

Wettbewerb Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen Mai 2009





Energetische Sanierung
von Großwohnsiedlungen



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Wettbewerb

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

Sanieren für die Zukunft - Leineberg Göttingen

Beitrag der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen

Mai 2009

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Architektengruppe Wagener Göttingen

onp Planungs- und Projekt GmbH Göttingen

Spalink- Sievers Landschaftsarchitekten Hannover

Peter Zoernack Farbkonzepte Dassel

Stadt Göttingen FD Stadt- und Verkehrsplanung



Inhaltsangabe

Einleitung

Seite 1

Planverzeichnis im Textteil

Stadtteilentwicklungskonzept

Seite 4

Lage im Stadtgebiet	Seite 4
Städtebauliche Struktur	Seite 4
Bauliche Struktur	Seite 7
Einzelhandel und Dienstleistungen	Seite 8
Soziale Infrastruktur	Seite 10
Grünfläche und Spielplätze	Seite 11
Erschließung und ÖPNV	Seite 12
Bevölkerungsentwicklung und Quartiersimage	Seite 13
Städtebauliches Entwicklungskonzept	Seite 14
Freiraumkonzept	Seite 18
Maßnahmen und Projektvorschläge Freiraum	Seite 20
Konzept Gebäudesanierung und Wohnumfeld	Seite 21
Soziale Netze	Seite 22
Gestaltungskonzept	Seite 23

Seite 4
Seite 4
Seite 7
Seite 8
Seite 10
Seite 11
Seite 12
Seite 13
Seite 14
Seite 18
Seite 20
Seite 21
Seite 22
Seite 23

Gebäudebestand	Seite 3
Lage im Stadtgebiet	Seite 5
Infrastruktur Bestand	Seite 9
Städtebauliches Konzept	Seite 17
Farbkonzept Leineberg	Seite 24
Farbgebung Sanierung 2009	Seite 27

Wohnungswirtschaftliches Konzept

Seite 28

Wohnsituation am Leineberg	Seite 28
Generationen im Quartier	Seite 28
Wohndauer	Seite 29
Wanderung und Fluktuation	Seite 29
Vermietungssituation / Leerstand	Seite 29
Baulicher Zustand	Seite 30
Mietpreise	Seite 30

Seite 28
Seite 28
Seite 29
Seite 29
Seite 29
Seite 30
Seite 30



Entwicklungsziele	Seite 30
Wohnungswirtschaftliches Konzept	Seite 31
Barrierefreie Modernisierung	Seite 32
Familiengerechtes Wohnen	Seite 33
Kooperationspartner	Seite 33

Energieeffizienzkonzept

Seite 34

Ziele der energetischen Sanierung	Seite 34
Hülldämmung	Seite 36
Fenster	Seite 37
Kontrollierte Wohnraumlüftung	Seite 37
Solarunterstützte Warmwasserbereitung	Seite 38
Heizung	Seite 38
Fragebogen – Energetische Sanierung	Seite 41

Amortisationsberechnung	Seite 40
-------------------------	----------

Partizipationskonzept

Seite 43

Bürgerforum Leineberg	Seite 43
Treffpunkt Leineberg	Seite 43
Vereine	Seite 43
Bewohnerbeteiligung im Forschungsprojekt	Seite 44
Beteiligung der Mieter in konkreten Sanierungskonzepten	Seite 44
Öffentlichkeitsarbeit und Marketingkonzept	Seite 45

Finanzierung

Seite 46

Durchführungskonzept

Seite 47

Entscheidungsgrundlagen	Seite 47
Sanierungsumfang	Seite 47
Zeitliche Umsetzung	Seite 50

Zeitablaufplan

Seite 51



Qualitätssicherung und -überwachung	Seite 52
Vermarktungskonzept	Seite 53
Konjunkturelle Wirkungen	Seite 53

Teilnahme

Seite 54

Stellungnahme der Kommune	Seite 54
Formblätter zur Teilnahmebekundung	Seite 54

Quellen und Impressum

Seite 57

Vorliegende Bearbeitungsmaterialien	Seite 57
Liste der Bearbeiter	Seite 57

Pläne im hinteren Umschlagdeckel

Bestand 1:2000
Städtebauliches Konzept 1:2000
Digitale Daten auf CD (1x)
Stellungnahme der Kommune (1x)

Einleitung

Es waren der Verband der Wohnungswirtschaft VdW und die Stadt Göttingen, die uns auf diesen Wettbewerb aufmerksam gemacht haben. Wir sind dem gerne nachgekommen, weil wir darin eine große Chance sehen, in dem Stadtteil Leineberg nicht nur unsere Bestände zu sanieren, sondern darüber hinaus in den übrigen Bereichen, wie dem öffentlichen Raum und der Infrastruktur gemeinsam mit der Stadt Maßnahmen umzusetzen, die das Quartier umfassend und nachhaltig attraktiver gestalten. Und so haben wir gemeinsam und in Abstimmung mit allen Akteuren ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept aufgebaut, das wir hiermit vorlegen. Ohne diesen Wettbewerb wäre es in dieser Form wahrscheinlich nicht gekommen – von daher kam die Auslobung genau zum richtigen Zeitpunkt.

In den Jahren 1962 bis 1966 entstand im südwestlichen Stadtgebiet von Göttingen zwischen dem südlichen Bahnbogen und der Leine der neue Stadtteil Leineberg für 4.500 Einwohner. Städtebaulich folgte die Entwicklung dem Reichow'schen Prinzip der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ mit überwiegend ost-west-orientierter Zeilenbauweise und viel „Abstandsgrün“. Die annähernd 1.300 Wohneinheiten wurden mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. In weitgehend gleichförmiger Art entstanden unter der Federführung der Niedersächsischen Heimstätte GmbH vor allem drei- und viergeschossige Wohngebäude mit drei, selten auch vier oder fünf Hauseingängen. In der damaligen Zeit ging es vorrangig darum, möglichst schnell und preiswert viele Wohnungen zu bauen. Der Anspruch an die Architektur ist adäquat hierzu. Dennoch hat der Stadtteil – nicht zuletzt durch seine großzügigen, parkartigen Freiflächen mit großen Bäumen – aber auch durch seine klare städtebauliche Struktur und wegen seiner zentralen Lage im Vergleich zu manchen Neubaugebieten eine Qualität, die unbedingt erhalten und gesichert werden sollte.

Der Leineberg ist im Bewusstsein der Göttinger Bevölkerung bisher ein eher „unauffälliges“ Wohngebiet; d.h., es ist weder mit herausragenden Qualitäten versehen, noch mit wesentlichen Defiziten. Gegenwärtig hat der Leineberg also eher ein „neutrales“ Image. Dies könnte sich im Zuge des bereits eingesetzten Generationswechsels in der Bewohnerstruktur allerdings relativ schnell ändern, wenn keine die Substanz erhaltenden Maßnahmen und zeitgemäße Modernisierungen durchgeführt werden.



Die Weserstraße als Rückgrat des gesamten Leinebergs und Hauptzufahrtsstraße in das Wohngebiet vermittelt bereits am Anfang den Eindruck von der Art der Bebauung, die sich auch im restlichen Wohngebiet wiederholt:

- Die typischen zu Wohnblöcken addierten Häuser sind alle mit Satteldächern ohne Dachüberstand in einheitlicher Neigung von 28° mit braunen Ziegeln gedeckt.
- Die Gestaltung der Fassaden beschränkt sich auf den einheitlich verwendeten Vormaurerziegel an den oft fensterlosen Giebeln, an den Gebäudeversätzen und teilweise auch an den traufseitigen Fassadenflächen auf grob strukturierter Putzfläche mit sehr geringem Farbspektrum. Variationen in der Fassadengestaltung sind sehr moderat vorhanden und meist erst auf den zweiten Blick zu erkennen. Unterstützt wird diese zurückhaltende Erscheinung durch die Verwendung gleichformatiger Fenster in insgesamt vier, maximal fünf unterschiedlichen Abmessungen. Es überwiegt das nahezu quadratische Fensterformat, das die Optik ganzer Fassadenseiten von 55 bis zu 90 m Länge bestimmt. Viele Fassadenabwicklungen wiederholen sich und erschweren die Orientierung im Wohngebiet.
- Fast alle Wohnungen haben einen Freisitz in Form einer Loggia. Grundsätzlich sind hier zwei Loggientypen zu unterscheiden, einerseits die fassadenbündige Konstruktion mit gemauerter Brüstung und andererseits die etwas herausragende Version mit vorgehängter Brüstungsplatte. Insgesamt sorgt die Anordnung und Kombination der Loggien allerdings nicht für eine spannungsreiche Fassadengestaltung.
- Die klassischen Reihenhäuser am Südwestrand des Gebietes treten gegenüber der sonstigen Bebauung deutlich zurück und sind nicht prägend für den Leineberg, obwohl sie ähnlich viel Fläche beanspruchen wie der Geschosswohnungsbau.

Eine Verdichtung ist ebenso wenig vorgesehen wie der Abbruch einzelner Gebäude oder auch Gebäudeteile. Wir werden unsere Bestände (siehe Übersicht auf Seite 3) den Wohnwünschen der Bewohnerschaft anpassen, sie energetisch sanieren und die Fassaden differenzierter gestalten. Die wohnungsnahen Freiflächen werden bedarfsgerecht neu gestaltet. Von großer Bedeutung wird darüber hinaus die Umsetzung der im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes aufgezeigten Maßnahmen sein. Wir glauben und hoffen, dass der Leineberg auf diese Weise zu einem Quartier wird, in dem Alt und Jung gerne zusammen leben.



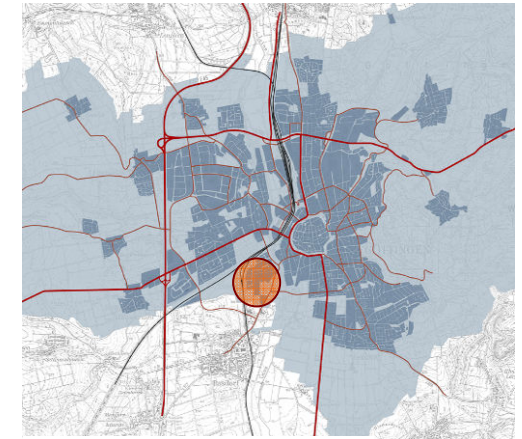


Stadtteilentwicklungskonzept

Vorbemerkung: Konzeptionelle Grundlage des hier vorgelegten Stadtteilentwicklungskonzepts sind die Quartiersanalysen und Planungsempfehlungen, die im Rahmen des REFINA-Forschungsprojekts „Nachfrageorientierten Nutzungszyklusmanagement“ (NZM) für das Quartier Leineberg vorbereitet wurden. Ferner wird auf das Planungsleitbild 2020 der Stadt Göttingen als strategisches Instrument der Stadtentwicklung zurückgegriffen.

Lage im Stadtgebiet

Das Wohnquartier Leineberg ist Teil der Göttinger Südstadt, welches südwestlich der Göttinger Innenstadt liegt. Die Entfernung vom Quartier zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km (Luftlinie). Im Norden und Westen wird der Leineberg durch einen Bahndamm begrenzt. Östlich verläuft die Leine und südlich schließen sich das Gelände der Asklepios- Kliniken (ehemaliges Niedersächsisches Landeskrankenhaus) und die Justizvollzugsanstalt Rosdorf an.



Lage im Stadtgebiet

Städtebauliche Struktur

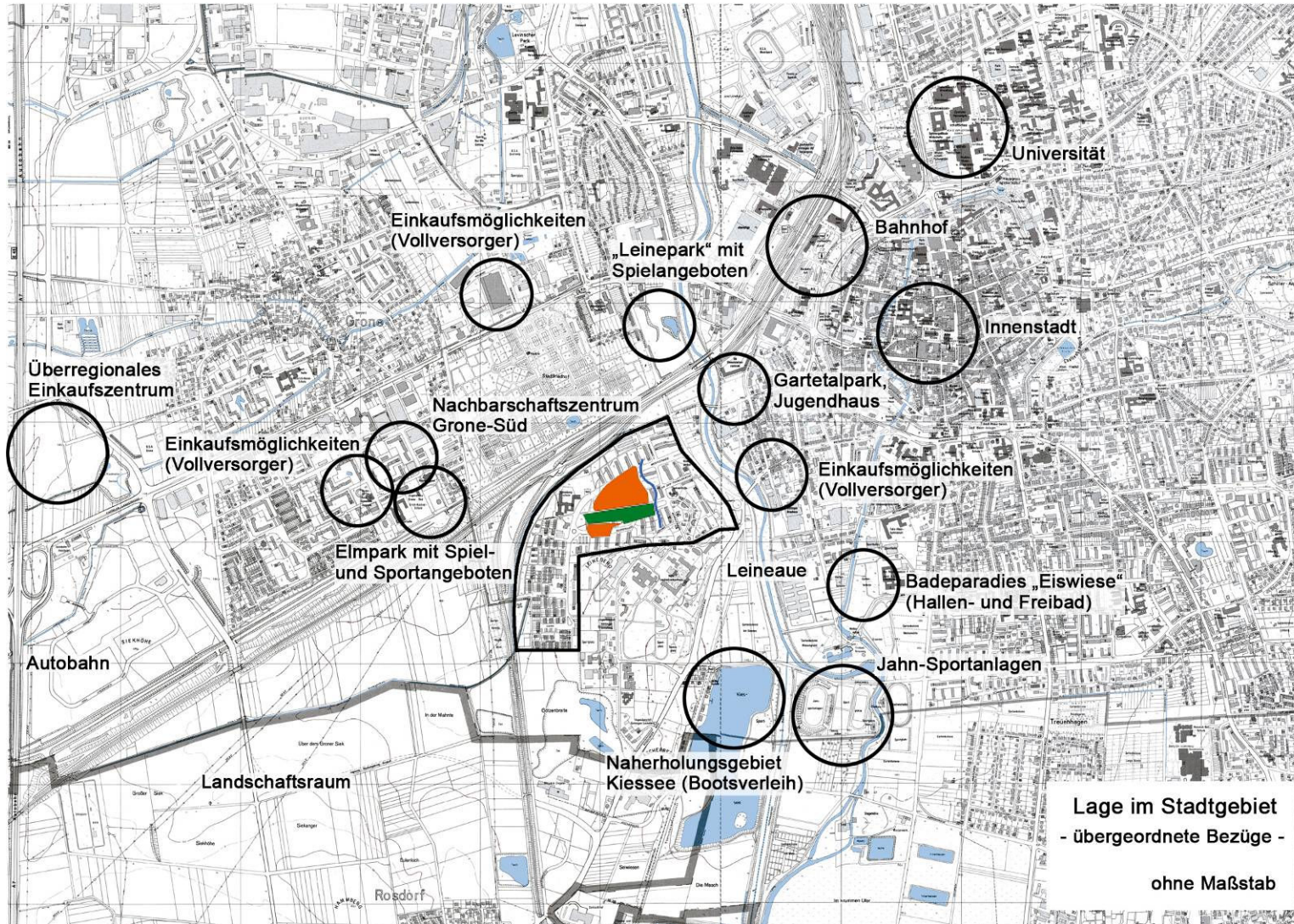
Das Quartier Leineberg entstand nach dem zum Planungszeitpunkt der 50er und 60er Jahre vorherrschenden städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Charakteristisch für das Gebiet sind offene Zeilen- und Kammstrukturen mit drei- bis- viergeschossiger Bebauung und drei achtgeschossigen Solitärgebäuden. Die großräumigen Flächen zwischen den Gebäuden werden zu einem Großteil durch Abstandsgrün geprägt. Auf einigen Flächen befinden sich Garagenhöfe.

Zusätzlich zur Wohnnutzung wurde ein eingeschossiges Ladenzentrum für eine wohnungsnah Versorgungsinfrastruktur und öffentliche Einrichtungen (Kita, Spielplätze, Schule, kirchliches Gemeindezentrum) in der Quartiersmitte geschaffen.

Westlich an das Quartier grenzen durch Sackgassen und Wohnwege erschlossene Reihenhäuser, ebenfalls aus den 1960er Jahren, südöstlich angrenzend befindet sich eine Straße mit Einzel- und Doppelhäusern aus dem frühen 20. Jahrhundert. Der Stadtteil wurde als monostrukturiertes Wohngebiet geplant und hat diese Charakteristik bis heute erhalten.



Städtebauliche Struktur



Luftbild-Übersicht



- | | |
|---|--|
|  | Öffentliche Grünflächen |
|  | Grünflächen an Kindergärten und Schulen |
|  | Halböffentliches/Privates Grün, "Abstandsgrün" |
|  | Flächen mit noch unbestimmter Nutzung
im Eigentum der Stadt Göttingen |
|  | Kartierter Gehölzbestand auf den
Grundstücken der SWB |

Wettbewerb
"Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen
auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte"



Leineberg Göttingen
- Sanieren für die Zukunft -

Bestand

Mai 2009



ohne Maßstab

Bauliche Struktur

Im Quartier sind zwei unterschiedliche Bautypen erkennbar. Zum einen viergeschossige Zeilengebäude als Zwei- und Dreispänner mit kleinen Balkonen oder Loggien und zum anderen die an der Allerstraße und Weserstraße errichteten Achtgeschosser, die dem Gebiet einen besonderen städtebaulichen Akzent verleihen. Am süd- westlichen Rand befinden sich die für die Bauzeit typischen Reihenhäuser, deren Bewohnerschaft in besonderem Maße von demografischen Umbruch erfasst ist.

Die Wohngebäude, die Frei- und Verkehrsflächen sowie das Einzelhandelszentrum im Quartier befinden sich seit ihrer Entstehungszeit in einem kontinuierlichen Nutzungs- bzw. Abnutzungsprozess. Durch einzelne Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde den Auswirkungen der über vierzigjährigen Nutzungszeit beständig entgegengewirkt, so dass die physischen Komponenten des Quartiers zwar gealtert sind, sie sich aber insgesamt in einem nutzbaren Zustand befinden. Offensichtlich erkennbar ist aber das stetige Auseinanderdriften der Qualität der Gebäude und Freiflächen am Leineberg im Vergleich zu umfassend modernisierten oder neu errichteten Quartieren.

Stärken

Das Wohnungsangebot bietet mit seinem Schwerpunkt von 3- und 4-Zimmer Wohnungen insbesondere für Familien mit Kindern und mäßigen Ansprüchen an Raumgröße und Ausstattung die Möglichkeit, in diesem Quartier eine passende Wohnung zu finden. Das Umfeld des Geschosswohnungsbaus ist durch großräumige und wohnungsnahe Grün- und Freiflächen geprägt, die Entwicklungspotenziale aufweisen.

Schwächen

Im Quartier steht ein sehr geringes Angebot an 1- und 2-Zimmer sowie bisher kaum barrierefreie Wohnungen zur Verfügung, so dass das Angebot für ältere und allein stehende Mieter und kleine Haushalte begrenzt ist. Aufgrund der geringen Stockwerkszahl verfügen die meisten Wohnhäuser über keine Aufzüge. Gebäude und Wohnungen weisen insgesamt einen geringen Modernisierungsstandard auf. Das Wohnumfeld ist zum Teil wenig attraktiv gestaltet und bietet nur geringe Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten. Damit können aktuelle Nachfragetendenzen kaum gedeckt werden.



Charakteristische Gebäudetypologie



Großzügige Grün- und Freiflächen

Einzelhandel und Dienstleistungen

Alle Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich im eingeschossigen Flachbau des Nahversorgungszentrums an der Allerstraße. Dieses liegt in der Quartiersmitte und ist fußläufig in einer maximalen Entfernung von 400 m von allen Wohnblöcken aus erreichbar. Der Geschäftsbesatz umfasst u.a. Supermarkt, Apotheke, Zeitschriftenladen, Drogeriemarkt, Bäcker und Imbiss. Die Sparkasse ist vor einiger Zeit hier ausgezogen und hat stattdessen einen Geldautomaten am Quartierseingang eingerichtet.

Stärken

Das Quartier verfügt über einen zentral gelegenen Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es sind sowohl Einzelhandelsgeschäfte als auch gastronomische Einrichtungen vorhanden. Eine Apotheke stellt besonders für ältere und mobilitätseingeschränkte Bewohner ein wichtiges Angebot dar. Der Standort verfügt über Pkw-Stellplatzflächen, die auch als Bewohnerparkplätze genutzt werden.

Schwächen

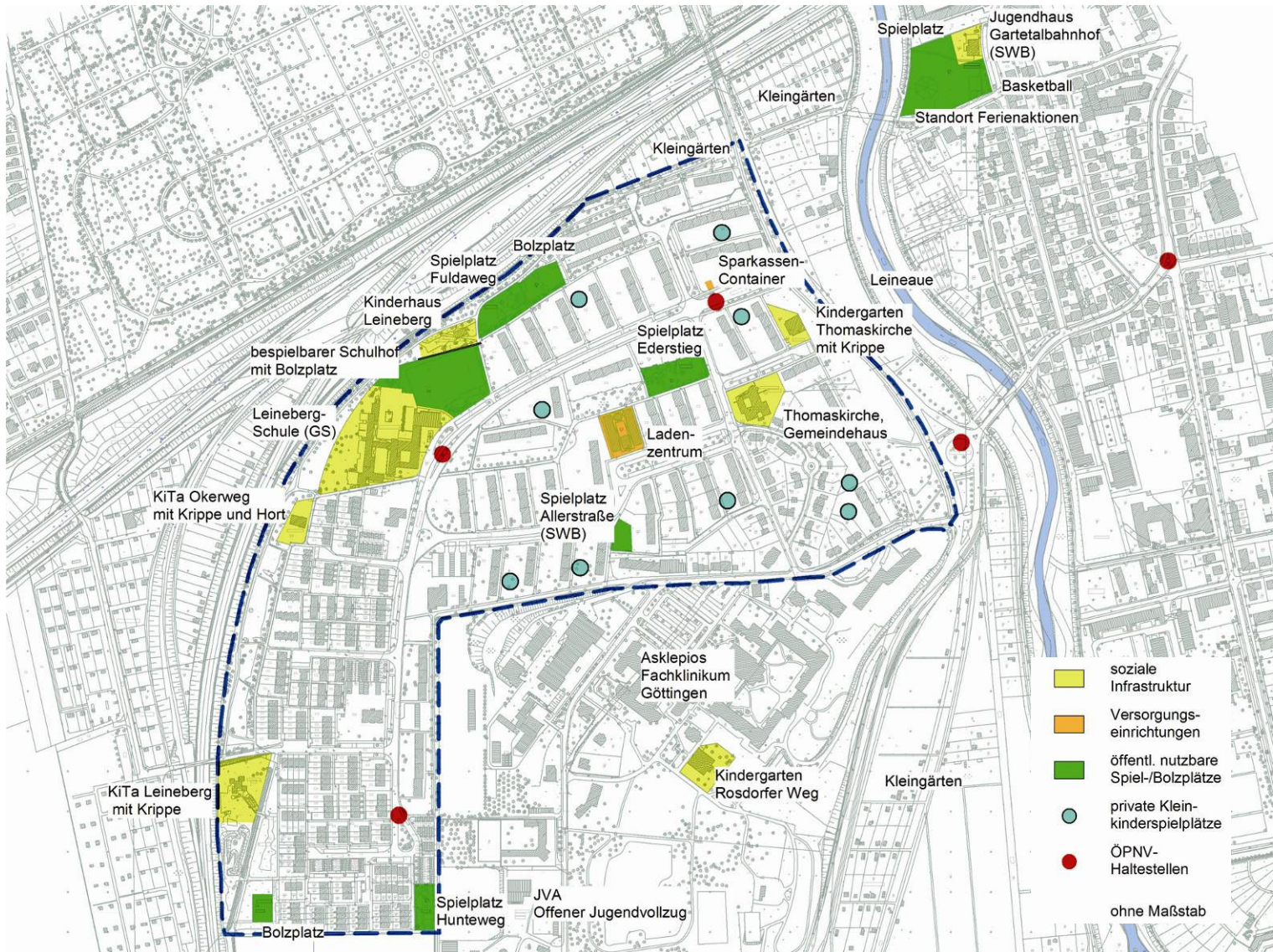
Das Versorgungszentrum dient aufgrund seiner geringen Angebotsvielfalt überwiegend der ergänzenden Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Für eine Vollversorgung sind weiter entfernte Standorte aufzusuchen. Das Zentrum besitzt durch die Orientierung der Geschäfte zum Innenhof einen introvertierten Charakter und somit nur eine sehr geringe Außenwirkung. Ein häufiger Wechsel der Einzelhändler wirkt sich negativ auf die Stabilität des Einzelhandels aus und gefährdet die Zentrumsfunktion. Außerdem wird das Ladenzentrum kaum durch Laufkundschaft frequentiert. Der Fortzug der Sparkassenfiliale wirkt sich destabilisierend auf das Quartierszentrum aus. Für einen Vollversorger ist der Standort aufgrund der Eigentumsstruktur und des geringen Einzugsgebietes schwer zu entwickeln.



