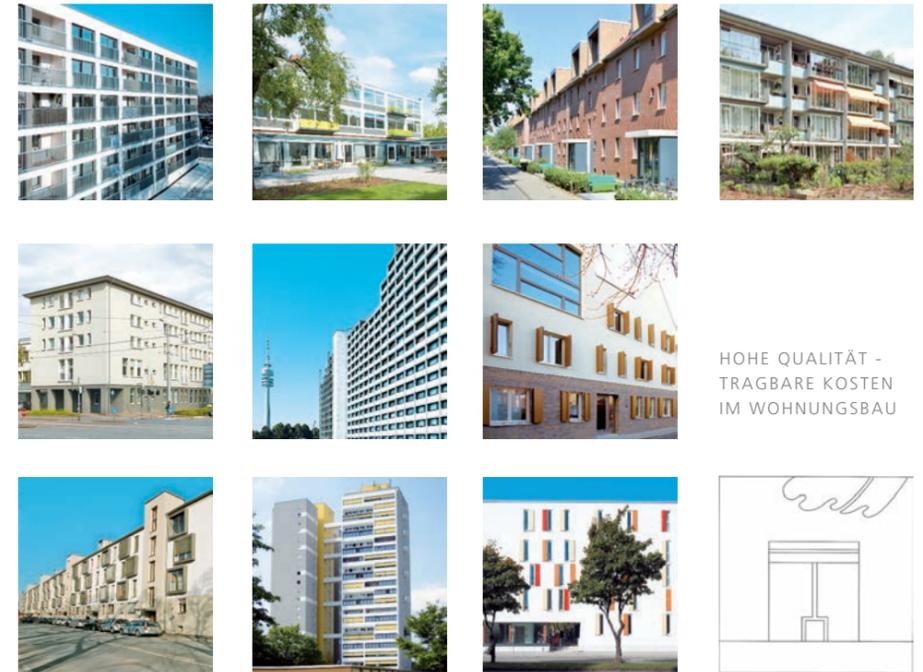


DEUTSCHER BAUHERRENPREIS  
Modernisierung 2013

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 Hohe Qualität - Tragbare Kosten



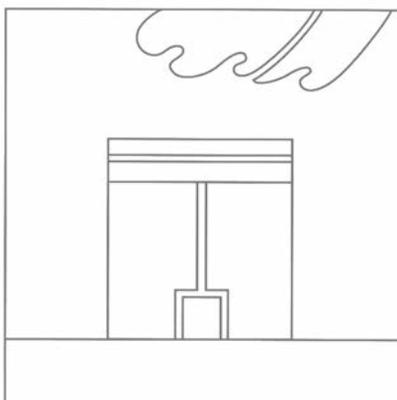
HOHE QUALITÄT -  
TRAGBARE KOSTEN  
IM WOHNUNGSBAU

ARBEITSGRUPPE KOOPERATION GDW-BDA-DST

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

# Deutscher Bauherrenpreis 2013

## Modernisierung



Aktion  
Hohe Qualität - Tragbare Kosten

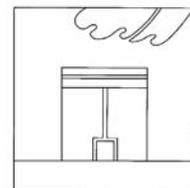
Auslober:  
Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Bund Deutscher Architekten BDA  
Deutscher Städtetag (DST)

Mit-Auslober:  
Deutsche Stiftung Denkmalschutz  
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla

## Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013

der Aktion Hohe Qualität - Tragbare Kosten

[www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)



### 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



Bund Deutscher Architekten **BDA**



### Mit-Auslober

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin

Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn



### Konzeption und Organisation

Dr. Bernd Hunger, Dr. Thomas Welter,  
Claudia Kuhlmann, Dagmar Weidemüller,  
Joachim Eckert

### Redaktion und Layout der Dokumentation

Dagmar Weidemüller

architektur · design · stadtplanung, Berlin

### Ausstellung

Dagmar Weidemüller

architektur · design · stadtplanung, Berlin

und

Medientechnik . Messeservice Berlin, kleine + kreative

### Förderung

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

und



### Druck

Druckerei Gallery Print

Berlin, 2013

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

## Vorwort der Präsidenten



Angesichts anziehender Nachfrage ist der Wohnungsbau in letzter Zeit wieder zu einem wichtigen gesellschaftlichen Thema geworden. Dabei darf der Blick auf den Neubau nicht dazu führen, dass die Ertüchtigung des Bestandes vernachlässigt wird.

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

Aufgrund wachsender Ansprüche – insbesondere an die Energieeffizienz und an den altersgerechten Umbau – ist eine Qualitätsoffensive bei der Sanierung des Wohnungsbestandes notwendig, denn nur so kann der Wert der Bestände und ihre Eignung für zukünftige Wohnbedürfnisse auf Dauer gesichert 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 umfangreichsten und 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 und des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten bdla an der Auslobung des Wettbewerbs ist Ausdruck des Interesses aller Beteiligten, Belange des Denkmalschutzes und der Wohnumfeldgestaltung mit den Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnkomfort und den Notwendigkeiten des Klimaschutzes zu verbinden.

Der Wettbewerb zeigt ein überzeugendes Ergebnis. Insgesamt wurden 82 Bauvorhaben eingereicht, 50 dieser Projekte erreichten die zweite Stufe des Verfahrens.

Die unabhängige Jury unter dem Vorsitz von Frau Prof. Christiane Thalgott, München, zeichnete schließlich zehn der Projekte mit einem Preis und zehn weitere Vorhaben mit einer "Besonderen Anerkennung" aus. Darüber hinaus wurde 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.

Der Wettbewerb wurde mit Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Beitrag zur Bundesinitiative "Nationale Stadtentwicklungspolitik" gestaltet.

Berlin, im September 2013

Oberbürgermeister  
Dr. Ulrich Maly, Nürnberg  
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

- 7 **Auslobung Deutscher Bauherrenpreis 2013/14**
- 11 **Wettbewerbsergebnis Kategorie A - Modernisierung 2013**
- 13 **Übersicht Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2013**

### Preisträger

- 14 **Berlin - Wedding, Siedlung Schillerpark**  
Energetische Modernisierung der Hoffmann-Bauten
- 18 **Erfurt, Schottenhöfe**  
Energetische Stadtreparatur mit ergänzendem Neubau
- 20 **Würzburg-Sanderau, Ludwigkai**  
Wohnen in allen Lebensphasen
- 22 **Stuttgart, Fasanenhofstraße**  
Energetische Modernisierung eines Doppel-Wohn-Hochhauses aus den 1960er Jahren
- 24 **München-Ramersdorf, Zornedinger Straße**  
Energetische Modernisierung und Lückenschließung lärmbelasteter Wohnzeilen der 1950er Jahre
- 26 **Hannover, Schlägerstraße**  
Baugruppe Südstadtschule – nachhaltige Umnutzung eines Schulgebäudes
- 28 **Augsburg-Hochzoll, Grüntenstraße**  
Energieeffiziente Modernisierung: Neue Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen
- 30 **Hamburg-Wilhelmsburg, Weimarer Straße / Veringstraße**  
'Weltquartier' – Modernisierung des interkulturellen Wohnquartiers aus den 1930er Jahren
- 32 **München, Olympisches Dorf**  
Modernisierung eines Studentischen Wohnhochhauses aus den 1970er Jahren
- 34 **Darmstadt, Rheinstraße**  
Verwandlung eines Verwaltungsgebäudes in ein Studentenwohnheim





### Besondere Anerkennungen

- 36 **Berlin - Treptow/Köpenick, Sterndamm**  
Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses
- 37 **München, Badgasteinerstraße / Fernpaßstraße**  
Erneuerung von Geschosswohnbauten der 1950er Jahre in Holzbauweise
- 38 **Speyer, Marxgärtenstraße**  
Umnutzung eines Fabrikgebäudes zu Loftwohnungen
- 39 **Schwerin, Werner-Seelenbinder-Straße**  
Seniorenfreundliche Wohnungen im Hochhaus aus den 1960er Jahren
- 40 **Nürnberg, Wohnsiedlung Mögeldorf**  
Energetische Modernisierung einer Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren
- 41 **München, Pertisaustraße**  
Familien- und seniorengerechtes Wohnen im Hochhaus aus den 1960er Jahren
- 42 **Cottbus-Sandow, Franz-Mehring-Straße**  
Neue Wohnangebote im denkmalgeschützten Wohnhaus der 1950er Jahre
- 43 **Berlin-Kreuzberg, Grimmstraße**  
Umbau des denkmalgeschützten Krankenhausareals „Am Urban“
- 44 **Leverkusen, Bahnstadtchaussee**  
Neues Magazin Opladen: Vom Materiallager zum Lebensraum
- 45 **Münster, Grevener Straße**  
Umnutzung der denkmalgeschützten Dreifaltigkeitskirche
  
- 46 **Projekte der engeren Wahl**
- 51 **Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber**
- 53 **Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST**

# DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2013/14



## A U S L O B U N G S U N T E R L A G E N



ARBEITSGRUPPE KOOPERATION GDW-BDA-DST

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V.

BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA

DEUTSCHER STÄDTETAG (DST)

## EINLADUNG ZUM WETTBEWERB

Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe Qualität müssen im Wohnungsbau – besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – das Ziel aller maßgeblich Beteiligten bleiben. Ausschlaggebend dafür sind die Entscheidungen der Bauherren, die nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern 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 um den Deutschen Bauherrenpreis 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 2012 sind 20 Verfahren ausgelobt und über 3.500 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit ca. 248.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt worden. Allein 190 Projekte mit 11.000 Wohnungen kamen 2011/2012 hinzu. Seit Jahren ist der Deutsche Bauherrenpreis in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt.

Der Wettbewerb wurde Ende der 1990er Jahre in die Kategorien "Modernisierung" und "Neubau" geteilt. Diese Zweiteilung hat sich bewährt und wird auch diesmal innerhalb einer Auslobung beibehalten:

### Kategorie A:

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 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 2014 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 unterstützt wird. Unsere Medienpartner sind die bundesweit vertriebenen Fachzeitschriften „BundesBauBlatt“, „Die Wohnungswirtschaft“ und "Der Architekt".

Berlin / Köln, im Januar 2013

Oberbürgermeister Christian Ude, München  
Präsident Deutscher Städtetag

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

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



Bund Deutscher Architekten

BDA



## I AUSLOBER

Auslober des Wettbewerbs um den Deutschen Bauherrenpreis 2013/2014 der Aktion „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ sind seit 1986

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Str. 57 . 14197 Berlin
- Bund Deutscher Architekten BDA  
Köpenicker Straße 48/49 . 10179 Berlin
- Deutscher Städtetag (DST)  
Lindenallee 13-17 . 50968 Köln

vertreten durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST.

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.

### Mit-Auslober:

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin  
Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn

### Förderung:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

## II ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Wirtschaftlicher, ressourcenschonender und energieeffizienter Wohnungsbau mit hohem Qualitätsanspruch rückt wieder mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit. Es hat in Anbetracht

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

in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Ziel des Wettbewerbs ist es,

- die Rolle der Bauherren 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,
- 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 sowie
- den Mut zum Experiment und die Bereitschaft zur Praktizierung neuer Formen der Zusammenarbeit vor Ort zu fördern.

### III TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern (für ihre Bauherren) können Projekte einreichen, die in der Bundesrepublik Deutschland seit 1. Januar 2009 realisiert worden sind oder spätestens Ende März 2013 vor der Vollendung stehen.

### IV PROJEKTE UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2013/2014 können folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

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

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

Die eingereichten Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt und bewertet:

- 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 / oder historischen Kontext,
  - Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz,
  - städtebauliche Erschließung, Ver- und Entsorgung,
  - Qualität der Freiräume und der Gestaltung des Wohnumfeldes,
  - Berücksichtigung stadökologischer Erkenntnisse.
- Architektur:
  - qualitätvolle Bauwerksgestaltung,
  - standortgerechte Materialwahl,
  - vorbildliche Details und Konstruktionen,
  - hohe Funktionalität und gute Grundrisse,
  - Ressourcenschonung und Dauerhaftigkeit in ganzheitlicher Betrachtung.
- Energieeffizienz und Klimaschutz:
  - Nutzung erneuerbarer Energien,
  - Zusammenspiel verschiedener Energieerzeuger,
  - Vernetzung gebäudebezogener, quartiersbezogener und gesamtstädtischer Maßnahmen,
  - Orientierung bei Neubauten auf den Zielwert KfW – Effizienzhaus 55.
- 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 Generationen, Bewohnergruppen und Ethnien,
  - Bezug zur sozialen Infrastruktur, zum Wohnumfeld und zum Freiraum,
  - Beitrag zur Stabilisierung von Nachbarschaften,
  - Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen an Lebenszyklen und demografische Entwicklung,
  - Eignung für Familien mit Kindern.
- Formen und Experimente der Zusammenarbeit
  - mit Politik, Verwaltung und verschiedenen Planungsebenen,
  - mit Mietern und anderen Nutzern,
  - mit Trägern der sozialen Arbeit,
  - durch Gruppenbildung und neue Kooperationsverfahren (Bauherrengemeinschaften, Selbsthilfe etc.).

Die Auslober verfolgen 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.

### V VERFAHREN

Für die Projektbeschreibung und -darstellung müssen in der ersten Stufe die Musterblätter 1 bis 6 verwendet werden. Zusätzlich werden für die geplanten Publikationen aussagefähige Fotos von guter Qualität erwartet, die im Print-Format von mind. 13 x 18 cm und als Bilddateien (300 dpi Auflösung, Formate: tif, pdf, jpg und/oder eps) auf Datenträgern eingereicht werden müssen.

Besonderer Wert wird auf eine anschauliche Präsentation gelegt, die neben dem Bauwerk und seinem Umfeld auch den städtebaulichen Kontext, die Qualität des Wohnumfeldes und die Nutzung verdeutlichen sollte. Deshalb sind auch Fotos erwünscht, auf denen Menschen abgebildet sind. Bei Modernisierungsvorhaben (Kategorie A) sollte möglichst der Vorher- und der Nachher-Zustand nachvollziehbar sein.

Darüber hinaus können in beiden Kategorien zusätzliche Unterlagen (Pläne, Kostennachweise, Erläuterungen, Fotos etc.) vom Auslober nach der ersten Stufe angefordert werden. Diese Unterlagen müssen prüf- und vergleichsfähig sein und sich für die Dokumentationen und die Ausstellungen eignen, falls die Musterblätter für eine fachgerechte Beurteilung der eingereichten Arbeit nicht ausreichend sein sollten.

Alle von den Bewerberinnen und Bewerbern eingereichten Unterlagen (Texte, Fotos, Pläne etc.) müssen von den Auslobern für die Öffentlichkeitsarbeit (Ausstellungen, Dokumentationen etc.) honorar- und kostenfrei genutzt werden können. Das gilt auch für Abbildungsvorlagen von beauftragten Fotografen, deren Namen in den Publikationen der Auslober veröffentlicht werden, soweit sie in den Unterlagen genannt worden sind. Die Abgeltung etwaiger Bildrechte ist im Innenverhältnis zu klären.

Ein Auswahlgremium der ersten Stufe, dem die Mitglieder der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST angehören, wird in beiden Kategorien aus den eingereichten Projekten eine Vorauswahl von höchstens einem Drittel der eingereichten, jedoch von mindestens 50 Arbeiten treffen. Aus diesen Arbeiten der Engeren Wahl werden in der zweiten Stufe des Wettbewerbs zwei unabhängige Jurys jene Projekte auswählen, die mit einem Deutschen Bauherrenpreis oder einer Besonderen Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises ausgezeichnet werden.

Die Auslober behalten sich vor, Projekte der Engeren Wahl vor den Jury-Sitzungen vor Ort zu besichtigen.

