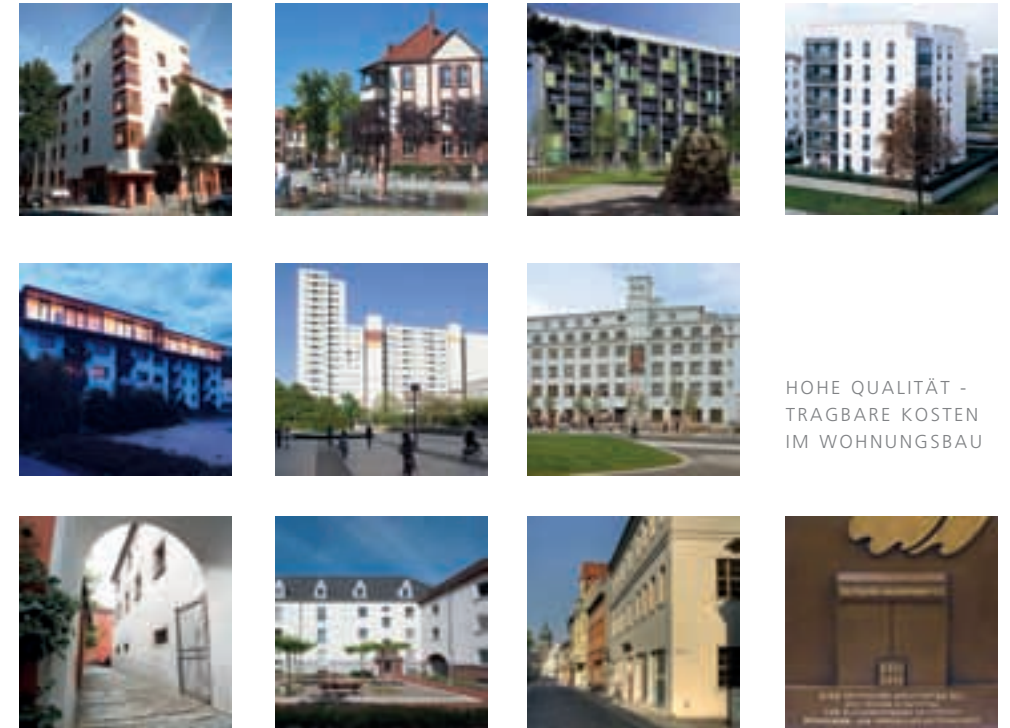


DEUTSCHER BAUHERRENPREIS  
Modernisierung 2011

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011 Hohe Qualität - Tragbare Kosten



ARBEITSGRUPPE KOOPERATION GDW-BDA-DST

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V.  
BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA  
DEUTSCHER STÄDTETAG (DST)

# Deutscher Bauherrenpreis 2011

## Modernisierung



Aktion  
Hohe Qualität - Tragbare Kosten

Auslober:  
Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Bund Deutscher Architekten BDA  
Deutscher Städtetag (DST)

Mit-Auslober:  
Deutsche Stiftung Denkmalschutz  
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla

# Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011

der Aktion Hohe Qualität - Tragbare Kosten

## Herausgeber und Auslober

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

Bund Deutscher Architekten BDA  
Köpenicker Straße 48/49, 10179 Berlin

Deutscher Städtetag (DST)  
Gereonstraße 18-32, 50670 Köln



## Mit-Auslober

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin  
Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn



## Förderung

Diese Publikation wurde im Rahmen  
der Nationalen Stadtentwicklungspolitik durch  
das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert.



## Konzeption, Redaktion und Organisation

Carl Steckeweh und Dagmar Weidemüller  
Bernd Hunger, Hans-Günther Burkhardt und Claudia Kuhlmann

## Layout

Dagmar Weidemüller

## Ausstellung

Dagmar Weidemüller und  
Medientechnik . Messeservice Berlin, kleine + kreative

## Druck

Druckerei Hermann Schlesener KG  
Berlin

Berlin 2011

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.  
Alle Abbildungen, wenn nicht anders und besonders erwähnt, von den  
jeweiligen Projektbeteiligten.

## Vorwort der Präsidenten



Der Wohnungsbestand Deutschlands kann nur dann nachhaltig erneuert werden, wenn es gelingt, hohe gestalterische Ansprüche mit überzeugenden funktionellen Qualitäten und tragbaren Kosten zu verbinden.

Angesichts wachsender Ansprüche - insbesondere an die Energieeffizienz und den altersgerechten Umbau von Gebäuden - ist eine Qualitätsoffensive bei der Sanierung des Wohnungsbestandes notwendig, denn nur so kann der Wert der Bestände auf Dauer gesichert und das Wohnen in der Stadt noch attraktiver werden.

Dazu leistet der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis einen wichtigen Beitrag. Mit dem Untertitel "Hohe Qualität – Tragbare Kosten" wird dieser Wettbewerb seit 1986 von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages ausgelobt.

Der Titel ist Programm, geht es doch darum, im Wohnungsbau als der sozial verantwortungsvollsten Bauaufgabe den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer gerecht zu werden und gleichzeitig ressourcenschonend sowie wirtschaftlich zu bauen.

Die Mitwirkung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz an der Auslobung des Wettbewerbs ist Ausdruck des Interesses aller Beteiligten, Belange des Denkmalschutzes weitestgehend mit den Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnkomfort und den Notwendig-



keiten des Klimaschutzes zu verbinden. In historischen Wohnanlagen stellt die Vereinbarung der energetischen Maßnahmen mit den Ansprüchen der Denkmalpflege eine besondere Herausforderung dar. Zur Vertiefung der Diskussion dieses Themas haben wir uns entschieden, die Preisverleihung am 10. Januar 2012 anlässlich der DEUBAU in Essen mit dem Symposium "Denkmalschutz und nachhaltige Modernisierung im Wohnungsbau. Perspektiven und Projekte aus dem In- und Ausland" zu verbinden. Die Veranstaltung wird als Gemeinschaftsaktion unserer drei in der Arbeitsgruppe KOOPERATION zusammenarbeitenden Verbände sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und unserer Mit-Auslober Deutsche Stiftung Denkmalschutz und Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla im Rahmen der Bundesinitiative "Nationale Stadtentwicklungspolitik" gestaltet.

Der Wettbewerb zeigt ein überzeugendes Ergebnis. Insgesamt wurden 84 Bauvorhaben eingereicht, 53 dieser Projekte erreichten die zweite Stufe des Verfahrens. Die unabhängige Jury unter dem Vorsitz von Prof. Hans-Günther Burkhardt, Architekt BDA, Hamburg, zeichnete schließlich zehn der Projekte mit einem Preis und zehn weitere Einreichungen mit einer "Besonderen Anerkennung" aus. Darüber hinaus wurde zweimal der Sonderpreis "Denkmalschutz im Wohnungsbau" vergeben.



Wir gratulieren allen ausgezeichneten Bauherren, Architekten, Stadtplanern, Ingenieuren und Projektentwicklern und weiteren Beteiligten zu ihrem Erfolg. Dank gilt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit ihrem Engagement dafür Sorge tragen, dass die Erneuerung des Wohnungsbestandes in nachhaltiger Weise den ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen des Wohnens gleichermaßen gerecht wird.

Die hier vorgelegte Dokumentation aller Arbeiten der zweiten Wettbewerbsstufe soll dazu beitragen, diesem Anliegen eine breite Resonanz in der Öffentlichkeit zu verschaffen.

Berlin, im Dezember 2011

Oberbürgermeister  
Christian Ude, München  
Präsident des Deutschen Städtetages

Axel Gedaschko, Berlin  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus,  
Friedberg  
Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA

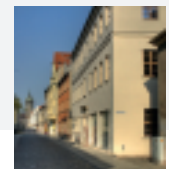
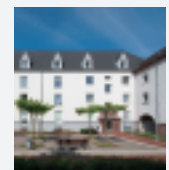
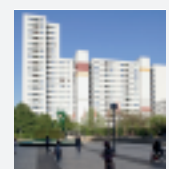
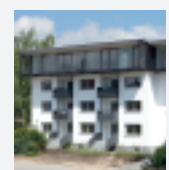
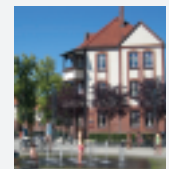
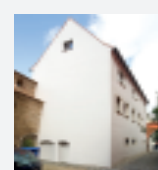
## Inhalt

### Vorwort der Präsidenten

- 6 **Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis**
- 11 **Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2012**

### Preisträger

- 12 **Köln-Riehl, Naumannsiedlung**  
Eine historische Siedlung aus den 1920er Jahren - Sanierte Moderne
- 16 **Wildau, Schwarzkopff-Siedlung**  
Gründerzeit trifft Moderne: Modernisierung einer denkmalgeschützten Arbeitersiedlung
- 20 **Ingolstadt, Dörflerstraße**  
„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel
- 22 **Bodman-Ludwigshafen, Schloßleweg**  
Mehrfamilienhaus mit Panoramaebene
- 24 **Senftenberg, Häuerstraße**  
Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern
- 26 **Berlin-Reinickendorf, Märkisches Viertel, Wilhelmsruher Damm**  
Energetische Sanierung des längsten Wohnhauses Deutschlands
- 28 **Saalfeld/Saale, Grüne Mitte**  
Umnutzung eines denkmalgeschützten Verpackungsmittelwerks in Servicewohnungen
- 30 **Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße**  
Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren
- 32 **Weiden in der Oberpfalz, Pfarrplatz**  
Umbau und Modernisierung eines Altstadthauses
- 34 **Lutherstadt Wittenberg, Judenstraße**  
CAMPUS im CAMPUS: Historische Hülle - Internationales Innenleben





### Besondere Anerkennungen

- 36 **München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße**  
Neue Wohnqualität durch Lückenschluss
  - 37 **Köln-Niehl, Fordsiedlung, Amsterdamer Straße**  
Nachverdichtung und Modernisierung einer Siedlung aus den 1950er Jahren
  - 38 **Frankfurt am Main, Lyoner Straße**  
Umnutzung eines leerstehenden Bürohauses in ein Wohnhochhaus
  - 39 **Stuttgart-Wangen, Geislinger Straße**  
Denkmalgerechte und energetische Modernisierung der Inselsiedlung
  - 40 **Münster, Eichendorff-Hof, Schulstraße**  
Umnutzung einer alten Schule zu Eigentumswohnungen
  - 41 **Frankfurt am Main, Westend**  
Haus S - Einfamilienhaus in der City
  - 42 **Halle-Neustadt/Saale, Oleanderweg**  
Neue Wohnangebote durch Individualisierung eines Plattenbaus
  - 43 **Erfurt, Melanchthonstraße**  
Wohnment - Umnutzung eines Bettenhauses in familienfreundliche Wohnungen
  - 44 **Hamburg / Farmsen-Berne, Feldschmiede**  
Nachhaltige Sanierungskonzepte einer Mietergenossenschaft
  - 45 **Arnstadt, Goethe-Schiller-Wohnpark**  
Servicewohnanlage - Zusammenleben von Alt und Jung
- 
- 46 **Projekte der engeren Wahl**
  - 53 **Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber**
  - 55 **Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST**



## Wettbewerbsaufgabe und -ergebnis

### Aufruf der Präsidenten zur Teilnahme

Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung und hohe Qualität müssen im Wohnungsbau - besonders vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung - das Ziel aller maßgeblich Beteiligten bleiben. Ausschlaggebend dafür sind die Entscheidungen der Bauherren, die nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auch auf die langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen achten müssen. Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedürfnisgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare Wohnhäuser mit guten Standortqualitäten werden auf Dauer nachgefragt werden.

Am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten setzt der Wettbewerb an, wobei er die besondere Rolle des Bauherren hervorheben will. Die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST hat diesen Wettbewerb zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau im Jahr 1986 gestartet. Bis 2010 sind 19 Verfahren ausgelobt und fast 3.350 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit mehr als 235.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt worden. Damit ist unser Wettbewerb ohne Zweifel der erfolgreichste Wettbewerb dieser Art in Deutschland geworden.

Um die große Anzahl der Einreichungen bewältigen zu können, wurde der Wettbewerb bereits Ende der 1990er Jahre geteilt. Diese Zweiteilung hat sich bewährt und soll auch künftig innerhalb einer Auslobung beibehalten werden:

#### Kategorie A:

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden.

Stifter: Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn

#### Kategorie B:

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2012 für innovative Projekte im Wohnungsneubau.

Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden.

Stifter: Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin.

Wir laden alle Interessierten ein, an diesem Wettbewerb teilzunehmen, der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla und den Messegesellschaften in Essen und Berlin maßgeblich gefördert und erstmalig mit Unterstützung unserer Medienpartner „BundesBauBlatt“ und „Die Wohnungswirtschaft“ ausgelobt wird.

Berlin / Köln, im Februar 2011

Axel Gedaschko, Berlin

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus, Friedberg

Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA

Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth, Frankfurt a.M.

Präsidentin des Deutschen Städtetages

### Ziele der Auslobung

Ziel der Arbeitsgruppe KOOPERATION ist seit ihrer Gründung im Jahr 1981 die Stärkung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Kommunen, Wohnungsunternehmen, freiberuflichen Architekten und anderen Planern auf Bundesebene und vor Ort, um auf vielfältige Weise einen Beitrag zur Lösung der aktuellen Probleme im Wohnungs- und Städtebau zu leisten.

Wirtschaftliches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Planen und Bauen mit hohem Qualitätsanspruch ist mehr und mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt und hat in Anbetracht

- sich unterschiedlich entwickelnder Wohnungsmärkte mit zunehmenden Leerständen in vielen und wachsender Nachfrage in wenigen Regionen bei gleichzeitig steigenden Qualitätsansprüchen,
- der Anforderungen an den Beitrag des Wohnungsbaus zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz,
- der Aufgabe des Stadtumbaus sowie der Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
- und der Notwendigkeit, für die jüngere Generation und gegründete Familien genauso wie auch für ältere Menschen Wohnungen mit zukunftsfähigen Standards bereitzustellen,

in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, die Rolle der Bauherren und Investoren

- als richtunggebende Partner hervorzuheben,
- ihre besondere Verantwortung nicht nur für die

wirtschaftliche, sondern auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke herauszustellen,

- ihren Beitrag zur Hebung der Baukultur und Gestaltqualität in Städten und Gemeinden unter Mitwirkung von qualifizierten Architekten und Fachingenieuren zu würdigen sowie
- Ansätze des „integrierten Wohnens“ verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Ansätze zur Kostensenkung durch städtebauliche Planung, Erschließung und systematische Kooperation aller Beteiligten zu würdigen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen und
- den Mut zum Experiment und die Bereitschaft zur Praktizierung neuer Formen der Zusammenarbeit vor Ort zu fördern.

Auslober des Wettbewerbs um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 der Aktion „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ sind seit 1986

- der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin,
- der Bund Deutscher Architekten BDA, Berlin,
- und der Deutsche Städtetag (DST), Köln,

vertreten durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST.

Mit-Auslober des Wettbewerbs waren der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdlA, Berlin, und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn.

Der Wettbewerb wurde erneut gefördert vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin. Medienpartner der Auslober waren die Redaktionen der Zeitschriften „BundesBauBlatt“, Gütersloh, und „DW Die Wohnungswirtschaft“, Hamburg.