Ladenzentrum an der Allerstraße



Nutzung und Infrastruktur Bestand



Ladenzentrum, nach innen orientiert



Sparkassencontainer

Soziale Infrastruktur

Auf dem Leineberg gibt es fünf Kinderbetreuungseinrichtungen; eine städtische und vier durch private Träger betriebene Einrichtungen. Ein Kindergarten wird von der Thomaskirchengemeinde betrieben, der sich besonders durch eine Gruppe für hörgeschädigte Kinder auszeichnet.

Für die schulische Versorgung steht im Stadtteil Leineberg eine öffentliche Grundschule an der Weserstraße zur Verfügung. Die Schule ist fußläufig aus dem Quartier gut erreichbar. Direkt vor der Schule befindet sich eine Bushaltestelle.

In der Nähe der Grundschule ist das ‚Kinderhaus Leineberg‘ an der Weserstraße, welches von der Stadt Göttingen betrieben wird. Diese Einrichtung bietet eine Hortgruppe sowie Freizeitangebote, wie z.B. basteln, kochen und schwimmen für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren aus dem Leineberg an. Angebote für Jugendliche gibt es in unmittelbarer Nähe des Leinebergs auf dem anderen Leineufer im ‚Jugendhaus Gartetalbahnhof‘.

Im Quartier hat die 1968 gegründete evangelische Thomaskirchengemeinde ihr 1994 errichtetes Gemeindehaus und bietet für den Stadtteil Leineberg ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen und Freizeit- und Beschäftigungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bewohner- und Glaubensgruppen. Sie stellt mit dem von ihr betriebenen Kindergarten eine sehr wichtige Einrichtung im Stadtteil dar.

Stärken

Die vorhandenen Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung bieten vielfältige Betreuungsangebote für Kinder. Die Einrichtungen sind in einem guten baulichen Zustand und auch die innere Ausstattung erfüllt aktuelle Standards. Die Auslastung ist seit längerer Zeit auf einem gleichbleibend stabilen Niveau. Die räumliche Lage und Verteilung der Kindertagesstätten gewährleistet ein wohnungsnahes Angebot an Betreuungsplätzen u.a. mit Ganztagsangeboten. Ergänzt werden die Betreuungsangebote am Nachmittag durch das Kinderhaus Leineberg und Angebote der ansässigen Kirchengemeinde. Die städtische Grundschule an der Weserstraße bietet mit ihrem neuen pädagogischen Konzept einer erweiterten bilingualen Sprachenausbildung die Möglichkeit, zukünftig ihre Auslastung zu steigern und zu einer positiven Wahrnehmung des Leinebergs beizutragen. Sie verfügt dar-



Thomaskirche



Kindergarten



Horteinrichtung



über hinaus über ausreichend räumliches Potenzial, um zukünftig ihre Betreuungsangebote zu erweitern oder Schüler aus anderen Schulen aufzunehmen.

Aufgrund der hohen Zahl älterer Bewohner wurde ein besonders auf deren Ansprüche zugeschnittenes Angebot seniorengerechter Wohnmöglichkeiten im Quartier eingerichtet. Das Projekt ‚Gut versorgt in jedem Alter‘ organisiert tragfähige und nachhaltige Nachbarschafts- und Hilfsstrukturen. Durch Umnutzung ehemaliger Gebäude des Klinikums sind Veranstaltungsräume entstanden, die das bestehende Angebot im Stadtteil ergänzen.

Schwächen

Aktivitäten der Kirchengemeinde wie Angebote in der Kirche und Hausbesuche wurden in den letzten Jahren eingeschränkt, da die zuständigen Mitarbeiter nicht mehr ausschließlich für den Stadtteil Leineberg zuständig sind. Die fußläufige Erreichbarkeit des Jugendhauses ‚Gartetalbahnhof‘ ist verbesserungswürdig. Die Austauschmöglichkeiten zwischen Krankenhaus und Wohngebiet bleiben hinter ihren möglichen Potenzialen zurück.

Grünflächen und Spielplätze

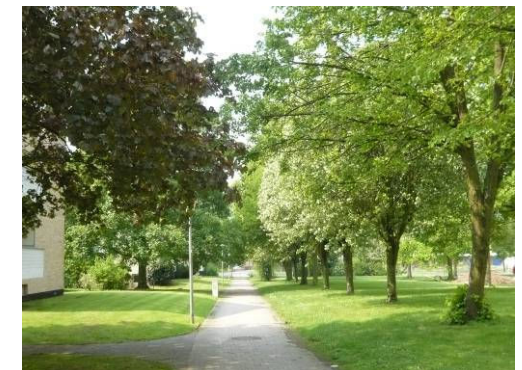
Das Quartier wird von einer zentralen Grünachse durchzogen, die auch als straßenunabhängige Wegeverbindung und Spielstrecke genutzt wird. Das Wohnumfeld der Gebäude besteht aus großflächigem Grün, die zu großen Teilen nicht untergliedert und von einfacher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sind. Es handelt sich hauptsächlich um Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen, die teilweise durch die ersten Bewohner, die Mitte der 1960er Jahre das Quartier bezogen, gepflanzt wurden. Private Grünflächen, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sind momentan noch nicht vorhanden. Einige Gebäude verfügen aber über eingezäunte Grünflächen, die durch Bewohner gepflegt werden. Westlich und nördlich des Quartiers befinden sich Kleingartenanlagen, die auch von Bewohnern des Leinebergs als Freizeit- und Erholungsraum genutzt werden.



Grundschule Leineberg



Kinderspielplatz im Quartier



Zentraler Grünzug

Stärken

Die Ausstattung mit Kinderspielplätzen ist gut, sie sind daher von überall auf kurzem Wege leicht zu erreichen. Das weitläufige Gelände der benachbarten Asklepios- Klinik (früher Landeskrankenhaus) ist für die Öffentlichkeit geöffnet.

Schwächen

Das Wohnumfeld ist zum Teil wenig attraktiv gestaltet und bietet nur geringe Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzer. Die gebäudebezogenen Freiflächen wirken in ihrer Minimalgestaltung eher abweisend und durch Rasenflächen ökologisch schwach strukturiert. Der öffentliche Raum kann durch die starke Ausrichtung auf überwiegend verkehrliche Belange nur geringe Qualitäten für Platz-, Treffpunkt- oder Kommunikationsfunktionen aufweisen.

Erschließung und ÖPNV

Der Leineberg wird an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz durch die Straße ‚Im Leinetal‘ angebunden. Innerhalb des Stadtteils erfolgt die Erschließung durch Wohn- und Anliegerstraßen, die zum Teil überdimensionierte Straßenräume aufweisen. Eine Radwegeverbindung besteht vom Stadtteil entlang des Bahndamms und über den Fluss Leine zur Innenstadt und zum Bahnhof Göttingen. Es besteht ein differenziertes Fußwegesystem für Ziele innerhalb und außerhalb des Quartiers.

Die Buslinie 9 bedient den Stadtteil Richtung Innenstadt. Für das Untersuchungsquartier sind insbesondere die Buslinien und Haltestellen von Bedeutung, die sich in fußläufiger Entfernung (Radius von ca. 400 m) befinden. In der Woche haben die Busse eine Taktung von 20-30 Minuten zwischen 6-22 Uhr. Samstags beträgt die Taktung 30-60 Minuten und sonntags werden Verbindungen stündlich angeboten. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 10 Minuten.

Stärken

Der Stadtteil liegt innenstadtnah und verfügt tagsüber an Wochentagen über eine gute Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Mit dem Fahrrad erreicht man das Stadtzentrum in 10 Minuten. Es besteht ebenfalls eine gute Straßenanbindung für den motorisierten Individualverkehr aus Richtung Innenstadt. Das Gebiet wird nicht mit Durchgangsverkehr belastet, da die



Freiflächen mit geringen Qualitäten



Ungliederter Straßenraum Weserstraße



Öffentlicher Personennahverkehr

Straßen ausschließlich der Wohngebietserschließung dienen. Darüber hinaus kann die Göttingen umgebende Landschaft schnell mit dem Fahrrad oder fußläufig erreicht werden.

Schwächen

Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums ist gering, da die Straßenräume überdimensioniert sind und keine räumliche Begrenzung durch Bäume vorhanden ist. Der ruhende Verkehr dominiert das Erscheinungsbild. Besonders der Quartierseingang Wesserstraße ist durch die breite Straßeneinfahrt und daran anschließende Grünflächen gekennzeichnet. Eine städtebauliche Markierung dieses Ortes ist nicht vorhanden. Die Querungsmöglichkeit der L573 / Im Leinetal ist verbesserungswürdig, um Leineufer und Innenstadt auf kurzem Wege zu erreichen. In den Abendstunden und am Wochenende ist die ÖPNV-Anbindung aufgrund langer Taktzeiten unzureichend. Für Menschen mit Behinderungen sind die Bushaltestellen nur eingeschränkt geeignet.

Bevölkerungsentwicklung und Quartiersimage

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Göttingen für die Jahre 2005 bis 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl Göttingens von 129.051 Einwohnern im Jahr 2005 auf 127.113 im Jahr 2020 zurückgehen wird. Dies entspricht einer Verringerung um 1.938 Einwohner oder 1,5 %. Neben dem leichten Bevölkerungsrückgang wird sich der Alterungsprozess weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsstruktur des Leinebergs zeigt ähnliche Tendenzen wie die Gesamtstadt (siehe hierzu auch „Wohnungswirtschaftliches Konzept“).

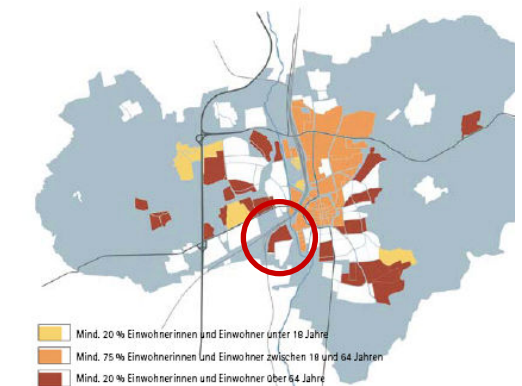
Ziele der Stadtentwicklung / Wohnen (Leitbild 2020)

„Stadtentwicklung findet überwiegend innerhalb der bereits besiedelten Strukturen statt. Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung liegt in Zukunft innerhalb der bereits besiedelten Stadt und Stadtrandlagen. Hier werden Flächenpotenziale genutzt, um Wohnen und Arbeiten an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen.

Mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen reagieren – das Wohnen zurück in die Stadt holen. In den integrierten Lagen im Zentrum oder zentrumsnah entstehen neue Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragergruppen. Dies setzt hohe Qualitäten des städtebaulichen Umfeldes und funktionierende Versorgungsstrukturen voraus.“



Rad- und Fußwegverbindung zur Innenstadt



Leitbild 2020

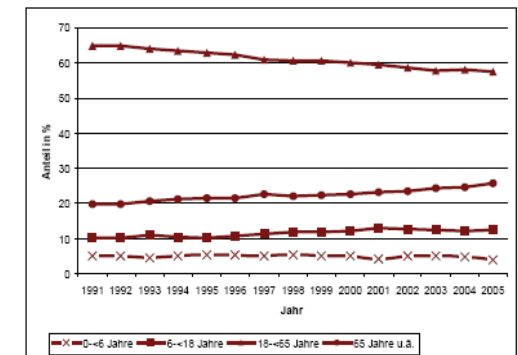


Stärken

Das Quartier Leineberg zeichnet sich durch eine hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner aus. Parallel ist ein Generationswechsel durch Zuzug jüngerer Personen bereits im Gang und vollzieht sich ohne offensichtliche Probleme. Insgesamt sind weder im Quartier noch im Leineberg besondere gesellschaftliche Auffälligkeiten und sich daraus ergebende Probleme für das Zusammenleben der Bewohner festzustellen. Das Quartier verfügt über eine überwiegend positive Binnenwahrnehmung. Viele der Bewohner leben gerne dort und bleiben auch nach Auszug der elterlichen Wohnung im Quartier.

Schwächen

Nachteilig wirkt sich eine weitere Abnahme der Bevölkerung im Quartier bzw. im Stadtteil aus, da soziale Einrichtungen und das Nahversorgungszentrum auf eine möglichst hohe Zahl an Bewohnern angewiesen sind. Insbesondere in den Bereichen, in denen wenig ältere Mieter leben, ist die Zahl der Mieter, die von Transfereinkommen abhängig sind, überdurchschnittlich angestiegen. Gleichzeitig zeigt sich im Stadtteil eine relativ hohe Fluktuation, wenn sie auch unter dem Göttinger Durchschnitt liegt. Die Außenwahrnehmung des Quartiers ist traditionell überwiegend neutral mit leicht negativer Tendenz. Dies begründet sich vor allem durch die Geschichte als Quartier des sozialen Wohnungsbaus.

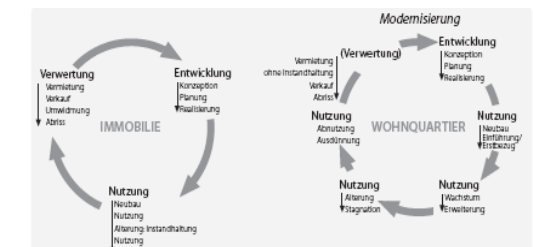


Bevölkerung nach Altersgruppen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Maßnahmen und Handlungsfelder

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist eine Modernisierung des technischen (Energieeffizienz), gestalterischen und funktionalen Bestands des Quartiers, damit der Leineberg auch langfristig als attraktives Wohngebiet wahrgenommen wird. Im Rahmen der Beteiligung wurden unterschiedliche Anregungen artikuliert. Die vorliegenden Analysen des NZM, die geplanten Sanierungsmaßnahmen des Wettbewerbsteilnehmers sowie die Wettbewerbsaufgabe selbst, sind willkommene Anlässe für ein übergreifendes Entwicklungskonzept, in das neben der Gebäudesanierung auch das Wohnumfeld, die Infrastruktur, die sozialen Netze sowie der städtebauliche Raum einbezogen werden.



Schema des Nutzungszyklusmanagements (NZM)



Die Sicherung der Nahversorgung soll auf dem ca. 1.700 m² großen Grundstück des derzeitigen Ladenzentrums erfolgen. Mit den Eigentümern wird ein Konzept zu entwickeln sein, das eine wirtschaftlich tragfähige und zeitgemäße Versorgung gewährleistet. Die Thomaskirche bietet umfangreiche Räumlichkeiten sowie Grundstücksflächen, die für eine Entwicklung sozialer Infrastruktur z.B. Kulturtreff / Nachbarschaftszentrum geeignet erscheint. Kitas und Jugendeinrichtungen sind auf erforderliche Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen, auch in energetischer Hinsicht, im Einzelnen zu überprüfen. Die Schule wurde kürzlich baulich und energetisch saniert.

Um das Wohnquartier Leineberg zukunftsfähig zu machen, sollen Konzepte und Maßnahmen aller Handlungsfelder aufeinander abgestimmt und eine Vernetzung aller Akteure eingeleitet werden. Als Leitsätze werden definiert:

Präventiv handeln

Ohne Interventionen führt das Ende der Nutzungsdauer der Erstbezieher aufgrund der geringen Mieten und des von außen wenig anziehenden Images dazu, dass sich ältere Menschen, Migranten und Bezieher von Transfergeldern in den Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre in Städten mit einer stagnierenden und schrumpfenden Bevölkerung konzentrieren. Die Infrastruktur dünnt allmählich aus, das Image wird schlechter und über kurz oder lang müssen Stadt und Wohnungsgesellschaften mit einem hohen Aufwand intervenieren. Präventiv handeln bedeutet, dass vor Erreichen einer problematischen Situation gegengesteuert wird. Dabei soll auf den besonderen Chancen des Quartiers gebaut werden.

Von der Nachfrageseite her denken

Die Mischung unterschiedlicher sozialer Gruppen kennzeichnet dieses lebendige Quartier. Doch welche Maßnahmen sind angemessen, hilfreich und vor allem realistisch, um eine beginnende Segregation zu verhindern? Dafür ist es zum einen erforderlich, zu analysieren, welche Menschen warum aus den Quartieren wegziehen, und welche Menschen dort einziehen bzw. einziehen würden. Gesucht werden die gemeinsamen Nenner, die die Lebenswelten der Bewohner zusammenhalten. Für das Funktionieren eines Stadtquartiers ist dabei die Durchmischung der Bewohnerstruktur sowie die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen ebenso wichtig, wie die Beteiligung der Bewohner an der Quartiersplanung.



Nutzungszyklusmanagement (NZM)

Veränderungen managen, aktivieren und koordinieren

„Change Management“ ist ein aus Unternehmen bekannter Prozess, der auf das Leineberg-Quartier übertragen werden kann. Es sollten Visionen formuliert, Meilensteine geplant und Erfolgskontrollen etabliert werden. Daher ist es wichtig, dass die gemeinsamen Aktivitäten transparent kommuniziert und umgesetzt werden. Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sind zu einer integrierten Vorgehensweise bei der Bewältigung der Umbruchphase zu bewegen. Hier wäre der Einsatz eines Quartiersmanagers zu erwägen.

Nachhaltigkeit planen

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden zeigt positive Effekte für den Umweltschutz, das Bauen sowie die Wohnungs- und Sozialwirtschaft. Energieeffizienz und Klimaschutz lassen sich zudem mit der Verminderung der Flächeninanspruchnahme sinnvoll verbinden. Der demographische Wandel mit Veränderungen der Lebenskultur führt auf der Stadtteilebene zu neuen Konzepten, die bestehende Quartiere attraktiv machen und das Flächenwachstum eindämmen.

Veränderungen in der Alterstruktur, Umlandwanderungen, gewandelte Ansprüche an Größe, Qualität und Lage einer Wohnung, hohe „Schattenkosten“ bei Aufrechterhaltung paralleler Infrastrukturen – dies alles führt zu einer tief greifenden Umstrukturierung des lokalen Wohnungsmarktes mit Folgen für den Wohnungsbestand. Der demografische Wandel mit Veränderungen der Lebenskultur führt auf der Stadtteilebene zu neuen Konzepten, die bestehende Quartiere attraktiv machen.

Ziel ist es, das Quartier sozial und ökonomisch zu stabilisieren. Zum einen muss das Quartier nicht alles enthalten, was eine Stadt ausmacht, zum anderen ist es um so wichtiger, dass sich das entsprechende „Stück Stadt“ als Interventionsebene eng mit dem Rest der Stadt verbindet. Dies gilt auf der funktionalen wie auf der gestalterischen Ebene gleichermaßen.

Leitbild 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft
Städtebauliches Leitbild für Göttingen | Erläuterungsbericht



GÖTTINGEN
Stadt- und Wohnentwicklung

Gesamtstädtisches Planungsleitbild 2020



- Energetische Sanierung/ Modernisierung des Wohnens, Geschosswohnungsbau - Städtische Wohnungsbau -
- Gebäude bereits modernisiert/ Neubau
- Energetische Sanierung/ Modernisierung des Wohnens, Geschosswohnungsbau - andere Eigentümer -
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Maßnahmen bereits umgesetzt
- Modernisierung des Wohnens/Eigenheime
- Aufwertung des öffentlichen Grüns
- Maßnahmen bereits umgesetzt
- Flächenpotential für neue Entwicklungen
- Gestaltung des Quartierseingangs, Ampelanlage zur Verbesserung der Erschließung des Wohngebietes
- Stärkung der Wegeverbindungen
- Stärkung der Verbindungsqualität
- Stabilisierung/Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur
- Entwicklung Quartiersmitte/Platzgestaltung
- Sicherung der Nahversorgung (Umbau Ladenzentrum)
- Gliederung des Straßenraums
- Sicherung der Straßenquerung
- Lärmschutz DB-Trasse

Wettbewerb
"Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen
auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte"

Leineberg Göttingen
- Sanieren für die Zukunft -

Städtebauliches Konzept

Mai 2009



ohne Maßstab

Freiraumkonzept

Maßgebend für die Freiraumplanung als Handlungsfeld des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes ist die nachhaltige Sicherung und Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils als innenstadtnaher Wohnstandort und damit verbunden: die Entwicklung und Stärkung einer positiven Außenwahrnehmung für neue Bewohnerinnen und Bewohner aller Generationen. Jede Intervention, jedes veränderte Gebäude, jede Gestaltung des Freiraums verändert das, was Quartier für den Einzelnen bedeutet. Das Leben im Quartier zu verbessern heißt, Menschen in der Stadt eine Heimat zu geben, aber genauso auch, Räume zu öffnen und die Verbindungen zur übrigen Stadt und auch noch darüber hinaus zu verbessern. Das ist die Grundlage für den Stellenwert der Planungsansätze im Quartier. Der öffentlich nutzbare Raum in einem Quartier ist von ganz entscheidender Bedeutung für das „Image“, für das Bild, das Außenstehende, Besucher, besonders aber die Bewohner selbst von ihrem Stadtteil haben.

