SANIERUNG UND ENERGETISCHE ANPASSUNG VON ALTBAUBESTÄNDEN IM RAHMEN DES STADTUMBAUS VON WITTENBERGE

Christian Fenske in Abstimmung mit der
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH
Parkstraße 90
19322 Wittenberge

+49 (3877) 92530
www.wg-wittenberge.de
wgw@wg-wittenberge.de

STADT WITTENBERGE

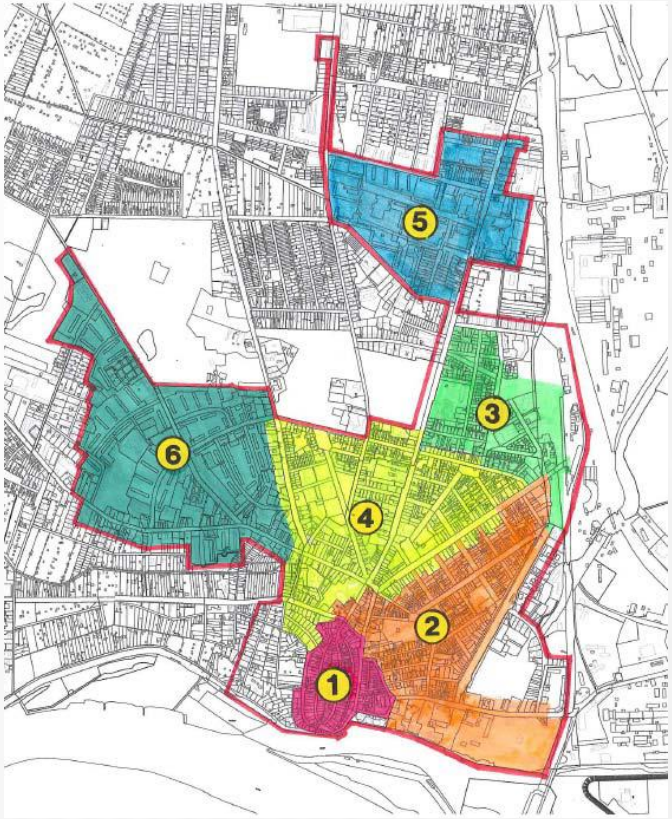
- ehemalige größere Industriestadt im Norden 1856 – 1990
- zur Wende ca. 30.000 Einwohner; heute ca. 17.500 Einwohner
- **Wanderungssaldo leicht positiv; biologischer Saldo negativ**; Verlust ca. 170 EW/Jahr
- Trend weiterer wenn auch leichter Bevölkerungsverluste
- Bevölkerung durchschnittlich auch älter als Durchschnitt des Landes Brandenburg

- **Standort in einem regionalen Wachstumskern des Landes Brandenburg**
- fester Standort der Deutschen Bahn AG
- wichtigster Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Tourismusstandort in der Prignitz

- **an der zukünftigen A14-Verbindung Magdeburg-Schwerin gelegen**
- Hafenstandort der Gegenwart und Zukunft in Zusammenarbeit mit Hamburger Investoren
- in der Mitte zwischen Hamburg und Berlin an der Bahn-Hauptstrecke
- **6 Landeshauptstädte innerhalb von 2 Stunden mit schnellem Fahrzeug erreichbar** (Schwerin, Magdeburg, Berlin, Hamburg, Hannover, Potsdam)
- zuletzt mehrere große industrielle Ansiedlungen und auch in Vorbereitung
- deutlicher Fortschritt bei der Belebung der Innenstadt, auch baulich bedingt

STADT WITTENBERGE

- 3 Sanierungsgebiete: Altstadt (nur noch kleiner Teil), Packhofviertel, Bürgermeister-Jahn-Schulviertel
- 1 Wohngebiet mit besonderer Bedeutung: Rathausviertel
- 2 „große“ Plattenbaugebiete + kleine Sonderstandorte
- verschiedene kleinere Siedlungsgebiete um 1935 errichtet
- große Einfamilienhausgebiete die Stadt einfassend



- **räumlich langgestreckter Zentrumsbereich (1,8 km) mit der Frage „Wo genau war/ist das Zentrum?“**

- Wohnungen: ca. 12.500 davon 10.500 bewohnt
- Ø-Leerstand in der Stadt: ca. 20%, konzentriert auf vollständig leer stehende Altbauten und Plattenbaugebiete
- großer städtebaulich bedeutender Anteil an Gebäuden der Baujahre von 1890-1920 insbesondere im Bürgermeister-Jahn-Schulviertel und im Rathausviertel
- **große Denkmalbestände in unmittelbarer Elbnähe**