Mit der Vorprüfung, Abwicklung und Dokumentierung der beiden parallel laufenden Wettbewerbe waren beauftragt worden:

Dipl.-Vw. Carl Steckeweh, PENTAPOLIS – Netzwerk Stadt-BauWirtschaft, Bonn / Berlin;  
 Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller, architektur · design · stadtplanung, Berlin und  
 Dipl.-Ing. Claudia Kuhlmann, Bauingenieur, Berlin

### Teilnahmeberechtigung und Beurteilungskriterien

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern (für ihre Bauherren) konnten Projekte einreichen, die in der Bundesrepublik Deutschland seit

1. Januar 2007 realisiert worden sind oder spätestens Ende Mai 2011 vor der Vollendung stehen.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 konnten folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

- Miet- und Eigentumswohnungen im Geschossbau, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut oder modernisiert, umgebaut, ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind;
- im städtebaulichen Kontext stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zur Miete und im Eigentum, die modernisiert, umgebaut, ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind;
- kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut, ergänzt und oder umgenutzt worden sind;
- ehemals gewerbliche, militärische und/oder öffentliche Altbauten, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut, ergänzt und/oder umgenutzt worden sind;
- Wohnprojekte, bei denen Modernisierung, Um- und Ausbau mit ergänzenden Neubaumaßnahmen (Anbau, Baulückenschließung, Nachverdichtung etc.) kombiniert worden sind;
- historische und denkmalgeschützte Wohngebäude und Wohnanlagen.

Vom Wettbewerb ausdrücklich ausgeschlossen waren nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.

Die eingereichten Projekte wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten: regionalbezogen günstige Baukosten, angemessene Folgekosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung, vertretbare Energie- und Umweltkosten, kostenbewusste Handhabung von Normen und Vorschriften.
- Städtebau: Einbindung in den städtebaulichen und historischen Kontext, Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, städtebauliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, Berücksichtigung stadttökologischer Erkenntnisse.
- Architektur: qualitätvolle Bauwerksgestaltung, standortgerechte Materialwahl, vorbildliche Details und Konstruktionen, hohe Funktionalität und gute Grundrisse, nutzerfreundliche Wohnumfeldgestaltung.



- Energieeffizienz und Klimaschutz:  
Nutzung erneuerbarer Energien,  
Ressourcenschonung und Dauerhaftigkeit in  
ganzheitlicher Betrachtung,  
Orientierung bei Neubauten auf den Zielwert KfW 40.
- Bauprozess und -logistik:  
innovative und kostengünstige (Systembau-)Bauweisen,  
zügige Baustellenabwicklung,  
fortschrittliche Logistik der Baustelle,  
erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Planung und  
Ausführung.
- Soziale Brauchbarkeit:  
Beitrag zum Zusammenleben verschiedener Genera-  
tionen, Bewohnergruppen und Ethnien,  
Bezug zur sozialen Infrastruktur, zum Wohnumfeld und  
zum Freiraum,  
Beitrag zur Stabilisierung von Nachbarschaften,  
Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen an Lebens-  
zyklen und demographische Entwicklung,  
Eignung für Familien mit Kindern.
- Formen und Experimente der Zusammenarbeit:  
mit Politik, Verwaltung und verschiedenen Planungs-  
ebenen,  
mit Mietern und anderen Nutzern,  
mit Trägern der sozialen Arbeit,  
durch Gruppenbildung und neue Kooperationsver-  
fahren (Bauherrengemeinschaften, Selbsthilfe etc.).

Die Auslober verfolgten die Absicht, auch und vor allem Projekte mit experimentellem Charakter auszuzeichnen, in denen Gewohntes und Herkömmliches, aber auch Normen und Vorschriften in Frage gestellt worden sind. Gerade solche Projekte sind geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuführen.

### **Wettbewerbsverfahren, Auswahlgremium, Jurys**

Das Auswahlgremium der ersten Stufe, dem Mitglieder der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST angehörten, hatte in beiden Kategorien aus den eingereichten Projekten eine Vorauswahl von höchstens einem Drittel der eingereichten, jedoch von mindestens 50 Arbeiten zu treffen.

Aus diesen Arbeiten der Engeren Wahl hatten in der zweiten Stufe des Wettbewerbs zwei unabhängige Jurys jene Projekte auszuwählen, die mit einem Deutschen Bauherrenpreis, einem Sonderpreis oder einer Besonderen Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises ausgezeichnet werden konnten.

Dem am 13. Mai 2011 in Berlin tagenden Auswahlgremium der ersten Stufe gehörten 23 der derzeit 26 AG KOOP-Mitglieder und zwei Gäste mit Stimmrecht an.

Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Dieter Cordes, Hannover  
Prof. Dipl.-Ing. Thomas Dilger, Frankfurt a.M.  
Petra Eggert-Höfel, Bünde  
Dr.-Ing. Dr. phil. Bernd Hunger, Berlin  
Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München  
Dipl.-Ing. Kathrin Möller, Köln  
Dr. Regine Rohark, Bautzen  
Peter Stubbe, Leipzig

Vertreter des Bundes Deutscher Architekten BDA:

Prof. Dipl.-Ing. Hans-G. Burkhardt, Hamburg (Vorsitz, Kat. A)  
Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Potsdam  
Dipl.-Ing. Jochen König, Aachen (Vorsitz Kat. B)  
Dipl.-Ing. Bernd Krömmelbein, Köln  
Dipl.-Ing. Andrea Krüger-Sander, Leipzig  
Dipl.-Ing. Muck Petzet, München  
Dr. Thomas Welter, Berlin  
Dipl.-Ing. Frank Zimmermann, Cottbus

Vertreter des Deutschen Städtetages (DST):

Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg  
Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig  
Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln  
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlößl, Nürnberg  
Hauptreferent Hartmut Thielen, Köln  
Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg  
Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

Gäste mit Stimmrecht:

Dipl.-Ing. Almut Jirku, Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin  
Dr. Holger Rescher, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn

Der am 24./25. Juni 2011 in Berlin tagenden Jury der zweiten Stufe gehörten in der Kategorie A (Modernisierung) folgende Fachleute an:

Prof. M.Sc. Dipl.-Ing. Ingrid Burgstaller, München  
Architektin BDA, Büro morpho-logic, Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg  
Prof. Dipl.-Ing. Hans-Günther Burkhardt, Hamburg (Vorsitz)  
Architekt BDA  
Gerhard Eichhorn, Bonn  
Mitglied des Vorstandes der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Dr. Dr. Bernd Hunger, Berlin  
Referent, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dr. arch. Andreas Kipar, Mailand / Duisburg  
Landschaftsarchitekt bdla, KLA KiparLandschaftsarchitekten, Beisitzer des Präsidiums des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten bdla

Landeskonservator Prof. Dr. Udo Mainzer, Brauweiler  
Direktor des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland  
Bürgermeister Gerd Reinhardt, Leinefelde-Worbis  
Vorsitzender des Verwaltungsrates der Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde

Dr. Regine Rohark, Bautzen  
Geschäftsführerin, Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Min.-Dir. Oda Scheibelhuber, Berlin  
Leiterin der Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnen, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlöbl, Nürnberg  
Ltd. Baudirektor, Amt für Wohnen und Stadterneuerung  
Prof. Dr.-Ing. Enno Schneider, Berlin  
Architekt BDA, Hochschule Ostwestfalen-Lippe

Als Gast und Medienpartner nahm der Chefredakteur der Zeitschrift „BundesBauBlatt“, Dipl.-Ing. Burkhard Fröhlich, an der Jury-Sitzung teil.

### Auszeichnungen und Öffentlichkeitsarbeit

Es konnten bis zu 10 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2011, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Sozialplaner) und mit einer Bronze-Plakette des Künstlers und Architekten Stefan Schwerdtfeger, Hannover, die sichtbar am Bauwerk zu befestigen ist, ausgezeichnet werden.

Mit dem Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ konnten zwei dieser zehn Projekte in besonderer Weise hervorgehoben werden.

Außerdem konnten herausragende Einzellösungen in Form von Besonderen Anerkennungen des Deutschen Bauherrenpreises, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Sozialplaner) gewürdigt werden.

Medienpartner des Deutschen Bauherrenpreises 2011/2012 waren die Redaktionen der renommierten Fachzeitschriften „BundesBauBlatt“ und „DW Die Wohnungswirtschaft“, die in enger Zusammenarbeit mit den Auslobern dazu beitra-

gen sollen, dass bei privaten und öffentlichen Bauherren wie auch in Fachkreisen und Verwaltungen das Bewusstsein für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau auf vielfältige Art und Weise geweckt und gestärkt wird. Es ist vorgesehen, die Ergebnisse des Wettbewerbs – neben der üblichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit -

- in zwei Dokumentationen, die auch im Internet erscheinen werden,
  - in den Zeitschriften der Medienpartner
  - und in einer Wanderausstellung
- zu publizieren und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

### Ergebnisse des Wettbewerbs

Die Anzahl der Bewerbungen war geringer als bei der letzten Auslobung des Wettbewerbs: 54 von 85 eingereichten Projekten erreichten die zweite Stufe des Verfahrens und damit die Engere Wahl. Auf Vorschlag der Auslober wurde Hans-Günther Burkhardt, Hamburg, einstimmig zum Vorsitzenden der Jury gewählt. In mehreren Rundgängen wurden nach intensiver und auch kontroverser Diskussion 34 Projekte einstimmig oder mit großer Mehrheit ausgeschieden.

Die Jury verlieh zehn Besondere Anerkennungen und zeichnete zehn Arbeiten mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2011 aus. Die Leistungen von zwei dieser zehn Preisträger wurden mit dem Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ in besonderer Art und Weise gewürdigt.

Es gab drei nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Cluster, die sich aus der Fülle der Arbeiten herauschälten: Einfamilienhäuser, Umnutzungen unbrauchbar gewordener, aber in verschiedener Hinsicht wertvoller Gebäude und Große Siedlungen, die zwischen den 1920er und den 1980er Jahren entstanden waren.

Die Ausschreibungsbedingungen haben dazu geführt, dass viele, auch besonders gelungene Einfamilienhaus-Modernisierungen aussortiert werden mussten, da ihnen die städtebauliche Relevanz fehlte. Festzuhalten ist aber, dass gerade in diesem Sektor eine deutliche Qualitätssteigerung stattgefunden hat. Ein Trend, der bereits in den letzten Jahren begonnen hat. In der Schlussabstimmung sind zwei besonders gelungene Projekte ausgezeichnet worden, von denen die Jury überzeugt war, dass sie - neben der Befriedigung berechtigter privater Wohnwünsche - positive Signale für das Wohnen in der inneren Stadt aussenden werden.

Bei den radikalen Umnutzungen, die in der Vergangenheit stark auf die Großstädte in den Neuen Ländern und Berlin konzentriert waren, sind jetzt auch Projekte aus dem kleinstädtischen Raum hinzugekommen. Verstärkt treten veraltete Bürohäuser als Umnutzungsprojekte auf. In die Kategorie von Umnutzungen kann man, bei stärkeren Eingriff-

en, auch eine Reihe von Standardplattenbauten zählen, die zwar weiterhin dem Wohnen dienen, aber mit einer Hinwendung zum altersgerechten Wohnen mit seiner Fülle von Serviceangeboten deutliche Strukturveränderungen nach sich ziehen. Solche Projekte tauchten verstärkt auf. Insgesamt hat die Jury sieben solcher Projekte auszeichnen können.

Bei den Großen Siedlungen zeigt sich ein Trend zur komplexen Gesamtsicht dessen, was diese Quartiere für die weitere Zukunft lebensfähig erhalten lässt. Die Anforderungen an die deutliche Einsparung von Energie im Bestand führt erfreulicherweise zu einem Zusammenführen von Energieeinsparung - auch in der Energieerzeugung für größere Komplexe -, Implantation von sozialen Netzwerken - wohl auch als Folge der notwendigen Nutzerbeteiligung - und einer entweder denkmalpflegerischen Sorgfalt oder auch zur Suche nach einem differenzierten, höherwertigen architektonischen Ausdruck als zusammenführendes städtebauliches Element. Wenn auch dieser Trend sich zunächst auf solche Siedlungen weitgehend beschränkt, bei denen es einen Haupteigentümer gibt, so ist doch zu hoffen, dass vermehrt Projekte mit Eigentümerkooperationen realisiert werden. Es wäre auch eine Aufgabe der zuständigen Kommunen hier Anstöße zu geben.

Der räumliche Schwerpunkt der vorgenannten Siedlungserneuerungen liegt deutlich in Nordrhein-Westfalen, den neuen Ländern und Berlin und ersten Projekten aus dem Süden. Andere historische Schwerpunkte der frühen Wohnungsreformbewegungen, wie Hamburg oder der Frankfurter Raum, fehlen gänzlich. Immerhin haben sechs Projekte in diesem besonders schwierigen, gesellschaftspolitisch aber so bedeutsamen Sektor Besondere Anerkennungen bzw. Preise errungen.

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“:

Die Jury hat nach eingehender Diskussion einstimmig entschieden, den diesjährigen Sonderpreis zu gleichen Teilen der ehemaligen Schwartzkopff-Siedlung in Wildau bei Berlin und der Naumannsiedlung in Köln-Riehl zu verleihen. Siedlungstypologisch wie sozial zwei zunächst gegensätzliche Quartiere, aber doch jeweils prototypisch und herausragend für ihre jeweilige Entstehungszeit:

Aus den frühen Werksiedlungen der Gründerzeit besticht die Anlage in Wildau durch ihre außerordentlich solide und großzügige Bauweise. Hier versuchte der Fabrikherr nicht nur mit möglichst einfachen Mitteln seine Facharbeiterschaft mit einem ortsnahen Wohnungsangebot zu binden, wie man es zum Beispiel in frühen Bergarbeitersiedlungen an der Ruhr findet. Nein: Alles ist durchdrungen mit der Qualität, die auch beim Bau der Lokomotiven der Marke Schwartzkopff angestrebt worden war. Die Gesamtanlage, Produktion und Wohnen, atmet den gleichen Geist. Das Projekt stellt sicherlich ein frühes Beispiel der Einsicht des Wirtschaftsliberalismus dar, dass ohne flankierende soziale Maßnahmen eine Erhaltung der betriebsnotwendigen Arbeitskräfte nicht möglich sein würde. Die schicksalshafte

Verknüpfung der Arbeiterschaft mit dem Wohl der Fabrik und der Fähigkeit seiner Leiter ist die andere Seite der Medaille. In dem heutigen Projekt, so die positive Wende, spielt dies keine Rolle mehr.

In Köln-Riehl hingegen, ca. 50 Jahre nach Wildau konzipiert, ist die Siedlung ein perfektes Dokument für die grundsätzliche Wende in der sozialen Wohnungspolitik am Ende des Kaiserreichs und am Beginn der Weimarer Republik. Unter der Regie des jungen Konrad Adenauer, als Beigeordneter und ab 1917 als Oberbürgermeister, ist bereits 1913 die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG gegründet worden. Die GAG hat auch in den schwierigen Zeiten bis 1923 Wohnungsbau betrieben und dies dann gegen Ende der 1920er Jahre intensiv verstärkt.

Adenauer hatte sich für eine umfassende Generalplanung für drei Jahre Fritz Schumacher von Hamburg zwischen 1920 und 1923 ausgeliehen, der ihm eine Gesamtplanung entwickelte, die in ihrer Komplexität damals ganz neu war und eigentlich bis heute keine Entsprechung gefunden hat. (niedergelegt in: Köln, Entwicklungsfragen einer Großstadt). Adenauer und Schumacher bekennen sich darin als ausgemachte Befürworter der Großstadt und ihrer Reformfähigkeit. Der eine als Vertreter der katholischen Soziallehre, der andere als Anhänger des sozialen Liberalismus von Friedrich Naumann, mit dem er zusammen zuvor den Deutschen Werkbund gegründet hatte. Die Naumannsiedlung stellt einen Prototyp der städtebaulichen Entwicklung dar, wie sie in dem vorgenannten Buch entwickelt worden ist. Insbesondere in der sorgfältigen Integration bereits vorhandener Siedlungssplitter und der deutlichen städtebaulichen Randbildung zu den anschließenden Grünräumen. Die damalige Planungsmethodik - städtebauliche Vorgabe durch das Amt, Wettbewerb unter im Wohnungsbau erfahrenen Architekten, Auswahl eines Preisträgers und dessen Beauftragung, ein Gestaltungskonzept für die Nächstplazierten zu entwickeln und das Ganze anschließend zu überwachen - entspricht exakt der Methode, mit der Schumacher seine großen Hamburger Siedlungen gebaut hat. Diese Elemente werden in der jetzt begonnenen Modernisierung in bester Manier herausgearbeitet und weiterentwickelt. Grund genug dieses Projekt auch als siedlungs-historisches Werk für die Zukunft lebendig zu erhalten.