## VI MITGLIEDER DER JURYS

### Kategorie A (Modernisierung):

Detlef Aue, Lübeck  
Vorstandsmitglied LÜBECKER BAUVEREIN eG  
Dieter Cordes, Hannover  
Geschäftsführer, Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH)  
Gerhard Eichhorn, Bonn  
Mitglied des Vorstandes der Deutschen Stiftung Denkmalschutz  
Ulrich Franke, Kiel  
Landschaftsarchitekt BDA  
Olaf Gibbins, Hamburg / Potsdam  
Architekt BDA  
Barbara Hutter, Berlin  
Landschaftsarchitektin (bdla)  
Hans-Otto Kraus, München  
Geschäftsführer, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Hilmar von Lojewski, Köln  
Beigeordneter und Dezernent  
für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr Deutscher Städtetag  
Anne -Luise Müller, Köln  
Leiterin des Stadtplanungsamtes Stadt Köln  
Min.-Dir. Oda Scheibelhuber, Berlin  
Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Hermann Scheidt, Berlin  
Architekt BDA  
Prof. Christiane Thalgot, München  
Stadtbaurätin i. R.  
Susanne Wartzack, Dipperz  
Architektin BDA

### Kategorie B (Neubau):

Peter Berner, Köln  
Architekt BDA  
Helmuth Caesar, Stuttgart  
Technischer Geschäftsführer, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft mbH  
Heiner Farwick, Ahaus  
Architekt und Stadtplaner, Vizepräsident BDA  
Prof. Dr. Martin Haag, Freiburg  
Bürgermeister Stadt Freiburg  
Jens Henningsen, Berlin  
Landschaftsarchitekt bdla  
Dr. Bernd Hunger, Berlin  
Referent, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen  
Jochen König, Aachen  
Architekt BDA  
Kathrin Möller, Köln  
Vorstandsmitglied GAG Immobilien AG Köln  
Prof. Peter Racky, Kassel  
Direktor IBW Institut für Bauwirtschaft Universität Kassel  
Ralf Schekira, Nürnberg  
Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen  
H.-Joachim Schlöbl, Nürnberg  
Stadtdirektor Amt für Wohnungen und Stadterneuerung Stadt Nürnberg  
Dr. Irene Wiese-von Ofen, Essen  
Stadtplanerin und Architektin, Beigeordnete i.R.  
Frank Zimmermann, Cottbus  
Architekt BDA

Die Juries sind beschlussfähig, wenn mindestens jeweils 8 Mitglieder anwesend sind. Als Gäste ohne Stimmrecht nehmen die Chefredakteure der Zeitschriften „BundesBauBlatt“ und „Die Wohnungswirtschaft“, Burkhard Fröhlich und Ulrike Silberberg, an den Jury-Sitzungen teil.

## VII TERMINE

15. Januar 2013:  
Tag der Auslobung

ab 15. Januar 2013:  
Anforderung der Bewerbungsunterlagen bei den Auslobern bitte schriftlich oder im Internet: [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [www.bda-architekten.de](http://www.bda-architekten.de)

bis 31. März 2013:  
**Einsendung der Unterlagen mit  
Kennzeichnung 'Wettbewerb Bauherrenpreis 2013/2014' per Post an:  
Bund Deutscher Architekten BDA  
Köpenicker Straße 48/49 . 10179 Berlin (Mitte)**

Mai 2013:  
Sitzung des Auswahlgremiums der ersten Stufe in Berlin  
Sitzungen der Juries der zweiten Stufe in Berlin

ab 15. Juni 2013:  
Fragen zur Dokumentation:  
Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller, Tel: 0173/6164153;  
E-Mail: [d.weidemueller@t-online.de](mailto:d.weidemueller@t-online.de)

September 2013:  
Vergabe des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung in Berlin

Februar 2014:  
Vergabe des Deutschen Bauherrenpreises Neubau in Berlin

## VIII URKUNDE UND PLAKETTE

In beiden Kategorien können jeweils bis zu 10 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis, 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. Außerdem können 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.

## IX ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Medienpartner des Deutschen Bauherrenpreises 2011/2012 sind die Redaktionen der renommierten Fachzeitschriften „BundesBauBlatt“, „Die Wohnungswirtschaft“ und „Der Architekt“, die in enger Zusammenarbeit mit den Auslobern dazu beitragen werden, 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.

## X ANLAGEN (MUSTERBLÄTTER)

1. Bauherr(en) und Hauptfoto des Projektes
2. Angaben über die am Projekt Beteiligten
3. Erläuterungen zum Projekt und zum Verfahren
4. Technische Daten, Kosten und Finanzierung
5. Pläne und Fotos: Gebäudeansicht, städtebauliche Situation, Wohnungsgrundrisse, Schnitte
6. Pläne und Fotos: Freiraumplanung, Wohnumfeldgestaltung, Innenansichten

## Wettbewerbsergebnis Kategorie A - Modernisierung 2013

### 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 3. Mai 2013 in Berlin tagenden Auswahlgremium der ersten Stufe gehörten an:

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  
 Ines Gründel, Rostock  
 Peter Stubbe, Leipzig  
 Dipl.-Ing. Ulrich Franke, Schwerin  
 Dipl.-Ing. Olaf Gibbins, Potsdam  
 Dipl.-Ing. Jochen König, Aachen (Vorsitz Kat. B)  
 Dipl.-Ing. Bernd Krömmelbein, Köln  
 Dipl.-Ing. Muck Petzet, München  
 Dr. Thomas Welter, Berlin  
 Dipl.-Ing. Frank Zimmermann, Cottbus  
 Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg  
 Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln  
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlöbl, Nürnberg  
 Timo Munzinger, Köln  
 Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg  
 Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen  
 Prof. Christiane Thalgot, München (Vorsitz, Kat. A)  
 Dipl.-Ing. Almut Jirku, Berlin  
 Dr. Holger Rescher, Bonn

Der am 31. Mai und 01. Juni 2013 in Berlin tagenden Jury der zweiten Stufe gehörten in der Kategorie A (Modernisierung) folgende Fachleute an:

Dieter Cordes, Hannover  
 Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH,  
 Gerhard Eichhorn, Bonn  
 Mitglied des Vorstandes der Deutschen Stiftung Denkmalschutz  
 Ulrich Franke, Schwerin  
 Landschaftsarchitekt bdla  
 Bernd Krömmelbein, Köln  
 Architekt BDA  
 Hans-Otto Kraus, München  
 Geschäftsführer GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
 Min.-Dir. Oda Scheibelhuber, Berlin  
 Leiterin der Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnen, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
 Hilmar von Lojewski, Berlin/Köln  
 Beigeordneter, Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag  
 Kathrin Möller, Köln  
 Vorstandsmitglied GAG Immobilien AG  
 Anne Luise Müller, Köln  
 Leiterin des Stadtplanungsamtes Stadt Köln  
 Hermann Scheidt, Berlin  
 Architekt BDA  
 Prof. Christiane Thalgot, München  
 Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München a.D.  
 Susanne Wartzack, Dipperz  
 Architektin BDA

Als Gast und Medienpartner nahm der Chefredakteur der Zeitschrift „der architekt“ Andreas Denk an der Jury-Sitzung teil.

Von 82 eingereichten Arbeiten erreichten 50 die zweite Stufe des Verfahrens und kamen damit in die engere Wahl. Auf Vorschlag der Auslober wurde Frau Prof. Christiane Thalgot einstimmig zur Vorsitzenden der Jury gewählt. In mehreren Rundgängen wurden nach intensiver und auch kontroverser Diskussion 32 Projekte einstimmig oder mit großer Mehrheit ausgeschieden.

Mit der Vorprüfung, Abwicklung und Dokumentierung der beiden parallel laufenden Wettbewerbe waren beauftragt worden: Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller und Dipl.-Ing. Claudia Kuhlmann.

## Auszeichnungen und Öffentlichkeitsarbeit

Es konnten 10 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2013, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten, u.a.) 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“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz konnte ein 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, u.a.) gewürdigt werden.

Medienpartner des Deutschen Bauherrenpreises 2013/2014 waren die Redaktionen der renommierten Fachzeitschriften 'BundesBauBlatt', 'DW Die Wohnungswirtschaft' und 'der architekt', die in enger Zusammenarbeit mit den Auslobern dazu beitragen 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

einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

## Übersicht Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2013

### Deutsche Bauherrenpreise von 1986 bis 2013

#### Anzahl der Preise, Anerkennungen und eingereichten Projekte

Bundesland	1986 bis 2004	2005 (*)	2006	2007 (*)	2008	2009 (*)	2010	2011 (*)	2012	2013 (*)	Insgesamt	
											abs.	%
Baden Württemberg	26	1	1			1	3	1	1	1	35	13,0
Bayern	45		2	5	2	2	4	2	3	4	69	25,6
Berlin	14	2	2	1			1	1	2	1	24	8,9
Brandenburg	8				1	1		2			13	4,8
Bremen				1							1	0,4
Hamburg	5				1	1				1	8	3,0
Hessen	12	1	1		1				1	1	17	6,3
Mecklenburg-Vorpommern	2										2	0,7
Niedersachsen	13			1						1	15	5,5
Nordrhein-Westfalen	22	1	2	1	2	2	2	2	2		36	13,3
Rheinland-Pfalz	3		1						1		5	1,9
Saarland					1						1	0,4
Sachsen	11	2		1	1						15	5,6
Sachsen-Anhalt	6					1		1			8	3,0
Schleswig-Holstein	3	1									4	1,5
Thüringen	9	2	1		1	2		1		1	17	6,3
Anzahl der Preise	180	10	10	10	10	10	10	10	10	10	270	100
Anzahl der Anerkennungen	74	8	9	10	11	9	7	10	10	10	158	
Anzahl der eingereichten Projekte	2.541	149	178	91	132	133	124	84	106	82	3.620	

(\*) Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung

## Berlin - Wedding, Siedlung Schillerpark

Energetische Modernisierung der Hoffmann-Bauten

### Preisträger

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung  
Freiraumplanung  
Haustechnik  
Statik

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG  
WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN, Berlin  
Klaus-Peter Hackenberg, Berlin  
Ingenieurbüro Kurth GmbH, Berlin  
Rüdiger Jockwer, Berlin

Anzahl der Wohnungen: 112  
Wohnfläche insg.: 6.665 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl : 0,82 m<sup>2</sup>  
Gesamtkosten brutto  
(KG 200-700): 8,08 Mio. Euro  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 1.064 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2011

Primärenergiebedarf: 53,62 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,56 W/(m<sup>2</sup>K)  
Endenergiebedarf: 109,22 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Foto Balkonfassade: ©Holger Herschel, Berlin

Die Ende der 1950er Jahre erstellten Hoffmann-Bauten stehen in direkter Nachbarschaft zum UNESCO-Welterbegebiet „Siedlungen der Berliner Moderne - Schillerpark“.

Mit den Wohnhauszeilen griff Hoffmann die Architektursprache Bruno Tauts auf und schaffte auf diese Weise eine städtebauliche Verbindung zu dessen offener Blockrandbebauung, eine beispielhafte Weiterentwicklung und Ergänzung des heutigen Welterbegebietes.

Wesentliche Merkmale der Hoffmann-Bauten sind lichte Wohnungen mit einem starken Bezug zwischen Innen- und Außenraum.

Die Außenraumplanung Tauts und des Landschaftsarchitekten Rossow wurde

durch die Genossenschaft in den letzten Jahren wiederhergestellt und für die Hoffmann-Bauten weitergeführt.

Bauherr und Planer stellten sich bei der Sanierung der Wohnanlage der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung und Qualität der Siedlung.

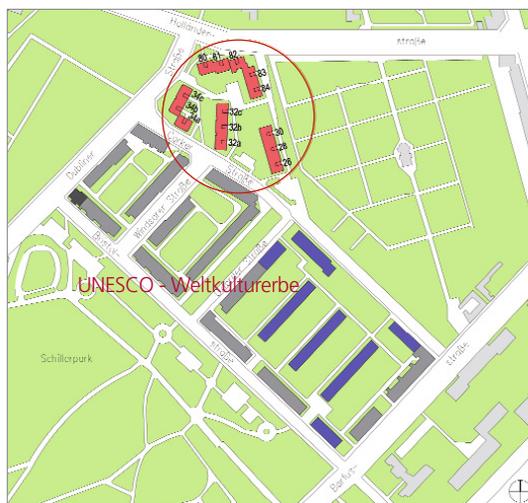
Dieser selbst gestellte Anspruch verlangte individuelle Lösungen für einzelne Planungsbereiche und sparsame Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz.

Im Bewusstsein um die besonderen Verpflichtungen im Umfeld des UNESCO-Welterbes achteten Bauherr und Planer besonders auf eine enge Abstimmung der Sanierungsmaßnahme mit den Denkmalschutzbehörden. Auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme

wurde mit allen Beteiligten eine denkmalgerechte Planung entwickelt.

Insgesamt ist die Sanierung der Hoffmann-Bauten ein auszeichnungswürdiges Beispiel dafür, wie Sozialarbeit, Energieeffizienz, substanzschonende Sanierung und Denkmalpflege wirkungsvoll zu tragbaren Kosten und Mieten miteinander verbunden werden können.

Das Vorhaben wird deshalb zusätzlich zum Deutschen Bauherrenpreis mit dem Sonderpreis der Deutschen Stiftung Denkmalschutz „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ ausgezeichnet.



Lage am UNESCO- Weltkulturerbe „Schillerpark“

- Bebauung Bruno Taut, 1924 -1930 (Bauabschnitte I-III)
- Wiederaufbau Max Taut, 1951
- Bebauung Hans Hoffmann, 1954 (Bauabschnitt IV)
- Bebauung Hans Hoffmann, 1955 - 1959 (Bauabschnitte V-VI)



Bauwelt (46) 1955

Glas-Hoffmann-Bauten



Architekt: Hans Hoffmann



1955 - 1959: Bau der Siedlung



Erhalt der filigranen Treppenhausverglasungen



Eingangsfassade mit bauzeitlicher Farbgebung der Fensterleibungen

Holger Herschel

In den Jahren 1955-1959 baute der Architekt Hans Hoffmann für die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG fünf 4-geschossige, flachgedeckte Hauszeilen.

Leitziel aller Maßnahmen bei der Sanierung und Modernisierung war der Erhalt der architektonischen Ästhetik der Hoffmann-Bauten als bedeutende Zeugnisse der Berliner Nachkriegsmoderne.

Der schonende Umgang mit dem Bau- und Wohnungsbestand zeigte sich zum Beispiel in der Aufarbeitung und Ertüchtigung der filigranen bauzeitlichen Treppenhausverglasungen, der Wiederherstellung der gläsernen Balkonbrüstungen, in der Annäherung an bauzeitliche Putzoberflächen mit heutigen Systembaustoffen sowie an die bauzeitliche Farbgebung. So konnte die vorhandene Bausubstanz mit sparsamen Eingriffen möglichst umfangreich erhalten bleiben.

Bevor die Gebäude energetisch saniert wurden, bestimmte ein Forschungsprojekt die wesentlichen Einflussfaktoren und ermittelte die energetischen Schwachstellen. In Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt und der TU Dresden wurde ein Konzept entwickelt, bei dem die vorhandenen

Blumenfenster ideal zur Wohnungslüftung beitragen. Sie mildern die Wärmebrücken der Balkonplatten ab und wirken als Klimapuffer. Neue Lüftungsschlitze in den äußeren und inneren Fenster-ebenen optimieren ihre Wirkung. Die Frischluft strömt von außen in den Zwischenraum, wird natürlich vorgewärmt und temperiert an die Innenräume abgegeben. Unter Beibehaltung der historischen Fensterproportionen wurden Holzfenster mit 2- und 3-fach-Isolierverglasung eingebaut.

