

Quartiersentwicklung mit Strategie



Nach ausführlichen Planungsgesprächen folgten detailgenaue Prüfungen der Bausubstanz. Ende vergangenen Jahres konnte der erste Bauabschnitt abgeschlossen werden.

Mit rund 10.000 Mietwohnungen in 31 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden gehören Baugenossenschaft Flüwo Bauen Wohnen zu den größten Baugenossenschaften im süddeutschen Raum. Seit der Gründung im Jahr 1948 orientierte sich die Genossenschaft an dem Leitsatz, möglichst vielen Menschen ein neues Zuhause zu geben. Ihr Handeln richtet die Baugenossenschaft ausschließlich an den Bedürfnissen der über 10.000 Mitglieder aus.

Im Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund treibt die Flüwo Bauen Wohnen eG die Quartiersentwicklung mächtig voran. Das Projekt ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg, die Bestandsimmobilien zukunftssicher auszurichten und das Immobilienportfolio auf die sich

verändernden Immobilien- und Quartiersanforderungen abzustellen. Bevor die Flüwo in die Umsetzung der Quartiersentwicklung einstieg, waren für sie daher konzeptionelle Fragen zu klären, die sich im Laufe des Projekts auf wenige Kernfragen verdichteten.

Die fünf Schlüsselfragen

- Was sind die Ziele der Baugenossenschaft in diesem Quartier? Welcher Lebenszyklus soll für die vier Gebäude geplant werden?
- Welche Wohnformen sind im Quartier erwünscht?
- Welcher KfW/-Standard wird angestrebt und wie können die CO₂-Emissionen gesenkt werden?

- Wie kann die Baugenossenschaft für ihre integrierte Planung Budget- und Kostensicherheit erreichen?
- Wie soll finanziert werden, welche Fördermittel können eingesetzt werden?

Um diese Fragen zu beantworten, wurden mehrere, intensive Vorgespräche mit der Ludwigsburger Arta Gruppe durchgeführt, die sich auf Bauen im Bestand für die Wohnungswirtschaft spezialisiert hat. Das Ludwigsburger Unternehmen tritt als Generalunternehmen für Teil- und Komplettmaßnahmen für Sanierung, Modernisierung und Erweiterung seit Jahren erfolgreich auf dem Markt auf. Als Ergebnis der ausführlichen Gespräche zwischen Flüwo und Arta wurde die Durchführung eines Pilotprojekts vereinbart.

| Gründliche Voruntersuchung

Um Kosten- und Budgetsicherheit garantieren zu können, wurden seitens der Arta Gruppe gründliche Voruntersuchungen am Gebäude durchgeführt. Bestands-Planunterlagen wurden gesichtet und vor Ort abgeglichen, Dach und Dachstuhl von innen und aus der Vogelperspektive mit einer Drohne gesichtet, die Fassade von einer Arbeitsbühne aus Meter für Meter abgefahren und auf Vorschäden hin geprüft, Fenstereinbausituationen und Bauteilanschlüsse wurden vermessen und dokumentiert. Innenseitig wurden Brandschutz, der Wohnungszustand und die Zugangssituation zum Treppenhaus bewertet. Aufgrund der Heizung mit Fernwärme wurde die vorhandene Heizanlage und Heiztechnik früh als zeitgemäß eingestuft. „Eine so umfassende und detailgenaue Prüfung vor Planungsbeginn ist schon etwas außergewöhnliches“, so Martin Mezger, Prokurist Technik bei der Flüwo mit Blick auf die Untersuchungen des Planungspartners.

| Zieldefinition und Sanierungsplanung

Die Flüwo entschied sich in Folge für eine Erneuerung der Gebäude-Nutzungsdauer von mehr als 30 Jahren. Zudem sollten alle Wohnungen Balkone erhalten und die Eingangssituationen sollten moderner und großzügiger gestaltet werden. Das ganze Quartier sollte eine Ensemblegestaltung erhalten, die zu einer nachhaltigen Aufwertung führt. Auf dieser Basis erstellte Arta das Sanierungskonzept und führte die Kostenschätzung zunächst für ein erstes Pilotprojekt aus dem Gebäude-Ensemble durch. Der Bauantrag konnte im November 2019 eingereicht werden. Gestalterisch wurde das Farbstudio eines Materialherstellers hinzugezogen, das abschließende Konzept wurde persönlich vom Inhaber und ausgebildetem Gestalter der Arta Gruppe zusammen mit dem Flüwo-Vorstand verabschiedet. Zur Finanzierung kamen KfW-Zuschüsse zum Einsatz, diese deckten rund 30 Prozent der Maßnahmen ab.

| Durchführung der Baumaßnahme

Anfang April 2020 wurde mit dem Pilotprojekt begonnen und die Gesamtmaßnahme wurde vor Weihnachten zum Abschluss gebracht, inklusive der Wiederherstellung der Außenbereiche und des Rasens. Auf der Gebäuderückseite wurden Vorstellbalkone

angebaut, die Hauseingänge erhielten Vorbauten in Pfosten-Riegel-Konstruktion. Die Fassade erhielt ein WDVS-System mit 18er und auf der Rückseite 20er-Dämmung, die neuen Fenster sind dreifachverglast mit eingebauten Zwangslüftern und Einbruchschutz im EG und auf den Balkonen. Vor und während der Bauphase wurden die Mieter mittels Info-Terminen über die einzelnen Maßnahmen informiert. Dies trug sehr zur Akzeptanz der Modernisierung bei.

Das Pilotprojekt konnte 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit wird nun der zweite Bauabschnitt ausgeführt, die Abschnitte drei und vier erfolgen in den Folgejahren. Zusätzlich prüft die Flüwo zusammen mit der Arta Gruppe die mögliche Erweite-

rung der alten Garagenanlage durch eine moderne, mehrgeschossige Parkieranlage im Stahlbau.

| Wartung und Service

Um die Nutzungsdauer nachhaltig zu verlängern, wurden für die Jahre nach der Baumaßnahme und über die Nutzungsdauer hinaus zwischen der Flüwo und der Arta Projektbau GmbH als Auftragnehmer Wartungsvereinbarungen getroffen. Die Projektbau GmbH ist die jüngste Tochterfirma der Ludwigsburger Arta Gruppe. Sie hat sich spezialisiert auf Bauen im Bestand für die Wohnungswirtschaft im deutschen Südwesten.



Auf der Gebäuderückseite wurden Vorstellbalkone errichtet.



Die Eingänge wurden moderner und großzügiger gestaltet.