**Hans-Günther Burkhardt und  
Carl Steckeweh**

## Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2012

### Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2012 Anzahl der Preise, Anerkennungen und eingereichten Projekte

Bundesland	1986 bis 2002	2003 (*)	2004	2005 (*)	2006	2007 (*)	2008	2009 (*)	2010	2011 (*)	2012	Insgesamt	
												abs.	%
Baden-Württemberg	23	1	2	1	1			1	3	1	1	34	13,1
Bayern	44		1		2	5	2	2	4	2	3	65	25,0
Berlin	14			2	2	1			1	1	2	23	8,8
Brandenburg	5	3	1				1	1			2	13	5,0
Bremen						1						1	0,4
Hamburg	5						1	1				7	2,7
Hessen	10		2	1	1		1				1	18	6,2
Mecklenburg-Vorpommern	2											2	0,8
Niedersachsen	13					1						14	5,4
Nordrhein-Westfalen	20		2	1	2	1	2	2	2	2	2	38	13,8
Rheinland-Pfalz	3				1						1	5	1,9
Saarland							1					1	0,4
Sachsen	6	4	1	2		1	1					15	5,8
Sachsen-Anhalt	6							1			1	8	3,1
Schleswig-Holstein	2	1		1								4	1,5
Thüringen	7	1	1	2	1		1	2			1	10	6,2
Anzahl der Preise	160	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	260	100
Anzahl der Anerkennungen	55	11	8	8	8	10	11	8	7	10	10	148	
Anzahl der eingereichten Projekte	2.274	132	135	149	178	91	132	133	124	84	106	3.538	
Anzahl der Wohnungen	170.127	15.666	4.843	12.631	5.282	8.648	4.311	8.245	6.845	5.026	5.240	247.967	
Durchschnittliche Größe der Projekte (WE)	75	119	36	86	30	95	33	62	55	71	49	70	

(\*) Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung



## Köln-Riehl, Naumannsiedlung

Eine historische Siedlung aus den 1920er Jahren - Sanierete Moderne

### Preisträger

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung

GAG Immobilien AG, Köln  
forstbachconsulting baumanagement GmbH, Köln  
Dipl.-Ing. Architekt Peter Sandleben, Köln  
Dipl.-Ing. Architekt Gerd Frerichs, Köln  
Frank Kretschmann, Köln

Statik  
Beratung Statik  
Haustechnik  
Freiraumplanung  
Brandschutz  
Bauphysik

H. Koopmann, Köln  
Prof.Dr.-Ing.E.h.mult. Stefan Polónyi, Dortmund  
Ingenieurbüro Forstbach GmbH, Köln  
Lill + Sparla, Köln  
Hans-Peter Gornik, Leverkusen  
Ingenieurbüro Heinrichs, Kerpen-Horrem

Anzahl der Wohnungen: 614  
Wohn-Nutzfläche insg.: 37.474 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 25.140 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl: 1,96  
Gesamtkosten brutto: 62,3 Mio. Euro  
Baukosten brutto: 1.409 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Fertigstellung: 2015

Primärenergiebedarf: 82,0 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,60 W/m<sup>2</sup> p.a.



Mit diesem Projekt setzt die städtische Kölner Wohnungsgesellschaft GAG die in den letzten Jahren begonnene grundlegende Modernisierungsarbeit in ihren Siedlungen aus den 1920er Jahren fort. Die damals entwickelten Grundmuster werden nicht nur aufgegriffen, sondern auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet. Sie knüpfen damit an die Idee eines humanen Großstadtlebens an, das heißt: Kompakte städtebauliche Strukturen in Nähe zu zentralen Einrichtungen und öffentlichen Erholungsflächen. Bei dem wird die Lage der Naumannsiedlung zwischen den beiden Grünringen, dem nahen Rheinufer und der kurzen Distanz zur Innenstadt gerecht. Nachdem das Quartier, eingebunden in weitgehend genossenschaftliche Nach-

barbebauung, jahrelang baulich vernachlässigt wurde, wird jetzt eine tief greifende Erneuerung angestrebt, bei der sowohl neue soziale Netzwerke implantiert, energetische Verbesserungen vollzogen - Niedrigenergiestandard wird erreicht – als auch wohnungstypologische Diversifizierungen erreicht werden. Dies alles wird von denkmalpflegerischen Glanzleistungen, wie man sie im Wohnungsbau selten findet, begleitet. Durch den Bau von Tiefgaragen wird die Chance auf einen weitgehend autofreien öffentlichen Raum eröffnet, in dem die Mieter ganz neue, oder besser gesagt, die alten Freiraumqualitäten wieder erhalten. Die bedeutenden finanziellen Aufwendungen werden kompensiert durch eine beträchtliche Ausweitung

der Wohnflächen im Dachraum und einem dem Gelände – eine ehemalige Kiesgrube – abgerungene Nutzung der ersten Kellerebene. Trotz der Geschossflächenzahl von 1,96 wirkt das Quartier freundlich, was vor allem der sorgfältig rekonstruierten Architektur aus den Jahren 1927-1929 geschuldet ist, deren kleine Differenzierungen in bester Manier nachvollzogen wurden. Die Jury gelangte zur Überzeugung, dass dieses Projekt sowohl in sozialer wie energetischer, vor allem aber in architektonischer Hinsicht eine Bereicherung der Diskussion über den Umgang mit dem Erbe der frühen gemeinnützigen Wohnungspolitik aus der Weimarer Republik ist.



Lagevorteil: 15 Minuten bis zum Kölner Dom



1927: Errichtung einer hochverdichteten Arbeitersiedlung ( Foto: W. Mantz)



2006: stark sanierungsbedürftig; Beginn der tiefgreifenden Erneuerung



Denkmalgerechte Wiederherstellung des äußeren Bildes und moderner Wohnkomfort



Die Siedlung steht seit 1995 insgesamt einschließlich der Außenanlagen unter Denkmalschutz



Sorgfältig rekonstruierte Architektur aus den Jahren 1927-1929



Die Naumannsiedlung wurde in den Jahren 1927 bis 1929 durch die GAG als Bauherrin errichtet. Der in dieser Zeit in Deutschland als vorbildlich bezeichnete Siedlungsentwurf ist abschnittsweise den Kölner Architekten Manfred Faber, Otto Scheib, Fritz Fuß und Heinz Lüttgen, zuzuordnen.

Der unverwechselbare Charakter der in sich homogenen Siedlung war seinerzeit richtungsweisend. Heute noch befindet sie sich weitestgehend im Originalzustand. Ausgenommen hiervon sind Teile der Fensteranlagen, Grundrissänderungen durch den späteren Einbau von Bädern sowie der nicht originalgetreue

Wiederaufbau von Gebäudeteilen nach Kriegsschäden.

Mit der Begründung, "... die Siedlung stelle ein Dokument von besonderem sozialgeschichtlichen, städtebaulichen und bauhistorischem Wert dar ...", wurde sie im Jahr 1995 insgesamt einschließlich der Außenanlagen unter Denkmalschutz gestellt.

Der Bauherr beauftragte im Jahre 2006 forstbachconsulting baumanagement gmbh mit dem Architekten Peter Sandleben zunächst mit Standardsanierungen, beschränkt auf Mindestanforderungen zur Instandsetzung der Dachkonstruktionen, der Fassaden einschließlich

Tür- und Fensteranlagen sowie notwendigen Ertüchtigungen der konstruktiven Gebäudesubstanz.

In Abstimmung zwischen dem Architekten und dem Stadtkonservator Köln ergaben sich Entwicklungsansätze, die über die nur konservierende Arbeit weit hinausgingen. Es entstanden neue Grundrisse mit offener, flexibler Raumgliederung sowie ein größeres und vielseitigeres Wohnungsgemenge für - gegenüber 1928 - weitgehend veränderte Mietergruppen.

Im Rahmen der erheblichen Eingriffe in die Bausubstanz ergaben sich funktionell



In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen ist eine komplette Neugestaltung der Außenflächen und der Spielplätze vorgesehen.



Freiflächenplan: Aktivierung der rückwärtigen Grünhöfe durch Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer, Kinderspielplätze, zusätzliche Eingänge zur Gartenseite



Denkmalschutz und Wohnkomfort passen zusammen: wärmeisolierte Altbauten



Die bisher als Trockenräume genutzten Dachgeschosse werden ausgebaut.



Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse

und wirtschaftlich gut zu nutzende Ausbaureserven:

- mit Erneuerung der Dachstühle und deren Ausbau zu Dach- und Maisonettewohnungen entstehen zusätzlich 105 Wohnungen
- in vormals als Abstellräume genutzten Untergeschossen entstehen weitere 44 Einheiten als Gartenwohnungen mit Gartenterrassen und Balkonen.

Die günstigen Kosten beim Ausbau dieser zusätzlichen Wohnungen ergeben sich durch die relativ geringe Differenz zwischen den ohnehin für den Substanzerhalt aufzuwendenden Kosten und den

noch für den ergänzenden Ausbau aufzuwendenden Kosten. Gleichzeitig wird eine Optimierung der Wirtschaftlichkeit über den nun deutlich verlängerten Lebenszyklus der Gebäude sicher gestellt. Die Wohnungen werden nach modernem Standard wärmegeklämmt und komfortabel saniert, so dass sie mit der Qualität eines Neubaus vergleichbar sind. In den Innenhöfen entstehen drei Tiefgaragen mit 206 Stellplätzen, um die Straßenräume in der Siedlung zu entlasten.

Die Naumannsiedlung wird nach Abschluss der Arbeiten mit ihrem künftigen Erscheinungsbild einerseits nicht nur ein zeitgenössisches Baudenkmal der 1920er

Jahre darstellen, sondern andererseits mit 149 zusätzlichen Wohnungen und dem neu strukturierten Bestand von 465 Wohnungen alle wesentlichen Anforderungen des heutigen Wohnungsbaus erfüllen.



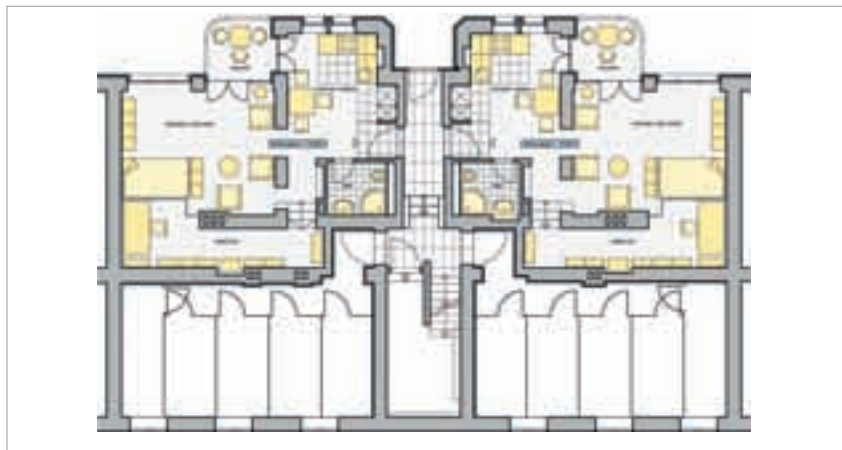
Bestand vor der Sanierung



Aktivierung vorhandener Ausbaureserven durch Ausbau von Dach- und Gartengesossen; begrünte Innenhöfe mitten in der Großstadt



Grundriss Untergeschoss Bestand



Grundrissbeispiel der neuen Gartenwohnungen



## Wildau, Schwartzkopff-Siedlung

Gründerzeit trifft Moderne: Modernisierung einer denkmalgeschützten Arbeitersiedlung

### Preisträger

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Bauherr und Eigentümer	WiWo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau
Entwurf und Planung	Senator. Project Management Service GmbH, Dresden / Berlin
Freiraumplanung	Ahner Brehm, Ingenieurbüro für Landschafts- und Freiraumplanung, Königs Wusterhausen Landschaftsarchitektin Gudrun Schütze, Berlin
Haustechnik	BGT Bau- und Gebäudetechnik GmbH, Berlin
Statik	Specht, Kalleja und Partner GmbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	930
Wohnfläche insg.:	52.000 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	40 Mio. Euro
Baukosten brutto:	550 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2010

Primärenergiebedarf: 97-201 kWh/m<sup>2</sup> p.a.



Diese Siedlung – ein frühes Beispiel eines patriarchalischen Unternehmergeistes – lag lange wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse brach.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft, die neuer Eigentümer wurde, hat die Anlage unter strengsten Auflagen der Denkmalbehörden grundlegend modernisiert und für eine heterogene Bewohnerschicht mit einer Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen mit neuem Leben gefüllt. Die bereits ursprünglich großzügig geschnittenen Grundrisse wurden mit moderner Haustechnik und neuen sanitären Anlagen versehen und in variabel nutzbare Wohneinheiten verwandelt. Die Raumgrößen mit meist mehr als 20 m<sup>2</sup> kamen diesem Anliegen entgegen.

Mit Heizkosten von 20 Prozent unter EnEV 2009 sind für freistehende Altbauten vorbildliche Werte erreicht .

Der Denkmalanspruch wurde folgerichtig auch auf die Wiederherrichtung der verwilderten Mietergärten ausgedehnt. Um dies zu sichern, wurde eine Fibel für die großzügig geschnittenen Mietergärten entwickelt, die dazu beitragen soll, das ursprünglich einheitliche Bild zu erhalten. In der Jury wurde intensiv darüber diskutiert, ob dies eine zeitgemäße Festlegung sein kann. Ausgehend von der Tatsache, dass sich die neuen Bewohner freiwillig diesem Regelwerk unterwerfen werden, wird es spannend sein, die weitere Entwicklung zu beobachten.

Die Jury würdigte das Engagement der kommunalen Wohnungsgesellschaft, die kulturgeschichtlich bedeutende Siedlung nicht nur denkmalpflegerisch, sondern auch energetisch beispielhaft zu sanieren und dabei den ganzheitlichen Zusammenhang von Wohngebäuden und Wohnumfeld zu wahren.