Die Heizkörper sind weiterhin in der Tiefe der Wohnung platziert. Sie wurden mit



Regelgrundriss vor der Modernisierung



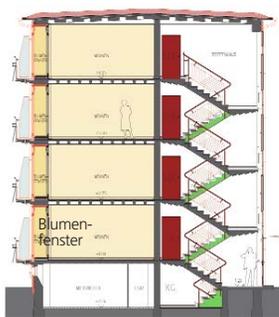
Umbaumaßnahmen (rot markiert)



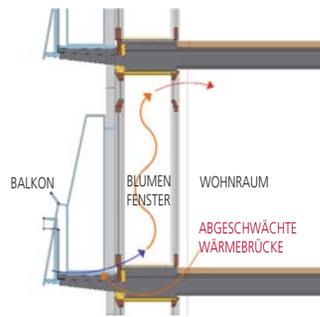
Ungefähr vier Wochen haben die Umbaumaßnahmen in den Wohnungen gedauert.



Die typischen Blumenfenster funktionieren als Klimapuffer



Gebäudequerschnitt



Prinzip der Frischlufte Erwärmung



Blumenfenster und wiederhergestellte Brüstungsverglasung



Sanierung der Eingangsbereiche



Energetische Ertüchtigung der Balkonfassade



Treppenhäuser mit wiederhergestellter bauzeitlicher Farbgebung

den Heizleitungen erneuert und auf Fernwärme umgestellt. Die Putzfassaden sind heute neben EPS (expandierter Polystyrol Hartschaum) balkonseitig mit Resol-Hartschaum gedämmt, der schon bei geringer Stärke hohe Dämmwerte erreicht. Die gestaltprägenden Treppenhäuser erhielten eine Isolierverglasung. Die filigranen alten Stahlprofile von 30 mm Breite blieben dabei erhalten, wurden innen konstruktiv verstärkt, im bauzeitlichen Farbton lackiert und in die Dämmfassade eingebaut. Die Sanierung senkte den Jahresprimärenergiebedarf von 310 auf 55 kWh/m<sup>2</sup>

und damit auf den Wert eines vergleichbaren Neubaus. Vorbildhaft hat die Wohnungsgenossenschaft vor, während und nach der Planungs- und Bauphase mit den Mietern kooperiert und so frühzeitig die Akzeptanz der Bewohner für die durchzuführenden Maßnahmen erhalten. Über Mieterversammlungen konnten die Mieter schon im Vorfeld der Sanierung selbst Wünsche und Kritik einbringen, die in die Planung aufgenommen wurden. Für die Zeit der Baudurchführung wurde den Bewohnern individuell Ersatzwohnraum innerhalb der Siedlung, der

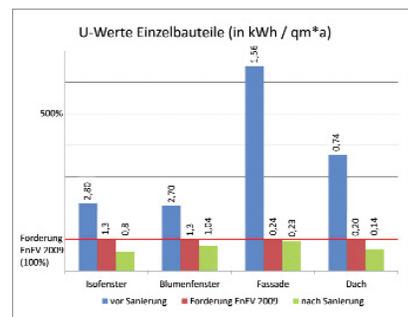
Stadt oder außerhalb angeboten, sodass die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten auf das Notwendigste beschränkt werden konnten. Hervorzuheben ist zudem das erreichte sehr gute Kosten/Miete-Verhältnis.



Balkonfassade vor der Modernisierung



Erhalt der architektonischen Ästhetik als Zeugnis der Berliner Nachkriegsmoderne



Nach der energetischen Sanierung verringerten sich die Betriebskosten der Wohnungen deutlich.

Fotos zum Projekt, wenn nicht anders gekennzeichnet: W. BRENNÉ ARCHITEKTEN



Gartenseite mit Mietergärten

Eine besondere Herausforderung für den Bauherrn waren nicht standardmäßige Lösungen für einzelne Planungsbereiche, wie beispielsweise die Wiederherstellung der gläsernen Balkonbrüstungen und die Annäherung an bauzeitliche Putzoberflächen mit heutigen Systembaustoffen.

## Erfurt, Schottenhöfe

Energetische Stadtreparatur mit ergänzendem Neubau

### Preisträger

Bauherr  
Eigentümer  
Entwurf und Planung

CULT Bauen & Wohnen GmbH, Erfurt  
Eigentümergeinschaft „Schottenhöfe“, Erfurt  
Osterwold - Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA,  
Weimar

Statik

Hennicke + Dr. Kusch, Ingenieurbüro für Baustatik VBI,  
Weimar

Haustechnik  
Lichtplanung  
Freiraumplanung

manes - die electro GmbH; Steffen Beck, HLS; IBP, Erfurt  
Die Lichtplaner, Limburg  
plandrei Landschaftsarchitektur, Erfurt

Anzahl der Wohnungen: 54  
Wohnfläche insg.: 5.100 m<sup>2</sup>  
Wohn- und sonst. HNF: 5.500 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 3.320 m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2012

Primärenergiebedarf: 43-54 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,41-0,53 W/(m<sup>2</sup>K)  
Endenergiebedarf: 59-75 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Foto: Steffen Michael Gross, Weimar

Das Altstadtquartier aus dem 18. und 19. Jahrhundert von Erfurt wird ergänzt und zeitgemäß weiterentwickelt. Statt nur die Baulücken zu schließen wurden eigenständige Stadtbausteine entworfen, die konsequent zwischen Alt und Neu vermitteln. Ohne zu historisieren tragen die unterschiedlichen Bausteine die Tradition von Neuem und Überliefertem in sich und bilden dabei individuelle Unikate innerhalb der Blockfassung. Das Motiv der Zwerchhäuser mit geraden und geneigten Giebelkanten sorgt beispielsweise für Wiedererkennbarkeit von allen Straßenseiten und verdeutlicht durch seine Formensprache die Zusammengehörigkeit. Das Resultat ist eine Form der Stadtreparatur mit klarer Quar-

terskontur. Gleichzeitig führt die Grundstruktur mit kleinteiliger, lebendiger Anmutung zu einer klaren Ausbildung von Einzeladressen und vielfältigen Wohnungen. Die Architektursprache der Ergänzungsbauten verweist auf die des Bestandes. Die neuen Gebäude treten als zeitgenössische Bauten in Erscheinung und „denken“ den Bestand weiter. Die Stadtbausteine als „energetische Kompensation“ mit maximal verträglicher Optimierung im denkmalgerecht sanierten Altbau wurden kombiniert mit einer „Übererfüllung“ der geforderten Standards im Neubau. Die energetische Kompensation im Neubau ermöglichte den Erhalt der stadtbildwirksamen

Erscheinung der Altbauten ohne deren sonst übliche Wärmedämmverpackungen. Zur Nachhaltigkeit des Gesamtprojektes trägt eine reduzierte Versiegelung der Freiflächen im grünen Wohnhof ebenso bei, wie die freiflächenschonende Parkierung als Dreifachparker-System im Untergeschoss. Der Einsatz von langlebigen, robusten Baustoffen wie Vollklinkern und mineralischem Kratzputz unterstreichen den Anspruch, Ressourcen zu schonen. Die sanierten Schotenhöfe verdeutlichen beispielhaft, wie in einem quartiersbezogenen Verständnis vorhandene Altbaustrukturen mit neuer Ergänzung zu einem vitalen Bestandteil der Stadt werden können.

Fotos zum Projekt: Steffen Michael Gross, Christoph Geisenheyner, Weimar



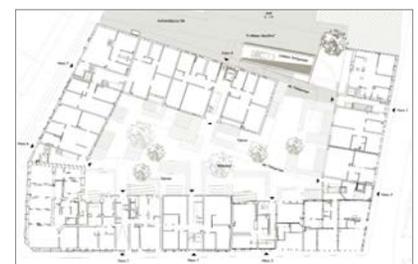
Neuer Stadtbaustein als Verbindung der Bestandsbauten



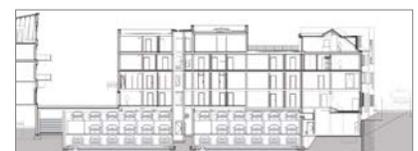
Quartier im historischen Zentrum



Wohnhof mit Gemeinschafts- und Privatgärten. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.



Erdgeschossgrundriss



Flächenschonendes Dreifachparkersystem

## Würzburg-Sanderau, Ludwigkai

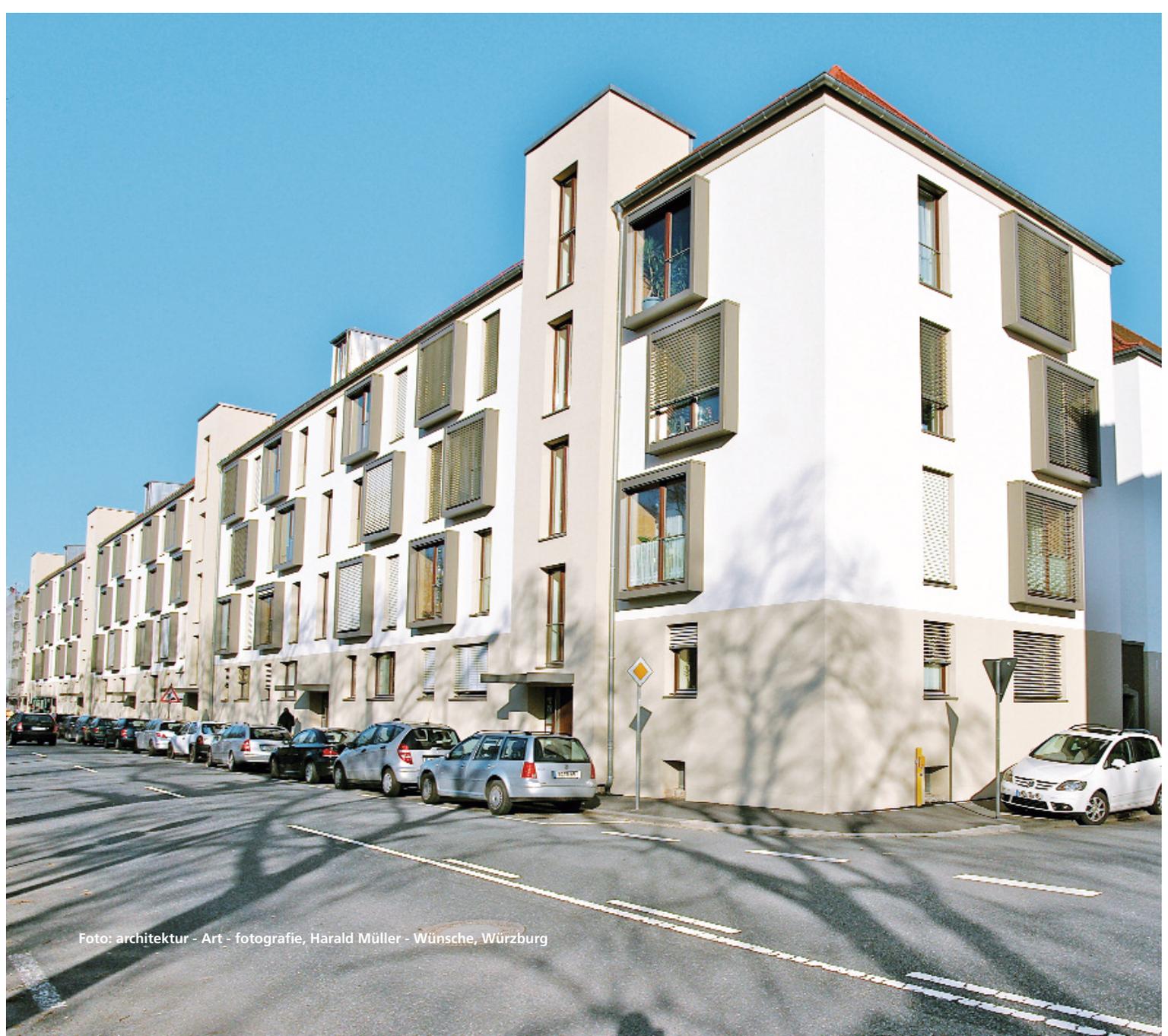
Wohnen in allen Lebensphasen

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg
Entwurf und Planung	GKP Architekten GmbH, Würzburg
Haustechnik	Ingenieurbüro Rosel, Reichenberg
Elektroplanung	Pixis Ingenieurbüro, Gerbrunn
Energiekonzept	ebök Planung und Entwicklung, Tübingen
Statik	Ingenieurbüro Hußenöder + Merz, Würzburg
Freiraumplanung	Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten, München

Anzahl der Wohnungen:	103
Wohnfläche insg.:	6.357 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	1,9
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	11,2 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	ø 1.110 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2012

Primärenergiebedarf:	49,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,39 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	66,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Das Modernisierungsprojekt in Würzburg-Sanderau besticht durch eine entschlossene Aufwertung der Wohnqualität im Innen- und Freiraum. Bauherrn und Architekten gelingt es, den Charakter der Bestandsbauten aus den 1950er Jahren weiterzuentwickeln und die Identität im Quartier noch zu steigern. Durch differenzierte bauliche Interventionen wurden vier Ausbaustandards geschaffen, die das Wohnen am Ludwigkai für unterschiedliche Bewohnergruppen attraktiv machen. Die besondere Lage am Wasser motivierte zu einer sowohl originellen als auch konsequenten Ausrichtung der Wohnräume mit erweiterten Fensterflächen in einer maßvoll zeitgenössischen Architektur. Die sogenannten „Mainerker“ erlau-

ben eine verbesserte Belichtung und schaffen ein charakteristisches Erscheinungsbild ohne modisch zu wirken. Durch eine sensible Mietpreispolitik ist eine breite Streuung von Miethöhen gelungen. Altmietern konnten dadurch großenteils gehalten werden und nach Umbau in die gewünschte Wohnung zurückziehen. Zielgerichtete soziale und kommunikative Angebote ergänzen das Quartier. Eine benachbarte Altenpflegeeinrichtung der Caritas bietet beispielsweise Serviceangebote zu bevorzugten Bedingungen an. Eine Besonderheit stellt das Gebäude in der Sonnenstraße dar. Während der Planungsphase entschied sich der Bauherr aus wirtschaftlichen Gründen für einen Abriss und Neubau, um die Erstellung

von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen zu ermöglichen. Im Hofbereich überzeugt die umfassende Aufwertung zu einem gelungenen Wohnumfeld für die gemischte Bewohnerstruktur. Vorbildlich gelang es, die Versiegelung zu reduzieren und einen attraktiven grünen Innenhof für die Mieter mit kommunikativen Angeboten zu gewinnen. Die Jury findet hervorhebenswert, wie es bei angemessenem Aufwand für die baulichen Eingriffe gelingt, den Wohnraum weiterhin günstig und energieeffizient zu bewirtschaften.



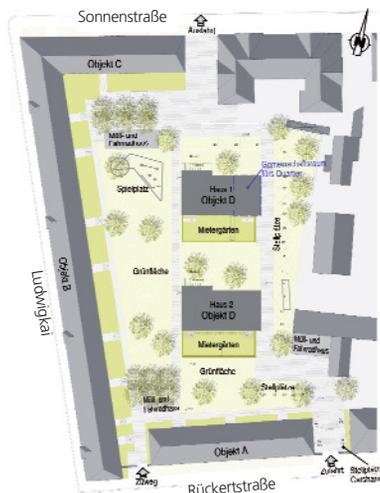
Harald Müller-Wünsche

Quartier Ludwigkai im Stadtteil Sanderau



Stadtbau Würzburg

Gebäudebestand Ludwigkai vor der Modernisierung 2011



Freiflächenplan Gesamtanlage



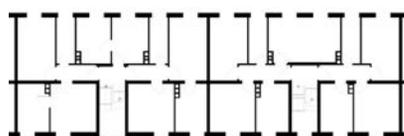
Stadtbau Würzburg

Die Freiflächen im Innenhof werden nach der Neugestaltung vielfältig genutzt.