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

- ca. 2.700 Wohnungen bei einem Leerstand von ca. 26%; über 6.000 Wohnungen zur Wende
- Restitution in 2009 im Wesentlichen abgeschlossen von ehemals mehr als 2.400 Wohnungen
- 80% des Leerstandes in vollständig leer stehenden Gebäuden überwiegend Altbau unsaniert
- Sanierungsstand im bewohnten Altbau ca. 85%
- durchschnittlicher Leerstand im sanierten Altbau < 5%
- durchschnittlicher Leerstand im Plattenbau 6-7% steigend
- Fluktuationsquote ca. 11%; Durchschnittsmiete 4,43 €/m²-Wohnfläche
- Bilanzsumme sinkend auch auf Grund notwendiger Sonderabschreibungen; EK = 55,3%
- Verschuldung in Höhe von ca. 18,5 Mill.€, davon Altschulden in Höhe von 2,8 Mill. €
- Mieteralter durchschnittlich jünger als im Durchschnitt der Stadt

- **hochmodernes Kabelnetz mit Triple-Play im Gesamtbestand (mit KKW mbH); diverse wohnbegleitende Dienstleistungen, Stadtkanal, Wittenberge-Journal-Lebenslust, neue Webseite, Facebook**
- **vollelektronisches Ablesesystem der Heizkostenverteiler und Wasserzähler mit online-Portal (ista)**
- effektive und schlanke Verwaltung
- zuletzt Erwerb eines Neubaus von 1998 in der Innenstadt (67 WE, diverse Gewerbe)
- Mieterbestand in den letzten 5 Jahren leicht abnehmend

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

Stadtumbau

- Zielvorgabe des Rückbaus für WGW seit 2000 waren 1.098 WE und sind mit ca. 1.400 WE erfüllt
- die 360 energetisch besten Wohnungen des Unternehmens (BJ 1989) wurden 2002-2004 zurückgebaut
- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens hat sich seit 2000 deutlich verbessert
- hohe durchschnittliche Tilgung von mehr als 12 %

Bestand

- hoher Altbauanteil und zusätzlich Gebäude der Baujahre um 1930-1935 (jeweils 1/3 des Bestandes)
- hoher Anteil in vom Denkmalschutz betroffenen Bereichen bzw. Einzeldenkmale mit hohem Sanierungsaufwand
- **hoher Anteil an barrierearmen und behindertenger. Wohnungen im Vergleich zum Wettbewerb vor Ort**
- hoher Anteil an vergleichsweise kleinen Wohnungen (überwiegend Platte und Siedlungsbau)
- vergleichsweise vorsichtige Sanierungsstrategie „Plattenbau“ in den 90er Jahren; keine Plattenbausanierung seit 1998

Entwicklung

- **Sanierung (natürlich auch energetische) von Altbaubeständen im Bürgermeister-Jahn-Schulviertel**
- Instandsetzung einzelner Gebäude vorwiegend im Rathausviertel und in eigenen Nachbarschaften
- städtebaulich notwendige barrierearme Sanierung von Plattenbauten im unmittelbaren Zentrum
- Konservierung für den Erhalt der Sanierungsfähigkeit

SANIERUNGEN 1995-1998

SANIERUNGEN 1999-2002

SANIERUNGEN 2003-2006

SANIERUNGEN 2007, 2008, 2009

DAS TOR DES JAHNSCHULVIERTELS

DAS TOR DES JAHNSCHULVIERTELS

DAS TOR DES JAHNSCHULVIERTELS

- 1. Bauabschnitt:

- Goethestraße 10-12 (2007/2008) mit Erwerb bzw. Zuordnung der 3 Gebäude bei vollständigem Leerstand im Sanierungsgebiet und Denkmalbereich
- Rückbau aller Nebengebäude vorgezogen mit Städtebauförderung
- Planung von 24 Wohnungen als Einheit mit Ecke - Goethestraße 13 (13 Wohnungen) nach Ersteigerung des Eckgebäudes, verschiedenste Grundrisse und Wohnungsgrößen
- alle Erdgeschoßwohnungen barrierefrei mit zentraler Hofdurchfahrt ebenerdig
- alle Wohnungen barrierefrei auf der Etage; Balkonanlagen und eine Dachterrasse
- Unterbringung von elektrischen Hilfsmitteln besonders wichtig und von Fahrrädern auf dem Hof wichtig
- Funksystem für Licht- und Rollladensteuerung, Kabel- und EDV-Netz in den Wohnungen
- alle Außentüren und Tore sind elektrisch betrieben