1924



1957



1990



2011: Die „Neue Mitte“ der Gemeinde Wildau;

Luftbild links: Schwartzkopff-Siedlung, im Hintergrund das Werks- und Hochschulgelände auf dem ehemaligen Areal der Berliner Maschinenbau AG, im Vordergrund der Fluss „Dahme“



Die auf den Bau von Lokomotiven spezialisierte „Berliner Maschinenbau AG“, (Berliner Maschinenbau-Actien-Gesellschaft, vormals L. Schwartzkopff, Berlin) verlagerte 1897 ihren Standort von Berlin nach Wildau und baute dort das Werk als drittgrößte Lokomotivfabrik Deutschlands aus. Mit dem Ziel, Berliner Arbeiter, Ingenieure und Meister nach Wildau zu locken, entstand zwischen 1898 und 1924 die Arbeiterkolonie auf der „grünen Wiese“. Die Kolonie sollte den Annehmlichkeiten der Großstadt in nichts nachstehen und gesündere Wohnbedingungen als die Großstadt Berlin bieten. So entstanden unter anderem eine Schule mit Turnhalle, eine Konsumanstalt, ärztliche Versorgungseinrichtungen, ein Turn- und Festplatz, ein Bootshaus, eine Badeanstalt, ein Postamt, ein

Casino und eine Kirche. Die Wohnungen waren abgestuft nach dem sozialen Stand der Bewohner - vom Arbeiter- oder Beamtenhaus bis zum Betriebsingenieur und Direktor. Alle 950 Wohnungen erhielten ein Innen-WC oder ein Bad. Aus den frühen Werksiedlungen der Gründerzeit besticht die Anlage durch ihre außerordentlich solide und großzügige Bauweise. Hier versuchte der Fabrikherr nicht nur mit möglichst einfachen Mitteln seine Facharbeiterschaft mit einem ortsnahen Wohnungsangebot zu binden, wie man es zum Beispiel in frühen Bergarbeitersiedlungen an der Ruhr findet, sondern alles ist durchdrungen mit der Qualität, die auch beim Bau der Lokomotiven der Marke Schwartzkopff angestrebt worden war. Die Gesamtanlage, Produktion und Wohnen,

atmet den gleichen Geist. Das Projekt stellt ein frühes Beispiel der Einsicht des Wirtschaftsliberalismus dar, dass ohne flankierende soziale Maßnahmen eine Erhaltung der betriebsnotwendigen Arbeitskräfte nicht möglich sein würde. Die schicksalhafte Verknüpfung der Arbeiterschaft mit dem Wohl der Fabrik und der Fähigkeit seiner Leiter ist die andere Seite der Medaille. Heute, so die positive Wende, spielt dies keine Rolle mehr. Die „Schwartzkopff-Siedlung“ ist ein kulturhistorisches Denkmal ersten Ranges.

Eine umfassende Bestandsanalyse lieferte Erkenntnisse über frühere Farbfassungen von Fassaden und Treppenhäusern, die Zusammensetzung des Mörtels sowie die Farbgebung der Fenster und Türen.



Die Bilder zeigen die Vielfältigkeit der sanierten Wohngebäude in der Siedlung: kulturhistorisches Denkmal ersten Ranges



Technische Hochschule Wildau mit mehr als 4.000 Studenten



Das 1906 erbaute Volkshaus ist heute Sitz der Gemeindeverwaltung Wildau.

Innerhalb von zwei Jahren wurden Fassaden und Hauseingangstüren aufgearbeitet, Treppenhäuser mit Wickeltechnik gemalert, neue Wohnungseingangstüren und Fenster eingesetzt, Bäder und Küchen neu eingebaut, die Dächer erneuert, Sanitäreanlagen vollständig neu installiert, Elektro- und Heizungsanlagen instand gesetzt, Grundrisse verändert und angepasst, Dach- und Kellerdecken gedämmt.

Die Gestaltung des Wohnumfeldes orientierte sich an überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910. Die ursprüngliche Parzellenstruktur wurde bei der Neugestaltung berücksichtigt. In die historischen Mietergärten wurden beispielsweise neue Stellflächen und Terrassen eingefügt. Mit einer Mietergartenfibel erhielten die Bewohner ein verbindliches Instrument

für die Nutzung und Pflege ihres Gartens. Dies war verbunden mit der Bitte den denkmalgeschützten Gartenbereich bei der heutigen Nutzung zu respektieren.

In sechs Wohnhäusern der Siedlung konnten Büroeinheiten integriert werden; Gastronomie sowie zusätzliche Ladenflächen entstanden. Ein Haus wurde für altersgerechtes Wohnen vollständig umgebaut.

Auf dem Werksgelände des ehemaligen Schwermaschinenbaubetriebes haben sich nach der politischen Wende im Jahr 1989 eine Vielzahl von renommierten Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, des Maschinen- und Anlagenbaus sowie der Hochtechnologie angesiedelt. Hier, direkt am S-Bahnhof gele-

gen, hat sich auch die Technische Hochschule Wildau, an der inzwischen mehr als 4.000 Studierende eingeschrieben sind, in mehreren sanierten Fabrikgebäuden und -hallen etabliert.– Alles günstige Voraussetzungen für eine Siedlung mit vielfältiger Mieterschaft.



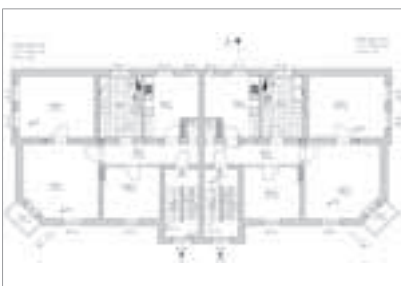
Im Hintergrund sind die Produktionshallen des Werksgeländes zu erkennen.



Mit der Anmietung eines Gartengrundstücks erhält jeder Bewohner die Mietergartenfibel.



Bewohner im Mietergarten



Großzügige 3-Raum-Wohnungen für Familien



Nach der Sanierung sind wieder mehr Familien mit Kindern eingezogen.





## Ingolstadt, Dörflerstraße

„Grüner Wohnen“ - Neue Adresse im Konradviertel

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt
Entwurf und Planung	Ebe + Ebe + Partner, München
Haustechnik	GWG Ingolstadt GmbH, Ingolstadt
Brandschutz	Springl Ingenieurbüro für Haustechnik, Ingolstadt
Statik	Ingenieurbüro Grad, Gaimersheim
Freiraumplanung	Paul Melia, ASOM, Ingolstadt

Anzahl der Wohnungen:	36
Wohnfläche insg.:	3.621,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	6.000 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	3,25 Mio. Euro
Baukosten brutto:	686 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2009
Primärenergiebedarf:	15,1 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,51 W/m <sup>2</sup> p.a.



Wegen des einseitigen Wohnungsangebotes an großen Wohnungen und wegen unzureichender Unterhaltsmaßnahmen an der Hochhausscheibe hatte sich die Mieterstruktur des Gebäudes in den letzten Jahren zusehens verschlechtert, was zu verstärktem Vandalismus führte. Die GWG Ingolstadt hat sich deshalb zu einer umfangreichen Modernisierung der Gebäudehülle entschlossen. Das Bestandsgebäude, neugeschossig mit großzügig geschnittenen 4-Zimmerwohnungen aus den frühen 1960er Jahren, liegt im Norden des Stadtzentrums, das innerhalb von zehn Minuten mit dem Bus erreichbar ist. Ein öffentlicher Grünzug verbindet den Standort mit den Donauauen. Diese Gegebenheiten sowie die im Kern intakte

Gebäudesubstanz waren einerseits Anlass, die Anlage ohne einschneidende Veränderung zu modernisieren. Andererseits sollte diese Modernisierung – unter laufender Nutzung – wesentliche Verbesserungen der Energieeffizienz und eine Qualitätsverbesserung der wohnungsbezogenen Freiflächen bringen. Das ist optimal gelungen und hat damit dem Gebäude ein neues Image gegeben. Diese funktionalen Ziele wurden verknüpft mit einer kompletten architektonischen Neuformulierung der Fassade, die die bisherige „Verschlossenheit“ und „Schwere“ des Gebäudes umwandelt in eine offene, leicht wirkende Struktur mit durch den Nutzer variabel handhabbaren Schiebeelementen. Nach der Sanierung erreicht das Gebäude den Energieeffi-

zienzstandard 70 (WDVS, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung). Die Freiflächen für die Mietergemeinschaft werden, statt dem bisherigen Garagenhof, echter Teil der öffentlichen Grünfläche mit geschickt angeordneten Abgrenzungselementen. Diese Modernisierung, unter intensiver Beratung und Betreuung der Mieter – das Gebäude war während der gesamten Modernisierungsphase bewohnt – vollzogen, ist ein gelungenes Beispiel des Umgangs mit einem wenig populären Bautyp der 1960er Jahre und verdient besondere Hervorhebung.



Baujahr 1962



Neue grüne Platzfläche anstelle von Garagen



Die bestehenden Loggien wurden entfernt und durch großzügige Balkone ersetzt.



Die vernachlässigten Eingangsbereiche wurden deutlich verbessert.



Farbige verschiebbare Sonnenschutzelemente gliedern und beleben die Fassade.



## Bodman-Ludwigshafen, Schlössleweg

Mehrfamilienhaus mit Panoramaebene

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen
Entwurf und Planung	Ingo Bucher-Beholz, Freier Architekt BDA, Gaienhofen
Haustechnik	Ingenieurbüro für Elektrotechnik Reinhold Dawid, Singen HET Haus- und Energietechnik GmbH, Detlef Dobbrunz, Albstadt-Ebingen
Statik	Ingenieurbüro Becker, Konstanz
Freiraumplanung	Ingo Bucher-Beholz, Freier Architekt BDA, Gaienhofen

Anzahl der Wohnungen:	13
Wohnfläche insg.:	943,3 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	1.289 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	894.500 Euro
Baukosten brutto:	716 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	82,3 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,43 W/m <sup>2</sup> p.a.



Bei dem Projekt handelt es sich um eine komplette architektonische Umformulierung eines für den Südwesten typischen Standardentwurfs aus den 1960er Jahren.

Der Bauherr - eine im ländlichen Raum tätige Baugenossenschaft - hat hier die Gelegenheit genutzt, in einer Lage, die seit Jahrzehnten unter hohem Druck von Zweitwohnungssuchenden steht, die Modernisierung der bestehenden Wohnungen mit der Aufsattelung hochattraktiver Lofts zu kombinieren. Statt den sonst üblichen Dachauswüchsen durch unförmige Gauben ist eine neue, klar gegliederte Panoramaebene entwickelt worden, die trotz der großen Balkone die unteren Geschosse nicht erdrückt, sondern zur städtebaulich wirksa-

men Seite Richtung Bodensee durchaus leicht und luftig wirkt. Der vorhandene Wohnungsbestand wird neben den Verbesserungen der sanitären Anlagen durch größere Balkone und direkten Zugängen zur Gartenfläche aufgewertet. Besonders hervorzuheben sind die Ergänzungen im Wohnumfeld, insbesondere bei der Unterbringung der Stellplätze auf dem an sich zu kleinen, durch die Hanglage auch noch schwierig zu erschließenden Grundstück. Hier sind eine Reihe ausgezeichneter Details entwickelt worden, wie man sie im Mietwohnungsbau selten findet.

Die Anlage erreicht Niedrigenergiestandard vor allem durch einen niedrigen Transmissionswärmeverlust. Neben einer energetischen Sanierung, zu der sowohl

eine Holzpellettheizung als auch eine Photovoltaikanlage zählen, haben die 13 bestehenden Wohnungen auch eine komplett neue Ausstattung erhalten: vergrößerte Balkone, Parkettböden und neue Bäder.

Die Jury ist nach eingehender Diskussion zu der Meinung gelangt, dass dieses Projekt einer kleinen Genossenschaft im ländlichen Raum in vielerlei Hinsicht Vorbildcharakter hat, wenn man die besondere örtliche Situation und die daraus abzuleitende Detailarbeit in eine angemessene Beziehung zueinander setzt.



Bestand aus den 1960er Jahren



Die Dachaufstockung wurde mit einem Flachdach und einer großflächigen Photovoltaikanlage ausgeführt. Die Balkone wurden vergrößert und im Erdgeschoss an den Garten angebunden.



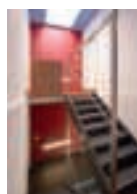
Im Bereich der Fensterelemente setzt sich der Fassadenrost in Form beweglicher Fensterläden fort.



Im begrünten Carportdach ermöglichen runde Aussparungen die Pflanzung von drei großen Straßenbäumen.



Wohnung mit Panoramablick



Neugestaltete Treppenhäuser und Eingangsbereiche



## Senftenberg, Häuerstraße

Modernisierung von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenmietshäusern

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg, Senftenberg
Entwurf und Planung	Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus
Statik	C u. R Ingenieurgesellschaft mbH, Hänchen
Haustechnik	IDS Ingenieurdienstleistungservice GmbH, Cottbus
Freiraumplanung	geskes.hack Landschaftsarchitekten, Cottbus

Anzahl der Wohnungen:	66
Wohnfläche insg.:	4.051 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	0,54
Grundstücksgröße:	7.735 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	5,1 Mio. Euro
Baukosten brutto:	810 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	49,8 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,40 W/m <sup>2</sup> p.a.



Fotos: Birgit Dworak, Steffen Rasche

Die Wohnanlage ist Bestandteil einer Wohnsiedlung mit 5- bis 11-geschossigen Wohngebäuden aus den 1980er Jahren. Die Siedlung wird im Norden durch die historische Altstadt, im Süden durch den Senftenberger See und im Osten durch den Stadtpark mit Schloss und Festungsanlage begrenzt. Das Projekt besteht durch seine Bescheidenheit im wörtlichen Sinne, es beschränkt sich auf das Notwendige, indem die Qualitäten des Originalbaues erkannt werden und nur dort ergänzt und hinzugefügt wird, wo es der bisherige Gebrauch nachforderte. So ist der Einbau eines Aufzuges in das sechsgeschossige Gebäude sicherlich ein nachhaltiger Vorteil für das Wohnen älterer Menschen, was hier angestrebt

wird. Auch die großzügige Erweiterung der Eingangszone schafft eine angemessene Atmosphäre geordneter Solidität, die dem Wohnbedürfnis der älteren Generation in eleganter Weise entgegenkommt. Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossenebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern, in denen Rampen- und Treppenanlagen integriert sind, gegenüber dem öffentlichen Raum abgegrenzt. In diesem Zusammenhang mussten kommunale Grundstücke durch Flächentausch zugeordnet und öffentliche Versorgungsleitungen umverlegt werden. Die Eingriffe und Modifizierungen der Grundrisse sind hervorragend gelungen.

Die raumhohen Erweiterungen der Fenster bringen mehr Außenkontakte - was für den freistehenden Wohnturm sinnfälliger erscheint - und die gestalterisch gute Trennung der privaten Freiflächen zum öffentlichen Raum mit von Hecken gekrönten Mauern ist überzeugend gelöst. Die erreichten Verbrauchswerte - deutlich unter Niedrigenergiestandard - sind für ein freistehendes Turmhaus optimal wie auch die günstigen Baukosten. Aus der Jury kam dazu die Anmerkung, dass man den Eindruck haben könnte, dass die Gebäude in ihrer jetzigen Form so aussehen, wie es sich das Architektenkollektiv vor dreißig Jahren womöglich erträumt hatte.



Die Mehrgenerationenmietshäuser in Nachbarschaft zur historischen Altstadt



Bestandsgebäude vor der Sanierung



Je nach Wohnungsgröße sind die Grundrisse als Drei- bzw. Vierspänner angelegt.



Foto: Steffen Rasche

Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossenebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern abgegrenzt.



## Berlin-Reinickendorf, Märkisches Viertel, Wilhelmsruher Damm

Energetische Sanierung des längsten Wohnhauses Deutschlands

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GESOBAU AG, Berlin
Entwurf und Planung	DAHM Architekten + Ingenieure, Kerk-Oliver Dahm, Berlin
Haustechnik	Ingenieurbüro Mohr GmbH, Berlin Ingenieurbüro Diehn, Neuenhagen
Statik/Energieberatung/ Freiraumplanung Projektsteuerung	DAHM Architekten + Ingenieure, Berlin DAHM Architekten + Ingenieure, Berlin Candor Planungs- und Steuerungsgesellschaft für das Bauwesen mbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	977
Wohnfläche:	67.769 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	1,5
Grundstücksgröße:	66.958 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	39,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	477 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2011

Primärenergiebedarf:	41,49 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,548 W/m <sup>2</sup> p.a.



