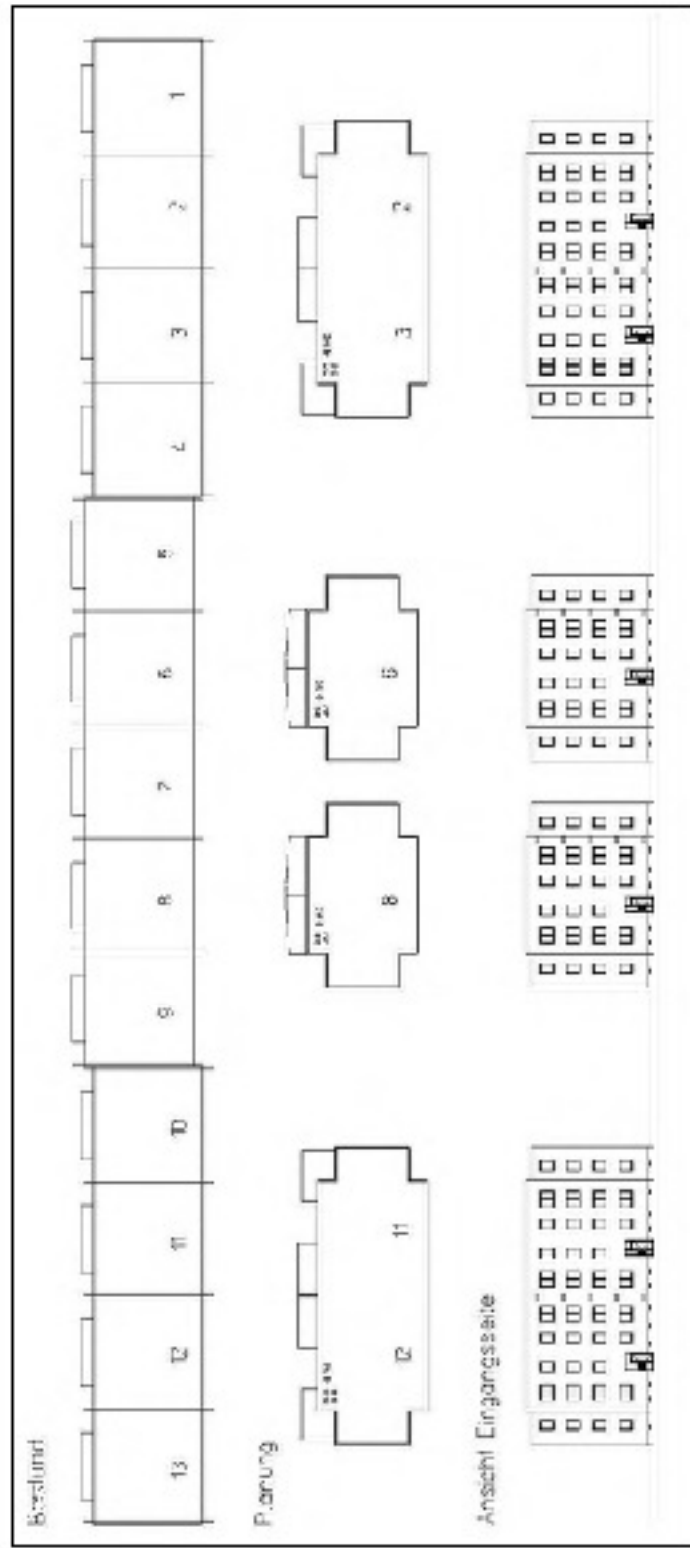
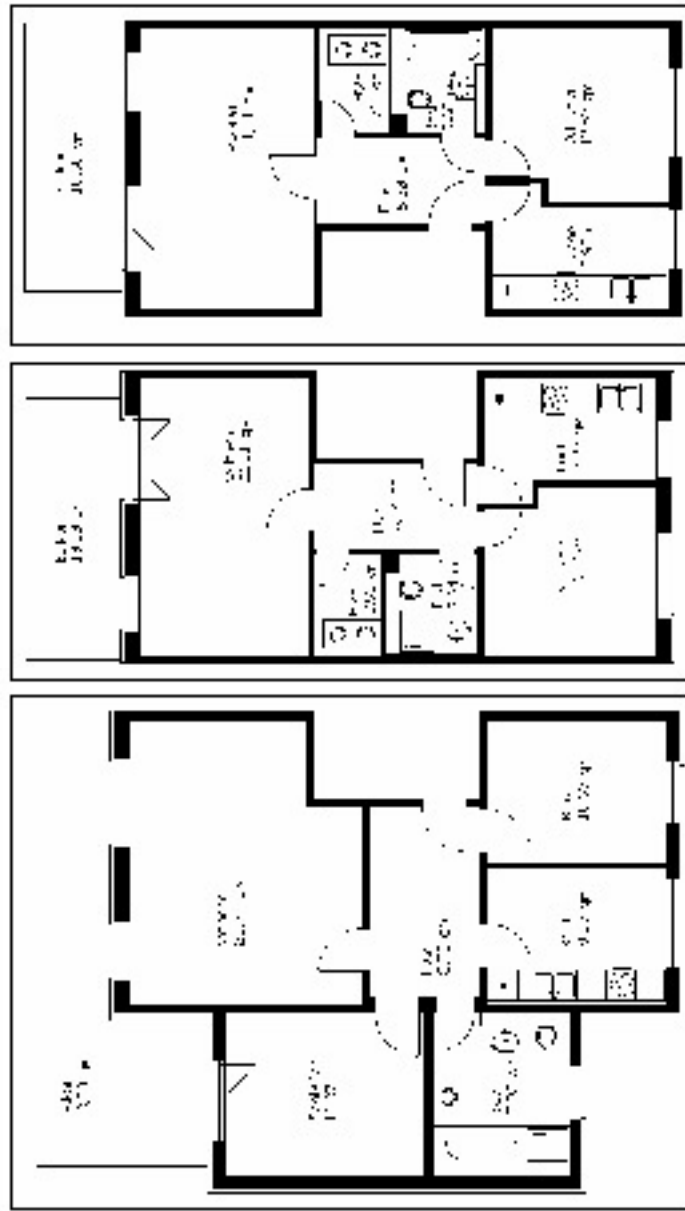
Wohnungsübersicht