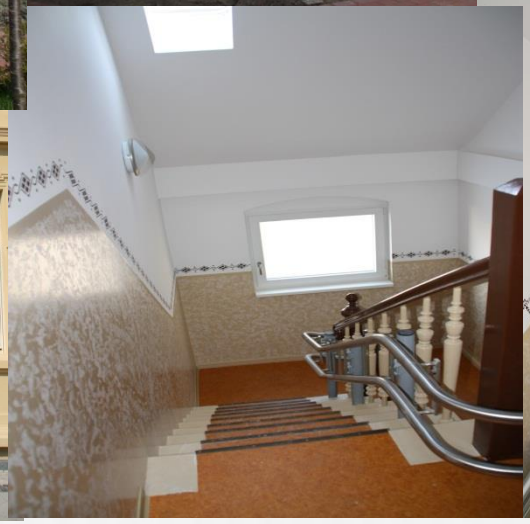
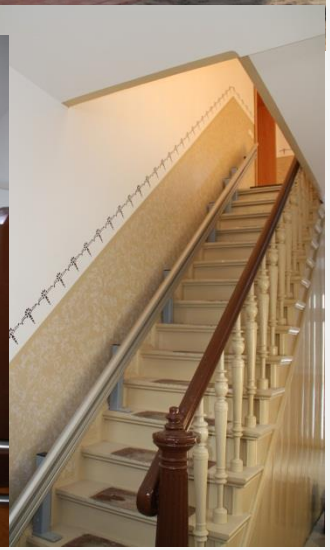
- **Ausbau der Dachgeschosse mit jeweils 2 Wohnungen**
- **Ersatz der straßenseitigen Fenster durch Nachbau der Originalfenster in Holz und Belegfenster**
- **Ersatz der Hoffenster und Türen durch hochwertige Kunstoff-Fenster und Aluminiumelemente**
- **keine Innendämmung vorn, Dämmung der Anbauten mit WDVS hinten, Dachgeschoßdämmung**
- **zentrales Gas-Brennwertgerät (250 kW) mit Solarunterstützung der Warmwasserbereitung in und auf Goethestraße 11 installiert**
- **vollelektronisches Abrechnungssystem für Heizkosten und Wasserverbrauch (ista)**

DAS TOR DES JAHNSCHULVIERTELS

- 2. Bauabschnitt:

- Goethestraße 13 (13 WE, 1 GWE) nach Ersteigerung und Perleberger Straße 128 (9 WE)
- Rückbau aller Nebengebäude vorgezogen mit Städtebauförderung
- Planung der Wohnungen, alle Erdgeschoßwohnungen barrierefrei mit jeweils zentraler Hofdurchfahrt ebenerdig
- **Aufzugsanlage von Keller bis 3. OG in Goethestraße 13 und 2 Treppenlifte in Perleberger Straße 128 , damit alle Wohnungen barrierefrei bzw. mit Treppenlift erreichbar**
- Funksystem für Licht- und Rollladensteuerung, Kabel- und EDV-Netz in den Wohnungen
- **Ausbau der Dachgeschosse in Goethestraße 13 und Dachabstellkammern in Perleberger Straße**
- **Ersatz der straßenseitigen Fenster durch Nachbau der Originalfenster in Holz und Belegfenster**
- **Ersatz der Hoffenster und Türen durch hochwertige Kunststoff-Fenster bzw. Aluminiumelemente, Neubau Hoftor**
- **Dachgeschoßdämmung und Kellerdeckendämmung**
- **Innendämmung Straßenfassade mit Multipor (Xella) (10 cm 0,042 W/m²K) und Dämmung der Rückfassaden mit WDVS (Styropor)**
- **Anschluss der Goethestraße 13 an das zentrale Gasbrennwertgerät (250 kW) mit Solarunterstützung der Warmwasserbereitung in Goethestraße 11 aus Bauabschnitt 1**
- **Vaillant-Wärmepumpe mit 7 Tiefenbohrungen bis 99 m und Durchlauferhitzerkaskade in der Perleberger Straße 128 und Fußbodenheizung**
- **vollelektronisches Abrechnungssystem für Heizkosten und Wasserverbrauch**

DETAILS .....

FINANZIERUNG - PLANUNG

	Goethestraße 13			Perleberger Straße 128		
	Kapitalbedarf	Anteil	pro m²	Kapitalbedarf	Anteil	pro m²
Eigenkapital	247.037 €	21 %	282 €	181.253 €	22 %	330 €
Zuschuss	273.723 €	24 %	313 €	247.167 €	30 %	449 €
ILB-Darlehen	436.100 €	38 %	498 €	288.400 €	36 %	524 €
KfW Darlehen	131.300 €	11 %	150 €	74.400 €	9 %	135 €
Zuschuss Aufzug	63.300 €	5 %	72 €	20.850 €	3 %	38 €
Gesamt	1.151.460 €	100 %	1.316 €	812.070 €	100 %	1.476 €