Die GESOBAU, der über 15.000 Wohneinheiten im Märkischen Viertel gehören und die dadurch eine entscheidende Verantwortung für die Entwicklung des gesamten Stadtteils trägt, hat sich 2007 für eine umfassende Modernisierung entschieden.

Die beabsichtigte energetische Ertüchtigung des Märkischen Viertels zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteil, wird gleichzeitig genutzt, um Korrekturen an den Grundrissen aus Mitte der 1960er Jahre vorzunehmen. Vor allem im Sanitärbereich wurden funktionale Verbesserungen vorgenommen und dabei die Lüftungstechnik auf Wärmerückgewinnung umgestellt.

Die Verbesserung des Transmissionsverlustes wird mit einer sorgfältigen Fassadenmodernisierung kombiniert, die das ursprüngliche architektonische Erscheinungsbild weitgehend erhält.

Das Baugeschehen geht einher mit einer intensiven Mieterbetreuung. In der Infobox Märkisches Viertel können sich die Mieterinnen und Mieter, die Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit über die derzeitigen Modernisierungsmaßnahmen im Viertel informieren.

Die eher unauffälligen Verbesserungen im Wohnumfeld greifen die Veränderungen aus den 1970er Jahren auf.

Die deutliche Unterschreitung des Niedrigenergiestandards ist für eine derartige

städtebauliche Figur beispielhaft und trägt dazu bei, dass die Warmmiete trotz Modernisierung kaum steigen wird.

Die Jury war der Meinung, dass hier beispielhaft die Lebensqualität eines einst angezweifelt Stadtteils nicht nur erhalten, sondern deutlich gesteigert wird.



Großsiedlung mit insgesamt 17.000 Wohnungen für 50.000 Menschen



Vom Vorzeigeprojekt des sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre hat sich das Märkische Viertel zum grünen Kiez entwickelt.



Infobox: Spezielle Mieterbetreuung vor, während und nach der Bauphase durch ein geschultes Betreuungsteam.



DENA-Modellvorhaben: weitgehende „warmmietenneutrale“ Komplettsanierung mit einer Qualität von 70 Prozent Neubaustandard EnEV 2009.





## Saalfeld/Saale, Grüne Mitte

Umnutzung eines denkmalgeschützten Verpackungsmittelwerks in Servicewohnungen

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	AWO Kreisverband Saalfeld-Rudolstadt e.V., Saalfeld
Entwurf und Planung	k.u.g.-Architekten Kodisch.Ullrich.Gasmann, München
Konzeptberatung	Prof. Mag. Arch. Walter Stamm-Teske, Weimar
Bauherrenvertretung	Prof. Ulrich Otto, Friedrich-Schiller-Universität, Jena
Haustechnik	WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft, Saalfeld / Saale mbH
Statik	Ingenieurbüro Kurzhauer; GETA Planungsbüro, Saalfeld
Bauphysik/	Ingenieurbüro Fronzek und Gutheil, Saalfeld
Energetische Beratung	SRS Ingenieure, Weimar
Freiraumplanung	Ingenieurbüro Grimm, Saalfeld

Anzahl der Wohnungen:	25
Wohnfläche insg.:	1.439 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	3.384 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	5,57 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.950 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2011

Primärenergiebedarf:	80 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,5 W/m <sup>2</sup> p.a.



Fotos: Tobias Adam und k.u.g.-architekten

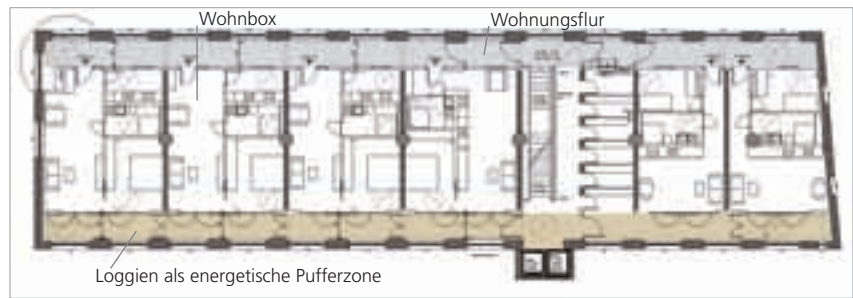
Dieses interdisziplinär mit Sozialwissenschaftlern und Architekten durch den Bauherrn initiierte, in jeder Hinsicht mutige Projekt besticht durch seine enge Verknüpfung von sozialer Zielsetzung, städtebaulicher Orientierung, Denkmalpflege und architektonischer Ausformung - alles eingebettet in einen vorbildlichen Beteiligungsprozess. Hervorzuheben ist, dass sich die AWO als Bauherrin an dieses, für eine kleine Stadt große fortschrittliche Projekt herangewagt hat. Die städtebauliche Zielsetzung, das an die Altstadt angrenzende ehemalige Industriequartier zu einer „Grünen Mitte“ zu transformieren, ergab die Chance, einerseits das ruhige Wohnen im Alter zu

ermöglichen und andererseits eine enge Verknüpfung mit der Innenstadt herzustellen. Die Einbindung von ambulanten Serviceeinrichtungen verstärkt dieses Zusammenwirken, wie auch die öffentlichen Angebote auf der Dachterrasse mit dem grandiosen Ausblick auf Altstadt und umgebende Mittelgebirgslandschaft. Die architektonische Ausformung der Wohnfunktion in Form von eingestellten Ein- und Zweiraumwohnungen in die vorhandene Gebäudestruktur ist in mehrfacher Hinsicht sinnfälliger: Einerseits ergeben sich so ein klares Erschließungssystem und attraktive private Freiräume - wenn gewünscht zusammenlegbar - und

andererseits eine zweischalige Klimahülle, die den Ursprungsbau nach außen optisch bewahrt und die Wohnfunktionen frei davon in allen Details sich eigenständig entwickeln lässt. Die nachgewiesenen Energieverbrauchs-werte liegen im Bereich des Niedrigenergiestandards und sind für ein so freistehendes hohes Gebäude günstig. Die Jury ist überzeugt, dass dieses mutige Projekt seiner Bauherrin und seinen Nutzern viele positive neue Impulse beschert.



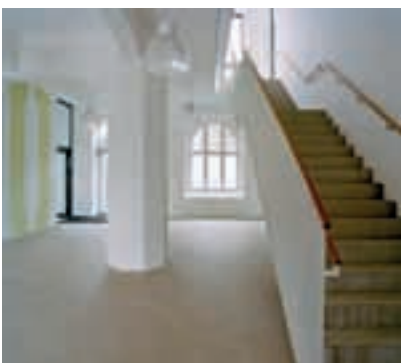
ehemaliges Industrieareal wird zur „Grünen Mitte“ in der Stadt



Wohnboxen mit zusammenschaltbaren privaten Außenräumen ermöglichen neue soziale Wohnsituationen.



ehemaliges Produktionsgebäude sollte ursprünglich abgerissen werden



Loggien als energetische Pufferzone

## Bochum, I. Parallelstraße / Grillparzerstraße

Umbau und Modernisierung der Wohnsiedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum  
Öko Zentrum NRW GmbH, Hamm  
Architekten Pietrowski Partnerschaftsgesellschaft,  
Bochum

Statik  
Freiraumplanung  
Generalunternehmen

ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH, Dortmund  
Hower Landschaftsarchitekten, Herne  
B&O Wohnungswirtschaft GmbH Essen, Essen  
Cosanne Fertigbau GmbH, Dorsten

Anzahl der Wohnungen: 172  
Wohnfläche insg.: 12.496 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl: 1,3  
Grundstücksgröße: 16.639 m<sup>2</sup>  
Gesamtkosten brutto: 9,68 Mio Euro  
Baukosten brutto: 650 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2007-2010

Primärenergiebedarf: 75 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,38 W/m<sup>2</sup> p.a.





Die karreeförmige Wohnsiedlung wurde in den 1920er Jahren für die Mitarbeiter der Stahl- und Walzwerke Bochum errichtet.

Diese, vom Erstbesitzer vernachlässigt verwaltete Siedlung aus dem Jahre 1927, mit 30 Prozent Leerstand, in guter Lage Bochums, wurde in zwei Bauabschnitten von Grund auf saniert und modernisiert. Ziel der Neugestaltung war es, Tradition und Moderne miteinander zu verbinden. Dabei sollte der typische Charakter einer Arbeitersiedlung nach dem Konzept einer Gartenstadt mit großzügig begrüntem Innenhof auch nach der Modernisierung erhalten bleiben.

Neben den energetischen und haustechnischen Verbesserungen lag der Schwerpunkt vor allem auf der radikalen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes,

das durch den Bau von zwei Tiefgaragen im Blockinneren – Raum für offene Stellplätze im Straßenbereich war nicht gegeben – möglich wurde. Diese Entscheidung, begünstigt durch die topographische Lage des Blocks in einem Hanggelände, schuf Freiräume für die Bewohner in Form von direkt zugänglichen Terrassen von den anliegenden Wohnungen und Gemeinschaftsflächen, zugänglich von den Treppenhäusern und Tiefgaragen. Die damit erreichte Wohnwertsteigerung ist hoch einzuschätzen. Denn dadurch ist die barrierefreie Zugänglichkeit eines Teils der Erdgeschosswohnungen vom Auto aus für ältere Bewohner möglich. Entstanden ist so ein breites Wohnungsangebot von barrierefreien Einraum- bis Fünfraumwohnungen. Die Freiräume sind angemessen ge-

staltet und gut vernetzt. Die architektonische Ausformung der in der Vergangenheit völlig entstellten Gebäude orientiert sich am ursprünglichen Bestand.

Die grundlegende Modernisierung machte ein abschnittsweises Umsetzen der Mieter mit Rückzugsoptionen erforderlich. Dieser Prozess war in besonderer Weise durch einen intensiven Informationsaustausch zwischen Mietern und Vermieter gezeichnet.

Die Jury war der Meinung, dass diese Wiederbelebung für den ganzen Stadtteil einen wichtigen Impuls darstellt und hofft, dass mit Fertigstellung des letzten Bauabschnitts die architektonischen Bemühungen weitere Früchte tragen.



Im Jahr 1998 erwarb die VBW das gesamte Gelände



Vor Maßnahmebeginn: Leerstandsquote 30 Prozent der Wohnungen



Verbindende Wegführungen durch eine großzügige Freitreppe



Ausbau der Dachgeschosse zu modernen Loftwohnungen



Die Gebäude erhalten Sprossenfenster und um die Fassade läuft als charakteristisches Merkmal ein Gesimsband. Beide Elemente entsprechen dem Stil der Entstehungszeit des Karrees.



## Weiden in der Oberpfalz, Pfarrplatz

Umbau und Modernisierung eines Altstadthauses

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Hans-Jürgen Kuttner, Weiden i.d.Opf.
Entwurf und Planung	Brückner & Brückner Architekten GmbH, Tirschenreuth
Haustechnik	Grünwald & Ach GmbH, Weiden i.d.Opf.
Statik	Horst Dittmann Elektroplanungsbüro, Tirschenreuth Brückner & Brückner Architekten GmbH, Tirschenreuth

Anzahl der Wohnungen:	1
Wohnfläche insg.:	288 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	300 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	550.000 Euro
Baukosten brutto:	991 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2008

Primärenergiebedarf:	150 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	1,05 W/m <sup>2</sup> p.a.



Der Bauherr: „Es sollte auf dem Alten aufgebaut, aber nichts dem Alten nachgebaut werden. Es war der Versuch, das Alte mit dem Neuen, die Vergangenheit mit der Gegenwart zu versöhnen. Die Mühe hat sich gelohnt.“

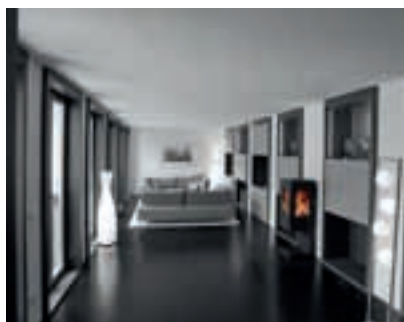
Das historische Gebäude befindet sich in attraktiver innerstädtischer Wohnlage. Das Projekt stellt, trotz seiner kleinen Dimension, ein wertvolles Beispiel für die Aufwertung des Wohnstandortes Innenstadt in einer jener kleinen Städte dar, die in den letzten Jahren in den Ländern der alten Bundesrepublik sozial immer mehr ausgezehrt wurden. Dieser, dem öffentlichen Interesse dienenden, sozialen Zielsetzung wird die rein private Investition in mehrfacher Weise gerecht. Das Objekt ist keines der ehemaligen prächtigen Stadtbürgerhäuser, die in vergleichbaren Fällen gerne von Bauinteressenten gesucht werden, sondern eher ein „Mauerblümchen“, angelehnt an die alte Stadtbefestigung, in einer peripheren Randlage befindlich. Hier

zu investieren und ein besonderes, ja einmaliges neues Wohnen zu installieren, ist dem Zusammenspiel des Mutes des Bauherrn mit der Phantasie und dem Können der Architekten zu verdanken. Das Gesamtensemble wurde vom Ballast der Veränderungen aus den 1960er, 1970er und 1980er Jahren befreit und auf die Raumstrukturen des 17./18. Jahrhunderts – sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss zurückgeführt. Der Gartenanbau aus den 1970er Jahren wurde umgebaut und als großzügiger Wohnraum gestaltet. Mit außerordentlich souveränem Einfühlungsvermögen in das Potenzial der Plastizität und Materialität der Altbaureste, haben die Planenden Neues hinzugefügt, ohne das Alte zu überwältigen.

Aufbauend auf einem sehr auf Energieeinsparung bedachten Grundkonzept wurden in den historischen und neuen Wänden verlegte Temperierleitungen zur Grundbeheizung eingebaut. Es entstand eine neue attraktive Wohnsituation für eine junge Familie sowie – nach außen immer noch bescheiden daherkommend – eine architektonische Ikone, die sich, da war sich die Jury einig, auf die weiteren Bemühungen der Stadt, das innerstädtische Wohnen zu fördern, positiv auswirken wird.



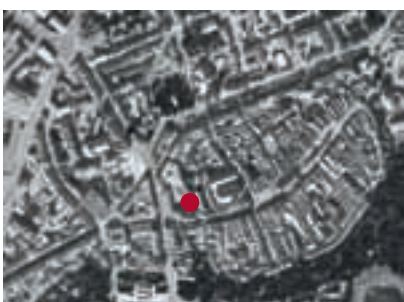
Das historische Gebäude befindet sich im Herzen der Stadt.



Eine neue attraktive Wohnsituation für eine junge Familie



Sämtliche Fenster und Einbaumöbel wurden aus mit Speziallack beschichteten Holzwerkstoffen hergestellt.



In die historischen und neuen Wände wurden Temperierleitungen zur Grundbeheizung eingebaut.



Die vorhandenen Bruchsteinwände wurden mit einer dünnen Kalkschlämme überzogen; ein über alle Geschosse schwarzer Linoleumboden unterstützt die historische Substanz.

## Lutherstadt Wittenberg, Jüdenstraße

CAMPUS im CAMPUS: Historische Hülle - Internationales Innenleben

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	WIGEWEGE Gesellschaft für Wohneigentum mbH, Lutherstadt Wittenberg
Entwurf und Planung	bc Architekten + Ingenieure GmbH, Christoph Lück, Lutherstadt Wittenberg
Haustechnik	Ingenieurbüro Golsch & Stäbler, Lutherstadt Wittenberg
Brandschutz	Ingenieurbüro Aschenberger, Lutherstadt Wittenberg
Statik	Ingenieur- und Sachverständigenbüro Andreas Renner, Gräfenhainichen
Freiraumplanung	bc Architekten + Ingenieure GmbH, Christoph Lück, Lutherstadt Wittenberg

Studentenzimmer:	20
Mietwohnungen:	8
Geschossflächenzahl:	1,49
Grundstücksgröße:	2.677 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	4,5 Mio Euro
Baukosten brutto:	1.553 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2010

Primärenergiebedarf	
Haus A / B:	91,3 / 94,0 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust	
Haus A / B:	0,55 / 0,54 W/m <sup>2</sup> p.a.