Hier setzt das Freiraumkonzept für den Leineberg an: Ziel ist es – unter dem im Rahmen des Leuchtturmprojektes *Großstadtquartiere im Focus: Gut versorgt in jedem Alter* formulierten Motto „Treffpunkt Leineberg“ – zu einer Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu kommen, die eine Belebung des öffentlichen Raumes erwarten lässt. Dazu gehören für jeden Bewohner in ihrer erwünschten Nutzung ablesbare, klar abgegrenzte private, halböffentliche und öffentliche Freiräume, die durch ein dichtes Netz von attraktiven, sicheren Wegen erschlossen sind. „Treffpunkt Leineberg“ bedeutet mehr als das damalige städtebauliche Motto „Wohnen in der durchgrünenden und aufgelockerten Stadt“ – es soll heißen, dass dieses Grün auch wirklich nutzbar und erlebbar wird für Jung und Alt, Treffpunkte bietet, Begegnungen ermöglicht.

Die Freiräume sollen so gestaltet sein, dass sie zu den „lächelnden Augen“ des Stadtteils werden. Viele dieser Augen sind derzeit noch „blind“: Vorflächen von Hauseingängen, Eingangsbereiche von Kindergärten, Zugänge in die Grünzüge, Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten von Freiräumen aller Art und ganz besonders die Eingänge in den Stadtteil selbst weisen zum Teil starke funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Maßnahmen zur Umgestaltung zielen jedoch nicht auf eine „Verhübschung“ ab. Vielmehr gilt es, die Freiräume des Stadtteils als ein zusammenhängendes Funktions- und Raumsystem im Sinne eines dynamischen Prozesses zu begreifen. So sind die konzipierten Maßnahmen als ein Spektrum von Möglichkeiten zu verste-



Treffpunkte

hen, die im Rahmen der gesamten Stadtteilentwicklung und baulichen Sanierung zur Diskussion gestellt werden und als Basis für die Abstimmung mit privaten und öffentlichen Akteuren dienen sollen.

Im Vordergrund steht dabei der alltägliche Gebrauchswert der Freiräume für möglichst viele verschiedene Nutzergruppen: je lieber ältere Menschen ihre Wege zu Fuß zurücklegen, je besser Kinder aller Altersgruppen fröhlich draußen spielen können, je unproblematischer Jugendliche ihrem Bedürfnis nach „sehen und gesehen werden“ nachgehen können, je mehr Bewohner einen kleinen Garten zu ihrer Verfügung haben - je mehr Menschen sich also alltäglich und selbstverständlich draußen aufhalten und begegnen, desto sicherer und wohler werden sie sich fühlen.

Der Wettbewerbsteilnehmer ist sich der Bedeutung der grünen Freiräume für die Wohnzufriedenheit und die Attraktivität des Wohnstandorts schon lange bewusst und setzt kontinuierlich Maßnahmen im Sinne des beschriebenen Freiraumkonzeptes um.

Dazu gehört auch die Art und Weise der Grünflächenpflege, die sich an dem folgendem Leitbild ‚Grün‘ ausrichtet:

Parkartige Grünflächen mit großen, zusammenhängenden Rasenflächen, klar und eindeutig strukturiert durch geschnittene Hecken, Solitärbäume und Solitärsträucher sowie durch vitale Gehölzflächen mit freiwachsenden Sträuchern, belebt durch ganzjährig attraktive Vorgärten in den Hauseingangsbereichen und mit Hecken eingefasste Mietergärten.

Während solche Freiraumstrukturen in manchen Bereichen bereits entwickelt werden konnten, ist für viele weitere – auch öffentliche - Flächen im Quartier, die sich eher „zugebuscht“ oder „kahl“ präsentieren, eine Verbesserung der Gebrauchs- und Gestaltqualitäten dringend erforderlich.

Kirschbäume, Ebereschen, Zieräpfel, die dem Wohngebiet im Frühjahr eine blütenreiche Prägung gaben, mußten in letzter Zeit aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden. Damit ging auch ein Stück Individualität und Farbigkeit verloren. Freie, kahle Flächen ermöglichen nun die Umsetzung eines differenzierten Bepflanzungskonzeptes mit jahreszeitlichen Höhepunkten, die zur Identität und Orientierung beitragen.



Maßnahmen und Projektvorschläge Freiraum

Ansatzpunkte für die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung sind zum einen die Defizite und Schwächen, zum anderen die Potenziale des Quartiers, die es zu stärken und weiter zu entwickeln gilt.

Eingang: Umbau und Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der Zufahrt und der Hangsituation zur besseren Wahrnehmung und Identifikation des Quartiers

Umgestaltung der Weserstraße: Rückbau der überdimensionierten befestigten Fläche, Herausarbeiten von Sichtachsen auf das Quartier, Treppe als fußläufiger Zugang ins Quartier attraktiv gestalten, stadtgestalterisch verbesserte Alternative des Sparkassencontainers.

Mitte: Gestaltung der Quartiersmitte zwischen Ladenzentrum und Kirche

Neuordnung der Allerstraße: Platzgestaltung vor dem Ladenzentrum als Begegnungsort im Stadtteil, Entwicklung des vorhandenen breiten Grünstreifens als attraktive Verbindung der beiden Schwerpunkte Ladenzentrum und Thomaskirche/Gemeindehaus
Gestaltung der „Grünen Mitte, Funktion des Grünzugs als zentrales „Rückgrat“ für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Räume: Gestaltung der wohnungsnahen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen

Anlage von Mietergärten an den Erdgeschosswohnungen, barrierefreie Zugänglichkeit, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Anlage und/oder Verbesserung von Kleinkinderspielflächen, Schaffung von Treffpunkten im Freien für jedes Alter, Gestaltung attraktiver Vorgärten und Eingangsbereiche, Verbesserung und Neuordnungsbedarf von Müllstandorten, Fahrradstellplätzen, Wäscheplätzen, Sanierung von befestigten Flächen, Treppen usw., Entwicklung/Gestaltung der großzügigen und offen zugänglichen Freiflächen an der Thomaskirche als interkulturellen- und generationenübergreifenden Treffpunkt, Belebung der Eingangsbereiche und Wege zu den Kindergärten (hier ganz besonders „lächelnde Augen“ entwickeln!), Schaffung /Gestaltung von Plätzen mit und für Jugendliche (möglichst viele, dezentrale Anlauf- und Freizeitpunkte im Stadtteil), Weiterentwicklung der öffentlichen Grünzüge und deren „Eingänge“, parkartig, gepflegt, offen, beleuchtet (Sicherheit); aber auch: Natur und „Ökolo-



gie“ ermöglichen, Einbeziehung der Rand- und Übergangsbereiche in die Wohngebiete, Neubestimmung von Grünflächen im Südwesten, Entfernung von Zäunen und stärken der landschaftlichen Gestaltung in enger Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum.

Verbindung: Gestaltung und Entwicklung der Wege zu einem durchgehenden, schlüssigen, übersichtlichen, hellen, sicheren Fuß- und Radwegenetz

(Weiter-)Entwicklung eines Wegenetzes, das alle wichtigen Orte und Einrichtungen mit den Wohnquartieren und untereinander verbindet, Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen und Bedürfnisse, Belebung des Wegenetzes als attraktive ‚Spazier- und Rundwege‘. Stichwort: ‚Menschen in Bewegung bringen‘, Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen, Verbesserung/Erschließung der fußläufigen Wegeverbindungen durch das Gelände der Asklepios- Klinik und JVA, Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen (Weserstraße und Allerstraße), Neuordnung und -gestaltung (Parkplätze, Fußwege, Bäume), Entwicklung eines ‚Leinebergplanes‘ als mögliches Partizipationsprojekt, für Kinder- und Schülerarbeit und /oder auch für neue Bewohner.

Ränder: Vernetzung mit umliegenden Einrichtungen, Angeboten, Landschaftsräumen

Neue Wegeverbindung in die Leineau und damit auch zum Gartetalpark mit Jugendhaus und Innenstadt, Sicherung der Straßenquerung, ‚Gartentreffpunkt‘ am Leine-Spazierweg, Aktivierung eines Fuß- und Radwegenetzes, Wege ins Quartier von der Straße ‚Im Leinetal‘, Wege zur Leine und zum ‚Gartetal‘, Weg zum Kieselsee, Weg nach Grone-Süd mit den entsprechenden Einrichtungen, Wege zu den Kindergärten, Eingangsbereiche der Kindergärten, Attraktivierung der Kleingartenanlagen, Blickbeziehungen zum Landschaftsraum und zur Leine, Reduzierung der Lärmbelastung durch Schienenverkehr als Maßnahme der Bundesbahn.

Konzept Gebäudesanierung und Wohnumfeld

Aufbauend auf dem wohnungswirtschaftlichen Konzept und Finanzierungsrahmen werden die baulichen Bestandssanierungen in zeitlichen Stufen realisiert. Der Städtischen Wohnungsbau GmbH als Wettbewerbsteilnehmer und der Volksheimstätte kommt



hier mit insgesamt 811 Wohneinheiten eine beispielgebende Vorbildfunktion zu. Von den Investitionen der Wohnungswirtschaft wird voraussichtlich eine Impulswirkung ausgehen, die sich auch auf die anderen Bestände im Quartier auswirken wird, so dass mit der Sanierung der Bestände im Privat- und Streubesitz in den kommenden Jahren fast zwangsweise ausgegangen werden kann. Aus der Sicht des städtebaulichen Gesamtkonzepts bzw. im Rahmen eines noch ausstehenden städtebaulichen Förderprogramms beinhalten die baulichen Sanierungs- und Entwicklungsziele insbesondere: die Sanierung der Gebäudeaußenhülle hinsichtlich eines verbesserten Wärmedämmstandards auf der Grundlage eines Gestaltungs- und Farbkonzepts, ein Umbau der Energieversorgung hinsichtlich des erhöhten Einsatzes innovativer Technologien vorrangig die Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien, dem nachfrage- und generationsorientierten Umbau der Wohnungen, der Gestaltung von Außenanlagen und des Wohnumfeldes hinsichtlich wohnungsnaher Gärten, Eingänge, Müllsammlung, Sammelparkplätze etc. Um das Wohnungsangebot zu ergänzen, können auf zwei Flächen innovative Projekte mit generationenübergreifendem bzw. gemeinschaftlichem Ansatz entwickelt werden.

Insgesamt soll der Leineberg aufgrund einer kontinuierlichen und konsequenten Durchführung von umfassenden Maßnahmen zum sparsamen und regenerativen Einsatz und Umgang mit Energie im Geschosswohnungsbau, öffentlichen Einrichtungen und im Einfamilienhausbereich ein ‚Zukunftsquartier‘ für die Stadt Göttingen darstellen, das einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung liefert.

Soziale Netze

Projekt: „Großstadtquartier im Focus - gut versorgt in jedem Alter“

Die Veränderung der Sozialindikatoren gibt Anlass zu einer Neuausrichtung der sozialräumlich stabilisierenden Aktivitäten. Das Projekt „Großstadtquartier im Focus - gut versorgt in jedem Alter“ baut in enger Kooperation mit vorhandenen Angeboten von sozialen Dienstleistungen und unter Einbeziehung vorhandener lokaler und regionaler Strukturen neue Nachbarschaftsbeziehungen mit Hilfe freiwillig Engagierter auf. Ein breites Unterstützungsnetz aus freiwilligen Nachbarn und professionellen



Müllorganisation



Mietergarten der Volksheimstätte



Großstadtquartier im Focus – Gut versorgt in jedem Alter

Helfern kommt allen Generationen zu Gute. Die Stadt Göttingen konnte sich mit diesem Ansatz beim Bundeswettbewerb des Familienministeriums „Freiwilligendienst aller Generationen“ als Preisträger durchsetzen.

"Gut versorgt in jedem Alter" organisiert tragfähige und nachhaltige Nachbarschafts- und Hilfsstrukturen. Das Projekt erfüllt den Wunsch der Älteren, so lange wie möglich im Stadtteil bleiben zu können. Und es hilft den Zugezogenen, meist jüngeren Migrantenfamilien, eine Eintrittskarte in den "Stadtteil der Alteingesessenen" zu erhalten. Erstmals wird in einem Stadtteil Göttingens modellhaft eine kulturen- und generationenübergreifende Nachbarschaftshilfe erprobt.

Die Einrichtung eines Stadtteilbüros ist Herzstück des Projektes. Sie dient als Anlaufstelle im Stadtteil mit professionellen Präsenzkraften als Ansprechpartner, als Koordinations- und Aktivierungsstelle für die Nachbarschaftshilfe und Vermittlung von bedarfsbezogenen Beratungsangeboten und professionelle Hilfen. Das erste Treffen der Akteure hat aktuell im April 2009 stattgefunden.

Gestaltungskonzept

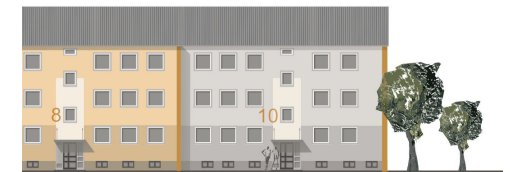
Neue Farben für den Leineberg – Farbe ist eben keine Geschmackssache

Der Mensch ist Bestandteil einer natürlichen Landschaft. Er hat sich in dieser Umgebung entwickelt und gelernt auf Farben zu reagieren. Er kann laute von leisen Farben und drohende von grüßenden Farbstimmungen unterscheiden. Auch ist das menschliche Auge in der Lage, die unterschiedlichsten Farbnuancierungen wahrzunehmen. Und gerade mit diesem Facettenreichtum kann der Mensch mit der Ausgestaltung von Lebensräumen positiv belegbare Farbstimmungen aufbauen, in denen er sich aufgehoben und geborgen fühlt.

Jeder Mensch sehnt sich nach Wärme und Geborgenheit und nach einer ganz bestimmten sonnigen Farbstimmung, die ihm hilft, seine innere Balance zu finden. Geeignet für diese Zwecke sind die sanften, pastelligen, leichten und hellen Farbtöne, die aus der natürlichen Farbigekeit hergeleitet werden.

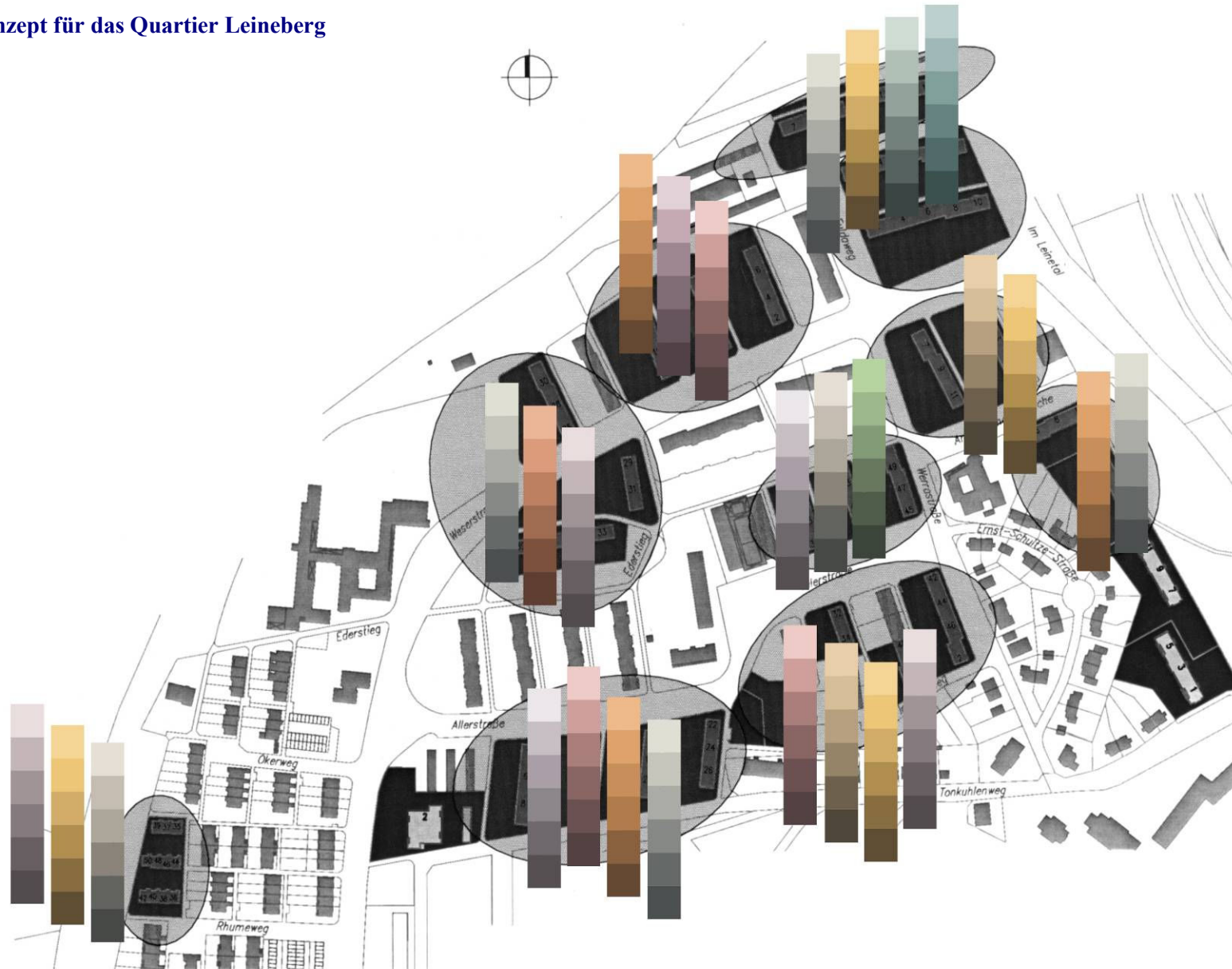


Göttinger Tageblatt 13.05.2009





Farbkonzzept für das Quartier Leineberg





Die lauten, kräftigen Farbtöne eignen sich nicht, da sie ähnlich wie zu laute musikalische Töne zu einer Störung und Beunruhigung führen. Dieses zeigt uns unsere natürliche Umgebung, indem sie kräftige Farben nur kurzlebig als Akzentfarbigkeit entstehen lässt. Eine natürlich belassene Landschaft ist in sich immer harmonisch und in der Balance. Hierbei spielen die Farben neben der Form eine große Rolle. Überträgt man Gebautes, als Partner, in eine natürliche Landschaft, so sollten Farben gewählt werden, die ein partnerschaftliches Zusammenfließen gewährleisten, was uns in vorangegangenen Epochen auf vorbildliche Art und Weise gezeigt und vorgelebt wurde.

Es gibt keine Epoche ohne Farben bzw. ohne Zeitgenossen, die souverän mit ihnen umgehen konnten. In der heutigen Zeit ist dieses Wissen zunehmend verkümmert. Unsere „modernen“ Großstädte aber auch Dörfer entfernen sich immer mehr vom natürlichen Vorbild. Hektik, Stress, Reizüberflutung, die durch die Farbe im Unterbewusstsein auf die Menschen wirken, sind das Ergebnis. Daher kann Farbe keine Geschmackssache sein.

Diese Aussage gilt in jedem Fall für die farbige Begleitung von architektonischen Belangen – innen wie außen. Modische Strömungen oder die so genannten „Lieblingsfarben“ müssen für derartige Entscheidungen entfallen. Auch aufgespürte Trendfarbigkeiten sind oft keine guten Farbideengeber, da sie schnell aufgesetzt und vor allem ganz schnell wieder ein „alter Hut“ sind. Architektur ist eine Immobilie und der Mensch oder andere sich in Bewegung befindliche Objekte, sind anderen Gesetzmäßigkeiten in Hinsicht auf Farbe unterworfen. Ein Gebäude bewegt sich nicht und sollte deshalb eine positive Beziehung mit der Umgebung eingehen, und das für einen oft großen Zeitraum.

Die Farbe sollte die Form einer Architektur ergründen und ihr dann möglichst mehrfarbig folgen. Nichts anderes tut sie in der natürlichen Landschaft. Dieser Leitsatz gilt außen wie innen und besonders, wenn es darum geht ein Wohnquartier oder ganz allgemein den Lebensraum von Menschen zu gestalten. Es gilt, die Umgebung von Menschen farbig zu definieren und zu begleiten und es geht um Räume innen wie außen in denen positive Einflüsse spürbar werden, die unter anderem auch von Farbigkeiten ausgehen.

Die Balance von Körper, Seele und Geist geben dem Menschen sein harmonisches Gleichgewicht.

Farben wirken im Unterbewusstsein und sind in der Lage positiv oder negativ zu beeinflussen. Farben können drohen und beunruhigen, sie können laut oder leise sein. Falsch genutzt haben sie eine ungewünschte Wirkung auf den Menschen.





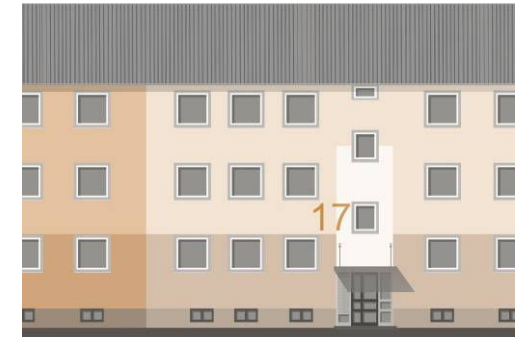
Der Mensch, der sich in einem Gebäude als Bewohner oder als Besucher aufhält, sollte diesen Ort nicht als bedrückend empfinden. So muss der Lebensraum „Wohnsiedlung“ mit positiven Eigenschaften belegbar sein, d.h. es muss zwischen den Gebäuden ein farbiges Klima entstehen, das vom Menschen als harmonisch empfunden wird.

Für das Wohnquartier Leineberg entwickelt sich eine Farbigkeit, die nicht mit Einzelfarbtönen sondern mit speziell sehr verhüllten Farbklangen agiert. Diese Farbklänge oder auch Farbfamilien bauen untereinander harmonische Beziehungen auf. Die Farbfamilien gliedern sich in aktive lautere Farben bis hin zu den leise vergrauten Farbigkeiten, auch werden helle bis dunkle Töne der einzelnen Farbfamilien eingesetzt. Ziel ist es, alle Farben untereinander im Dialog zu stellen, nur so erfährt ein Stadtteil seine ihn ausmachende Identität, und lässt ihn erlebbar und gemocht erscheinen. Die gewählte Farbsequenz zeigt eine bewusst warmtonige Farbausdeutung, die zusätzlich vergraute verhüllte Farben mit einbezieht. Aber auch kühlere frische Farben beleben den gewählten Farbklang dem ebenfalls vergraute Klänge zur Seite gestellt werden.