BAUKOSTEN - ERGEBNIS

Gewerke	Perleberger Str. 128	pro m²	Goethestraße 13	pro m²
Hausschwammsanierung	16.000,00 €	29 €	26.300,00 €	30 €
Gebäudeentkernung	47.550,00 €	86 €	46.600,00 €	53 €
Holzschutz	51.200,00 €	93 €	39.600,00 €	45 €
Maurer	174.200,00 €	**316 €**	175.500,00 €	**201 €**
Estricharbeiten	22.400,00 €	41 €	49.460,00 €	57 €
Fliesenleger	20.700,00 €	38 €	32.460,00 €	37 €
Malerarbeiten	26.300,00 €	48 €	41.300,00 €	47 €
Elektroarbeiten	38.400,00 €	70 €	55.000,00 €	63 €
Heizung/Sanitär	101.700,00 €	185 €	116.000,00 €	133 €
Tiefenbohrungen	28.300,00 €	51 €		
Trockenlegung	10.000,00 €	18 €	32.000,00 €	37 €
Gerüstbau	8.500,00 €	15 €	9.150,00 €	10 €
Dachdecker	41.600,00 €	75 €	42.430,00 €	48 €
Fenster Holz	59.900,00 €	**109 €**	67.000,00 €	77 €
Fenster Kunststoff	22.100,00 €	40 €	30.600,00 €	35 €
Trockenbau	82.000,00 €	149 €	125.000,00 €	143 €
Balkonbau	34.400,00 €	62 €	61.000,00 €	70 €
Treppenlift / Aufzug	27.000,00 €	49 €	94.100,00 €	108 €
Bauendreinigung	3.700,00 €	7 €	4.600,00 €	5 €
Außenanlage	31.350,00 €	57 €	20.000,00 €	23 €
Baunebenkosten	43.800,00 €	79 €	44.700,00 €	51 €
kfm. Nebenkosten	10.200,00 €	19 €	14.150,00 €	16 €
Gesamtkosten	**901.300,00 €**	**1.636 €**	**1.126.950,00 €**	**1.288 €**

EIN WAHRZEICHEN IN WITTENBERGE

- **das Haus „Zu den vier Jahreszeiten“**

- **Einzeldenkmal mit energetischem Neubaustandard, 5 Wohnungen**

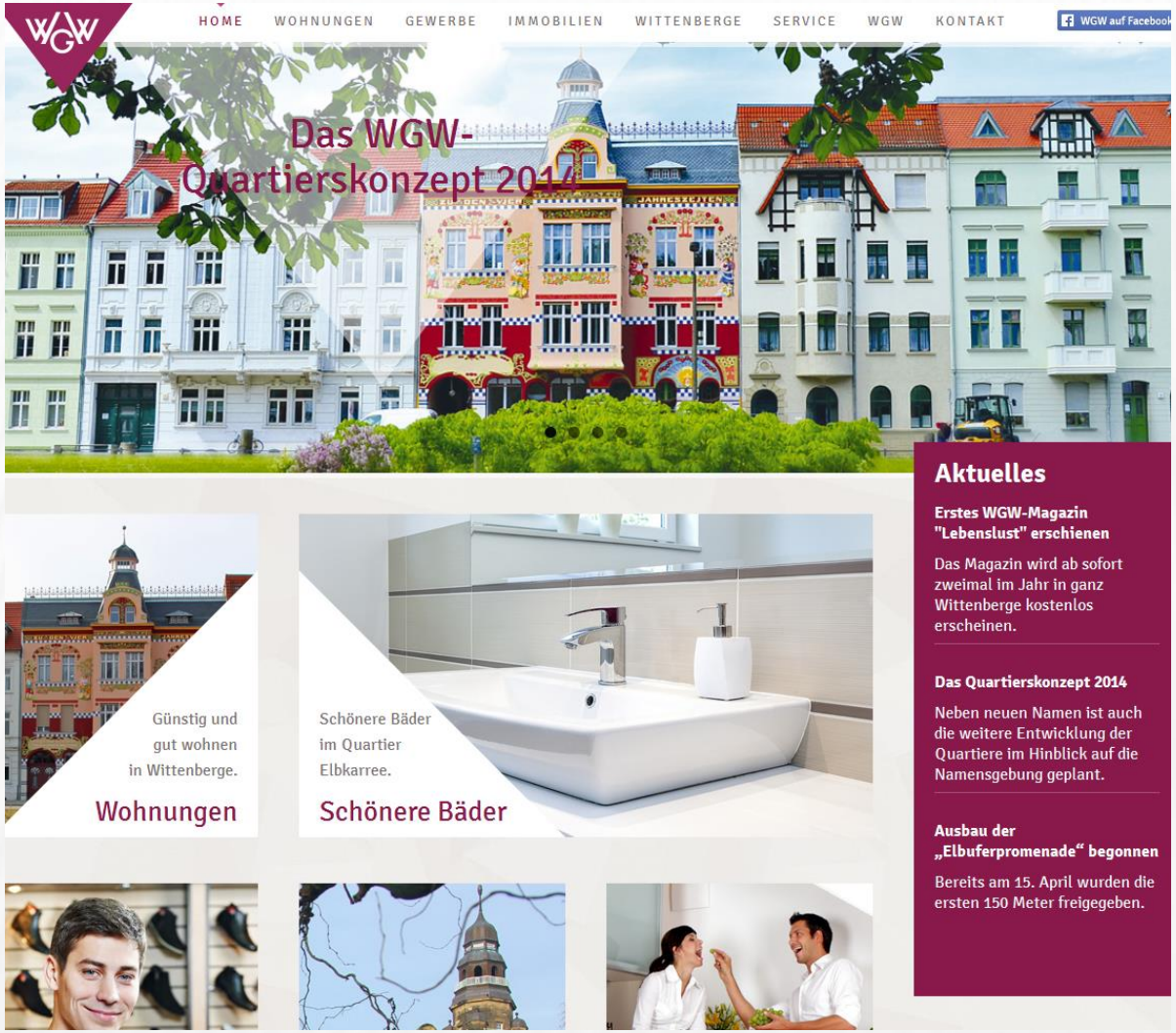
- Fassadengestaltung nach Untersuchung und Bevölkerungsabstimmung (facebook, „Der Prignitzer“)
- aufwändige Aufdopplung der Wohnungseingangsportale
- Wiederherstellung des Treppenflures; Montage eines Treppenliftes
- Funksystem für Licht- und Rollladensteuerung, Kabel- und EDV-Netz in den Wohnungen, erstmals zwei Verteilerschränke (Elektro, Kommunikation)
- Neubau von architektonisch angepassten Balkonanlagen
- Sicherung von Teilen vorhandener Wandmalereien
- Sanierung der Frontfassade (Stuck, Malerei) und Rückfassade (Fugen und Säuberung)
- Neubau des verloren gegangenen Turmes, Nachbau des Dachgitters
- Aufarbeitung aller Innentüren
- Hoftüren und Hoftore nach historischem Vorbild
- Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse, z.B. keine Toiletten mehr im Hausflur
- Stellplätze auf dem Hof
- Raum im Erdgeschoss des Gebäudes für Fahrräder, Kinderwagen und Hilfsmittel
- Erstvermietung 1.6.2013