Die 1824 erbaute Mädchenschule im Herzen der Innenstadt als Bildungsstandort wiederzubeleben, der Tradition des einstigen Universitätsstandortes Wittenberg so aktuelle Impulse zu geben und zugleich einer schrumpfenden Stadt neue, temporäre Bewohner zuzuführen - diese Ansprüche waren Basis eines Konzeptes, mit dem sich die Lutherstadt der demographischen Entwicklung stellte und erfolgreich für die Internationale Bauausstellung (IBA) - Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 bewarb. Für das Anfang der 1990er Jahre nicht bewohnbare Gebäudeensemble - in der einstigen Schule waren Notwohnungen eingerichtet - wurde lange eine geeignete Nutzung gesucht.

Ein engagierter Reiseveranstalter mit Verbindungen zu christlich geprägten Hochschulen in den USA und Skandinavien hat die Idee eines Collegs für mehrmonatige Studienaufenthalte zusammen mit der Stadt und der Wittenberger Gesellschaft für Wohneigentum als Besitzerin der Gebäude entwickelt. So kommt wieder studentisches Leben in die ehemalige Universitätsstadt mit dem welt-historisch bedeutenden reformatorischen Hintergrund. Das Raumprogramm mit Seminarräumen, Büros, Studenten- und Gastprofessorenappartements sowie mehreren Maisonettewohnungen für den Betreiber ist mit großer Sorgfalt in die zum Teil recht marode Substanz eingefügt,

nicht ohne die alten Baudetails unsichtbar werden zu lassen. So ist ein ungezwungen wirkendes Zusammenspiel von Alt und Neu entstanden, das besonders für die Gäste aus Übersee die historische Dimension Wittenbergs auf ganz un-spektakuläre Weise verdeutlicht. Die erzielten Werte, bei der Energieeffizienz knapp über dem Niedrigenergiestandard, sind für einen historischen Bau beachtlich. Die Jury war der Meinung, dass dieses Projekt für die internationale Wirkung der Lutherstadt Wittenberg nachhaltig einen wertvollen Beitrag leisten wird.



Umnutzung einer Bauruine zu einem internationalen Bildungsstandort



Lage in der Altstadt



Für die Dauer ihrer Kurse leben und lernen hier die ausländischen Studenten.



Denkmalgerechte Sanierung



Der sanierte Gebäudekomplex beherbergt heute Seminarräume, Studentenzimmer, Mietwohnungen, Professorenwohnungen, Büros, eine Cafeteria und einen Gemeinschaftsraum.

# München, Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße

## Neue Wohnqualität durch Lückenschluss

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München
Entwurf und Planung	Architekturbüro Michael Morschek, München
Haustechnik	Konrad Huber GmbH, Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung, München
Statik	Suess . Staller . Schmitt Ingenieure GmbH, Gräfelfing
Freiraumplanung	Andreas Kübler + Partner, Landschaftsarchitekten, München

Anzahl der Wohnungen:	71
Wohnfläche insg.:	4.542 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	11,0 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.464 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2009
Primärenergiebedarf:	58,4 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,55 W/m <sup>2</sup> p.a.



Bestand 1950er Jahre



Freiraum mit öffentlich zugänglichen Wegen



Die vorhandenen Gebäude wurden aufgestockt und schirmen heute den grünen Innenhof gegen die verkehrsreiche Straße ab.



### << Aus dem Votum der Jury

Dieses Projekt ergänzt das durch die freundlich wirkende Wiederaufbauarchitektur geprägte Quartier mit den architektonischen Mitteln der damaligen Zeit auf beispielhafte Weise. Eine partielle Aufstockung der Hauptzeilen und die komplette Lückenschließung - statt der vormals eingeschossigen Geschäftsflächen – zwischen den Zeilen zur stark befahrenen Hauptstraße sind die Mittel zur Nachverdichtung. Zwei viergeschossige Ergänzungsbauten mit integrierter Ladenzeile – Kindertagesstätte, Tabakladen und Hausverwaltung – schirmen heute den grünen Innenhof gegen die verkehrsreiche Schweigerstraße ab. Im Inneren werden die Kleinstwohnungen zusammengelegt und teilweise mit Aufzügen barrierefrei erschlossen. So ergibt sich ein zeitgemäßer neuer Wohnungsmix um den dem Lärm entzogenen, grünen Innenhof, der auch zur Erschließung der Wohnungen dient und der innerstädtischen Anlage eine besondere Note verleiht. Die EnEV wird deutlich unterschritten. Das neu geschaffene Ensemble wurde an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen, ein Wärmedämmverbundsystem isoliert die Fassade. Durch eine sorgfältige Mieterberatung sind die Wünsche der Bewohner in das Projekt mit eingeflossen. Die Jury hat die denkmalpflegerische Auflagen intensiv diskutiert und befunden, dass unter diesen Vorgaben das Projekt aller Anerkennung wert ist.



## Köln-Niehl, Fordsiedlung, Amsterdamer Straße

Nachverdichtung und Modernisierung einer Siedlung aus den 1950er Jahren

### Besondere Anerkennung

Bauherr	LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf
Eigentümer	LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf
Entwurf und Planung	ARCHPLAN Gbr, Joachim Seinecke, Münster
Statik/Bauphysik	ARCHPLAN Gbr, Münster
Haustechnik	KaTplan GmbH, Münster
Brandschutz	Dehne.Kruse, Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG, Gifhorn
Freiraumplanung	Dauids I Terfrüchte + Partner, Essen

Anzahl der Wohnungen:	345
Wohnfläche insg.:	21.329 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	33.827 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	26,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.053 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010
Primärenergiebedarf:	42 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,36 W/m <sup>2</sup> p.a.

Luftaufnahmen Vissmann



Innenstadtnah am Rheinufer



Siedlung der 1950er Jahre



Die Kollektoren wurden auf den nach Süden ausgerichteten Pultdächern der Kopfbauten installiert.



### << Aus dem Votum der Jury

Gelegen zwischen dem äußeren und inneren Grüngürtel der Stadt, hat die Siedlung aus den 1950er Jahren in Form einer dreigeschossigen Zeilentypologie nicht nur einen optimalen Standort zu den nahliegenden Arbeitsstätten, sondern auch zur nahen Innenstadt und zum Rheinufer. Die Aufgabe, diese Lagegunst mit mehr Wohnfläche zu nutzen, wurde durch eine Aufstockung unter Erhaltung der mit großen Bäumen belegten Freiräume gelöst. Mit rund 45 Prozent mehr Wohnfläche ist ein optimales wirtschaftliches Ergebnis erzielt worden. Ergänzt wurden die notwendigen, vor allem haustechnischen Modernisierungsmaßnahmen durch eine umfassende Reduktion des Energieverbrauchs deutlich unter EnEV-Standard, auch mit Hilfe von Solarkollektoren. In der Aufstockung wird der 3-Liter-Standard erreicht. Das Wohnungsgemeinschaft wird deutlich differenzierter, um der heterogeneren Nachfrage gerecht zu werden. Das Umzugsmanagement erfolgte bei Vollvermietung. 75 Prozent der Bewohner sind in der Siedlung wohnen geblieben. Der ursprünglich schlichten, gut proportionierten und fein detaillierten Architektur wird ein neues, aber wiederum differenziertes neues „Kleid“ übergezogen, das den grundsätzlichen Duktus des Quartiers einfühlsam ergänzt. Das Angebot an gut nutzbaren Freiflächen wurde gegenüber dem Vorprojekt erweitert. Dies verdient nach Auffassung der Jury eine besondere Anerkennung.

## Frankfurt am Main, Lyoner Straße

Umnutzung eines leerstehenden Bürohauses in ein Wohnhochhaus

### Besondere Anerkennung

Bauherr	Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Eigentümer	Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH, Frankfurt a.M.
Entwurf und Planung	STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN, Frankfurt a.M.
Statik	Cischek Ingenieure GmbH, Heidelberg
Haustechnik	Bähr Ingenieure GmbH, Köln
Brandschutz	ABEG Ingenieurbüro, Gummersbach Bauberatung Brandschutz Fakesch, Bickenbach

Anzahl der Wohnungen:	98
Wohnfläche insg.:	5.682 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	2,39
Grundstücksgröße:	4.100 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	15,4 Mio Euro
Baukosten brutto:	ca. 1.500 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2010

Primärenergiebedarf:	51,06 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,93 W/m <sup>2</sup> p.a.



#### << Aus dem Votum der Jury

Zielsetzung der Main-Metropole ist es, monostrukturierte Bürohausquartiere mit einer größeren Zahl nicht mehr modernisierbarer Bürohäuser in gemischt genutzte Stadtviertel umzuwandeln.

Der Umbau dieses ehemaligen Bürohochhauses in ein Apartmenthaus stellt das Pilotprojekt für diese Umstrukturierung dar. Das Wohnungsangebot spricht die Mitarbeiter der Bürocity Niederrad und des nahe gelegenen Flughafens an. Das Hochhaus, am südwestlichen Stadtrand in einer in den 1960er Jahren geplanten Bürostadt, wurde unter Erhaltung der Tragstruktur um drei Stockwerke erhöht und um einen Aufzugschacht entkernt. Der Raumgewinn kommt den großzügig geschnittenen Wohnungen zugute. Eine ebenso geräumige Eingangshalle mit Portierloge sorgt für ein attraktives Entree. In einem, im Gegensatz zu der ursprünglichen transparenten Erdgeschosszone, massiv ausgeformten Sockel wird - wie auf einem Tisch stehend - das klar geschichtete, mit Eckloggien betonte Hochhaus entwickelt. Die Energieverbrauchswerte unter EnEV sind für ein Hochhaus durchaus günstig. Die Jury fand, dass diesem Versuch zum Thema Stadtumbau West hohe Anerkennung sehr wohl gebührt.





## Stuttgart-Wangen, Geislinger Straße

Denkmalgerechte und energetische Modernisierung der Inselsiedlung

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart-Obertürkheim
Entwurf und Planung	kaestle ocker roeder, Architekten BDA, Stuttgart
Statik	Andelfinger & Kugler GmbH, Stuttgart
Haustechnik	Ingenieurbüro Zelano + Dohn, Waiblingen
Bauphysik	BBI Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach
Freiraumplanung	Mundsinger + Hans, Landschaftsarchitekten, Ostfildern

Anzahl der Wohnungen:	283
Wohnfläche insg.:	23.260 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	26.464 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	30,6 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.081 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2007-2016

Primärenergiebedarf:	84,4 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,58 W/m <sup>2</sup> p.a.



### << Aus dem Votum der Jury

Diese, für das Stuttgart der 1920er Jahre eher untypische Arbeitersiedlung im Bauhausstil, ganz in der Nähe einer Reihe bedeutender Unternehmen der Maschinenbauindustrie liegend, wird grundlegend in mehreren Bauabschnitten modernisiert.

In intensiven Beratungen mit den Mietern wird das wenig variierende Wohnungsgemenge aus Kleinstwohnungen hin zu einer größeren Differenzierung entwickelt. Auch das wenig genutzte Abstandsgrün zwischen den Zeilen soll mehr der individuellen Nutzung der Mieter gewidmet werden. Der Energieverbrauch wird auf EnEV-Niveau gedrückt. Zwei Tiefgaragen zwischen den Zeilen lassen die mittig, quer zu den Zeilen verlaufende Geislinger Straße zukünftig zur Spielstrasse werden. Des weiteren ist ein neuer Quartiersplatz mit integrierten Spielflächen für Kinder geplant.

Alle architektonisch wirksamen Maßnahmen deuten auf die Absicht hin, das spartanische Wesen der Ursprungsarchitektur und deren erzieherische Wirkung so gut wie möglich zu dokumentieren und zu ergänzen.

Die Jury hat darüber diskutiert, ob eine solche Absicht in der heutigen - doch weit mehr individualistisch geprägten - Gesellschaft noch berechtigt ist und kam zu dem anerkennenden Schluss, dass im Gesamttraum einer Großstadt genügend Anhänger einer solchen Auffassung existieren werden, zumal die Strukturveränderungen in Inneren und im Umfeld auf heutige Ansprüche reagieren.



# Münster, Eichendorff-Hof, Schulstraße

## Umnutzung einer alten Schule zu Eigentumswohnungen

### Besondere Anerkennung

<p>Bauherr und Eigentümer</p> <p>Entwurf und Planung</p> <p style="padding-left: 20px;">Statik</p> <p style="padding-left: 20px;">Haustechnik</p> <p style="padding-left: 20px;">Freiraumplanung</p>	<p>Wohn+Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster</p> <p>Wohn+Stadtbau, Münster</p> <p>Ingenieurbüro Glahn, Münster</p> <p>Ingenieurgesellschaft EBM, Münster</p> <p>Ingenieurgesellschaft NTS, Münster</p>
--	---

Anzahl der Wohnungen:	19
Wohnfläche insg.:	2.100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.295m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	3,90 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.484 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2011

Primärenergiebedarf:	79,7 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,92 W/m <sup>2</sup> p.a.



#### << Aus dem Votum der Jury

Die älteste noch im Originalzustand existierende Schule Münsters – ein Bau aus der Gründerzeit im unmittelbar an die Altstadt anschließenden Kreuzviertel – wurde unter Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Bauteile, wie die Fassaden und das Doppeltreppenhaus, zu Eigentumswohnungen umgebaut. Die städtische Wohnungsgesellschaft hat sich dieser schwierigen Aufgabe gewidmet und in enger Abstimmung zwischen den betroffenen Ämtern und den zukünftigen Eigentümern ein bemerkenswertes Projekt entwickelt. Bemerkenswert deshalb, weil zum einen individuelle Grundrisse in den achsialsymmetrischen Bau weitgehend zwanglos integriert wurden und es zum anderen gelungen ist, das Gebäude energetisch so zu optimieren, dass die EnEV eingehalten wird. Bei dem großen Außenwandanteil der gut erhaltenen Klinkerfassade in Vollmauerwerk ist das ein sehr gutes Ergebnis.

Die wenigen Hinzufügungen an der Fassade, wie Balkone und Rampen, sind so zurückhaltend detailliert, dass der Gesamteindruck in seiner neugotischen Architektursprache nicht gestört wird. Die Jury befand diesen Sonderfall neuen innerstädtischen Wohnens schon deshalb anerkennenswert, weil er Beispiel dafür ist, wie für alte Schulen auf zu kleinen Grundstücken neue Nutzungen realisiert werden können, ohne die oft emotional in der Bevölkerung tief verankerten Objekte abreißen zu müssen.



## Frankfurt am Main, Westend

Haus S - Einfamilienhaus in der City

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Familie Schmuck, Frankfurt am Main
Entwurf und Planung	Meixner Schlüter Wendt Architekten, Frankfurt am Main
Statik	Hans Gruhn, Frankfurt am Main
Wärmetechnik	GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen, Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart
Energieberatung	BC Brendel Consulting GmbH, Frankfurt am Main

Anzahl der Wohnungen:	1
Wohnfläche :	440 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	890 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	0,7
Jahr der Fertigstellung:	2010

Primärenergiebedarf:	67,72 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,56 W/m <sup>2</sup> p.a.