So entsteht ein Farbraum, mit dem die zu sanierenden Gebäude farblich ausgedeutet werden können. Die einzelnen Wohngebäude erhalten auf den Hauseingang bezogen unterscheidbare Farbigkeiten, so dass jeder Eingang seine eigene Identität aufbauen kann. Einem aktiven Farbklang folgt eine verhüllte Farbfamilie die sich partnerschaftlich in den gemeinsamen Auftritt einfügt.

Dem Begriff der Farbstatik folgend, trägt die dunklere Farbe die helleren Töne. Daher erhält der Erdgeschossbereich einen dunkleren Farbton, der wiederum die helleren darüber liegenden Geschosse optisch trägt. Die Eingänge erfahren eine Betonung durch die jeweilige Aufhellung des gewählten Farbklanges.

An den Giebelflächen setzen bewusst gesetzte Akzentuierungen Blickfänge und schaffen so im Stadtteil Orientierungspunkte für die Bewohner oder deren Besucher. Die farbliche Ausdeutung der Balkonkonstruktion wird konsequent in Grau- Nuancen bzw. Glas vorgenommen um den Bewohnern Spielraum für eigene Farbigkeiten zu geben. Die in der farbkünstlerischen Arbeit für den Leineberg in Göttingen vorkommenden Farben sind deshalb Farbklänge aus einer natürlich empfundenen Farbigkeit. Diese sind dem Menschen in seinen Grundempfindungen bekannt und begleiten ihn durch sein Leben. Es werden so Farben gewählt, die ihn grüßen und ihn positiv beeinflussen.





Farbgebung für die Gebäudesanierung 2009



Südansicht (Ilmeweg 13)

Ostansicht (Ilmeweg 13-17)

Nordansicht (Ilmeweg 17)

Westansicht (Ilmeweg 13-17)



Ostansicht (An der Thomaskirche 10)

Nordansicht (An der Thomaskirche 6-10)

Westansicht (An der Thomaskirche 6)

Südansicht (An der Thomaskirche 6-10)



Südansicht (Weserstraße 29)

Ostansicht (Weserstraße 29-31)

Nordansicht (Weserstraße 31)

Westansicht (Weserstraße 29-31)



Ostansicht (Weserstraße 33)

Nordansicht (Weserstraße 33-39)

Westansicht (Weserstraße 39)

Südansicht (Weserstraße 33-39)

Wohnungswirtschaftliches Konzept

Wohnsituation am Leineberg

Als innenstadtnahes Wohnquartier kommt dem Leineberg eine wichtige Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu, das auch aus Sicht der dort ansässigen Wohnbevölkerung eine hohe Qualität aufweist. Es gilt als eher unauffälliges Quartier das baulich und demographisch „in die Jahre“ gekommen ist, allerdings ohne sozialräumlich besonders auftretende Probleme.

Der Wettbewerbsteilnehmer hat mit 723 Wohnungen den größten zusammenhängenden Bestand am Leineberg.

Die Wohnungsstruktur ist vor allem durch 3-4 Zimmer Wohnungen geprägt. Die Größe der 3-Zimmer Wohnungen bewegt sich zwischen 55- 75 m² und der Vierzimmerwohnungen zwischen 70-90 m². Der Anteil der Ein- bis Zweizimmerwohnungen beträgt nur 18 %. Mit 11 % überwiegen die kleineren Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von 45-55 m². Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 33,6 qm. Die Belegungsdichte von 2,08 Bewohnerinnen und Bewohnern entspricht etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

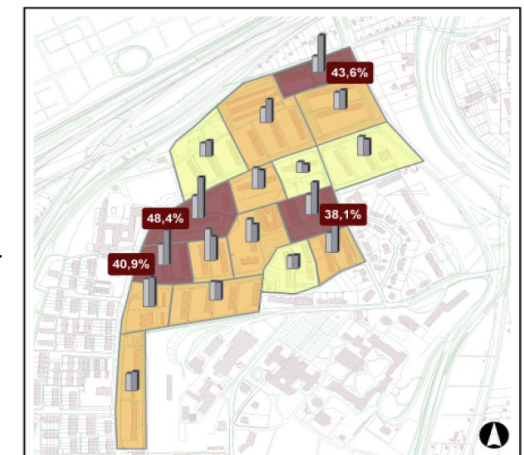
Generationen im Quartier

Das Quartier spiegelt in der Entwicklung der Altersstruktur den demografischen Wandel wieder. So stieg der Anteil der über 65-jährigen im Stadtteil Leineberg von 18,7 % auf 24,6 %. Im Vergleich dazu stieg der Anteil an Personen über 65 Jahre in Göttingen zwischen 1991 und 2005 nur leicht von 14,0 % auf 15,8 % an. Gleichzeitig ist sowohl im Stadtteil als auch im Quartier die Gruppe der 6 bis 18-jährigen seit 1991 leicht angestiegen (im Quartier von 10,2 % auf 12,6 % bis 2005), während die Gruppe der Kinder unter 6 Jahren leicht gesunken ist (im Quartier von 5,1 % auf 4,0 %). Ebenfalls gesunken ist die Gruppe der erwerbsfähigen Erwachsenen von 18 bis 65 Jahren.

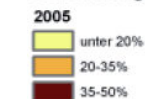
Die hohe Zahl älterer Bewohner über 65 Jahre, die zukünftig weiter ansteigen wird, lässt sich mit dem relativ großen Anteil an Erstbeziehern erklären, die mit dem Quartier gealtert sind. Der Zuwachs an jugendlichen Bewohnern in einigen Teilbereichen des Gebietes zeigt aber auch, dass der Generationswechsel und eine Verjüngung der Quartiersbevölkerung bereits begonnen haben.

Anzahl Zimmer	Wohnungsgröße in qm	Anteil der WE in %
1	25 - 30 qm	4 %
1 ½	40 - 50 qm	2 %
2	45 - 55 qm	11 %
2	56 - 66 qm	1 %
2 ½	68,44 qm	1 %
3	55 - 66 qm	35 %
3	70 - 75 qm	15 %
4	70 - 80 qm	12 %
4	80 - 90 qm	19 %

Wohnungsstruktur



Bevölkerungsanteil der über 65jährigen



Entwicklung der relativen Zahlen



Bevölkerungsstruktur im Stadtteil

Den demographischen Herausforderungen, die sich mit in kontinuierlicher Veränderung befindlichen Lebensmodellen überlagern und als Mittelpunkt die urbane Dichte suchen, muss eine hohe soziale Lebensqualität geboten werden können. Innerhalb dieser Bewegung kommt der Quartiersplanung eine besondere Bedeutung zu.

Wohndauer

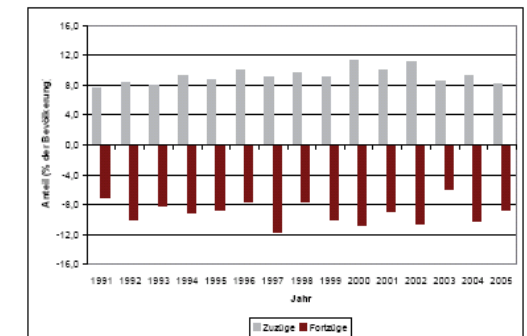
Das Quartier zeichnet sich durch eine insgesamt hohe Wohndauer seiner Bewohner aus. 35 % der Haushalte wohnen 15 Jahre und länger dort. Davon mehr als die Hälfte schon länger als 35 Jahre. Die Gruppe der weniger als 15 Jahre im Quartier lebenden ist mit 445 Haushalten aber zahlenmäßig größer und deutet auf einen kontinuierlichen Zuzug neuer Bewohner hin. Fast die Hälfte der Bewohner lebt kürzer als zehn Jahre im Quartier.

Wanderung und Fluktuation

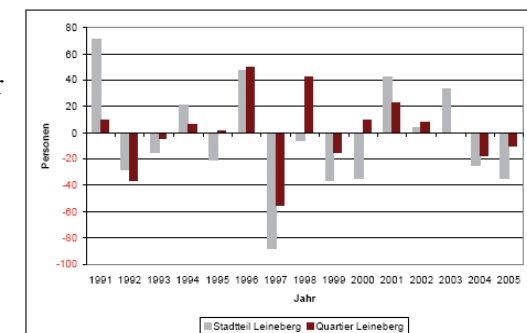
Die Umzugsdynamik schwankt seit 1995 zwischen 9,5 % und 11,5 %. Hingegen ist diese in der Stadt Göttingen mit 17,5 % bis 20 % im Vergleich weitaus größer, was sich aus der besonderen Situation als Studentenstadt begründet. Für das Quartier lässt sich ein negativer Fernwanderungssaldo feststellen. Den Fortzügen über das Gemeindegebiet hinaus überwiegen die Zuzüge. Im Vergleich sind fast doppelt so viele Umzugsbewegungen innerhalb des Stadtgebiets zu erkennen. Der daraus resultierende Saldo ist positiv. Das bedeutet, dass die Bevölkerungsverluste durch die Fernwanderungen zum Teil durch Zuzüge aus dem übrigen Stadtgebiet Göttingens ausgeglichen werden.

Vermietungssituation / Leerstand

Zum Zeitpunkt der Untersuchung war im Quartier kein signifikanter Leerstand zu verzeichnen. In einigen Beständen gibt es sehr geringe Leerstandquoten von bis zu 3% in mehreren Gebäuden. Eine ähnliche Situation ergibt sich bei der Betrachtung der Leerstandsdauer, welche mit ca. 3 Monaten ebenfalls gering ist. Beim Wettbewerbsteilnehmer besteht zur Zeit eine 100%ige Vollvermietung ohne Leerstand. Eine Ausnahme bilden die aus technischen Gründen gewollten Leerwohnungen in den Sanierungsblöcken.



Fluktuation im Quartier



Wanderungssaldo

Baulicher Zustand

Insgesamt befinden sich fast alle Gebäude in einem unmodernisierten Zustand. Schäden an der Fassade und Balkonen oder Verunreinigungen, insbesondere der Erdgeschosszone, können nicht beobachtet werden. Nur ein Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert.

Analog zu den Gebäuden wurden auch in den Wohnungen seit der Entstehung des Gebietes nur vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen, jedoch immer nur punktuell. Veränderungen an der Wohnungsstruktur, wie die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Vergrößerung von Zimmern durch eine Neuaufteilung der Räume wurden in der Regel nicht durchgeführt. Fast zwei Drittel der Bäder wurden bisher nicht modernisiert. Der Zustand der Bäder wird häufig auch als Indikator für den allgemeinen Zustand der gesamten Wohnung herangezogen. Bei Neuvermietungen spielt die Qualität des Bades eine entscheidende Rolle. Weiterhin ist für die Attraktivität der Wohnungen das Vorhandensein eines Freisitzes von großer Bedeutung. Neue Balkone oder Terrassen sind bisher nicht entstanden.



Mietpreise

Das Mietniveau im Quartier liegt unter dem Durchschnitt der Stadt Göttingen. Diese Mietpreisunterschiede sind auf die verschiedenen Eigentümer und deren Vermietungsstrategien zurückzuführen. Geringere Mieten werden in den Beständen des Wettbewerbsteilnehmers und der Volksheimstätte Göttingen erhoben. Demgegenüber liegen Mieten in Beständen von Einzeleigentümern auf einem höheren Niveau. In den letzten Jahren wurden am Leineberg keine oder nur sehr geringe Mieterhöhungen vorgenommen. Nach Durchführung der energetischen Sanierung wird die Miete von momentan 4,- Euro auf 5,- erhöht werden müssen, wobei knapp die Hälfte durch reduzierte Energiekosten kompensiert werden kann.



Entwicklungsziele

Die Stadt Göttingen hat die zukünftigen Entwicklungsperspektiven im Leitbild 2020 „Göttingen stellt sich der Zukunft“ definiert. Das Planungsleitbild misst dem Wohnen in der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Ein wesentliches Ziel des Handlungsfelds „Wohnen“ ist es, das bestehende Wohnungsangebot zu modernisieren und vorrangig die Innenentwicklung im bebau-



ten Stadtgebiet zu fördern. Sicherung der Attraktivität und Marktfähigkeit der Bestände durch Modernisierung ist das wohnungspolitische Leitziel für den Leineberg.

„Es wird in Zukunft weniger um quantitativen Zuwachs, sondern – besonders vor dem Hintergrund demographischer Veränderungen – um neue differenzierte Qualitäten im Wohnungsangebot gehen, das begleitet wird durch ein bedarfsgerechtes Angebot von sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur. Dieses soll die Ansprüche älterer Menschen ebenso berücksichtigen, wie familien- und kinderfreundlich sein und auch dem interkulturellen Zusammenleben Rechnung tragen.“

Dies ist ein Teilziel der Stadtentwicklung aus dem Leitbild 2020.

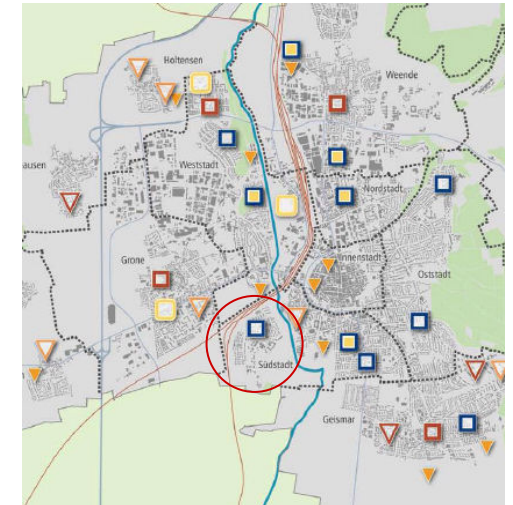
Wohnungswirtschaftliches Konzept

Der Wettbewerbsteilnehmer beschäftigt sich seit 2000 mit der Entwicklung des Leinebergs. Statistische Studien über die Bevölkerungszusammensetzung, Bildung, Herkunft nach Muttersprache, Einkommen, Alter usw. wurden in den Jahren 2001, 2004 und 2005 vom Zentrum für Europa- und Nordamerika-Studien (ZENS) aus dem sozialwissenschaftlichen Fachbereich der Universität Göttingen erstellt. 2005 wurde ferner eine Wohnzufriedenheitsstudie auf der Basis einer Mieterbefragung durch das ZENS ausgewertet.

Mehr als 80 % sind mit dem Leineberg als Wohnquartier zufrieden und würden wieder dort hinziehen. Bäder, Küchen, Balkone, Heizbedarf, Schallschutz, und Erreichbarkeit für Ältere wurde von den Befragten als sanierungsbedürftig angesehen. Im Rahmen dieser Erhebung wurden auch bauliche Mängel abgefragt. Parallel wurde die Architektengruppe Wagener 2004 beauftragt eine bauliche Statusanalyse und ein Rahmenkonzept zur Entwicklung des Sanierungsbedarfs zu erstellen.

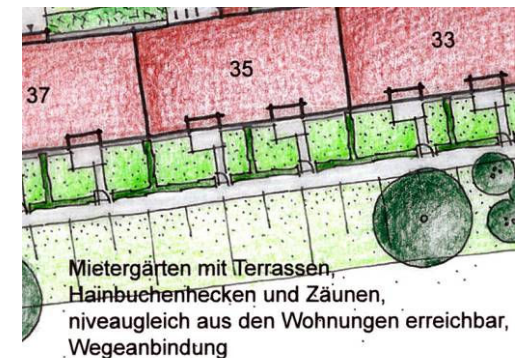
Zusammen mit anderen Marktteilnehmern (Sparkasse Göttingen, Stadtwerke Göttingen, Wohnungsbau Kurth, Wohnungsgenossenschaft Göttingen, Volksheimstätte Göttingen) wurde 2005 GEWOS Hamburg beauftragt unter Berücksichtigung des demographischen Wandels eine Wohnungsmarktanalyse des Siedlungsraumes Göttingen, Bovenden und Rosdorf zu erstellen. Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass Göttingen ein stagnativer Markt ist. Marktzuwächse sind demnach nicht zu erwarten, aber das Schrumpfen hält sich Grenzen.

2007/2008 erstellte die HCU unter Einbeziehung der Stadt Göttingen wie auch der Mieter und der Eigentümer (u.a. Städtische



Quartier der 1950er und 1960er Jahre mit überalterter Bevölkerungsstruktur: Anpassung des Wohnungsbestands

Leitbild 2020



Mietergärten mit Terrassen, Hainbuchenhecken und Zäunen, niveaugleich aus den Wohnungen erreichbar, Wegeanbindung

Wohnungsbau GmbH und Volksheimstätte Göttingen) eine Quartiersuntersuchung zum Wohngebiet Leineberg. Die Ergebnisse sind:

- Der Leineberg ist ein eher unfälliges, gern bewohntes Quartier.
- Die Verbesserungen werden in den Gebäuden, den Freiflächen, der sozialen Vernetzung und bei dem Ladenzentrum erhofft.
- Soziale Konflikte sind im Quartier nicht erkennbar.

Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Gebäude und Wohnungen plant der Wettbewerbsteilnehmer umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren, beginnend in 2009. Die ersten vier Gebäude sind seit April 2009 bereits Baustellen. Der Schwerpunkt des systematischen Sanierungskonzeptes liegt in der energetischen Verbesserung, die zugleich einhergeht mit Differenzierung und Individualisierung von Fassadenflächen. So wird die Chance genutzt, Gebäudeensemble herauszuarbeiten, die eine nachhaltige Imageförderung sicherstellen und einen Identifikationsfaktor erzeugen.

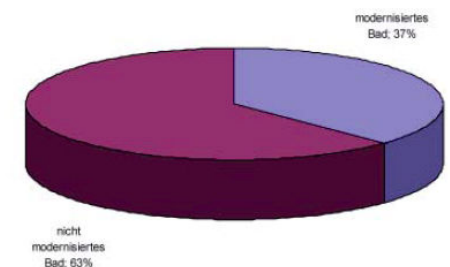
18 - 20 % der Wohnungen des Wettbewerbsteilnehmers sollen nach Sanierung barrierefrei im Zugang sein, so dass ältere Bestandsmieter das Quartier nicht verlassen müssen. Barrierefreies Wohnen in den Erdgeschossen ist zugleich auch kinder- und familienfreundlich.

Die Verbesserung der Bäder und Küchen, wie auch die Herstellung von Terrassen, Balkonen und Wintergärten soll die Akzeptanz bei Neumieter verbessern. Höhere Kaltmieten bei Stabilisierung der warmen Nebenkosten verbessern die dauerhafte Vermietbarkeit. Durch Einrichtung eines Mieterbüros und Vernetzung zu Hilfsangeboten wie z.B. Hausnotruf, Stadtteiltrunde der Thomas Kirchengemeinde und Schule, wird der Service für die Mieter verbessert.

Der Stadtteil ist nach seinem ursprünglichen Zweck als Wohngebiet geplant worden und hat die Wohngebietscharakteristik bis heute erhalten. Das Sanierungskonzept sieht den Erhalt und die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes im Vordergrund. Eine Verdichtung der städtebaulichen Grundstruktur ist ebensowenig vorgesehen, wie der Abbruch einzelner Gebäude.

Barrierefreie Modernisierung

Der demographischen Struktur wird durch gezielte Türverbreiterungen und seniorenfreundliche Badeinrichtungen im Erdgeschoss mit großen niveaugleichen Duschen begegnet. Für das Gesamtquartier wird ein gewisser Anteil der Erdgeschoss-



Modernisierungsstand am Beispiel Bad

Wohnungen über die Rückseite stufenlos erschlossen und über maximal 6%ige Rampen zugänglich gemacht. In den Fällen, wo die Topographie diese Möglichkeit zulässt, werden durch Erdanschüttungen die Sockel überwunden und die Wohnungen über die Terrassentüren in der Qualitätsstufe einer Wohnungseingangstür erschlossen. Dies soll ermöglichen, dass in der Mobilität erheblich eingeschränkte Personen entweder in der Wohnung oder wenigstens im Quartier verbleiben können. Für das Gesamtquartier wird eine Quote von 12- 15% für ebenerdig zu erschließende Wohnungen angestrebt.

Familiengerechtes Wohnen

Im Quartier gibt es bei den Geschosswohnungen keine Nachfragen nach größeren Wohnungen, so dass eine Zusammenlegung von Wohneinheiten, die zum überwiegenden Teil aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bestehen, nicht vorgesehen ist. Das familiengerechte Wohnen soll manifestiert werden durch den Erhalt der zweckmäßig aufgeteilten Wohnungen und des Wohnungsmix, sowie durch die Schaffung von neuen großen Freisitzen einschließlich der Neuanlegung von vorgelagerten Mietergärten im Erdgeschoss. Unterstützt wird dies durch die bereits erläuterten Maßnahmen im Wohnumfeld.

Will man der zunehmenden Zahl älterer, in ihrem Aktionsradius eingeschränkten Menschen und den auf ihr unmittelbares Umfeld angewiesenen Kindern und Jugendlichen gerecht werden, muss man Quartiere hierauf gezielt in den Blick nehmen. Schon deswegen, weil Menschen eher bereit sind, Familien zu gründen, wenn sie für ihre Kinder ein lebenswertes Umfeld erwarten können. So soll es den Bewohnern auch ermöglicht werden, so lange wie möglich in ihrer Wohnung zu bleiben, wodurch gleichzeitig das Zusammenleben der Generationen und Kulturen verbessert wird. Wesentlich ist hierbei, dass der Mensch und seine konkrete Lebenswelt sowie die Handlungsoptionen des Einzelnen im Alltag im Zentrum stehen.

Kooperationspartner

Die Volksheimstätte Göttingen ist im Quartier mit 88 Wohnungen neben dem Wettbewerbsteilnehmer die Eigentümerin des zweitgrößten zusammenhängenden Wohnungsbestandes. Konzeptionelle Überlegungen wurden gemeinsam angestellt und strategische Ausrichtungen abgestimmt. Da die Volksheimstätte in naher Zukunft ebenfalls Veränderungen plant, werden die 595 Wohneinheiten des Wettbewerbsteilnehmers, die sich auf 28 Gebäude verteilen, nicht die einzigen Sanierungsobjekte auf dem Leineberg bleiben.



Eigentümerstruktur im Geschosswohnungsbau

- Kommunale und genossenschaftliche Eigentümer
- Überregionale Wohnungsunternehmen
- Einzeleigentümer / Streubesitz



Energieeffizienzkonzept

Ziele der energetischen Sanierung

Die Energieeffizienz ist ein grundsätzliches Ziel zeitgemäßer Sanierungsmaßnahmen.

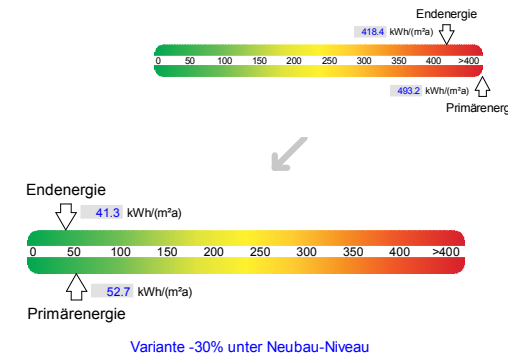
Aus der Umfrage der Hafen City Universität auf dem Leineberg, aus der das Nutzungszyklusmanagement entstanden ist, wurde die energetische Sanierung als wichtigster Maßnahmenvorschlag für Veränderungen an den Gebäuden genannt. Dies zeigt das große Interesse der Mieter an einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Modernisierung.