EIN WAHRZEICHEN IN WITTENBERGE

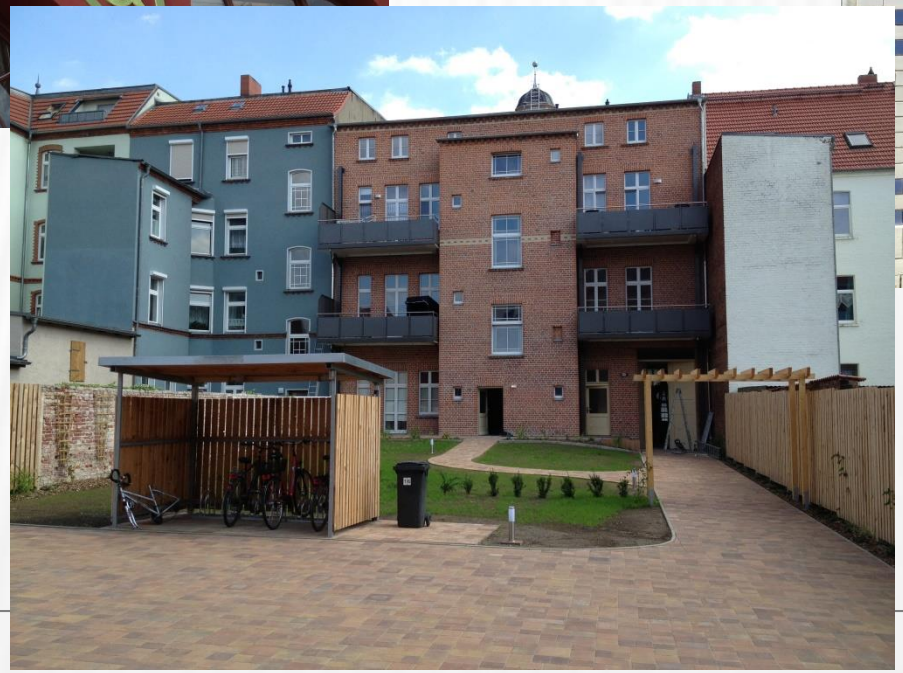
- Innendämmung an Vorder- und Hoffassade mit Knauf-Perlite (0,045 W/m²K) in unterschiedlichen Stärken überwiegend 6 cm
- Deckendämmung der Hofdurchfahrt von unten (außen)
- Ausfüllen der Zwischendecken und der obersten Geschossdecke mit mineralischem Material
- Dämmung der neuen Beton-Kellerdecke
- der Hausflur ist in den gedämmten Bereich einbezogen ebenso wie der „Fahrradraum“
- denkmalgerechte Aufarbeitung der Fenster der Vorderfassade und notwendigerweise neue Holz-Hintersatzfenster, wegen Schallschutz und Wärmedämmanforderungen
- dabei thermische und akustische Trennung der Erker und der Schaufenstersituation mit Gestaltung des ehemaligen Ladens zum Wohnzimmer
- Neubau von Holzfenstern für die Hoffassade nach altem Vorbild (Stulp)
- Gas-Brennwertgerät mit zentraler Warmwasserbereitung
- kontrollierte Wohnraumlüftung (HELIOS) mit Wärmetauscher
- Luftdichtigkeitstest bestanden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Funksystem für Licht- und Rollladensteuerung (Vorderfassade)