Vor der Sanierung



Einfamilienhaus in einem dichten urbanen Kontext



#### << Aus dem Votum der Jury

Das Projekt gehört in die Reihe der wichtigen Versuche, in der Innenstadt neue Angebote und Möglichkeiten für das Wohnen auszuloten. Ein richtiges Pilotprojekt.

Gelegen in einem verbauten Hinterhof eines halboffen bebauten Wohnquartiers in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Bankenviertel, wird auf einem bisher gewerblich genutzten Restgebäude, in dem offensichtlich ein ehemaliger Souterrain eines größeren Einzelhauses steckt, ein großzügiges Einfamilienhaus für eine sechsköpfige Familie entwickelt. Mit einer formal überzeugenden Geste wird in einer Kombination aus Abtrennung und gezielter Öffnung, die äußere Erschließung des Haupthauses in zwei Ebenen erreicht, so dass die Zone der Kinderzimmer eine eigene Zugänglichkeit erfährt. Statt einer kompletten Abschottung zu den Nachbargebäuden gibt es damit auch Kontakte zu benachbarten Wohnanlagen, ohne dass diese den privaten Freiraum optisch beherrschen. Der Grundriss ist klar und erhält durch kleine Schrägstellungen von Wandteilen eine poetische Note.

Die Jury war der Meinung, dass - vor dem Hintergrund der sonst für solche hochwertigen Objekte üblichen Flucht in den Taunus - die Einnistung in die innere Stadt und die damit verbundene Aufwertung für das Wohnen eine besondere Anerkennung verdient.



## Halle-Neustadt/Saale, Oleanderweg

Neue Wohnangebote durch Individualisierung eines Plattenbaus

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle/Saale
Entwurf und Planung Statik	STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN, Frankfurt a.M. Stroh & Ernst Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI, Dresden
Haustechnik	Ingenieurbüro für Energietechnik, Gerhard Rittmeier, Dingelstädt
Freiraumplanung	AIG GmbH Beraten & Planen, Leinefelde Schwarzenberger & Weißenborn Landschaftsarchitektur, Halle

Anzahl der Wohnungen:	81
Wohnfläche insg.:	6.584 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	5.673 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	7,5 Mio. Euro
Baukosten brutto:	711 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	55,51 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,45 W/m <sup>2</sup> p.a.



Straßenansicht vor der Modernisierung



Nach dem Umbau



Ein neuer, tiefer, durchlaufender Balkon schafft neue Außenraumqualitäten für die Wohnungen



### << Aus dem Votum der Jury

Das im Rahmen der Stadtumbau-IBA des Landes Sachsen-Anhalt entwickelte Projekt transformiert eine lange 5-geschossige Zeile mit einem eingeschränkten Wohnungsgemeinde in ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot mit individuell nutzbaren großzügigen privaten Freiräumen. Der Fünfgeschosser am Oleanderweg liegt im Wohnkomplex III, der zum erhaltenswerten Kern von Halle-Neustadt gehört.

Durch Teilrückbau und geschickten Umgang mit den tragenden Strukturen wird das Wohnungsinere räumlich bereichert. Durch die Reduktion des Transmissionswärmeverlustes von 1,61 auf 0,45 wird der Primärenergiebedarf fast gedrittelt.

Die architektonische Ausformung behält das Grundmuster der langen Zeile und damit die vorgefundene und zu erhaltende städtebauliche Struktur bei.

Trotzdem ergibt sich durch die klare Anlage der privaten Freiräume mit ihren deutlich formulierten Abgrenzungen ein optimales Angebot für individuelle Nutzungsaktivitäten, die der an sich gleichförmigen Anlage eine heitere Note verpassen.

Die Jury hat darüber diskutiert, ob diese Transformation, die sich in ähnlicher Form im kleinstädtischen Raum bestens bewährt hat, in die Großsiedlungssystematik passt. Angesichts der sichtbaren Nutzungsaktivitäten der neuen Mieter im Freiraum fand die Jury das Projekt aller Anerkennung wert.



## Erfurt, Melanchthonstraße

Wohnument - Umnutzung eines Bettenhauses in familienfreundliche Wohnungen

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	Wohnument GmbH, Erfurt
Entwurf und Planung	HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Felix Harbig, Erfurt
Statik	Tragwerk-Ingenieure am Bau, Ronald Grüner, Erfurt
Haustechnik	Koch & Ingber, Ing.Büro für Haustechnik, Sömmerda; Ing.Büro Fruth, Grässner & Partner GmbH, Erfurt
Bildwerk Fotodesign	Michael Miltzow, Weimar
Fotowerkstatt	Michael Voigt, Erfurt

Anzahl der Wohnungen:	30
Wohnfläche :	4.320 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	3.500 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	2,25
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	39,9 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,41 W/m <sup>2</sup> p.a.



Zentrumsnah mit Straßenbahnanschluss



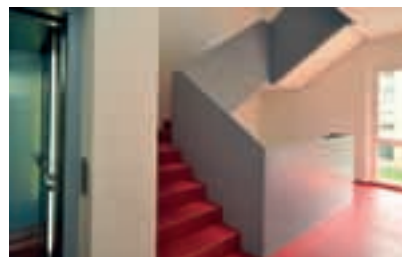
Skelettbau aus den 1970er Jahren



Parkähnlich gestalteter interner Gartenbereich mit Zugang zum Flusslauf



Optionales Zusammenleben verschiedener Generationen durch angepasste Grundrisse



### << Aus dem Votum der Jury

Der ursprünglich 8-geschossige Skelettbau aus den 1970er Jahren hatte die städtebauliche Situation in bester innenstadtnaher Lage optisch gesprengt. Nach dem Ende der Kliniknutzung trat dies noch mehr in Erscheinung. Die Umnutzung in großzügige, familienfreundliche Wohnungen in der Kernstadt wurde mit einer Reduktion der Stockwerke auf fünf Wohngeschosse verknüpft, die einerseits eine akzeptable städtebauliche Situation herstellt und andererseits ein sinnfälliges Wohnungsgemenge, auch hinsichtlich der Ausformung der privaten Freiräume, ergab. Diese unterteilen sich in Terrassen über der vorgelagerten, abgedeckten Stellplatzanlage, großzügige Loggien und Dachterrassen.

Die Grundrisse sind variantenreich und nutzen die belassene Stützenstruktur elegant aus. Die architektonischen Details sind angemessen und sehr sorgfältig umgesetzt. Trotz der teilweise kräftigen Farbakzente drängt sich der Bau nicht unangenehm in den Vordergrund. Das Projekt verleugnet mit seiner klaren Struktur seine Herkunft aus dem industriell gefertigten Bauen, trotz der starken Transformation, nicht. Obwohl die Gebäudeform gegenüber dem Ursprungsbau, wegen der privaten Freiflächen, höchst differenziert geworden ist, wurde ein extrem niedriger Transmissionswärmeverlust und ein besonders niedriger Primärenergiebedarf erreicht.

Die Jury war der Meinung, dass dieser gelungene Beitrag zum innerstädtischen Wohnen für Familien eine besondere Anerkennung verdient.

## Hamburg / Farmsen-Berne, Feldschmiede

Nachhaltige Sanierungskonzepte einer Mietergenossenschaft

### Besondere Anerkennung

Bauherr	mgf - Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G., Hamburg
Eigentümer	Altonaer Spar- und Bauverein e.G., Hamburg
Entwurf und Planung	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G., Uwe Jentz, Hamburg
Bauleitung	Eckhard Sayk, mgf, Hamburg
Denkmalschutz	Albert Schett, Denkmalschutzamt Hamburg
Energieberatung	Dittert & Reumschüssel, Hannover
Haustechnik	Münz 24 Haus- und Energietechnik GmbH, Hamburg

Anzahl der Wohnungen:	113
Wohnfläche insg.:	6.185,86 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	0,15
Grundstücksgröße:	108.006 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	3,15 Mio Euro
Baukosten brutto:	274 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	66 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,45 W/m <sup>2</sup> p.a.



Die Anlage wurde im Jahr 2003 unter Denkmalschutz gestellt.



Modernisierungskonzept mit alternativen Energien



Grundsatz der Mietergenossenschaft: „Ein Leben lang wohnen. Hier ist das möglich“



### << Aus dem Votum der Jury

Die Gartenstadt Farmsen, eine frühe Siedlung aus den 1950er Jahren von Reichow und Gühlk, wird nach dem Zusammenbruch der „Neuen Heimat“ seit Anfang der 1990er Jahre von einer neu gegründeten Mietergenossenschaft verwaltet. Typisch für diese frühen Siedlungen sind zum einen die extrem niedrige Siedlungsdichte mit einer GFZ von 0,15 und die kleinen Grundrissen zwischen 50 und 65 m<sup>2</sup> für Familien sowie zum anderen eine äußerst sparsame ausgedünnte Baukonstruktion. Sie zeichnet sich durch eine zwar einfache, aber im Detail liebevoll ausgeführte Architektursprache aus. Die großzügigen, gemeinschaftlich (un)genutzten Grünflächen sind inzwischen mit prachtvollen Großbäumen bewachsen unter denen sich die Hauszeilen unauffällig versammeln. Lediglich durch die Farbfassung gibt es den einen oder anderen städtebaulichen Akzent. Diese Schilderung macht deutlich, weshalb sich die Genossenschaft um den Erhalt dieser unmittelbar an einer U-Bahnstation verkehrsgünstig gelegenen „Neuen“ alten Heimat so engagiert. Die bei der Modernisierung neben sanitären Verbesserungen vor allem erzielten Energieeinsparungen sind angesichts der problematischen Ursprungssubstanz beachtlich. Die Jury war der Meinung, dass vor allem das Engagement der Bauherren anerkannt werden muss und wünscht den Beteiligten für die Zukunft weiteres Feingefühl für die Detailentwicklung, vielleicht aber auch den Mut zu der Suche nach einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung der Siedlung.



Ca. 15 Prozent der benötigten Wärme pro Jahr werden von den Solaranlagen geliefert, den Rest liefert die Heizzentrale.



# Arnstadt, Goethe-Schiller-Wohnpark

Servicewohnanlage - Zusammenleben von Alt und Jung

## Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer  Entwurf und Planung Statik Haustechnik Brandschutz Freiraumplanung	Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G., Arnstadt Wendt Architekt & Ingenieur GmbH, Weimar Ingenieurbüro Dr. Krämer GmbH, Weimar Ingenieurbüro ihv Greifendorf, Gotha Kuhn & Schade GmbH, Ilmenau Wendt Architekt & Ingenieur GmbH, Weimar
--	--

Anzahl der Wohnungen:	56
Wohnfläche :	3.314 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	3.671 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	0,94
Jahr der Modernisierung:	2010

Primärenergiebedarf:	71,9 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,45 W/m <sup>2</sup> p.a.



Situation vor der Sanierung



Neuer Haupteingang



Wohnhof als Park

### << Aus dem Votum der Jury

Die strukturell völlig neu formulierte fünfgeschossige Plattenbauzeile aus den späten 1980er Jahren in einem Stadtbaugebiet bietet altersgerechte Wohnungen mit breit angelegten Serviceangeboten und einer Pflegestation an. Die bauliche Planung schöpft aus der Fülle der Variationsmöglichkeiten, die der industriell gefertigte Wohnungsbau bietet, und erweitert diesen Ansatz um eine Reihe von baulichen Anfügungen für Sonderräume, Aufzug, Balkone in der Größe von richtigen Freiluftzimmern. Von einer Tiefgarage aus können alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Aus dem einst eher anonymisierten, wenig genutzten Wohnumfeld ist eine sinnfällige Verschränkung von geschützten privaten Rückzugsräumen und Kontaktzonen entstanden, die zur Kommunikation einladen, aber nicht zwingen. Gerade dieses breite, kostengünstige Angebot bietet eine wichtige Ergänzung zu den gut geschnittenen, aber nicht zu üppig dimensionierten Wohnungen. Die Jury war sich über die soziale und funktionale Qualität dieses Projektes sehr einig. Sie ist nach der Erörterung der architektonischen Detaillausbildung und der Farbgebung, die Teil des Gesamtkonzeptes für den Stadtteil sind, zu der Meinung gelangt, dass das Projekt ausdrücklich gewürdigt werden muss.



Barrierefreies und betreutes Wohnen mit vielen Serviceangeboten u.a.: Begegnungsstätte im vierten Obergeschoss mit Dachterrasse und Pflegestützpunkt im Gebäude.



Tiefgarage im Plattenbau; Mieterterrassen auf dem Gründach





## Projekte der engeren Wahl



### München, Schleißheimer Straße

Umfassende Modernisierung der Wohnanlage, 1950er Jahre  
Planung: BMBW Architekten, Brechensbauer Weinhart + Partner, München



### Arnstadt, Generationenwohnen in Arnstadt-Ost

Modernisierung von Wohngebäuden, 1950er Jahre  
Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH  
Planung: Kommunalbau Thüringen GmbH, Erfurt



### Arnstadt, Saalfelder Straße

Umbau und Sanierung von Wohngebäuden, 1970er Jahre  
Bauherr: VWG Arnstadt von 1954 eG  
Planung: Ungethüm & Winkelmann, Arnstadt



### Mühlhausen, Bei der Marienkirche

Umbau und Sanierung eines Ackerbürgerhauses  
Bauherr: Städtische Wohnungsgesellschaft mbH, Mühlhausen  
Planung: „die bauhütte“ - architektur & denkmalpflege, Arved Danz, Mühlhausen



### Halberstadt, Eike-v.-Reppow-Straße

Modernisierung eines 5-geschossigen Plattenbaus, 1970er Jahre  
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG  
Planung: Planungsbüro Becker & Kortegast GbR, Halberstadt

## Projekte der engeren Wahl



### Leipzig, Dittrichring, Klostergasse

Modernisierung Wohnsubstanz, Gründerzeit, 1970er Jahre  
Bauherr: Weishaupt Grundstücks GbR, Laupheim  
Planung: Fischer Architekten BDA, Leipzig



### Neuss, Rheydter Straße

Energetische Modernisierung, 1960er Jahre  
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss  
Planung: Agirbas/Wienstroer Architektur & Stadtplanung, Neuss



### Ludwigshafen am Rhein, Bürgermeister-Kutterer-Straße

Energ. Sanierung denkmalgeschützter Siedlung, 1920er Jahre  
Bauherr: GAG Ludwigshafen am Rhein  
Planung: GAG Ludwigshafen am Rhein, Recai Adigüzel



### Werder/Havel, Am Markt

Umbau denkmalgesch. Brauereiruine zu Eigentumswohnungen  
Bauherr: Eigentümergemeinschaft  
Planung: Anne Lampen Architekten BDA, Berlin



### Potsdam, An der Alten Brauerei

Baugemeinschaft „Alte Brauerei“, Modernisierung u. Umnutzung  
Bauherr: GbR An der Alten Brauerei, Potsdam  
Architekt: Detrich Wiemer, Stefanie Käse, Christian Knoch,  
Stadtkontor GmbH, Potsdam



### Pforzheim, Genossenschaftsstraße

Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, Gründerzeit  
Bauherr: Baugenossenschaft Arlinger eG, Pforzheim  
Planung: Peter W. Schmidt, Architekt BDA, Pforzheim



## Projekte der engeren Wahl



### **Idstein, Obergasse**

Umbau und Erweiterung der ehemaligen Trafostation  
Bauherr: Gerhard Guckes, Idstein  
Planung: Gerhard Guckes & Kollegen, Idstein



### **Magdeburg, Friedrich-Naumannstraße**

Modernisierung von Wohngebäuden, Gartenstadt, 1920er Jahre  
Bauherr: Magdeburger Wohnungsbaugenossensch. von 1893 eG  
Planung: plannQUADRAT ltd, Magdeburg



### **Hanau, Klein Auheim, Am Alten Bahnhof**

Umbau eines Bahnhofs (Einzelkulturdenkmal) zu Wohnungen  
Bauherr: Kai Oesterle, Hattersheim  
Planung: bauphase Projektentwicklungsgesellschaft, Frankfurt/M.