	Anzahl	Gr(Ba)	Gr(Ba)
		en (ca)	en (ca)
3-Raum	16	73,71	82,55

* Kosten ohne Abriss, KG 106, 500

Waage 1-13/5

Waages tr. 1-13
Grundrisse



bcs.ark



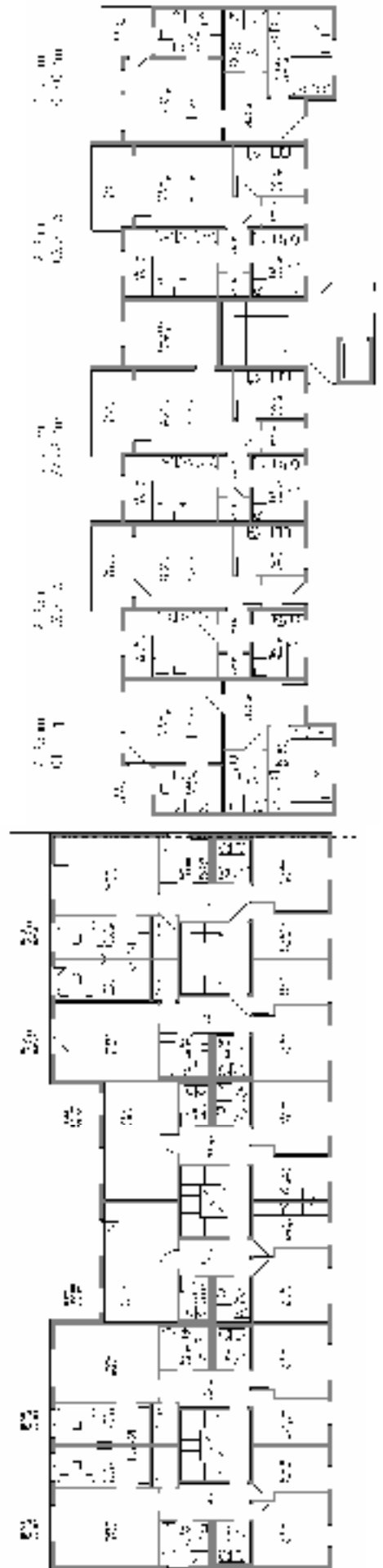
Erdgeschoss (Plan 4)