- vollelektronisches Abrechnungssystem für Heizkosten und Wasserverbrauch

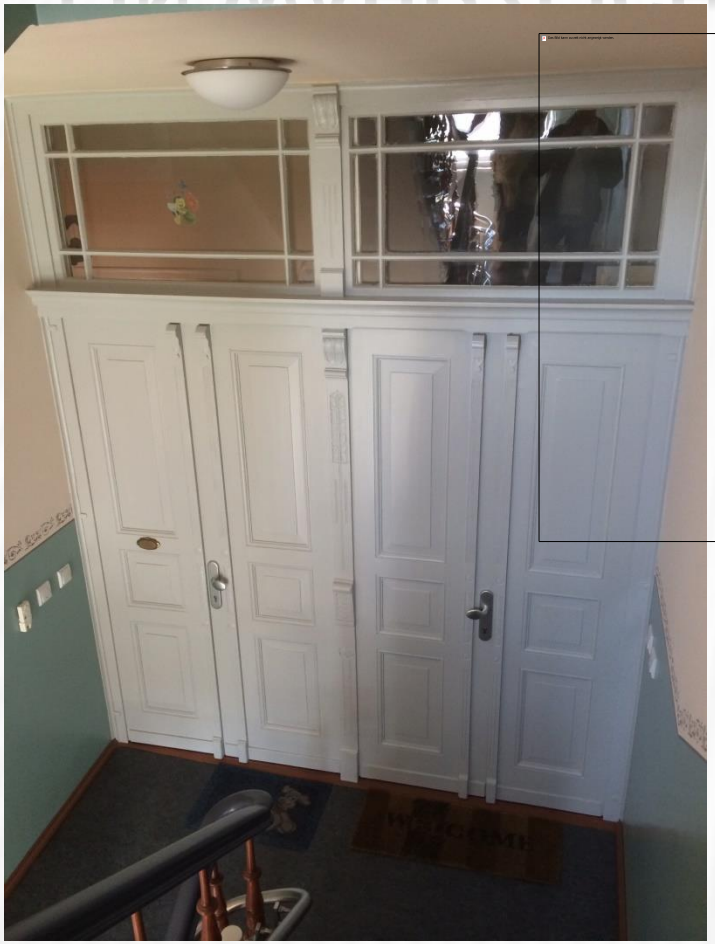
EIN WAHRZEICHEN IN WITTENBERGE

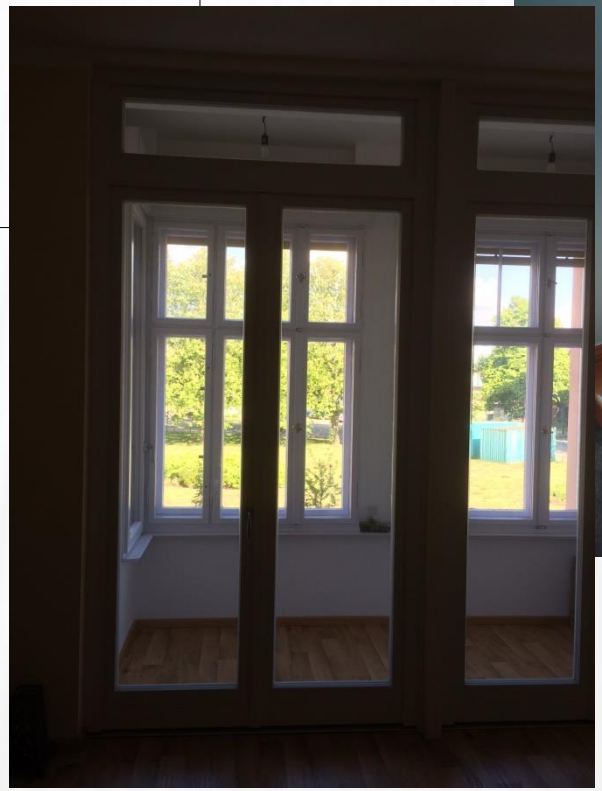


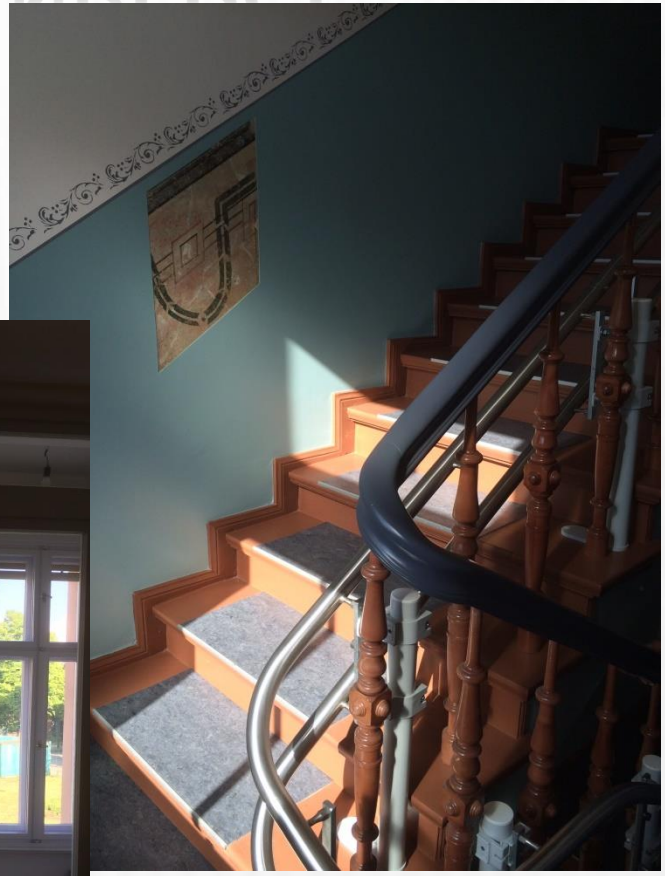
EIN WAHRZEICHEN IN WITTENBERGE



EIN WAHRZEICHEN IN WITTENBERGE







HÖCHST GROSS WICHTIG UMFASSEND

- **Johannes-Runge-Straße 7-8**

- **verschmolzenes Einzeldenkmal mit energetischem Neubaustandard**
- 18 Wohnungen von 45 m² bis 90 m² auf insgesamt 1.057 m²-Wohnfläche
- bei Umgestaltung aller Wohnungsgrundrisse

- Konservierung der Rungestraße 7 (ehemals Restitution) in 2007 mit Fassadensicherung, Dachneueindeckung und Ausbau beschädigter Bauteile
- Rückbau des Nachbarhauses zur Schaffung von Freiheit im Hof mit Eigenmitteln

- Fassadenwiederherstellung und -gestaltung nach historischem Vorbild
- Erhalt und Aufarbeitung der Rückfassade (Fugen und Säuberung)
- Neubau bzw. Wiederherstellung des Treppenflures; Montage eines Aufzuges in der Rungestraße 7
- Funksystem für Licht- und Rolladensteuerung, Kabel- und EDV-Netz in den Wohnungen, zwei Verteilerschränke (Elektro, Kommunikation)
- Neubau von architektonisch angepassten Balkonanlagen und Sanierung der Loggien
- Gitter auf den Loggien wegen Brüstungshöhe
- teilweise Aufarbeitung der Innentüren wohnungsweise und Aufarbeitung der „Aufzugstüren“
- Hoftüren und Hoftore nach historischem Vorbild