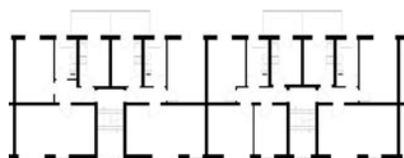


Henning Koepke Fotografie

Da die vollständige barrierefreie Modernisierung nicht wirtschaftlich war, realisierte die Stadtbau Würzburg einen Ersatzneubau an der Sonnenstraße.



Wohnungsgrundrisse Ludwigkai vor der Modernisierung



Wohnungsgrundrisse Ludwigkai nach der Modernisierung



Henning Koepke Fotografie, München

Markantes Merkmal nach der Sanierung sind die großen „Mainerker“, die einen weiten Blick auf den Main und ins Grüne erlauben.



Henning Koepke Fotografie, München

Umfassende Sanierung: Vollwärmeschutz-Fassade; Austausch der Fenster, Neugestaltung der Eingangsbereiche

## Stuttgart, Fasanenhofstraße

Energetische Modernisierung eines Doppel-Wohn-Hochhauses aus den 1960er Jahren

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer

Wohnungseigentümergeinschaft Fasanenhofstraße 4-6,  
WEG mit 148 Eigentümern, Stuttgart

Entwurf / Planung und

Bauleitung

Büro Mader,  
Hans Martin Mader, Freier Architekt BDA, Stuttgart

Statik

Dipl.-Ing. F. Lehnart, Stuttgart

Haustechnik

Dipl.-Ing. H. Reiff, Kusterdingen

Energieberatung

EBZ Stuttgart

Anzahl der Wohnungen: 148  
Wohnfläche insg.: 9.570 m<sup>2</sup>  
Gesamtkosten brutto  
(KG 200-700): 4,9 Mio. Euro  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 466 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2012

Primärenergiebedarf:  
Haus 4/6 61/68 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust:  
Haus 4/6 0,63/0,70 W/(m<sup>2</sup> K)



Bestand 2011 – vor der Sanierung



Mitte der 1960er Jahre wurden die beiden über mehrere Brücken verbundenen Wohn-Türme vom Hamburger Wohnungsunternehmen „Neue Heimat“ gebaut.

Der „Fasan II“, das Doppelhochhaus am Hauptzentrum Europaplatz, ist eine markante Landmarke, die von den Bundesfernstraßen aus auf den Stadtteil Fasanenhof hinweist.

Die größte Herausforderung war es, ein Sanierungskonzept zu entwickeln, das für alle 148 Eigentümer finanzierbar und durch eine möglichst kurze Amortisationszeit wirtschaftlich darstellbar war. Die heterogene Zusammensetzung und Größe dieser Eigentümergemeinschaft

erforderte eine außerordentlich umfangreiche Beratungsleistung durch die Architekten.

Die Zwillingshäuser sind einer extrem hohen Verkehrslärmbelastung durch Flughafen, Autobahn und Bundesstraße ausgesetzt. Dieser Lärmbelastung konnte insbesondere durch Verglasungsmaßnahmen begegnet werden.

So mindert die Umwandlung der Loggien zu Wintergärten die enormen Schallimmissionen; gleichzeitig unterstützt die Wintergartenverglasung den neuen Wärmeschutz der Außenwände durch passive Solarenergienutzung. Auch die Laubgänge wurden mit Verglasungen geschlossen und so in den warmen Gebäudebereich integriert.

Die durchgeführten Maßnahmen, die im bewohnten Zustand erfolgten, verknüpften beispielgebend die nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauches mit einer Steigerung des Wohnkomforts.

Eine moderne Wärmepumpe und eine Brennwert-Heizung liefern Energie für alle Haushalte. Durch die Modernisierung zu einem KfW-130-Haus können die Bewohner des Gebäudes bis zu 60 Prozent Energie einsparen. Das Energieberatungszentrum Stuttgart (EBZ) begleitete das Projekt.

Das Hochhaus mit seiner für das Baujahr 1965 typischen Fertigteilbauweise hat trotz der kompletten Überarbeitung der Fassade seinen Charakter bewahrt und trägt so weiterhin zur Identität des Stadtteils bei.

Foto: Landeshauptstadt, Stuttgart



Urzustand aus dem Jahr 1965



Markante Landmarke im Stadtteil Fasanenhof



Grundriss Obergeschoss



Mit der Dämmung der Balkonbrüstungen, dem Einbau von Multifunktionsfenstern und neuen Markisen erhielt der Gebäudekomplex ein zeitgemäßes Äußeres.



Fotos zum Projekt: Büro Mäder, Stuttgart



Die Loggien wurden durch Faltenfenster verglast und können in der kalten Jahreszeit als Wintergärten, im Sommer als offene Balkone genutzt werden.



Auch die Laubgänge wurden durch elektrisch betriebene Lamellenfenster mit Rauchmeldern geschlossen.



## München-Ramersdorf, Zornedinger Straße

Energetische Modernisierung und Lückenschließung lärmelasteter Wohnzeilen der 1950er Jahre

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München	Anzahl der Wohnungen:	147
Entwurf und Planung	Felix+Jonas Architekten BDA Stadtplaner, München	Wohnfläche insg.:	9.085 m <sup>2</sup>
Statik	Suess · Staller · Schmitt, München	Geschossflächenzahl:	1,29
Haustechnik	PGHt - Planungsgruppe Haustechnik, Werner Schafplitz, München	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	14,3 Mio. Euro
Bauphysik	Ingenieure Süd GmbH Akustik + Bauphysik, Dr. G.Stetter, München	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.446 Euro/m <sup>2</sup>
Freiraumplanung	Stefanie Jühling, Landschaftsarchitektin bdla, München	Jahr der Modernisierung:	2012
		Primärenergiebedarf:	84,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,47 W/(m <sup>2</sup> K)
		Endenergiebedarf:	75,5 kWh(m <sup>2</sup> a)



Foto: Stefan Müller-Naumann

Das Bauvorhaben hatte sich mit einem Bündel an Anforderungen auseinanderzusetzen: Gewinn an zusätzlicher Wohnfläche durch Aufstockung, Lärmschutzbebauung zum Mittleren Ring mit Anschluss an den baulichen Bestand, barrierefreie Erschließung und Wohnungsmischung.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft GWG schafft es, schlüssige Lösungen anzubieten und dem Quartier eine völlig neue Prägung zu verleihen. Hierfür ist insbesondere die Schließung der Gebäudereihen durch einen trotz der Anforderungen an den Lärmschutz ansprechend gegliederten Gebäuderiegel und die Aufwertung der 1950er Jahre Zeilenbebauung durch zwei grüne Höfe ausschlaggebend.

Die bestehenden Wohnzeilen wurden um ein Geschoss in Leichtbauweise aufgestockt. Der Lückenschluss zum Mittleren Ring erfolgte durch die Anordnung von 5-geschossigen Neubauten. Die Wohnungen erfahren durch Diversifizierung und große Balkone, bodentiefe Fenster und nutzungs offene Grundrisse eine entscheidende Aufwertung. Alle Neu- und Umbauwohnungen sind über Laubengänge und Aufzüge, die in den zentralen Treppenhäusern an den Übergängen von den Bestandsgebäuden zu den neuen Gebäuden liegen, barrierefrei erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird zum Teil in einer neuen Tiefgarage untergebracht. Positiv wertet die Jury auch die Organisation der Baumaßnahme, die das weitere

Bewohnen größtenteils ermöglicht hat sowie die vorbildliche Einbindung der Mieter in den Planungs- und Bauprozess.

Das Projekt belegt eindrucksvoll, dass Wohnungsbaubestände der 1950er Jahre auch an lärmseitig problematischen Lagen bei hinreichender Förderung grundlegend ertüchtigt und zukunftsfähig gestaltet werden können. Hierzu zählt auch die energetische Sanierung mit Augenmaß, die eine Weiterverwendung der bestehenden Heizzentrale für den deutlich erweiterten Wohnungsbestand ermöglicht.

GWG München



Im Zuge der Modernisierung erfolgte der Abbruch des Garagenhofes und der Bau einer zentralen Tiefgarage.



Bestand Modernisierung  
Umbau und Neubau

Freiflächenplan und Erdgeschossgrundriss; Die Grundrisse wurden so organisiert, dass die Individual- und Wohnräume zu den leisen Innenhöfen und die „unsensiblen Räume“ zur lauten Seite hin orientiert sind.



Stefan Müller-Naumann

Aufstockung der Bestandsgebäude in Holzbauweise

Ingrid Scheffler



Ruhige neue Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität sind entstanden

Stefan Müller-Naumann



Neugestaltete Eingangsbereiche



Stefan Müller-Naumann

Die Lärmschutzfassade zeigt ein freundliches Erscheinungsbild zur städtischen Seite.

## Hannover, Schlägerstraße

Baugruppe Südstadtschule – nachhaltige Umnutzung eines Schulgebäudes

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Planungsgemeinschaft Südstadtschule GbR, Hannover	Anzahl der Wohnungen:	16
Entwurf und Planung	MOSAİK Architekten BDA, Hannover	Wohnfläche insg.:	2.116 m <sup>2</sup>
Statik	Drewes + Speth, Hannover	Wohn- und sonst. HNF:	2.116 m <sup>2</sup>
Haustechnik	SPP-Ingenieure, Hannover	Grundstücksgröße:	4.500 m <sup>2</sup>
Freiraumplanung	Büro Grün plan, Landschaftsarchitekten bdla, Hannover	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	4,2 Mio. Euro
Projektsteuerung	planW GmbH, Hannover	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.682 Euro/m <sup>2</sup>
Energetische Beratung	Trinity Consulting, Uetze	Jahr der Modernisierung:	2011
Brandschutz	Ingenieurbüro Stürzl, Stade	Primärenergiebedarf:	49,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Bau- und Raumakustik	Ingenieurbüro Reichert, Hannover	Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,5 W/(m <sup>2</sup> K)
		Endenergiebedarf:	102 kWh/m <sup>2</sup> a



Foto: O. Mahlstedt, Hannover

Die nachhaltige Umnutzung ehemaliger Schulgebäude ist eine typische Bauaufgabe der Zeit. Der rücksichtsvolle Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz einer Schule in attraktiver innerstädtischer Lage in der Südstadt Hannover fiel den Jurymitgliedern besonders auf.

Die ursprüngliche Schule war Bestandteil der Bauausstellung „Constructa“, die sich Anfang der 1960er Jahre dem Wiederaufbau der Stadt widmete. Eine geschickte Überformung der alten Klassenraumgrundrisse schafft attraktive Wohnräume, die durch große Fensterfronten beeindruckende Ausblicke ermöglichen. Für die neuen Wohnungsgrundrisse wurden anderthalb oder zwei Klassenräume des ehemaligen

Klassentraktes miteinander verbunden, in einem Fall auch über zwei Geschosse als Maisonettewohnung. Das Alter der Bauherrenschaft liegt zwischen Null und 70 Jahren. In Teilen des Gebäudes wurden daher barrierefreie Wohnungen eingerichtet. Eine besondere Herausforderung war die Umnutzung der ehemaligen Turnhalle. Entstanden sind hier vier 'Reihenhäuser', die sich unter Einbeziehung des Souterraingeschosses über drei Ebenen, teilweise mit Dachterrassen, erstrecken.

Das 'Wohnen in der Gemeinschaft' zeigt sich in besonderer Weise in der Nutzung des gemeinschaftlichen Innenhofs auf dem ehemaligen Pausenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt auch private Bereiche der einzelnen Bewohner berück-

sichtigt. Außerdem sind Gemeinschaftsräume, die durch alle Bewohner genutzt werden können, vorhanden. Die öffentliche Nutzung der Kinder- und Jugendbibliothek konnte problemlos in das Gebäudeensemble integriert werden. Das heutige Nebeneinander der öffentlichen und privaten Nutzung ist beispielhaft gelöst worden.

Das energetische Konzept wird heutigen Ansprüchen an eine nachhaltige Bewirtschaftung mehr als gerecht.

Der Schulumbau ist nach Auffassung der Jury ein erfolgreiches und vorbildliches Projekt einer Baugruppe. Ein prägender Baustein der Südstadt in Hannover ist in seinem Charakter erhalten und für eine langfristig tragbare Nutzung ertüchtigt worden.



Turnhalle vor dem Umbau



Gemeinsamer Innenhof auf dem ehemaligen Pausenhof



Vier 'Reihenhäuser' in der ehemaligen Turnhalle



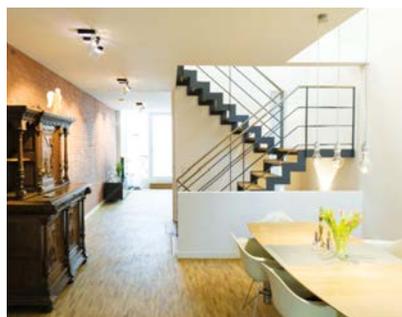
Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen



Balkone als sichtbare Zeichen der neuen Nutzung



Individuelles Wohnen



Wohnung in der ehemaligen Turnhalle



Wohnung im ehemaligen Klassentrakt



Integration der städtischen Kinder- und Jugendbibliothek

Fotos zum Projekt: O. Mahlstädt, Hannover

## Augsburg-Hochzoll, Grüntenstraße

Energieeffiziente Modernisierung: Neue Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	WBG Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH	Anzahl der Wohnungen:	60
Entwurf und Planung	lattkearchitekten BDA, Augsburg	Wohnfläche insg.:	4.730 m <sup>2</sup>
Tragwerk/Brandschutz	bauart Konstruktions GmbH & Co.KG, München	Wohn- und sonst. HNF:	6.629 m <sup>2</sup>
Haustechnik	Ingenieurbüro Ulherr, Augsburg	Geschossflächenzahl:	1,23
Elektroplanung	Ingenieurbüro Rebholz, Augsburg	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	4,40 Mio. Euro
Freiraumplanung	Emminger & Nagies - Landschaftsplanung, Augsburg	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	748 Euro/m <sup>2</sup>
		Jahr der Modernisierung:	2012
		Primärenergiebedarf:	16 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,31 W/(m <sup>2</sup> K)
		Endenergiebedarf:	64 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Das Projekt wurde gefördert von der Obersten Baubehörde Bayern im Programm „e% -Energieeffizienter Wohnungsbau“



Foto: Frank Lattke, Augsburg

Die zweiteilige Gebäudeanlage aus den 1950er Jahren mit 60 Wohnungen wurde im bewohnten Zustand modernisiert. Über die Sanierung der Bäder und Technik hinaus nutzte die Bauherrin die Gelegenheit, der gestalterisch in die Jahre gekommenen baulichen Hülle ein modernes elegantes Erscheinungsbild zu geben. Hierzu wurden die Fassaden mit den vorspringenden Balkonen durch eine weitere raumabschließende Fassadenebene, die die Balkone zu Wintergärten erweitert, beruhigt. Dies führte zu deutlich höheren Wohnqualitäten. Über die hohe gestalterische Qualität hinaus, die durch diesen Kunstgriff er-

reicht wurde, erfolgte eine energetische Sanierung mit Baustoffen, die schadstoffarm, frei rückbaubar oder wiederverwendet werden können. Mit der klug durchdachten Konstruktion aus dem Hauptbaustoff Holz konnte eine Gebäudehülle vorgefertigt werden, die alle erforderlichen Fassadenelemente mit Fenstern, Bekleidung und Wärmedämmung integriert hat. Ergänzt wurde die hochwärmegedämmte Gebäudehülle durch eine zentrale Pelletanlage für Heizung und Warmwasser, sodass ein hoch energieeffizientes Gebäudeensemble entstand. Dass die Mieter und Nutzer im Fokus standen,

zeigen der sensible Umgang während der Bauphase und die moderaten Mietpreiserhöhungen – allein dies ist preiswürdig. Das Ziel, einen Beitrag zum Klimaschutz zu liefern, ist der Bauherrin in vorbildlicher Weise gelungen, auch vor dem Hintergrund tragbarer Baukosten. Das Zusammenwirken der nachhaltigen Baukonstruktion, der sozialen Verträglichkeit und nicht zuletzt des Kostenbewusstseins, das zu einer ansprechenden und guten Architektur führte, ist beispielgebend.