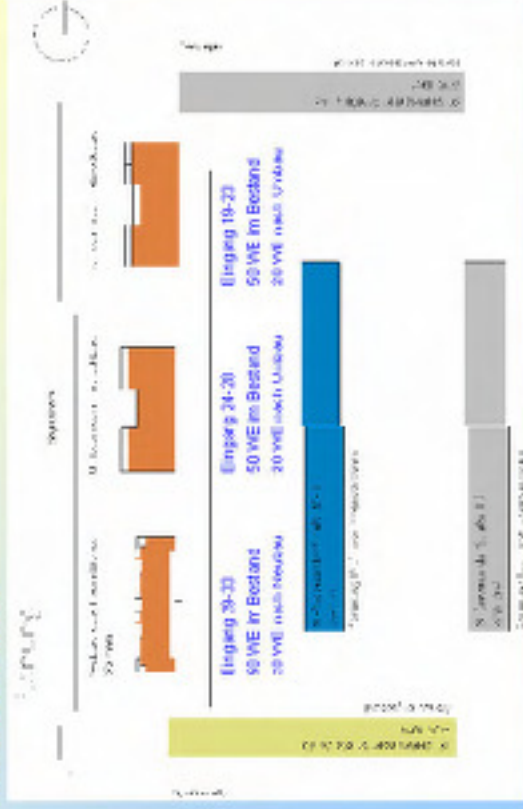


Strukturplanung



1. OG 2. OG 3. OG
 1. OG 2. OG 3. OG
 1. OG 2. OG 3. OG





Seiten 19-33/1

Übersicht zum Leerzug von Quartieren

ab dem Jahr 2008 im Rahmen "Stadtbau-Ort"

Stadteile

Kammerstieg, Neustädter Feld, Reform

	Wohnungen Bestand	Mietposten
Fritz-Maercke-Straße 35-39	00 WE	24 Mieter
Johannes-R.-Becher Straße 1-7	84 WE	29 Mieter
Johannes-R.-Becher Straße 70-75	72 WE	28 Mieter
Charingstraße 1-20	300 WE	170 Mieter
Wägenstraße 1-13	158 WE	78 Mieter
	572 WE	247 Mieter

Management-1

Dauer und Kosten des Leerzuges

am Beispiel Wägenstraße 10-13


Wohnheiten	48
Mieter	20
(100 % innerhalb der MMG umgesetzt)	
Dauer des Leerzuges	7 Monate
Umzugskosten je Mieter	790,00 €
Erlösung von Ummeldgebühren je Mieter	80,00 €
Kosten der Herbringung je Wohnung ca.	7.040,00 €

Management-2

Fahrplan des Leerzuges

1. Konzept
2. Mietererhebung
3. Informieren an die Mieter mit einer Auflistung von Dienstleistungen während des Leerzugs durch die MMG-Wohnungsgenossenschaft eG und Übersendung des 1. Mietangebot
4. Zusätzliche Sprechanlässe in der Nähe des Leerzugsobjekts
 - persönliche Kontaktaufnahme mit den Mitgliedermietern
 - Aufnahme von Wünschen Bedingungen
5. Erarbeiten vorentsprechenden weiteren Mietangeboten
6. Individuelle Wohnungsbesichtigungen und Vertragsgespräche
7. Organisation des Umzugs innerhalb des Wohnungsbestands
8. Abnahme der Wohnungen im Leerzugsobjekt
9. Abmahlung der Leerzugsobjekte bei Veräußerungsobjekt etc.

Management-3



1.2 Geschäftsfelder

B&O ist ein technischer Dienstleister der Wohnungswirtschaft. Näh am Kunden werden maßgeschneiderte Lösungen für die Zukunft konzipiert. Vier eng aufeinander abgestimmte Geschäftsfelder übertragen die Prozessführerschaft direkt auf die Kunden.

1. Standortanalyse

2. Variantenstudien

3. Projektanbahnung

4. Wohnkonzepte

- Standortanalyse
 - Energetischer Status
 - Technische Bestandanalyse
- Bauabnahmegemessung
 - Flächenpreismodelle pro qm Wohnfläche
 - Einheitspreismodelle / Gütegkz 2. Jahr
- Baun in Bestand
 - Energetischer Modernisieren
 - Sanieren im erweiterten Bestand


10. Erneuerbare Energien

12. Energieeffizienz


13. Energieeffizienz

14. Energieeffizienz

- Bestandspflege
 - 12. Erneuerbare Energien pro qm
 - 10. Erneuerbare Energien
 - 12. Energieeffizienz (mit dem Wertsteigerungsfaktor oder sonst mit dem Wertsteigerungsfaktor)



Video



1.1 Standorte und Unternehmenszahlen

Mit Standorten im gesamten Bundesgebiet ist B&O in der Lage auch überregionale Wohnungsbestände komplett zu betreuen.