HOCH GROSS WICHTIG UMFASSEND

- Stellplätze auf dem Hof, 2 Räume im Erdgeschoss des Gebäudes für Fahrräder, Kinderwagen und Hilfsmittel
- Fahrradstellplätze auch in der Durchfahrt; Herstellung einer Grundstücksmauer
- Erstvermietung beginnend ab heute
- **Innendämmung an Vorder- und Hoffassade mit Remmers IQ-Therm (0,031 W/m²K) in unterschiedlichen Stärken zwischen 3 und 11 cm**
- **Deckendämmung der Hofdurchfahrt von unten (außen)**
- **Ausfüllen der Zwischendecken und mit mineralischem Material**
- **Dämmung des Dachgeschoßausbaus**
- **neue Beton-Kellerdecke mit Dämmung**
- **der Hausflur ist in den gedämmten und beheizten Bereich einbezogen ebenso wie der „Fahrradraum“**
- **Neubau von Holzfenstern in Anlehnung an die Originale mit Belegfenstern; überwiegend und insbesondere zu den Balkonen und Loggien in Stulpausführung**
- **Gas-Brennwertgerät mit zentraler Warmwasserbereitung in der Rungestraße 7**
- **kontrollierte Wohnraumlüftung (HELIOS) mit Wärmetauscher; Geräte in Zwischendecken**
- **Luftdichtigkeitstest im ersten Anlauf für beide Gebäudeteile bestanden**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung; Handtuchheizkörper**
- **vollelektronisches Abrechnungssystem für Heizkosten und Wasserverbrauch ab 2013**

HÖCHST GROSS WICHTIG UMFASSEND

HÖCHST GROSS WICHTIG UMFASSEND

ENERGIEDATENMANAGEMENT

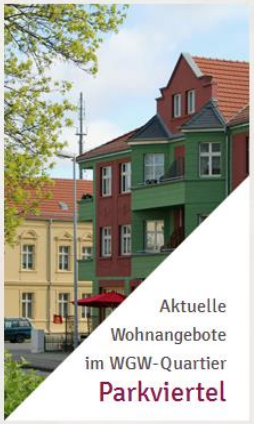
WIE WEITER ODER?