Bei der geplanten Sanierungsmaßnahme Leineberg steht eine nachhaltige Lösung für viele Teilbereiche im Vordergrund. Dabei soll mit einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung das Optimum an Energieeffizienz erreicht werden. Es wurden unterschiedliche Sanierungskonzepte erstellt, die kostenmäßig bewertet wurden. Alle Sanierungskonzepte waren auf Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂ Ausstoß ausgerichtet. Am Ende standen drei Varianten:

- eine ‚Low-Budget-Lösung‘, welche zwar auf Energieeinsparung ausgerichtet war, jedoch den Neubaustandard der EnEV 2006 nicht erreicht hätte. Weitere Lösungen erreichten
- den Neubaustandard und
- den Neubaustandard –30 %.

Jedes Konzept bedeutete in seiner Konsequenz einen veränderten Kostenaufwand. Bereits in dieser Planungsphase wurden die Förderprogramme und Zinssätze der KfW beobachtet, die einen großen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit haben. Alle Abwägungen führten dazu, dass ein ‚Neubaustandard –30 %‘ mit dem entsprechenden Tilgungszuschuss aus dem KfW CO₂ Gebäudesanierungsprogramm realisiert werden soll.

Der Bestand der Gebäude entspricht dem baujahrtypischen Standard aus Mitte der 60er Jahre mit all seinen Tücken und vor allem den Schwächen im Bereich der Wärmebrücken. So ist z. B. weder die oberste Geschossdecke, noch die Dachfläche mit Dämmung versehen. Kleinere Sanierungsmaßnahmen wurden im Laufe der Jahre immer wieder vorgenommen. So befinden sich in den Wohnungen zum Teil noch die ersten Holzfenster, teilweise sind bereits Kunststofffenster eingebaut, dessen Verglasung jedoch nur einen U-Wert von 3,0 W/m²K aufweist. Die Wohnungen wurden in den 80er Jahren größtenteils mit einer



Reduzierung des Energiebedarfs

Maßnahmenvorschläge (Vgl. Tabelle 1, S. 5f)	Häufigkeit der Nennung	Stichproben- anteil in %	Rang
A / altersgerechtes Wohnen	65	25 %	3
B / Wohnungsgröße	26	10 %	4
C / energetische Sanierung	152	59 %	1
D / Schallsolierung	66	26 %	2

Priorität der Maßnahmenvorschläge



zentralen Heizungsanbindung versehen, teilweise aber auch mit Gas-Einzelthermen. Aus Gründen der Kosten und der Verhältnismäßigkeit des Umbaus wurde damals auf eine Brauchwassererwärmung mittels Elektrodurchlauferhitzern gesetzt. Außer den vorgenannten Maßnahmen befinden sich die Gebäude noch im Ursprungszustand.

In der Planung waren einige Detailpunkte im Bereich der Wärmebrücken zu optimieren. Schließlich gilt es bei derartigen Sanierungen eine Lösung zu finden, die

- wirtschaftlich vertretbar ist,
- den anerkannten Regeln der Technik entspricht,
- nachhaltig wirksam, sowie
- schnell und ohne großen Aufwand umsetzbar ist.

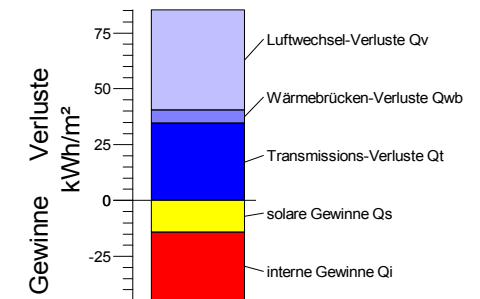
Beispielsweise werden die Balkone nicht vollständig entfernt und einfach durch neue ersetzt, wie es oft bei Sanierungen der thermischen Außenhülle erfolgt. Die vorhandenen Balkone sind in Ihrer Größe für heutige Verhältnisse als zu klein zu bezeichnen. Aus diesem Grund werden die vorhandenen Balkone als Wintergärten in die thermische Hülle mit einbezogen. Durch diese Maßnahme ist ein großer Teil der Wärmebrücken reduziert. Die Wohnungen erhalten darüber hinaus neue Vorstellbalkonanlagen in zeitgemäßen Dimensionen.

Ebenfalls galt es auch im Bereich des Daches eine innovative Lösung zu finden, welche den oben genannten Kriterien entspricht. Hier wurde eine einfache aber wirkungsvolle Lösung entwickelt, nämlich den Dachüberstand mit einer wasserfest verleimten Holzplatte herzustellen. Die Detailkosten liegen günstiger und die Ausführung ist sicherer als die üblichen konservativen Lösungsansätze.

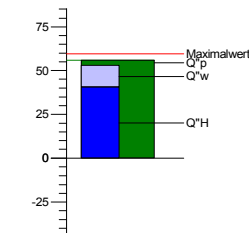
Das Gesamtpaket der energetischen Maßnahmen entspricht in der Determination denen, die aus den Förderprogrammen der KfW abzuleiten sind. Der Übersicht halber werden diese im Folgenden kurz aufgezählt:

- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke, der Fassade und der Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

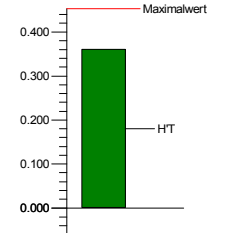
Energiebilanz Q^*H



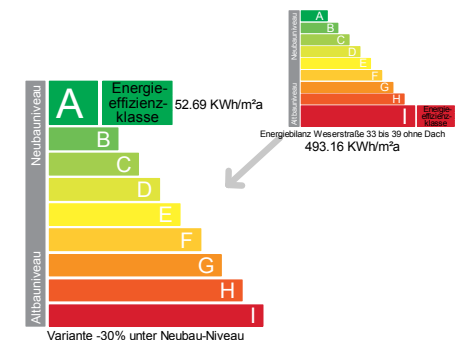
Primärenergie Q^*p



spez. Wärmeverlust H^*T



Energiebilanz



Endenergieeffizienzklasse vorher – nachher



- Rückbau von elektrischen Durchlauferhitzern zur Brauchwassererwärmung und Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung
- Rückbau von Gaseinzelthermen in einigen Gebäuden
- Erneuerung von Nahwärmeleitungen

Hülldämmung

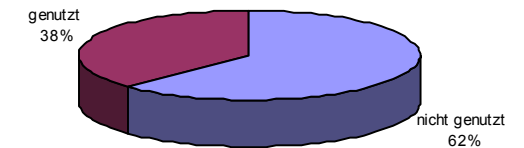
Die Häuser sind sämtlich mit einem Satteldach mit einer Neigung von 28° errichtet worden. Teilweise sind sie mit Tonziegeln, teilweise mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dachböden wurden von den Mietern zum Teil als Trockenraum genutzt.

Die günstigste und technisch beste Lösung ist, eine Dämmung direkt auf die Geschossdecke aufzubringen. Die Möglichkeit, ein Dämmelement mit einer oberseitigen Spanplatte einzusetzen, scheiterte an den Kosten und an der aus der Dämmstärke resultierenden verminderten Kopfhöhe im Bereich des Daches. Alternativ dazu wird jetzt eine Glaswollgedämmung mit einer Stärke von 180 mm und einer WLG 035 verlegt, die oberseitig eine Kaschierung aus Glasvlies aufweist. Um eine Begehbarkeit für Wartungszwecke sicherzustellen, wird ein 60 cm breiter Laufsteg aus Bohlen hergestellt.

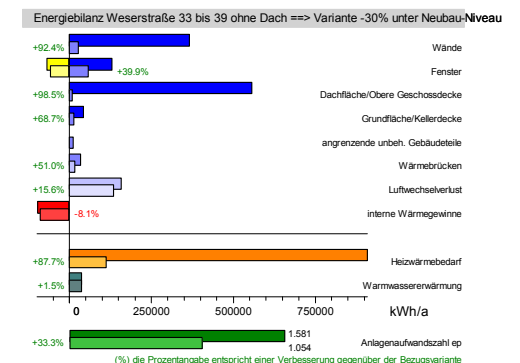
Die teilweise noch intakte Dacheindeckung fällt der Herstellung von Dachüberständen für die Dämmung der Fassade und dem Entfall der Wärmebrücke im Bereich des Überganges der traufseitigen Außenwand und dem Dach zum Opfer. Die Ziegeleindeckung wird vollständig erneuert und das Material eines ortsansässigen Herstellers verwendet. Dies reduziert den Aufwand von Transport und stärkt gleichzeitig die regionale Wirtschaft.

Die Fassaden werden mit einer Wärmedämmung aus Polystyrol mit einer Stärke von 140 mm und einer WLG 032 versehen. Es werden sämtliche Anschlussdetails äquivalent zu den Anforderungen der DIN 4108 Beiblatt 2 oder besser hergestellt.

Die Kellerdecken werden mit Kellerdeckendämmelementen aus beidseitig alukaschiertem Polyurethan-Hartschaum in der WLG 025 und einer Stärke von 83 mm verkleidet.



Mieterumfrage (Frage 22):
Dachboden genutzt / ungenutzt



Energiebilanz im Variantenvergleich

Fenster

Die Fenster werden sämtlich erneuert. Bei den Kunststofffenstern werden stahlverstärkte Fünf-Kammerprofile und eine Dreifach-Verglasung mit einem U-Wert von $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ eingesetzt. Jedes Fenster muss als Element einen Mindest-U-Wert von $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreichen. Die ausführende Firma ist verpflichtet, hierfür einen Nachweis nach DIN 4108 zu erbringen.

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Jede Wohnung erhält ein Gerät zur kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Mit diesen Geräten eines finnischen Herstellers besteht bereits große Erfahrung aus vorangegangenen Sanierungen. So wurden bereits ca. 800 Geräte im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und auch Neubauten vom Wettbewerbsteilnehmer eingesetzt. Da ein Optimum an Energieeffizienz bei gleichzeitiger Verbesserung der Nutzungsqualität erreicht werden soll, ist ein Verzicht auf eine Wohnraumlüftung nahezu undenkbar.

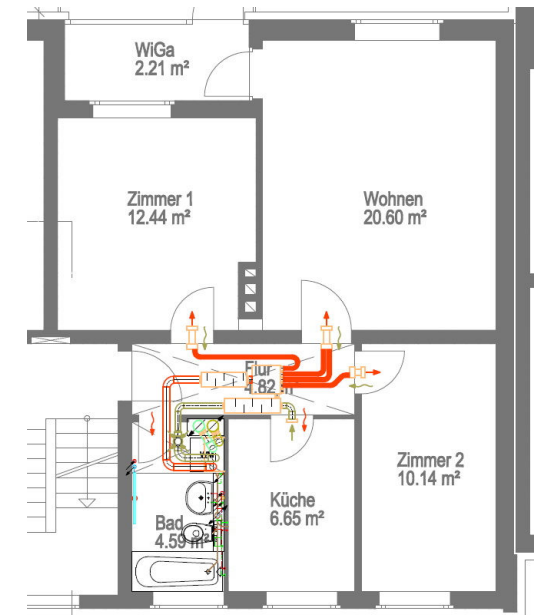
Die Zentrallüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft von 90 % werden in den Bädern oberhalb des Waschmaschinenstellplatzes installiert. Die Außen- und Fortluftführung erfolgt über Verteil- bzw. Sammellüftungsrohre nach außen über das Dach. Es werden jeweils die übereinander liegenden Wohnungen an einen gemeinsamen Lüftungsstrang angeschlossen. Die Rohrführung der Zu- und Abluft in den Wohnungen erfolgt in abgehängten Deckenbereichen. Die Installation der Zu- und Abluftkanäle erfolgt durch glattwandige, flexible Kunststoffrohre. Zur Vermeidung von Schallübertragungen von einem Raum zum anderen über die Lüftungsrohre werden zwischen den Räumen Schalldämpfer bzw. schalldämpfende Rohrverteilkästen installiert. Alle Wohnbereiche wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten je einen Zuluftauslass. In den Küchen und Badezimmern wird je ein Abluftventil montiert. Die Über- bzw. Nachströmung der Luft in die einzelnen Räume wird über Unterschnitte an den jeweiligen Zimmertüren gewährleistet.

Technische Daten des Zentralgerätes der Wohnraumlüftung:

Hersteller / Typ: Vallox KWL 090 PSL

Rückwärmezahl: 0,90, Elektr. Leistung beide Ventilatoren in der Auslegungsstufe: 38 W

Kreuz-Gegenstromwärmetauscher, Gleichstromventilatoren, Motorisch betriebene Sommerbypassklappe,



Haustechnische Installation



Filter in Fort- und Außenluft, 8-stufige, digitale Steuerung mit Zeitprogramm, automatische Bypassschaltung, Filteranzeige und Frostschutzfunktion.

Jedes Gerät kann in der Lüftungsmenge durch die acht Lüftungsstufen vom Mieter selbst reguliert werden. Die Geräte sind zwecks Erhaltung der Mindestluftwechselrate so konzipiert, dass diese durch den Mieter nicht abzuschalten sind. Die Geräte verfügen ferner über ein aufwändiges Filtersystem einschl. Pollenfilter, was zudem den Allergikern sehr zugute kommt. Der Wärmetauscher ist über eine elektronische Steuerung für den Sommerbetrieb abschaltbar.

Solarunterstützte Warmwasserbereitung

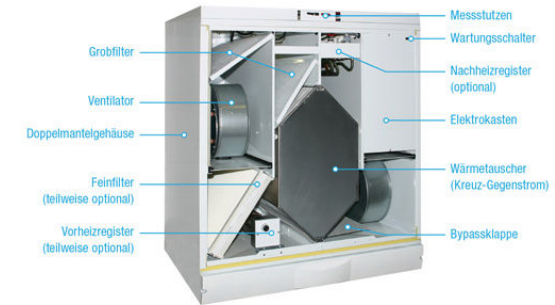
Die elektrischen Durchlauferhitzer werden durch eine zentrale Warmwasserversorgung ersetzt. Dabei erfolgt ferner eine Unterstützung der Warmwasserbereitung über eine Solaranlage mit durchschnittlich 40-50 m² Kollektorfläche. Diese Solaranlage erzielt einen theoretischen Jahresdeckungsanteil von 45 %.

In den Wohnungen sind teilweise Gas-Durchlauferhitzer, elektrische Durchlauferhitzer (Bäder) und elektrische Untertischspeicher (Küchenspülen) im Bestand vorhanden. Bei dieser Art der Warmwasserbereitung sind Wärmeverluste an Rohrleitungen durch Zirkulation bzw. am Trinkwarmwasserspeicher nicht vorhanden.

Die Energiekosten für die elektrische Warmwasserbereitung sind sehr hoch gegenüber den Gaskosten (0,22 € pro kWh Strom gegenüber 0,07 € pro kWh Gas). Bei den Gas-Durchlauferhitzern sind zusätzliche Kosten für Wartung und Schornsteinfeger-Gebühren durch den Nutzer zu zahlen. Nach Umstellung auf eine, durch die Solaranlage unterstützte zentrale Warmwasserversorgung mit adäquater Kollektorfläche und einem theoretischen Jahresdeckungsanteil von 45 % wird der Einsatz von Energie (Gas) deutlich minimiert. Ferner wird der Komfort der Warmwasserversorgung deutlich verbessert, da dann Warmwasser an jeder Zapfstelle sofort vorhanden ist.

Heizung

Bei den aktuell zur Sanierung anstehenden Gebäuden werden die folgenden aufgeführten Maßnahmen durchgeführt. Die Gebäude ‚An der Thomaskirche 6-10‘ (18 WE), ‚Ilmeweg 13-17‘ (21 WE), ‚Weserstraße 1-5a‘ (32 WE) und ‚Weserstraße 7-11‘ (28 WE) werden über die Doppelkesselanlage mit Wärme für die statischen Heizflächen versorgt. Die Doppelkesselanlage



Lüftungseinheit mit Kreuz-Gegenstrom- Wärmetauscher



Modul für die digitale Lüftungssteuerung



besteht aus 2 gasbefeuernten Niedertemperaturheizkesseln mit jeweils 335 kW. Die Regelung der einzelnen Heizgruppen erfolgt nach der Außentemperatur. Die Doppelkesselanlage wurde im Jahr 1994 erstellt und wird weiter verwendet.

Die Nachheizung für die zentrale Warmwasserbereitung in den beiden Mehrfamilienwohnhäusern „An der Thomaskirche 6-10“ und „Ilmeweg 13-17“ erfolgt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ebenfalls über diese Doppelkesselanlage.

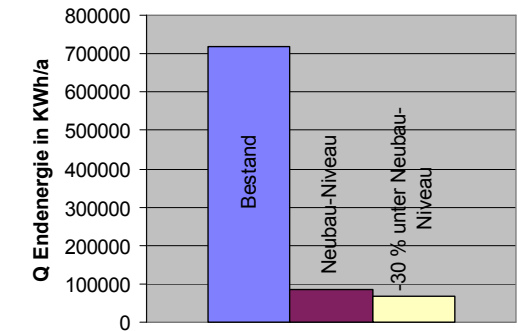
In den Wohngebäuden an der Weserstraße, zum einen Nr.29 und 31, und zum anderen Nr. 33-39 sind Gasthermen durch eine Zentralheizung zu ersetzen. Das Vorhandensein der Einzelthermen war einer der Hauptgründe, diese Gebäude an den Anfang der Sanierungsabwicklung im Quartier zu setzen. Die rechnerisch ermittelten Werte für die Primär- und Endenergie sind entsprechend hoch ausgefallen, so dass sich eine Einstufung in die schlechteste Energieeffizienzklasse I im Status quo ergibt. Die 48 WE werden über eine im Gebäude Nr. 33 neu installierte Brennwert- Kesselanlage (225 kW) mit Wärme für die statischen Heizflächen und die zentrale Warmwasserbereitung versorgt und ermöglicht im Zusammenhang mit den sonstigen Dämmmaßnahmen eine Einstufung in die Energieeffizienzklasse A nach Abschluss der Sanierung. Die Regelung erfolgt nach der Außentemperatur, die Warmwasserversorgung wird von der Solaranlage unterstützt.

In sämtlichen Wohnungen werden die vorhandenen einfachen Heizkörperabsperrentile gegen Thermostatventile (Regelgüte 1K) ausgetauscht, welche den Mietern ein differenzierteres Einstellen der gewünschten Raumtemperatur ermöglichen.

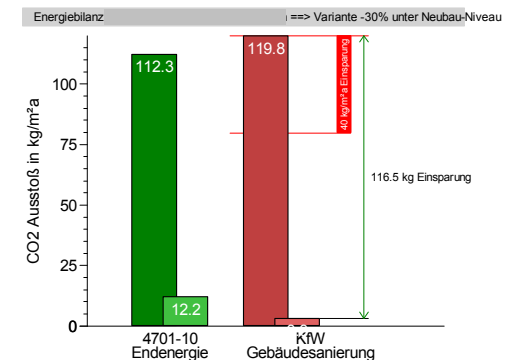
Das vorhandene Fernheizleitungsnetz zwischen der Heizzentrale und den einzelnen Mehrfamilienwohnhäusern besteht aus erdverlegtem Stahlrohr mit einer Isolierung aus künstlichen Mineralfasern und einem Bitumenmantel.

Als neu zu verlegendes Fernleitungsrohr kommen Kunststoffrohrleitungen aus hochdruckvernetztem Polyethylen (PE-X) mit einer verstärkten Isolierung aus Polyurethanschaum zur Ausführung. Der Wärmeverlust der Kunststoffrohrleitung beträgt bei einer Überdeckungshöhe von 0,6 m und einer mittleren Betriebstemperatur von 60°C 13 W/m. Bei der vorhandenen Stahlrohrleitung kann von einem Wärmeverlust von lediglich 30 W/m ausgegangen werden. Zur Abrundung der Energieeffizienz werden auf den Gebäuden mit Dachflächen in Südausrichtung Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung errichtet. Der Strom wird in das Netz der EON Mitte AG eingespeist. Hierzu wurden Abstimmungen mit der EON Mitte AG getroffen.

Mit weiteren Energieversorgern, vorrangig den Stadtwerken Göttingen für die Gasversorgung, wurden ebenfalls Absprachen getroffen und gemeinsam festgelegt, dass an der Grundversorgung zunächst keine Veränderungen durchgeführt werden sollen.



Endenergiebedarf im Variantenvergleich

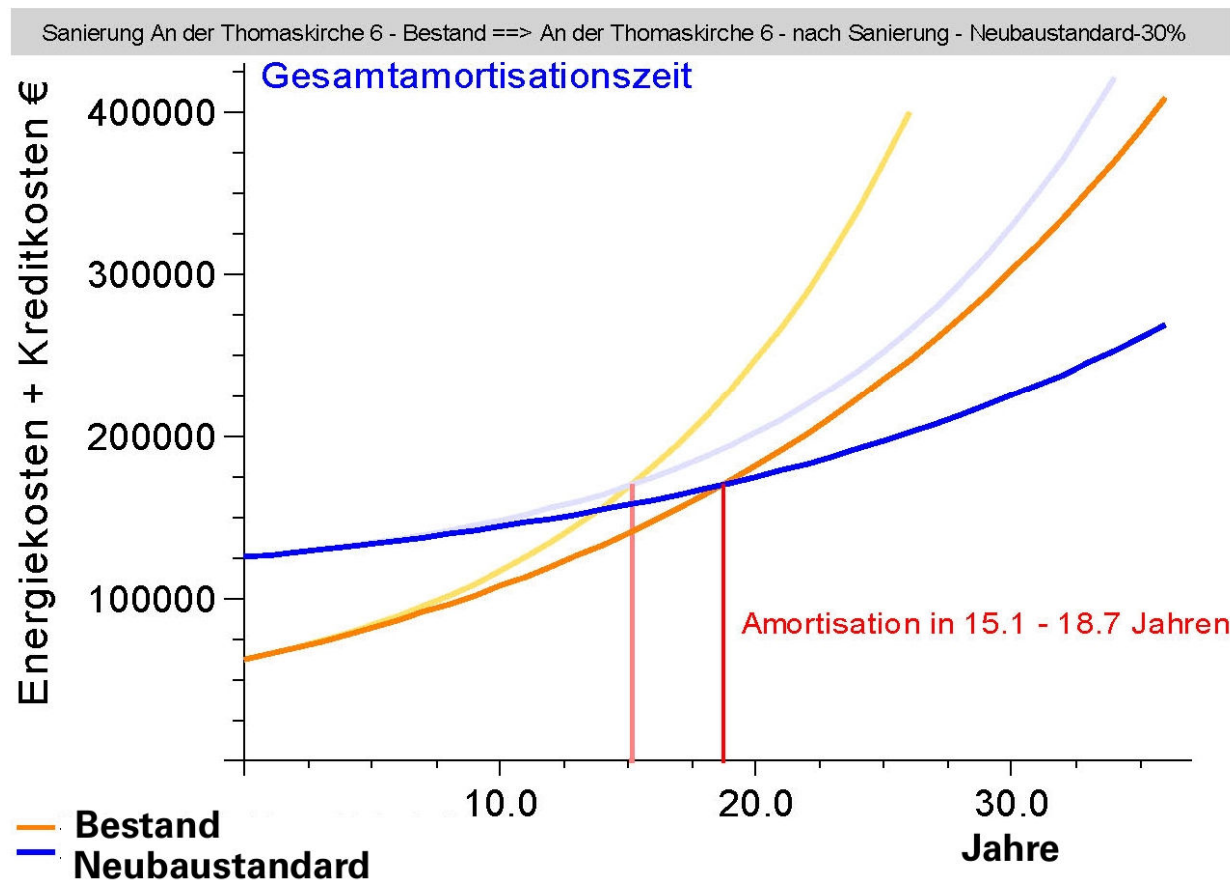


CO2 Einsparung



Insgesamt wird durch die Maßnahmen eine Reduzierung des Endenergiebedarfes von rund 80 % erreicht. Allein durch die Sanierung von 12 Hauseingängen mit 87 Wohnungen in 2009 wird eine CO₂ Reduzierung von rund 70 % und eines jährlichen Volumens von 535 (!) Tonnen erreicht.