1. Vorstellung B&O


2. Variantenstudien

3. Projektanbahnung

4. Wohnkonzepte

Marktzugriff D & C gesamt	471	200	200
Marktzugriff D & C in Deutschland	37	30	30
Leistung B+O gesamt	72 Mio. EUR	200 Mio. EUR	200 Mio. EUR
Leistung B+O in Deutschland	55 Mio. EUR	150 Mio. EUR	150 Mio. EUR






Fachvortrag:

Rückbau im bewohnten Zustand

am Beispiel Objekt Hainbuckelstraße 18-32 in Dresden




Vorderseite



Rückseite



Rückhof



Vorderhof

Eigentümer:
EWG Eisenbahner Wohnungswirtschaft Dresden e. G.

2.1 Vorstellung Varianten

1. Vorstellung BÜD

Rückbau im bewohnten Zustand **Rückbau im unbewohnten Zustand**

2. Varianten Rückbau

Mieter verbleiben während der Baumaßnahme in den Wohnungen aus.

Mieter ziehen vor Beginn der Baumaßnahme aus den Wohnungen aus.

3. Projektbeschreibung

Im Fachvertrag wird vorwiegend der Rückbau im bewohnten Zustand betrachtet.

(Die folgenden genannten Vor- und Nachteile gelten teilweise auch auf dem Rückbau im unbewohnten Zustand)

4. Inhaltliche Beisp.

- Grundrissänderungen sind nur bedingt möglich, d.h. vorhandene Grundrisse sollten den Bedarf weitgehend entsprechen

→ Komplexitätsanforderungen sind nicht möglich und für die Mieter unzureichbar

→ Strukturanforderungen HLSE sind im Zuge der Rückbauarbeiten möglich und empfehlenswert

- teilweise Sperrung vorhandener Parkplätze und Freiflächen für die Rückbauarbeiten!

- zeitweilige starke Belastung des Mieters insbesondere an den Tagen des Rückbaus, da während dieser Zeit (ca. zw. 7:00 Uhr und 17:00 Uhr) der Mieter die Wohnung verlassen muss!

- aufwendiges Mietmanagement (Betreuung und Koordinierung)

- vorhandene Nachteile (z.B. Schallschutz) des Wohnungsbaus der ehemaligen DDR können nicht beseitigt werden

2.2 Vorteile

- geringe Umsetzungskosten
- Ermöglicht können im Vorfeld des Rückbaus für umzugswillige Mieter an den eigenen Eigen vorberichtet werden
- geringe Neuvermietung von Lebewohnern erforderlich, da Mieter wohnen können
- größeren Zerschnitt der Keller
- Erhaltung guter, vorhandener Bausubstanz
- Erhaltung eventuell bereits getragener Fassaden
- neue Gestaltungsmöglichkeiten für Dach / Fassade / Balkone
- nicht alle möglichen Sanierungen müssen sofort angefasst werden, d.h. modular können spätere Ergänzungen, z.B. Fenster, Fassade und Balkon, folgen
- die Außenwände der Fassade ist gegenüber dem Objekt fällt auch die Rückbaumaßnahmen in eine niedrigere Gebäuhöhe
- Entstehung einer teilweise kleineren Wohnmenschen
- Objekte wird von den Mietern besser angenommen und die Nachkategorie vermehrt
- keine Notwendigkeit von Aufzugsanlagen

1. Vorstellung BÜD

- Analyse der vorhandener Wohnungsbestände, Grundrisse und Balkone
- Instandhaltungskostenkontrolle und Ableitung erforderlicher Maßnahmen

2. Varianten Rückbau

- Analyse und Bewertung der vorhandenen Bauwerkschäden
- Finanzierung (Fördermittel und Strategie)