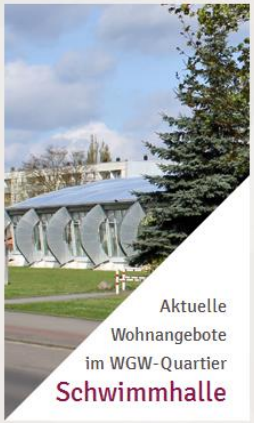
Trotz geringem Mietniveau ist eine energetische Gebäudesanierung möglich und dies auch in schrumpfenden Städten.

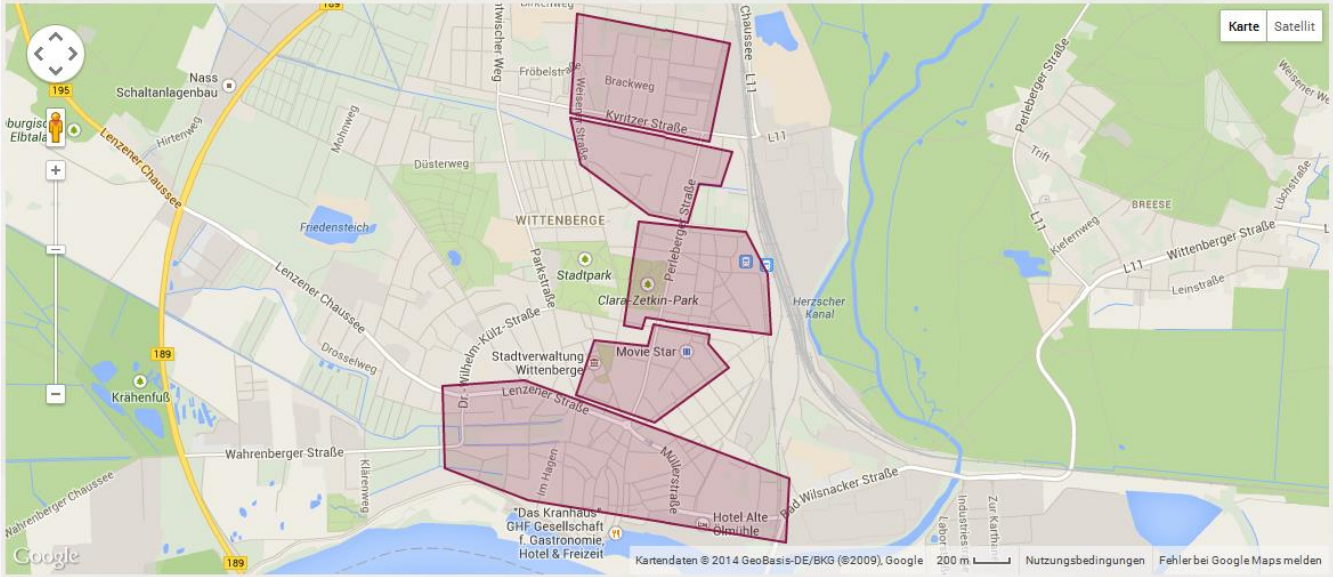
Wir können auf diesem Weg auch langfristig mitmachen und weitergehen, wenn:

- *möglicherweise die Altschuldenentlastung **mindestens** auf strukturell bedingten Leerstand und **natürlich** bei Rückbau doch noch gewährt wird*
- der Stadtumbau systematisch und langfristig weitergeht unter Schaffung von Voraussetzungen für die Einbeziehung aller Akteure vor Ort
- verlässliche Förderbedingungen bei weniger Bürokratie vorhanden sind
- die Flexibilisierung von Bauvorschriften und Förderbedingungen für seniorengerechtes Wohnen möglich ist
- die Städtebauförderung weitergeführt wird inklusive der Sicherung der kommunalen Mitleistungsanteile
- die förderrechtliche Festschreibung von Miethöhen anhand der regionalen Marktlage festgelegt wird
- die Investitionszulage mindestens für Denkmalbereich und Sanierungsgebiete wieder eingeführt wird
- Bürgschaftsprogramme bei Rückbau neuschuldenbelasteter Objekte zur Verfügung stehen würden
- keine weitere Verschärfung energetischer Normen ohne gesetzliche Grundlage zur Gegenfinanzierung durchgesetzt wird
- die erweiterte Kürzung für Wohnungsunternehmen wenigstens nicht verloren geht bei Investitionen in z.B. Solaranlagen und Blockheizkraftwerke
- die Senkung von Strompreisen beim Einsatz von Wärmepumpen;
- auch die Liberalisierung der Energiemärkte weiter und tatsächlich betrieben wird
- der Weg einer Klimaschutzpolitik, die auf Freiwilligkeit und wirtschaftliche Anreize setzt, fortgesetzt wird

Innenstadtentwicklung und die energetische Anpassung der Bestände funktioniert nur im Gesamtkontext der wirtschaftlichen Entwicklung des jeweiligen Akteurs!







Danke für die Aufmerksamkeit!

www.wittenberge.de

www.wg-wittenberge.de