Annahme: Steigerung der Energiekosten min 5% max 9% pro Jahr



Relation von Investitionskosten zu
Energiekosteneinsparung,
Energieberechnungen durchgeführt mit dem
Programm „Wärme + Dampf, Rowasoft“



Fragebogen - Energiemanagement - Seite 1

Name Konzeptgebiet
JOHNQUARTIER LEINEBERG

Typegebäude Nr.
1

Straße Typegebäude:
WESERSTRASSE

Hausnr.:
33-39

Zustand des Gebäudes NACH der Sanierung

Anzahl Vollgeschosse ohne Keller- und Dachgeschoss
04

Anzahl Wohnungen
032

beheizte Wohnfläche gerundet
02352,0 m²

lichte Raumhöhe (ca.) überwiegende Raumhöhe oder Mittelwert
2,50 m

Typengebäude repräsentiert ca. **072** % der Wohnungen des Konzeptgebietes

Baujahr des Gebäudes
☐ bis 1918 ☐ 1969 - 1978
☐ 1919 - 1948 ☐ 1979 - 1983
☐ 1949 - 1957 ☐ 1984 - 1994
☒ 1958 - 1968 ☐ ab 1995

direkt angrenzende Nachbargebäude
☒ keins (freistehend)
☐ auf einer Seite
☐ auf zwei Seiten

Grundriss
☐ kompakt Länge max. 3 x Breite
☒ langgestreckt oder gewinkelt oder komplizierter

Dach
☐ Flachdach oder flach-geneigtes Dach
☒ Dachgeschoss unbeheizt
☐ Dachgeschoss teilweise beheizt
☐ Dachgeschoss voll beheizt
☐ Gauben oder andere Dachaufbauten vorhanden

Keller
☐ nicht unterkellert
☒ unbeheizter Keller
☐ teilweise beheizter Keller
☐ voll beheizter Keller

Konstruktionsart
massiv Holz

Modernisierung: nachträglich aufgebrachte Dämmung

Dach (Flach- oder Steildach) ☐ massiv ☒ Holz

oberste Geschossdecke ☒ massiv ☐ Holz

Außenwände ☒ massiv ☐ Holz

Fußboden zum Keller oder Erdreich ☒ massiv ☐ Holz

Besonderheit: ☐ Großtafelbauweise, Plattenbau

Dämmstärke (gerundet) in cm
2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40

gedämmter Flächenanteil
20 40 60 80 100 %

Fensterart
Anzahl Scheiben
☐ 1 Scheibe
☐ 2 Scheiben
☒ 3 Scheiben

Besonderheit Verglasung
☒ Wärmeschutzverglasung (üblich: ab 1995)

Rahmen
☐ Holzrahmen
☒ Kunststoffrahmen
☐ Alu- oder Stahlrahmen
☐ Passivhausrahmen

Lüftungsanlage
☐ keine
☐ Abluftanlage (kontinuierl. betrieben)
☐ Zu-/Abluftanlage mit 60% Wärmerückgewinnung
☒ Zu-/Abluftanlage mit 80% Wärmerückgewinnung

Kurzverfahren Energieprofil **WU**
nicht ausfüllen
ID: **7260328413**

Typgebäude Nr.

Fragebogen - Energetische Sanierung - Seite 2

Zentralheizung bzw. Gas-Etagenheizung (falls vorhanden)

☒ Zentralheizung (10)
☐ Gas-Etagenheizung

Zentralheizung bzw. Gas- Etagenheizung versorgt:
☒ das ganze Gebäude ☐ Teile des Gebäudes, nämlich: ☐ nur raumweise Beheizung
☐ 75% ☐ 50% ☐ 25% der Wohnfläche

☒ Kessel oder Therme (11)

Brennstoff	Kesseltyp	Baujahr
<input type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Konstanttemperatur	<input type="checkbox"/> bis 1986
<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Niedertemperatur	<input type="checkbox"/> 1987-1994
<input type="checkbox"/> Flüssiggas	<input checked="" type="checkbox"/> Brennwertkessel	<input checked="" type="checkbox"/> ab 1995 Neu

☐ Holzkessel

Brennstoff

☐ Pellets oder Holzhackschnitzel
☐ Scheitholz

☐ Elektro-Wärmepumpe (12)

Wärmequelle

☐ Außenluft
☐ Erdreich/Grundwasser } ☐ zusätzl. elektrischer Heizstab

Baujahr

☐ bis 1994
☐ ab 1995

☐ Elektro-Speicher für Heizzwecke

☐ Nah-/Fernwärme (13)

Brennstoff

☐ fossil
☐ Biomasse

Wärmeerzeugung

☐ Kessel / Heizwerk
☐ Heizkraftwerk / BHKW ☐ Anteil Kraft-Wärme-Kopplung > 50%
☐ nicht bekannt

Heizungsverteilung (13)

Verlaufen Heizungsrohre im unbeheizten Keller oder Dach? ☒ ja ☐ nein

Baualter der Heizungsverteilung (14)

☐ bis 1978 ☐ 1979 bis 1994
☐ bis 1978, nachträgl. gedämmt ☒ ab 1995 **Neu**

Raumweise Beheizung (falls vorhanden)

☐ Einzelöfen mit Brennstoff: ☐ Heizöl ☐ Kohle ☐ Holz ☐ Gas

☐ Elektro-Heizgeräte / Elektro-Öfen auch elektrische Fußbodenheizung ☐ als Nachtspeichergeräte (Sonderart)

Warmwasserbereitung (15)

<input checked="" type="checkbox"/> kombiniert mit Zentralheizung oder Etagenheizung (s.o.) <input type="checkbox"/> direkt mit Gas befeuerter Speicher <input type="checkbox"/> zentraler Elektro-Speicher <input type="checkbox"/> Kellerluft-/Abluft-Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Gas-Durchlauferhitzer <input type="checkbox"/> Elektro-Durchlauferhitzer <input type="checkbox"/> Elektro-Speicher / -Kleinspeicher	<p>Zentrale Warmwasserbereitung</p> <input checked="" type="checkbox"/> mit Warmwasserzirkulation <input checked="" type="checkbox"/> mit thermischer Solaranlage <p>Baualter der Verteilung</p> <input type="checkbox"/> bis 1978 <input type="checkbox"/> bis 1978, nachträgl. gedämmt <input type="checkbox"/> 1979 bis 1994 <input checked="" type="checkbox"/> ab 1995 Neu	<p>Einbau Speicher bzw. Durchlauferhitzer</p> <input type="checkbox"/> bis 1994 <input checked="" type="checkbox"/> ab 1995 Neu
---	--	--

BESONDERHEITEN des Zustands VOR Sanierung (im Fall einer Änderung) (16)

früher überwiegend:

☐ Einfach-Verglasung
☐ Einzelöfen
☒ Gas-Etagenheizung
☐ Warmwasserbereitung mit Strom

☐ Haupt-Energieträger war früher:
☒ Erdgas ☐ Heizöl ☐ Kohle ☐ Strom

☒ Versorgung früher ohne Kraft-Wärme-Kopplung

IWU Kurzverfahren Energieprofil

nicht ausfüllen

ID:

4594328410



Fragebogen - Energetische Sanierung - Seite 1

Name Konzeptgebiet: **WOHNQUARTIER LEINEBERG** Typgebäude Nr. **2**
 Straße Typgebäude: **AN DER THOMASKIRCHE** Hausnr.: **6**

Zustand des Gebäudes NACH der Sanierung

Anzahl Vollgeschosse ohne Keller- und Dachgeschoss: **03** (1)
 Anzahl Wohnungen: **006**
 beheizte Wohnfläche gerundet: **00320,0** m²
 lichte Raumhöhe (ca.) überwiegende Raumhöhe oder Mittelwert: **2,0** m

direkt angrenzende Nachbargebäude (3)
☐ keins (freistehend)
☒ auf einer Seite
☐ auf zwei Seiten

Dach (5)
☐ Flachdach oder flachgeneigtes Dach
☒ Dachgeschoss unbeheizt
☐ Dachgeschoss teilweise beheizt
☐ Dachgeschoss voll beheizt
☐ Gauben oder andere Dachaufbauten vorhanden

Typgebäude repräsentiert ca. **028** % der Wohnungen des Konzeptgebietes

Baujahr des Gebäudes (2)
☐ bis 1918 ☐ 1919 - 1948 ☐ 1949 - 1957 ☒ 1958 - 1968 ☐ 1969 - 1978 ☐ 1979 - 1983 ☐ 1984 - 1994 ☐ ab 1995

Grundriss (4)
☒ kompakt Länge max. 3 x Breite
☐ langgestreckt oder gewinkelt oder komplizierter

Keller (6)
☐ nicht unterkellert
☒ unbeheizter Keller
☐ teilweise beheizter Keller
☐ voll beheizter Keller

Konstruktionsart Modernisierung: nachträglich aufgebrachte Dämmung (7)

	massiv	Holz	Dämmstärke (gerundet) in cm	gedämmter Flächenanteil
Dach (Flach- oder Steildach)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30	20 40 60 80 100 %
oberste Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Fußboden zum Keller oder Erdreich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

 Besonderheit: ☐ Großtafelbauweise, Plattenbau

Fensterart Anzahl Scheiben Besonderheit Verglasung Rahmen (8)
☐ 1 Scheibe ☐ 2 Scheiben ☒ 3 Scheiben
☒ Wärmeschutzverglasung (üblich: ab 1995)
☐ Holzrahmen ☒ Kunststoffrahmen ☐ Alu- oder Stahlrahmen ☐ Passivhausrahmen

Lüftungsanlage (9)
☐ keine
☐ Abluftanlage (kontinuierl. betrieben)
☐ Zu-/Abluftanlage mit 60% Wärmerückgewinnung
☒ Zu-/Abluftanlage mit 80% Wärmerückgewinnung

Kurzverfahren Energieprofil **IWU**

nicht ausfüllen

ID: **7260328413**

Fragebogen - Energetische Sanierung - Seite 2

Typgebäude Nr. **2**

Zentralheizung bzw. Gas-Etagenheizung (falls vorhanden)
☒ Zentralheizung ☐ Gas-Etagenheizung
 Zentralheizung bzw. Gas-Etagenheizung versorgt: ☒ das ganze Gebäude ☐ Teile des Gebäudes, nämlich: ☐ nur raumweise Beheizung ☐ 75% ☐ 50% ☐ 25% der Wohnfläche (10)
☐ Kessel oder Therme Brennstoff: ☐ Erdgas ☐ Heizöl ☐ Flüssiggas Kesseltyp: ☐ Konstanttemperatur ☐ Niedertemperatur ☐ Brennwertkessel Baujahr: ☐ bis 1986 ☐ 1987-1994 ☐ ab 1995 (11)
☐ Holzkessel Brennstoff: ☐ Pellets oder Holzhackschnittel ☐ Scheitholz
☐ Elektro-Wärmepumpe Wärmequelle: ☐ Außenluft ☐ Erdreich/Grundwasser } ☐ zusätzl. elektrischer Heizstab Baujahr: ☐ bis 1994 ☐ ab 1995 (12)
☐ Elektro-Speicher für Heiz Zwecke
☒ Nah-/Fernwärme Brennstoff: ☒ fossil ☐ Biomasse Wärmeerzeugung: ☒ Kessel / Heizwerk ☐ Heizkraftwerk / BHKW ☐ nicht bekannt Anteil Kraft-Wärme-Kopplung > 50%
 Heizungsverteilung (13) Verlaufen Heizungsrohre im unbeheizten Keller oder Dach? ☒ ja ☐ nein
 Baualter der Heizungsverteilung (14) ☐ bis 1978 ☐ 1979 bis 1994 ☒ bis 1978, nachträgl. gedämmt ☐ ab 1995

Raumweise Beheizung (falls vorhanden)
☐ Einzelöfen mit Brennstoff: ☐ Heizöl ☐ Kohle ☐ Holz ☐ Gas
☐ Elektro-Heizgeräte / Elektro-Öfen auch elektrische Fußbodenheizung ☐ als Nachtspeichergeräte (Sondertarif)

Warmwasserbereitung (15)
☒ kombiniert mit Zentralheizung oder Etagenheizung (s.o.) ☐ direkt mit Gas befeuerter Speicher ☐ zentraler Elektro-Speicher ☐ Kellerluft-/Abluft-Wärmepumpe
 Zentrale Warmwasserbereitung ☒ mit Warmwasserzirkulation ☒ mit thermischer Solaranlage
 Baualter der Verteilung ☐ bis 1978 ☐ bis 1978, nachträgl. gedämmt ☐ 1979 bis 1994 ☒ ab 1995 **Neu**
 Einbau Speicher bzw. Durchlauferhitzer ☐ bis 1994 ☒ ab 1995 **Neu**

BESONDERHEITEN des Zustands VOR Sanierung (im Fall einer Änderung) (16)
 früher überwiegend: ☐ Einfach-Verglasung ☐ Einzelöfen ☐ Gas-Etagenheizung ☒ Warmwasserbereitung mit Strom
☒ Haupt-Energieträger war früher: ☒ Erdgas ☐ Heizöl ☐ Kohle ☐ Strom
☒ Versorgung früher ohne Kraft-Wärme-Kopplung

IWU Kurzverfahren Energieprofil

nicht ausfüllen

ID: **4594328410**

Partizipationskonzept

Durch eine transparente Zusammenarbeit von Kommune, Kirche, gemeinnützigen, überkonfessionellen Trägern und anderen lokalen Akteuren wird eine vertrauensvolle Vernetzungs- und Kooperationsstruktur aufgebaut. Die Beteiligung aller Akteure vor Ort, die Zusammenarbeit der handelnden Personen aus Jugend-, Alten- und Familienarbeit ermöglicht eine „Kooperation der kurzen Wege“. Die gewachsene zentrale Rolle der Kirchengemeinde in diesem kleinen Stadtteil wird beibehalten und gleichzeitig durch überkonfessionelle und interkulturelle Angebote ergänzt. Grundsatz: Kooperation statt Konkurrenz.

Bei den Zielen, die verfolgt werden, geht es vorrangig darum, identitätsstiftende Elemente durch Stärkung der Eigeninitiative heraus zu arbeiten und die Entwicklung von Bürgerbewusstsein für den Stadtteil in stabile soziale Netze einzubinden. Die Initiative im Quartier wird dabei als Querschnittsaufgabe verstanden, in der gestalterische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte zusammengeführt werden. Dies bedingt die Notwendigkeit, nachhaltige Strukturen zu entwickeln.



Bürgerforum Leineberg

Das Bürgerforum Leineberg ist eine von der städtischen Verwaltung organisierte Veranstaltung, die dem Austausch zwischen Bewohnern und Vertretern der Stadtverwaltung zu unterschiedlichen Themenbereichen wie Schulversorgung, Kinderbetreuung oder Verkehr dient. Das Bürgerforum wird von der Stadt in Stadtteilen ohne Ortsräte durchgeführt.

Treffpunkt Leineberg

Durch die Initiative „Gut versorgt in jedem Alter“ wird im Bereich der Quartiersmitte / Ladenzentrum ein „Treffpunkt Leineberg“ als Veranstaltungs- und Begegnungsort eingerichtet, der Möglichkeiten zur Begegnung und Kommunikation, für Veranstaltungen, Erzählcafés, Gruppentreffen, Mittagstisch, Kaffeenachmittage, Stammtische etc. eröffnet.

Vereine

Der Verein Abenteuerspielplatz Leineberg e.V. wurde 1974 zur Förderung der Kinder- und Jugendhilfe im Stadtteil Leineberg gegründet und war Mitinitiator des ehemaligen städtischen Abenteuerspielplatzes im Stadtteil Leineberg.



Planungsworkshop Leineberg

Der Fußballverein Sportfreunde Leineberg 1971 e.V. hatte ursprünglich sein Vereinslokal im Einkaufszentrum Allerstraße. Viele Leineberger Bewohner sind aktive Vereinsmitglieder. Der Verein engagiert sich auch im Bereich Jugendsport.

Bewohnerbeteiligung im Forschungsprojekt

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Forschungsfeld für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (REFINA) geförderten Forschungsprojekts ‚Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Ein Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren‘ wurde im Jahr 2007 eine Quartiersuntersuchung am Leineberg durchgeführt. In diesem Zusammenhang fand eine vielschichtige Bewohnerbeteiligung (Befragung, Workshops) statt, deren Ergebnisse bei den städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zugrunde gelegt werden.

Beteiligung der Mieter in konkreten Sanierungsobjekten

Im Vorfeld fand eine Befragung der Mieter durch die beiden Planungsbüros in den von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Häusern des Wettbewerbsteilnehmers statt. Hier wurden alle relevanten spezifischen Bedürfnisse der Mieter in Bezug auf Wohnumfeld und Gebäude abgefragt. Die Fragebögen wurden dem jeweiligen Zustand der Gebäude angepasst.

Zusätzlich fand bereits in der Planungsphase in Ergänzung der Mieterbefragung eine Wohnungsbegehung jeder Wohnung statt. So kann unter Berücksichtigung der persönlichen Bedürfnisse der Mieter und deren individuellen Einrichtungen im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen ein konkreter Abgleich durchgeführt werden. Um den zeitlichen Ablauf der Arbeiten innerhalb der Wohnungen genau festzulegen, fand vier Wochen vor Beginn der Arbeiten eine erneute Begehung jeder Wohnung mit den Fachbauleitern der einzelnen Gewerke statt. Dies stellt sicher, dass jeder Mieter nochmals seine Wünsche zum Ausdruck bringen kann und seine Ansprechpartner für die Umbauphase kennen lernt. So wird der Mieter auch ein wenig Bauherr für seine Wohnung, der z. B. mit dem Maler die farbliche Gestaltung seiner Wände besprechen kann und selbst festlegt, ob er eine Dusche oder eine Wanne haben möchte.

Ältere, Kranke oder Mieter mit besonderen persönlichen Umständen (z. B. Schichtarbeit, Familien mit Kleinkindern, etc.) werden durch ein individuelles Hilfskonzept des Wettbewerbsteilnehmers betreut. Allein für die Gewährleistung dieses Konzeptes stehen neben der Bauleitung der Büros vor Ort die drei Mitarbeiter des Wettbewerbsteilnehmers den Mietern als Ansprech-



Spielplatzeinweihung



Gespräche mit Mietern



partner zur Verfügung. Kontaktmöglichkeiten werden durch Aushänge vor Ort präsent gemacht. Es werden selbstverständlich auch Möglichkeiten gefunden, wie z. B. die Ausquartierung der Mieter für den Zeitraum der Ausführung der Arbeiten innerhalb der Wohnung. Diese werden auf den jeweiligen Mieter und seine Bedürfnisse abgestimmt. Es stehen Möglichkeiten zur Nutzung einer Ferienwohnung, Hotelzimmer oder kurzzeitige Pflegeplätze in einem Heim zur Verfügung. Die entstehenden Kosten werden vollständig vom Wettbewerbsteilnehmer getragen.

Während der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wird eine Betreuung der Mieter durch ein eingerichtetes Mieterbüro direkt auf der Baustelle mit turnusmäßigen Sprechstunden sichergestellt.

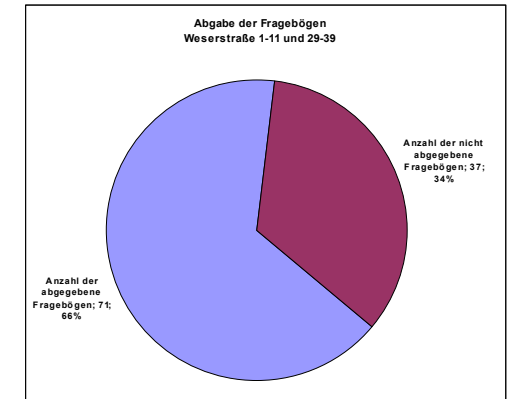
Unabhängig davon wird in Erwägung gezogen, ein dauerhaftes Mieterbüro für das Wohnquartier Leineberg einzurichten. In einem anderen Wohngebiet wird seit geraumer Zeit ein Mieterbüro dauerhaft angeboten. Hier haben die Mieter die Möglichkeit, mit den Mitarbeitern persönlich in Kontakt zu treten. Ferner findet auch ein Aktivitätenangebot in regelmäßigen Abständen für unterschiedliche Zielgruppen statt.

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing-Konzept

Ziel einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit ist es, das Image des Quartiers nach innen und außen zu stärken. Hier wären sowohl die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner auf die vorhandenen Stärken anzusprechen, um so eine stärkere Standortbindung zu bewirken - wie auch das Potenzial der Hinzuziehenden, die bislang den Leineberg nur unzureichend als Wohnadresse registriert haben. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen bilden eine gute Grundlage für ein wirksames Standortmarketing.

Da Standortentscheidungen allerdings nicht nur von der subjektiven Wahrnehmung, sondern auch von objektiven Abwägungen abhängig gemacht werden, soll der Leineberg als ‚Zukunftsquartier‘ präsent werden, in dem flächendeckend ein besonders hoher Standard bei Energieeinsparung und -effizienz beachtet wird. Dies kann im Wettbewerb um Wohnstandorte ein besonderes Alleinstellungsmerkmal sein. Ferner könnten die Claims ‚innenstadtnah‘, ‚im Grünen‘ und ‚gemeinschaftlich‘ Schlüsselbotschaften einer Standortwerbung für den Leineberg darstellen.