- Gestaltungsmöglichkeiten der Einbindung des Objektes in die Umgebung

- Aufstellung einer Bedarfsanalyse

- Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Nachbarbebauung

4. Inhaltliche Beisp.

3.2 Planung / Genehmigung

- Konzeptentwicklung zum Sanierungsumfang unter Einbeziehung zuständiger Partner z.B. Sachunterbaugesellschaft u.a.
- Vorstellung des Projektes bei den zuständigen Genehmigungsbehörden
- Klärung der Themenliste Einzelanträge
- Auswahl geeigneter kostengünstiger standortbezogener Dachformen
 - ➔ Sonderlösung: Wiederverwendung vorhandener Dachkassens
- Besichtigung der Gebäudetrümmen insbesondere bei abgegräbten Lösungen
- Planung einzelner Maßnahmen
- Brandschutzkonzept
- Schadensfahanalysen
- Erarbeitung einer Zuckertechnologie, sowie ein Aufbereitungs- und Entsorgungskonzept
- Abstimmung mit Versorgungsnetzen, Klärung des zukünftigen Bedarfs
- Einbeziehung alternativer Energien
- Ermittlung der weiterführenden Sanierung bzw. späteren Sanierungs Schritte

1. Vorstellung BÜD

2. Varianten Rückbau

3. Projektarbeitung

4. Initiales Bsp.



Exterior



Neofach



3. Projektarbeitung

4. Initiales Bsp.

4.1 Rückbau in Lößnitz

3.3 Bauausführung

- Mieterkündigung
- Mieterversammlung
- Maßnahmen zur Wittersicherung (Notbedeckung)
- Abstimmung Bauablauf
- Organisation der Freizeite der Wohnungen, welche durch die Rückbauarbeiten unmittelfbar betroffen sind
- Benummerungen

1. Vorstellung BÜD

2. Varianten Rückbau

3. Projektarbeitung

4. Initiales Bsp.

Tabickbau Fischerstraße 1-4



Bauabschnitt I.



Exterior



Neofach

4.2 Rückbau Kräutersiedlung in Dresden

4.3 Rückbau in Schmölln

Vorher



Nachher



1. Vorstellung BUN

2. Varianten BUN

3. Projektanbahnung

4. Weiteres BUN

4.4 Rückbau Komarowstr. in Zwickau

Vorher



Nachher



1. Vorstellung BSO

2. Varianten BUN

3. Projektanbahnung

4. Weiteres BUN

4.5 Rückbau in Stollberg

Nach Fertigstellung:



1. Vorstellung BUN

2. Varianten BUN

3. Projektanbahnung

4. Weiteres BUN

4. Fazit

Der Erfahrungsaustausch demonstrierte eine Vielfalt von konzeptionellen Ansätzen und praktischen Ausführungen im Geschossrückbau. Im Folgenden sollen die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale der einzelnen Herangehensweisen und Vorhaben noch einmal gegenüber gestellt werden.

Konzeptionsansatz

Die Konzepte für die vorgestellten Geschossrückbauvorhaben wurden jeweils aus unterschiedlichen Rahmenbedingungen hergeleitet:

- In Leinefelde (Vortrag Stefan Forster) wurden die Vorhaben aus der gesamtstädtischen Entwicklung hergeleitet.
- In den Beispielen aus Berlin (Vortrag Madyo) sowie Dresden wurden die Geschossrückbauten aus der Quartierentwicklung hergeleitet.
- Eine weitere Herleitungsquelle kam in Meerane sowie Magdeburg (Vorträge der jeweiligen Genossenschaften) zur Anwendung, sie wurde aus dem Standort bzw. der Portfolientwicklung hergeleitet.

Zielgruppen

Die vorgestellten Projekte richteten sich je nach den regionalen und lokalen Begebenheiten an unterschiedliche Zielgruppen und berücksichtigten besonders deren Bedürfnisse und Ansprüche:

- Die Projekte in Leinefelde und Dresden orientieren sich auf gut verdienende Haushalte der Stadt sowie einen hohen Familienanteil.
- Durch einen vielfältigen Angebotsmix innerhalb des Gebäudes versucht das Berliner Projekt eine kleintümige soziale Durchmischung zu sichern.
- Die Umbauvorhaben in Meerane und Gräfenhainichen wollen vor allem die bestehende Mieterklientel im Gebiet halten.