**Planung:** Tachymetrisches Aufmaß; Modell der Holzfassade (TES-Energy Facade)



Lageplan



Bestand vor der Sanierung



**Fertigung** der Holzfassadenelemente



KfW Effizienzhaus 70 – Standard



Die Eingangsbereiche wurden neu gestaltet (links vor der Modernisierung)



**Transport** der Holzfassadenelemente



Die Balkone werden als Wintergärten oder Wohnraumerweiterung umgebaut.



Das Projekt ist ein Demonstrationsvorhaben des EU Forschungsprojektes „E2ReBuild“.



**Montage** des vorgefertigten Bausystems

Fotos zum Projekt: Eckhart Matthäus; Dörthe Hagenguth; lattkearchitekten, Augsburg

## Hamburg-Wilhelmsburg, Weimarer Straße / Veringstraße

'Weltquartier' – Modernisierung des interkulturellen Wohnquartiers aus den 1930er Jahren

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	SAGA-GWG / SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg	Anzahl der Wohnungen:	308
Entwurf und Planung	kfs krause feyerabend sippel partnerschaft architektur + innenarchitektur, Lübeck	Wohnfläche insg.:	20.700 m <sup>2</sup>
Statik	Ingenieurbüro Schreyer, Bad Oldesloe ISP-Ingenieure, Hamburg	Geschossflächenzahl:	0,84
Haustechnik	Technotherm GmbH, Lübeck	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	38,54 Mio. Euro
Freiraumplanung	ARGE Sven Andresen + Urte Schlie, Lübeck	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.480 Euro/m <sup>2</sup>
Projektkoordination	IBA Hamburg GmbH, René Reckschwardt	Jahr der Modernisierung:	2011/13
		Primärenergiebedarf:	9 kWh/m <sup>2</sup> a
		Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,43 W/(m <sup>2</sup> K)
		Endenergiebedarf:	53 kWh/m <sup>2</sup> a



Muss ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Hamburg überhaupt noch ausgezeichnet werden? Die Jury hat diese Frage einhellig mit „Ja“ beantwortet. Wer sich wie die SAGA GWG im Weltquartier im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg so massiv für die Aufwertung der Substanz einsetzt und dabei stets die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Blick hat, leistet allein damit Vorbildliches.

Abriss und Neubau wäre wahrscheinlich die einfachere Lösung im Rahmen einer Bauausstellung gewesen. Der mutige Umgang mit der Substanz verdient Anerkennung, wenngleich so weitgehende Veränderungen auch Kritiker findet. Prägend für die Erscheinung der Gebäu-

de und des Quartiers sind die Backsteinfassaden. Straßenseitig wird der städtebauliche Zusammenhang mit keramischen Riemchen auf die Dämmstoffplatten erhalten und durch neue vorgestellte Eingänge sowie kubische Dachaufbauten ergänzt.

Die energetische Sanierung wird durch die Dachdämmung der erneuerten Dachstühle, die Vorhangfassade und das Wärmedämmverbundsystem gewährleistet. In den Hofbereichen wird der vorhandenen Außenwand eine zweite räumliche Schicht vorgestellt. Dieses „Wohnregal“ ermöglicht die neue Aufteilung der Wohnung, löst das „gefangene“ Zimmer auf und schafft erstmalig Außenräume für jede Wohnung in Form von großen Loggien.

Die Wohnungen bekamen eigene kleine Gärten oder ein abgegrenztes Gartenstück zwischen den Häusern.

Mehrsprachige »Heimatforscher« befragten die aus ca. 30 Ländern kommenden Bewohner des sanierungsbedürftigen Quartiers nach deren Wünschen für die Zukunft. Viele der Wünsche wurden tatsächlich umgesetzt, sodass der Name „Weltquartier“ mehr als gerechtfertigt ist.

Das soziale und städtebauliche Engagement des Bauherrn im Weltquartier geht weit über das eingereichte Projekt hinaus und verdient ebenso viel Anerkennung.



Städtebaulicher Lageplan  
Der Weimarer Platz mit Gemeinschaftshaus bildet das Herz des Quartiers.



Archiv SAGA GWG



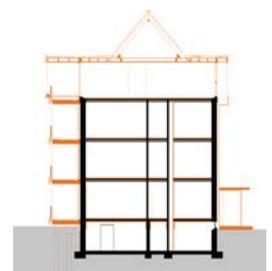
IBA Hamburg GmbH

Die ehemalige Arbeitersiedlung ist eines der kulturell vielfältigsten Wohnviertel Hamburgs. Foto links zeigt die Bebauung 1930, rechts vor der Sanierung 2009.

IBA Hamburg GmbH



IBA Hamburg GmbH



Die Grundflächen vieler Wohnungen wurden durch vorgebaute Loggien vergrößert.

Ziel war es, die Gebäude auf energetisch modernsten Stand zu bringen unter Beibehaltung multikultureller Nachbarschaften.



IBA Hamburg GmbH

Um die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig einzubinden wurde 2007 eine Interkulturelle Planungswerkstatt durchgeführt.



Plan: kfs Architekten, Lübeck  
Wohnungsgrundriss vor der Sanierung nach der Sanierung

Familiengerechte Wohnungen mit mehreren kleineren Schlafzimmern, großen Wohnzimmern, Küchen mit Essplatz und größeren Bädern.



Martin Kunze

## München, Olympisches Dorf

Modernisierung eines Studentischen Wohnhochhauses aus den 1970er Jahren

### Preisträger

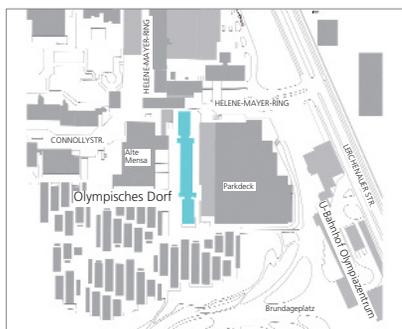
Bauherr und Eigentümer	Studentenwerk München	Anzahl der Wohnungen:	801
Entwurf und Planung	knerner und lang Architekten GmbH, Dresden	Wohnfläche insg.:	14.578 m <sup>2</sup>
Statik	Sailer Stepan und Partner GmbH, München	Wohn- und sonst. HNF:	15.563 m <sup>2</sup>
Haustechnik	Konrad Huber GmbH, München	Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	46,1 Mio. Euro
	Rücker + Schindele Beratende Ingenieure GmbH, München	Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.313 Euro/m <sup>2</sup>
Freiraumplanung	Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, München	Jahr der Modernisierung:	2010-2012
Bauphysik	Akustik Süd GbR, München	Primärenergiebedarf:	12,68 kWh/m <sup>2</sup> a
Brandschutz	Kersken + Kirchner GmbH, München	Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,57 W/(m <sup>2</sup> K)
Bauleitung	WSP Deutschland AG, München	Endenergiebedarf:	53,6 kWh/m <sup>2</sup> a



Das unter Ensembleschutz stehende Gebäude ist Bestandteil des "Studentenviertels Oberwiesenfeld" im Olympischen Dorf, das als Unterkunft für die Sportler der Olympischen Sommerspiele 1972 errichtet wurde und heute als eines der wenigen gelungenen städtebaulichen Siedlungsexperimente der 1970er Jahre gilt. Die Modernisierung dieses sehr großen Objektes stellte logistisch und wirtschaftlich eine große Herausforderung für den Bauherrn dar. Charakteristisch für das Hochhaus ist die modulare Bauweise und starke Plastizität, die durch die Stapelung der Loggien entsteht. Die gewählte Art der Sanierung lässt den Duktus der ursprünglichen Betonkonstruktion wiedererkennen.

Um trotz des Wegfalls der Loggien den plastischen Gesamteindruck zu erhalten, wurden die neuen, vorgehängten Sichtbetonrahmen nach innen angeschragt und erzeugen mit den zurückgesetzten Fensterrahmen, die wie im Bestand aus eloxiertem Aluminium gefertigt sind, den Eindruck von Tiefe. Für die Brüstungsfelder wurde eine Adaption der ursprünglichen Reliefornamentik entwickelt. Die Möglichkeiten einer seriellen Umbaumethode wurde entsprechend dem Grundmuster des Originalbaus konsequent genutzt. Die Neuorganisation der erweiterten Wohnappartements ergibt eine sinnvolle Anpassung an aktuelle Bedürfnisse. Vorteilhaft für das gemeinschaftliche Leben

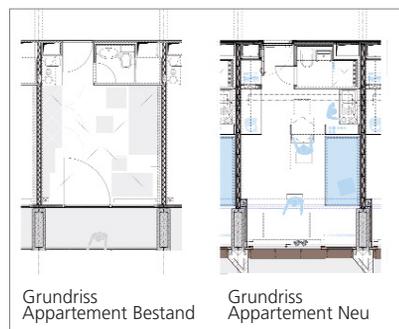
sind die neuen Gemeinschaftsräume. Durch die umfassende Modernisierung konnten die Energieverbrauchswerte erheblich reduziert werden. Den Planern ist in Kooperation mit den zuständigen Behörden ein überzeugendes Beispiel für den Umgang mit den für die 1970er Jahre typischen Betonbauten gelungen. Angesichts der erreichten technischen, gestalterischen, funktionalen und energetischen Qualitäten sind die vergleichsweise hohen Baukosten akzeptabel. Dem Bauherrn ist es deshalb hoch anzurechnen, dass er das Objekt zugunsten nachhaltiger Qualitäten mustergültig modernisiert hat.



Städtebauliche Einordnung



1972: Unterkunft für die Sportler während der Olympischen Sommerspiele



Durch Einbeziehung der Loggien wurden die Appartements um etwa 3 m<sup>2</sup> auf insgesamt 18 m<sup>2</sup> erweitert werden.



Fotos zum Projekt: Jens Weber, München

2012: Behutsame und angemessene Modernisierung des geschützten Ensembles. Das Hochhaus bildet den vertikalen Gegenentwurf zum benachbarten Bungalowdorf, in welchem jeder Student sein eigenes Haus bewohnt.



Nach der Modernisierung konnten die Wohnungsgrundrisse besser organisiert werden.



Neue Gemeinschaftsräume sind entstanden.

## Darmstadt, Rheinstraße

Verwandlung eines Verwaltungsgebäudes in ein Studentenwohnheim

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Bauverein AG Darmstadt	Anzahl der Wohnungen:	33
Entwurf und Planung	Ernst-Friedrich Krieger, Architekt BDA, Darmstadt	Wohnfläche insg.:	1.916 m <sup>2</sup>
Statik/	Ingenieurbüro Kleinhofen + Schulenberg,	Wohn- und sonst. HNF:	3.635 m <sup>2</sup>
Brandschutz	Beratende Ingenieure VBI, Darmstadt	Gesamtkosten brutto	
Haustechnik	IBB Ingenieurbüro Baumgartner, Mörlenbach	(KG 200-700):	384.000 Euro
	e-plan, Elektro-Planungs- und Sachverständigenbüro,	Baukosten brutto	
	Griesheim	(KG 300 + KG 400):	563 Euro/m <sup>2</sup>
Schallschutz	Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Einhausen	Jahr der Modernisierung:	2012
Energetische Beratung	PK Energy GmbH & Co.KG, Mörlenbach	Primärenergiebedarf:	76,96 kWh/m <sup>2</sup> a
Generalunternehmer	d&b Bau GmbH, Neu-Isenburg	Spez. Transmissions-	
		wärmeverlust:	0,48 W/(m <sup>2</sup> K)
		Endenergiebedarf:	68,66 kWh/m <sup>2</sup> a



Foto: Bauverein AG Darmstadt

Ein Problem der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist der Mangel an Wohnungen für Studierende. Sehr begrüßenswert ist daher die Metamorphose eines Verwaltungsgebäudes von 1950 in studentisches Wohnen in Wohngemeinschaften.

Die Bauverein AG Darmstadt schafft so an zentraler Stelle in der Stadt 33 Wohnungen unterschiedlicher Größe für 77 Studierende, Assistenten oder wissenschaftliche Mitarbeiter.

Besonders positiv wird von der Jury die Gestaltung der Grundrisse beurteilt, denn es entstehen, trotz problematischer Vorgaben des ehemaligen Verwaltungsbaus, ansprechende studentische Wohn-

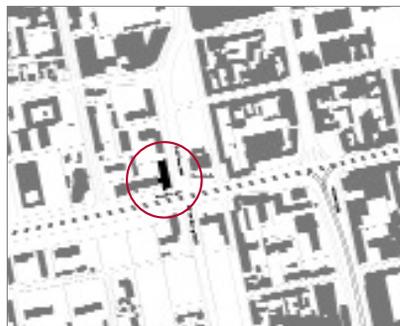
situationen. Die Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 32 und 135 Quadratmeter groß, mit einer Einbauküche und Herd sowie Kühlschrank eingerichtet und verfügen je nach Bewohnerzahl über ein oder zwei Bäder. Durch die Raumhöhen und die entsprechend großen Fenster wirken sie ähnlich großzügig wie sanierte Altbauwohnungen. Auch dringt wegen der Doppelverglasung kaum Verkehrslärm in die hellen Zimmer.

Bemerkenswert ist, dass auch andere zukünftige Nutzungen der Appartements denkbar sind und somit ein wirklich nachhaltiges Projekt entwickelt werden konnte.

Die Außenhülle des Gebäudes wird auf unspektakuläre und selbstverständliche Weise überarbeitet, ohne ihr Erscheinungsbild und die Funktion als Torbau an der stark befahrenen Rheinstraße in Frage zu stellen.

Insgesamt wurden zufriedenstellende energetische Kennwerte erreicht. Zwei junge Sprayer haben das fünfstöckige Treppenhaus mit einem sich fortsetzenden Graffiti verziert.

Das außerordentlich kostengünstige Projekt ist beispielhaft für den Umgang mit der Bausubstanz der 1950er Jahre in Darmstadt.



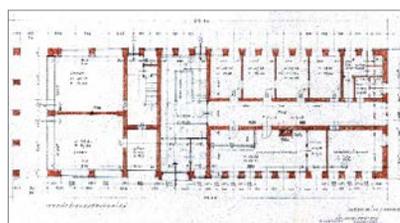
Städtebaulicher Lageplan



Die Torsituation mit dem gegenüberliegenden Gebäude bleibt in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde erhalten.



Aufwertung der Gebäuderückseite



1950: Erdgeschoss vor der Modernisierung



Doppeldecker

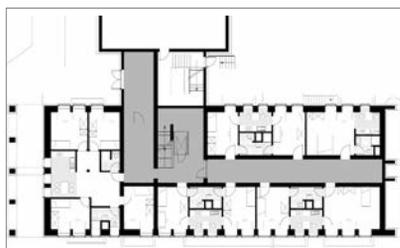
Trioinfernale

FiveandtheCity



Durch die große Fenster wirken die Wohnungen wie sanierte Altbauwohnungen.