Als Medien können z.B. Quartiersfeste und Kampagnen, Quartierzeitung (z.B. Leineberg Bote) und auch Presseinformationen als Beilage im Göttinger Tageblatt akquiriert werden. Hierbei ist auf durchgängiges Design und Botschaft zu achten.



Bewohnerbeteiligung: 66% der Fragebögen wurden beantwortet abgegeben



Finanzierungskonzept

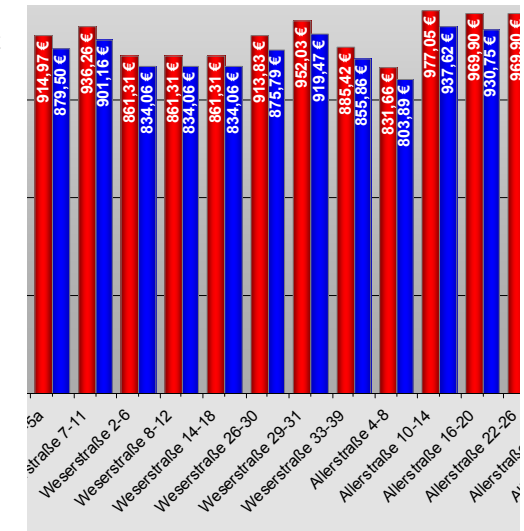
Der Gesamtrahmen der Sanierung und der Finanzierung für die nächsten 6 Jahre wird voraussichtlich 36.000 TEURO betragen. Grundlage hierfür ist die ausführliche Gesamtkostenaufstellung aus dem Jahre 2004, die den Rahmen festschreibt. Für die zu sanierende Wohnfläche von 38.327 m² aus dem Bestand und 39.814 m² nach Umsetzung der Planung wurde ein Investitionsvolumen von 35.873 TEURO ermittelt. Bei den einzelnen Gebäuden ergibt sich eine Schwankungsbreite der Bau- und Baunebenkosten von 831,- € bis 977,- € je m² Wohnfläche, die sich aus Gebäudegröße, Wohnungsgröße und aktuellem Zustand gemäß Statusanalyse ergibt. Für die Realisierung werden auch Eigenmittel des Wettbewerbsteilnehmers für nicht aktivierungsfähige Kosten im Rahmen der Instandhaltung verwendet.

Mit banküblichen freien Konditionen am Kreditmarkt ist eine Investition wirtschaftlich nicht möglich, wenn das Ziel der Kaltmiete weiterhin eher im Marktmittel bei ca. 5,00 Euro liegen soll. Die Finanzierung soll über die Programme der KfW finanziert werden (KfW 141/151/155). Bei dem CO₂ Sanierungsprogramm werden 12,5 % Darlehensverzicht angestrebt.

Die Finanzierung 2009 ist gesichert, die Finanzierung 2010 wird aktuell vorbereitet. Das Land Niedersachsen bietet ein zinsgemindertes CO₂ Sanierungsprogramm 2009/2010, was in die Finanzierung eingearbeitet werden soll. Die Sicherstellung der Baukosten erfolgt über abgeschlossene Pauschalverträge, teilweise auch mit Optionen für das Folgejahr. Permanente Baukostenkontrollen gewährleisten weiterhin die Einhaltung des Finanzrahmens.

Der Wettbewerbsteilnehmer wird die Investitionen über 45 Jahre abschreiben. Abschreibungshilfen und verlorene Zuschüsse würden das Sanierungsprogramm stabilisieren. Auch Mittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ wären wünschenswert.

Die Verschärfung der EnEV in 2009 kann kontraproduktiv sein, wenn es dadurch zur Steigerung der Kosten kommt.



Baukosten je m2 Wohnfläche



Durchführungskonzept

Entscheidungsgrundlagen

Der Wettbewerbsteilnehmer ist im Besitz von 723 WE im Wohngebiet Leineberg, von denen 595 noch konkret zur Sanierung anstehen. Um den Investitionsrahmen näher einzugrenzen, wurde aus diesem Grunde in der ersten Jahreshälfte 2004 ein Planungsbüro mit der Statusanalyse und Entwicklung eines Rahmenkonzeptes zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes beauftragt. In diesem Zuge wurden detaillierte Kostenberechnungen durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage dienten. Die vorhandene Grundsubstanz und die Wohnzufriedenheit der Mieter rechtfertigt die Investition in dieses Wohnquartier.

Die zu treffende Entscheidung konnte nur in zwei Richtungen erfolgen. Nicht investieren und die Gebäude abwohnen, dies hätte einer sozialen Abstufung des Leineberges entsprochen, oder umfängliche energetische und funktionale Sanierung, mit dem Ziel, die Mieterstruktur zu stabilisieren und zu verbessern um ein stadtnahes, gut vermietetes Quartier zu schaffen.

Sanierungsumfang

Energetische Sanierung

Aufbauend auf das im Jahre 2004 entwickelte Rahmenkonzept wurde für die vier zur Modernisierung anstehenden Gebäude zum Start der Gesamtmaßnahme ein konkretes Sanierungspaket festgelegt, das auf Ergebnissen beruht, die in alternativen Untersuchungen durchgeführt wurden. Die vier zum Beginn der Maßnahme betroffenen Gebäude haben 87 WE und verteilen sich auf 12 Hauseingänge. Der Gesamtsanierungsbedarf erstreckt sich auf 28 drei- und viergeschossige Gebäude mit insgesamt 78 Zugängen.

Im Mittelpunkt der Sanierungsüberlegungen steht die energetische Optimierung der Gebäude. Dies gelingt durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, die Dämmung der obersten Geschossdecke, das Aufbringen der Kellerdeckendämmung, die Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung und den Einbau der neuen Brennwerttherme als Zentralheizung bzw. die Übernahme der bestehenden Heizkessel mit Optimierung der peripheren Anlage.

Kostenkalkulation						
Kostenübersicht pro Gebäude						
Stelle und Planungsnummer	WE	Kosten pro Gebäude gesamt	Wohnfläche	Kosten pro qm	Wohnfläche	Kosten pro qm
			Bruttowert	Bruttowert	Netzwert	Netzwert
1 Ostweg 30-37-38 (Planungsnummer 30-38-43/244-46-48-50)	11	843.419,92 €	4.066,97 m²	2.074,02 €/m²	3.946,97 m²	2.136,97 €/m²
2 Fußweg 14-16-17	40	2.412.600,00 €	2.344,20 m²	1.030,90 €/m²	2.344,20 m²	1.030,90 €/m²
3 Fußweg 12-14-16-18-20	42	2.413.686,00 €	2.344,20 m²	1.030,90 €/m²	2.344,20 m²	1.030,90 €/m²
4 Fußweg 19-21	24	1.400.100,00 €	1.360,00 m²	1.030,90 €/m²	1.360,00 m²	1.030,90 €/m²
5 Fußweg 19-21-27	24	1.400.100,00 €	1.360,00 m²	1.030,90 €/m²	1.360,00 m²	1.030,90 €/m²
6 Weststraße 14-16-18	32	1.912.107,00 €	1.860,00 m²	1.028,01 €/m²	1.860,00 m²	1.028,01 €/m²
7 Weststraße 18-20	28	1.882.840,00 €	1.817,92 m²	1.035,90 €/m²	1.817,92 m²	1.035,90 €/m²
8 Weststraße 14-16	16	1.400.177,00 €	1.372,12 m²	1.020,45 €/m²	1.372,12 m²	1.020,45 €/m²
9 Weststraße 16-18	24	1.482.272,00 €	1.421,32 m²	1.043,21 €/m²	1.421,32 m²	1.043,21 €/m²
10 Weststraße 18-20-22	24	1.482.272,00 €	1.421,32 m²	1.043,21 €/m²	1.421,32 m²	1.043,21 €/m²
11 Weststraße 20-22-24	16	1.188.830,00 €	1.168,36 m²	1.017,60 €/m²	1.168,36 m²	1.017,60 €/m²
12 Weststraße 22-24	16	1.170.415,00 €	1.150,00 m²	1.017,60 €/m²	1.150,00 m²	1.017,60 €/m²
13 Weststraße 24-26-28	32	2.890.773,00 €	2.816,36 m²	1.028,21 €/m²	2.816,36 m²	1.028,21 €/m²
14 Albrechts 4-6	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
15 Albrechts 6-8	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
16 Albrechts 8-10	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
17 Albrechts 10-12	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
18 Albrechts 12-14	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
19 Albrechts 14-16	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
20 Albrechts 16-18	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
21 Albrechts 18-20	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
22 Albrechts 20-22	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
23 Albrechts 22-24	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
24 Albrechts 24-26	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
25 Albrechts 26-28	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
26 Albrechts 28-30	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
27 Albrechts 30-32	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
28 Albrechts 32-34	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
29 Albrechts 34-36	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
30 Albrechts 36-38	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
31 Albrechts 38-40	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
32 Albrechts 40-42	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
33 Albrechts 42-44	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
34 Albrechts 44-46	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
35 Albrechts 46-48	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
36 Albrechts 48-50	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
37 Albrechts 50-52	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
38 Albrechts 52-54	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
39 Albrechts 54-56	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
40 Albrechts 56-58	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
41 Albrechts 58-60	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
42 Albrechts 60-62	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
43 Albrechts 62-64	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
44 Albrechts 64-66	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
45 Albrechts 66-68	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
46 Albrechts 68-70	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
47 Albrechts 70-72	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
48 Albrechts 72-74	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
49 Albrechts 74-76	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
50 Albrechts 76-78	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
51 Albrechts 78-80	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
52 Albrechts 80-82	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
53 Albrechts 82-84	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
54 Albrechts 84-86	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
55 Albrechts 86-88	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
56 Albrechts 88-90	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
57 Albrechts 90-92	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
58 Albrechts 92-94	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
59 Albrechts 94-96	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
60 Albrechts 96-98	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
61 Albrechts 98-100	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
62 Albrechts 100-102	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
63 Albrechts 102-104	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
64 Albrechts 104-106	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
65 Albrechts 106-108	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
66 Albrechts 108-110	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
67 Albrechts 110-112	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
68 Albrechts 112-114	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
69 Albrechts 114-116	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
70 Albrechts 116-118	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
71 Albrechts 118-120	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
72 Albrechts 120-122	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
73 Albrechts 122-124	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
74 Albrechts 124-126	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
75 Albrechts 126-128	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
76 Albrechts 128-130	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
77 Albrechts 130-132	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
78 Albrechts 132-134	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
79 Albrechts 134-136	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
80 Albrechts 136-138	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
81 Albrechts 138-140	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
82 Albrechts 140-142	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
83 Albrechts 142-144	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
84 Albrechts 144-146	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
85 Albrechts 146-148	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
86 Albrechts 148-150	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
87 Albrechts 150-152	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
88 Albrechts 152-154	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
89 Albrechts 154-156	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
90 Albrechts 156-158	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
91 Albrechts 158-160	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
92 Albrechts 160-162	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
93 Albrechts 162-164	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
94 Albrechts 164-166	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
95 Albrechts 166-168	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
96 Albrechts 168-170	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
97 Albrechts 170-172	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
98 Albrechts 172-174	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
99 Albrechts 174-176	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
100 Albrechts 176-178	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
101 Albrechts 178-180	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
102 Albrechts 180-182	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
103 Albrechts 182-184	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
104 Albrechts 184-186	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
105 Albrechts 186-188	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
106 Albrechts 188-190	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
107 Albrechts 190-192	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
108 Albrechts 192-194	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
109 Albrechts 194-196	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
110 Albrechts 196-198	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
111 Albrechts 198-200	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
112 Albrechts 200-202	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
113 Albrechts 202-204	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
114 Albrechts 204-206	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
115 Albrechts 206-208	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
116 Albrechts 208-210	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.394,00 m²	992,00 €/m²
117 Albrechts 210-212	24	1.384.816,00 €	1.420,00 m²	973,00 €/m²	1.39	

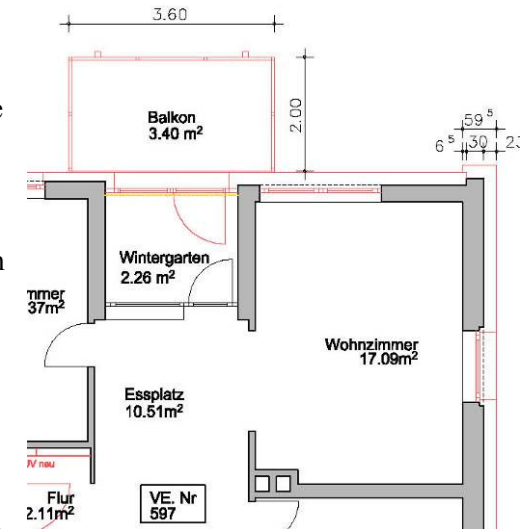
Freisitze

Bis auf die 1-Zimmer-Wohnungen verfügen sämtliche Wohneinheiten über eine Loggia, die allerdings zeitgemäßen Anforderungen an einen Freisitz nicht mehr genügen. Aus diesem Grunde werden die vorhandenen Loggien zurückgebaut, überkragende Teile fassadenbündig abgeschnitten und die verbleibenden Flächen zu einem Wintergarten umgewandelt. Dies erspart aufwendige Dämmmaßnahmen der verbleibenden Bauteile bisherigen Loggien. Sämtliche Wohnungen erhalten neue Vorstellbalkone aus Aluminium mit einer nutzbaren Tiefe von 2,00 m und einer durchschnittlichen Breite von 3,40 m. Je nach Grundrissituation der Wohnung werden die Balkone direkt vor dem Wintergarten aufgestellt oder durch eine neu zu schaffende Öffnung, in dem ein Fenster in eine Balkontür umgewandelt wird, daneben aufgestellt. Der deutlich vergrößerte Freisitz und das Angebot des Wintergartens sind Primärfaktoren in der Wohnwertverbesserung.

Wo es geländetechnisch die Möglichkeit gibt, den Gebäudesockel durch Erdanschüttungen zu eliminieren, werden Wohnungen von der rückwärtigen Seite stufenlos erschlossen und statt der Balkone Terrassen ausgebildet und Mietergärten angegliedert. Die Möglichkeit der stufenlosen Erschließung einiger Erdgeschosswohnungen ist die Konsequenz aus der allgemeinen demografischen Entwicklung.

Bäder

Im gesamten Sanierungsgebiet gibt es – gespiegelte Varianten nicht berücksichtigt – dreizehn unterschiedliche Badezimmertypen. Bei den aktuell zur Sanierung anstehenden Gebäuden werden sechs verschiedene Typen hiervon bearbeitet. Für sämtliche Bäder wurden verschiedene Varianten entwickelt und diskutiert. Auch unter dem Aspekt der raschen Durchführung im Rahmen der Strangsanierung wurden dann die Sanierungskonzepte in größerer Planungsrunde gemeinsam festgelegt. Für jeden Badezimmertypen gibt es jeweils die Variante mit Badewanne, mit Dusche bzw. im Erdgeschoss auch mit bodengleicher Dusche, die im Zusammenhang mit der stufenlosen Erschließung der Erdgeschosswohnungen von der Rückseite des Gebäudes zu betrachten ist. Der Wettbewerbsteilnehmer gestattet den aktuellen Mietern selbst zu entscheiden, ob sie eine Wanne oder eine Dusche eingebaut haben möchten. Das technische Konzept der Strangsanierung ist darauf ausgerichtet, diese Varianten zu berücksichtigen.



gen. In den meisten Badezimmern müssen die Zugangstüren verbreitert werden, um zum einen die Möglichkeit zu haben, mit einem Rollator das Badezimmer zu betreten und zum anderen den Transport einer Waschmaschine zu ermöglichen.

Weitere Maßnahmen in den Wohnungen

Sämtliche Wohnungen erhalten eine neue Wohnungszugangstür mit dreifach Verriegelung, deutlich verbessertem Schallschutz und einer Ausführung in Klimaklasse II.

Die Elektrounterverteilung wird vom Treppenraum aus neu angebunden und von dort Kabel in die Abhangdecke des Flures eingeführt, die wiederum an die Abzweigdosen in den einzelnen Räumen angeschlossen werden, so dass bei späterem Wohnungswechsel die Elektroinstallation nur noch raumweise erneuert werden muss. Die Abhangdecke im Flur kaschiert die Rohrleitungen der kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Elektroinstallation im Badezimmer und auf der Installationsseite der Küchen wird im Zuge der Sanierung komplett neu verlegt. Im Bereich Flur, Badezimmer und Küche sind entsprechende Malerarbeiten auszuführen.

Weitere Maßnahmen im Gebäude

Die vorhandenen Elektrozähler im Treppenraum werden von den Podesten zentral in den Keller verlegt und von dort über neue Kabelstränge mit den Unterverteilungen verbunden. Die betroffene Stirnseite des Treppenraumes wird mit einer entsprechenden Brandschutzbeplankung im Trockenbau verkleidet. Die Treppenräume werden zum Ende der Maßnahme mit einem Flocksystem optisch aufgewertet und sämtliche Treppen- und Podestuntersichten sowie Geländer neu gestrichen bzw. lackiert.

Die Türen zu den Kellerfluren bzw. auch die Tür zum Bodenraum wird erneuert durch eine zugelassene Brandschutztür T30. Die Allgemeinbereiche im Keller erhalten einen Auffrischungsanstrich während ansonsten nur Nacharbeiten als Folge der technischen Installationen ausgeführt werden.

Maßnahmen an der Außenhülle

Bei sämtlichen von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Gebäuden wird die Dacheindeckung erneuert. Dies geschieht in Kombination mit der Verlängerung des Traufüberstandes und der Vergrößerung des Ortgangüberstandes. Durch die Neueinde-





ckung wird es außerdem möglich, die konstruktionsbedingte vorhandene ‚Kühlrippe‘ im Auflagerbereich der Sparren herauszustemmen und einen nahtlosen Übergang der Dämmung von der Vertikalen in die Horizontale auszuführen. Für die Neueindeckung der Dächer werden Tondachziegel eines örtlichen Herstellers verwendet.

Die vorhandenen anbetonierten Vordächer über den Hauszugängen werden abgeschnitten, das Wärmedämmverbundsystem durchgeführt und eine neue Vordachkonstruktion davor aufgebaut. Schäden in den Grundleitungen wurden durch Kamerafahrten geortet. Das Schadensbild ist so umfangreich, dass davon ausgegangen werden kann, dass prinzipiell sämtliche Grundleitungen erneuert werden. Die Abwasserleitungen im Gebäude werden unter der Kellerdecke abgehangen, durch die Außenwand geführt und an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Dies gilt für Regen- und Schmutzwasser gleichermaßen.

Die Kelleraußenwand wird im Bereich der Balkonseiten vor Einbringung der Balkonfundamente komplett abgedichtet, da hier spätere Maßnahmen nicht mehr möglich sind.

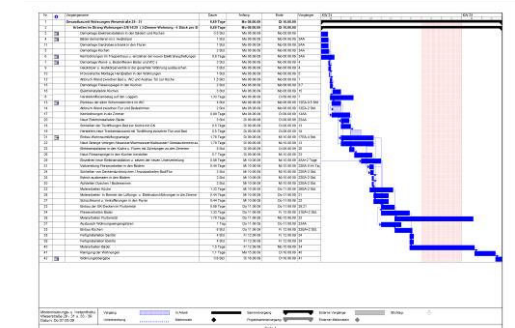
Außenanlagen

An diesem Punkt wird auf die ausführliche Darstellung im Stadtteilentwicklungskonzept verwiesen.

Zeitliche Umsetzung

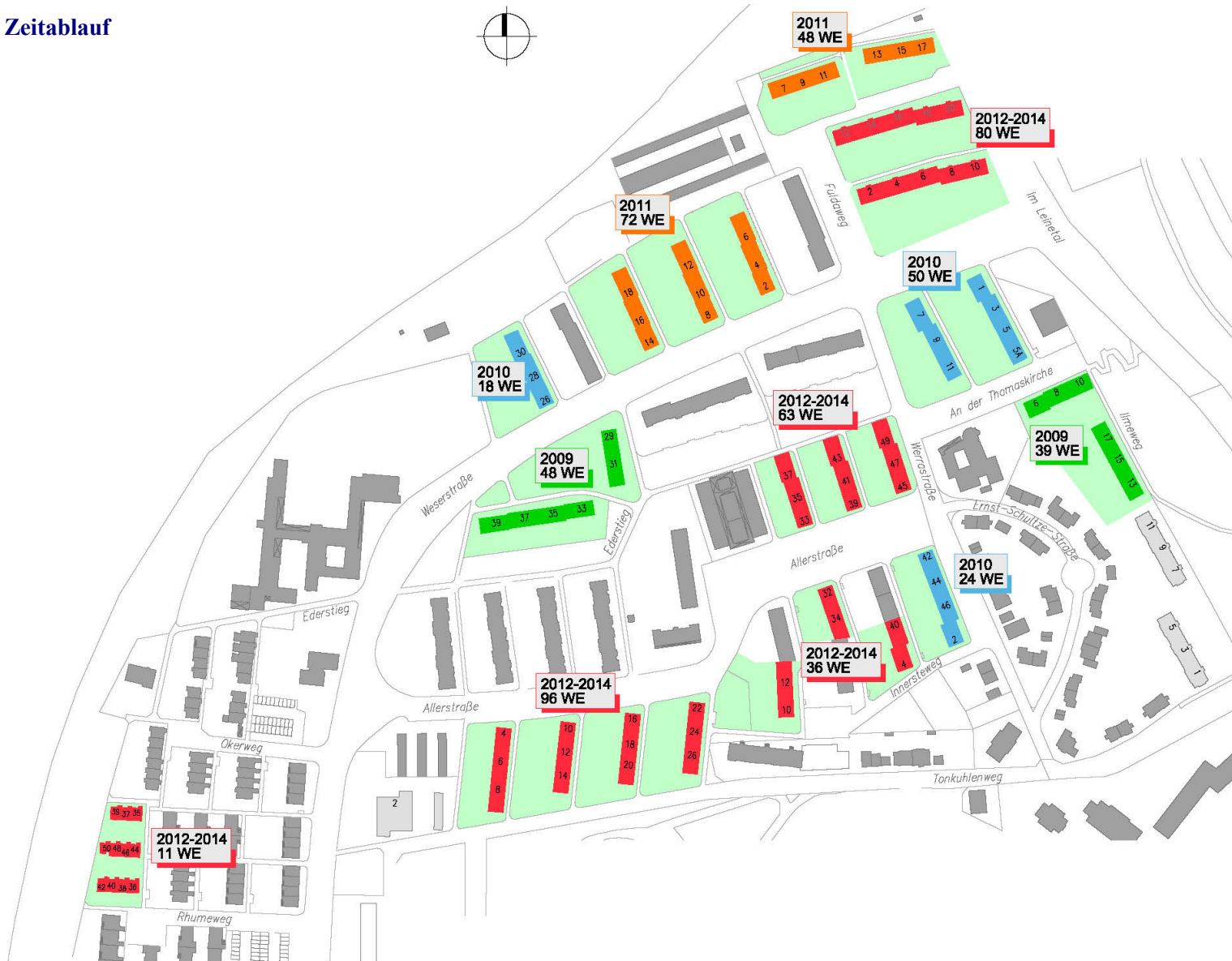
Die gesamte Sanierungsmaßnahme ist für den Zeitraum von 6 Jahren vorgesehen, beginnend in 2009. Seit Anfang April diesen Jahres sind die vier ersten Gebäude bereits Baustelle. Die nächsten Gebäude für 2010 und 2011 sind ebenfalls festgelegt während für den Rest des Sanierungspaketes noch keine konkrete zeitliche Abfolge bestimmt ist. Siehe hierzu den Gesamtterminplan auf der folgenden Seite.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme erfordert viel Erfahrung und Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Mietern. Bei der Aufstellung des Terminplans wurde daher auf Ferienzeiten Rücksicht genommen und störende Feiertage ausgeschlossen, um keine unnötigen Verzögerungen in die Terminabläufe bei den Strangsanierungen zu bringen. Die Einhaltung eines stringenten Rhythmus ist entscheidend für den durchgängig eingetakteten Ablauf.