Architektonischer Qualitätsanspruch, baulicher Aufwand

Entsprechend der Möglichkeiten und Anforderungen der jeweiligen lokalen Wohnungsmärkte sowie der Zielgruppen und Konzeptionsansätze weisen die vorgestellten Geschossrückbauvorhaben eine große Vielfalt an architektonischen Qualitätsansprüchen auf, die sich zum Teil deutlich auf den baulichen Aufwand und die Kosten auswirken:

- Die Projekte in Leinefelde beinhalten einen völligen Umbau von Grundrissen, Fassaden und Wohnumfeldern. Sie wurden mit Gebäuden realisiert, die zuvor bewusst noch nicht saniert worden waren.
- Das Berliner Beispiel sah den Umbau sowie Anbauten an bestehende Gebäude vor, dabei entstanden zum Teil neue Grundrisse durch Um- und Anbau.
- Ein gänzlich neues Erscheinungsbild des Wohngebietes wurde mit den Umbaumaßnahmen in Dresden erreicht. Darüber hinaus wurde durch die teilweise Schaffung neuer Grundrisse, den Anbau von Loggien sowie Dachumbauten eine neue Angebotsvielfalt erreicht.
- Deutlich geringere Veränderungen wurden bei den Vorhaben in Meerane und Gräfenhainichen vorgenommen. Die einfache Abzoning wurde z.T. mit neuen Balkone und/oder Dachformen kombiniert, die Grundrisse bleiben unverändert.

Die unterschiedlichen Ansätze, Zielgruppenorientierungen und Qualitätsansprüche müssen sich jeweils an die Gegebenheiten und Nachfrage vor Ort anpassen und können daher nicht per se als geeignet oder ungeeignet bzw. gut oder schlecht eingeordnet werden.

Dementsprechend müssen vor einer Entscheidung über Geschosrückbau-Vorhaben noch einmal folgende strategische Fragen beachtet und geklärt werden:

Welche Entwicklungsziele streben Wohnungswirtschaft und Stadt für das Wohngebiet an?

- Welche Rolle soll das Gebiet im gesamtstädtischen Wohnungsfonds der Stadt spielen? Bietet der kommunale Wohnungsmarkt genügend Potenziale, um eine grundlegende Umorientierung für diesen Standort vorzunehmen?
- Welche Funktion und Perspektive hat das Gebiet im gesamtstädtischen Portfolio der Vermieter?
- Welche Nachfragegruppen sollen vorrangig angesprochen werden? Zu klären gilt es hier vor allem Themen wie: Haushaltgröße, Alter, Qualitäts- / Raumansprüche sowie die Kaufkraft.

Welche Nachfragegruppen sollen mit dem Rückbauvorhaben direkt erreicht werden?

Auch unabhängig von der Frage der Zielgruppe des gesamten Wohngebietes kann sich das Geschosrückbau-Vorhaben unter Umständen auf Wohnungsmarkt des Gebietes neu positionieren. Daher gilt es im Detail zu klären:

- Wer soll im umgebauten Haus wohnen?
- Kann und soll das Vorhaben die soziale Durchmischung im Gebiet verbessern?
- Soll das Vorhaben das Image des Gebiets verändern und insofern als Leuchtturmprojekt für die zukünftige Gebietsentwicklung funktionieren?

Wie kann das Vorhaben städtebaulich in die Gebietse Entwicklung integriert werden?

- Wie passt das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld, wie wirkt es darauf?
- Die einzelne Standortentscheidung sollte aus dem Gesamtkonzept abgeleitet werden! Wenn einer der Akteure am Standort auf eine niedrigpreisige Einfachsanierung setzt, können sich daraus erhebliche Akzeptanzprobleme für ein hochwertiges Vorhaben in der Nachbarschaft ergeben.
- Es sollten bauliche Ensembles geschaffen werden, die in sich und nach außen stimmig sind! Dies kann sowohl mit einfachen Abzonungen, die mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen begleitet werden als auch mit komplexen Umbaumaßnahmen erreicht werden.

Schlussbemerkung

Der Erfahrungsaustausch hat den Akteuren des Stadumbaues in der Lutherstadt Wittenberg einen großen Wissenszuwachs zur Thematik des Geschosrückbaus gebracht. Die anstehenden Entscheidungen zu Konzepten, Standorten und Verfahren von Geschosrückbauvorhaben werden von diesem Wissenszuwachs profitieren und daher besser fundiert sein.

Zudem war es für viele Gäste anregend, ihre jeweiligen Erfahrungen im Expertenkreis zur Diskussion zu stellen. Es besteht ein breites Interesse an einer weiteren Veranstaltung, insbesondere, wenn die Wittenberger Rückbauvorhaben Gestalt annehmen. Das Stadumbaumanagement der Lutherstadt Wittenberg wird zu gegebener Zeit die Initiative für eine Neuaufgabe dieses Erfahrungsaustauschs ergreifen.