Fotos zum Projekt: Bauverein AG Darmstadt



2013: Erdgeschoss nach der Modernisierung, Umbau von Büroräumen in differenzierte Wohnungen



links: Küche eines Standard - 2-Zimmer-Typs; rechts: Flure, geschossweise, unterschiedliche farbliche Abstimmung als Erkennungszeichen



Farb- und Graffiti-Konzept; Sprayeraktion im Treppenhaus „Baum der Wissenschaft“

## Berlin-Treptow/Köpenick, Sterndamm

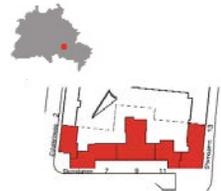
Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
Entwurf und Planung	RTW Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin
Haustechnik	RTW - HT GmbH, Berlin
Statik	Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Edmund Wegner, Berlin
Freiraumplanung	Stefan Bartho, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	18
Wohnfläche insg.:	2.875 m <sup>2</sup>
Wohn- u. sonst. HNF:	6.873 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	6,91 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300+KG 400):	823 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2010/11

Primärenergiebedarf:	50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,59 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	120 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Lageplan am Sterndamm in Berlin-Johannisthal



Straßenansicht des Gebäudekomplexes



Fotos zum Projekt: STADT UND LAND, Berlin

Der Gebäudekomplex mit den neuen Nutzungen trägt wesentlich zur Identifikation des Ortes bei.

#### << Aus dem Votum der Jury

Mit der behutsamen und moderaten Modernisierung und Instandsetzung wurde das Erscheinungsbild des sehr prägnanten Gebäudekomplexes aus dem Jahr 1914 deutlich aufgewertet. Die sorgfältige Ausarbeitung im Detail verstärkt die positive Wirkung der stadtteilprägenden Eckbebauung.

Durch die Grundrissanpassungen und den Einbau von Aufzügen sind die Wohnungen für die Bewohner in allen Lebensphasen geeignet. Nur ein Mieter hat während der Umbauarbeiten eine Ersatzwohnung in Anspruch genommen und ist danach wieder zurückgezogen. Besonders positiv wirkt der Mix von Infrastrukturen wie Ärztehaus, Laden und Gewerbeeinheiten, Büros und Restaurants und Wohnungsverwaltung mit der Wohnnutzung.

Die Einrichtung einer Demenz-Wohngruppe erscheint an diesem Standort als geradezu ideale Ergänzung zum Wohnungsangebot.

Die erreichten energetischen Verbesserungen unter Beibehaltung der äußeren Erscheinung sind angesichts der moderaten Baukosten beachtlich.

Bauherr und Planer haben ein überzeugendes, richtungsweisendes Beispiel zum verantwortlichen Umgang mit historischer Bausubstanz gegeben.

Dies ist auch deswegen anerkennenswert, weil keine denkmalpflegerischen Auflagen bestanden haben.



Fluchtwegtreppe



Treppenhaus



Barrierefreie Eingangsbereiche

# München, Badgasteinerstraße/Fernpaßstraße

Erneuerung von Geschosswohnbauten der 1950er Jahre in Holzbauweise

## Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung  
Statik  
Haustechnik  
Brandschutz/Bauphysik/  
Energieberatung  
Freiraumplanung

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Kaufmann . Lichtblau Architekten BDA, München  
merz kley partner ZT GmbH, Dornbirn  
Ingenieurbüro EST GmbH, M. Wittmer, Miesbach

**bauart** Konstruktions GmbH & Co. KG, München  
Stefan Kalkhoff, Landschaftsarchitekt bdla, München

Anzahl der Wohnungen: 46  
Wohnfläche insg.: 2.924 m<sup>2</sup>  
Wohn- und sonst. HNF: 3.323 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl: 1.67  
Gesamtkosten brutto  
(KG 200-700): 10,77 Mio. Euro  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 2.163 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Modernisierung: 2012

Primärenergiebedarf: 22 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,26 W/(m<sup>2</sup> K)  
Endenergiebedarf: 22 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Lageplan der Siedlung aus den 1950er Jahren



Ausgewogene soziale Mischung im Quartier



Eine Nachkriegssiedlung wird zum Modellvorhaben für ganzheitliches Erneuern in Holz.



Maßvolle Verdichtung



Barrierefreies Wohnungsangebot



Gebäudebestand vor der Modernisierung



Modernisierung in wartungsarmer Holzbauweise als Alternative zum WDVS

### << Aus dem Votum der Jury

Die Jury würdigt mit dieser Anerkennung die modellhafte Modernisierung eines Geschosswohnungsbaus aus den 1950er Jahren. Die erneuerten Fassaden und die maßvolle Nachverdichtung in Form eines zusätzlichen Geschosses wurden mit Holzfertigbauteilen ausgeführt. Die Planer entwickelten ein System, das die Bestandsgebäude durch vorgefertigte Fassadenelemente aus Holz und Glas energetisch ertüchtigt. Diese ausdrücklich gesuchte Alternative zu einem klassischen Dämmsystem wird besonders positiv gesehen. Während der Bauphase wurden alle Mieter in Ersatzwohnungen umgesetzt.

Die Gebäude wurden jedoch nicht nur energetisch aufgewertet, sondern erhielten darüber hinaus eine neue ansprechende, architektonische Sprache und wirken damit ins Quartier hinein. Die GWG München schafft so in zentraler Lage Münchens zukunftstauglichen, bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Besonderes Augenmerk lag auf der barrierefreien Erschließung der Wohnungen und einem vielfältigen Wohnungsangebot für alle Lebensformen und -phasen. Die GWG achtete bei der Wohnungsbelegung auf eine ausgewogene soziale Mischung im Quartier.

Mit dem Einsatz regenerativer Baustoffe, der Umsetzung eines hervorragenden energetischen Konzeptes und der Berücksichtigung sozialer Aspekte entsteht ein wirklich bemerkenswertes Projekt.

Fotos zum Projekt: Stefan Müller-Naumann

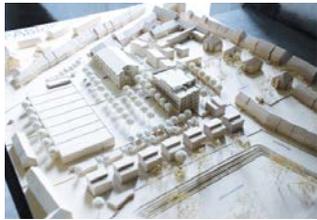
## Speyer, Marxgärtenstraße

Umnutzung eines Fabrikgebäudes zu Loftwohnungen

### Besondere Anerkennung

Bauherr Eigentümer Entwurf und Planung Statik/Brandschutz Energieberatung Haustechnik	Melchior Hess Wohn- und Gewerbepark, Filzfabrik Speyer GmbH & Co.KG, Schwetzingen Christian und Eckhard Neff GbR, Schwetzingen ADS-ARCHITEKTEN, Speyer Ingenieurbüro Stümpert-Strunk, Ludwigshafen Malo Ingenieurbüro, Dürkheim Weisenburger Bau GmbH, Rastatt
--	--

Anzahl der Wohnungen:	22
Wohnfläche insg.:	3.319 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto (KG 200 - 700):	5 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2008-2011
Primärenergiebedarf:	55,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissions wärmeverlust:	0,49 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	170 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Lage des Gebäudekomplexes



Vor der Sanierung: Industriearchitektur der Jahrhundertwende wird in ein Wohngebäude verwandelt



Großzügige Loftwohnungen



Wohnungsgrundriss 3. Obergeschoss

#### << Aus dem Votum der Jury

Die Umnutzung der ehemaligen Filzfabrik ist Teil des neuen Quartiers 'Melchior-Hess-Gelände' im Zentrum von Speyer.

Von 2008 bis 2011 wurde das große Produktionsgebäude aus dem Jahr 1904 zu großzügigen Lofts und Geschäftsräumen umgebaut. Die zur Wohnnutzung notwendigen Ergänzungen erfolgten mit hohem Einfühlungsvermögen und gestalterischer Zurückhaltung unter Erhalt der Gebäudetypologie und der Gestaltung der Industriearchitektur.

Der Bau hat nach Westen 14 Fensterachsen und ist mit dunkelroten Backsteinen gegliedert. Das Flachdach ist zu einer Dachterrasse ausgebaut, die in der Mitte mit einem eingeschossigen Aufbau überdacht ist. Die vier Maisonette-Wohnungen des obersten Stockwerks haben hier einen Zugang zur Dachterrasse.

Die Wärmeversorgung wird durch eine Wärmepumpe gewährleistet. Der Tiefbrunnen auf dem Grundstück bietet die Möglichkeit, die für die Beheizung des Gebäudes notwendige Energie aus dem vorhandenen Grundwasser zu ziehen. Trotz der zusätzlichen Maßnahmen und Erschwernisse, wie schwierige Gründung und Tiefgarageneinfügung, wurde das Bauvorhaben mit tragbaren Kosten realisiert.

Die Anerkennung spricht die Jury der Bauherrenschaft für die gelungene Nutzungsänderung des Fabrikgebäudes aus der Jahrhundertwende in ein Wohngebäude in unmittelbarer innerstädtischer Lage aus.



Fotos zum Projekt: Philipp Roos, Architektur fotografie, Speyer

## Schwerin, Werner-Seelenbinder-Straße

Seniorenfreundliche Wohnungen im Hochhaus aus den 1960er Jahren

### Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf/Planung/Statik  
Haustechnik

Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH  
Ingenieurbüro Thomas Bauer, Schwerin  
BBB Ingenieurbüro für Bauwerksdiagnose, Bauphysik,  
Bauplanung GmbH, Schwerin

Anzahl der Wohnungen: 68  
Wohnfläche insg.: 2.900 m<sup>2</sup>  
Wohn- und sonst. HNF: 5.120 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl: 3,2  
Gesamtkosten brutto  
(KG 200 - 700): 4,0 Mio. Euro  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 672 Euro/m<sup>2</sup>

Jahr der Modernisierung: 2012-2013



Das Hochhaus wurde als Verbindungsglied zwischen Wohngebiet und Sportforum errichtet.



Gebäudebestand vor der Modernisierung



Kunst am Bau von 1963 „Mann, Frau, Sputnik“ wurde aufgearbeitet.



Denkmalgerechte Sanierung des Treppenhauses



Erstmieter aus den 1960er Jahren



Sanierung der Bäder



Die Strömungsplatte (zweites Dach) hat heute keine Funktion mehr - wurde aus Denkmalschutzgründen jedoch saniert.



### << Aus dem Votum der Jury

Das 10-geschossige Hochhaus direkt westlich der Altstadt von Schwerin war 1963 als „umbauter Schornstein“ gebaut worden – das erste Hochhaus im Bezirk Schwerin. Es ist mit seinem weit sichtbaren Wandschmuck mit 'Mann, Frau und Sputnik' ein wichtiger Identitätspunkt in der Stadt. Die Sanierung erfolgte unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und mit dem Ziel, die im Stadtteil fehlenden altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Das Ergebnis ist eindrucksvoll und sehr geglückt. Von ursprünglich 78 Mietparteien sind 31 während des Umbaus in den Wohnungen geblieben, obwohl die notwendigen Eingriffe erheblich waren. Die Mieter wurden während der Bauphase individuell betreut. Außer den obligaten Maßnahmen zum Wärme- und Brandschutz, wurden ein neuer Fahrstuhl mit geschossweisem Halt eingebaut, die Wohnungsgrundrisse verändert (statt 78 1-1,5 Zimmer-Wohnungen, entstanden 68 seniorenfreundliche und barriere-reduzierte 1-1,5- und 2 Zimmer-Wohnungen) und die Haustechnik erneuert. Die neuen Bäder und Küchen sind stufenlos, praktisch und schön geworden. Die klare Farbigkeit im Treppenhaus und in den Fluren verstärkt das freundliche Ambiente. Die denkmalgerechte Modernisierung des Hochhauses aus den 1960er Jahren mit traditionell gemauerten Außenwänden und vorgefertigten Stahlbetonplatten ist beispielhaft.

# Nürnberg, Wohnsiedlung Mögeldorf

Energetische Modernisierung einer Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren

## Besondere Anerkennung

Bauherr und Eigentümer  Entwurf und Planung Statik Haustechnik Freiraumplanung	wbg Nürnberg GmbH - Immobilienunternehmen, Nürnberg architekten aicher + hautmann, BDA, Nürnberg Ingenieurbüro T. Dittrich, Uehlfeld VIP-Versorgungstechnik GmbH, Nürnberg Bernd Kounovsky, Nürnberg
---	--

Anzahl der Wohnungen:	650
Wohnfläche insg.:	39.316 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF	38.876 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	
(KG 200-700):	21 Mio. Euro
Baukosten brutto	
(KG 300+KG 400):	512 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2011
Primärenergiebedarf:	79,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,92 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	102 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Siedlung aus den 1920er Jahren



Zustand vor der Modernisierung;  
Nach der Modernisierung (unten im Bild)



Energetische Modernisierung unter Beibehaltung der großzügigen Grüngartenbereiche



Wohnsiedlung Mögeldorf: Keimzelle des sozialen Wohnungsbaus in Nürnberg

### << Aus dem Votum der Jury

Der traditionsreiche Stadtteil Mögeldorf befindet sich im Osten Nürnbergs. Die Altstadt ist in nur zehn Fahrminuten erreichbar.

Bei der Modernisierung der Wohnsiedlung gelang es der wbg Nürnberg, mit wenigen, aber konsequenten Sanierungen, Anbauten und Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung den Charakter der sogenannten Kriegsheimkehrersiedlung aus den 1920er Jahren zu erhalten.

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören beispielsweise der Einbau von Isolierglas-Fenstern, die Isolierung des Daches, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Optimierung der Fernwärmeversorgung sowie die Montage von Balkonen. Sämtliche Maßnahmen erfolgten im bewohnten Gebäudebestand.

Die gesamte Siedlung wird über Fernwärme mit Energie versorgt. Die energetischen Maßnahmen sind so ausgelegt, dass nach der jeweiligen Gebäudehüllensanierung nur ca. 7 Liter Heizöl pro Quadratmeter im Jahr anfallen.

Das Ensemble steht zwar nicht unter Denkmalschutz, wurde aber behutsam durch Auswertungen von Planunterlagen und Fotografien modernisiert. Zahlreiche kleine architektonische Details konnten wieder hergestellt werden.

Vor allem der sensible und aufmerksame Umgang mit den vorhandenen Freianlagen wird als vorbildlich gewürdigt. Kleine Gemeinschaftszonen ergänzen den Mietergartenbestand einfühlsam.

Gewürdigt wird das umfassende Engagement des Bauherrn, das gesamte Ensemble weiterzuentwickeln.

# München, Pertisastraße

Familien- und seniorengerechtes Wohnen im Hochhaus aus den 1960er Jahren

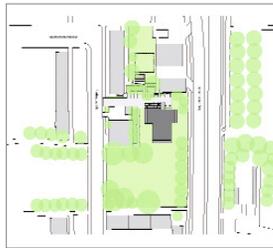
## Besondere Anerkennung

<p>Bauherr und Eigentümer Entwurf und Planung</p> <p>Statik Haustechnik</p> <p>Wärme- und Schallschutz Freiraumplanung</p>	<p>GEWOFAG Wohnen GmbH, München Projektgemeinschaft Richarz + Strunz Architekten, München</p> <p>Ingenieurbüro Josef Janezic, Grünwald Ingenieurbüro Franz Koller, München Ingenieurbüro Franz Kexel VDI, München</p> <p>Ingenieurbüro Steger &amp; Partner GmbH, München Realgrün Landschaftsarchitekten, München</p>
--	--

Anzahl der Wohnungen:	31
Wohnfläche :	2.318 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF:	2.691 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	
(KG 200-700):	6,7 Mio. Euro
Baukosten brutto	
(KG 300+KG 400):	1.830 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2011
Primärenergiebedarf:	28,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,41 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	57,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Modellprojekt „WAL –  
Wohnen in allen Lebensphasen“

Fotos zum Projekt: GEWOFAG Wohnen GmbH, München



Lageplan



Modernisierung vorher (links) und nachher

### << Aus dem Votum der Jury

Städtebaulich ist das Punkthaus aus den 1960er Jahren eingebunden in die Quartiersentwicklung am 'Mittleren Ring'. Sowohl durch Neubau – als auch durch umfassende Sanierungsmaßnahmen erfolgte nicht nur eine architektonische und energetische, sondern auch eine soziale Aufwertung des Viertels. Deshalb spielt die soziale Dimension des Projekts, das neben Wohnungen auch Wohngemeinschaften für ältere Menschen, Barrierefreiheit, Gemeinschafts- und Betreuungsangebote beinhaltet, eine wesentliche Rolle und dokumentiert die soziale Verantwortung des Wohnungsunternehmens.