Zeitablauf

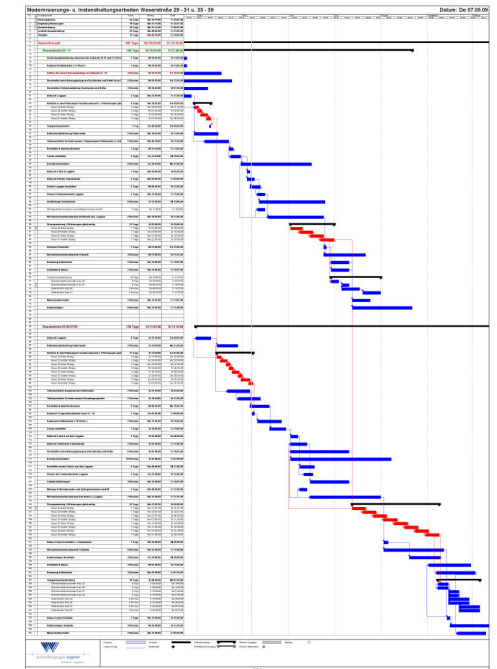


Des Weiteren wird bei der Aufstellung der Terminpläne darauf geachtet, dass der Gesamtablauf mit optimalen Überschneidungen der einzelnen Gewerke abläuft und vor allem die Arbeiten in den Wohnungen bei der Durchführung der Strangsanierung absolut optimiert und zuverlässig durchgeführt werden können. Für eine Strangsanierung mit drei oder vier übereinander liegenden Wohnungen sind hier 7 Arbeitstage angesetzt, um eine komplette Fertigstellung des neuen Badezimmers zu erreichen. Die Zeitspanne von 7 Tagen erfordert ein eingespieltes Team und lässt sich bei der Einhaltung des Qualitätsstandards nicht verkürzen. In den aktuell betroffenen Wohngebäuden wurde jeweils eine Leerwohnung bewusst frei gehalten, in der Probeinstallationen durchgeführt werden, um für den Ernstfall gerüstet zu sein und alle Schwierigkeiten im Vorfeld zu erkennen. Der enorme Termin- und Ausführungsdruck wird bereits in den Vergabegesprächen explizit durchgesprochen, so dass sichergestellt werden kann, am Ende nur verlässliche und teamfähige Partner zu haben.

Die einmal von der Bauleitung festgesetzten Termine sind nicht verschiebbar und nicht diskutabel. Es wird strengstens darauf geachtet, dass diese eingehalten werden. Die Gesamtbauzeit liegt je nach Gebäudegröße zwischen 5 und 7 Monaten und kann lediglich in der Zeit von März bis November durchgeführt werden. Entsprechend rechtzeitig sind die Planungen abzuschließen, die Ausschreibungen durchzuführen und die Aufträge zu vergeben. Im Gesamtbauablauf wird u.a. darauf geachtet, dass die neuen Balkone so bald wie möglich für die Mieter nutzbar werden. Einschränkungen über mehrere Monate sind dennoch nicht vermeidbar. Durch entsprechenden Informationsfluss kann aber auf eine große Akzeptanz in der Mieterschaft verwiesen werden.

Qualitätssicherung und -überwachung

Der erste Schritt zur Qualitätssicherung ist die gute Durchplanung der Maßnahmen und die entsprechende Entwicklung der Details. Dies ist immer unter der Maßgabe der schnellen Durchführbarkeit zu betrachten. Die Stufe Zwei der Qualitätssicherung stellt die Erstellung der Leistungsverzeichnisse dar. Hier ist es sehr hilfreich, auf Erfahrung im Sanierungsbereich zurückgreifen zu können, um auch ungewöhnliche Periphermaßnahmen textlich zu berücksichtigen und besondere Schwerpunkte in den Mittelpunkt der Leistungsverzeichnisse zu stellen.



0817 Sanierungsmaßnahme Wohnquartier Leineberg Weserstraße 29-39				
	Name	Adresse	Ansprechpartner	Handy
Bauherr	Städtische Wohnungsbau GmbH	Reinhäuser Landstr. 66 37085 Göttingen	Herr Oertel	
Architekt	Architektengruppe Wagener	Auf der Wiesel 6 37085 Göttingen	Herr Emrich	0172 / 5622796
	onp GmbH	Rohnweg 11 37085 Göttingen	Herr Schlievoigt	0172 / 9132891
Fachplaner HLS	Planungsbüro Schlievoigt VDI	James-Franck-Ring 15 37077 Göttingen	Herr Kees	0172 / 2304208
Landschaftsarchitekt	Büro für Landschaftsarchitektur Johanna Spalink-Sievers	Böcherstraße 9 30419 Hannover	Frau Johannes	0173 / 9637176
Fachplaner Asbest	Rainer Hartmann	August-Spinder-Straße 1 37079 Göttingen	Herr Hartmann	0171 / 2120836
Farbkonzert	Stadtmühle Dassel Peter Zoernack	Marktplatz 1 37685 Dassel	Herr Zoernack	0171 / 1978286
Elektro	Elektro-Bierbaum GmbH	Mühlenweg 86 37120 Bovenden	Herr Glakemeier	0171 / 3342316
Kunststofffenster	Heise GmbH & Co KG	Schulstraße 5 37520 Wulften	Herr Geile	0171 / 6885186
Kanalbau	Krapp & Thewes GmbH	Wils-Eichler-Straße 20 37079 Göttingen	Herr Krapp	0151 / 1204107

Die Auswertung der Angebote und die im Rahmen der Auftragsvergabe zu führenden Vergabeverhandlungen stellen die dritte Stufe der Qualitätssicherung dar. Hier ist es wichtig, die Zuverlässigkeit und Kapazitäten der Firmen entsprechend abzuklären, um den festgelegten Terminablauf zu gewährleisten.

Die Durchführung der Baumaßnahme ist mit extrem intensiver Bauleitungsüberwachung verbunden und setzt mindestens einen Baustellenbesuch pro Arbeitstag voraus. Während der Ausführung der Arbeiten in den Wohnungen sind auch zwei oder drei Präsenztermine vor Ort erforderlich. Hier gilt es insbesondere schon im Ansatz zu erkennen, ob das gesteckte Ziel mit den Kapazitäten erreichbar ist. Durch die regelmäßige Anwesenheit vor Ort ist auch sichergestellt, dass die Bauleitung für die Mieter als Ansprechpartner greifbar ist und die Beseitigung aktueller Probleme sofort veranlassen kann. Unabhängig hiervon findet einmal wöchentlich eine Mietersprechstunde im Container während der Bauzeit statt.

Vermarktungskonzept

Der Wettbewerbsteilnehmer hat keine Leerstände (0,5 % in 2008). Neben aktiver Pressearbeit erfolgt die Vermarktung über Präsenzwerbung (Werbung am Stadtbus) und parallel hierzu via Internet. Geplant ist zum Jahresende ein überarbeiteter Internetauftritt unter der Adresse www.swbgoe.de.

Der Leineberg wird als generationsübergreifendes innenstadtnahes, grünes Wohnquartier angeboten. Familienfreundlich, freizeitnah, und seniorengerecht sind weitere positive Merkmale, denen sich ökologisch und ökonomisch vernünftige Aspekte nach der Sanierung angliedern. ‚Stadtnah und energieeffizient Wohnen‘ ist das aktuelle Motto für das Zukunftsquartier Leineberg.

Konjunkturelle Wirkungen

Die Investitionen der Wohnungswirtschaft werden unterstützt durch die Förderprogramme der KfW, schon kurzfristig wirken. Investitionen in Infrastrukturen und Gebäude sichern Arbeitsplätze.

Im sich abschwächenden Bauplatz stabilisieren diese Maßnahmen die Baukonjunktur in der Region. Eine Aufstockung der Mittel für den ‚Stadtumbau West‘ kann die Konjunktur weiter stützen.





Stellungnahme durch die Stadt Göttingen



STADT GÖTTINGEN | 37070 GÖTTINGEN

Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung

Herrn
Rolf-Georg Köhler
Städtische Wohnungsbau Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66/68
37073 Göttingen

Auskunft erteilt Herr Ohlow
Zimmer 1106
Telefon-Durchwahl (0551) 400 - 2554
Fax-Durchwahl (0551) 400 - 2810
e-mail h.ohlow@gottingen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(in der Antwort bitte angeben)

Datum

61 Oh

21.04.09

Bundeswettbewerb Großwohnsiedlungen / Leineberg Göttingen - Stellungnahme der Stadt

Sehr geehrter Herr Köhler,

die Stadt Göttingen begrüßt und unterstützt die Beteiligung am o.g. Wettbewerb. Die Attraktivität des Stadtteils Leineberg als innenstadtnahen Wohnstandort nachhaltig zu erhöhen, ist ein ausgewiesenes Ziel der Göttinger Stadtentwicklungspolitik. Das vorgelegte Gesamtkonzept kann einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Modernisierung und Stabilisierung dieses Wohnquartiers darstellen. Darüber hinaus kann es den Ausgangspunkt für weitere Konzepte und Investitionen - auch für den öffentlichen Bereich - begründen. Insbesondere ist zu begrüßen, dass die geplanten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Städtischen Wohnungsbau die CO₂-Emissionen erheblich senken und so die Umwelt nachhaltig entlasten. Die frühzeitige Einbeziehung und Abstimmung privater und öffentlicher Akteure ist hervorzuheben.

i.V.



Thomas Dienberg
(Stadtbaurat)



Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen
Postfach 3831
37028 Göttingen

Telefon: (0551) 400-0
Telefax: (0551) 400-2298
Internet: www.gottingen.de

Bankverbindungen der Stadtkasse:
Sparkasse Göttingen, Kto.-Nr. 42 (BLZ 260 500 01)
Landeszentralbank Göttingen, Kto.-Nr. 25 001700 (BLZ 260 000 00)
Post Girokonto Hannover, Kto.-Nr. 45 25-302 (BLZ 250 100 30)

Teilnahme

Anlage

Bewerbung zur Teilnahme am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“

1. Angaben zum Antragsteller und zur Kommune

Antragsteller	ext. Partner für die Konzeptentwicklung
(z.B. Whg.-intern., Eigent.-gem., -koop. Arge etc.)	(z.B. Planungsbüro, Institut o.ä.)
Name: Städtische Wohnungsbau GmbH	Name: Architektengruppe Wagener
Anschrift: Reinhäuser Landstraße 66	Anschrift: Auf der Wessel 6
37083 Göttingen	37085 Göttingen
Tel.: 0551 / 4967-0	Tel.: 0551 / 792092
Fax: 0551 / 4967-33	Fax: 0551 / 792012
mail: info@swbgoe.de	mail: buero@architektengruppe-wagener.de
Ansprechpartner: Herr Rolf-Georg Köhler	Ansprechpartner: Herr Lothar Ülsmann
Kommune	
Name: Stadt Göttingen	Name Stadtteil/Konzeptgebiet:
GKZ: 031522012	Leineberg
Ansprechpartner: Herr Hans-Dieter Ohlow	

weitere Partner der Konzepterstellung?	Ja	Nein
EVU:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diakonie/Sozialdienste: Diakonie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kirche: Thomaskirche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterverein o.ä.:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige: Volksheimstätte Göttingen, HafenCity Universität Hamburg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



2. Ausgangssituation

Kenndaten	der Kommune		des Konzeptgebiets	
	1995	2008	1995	2008
Größe km²	116,9	117,3	0,7	0,7
Einwohner:	132.432	129.226	3.007	2.818
Anzahl der Haushalte:	73.600	71.300	1.400	1.300
davon mit Migrationshintergrund				195
Arbeitslosenquote	12,9	11,1		15,5
Wohnungsbestand (Anzahl der Wohneinheiten):				
davon Baualter:				
von 1919 bis 1948	6.109	6.109	45	45
von 1949 bis 1957	6.053	6.053	7	7
von 1958 bis 1978	27.322	27.322	1.227	1.227
von 1979 bis 1983 (1. WschVO)	6.165	6.165		
von 1984 bis 1994 (2. WschVO)	3.993	3.993	50	50
ab 1995 (3. WschVO)	415	4.701		4
Wohnungsleerstandsquote			<0,5	<0,5
Wohnungsbedarfsprognose 2020 (WE)		2100		2%
Rückbaupotenzial (WE)			0	0
Anzahl der Gebäude im Konzeptgebiet	17.003	18.357	316	320
Fluktuationsquote in %	39	34	21	21

Kurzbeschreibung energetische Ausgangslage der Wohnungsbestände des Konzeptgebiets (z.B. zwischenzeitl. vorgenommene energet. Modernisierungen und Art der Wärmeversorgung) (max. 1.000 Zeichen mit Leerzeichen)

In der Regel sind autonome Heizungsanlagen mit Fernwärme- oder Gasanschluss für jeden Wohnblock vorhanden. Teilweise werden über einen Kessel auch zwei Gebäude versorgt. Einige Wohnungen haben noch Einzelthermen in jeder Wohnung und eine separate Warmwasserbereitung mit Elektro- oder Gasanschluss. Hier ergeben sich bei der bedarfsorientierten Ermittlung des Ist-Zustandes Energieeffizienzklassen bis hin zur schlechtesten Kategorie I mit Werten von knapp 600 kWh/(m²/a) im Maximum. In Ausnahmefällen wurden punktuell Heizkörper ausgetauscht.

Liegt bereits ein (integriertes) Stadtentwicklungskonzept vor? Falls ja, Datum der letzten Aktualisierung und Kernaussagen des Konzepts zu den Entwicklungsperspektiven des Gebietes? (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Der Leineberg ist aktuell Genstand des interdisziplinären Refina-Forschungsprojektes "Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement" (NZM), in dessen Zusammenhang ein Quartiersmonitoring sowie eine Stärken-Schwächenanalyse und darauf aufbauend unterschiedliche Szenarien und Instrumente zur Quartiersentwicklung entwickelt wurden. Perspektive: positiv, Bestand modernisieren, Sozialraum sichern.

Liegt bereits ein Wohnraumversorgungskonzept / kommunales Handlungskonzept Wohnen vor? Falls ja, Datum der letzten Aktualisierung (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Im Rahmen des Handlungsfeldes "Wohnen" des gesamtstädtischen "Leitbildes 2020" (Beschluss 2007) wurde die kommunale Entwicklungsstrategie abgestimmt. Grundlage war das Gutachten des Pestel-Instituts aus 2006. Prognose 2020: ca. 1.100 WE Einfamilienhäuser und ca. 1.000 WE Geschosswohnungsbau.

Gibt es bereits zusätzliche konzeptionelle Überlegungen (bspw. energetischer oder sozialräumlicher Art) im Fördergebiet? Träger? (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Neben dem Rahmenkonzept Leineberg der Städtischen Wohnungsbau gibt es ein Sozialraumkonzept zur Versorgung älterer Bewohner am Leineberg.

Liegt eine Teilnahme an bestehenden Bundes- bzw. Landesförderprogrammen vor?

	Nein	Ja
Stadtumbau Ost/West	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Soziale Stadt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige	welche: _____	

Bitte geben Sie eine städtebauliche Kurzcharakteristik des Konzeptgebiets/Stadteils im gesamtstädtischen Kontext ab. (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Der Leineberg liegt 1,5 km südwestlich der Göttinger Innenstadt und ist durch eine in den 1960er Jahren entstandene überwiegend 4-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise mit großflächigen Freibereichen und üppigen Erschließungsanlagen gekennzeichnet. In den Randbereichen schließen kleinere Einfamilienhausgebiete an. Der Ansatz einer Quartiersmitte liegt zwischen Ladenzeile und Kirche.



3.

Konzeption

Kurzcharakteristik des Energieeffizienzkonzepts (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Die Gebäude werden im Bereich der einzelnen Bauteile entsprechend den Anforderungen der EnEV modifiziert. Erreicht wird ein Neubaustandard -30% nach EnEV. Im Vordergrund steht die Reduktion des CO₂-Ausstosses und die deutliche Reduzierung des Primärenergiebedarfes bei Unterstützung durch regenerative Energien, vorrangig Solarenergie. Die ermittelten Werte unterstützen die angestrebte Nachhaltigkeit.

Kurzcharakteristik des wohnungswirtschaftlichen Konzepts (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Erhalt der familiengerechten Wohnungsnutzung und Verbesserung der Wohnqualität durch Ausbau eines Wintergartens und Anbau eines großen Balkons. Berücksichtigung der Mobilitätseinschränkung durch 20% angestrebte stufenlose Erschließung von der Rückseite über privat vorgelagerte Grünflächen auf Erdanschlüssen. Niveaugleiche Duschen und Türverbreiterungen in den Bädern der Wohnungen.

Kurzcharakteristik des Stadtteilentwicklungskonzepts (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Veränderungen der Sozialstruktur durch demographischen Wandel, Umzugsdynamik - jedoch kein Problemquartier, eher unauffällig mit guten Chancen zukünftiger Entwicklung. Maßnahmenansätze: Modernisierung des Wohnens, Seniorengerechtigkeit, Energieeffizienz, Mietergärten, Ergänzung und Modernisierung der Nahversorgung, öffentliche Infrastruktur, Treffpunkte Kinder und Jugendliche.

Kurzcharakteristik des Partizipationskonzepts (z.B. Mieter- / Bewohnerbeteiligung) (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

1975: 276 stichprobenartige Befragungen. 2008: Großräumige Befragung aller Bewohner durch die HCU zur Hinterfragung des Sozialstatus und des Images sowie zur Erstellung von Statistiken. 2009: Befragung der betroffenen Mieter, für die aktuellen Sanierungsmaßnahmen, um die Ergebnisse in die konkrete Umsetzung einbinden zu können. Der Fragebogen wurde von den Architekten erstellt und ausgewertet.

Kurzcharakteristik des Finanzierungskonzepts (z.B. Berücksichtigung von Fördermitteln) (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Mit dem Ziel der maximalen CO₂-Reduzierung werden KfW-Mittel in verschiedenen Förderprogrammen in Anspruch genommen, sowie auch Zuschüsse des BAFA beantragt. 20% Eigenmittel als Grundlage und das Ziel, das Quartier in das Förderprogramm für "Stadtumbau West" aufzunehmen.

Kurzcharakteristik des Durchführungskonzepts (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in Kooperation mit den Mietern in stark verkürzter Bauzeit. Die Arbeiten innerhalb einer Wohnung betragen max. 7 Werktage. Die Arbeiten im Bereich der Fassade sind vom Ablauf optimiert und die Gesamtdauer der Maßnahme komprimiert. Während der Bauzeit ist eine turnusmäßige Betreuung der Mieter durch den Vermieter und die ständig präsente Bauleitung gewährleistet.

Kooperationspartner und Akteure in der Umsetzungsphase (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Stadtplanungsamt Göttingen, zwei eng zusammen arbeitende Architekturbüros mit langjährigen Erfahrungen in der Sanierung: onp planungs + projekt GmbH und Architektengruppe Wagener, Planungsbüro für Haustechnik Peter Schleevoigt, Büro Hartmann für die Betreuung der Asbestsanierung und Johanna Spalink-Sievers, Landschaftsarchitektin und Stadtplaner, für die Neuausrichtung des Wohnumfeldes.

Stellungnahme der Kommune (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Die Stadt Göttingen begrüßt und unterstützt die Beteiligung am Wettbewerb sowie an nachfolgenden Modernisierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen. Ziel ist es, die Attraktivität des Stadtteils als innenstadtnahen Wohnstandort nachhaltig zu erhöhen und die Sozialstruktur zu stabilisieren. Wichtig ist eine frühzeitige Abstimmung privater und öffentlicher Akteure auf der Basis eines Gesamtkonzeptes.

Stellungnahme Dritter (z.B. Versorgungsunternehmen) (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Besonderheiten/ Sonstiges (max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)

Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens Nutzungszyklusmanagement sollen auf den Stadtteil angewandt werden und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen. Die Grundschule trägt mit ihrem Konzept einer erweiterten Sprachenausbildung zu einer positiven Außenwahrnehmung des Quartieres bei.



Quellen

2002 / 2004

Sozialstrukturanalyse für den Wohnungsbestand der SWB GmbH, ZENS Uni Göttingen

2004

Wohngebiet Leineberg – Statusanalyse und Entwicklung eines Rahmenkonzeptes zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs, Architektengruppe Wagener im Auftrag der SWB GmbH

2005

Wohnzufriedenheitsstudie 2005 Holtenser Berg, Leineberg, Lönsweg, ZENS, Uni Göttingen

Wohnungsmarktanalyse 2020 Göttingen, Bovenden, Rosdorf, GEWOS Hamburg

2007

Leitbild 2020 ‚Göttingen stellt sich der Zukunft‘, Stadt Göttingen 2007

2008

Wohnquartier Leineberg, Nutzungszyklusmanagement, Fragebogen Freiwilligendienst aller Generationen

Wohnquartier Göttingen –Leineberg, HCU, Refina-Forschungsprojekt ‚Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement‘

Workshop ‚Szenarien für den Leineberg‘, HCU, Refina-Forschungsprojekt ‚Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement‘

Mieterbefragung der beiden Planungsbüros Architektengruppe Wagener und onp

Luftbilder: Microsoft internet ‚Life search maps‘

2009

Deutsche Bauzeitung, Ausgabe April, Schwerpunkt Stadtquartiere

Impressum

Rolf- Georg Köhler



Lothar Ülsmann

Aurel Müller

Jan Emrich



Carsten Schleevoigt

Carmen Heine



Peter Zoernack



Johanna Spalink- Sievers

Inger Johannes

SPALINK-SIEVERS | Landschaftsarchitekten

Hans- Dieter Ohlow



FD Stadt- und Verkehrsplanung