### **Ellwangen, Schloßvorstadt**

Modernisierung denkmalgesch. „MINIMAL-ENERGIE-HAUS“  
Bauherr: Christine Ostermayer & Wolfgang Helmle, Ellwangen  
Planung: Wolfgang Helmle, Architekt BDA, Ellwangen



### **Lahr, Turmstraße**

Solares Wohnen in der Innenstadt, Umbau, 1970er Jahre  
Bauherr: Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr  
Planung: Thomas Schweiker, Freier Architekt DWB, Oberkirch



### **Karlsruhe, Albert-Braun-Straße**

Energetische Sanierung Geschosswohnungsbau, 1950er Jahre  
Bauherr: Baugenossenschaft Hardwaldsiedlung Karlsruhe eG  
Planung: Matzka.architekt, Ettlingen



## Projekte der engeren Wahl



**Berlin-Weißensee, Neumagener Straße**  
Seniorenwohnhaus, Betreutes Wohnen, 1950er Jahre  
Bauherr: GESOBAU AG, Berlin  
Planung: Ludes GP; Fürstenau & Partner mit R. Peitzmeier, Berlin



**Berlin, Schönhauser Allee**  
Umnutzung von Fabrikgebäude zu Wohnungen  
Bauherr: Mr. Jourdan E. Krauss, New York  
Planung: Architekturbüro Michels GmbH, Köln



**München, Von-der-Tann-Straße**  
Denkmalgeschütztes Ensemble, 1950er Jahre  
Bauherr: GBWAG v.d. GBW Management GmbH, München  
Planung: Kaufmann Architekten, München



**Nürnberg, Oskar-von-Miller-Straße**  
Modellvorhaben „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“  
Bauherr: GBWAG, GBW Management GmbH, München  
Planung: Grabow & Hofmann Architektenpartnerschaft, Nürnberg



**München, Am Paulanerplatz**  
Modernisierung Wohnanlage, 1950er Jahre  
Bauherr: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Planung: ABS. Architekturbüro Stocker, München



**Kiel, Zastrowstraße**  
Modernisierung und Umbau Wohnsubstanz 1950er Jahre  
Bauherr: WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG  
Planung: Bock, Schulz und Partner, Architekten BDA, Kiel

### Projekte der engeren Wahl



**Hanau, Dresdener Straße**  
Modernisierung und Umbau Wohnsubstanz 1970er Jahre  
Bauherr: Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Bünde  
Planung: B&S; Dipl.-Ing. Florian Ohmes, Bünde



**Erfurt, Drachengasse**  
Speicherbau aus dem 16. Jahrhundert  
Bauherr: Projektentwicklung Niedling, Erfurt  
Planung: „die bauhütte“, Mühlhausen



**Frankfurt/Main, Alfred-Brehm-Platz**  
Energetische Modernisierung, 1950er Jahre  
Bauherr: Ruth Thon, München  
Planung: Dannehl Architekten, BDA, Heusenstamm



**Frankfurt am Main, Sandhöfer Allee**  
Modernisierung eines Hochhauses der 1950 Jahre  
Bauherr: Gbr IJAF Blodinger, Frankfurt am Main  
Planung: schneider+schumacher, Bau- und Projektmanagement GmbH, Frankfurt am Main



## Projekte der engeren Wahl



### **Jena, Ernst-Schneller-Straße**

11-geschossiges Wohnhochhaus, 1970er Jahre  
Bauherr: jenawohnen GmbH, Jena  
Planung: Delta-Plan GmbH, Prof. Kühn, A. Berthold, Jena



### **Pforzheim, Hohenzollernstraße**

Modernisierung Wohnhochhaus, 1950er Jahre  
Bauherr: Pforzheimer Bau und Grund GmbH, Pforzheim  
Planung: Pforzheimer Bau und Grund GmbH,  
F. Samstag, L. Hein



### **Dresden, Wundtstraße**

Modernisierung Studentenwohnheim, 1970er Jahre  
Bauherr: Studentenwerk Dresden  
Planung: Architektengemeinschaft Zimmermann,  
Architekten BDA, Dresden



### **Düsseldorf, Faunastraße**

Wohnen am Park, 1950er Jahre  
Bauherr: Alexander Pier, Düsseldorf.  
Planung: pier7 architekten BDA, Düsseldorf



## Projekte der engeren Wahl



### **Bonn, Niebuhrstraße**

Umnutzung Bürogebäude in Wohnungen, 1950er Jahre  
Bauherr: DOMOS GmbH, Stefan Gebauer, Köln  
Planung: LK Architekten - R. Leipertz, M. Kostulski, Köln



### **Frankfurt am Main, Schleusenstraße**

Umbau eines ehem. Kutscherhauses zu Loftwohnungen  
Bauherr: Dr. Hans Jürgen Funcke, Lahnau  
Planung: bb22 architekten + stadtplaner, Felix Nowak,  
Martin Wilhelm, Frankfurt am Main

**Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber**

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Heimeranstraße 31  
80333 München

AWO Kreisverband  
Saalfeld-Rodolstadt e.V.  
Rainweg 91  
07318 Saalfeld / Saale

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH  
Vor dem Riedtor 4  
99310 Arnstadt

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG  
Bertolt-Brecht Straße 35  
99310 Arnstadt

Oskar und Gisela Nuyken  
Ignaz-Günther-Str. 12  
81927 München

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Heimeranstraße 31  
80333 München

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen  
Hauptmannstraße 7  
99974 Mühlhausen

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle - Merseburg e.G. (BWG)  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 23  
06124 Halle (Saale)

Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH  
Breiter Weg 8a  
38820 Halberstadt

Gbr IJAF Blodinger  
Lyoner Straße 34  
60528 Frankfurt am Main

GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau  
Wittelsbachstraße 32  
67061 Ludwigshafen am Rhein

Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Friedrich-Engels-Str. 40  
15745 Wildau

GBWAG vertreten durch  
GBW Management GmbH  
Dom-Pedro-Str.19  
80637 München

Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach mbH  
Zwickauer Straße 32  
08468 Reichenbach

Stephan und Judith Pohle  
Augustastraße 4  
13053 Berlin

GWC GmbH  
Werbener Straße 3  
03046 Cottbus

alpha Objektverwaltung GmbH & Co. KG  
Fürther Straße 212  
90429 Nürnberg

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg  
Hörlitzer Str. 34  
01968 Senftenberg

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG Neuss)  
Neusser Weyhe 85  
41462 Neuss

GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau  
Wittelsbachstraße 32  
67061 Ludwigshafen am Rhein

Projektentwicklung Niedling  
Bahnhofstr. 25  
99084 Erfurt

Dr. Hans Jürgen Funcke  
Giessener Str. 11  
35633 Lahnau

Baugenossenschaft HEGAU eG  
Alpenstraße 17  
78224 Singen

Baugenossenschaft Arlinger eG  
Hohlohstraße 6  
75179 Pforzheim

Gemeinnützige Wohnungsbau- u. Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH  
Heiligkreuzstr. 26  
96450 Coburg

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH  
Beuststraße 1  
09599 Freiberg

Gerhard Guckes  
Obergasse 33  
65510 Idstein

Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG  
Ulrichplatz 1  
39104 Magdeburg

Herta und Ralf Gal  
Theodor-Heuss-Straße 25  
75417 Mühlacker Mühlhausen

GEBAG Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft Aktiengesellschaft  
Tiergartenstraße 24-26  
47053 Duisburg

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH  
Minucciweg 4  
85055 Ingolstadt

Wohnstätte Stade eG  
Teichstraße 51  
21680 Stade

Studentenwerk Dresden  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Fritz-Löffler-Str. 18  
01069 Dresden

Weishaupt Grundstücks GbR  
Konrad-Adenauer-Str. 23  
88471 Laupheim

Silja Lindsteadt-Gebele und Alexander Gebele  
Billiger Straße 114  
53979 Euskirchen

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr  
Turmstr. 12  
77933 Lahr

## Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Susanne Hucht-Steiner Im Vogelsang 75 74523 Schwäbisch Hall	Wohnument GmbH Hochheimer Straße 59 99094 Erfurt	Inge Tauchmann u. Oliver Buddenberg Tannenstr. 9 40476 Düsseldorf
DOMOS GmbH, Stefan Gebauer Maastrichter Str. 46 50672 Köln	WIGEWEGesellschaft für Wohneigentum mbH Sternstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	pier7 architekten BDA Dipl. Ing. Alexander Pier Faunastrasse 41 40239 Düsseldorf
LEG NRW GmbH Vagedesstr. 1 40479 Düsseldorf	Inka Degen Gimmersdorfer StaBe 49 53343 Wachtberg	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. Bramfelder Weg 35 22159 Hamburg
Ruth Thon Dankstr. 1 81371 München	Hans-Jürgen Kuttner Pfarrplatz 3 92637 Weiden i.d. Opf.	Die Neue GeWoGe eG Rübekamp 2 25421 Pinneberg
Anne Lampen Architekten BDA Schlesische Straße 31 10997 Berlin	GESOBAU AG Wilhelmsruher Damm 142 13439 Berlin	WOGEGewohnungs-Genossenschaft Kiel eG Gerhardstraße 27a 24105 Kiel
Timm Bauer u. Sabine Schöchlin Leimer Str. 23 69126 Heidelberg	Jan Leube Königsallee 46 14193 Berlin	Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft Karlstr. 1 76133 Karlsruhe
WOGEGewohnungs-Genossenschaft Kiel eG Gerhardstraße 27a 24105 Kiel	Bielefelder Gemeinnützige Woh- nungsgesellschaft mbH Carlmeierstraße 1 33613 Bielefeld	Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd eG Am Aboretum 2 15232 Frankfurt (Oder)
Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG Lindengarten 4 06484 Quedlinburg	Wohn+Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster Steinfurter Straße 60 48149 Münster	jenawohnen GmbH Löbdergraben 19 07743 Jena
GbR An der Alten Brauerei 1/3 c/o Stadtkontor GmbH Schornsteinfegergasse 3 14482 Potsdam	Familie Walther Merz Ludwigshöhstraße 87 64285 Darmstadt "	GAG Immobilien AG Josef-Lammerting-Allee 20-22 50933 Köln
Pforzheimer Bau und Grund GmbH Erbprinzenstraße 20 75175 Pforzheim	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Augsburger Straße 696 70329 Stuttgart "	Knightsbridge Properties Corp. 1155 Northern Blvd. Suite 210, Manhasset New York 11030, USA
Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH Franklinstr. 42 60486 Frankfurt am Main	VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH Wirmerstraße 28 44803 Bochum	Familie Dr. Schmuck Savignystr. 51 60325 Frankfurt am Main
Kai Oesterle Liederbacherstraße 4 65795 Hattersheim	red gmbh & co kg Reutterstr. 56 80689 München	Thomas Welteroth Zum Hängesteg 18 53783 Eitorf
GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH Am Bruchsee 14 06122 Halle (Saale)	Schleiff Bauflächentechnik GmbH & Co. KG Brüsseler Allee 15 41812 Erkelenz	Baugesellschaft Hanau GmbH Heinrich-Bott-Str. 1 63450 Hanau



## Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST

### Mitglieder des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Dieter Cordes, Hannover  
 Prof. Dipl.-Ing. Thomas Dilger, Frankfurt am Main  
 Petra Eggert, Bünde  
 Dr. Bernd Hunger, Berlin (Sekretär)  
 Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München (Sprecher)  
 Dipl.-Ing. Kathrin Möller, Köln  
 Dipl.-Ing. Karl-Heinz Range, Kassel  
 Dr. Regine Rohark, Bautzen  
 Peter Stubbe, Bremen

### Mitglieder des Bundes Deutscher Architekten BDA:

Dipl.-Ing. Ulrich Franke, Schwerin  
 Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Hamburg/Potsdam  
 Prof. Dipl.-Ing. Manfred Hegger, Kassel  
 Dipl.-Ing. Jochen König, Aachen (Sprecher)  
 Dipl.-Ing. Bernd Krömmelbein, Köln  
 Dipl.-Ing. Andrea Krüger-Sander, Leipzig  
 Dipl.-Ing. Muck Petzet, München  
 Dr. Thomas Welter, Berlin (Sekretär)  
 Dipl.-Ing. Frank Zimmermann, Cottbus

### Mitglieder des Deutschen Städtetages (DST):

Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig  
 Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln  
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlöbl, Nürnberg  
 Prof. Dipl.-Ing. Christiane Thalgott, München (Sprecherin)  
 Hauptreferent Hartmut Thielen, Köln (Sekretär)  
 Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg  
 Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

### Ständige Gäste:

Dipl.-Ing. Hans Albert Ahrens, Hannover  
 Prof. Dipl.-Ing. Hans Günther Burkhardt, Hamburg  
 Dipl.-Ing. Hans Jörg Duvigneau, Berlin  
 Dipl.-Ing. Ulrich Gerlach, Hannover  
 Prof. Dipl.-Ing. Helmut Feußner, Kassel  
 Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln  
 Dipl.-Ing. Eckhard Rieper, Kempten/Allgäu  
 Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Stabenow, Hamburg  
 Dipl.-Vw. Carl Steckeweh, Berlin

In der Arbeitsgruppe KOOPERATION bemühen sich - ehrenamtlich und informell - namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST), die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten generell und vor Ort bei Planung und Durchführung bedürfnisgerechten Wohnungs- und Städtebaus zu fördern.

Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen. Sie tut dies sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeitete und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegte Konzeption „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ als auch praktisch durch Beratung, Erfahrungsaustausch, Fachveranstaltungen, Wettbewerbe und Veröffentlichungen.

Durch ihr Wirken hat die Arbeitsgruppe vielfältige Initiativen des Bundes, der Länder und der Kommunen zum kosten- und flächensparenden Bauen partnerschaftlich aus der Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt.

Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe vor mehr als 25 Jahren einen mittlerweile mehrfach überarbeiteten Einsparungskatalog erarbeitet und im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Pilotprojekte angeregt, die nach ihren Empfehlungen geplant und gebaut worden sind. Höhepunkt der gemeinsamen Aktivitäten war die Stiftung des Deutschen Bauherrenpreises im Jahr 1986.

Die Wanderausstellungen und die umfangreichen Dokumentationen der bisherigen 19 durchgeführten Wettbewerbe um den Bauherrenpreis (mit einer Gesamtauflage von fast 85.000 Exemplaren) haben in Fachwelt und Öffentlichkeit großes Interesse gefunden und sind wichtiges Anschauungs- und Lehrmaterial besonders für die Kolleginnen und Kollegen, die im Wohnungs- und Städtebau vor großen Herausforderungen stehen, denen mit größtem Engagement zu begegnen gemeinsames Ziel sein muss.

In den letzten Jahren standen darüber hinaus folgende Themen im Mittelpunkt der vielen öffentlichen Veranstaltungen der Arbeitsgruppe KOOPERATION und der bisher 94 Arbeitssitzungen:

- Wohnen im Alter,
- Weiterentwicklung der großen Siedlungen,
- Neue Formen und Modelle im Wohnungsbau,
- Wohnungssituation in Ostdeutschland,
- Soziale Stadt,
- Neue städtebauliche Projekte,
- Rückbau großer Siedlungen,
- Stadtumbau,
- Energieeffizienter Wohnungsbau und
- Auswirkungen der demografischen Entwicklung

In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen und Problemen Stellung genommen.

Stand: November 2011