Mit dem modellhaften Ansatz 'Mieter-Mix' wurde das Gebäude, mit vor dem Umbau fast ausschließlich Zweizimmerwohnungen, von der GEWOFAG qualitativ umgebaut. Ausgangspunkt aller Maßnahmen war eine Umstrukturierung der Grundrisse, die zwar zur Reduzierung der Gesamtzahl der Wohnungen führte, dafür aber eine gute Mischung barrierearmer Wohnungsgrößen und -typen ermöglichte und Raum für zahlreiche haus- und quartiersbezogene Angebote schuf. Vier der Wohnungen gehören zum Projekt „Wohnen im Viertel“. Durch die Schaffung einer neuen Rampe im Erdgeschoss sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Im Erdgeschoss sind ein Gemeinschaftsraum und ein Concierge-Bereich untergebracht, die von einer Sozialpädagogin betreut werden. Das Projekt zeigt beispielhaft und zukunftsweisend wie ein Hochhaus der 1960er Jahre an demografische und gesellschaftliche Veränderungen angepasst werden kann.



Loggien: wesentlicher Baustein zum Schallschutz



Workshop mit Bürgern und Mietern aus dem Quartier Piusplatz



Der Gemeinschaftsbereich im EG wird auch von Bewohnern aus der Nachbarschaft genutzt.



Barrierefreier Eingangsbereich



Die großflächig vor das Gebäude gestellten Loggienkonstruktionen sind Temperaturpufferzonen.

## Cottbus-Sadow, Franz-Mehring-Straße

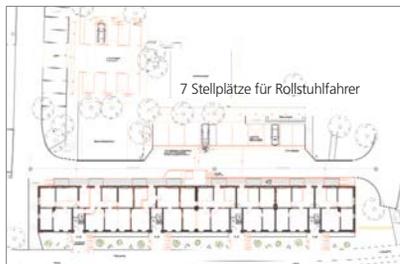
Neue Wohnangebote im denkmalgeschützten Wohnhaus der 1950er Jahre

### Besondere Anerkennung

<p>Bauherr und Eigentümer Entwurf und Planung</p> <p>Statik/Brandschutz Haustechnik/ Baubetreuung</p> <p>Bauphysik/ Energieberatung</p>	<p>GWC Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft Gunter Krause mbH, Cottbus</p> <p>André Rudolph, Büro für Raumplanung, Cottbus Ingenieurbüro Jurk &amp; Merk, Cottbus Architekt Dr. Udo Günther, Cottbus Ingenieurbüro D. Wernicke, Cottbus</p> <p>Dr.- Ing. Monika Weineck, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus</p>
---	--

Anzahl der Wohnungen:	23
Wohnfläche insg.:	1.596 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF:	2.377 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto: (KG 200-700):	2,03 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300+KG 400):	700 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2012

Primärenergiebedarf:	48,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,54 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	58,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Lageplan mit Stellplätzen für Rollstuhlfahrer



Vor der Modernisierung: 95% Leerstand



Barrierefreie Erschließung durch neu errichteten Laubengang mit Aufzug, inkl. Erreichbarkeit der Kellerräume



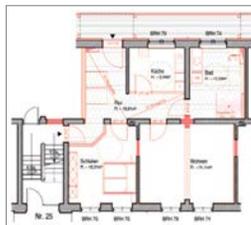
Keil Reichelt



Konstruktive Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege



Erhöhung der Wohnqualität durch Anbau von Balkonen



Behindertengerechte Wohnungen im Erdgeschoss

### << Aus dem Votum der Jury

Das denkmalgeschützte Gebäude aus den 1950er Jahren am Rande der Innenstadt, gut erreichbar gelegen, war unbewohnt und stand leer.

Bei der Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Gebäudes nutzte das städtische Wohnungsunternehmen die Chance, durch geschickte Änderung der Grundrisstruktur, sieben behindertengerechte Wohnungen zu integrieren. Aufgrund der Hochparterre-Lage konnte dies nur durch einen Laubengang an der straßenabgewandten Seite unter Einbeziehung einer Aufzugsanlage gelingen. Die Wohnungen der beiden Obergeschosse wurden mit einfachen Eingriffen modernisiert. Die denkmalpflegerische Behandlung der straßenseitigen Fassade und Dachgestaltung ist in Form- und Farbgebung vorbildlich. Für die Hofseite mit den vorgelagerten Balkon- und Laubengangstrukturen hätte sich die Jury einen etwas sensibleren Umgang gewünscht.

Die Minimierung der Eingriffe in die bauliche Substanz und die offensichtlich preisgünstigen und dennoch qualitativollen Materialien führen zu niedrigen Kosten.

Das Vorhaben ist ein Ergebnis einer gut durchdachten Planung und einer effektiven Abstimmung mit allen Beteiligten, die das Ziel tragbarer Mietkosten bei guter Wohnqualität stets im Auge behielt.



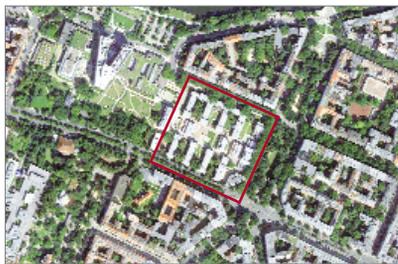
## Berlin-Kreuzberg, Grimmstraße

Umbau des denkmalgeschützten Krankenhausareals „Am Urban“ zu Wohnungen

### Besondere Anerkennung

Bauherr	Baugruppe „Am Urban“, Berlin
Eigentümer	Einzelmitglieder der Planungsgemeinschaften
Entwurf und Planung	GRAETZ Architekten, Berlin
Statik	CMIB, Dr.-Ing. Christian Müller, Berlin
Haustechnik	Heimann Ingenieure GmbH, Berlin
Freiraumplanung	Frank von Barga, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin
Energie-Bauphysik	GUD TWD GmbH Technische Universität Dresden, Dr. Ing. Plagge,
Brandschutz	Dipl.-Ing. Peter Stanek, Ilko Mauruschat, Berlin
Restauratoren	Christina Süß, Andreas Huth,
Akustik	Müller BBM, München

Anzahl der Wohnungen:	145
Wohnfläche :	17.000 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF:	20.000 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	
(KG 200-700):	31,7 Mio. Euro
Baukosten brutto	
(KG 300+KG 400):	1.270 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2012
Primärenergiebedarf:	53,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,41 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	88,91 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Das Wohnareal öffnet sich zum Kiez und bietet als autofreies Gelände Gemeinschaftsflächen zur öffentlichen Nutzung an.



2009: Krankenhausareal vor dem Umbau



Sanierung nach historischem Vorbild



Zentraler Spielplatzbereich



In das Projekt integriert:  
Psychiatrische Tagesklinik



Baugruppenprojekt mit 140 Familien



Jede der 145 Wohnungen ist individuell entworfen.

### << Aus dem Votum der Jury

Das Vorhaben hat die Jury neben der akribischen Sanierung des attraktiven Altbaubestandes, der Neuordnung der Erschließung, dem klaren Herausarbeiten des ursprünglichen Bestandes mit maßvollen baulichen Ergänzungen und der Wiederherstellung eines schlüssigen und schön gestalteten Freiraumes insbesondere durch die überaus anspruchsvolle Prozessorganisation beeindruckt. Auf 216 ha mit 17 Planungsgemeinschaften und ca. 300 Gesellschaften dieses Projekt mit 145 Wohnungen umzusetzen steht beispielhaft für die Bedeutung von individuell initiierten Baugruppen und Planungsgemeinschaften als komplementäre Kraft im Wohnungsmarkt, um dem Wohnraumangel vor allem in nachfragestarken Städten abzu- helfen.

Ziel des Projektes war Einzelparteien den Erwerb einer 100 m<sup>2</sup>-Wohnung für 200.000 bis 220.000 EUR zu ermöglichen und so entsprechend viele Einwohner aus dem direkten Kiezumfeld und aus der näheren Umgebung in Kreuzberg anzusprechen. Mit einer Bewohnerzusammensetzung von mehr als 90% aus dem Kreuzberger Umfeld wurde dies erreicht.

Hinzu tritt ein kooperatives Zusammenwirken mit der Denkmalpflege, den Planungs-, Bau-, Schul- und Sozialbehörden des Bezirkes. Das Vorhaben zeichnet sich schließlich dadurch aus, dass es die Kosten in einem akzeptablen Rahmen hält und realistisch mit den Anforderungen an die Energieeffizienz umgeht.

## Leverkusen, Bahnstadtchaussee

Neues Magazin Opladen: Vom Materiallager zum Lebensraum

### Besondere Anerkennung

<p>Bauherr und Eigentümer</p> <p>Entwurf und Planung</p> <p>Statik</p> <p>Haustechnik</p> <p>Energieberatung</p> <p>Bauphysik</p> <p>Brandschutz</p> <p>Bauleitung</p>	<p>Neues Magazin Opladen – Beierlorzer/Homann GbR, Witten</p> <p>Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Architekt BDA/DWB, Essen</p> <p>Ingenieurbüro Heinrich Surmann, Marl</p> <p>INCO GmbH, Jochen Cieslok, Aachen</p> <p>Energieberatung - CPD, Christof Peter-Dosch, Nottuln</p> <p>IfEM Ingenieurbüro für Energiemanagement, Paderborn</p> <p>BSCON Brandschutzconsult GmbH, Essen</p> <p>BauArt Frank Stärke, Iserlohn</p>
--	--

Anzahl der Wohnungen:	9
Gewerbeeinheiten:	6
Wohnfläche insg.:	1.054 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF:	1.988 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	
(KG 200-700):	2,9 Mio. Euro
Baukosten brutto	
(KG 300+KG 400):	1.224 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2011-12
Primärenergiebedarf:	35,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,48 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Lageplan zum Wohnumfeld



Innenraumaufnahme Materiallager aus den 1920er Jahren



Neues Magazin Opladen

Flexibilität für Lebensformen im Wandel: Offene Grundrisse, nutzungsneutrale und teilbare Räume, barrierearme Erschließung und zuschaltbare Appartements ermöglichen eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Fotos zum Projekt: Thomas Mayer Archive, Neuss

www.magazin-opladen.de

#### << Aus dem Votum der Jury

Mitten in der Stadt Leverkusen entsteht die „Neue Bahnstadt Opladen“ – ein neuer Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten. Bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers durch Umnutzung und Revitalisierung einer ehemaligen industriell genutzten Bahnbrache hat dieses Projekt eine Pilotfunktion.

Gewürdigt wird der Mut des Bauherrn aus einem „Unort“ wieder eine Adresse zu machen.

Im Zentrum des ca. 70 ha großen Areals wurde das ehemalige Magazin mit einer Mischung von Arbeiten und Wohnen umgenutzt. Entstanden ist ein breites Angebot von verschiedenen Wohn- und Arbeitsformen mit flexiblen temporären Veränderungsmöglichkeiten.

Hoch anzurechnen ist das gelungene Ziel, möglichst viele Baustoffe aus dem Bestand wieder zu verwenden und auf den Einsatz von Kunststoffen weitgehend zu verzichten.

Das energetische Konzept – wie Wärmehückgewinnung, Dreifach-Verglasung mit erhöhtem Schall- und Wärmeschutz, mineralische Innendämmung statt „Thermohaut“, Verzicht auf Klimaanlage und Kühlung im Bürobereich u.a.– besteht ebenso, wie der sensible Umgang mit dem Denkmalschutz.

Das Projekt zeigt, dass Energieeffizienz und Denkmalpflege mit baukulturellem Anliegen kein Widerspruch sind.

# Münster, Grevener Straße

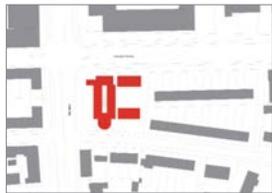
Umnutzung der denkmalgeschützten Dreifaltigkeitskirche

## Besondere Anerkennung

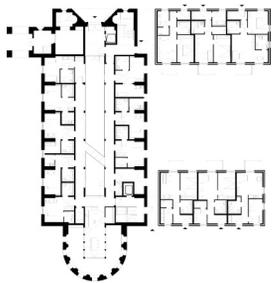
Bauherr und Eigentümer	Wohn + Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Entwurf und Planung	Pfeiffer · Ellermann · Preckel Architekten und Stadtplaner BDA, Münster
Statik	Gantert + Wiemeler Ingenieurplanung, Münster
Haustechnik	Plancad Ingenieurgesellschaft mbH, Nottuln
Bauphysik	Hatting & Kuhlmann, Recklinghausen
Brandschutz	Hansen Ingenieure, Wuppertal SKP Ingenieursozietät, Dortmund

Anzahl der Wohnungen:	34
Wohnfläche :	1.780 m <sup>2</sup>
Wohn- und sonst. HNF inkl. TG:	4.285 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto: (KG 200-700):	6,57 Mio. Euro
Baukosten brutto (KG 300+KG 400):	1.437 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Modernisierung:	2013

Primärenergiebedarf:	2,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,9 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	116 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Lageplan



Im Erdgeschoss und im 1. OG des Kirchenschiffs befinden sich Einzel-Appartements und gemeinsame Aufenthaltsbereiche



Roland Borgmann Architekturfotografie

Apsis



Büroräume im 4. Obergeschoss



Neuer Haupteingang



Innenhof

### << Aus dem Votum der Jury

Der Umbau von Kirchen zu neuen Nutzungen ist aufgrund der demografischen Veränderungen eine nicht seltene Aufgabe. Gesucht wird immer eine Neunutzung, die die Spiritualität des Ortes nicht verletzt.

Das äußere Erscheinungsbild der Dreifaltigkeitskirche in Münster ist mit Ausnahme der Verbreiterung der Kirchenlangfenster, die für eine ausreichende Belichtung erforderlich war, erhalten geblieben.

Im Inneren der Kirche wurden Apartments für ehemals suchtkranke Menschen und für ein „Wohnen 60-Plus“ Projekt errichtet.

Die 18 Wohnungen der angrenzenden Neubauten sind über Brücken mit dem Kirchengebäude verbunden.

Hervorzuheben ist die barrierefreie Erschließung der Gesamtanlage.

Die Kirche sowie die Neubauten sind an die Fernwärmeversorgung der Stadt Münster angeschlossen. Für die Anbauten gilt die ENEC 2009. Portal, Lichthof und Apsis wurden als gebäudehohe Luft Räume ausgebildet, um eine natürliche Belichtung und Belüftung der Geschosse zu ermöglichen. Um ein angenehmes Klima für die Wohnnutzung zu schaffen, wurde eine Innendämmung bestehend aus Calcium-Silikat-Platten gewählt.

Die Mischnutzung aus Wohnungen, Büros und sozialen Einrichtungen am Kirchenstandort trägt zur Lebendigkeit des Stadtquartiers bei.

Ein verantwortungsvolles und beispielgebendes Projekt eines kommunalen Wohnungsunternehmens.



Wohn- und Stadtbau, Münster

## Projekte der engeren Wahl



**Hamburg, Ebertallee**  
Reihenhaus, 1920er Jahre  
Bauherr: Janny Schröter  
Planung: architekt reichwald, Hamburg



**Hamburg, Feldschmiede, Meilerstraße**  
Reihenhausanlage, 1950er Jahre  
Bauherr: Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG  
Planung: Uwe Jentz, Hamburg



**Lutherstadt Wittenberg, Fichtestraße**  
Wohnsiedlung, 1950er Jahre  
Bauherr: WIWOG, Lutherstadt Wittenberg  
Planung: bc Architekten + Ingenieure GmbH, Wittenberg



**Sondershausen, Weizenstraße**  
Wohnsiedlung, 1970er Jahre  
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft 'Fortschritt' Sondershausen  
Planung: Brust und Verges Partnerschaft, Sondershausen



**Erfurt, Regierungsstraße**  
Wohn- und Geschäftshaus „Zum Großen Christoph“  
Bauherr: D.E.S. Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Erfurt  
Planung: Erfurt & Partner GmbH



**Nürnberg, Schultheissallee**  
DENA Modellvorhaben Niedrigenergiehaus  
Bauherr: wbg Nürnberg GmbH  
Planung: ING+ARCH, Mario Bodem, Nürnberg

## Projekte der engeren Wahl



**Fürth, FinkenPark Fürth**  
Wohnsiedlung, 1968/1970er Jahre  
Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk Bayern, Nürnberg  
Planung: ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg



**Regensburg, Guerickestraße, Jannerstraße**  
Wohnsiedlung, 1950er Jahre  
Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk Bayern, Nürnberg  
Planung: ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg



**Essen, Kruppsiedlung Friedrichshof**  
Wohnsiedlung, Gründerzeit  
Bauherr: d.i.i. DEUTSCHE INVEST IMMOBILIEN, Wiesbaden  
Planung: asp Architekten Spuhler GbR, Wiesbaden



**Freiburg, Bugginger Straße**  
Passivhausanierung Hochhaus, 1950er Jahre  
Bauherr: Freiburger Stadtbau GmbH  
Planung: Architekturbüro Rombach, Kirchzarten



**Borken, Breslauer Straße**  
Wohnanlage, 1970er Jahre  
Bauherr: WohnBau Westmünsterland eG, Borken  
Architekt: farwick + grote, BDA, Ahaus



**Stuttgart, Heusteigstraße**  
Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes zu Wohnungen  
Bauherr: Stuttgarter Lebensversicherung a.G.  
Planung: Project GmbH, Esslingen

## Projekte der engeren Wahl



### Stuttgart, Wallmersiedlung

Wohnsiedlung, 1920er Jahre  
Bauherr: SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesell.mBH  
Planung: Project GmbH, Esslingen



### Berlin, Weskammstraße

Wohnsiedlung, 1970er Jahre  
Bauherr: Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG  
Planung: ECOPLAN GmbH, Berlin



### Neuss, Alemannenstraße

Wohnsiedlung, 1950er Jahre  
Bauherr: Neusser Bauverein AG, Neuss  
Planung: Grosser Architekten Partnergesellschaft, Neuss



### Berlin, Paul-Lincke-Ufer

Mietwohnungen, Gründerzeit  
Bauherr: Gebrüder Moll GmbH & Co. KG, München  
Planung: Thomas Hillig Architekten, Berlin



### Hamburg, Virchowstraße

Umbau ehemaliges Schulgebäude zu Wohnungen, Gründerzeit  
Bauherr: Baugemeinschaft StattSchule, Hamburg  
Planung: planerkollektiv Architekten Tietz Trommer GbR, Hamburg



### Gelsenkirchen, Liebfrauenstraße

Denkmalschutzensemble Mehrfamilienhäuser, 1920er Jahre  
Bauherr: Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG, Dortmund  
Planung: TUSCH ARCHITEKTEN UND INGENIEURE DÜSSELDORF

## Projekte der engeren Wahl



**Frankfurt am Main, Elbstraße**  
Umgestaltung Bürohaus, Wohnen und Gewerbe, Gründerzeit  
Bauherr: Jürgen Zoubek, Maintal  
Planung: Architektenkontor Faller & Krück, Frankfurt am Main



**Regensburg, Fürst-Albert-Block**  
Wohnsiedlung, 1950er Jahre  
Bauherr: Stadtbau-GmbH Regensburg  
Planung: Dr. Dirtheuer, München; Stadtbau-GmbH Regensburg



**Berlin, Koppensstraße**  
Umbau eines ehemaligen Waschhauses, 1950er Jahre  
Bauherr: Arnd und Gerrit Engel, Berlin  
Planung: Roswag & Jankowski Architekten, Berlin



**Leinefelde-Worbis, Braustraße**  
Wohnquartier, 1950er Jahre  
Bauherr: Städtische Wohnungs GmbH, Leinefelde-Worbis  
Planung: Architekturbüro Stademann BDA, Hausen



**Lübeck, Königstraße**  
Mehrgenerationenwohnprojekt, Umnutzung A.-Schilling Schule  
Bauherr: Bauherrengruppe KÖ 15 GbR, Lübeck  
Planung: Schumann Sunder-Plassmann Architekten BDA, Lübeck  
Rosehr Architekten, Lübeck



**Berlin, Oldenburgallee, Westendallee**  
Denkmalgeschützte Wohnanlage, 1920er Jahre  
Bauherr: Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf  
Planung: GS | AI Galandi Schirmer Architekten + Ingenieure, Berlin

## Projekte der engeren Wahl



**Neustrelitz, Markt**  
Historisches Gebäudeensemble, 1750er Jahre  
Bauherr: NEUWO Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH  
Planung: Ch. Peters Freie Architekten und Ingenieure, Neustrelitz



**Brandenburg an der Havel, Bahnhofsvorstadt**  
Wohnquartier, 1950er Jahre  
Bauherr: WOBRA Wohnungsbaugesell. der Stadt Brandenburg  
Planung: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft f. Bauwesen, Leipzig



**Neu-Ulm, Wilhelmstraße**  
Wohnsiedlung, 1920er Jahre  
Bauherr: NUWOG Wohnungsgesellschaft Neu-Ulm  
Planung: URBAN3 GBR, C. Hernandez, Stuttgart  
nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm



**Dresden, Schönfelder Straße**  
Mehrfamilienhaus, Gründerzeit  
Bauherr: Henry Heinke, Dresden  
Planung: G.N.b.h. Architekten, Dresden



**Düsseldorf, Hoffeldstraße**  
Mietwohnungen, Gründerzeit  
Bauherr: E. G. Braga-Niehaus, Düsseldorf  
Planung: pier7architekten gmbh, Düsseldorf



**München, Riedener Straße**  
Einfamilienhaus, 1950er Jahre  
Bauherr: R. Klingelhöfer-Krötsch, München  
Planung: Architekturbüro Stefan Krötsch, München

## Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft GmbH Werbellinstr. 12 12053 Berlin	WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG Gebhardstr. 27a 24105 Kiel	Hanseatische Siedlungsgesellschaft mbH Burchardstr. 21 20095 Hamburg
Gemeinnützige Bau- und Siedlungs- genossenschaft Wiesbaden 1950 eG Klagenfurter Ring 84a 65187 Wiesbaden	Stadtbau Würzburg GmbH Ludwigstr. 8 97070 Würzburg	WohnBau Westmünsterland eG Im Piepershagen 29 46325 Borken
Studentenwerk München, AÖR Leopoldstr. 15 80802 München	Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) Villacher Str. 2 16515 Oranienburg	Ruth Klingelhöfer-Krötsch Riedener Str. 3a 81475 München
Janny Schröter Ebertallee 113 22607 Hamburg	D.E.S. Immobilien Consulting GmbH & Co. KG Regierungsstr. 61/62 99084 Erfurt	Wohn+Stadtbau Münster GmbH Steinfurter Str. 60 48149 Münster
Boris Enning, Architekt BDA Blumenthalstr. 23 50670 Köln	wbg Nürnberg GmbH Glogauer Str. 70 90473 Nürnberg	LebensRäume Hoyerswerda eG Käthe-Niederkirchner-Str. 30 02977 Hoyerswerda
Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH Veerßer Str. 66 29526 Uelzen	Evangelisches Siedlungswerk Bayern Hans-Sachs-Platz 10 90403 Nürnberg	mk publishing GmbH Döllgaststr. 7-9 86199 Augsburg-Göggingen
Melchior Hess Wohn- und Gewerbepark Filzfabrik Speyer GmbH & Co. KG Südtangente 1 68723 Schwetzingen	Carolin Schoettle Böblinger Str. 175 70199 Stuttgart	Planungsgemeinschaft Südstadtschule c/o PlanW GmbH Schlägerstr. 36d 30171 Hannover
Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG Bramfelder Weg 35 22159 Hamburg	GWG Städtische Wohnungs- gesellschaft München mbH Heimeranstr., 31 80339 München	Henry Heinke Schönfelder Str. 8 01099 Dresden
CULT Bauen & Wohnen GmbH Gotthardtstr. 26 99084 Erfurt	Deutsche Invest Immobilien GmbH Biebricher Allee 2 65187 Wiesbaden	Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG Weskammstr. 15 12279 Berlin
Wittenberger Wohnungsbau- gesellschaft mbH Sternstr. 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	Wohnungsgenossenschaft Witten- Mitte eG Dieckhoffsfeld 1 58452 Witten	Familie Beckmann Am Vogelsang 7 58675 Hemer-Deilinghofen
Wohnungsbaugenossenschaft "Fortschritt" Sondershausen eG Lohstr. 4 99706 Sondershausen	Wohnungsbaugesellschaft Bad Langensalza mbH Erfurter Str. 4 99947 Bad Langensalza	Baugenossenschaft Wiederaufbau eG Güldenstr. 25 38100 Braunschweig
Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG Karl-Marx-Str. 45 15890 Eisenhüttenstadt	Bauverein AG Darmstadt Siemensstr. 20 64289 Darmstadt	Neusser Bauverein AG Am Zollhafen 1 41460 Neuss
	Elizabeth Garcia Braga-Niehaus Hofffeldstr. 75a 40235 Düsseldorf	Gebrüder Moll GmbH & Co. KG Lindwurmstr. 129a 80337 München

## Verzeichnis aller Bewerberinnen und Bewerber

Frau Sibilla Friedrich-Pauly Kalbacher Hauptstr. 42a 60437 Kalbach / Frankfurt am Main	KÖ 15 GbR Hafenstr. 35 23568 Lübeck	GEWOFAG Wohnen GmbH Kirchseeoner Str. 3 81669 München
Aspüdhausbau Verkaufsgesellschaft mbH Görrestr. 2 80798 München	Städtische Wohnungs GmbH Worbis Straße der Solidarität 6 37339 Leinefelde-Worbis	Neues Magazin Opladen Henry Beierlorzer Karlstr. 1 58452 Witten
WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH Geschwister-Scholl-Str. 3-5 19053 Schwerin	Arnd und Gerrit Engel Koppenstr. 29a 10243 Berlin	NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm Schützenstr. 32 9231 Neu-Ulm
Berliner Bau- und Wohnungs- genossenschaft von 1892 eG Knobelsdorfstr. 96 14059 Berlin	Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Martin-Luther-Str. 13 65307 Bad Schwalbach	Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Werbener Str. 3 03046 Cottbus
Johanna Hoepner, Alexander Distel Falkenstr. 3 90562 Heroldsberg	Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden Steinerne Wiese 6 98574 Schmalkalden	Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft Strelitzer Chaussee 286 17235 Neustrelitz
Sonja Herrmann, André Georg Bechergasse 10 74357 Bönnigheim	Rheinwohnungsbau GmbH Gladbacher Str. 95 40219 Düsseldorf	WOBRA Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg a.d.Havel GmbH Hauptstr. 32 14776 Brandenburg
Baugemeinschaft StattSchule Virchowstr. 80 22767 Hamburg	Wohnungseigentümergeinschaft Fasanenhofstr. 4-6 c/o RKS Immobilienmanagement GmbH, Welzenwiler Str. 5 72074 Tübingen	SAGA-GWG SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg Poppenhusenstr. 2 22305 Hamburg
Dominica Schroth, Oskar Spital-Frenking Kampstr. 1 59348 Lüdinghausen		Freiburger Stadtbau GmbH Am Karlsplatz 2 79098 Freiburg
Denkmal Liebfrauenstrasse GmbH & Co. KG Westfalendamm 243 44141 Dortmund	Familie Kirschbaum Ahnatalstr. 101 34128 Kassel	Familie Immendorfer Finstere Gasse 10 71706 Markgröningen
4xS Immobilien GmbH & Co. KG Güldensöllerweg 77 61350 Bad Homburg	Städtische Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg Rosenaustr. 54 86152 Augsburg	Stuttgarter Lebensversicherung a.G. Rotbühlstr. 120 70197 Stuttgart
Jürgen Zoubek Robert-Bosch-Str. 1-3 63477 Maintal	Bauherrngemeinschaft Bellevue 50 Postfach 110224 20402 Hamburg	KWG Grundbesitz GmbH c/o KWG Kieler Wohnungsbauge- sellschaft mbH Bergerring 2 24109 Kiel
SN-Immobilien GmbH & Co. KG Frauensteinstr. 7 60322 Frankfurt am Main	Wirth Architekten Mathildenstr. 17 28203 Bremen	Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G. Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 13a 17291 Prenzlau
Stadtbau-GmbH Regensburg Adolf-Schmetzer-Str. 45 93055 Regensburg	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Augsburger Str. 696 70329 Stuttgart	
	Inge Kandziora-Rongen Stiftsplatz 6 41849 Wassenberg	

## 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-Höfel, Bünde  
 Dr. Bernd Hunger, Berlin  
 Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München  
 Dipl.-Ing. Kathrin Möller, Köln  
 Dipl.-Ing. Karl-Heinz Range, Kassel  
 Guido Schwarzendahl, Halle  
 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  
 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

### Mitglieder des Deutschen Städtetages (DST):

Dipl.-Ing. Jochen Kirchner, Wittenberg  
 Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Köln  
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schlöbl, Nürnberg  
 Timo Munzinger, Köln  
 Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter, Hamburg  
 Prof. Dipl.-Ing. Christiane Thalgott, München  
 Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen  
 Ines Gründel, Rostock

### Gastmitglieder:

Dipl.-Ing. Hans Albert Ahrens, Hannover  
 Prof. Dipl.-Ing. Hans Günther Burkhardt, Hamburg  
 Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Cox, Recklinghausen  
 Dipl.-Ing. Hans Jörg Duvigneau, Berlin  
 Dipl.-Ing. Ulrich Gerlach, Hannover  
 Prof. Dipl.-Ing. Helmut Feußner, Kassel  
 Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Kunz, Leipzig  
 Dipl.-Ing. Eckhard Rieper, Kempten/Allgäu

In der Arbeitsgruppe KOOPERATION haben sich - ehrenamtlich und informell - namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) zusammengeschlossen, um die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten im Wohnungsbau zu fördern.

Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen. Sie tut dies sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeiteten und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegten 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 Wohnungsbau aus der partnerschaftlichen Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt. Die Arbeitsgruppe hat 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 Auslobung des Deutschen Bauherrenpreises im Jahr 1986, der heute der bedeutendste Wettbewerb im Bereich des Wohnungsbaus ist.

Die Wanderausstellungen und die umfangreichen Dokumentationen der bisherigen 21 durchgeführten Wettbewerbe haben in Fachwelt und Öffentlichkeit großes Interesse gefunden und sind wichtiges Anschauungs- und Lehrmaterial besonders für alle Akteure, die im Wohnungs- und Städtebau vor großen Herausforderungen stehen.

In den letzten Jahren standen u.a. folgende Themen im Mittelpunkt der vielen öffentlichen Veranstaltungen der Arbeitsgruppe KOOPERATION und der Arbeitssitzungen:

- Wohnen im Alter,
- Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen,
- Neue Modelle im Wohnungsbau,
- Soziale Stadt,
- Stadtumbau,
- Energieeffizienz im Wohnungsbau .

In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen des Wohnungs- und Städtebaus Stellung genommen.

Stand: Mai 2013

# Impressionen von den Verleihungen der Deutschen Bauherrenpreise 2011/2012 in Essen und Berlin





Unvergessen als Freund und Kollege ist **Carl Steckeweh**, der am 22. Februar 2012 unmittelbar nach der letzten Preisverleihung Deutscher Bauherrenpreis 2012 unerwartet verstorben ist.

Das hohe Ansehen des von der AG KOOOPERATION GdW-BDA-DST ausgelobten Deutschen Bauherrenpreises seit 1986 ist maßgeblich sein Verdienst.

