



6. Oldenburger Wohnforum
6. November, 19 Uhr, theater wrede +

»Keine Angst vor der Zukunft – Wir bauen für morgen«



Wir bauen für morgen



- 04 Zahlen, bitte!
Die Wohnungssituation in Oldenburg



- 06 Reif für einen Perspektivenwechsel
Thesen zum Wohnen von heute



- 08 Wohnlabor im Stadtnorden
Smart City Oldenburg – Der Mensch im Zentrum



- 10 Endlich dreidimensional
Building Information Modeling revolutioniert
die Baubranche



- 12 Safety first!
Schutz vor Einbruch und Diebstahl



- 16 Effizienter geht's immer
Der kluge Einsatz von Energie ist
das Gebot der Stunde

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen“, hat der französische Schriftsteller Antoine de Saint-Exupéry in seinem Werk „Die Stadt in der Wüste“ geschrieben. Wahre Worte, aus denen eine Konsequenz folgt: Wir müssen jetzt damit beginnen, denn die Zukunft ist nicht fern, sondern beginnt in diesem Moment, in der Gegenwart.

Wenn wir über die Zukunft des Wohnens sprechen – und wir versichern Ihnen: Das tun wir dauernd –, dann wissen wir, dass die Ansprüche sich ändern und die Herausforderungen größer werden. Wir wollen in Oldenburg preisgünstigen Wohnraum schaffen, haben aber mit stetig steigenden Kosten zu kämpfen. Wir wollen mehr Wohnungen bauen, haben aber nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Wir wollen vorhandenen Wohnraum sanieren, müssen aber strenge Auflagen beachten. Das alles macht die Sache nicht leichter.

Wie kann der Wohnungsbau die zukünftigen Herausforderungen meistern? Diese Frage steht im Mittel-

punkt des 6. Oldenburger Wohnforums am Montag, dem 6. November. Nach einer Einführung durch GSG-Geschäftsführer Stefan Könner erläutert Reinhard Schölzel, Beauftragter für Kriminalprävention der Oldenburger Polizei, welche Sicherheitsaspekte beim Bau von Wohnanlagen berücksichtigt werden müssen. Danach widmet sich der Mikrobiologe Dr. Thomas Warscheid dem Thema „Mikroorganismen auf Fassaden“. Abschließend kommt der Energieberater und Architekt Rainer Bölts auf Fragen des effizienten Energieeinsatzes zu sprechen. Die Veranstaltung beginnt am 6. November um 19 Uhr im theater wrede+ (Klävemannstraße 16). Sie ist wie gewohnt öffentlich, Eintritt wird nicht erhoben. Sie sind herzlich eingeladen.

Hintergründe und Meinungen zu dem Thema finden Sie auf den folgenden Seiten.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Ihre GSG



Impressum

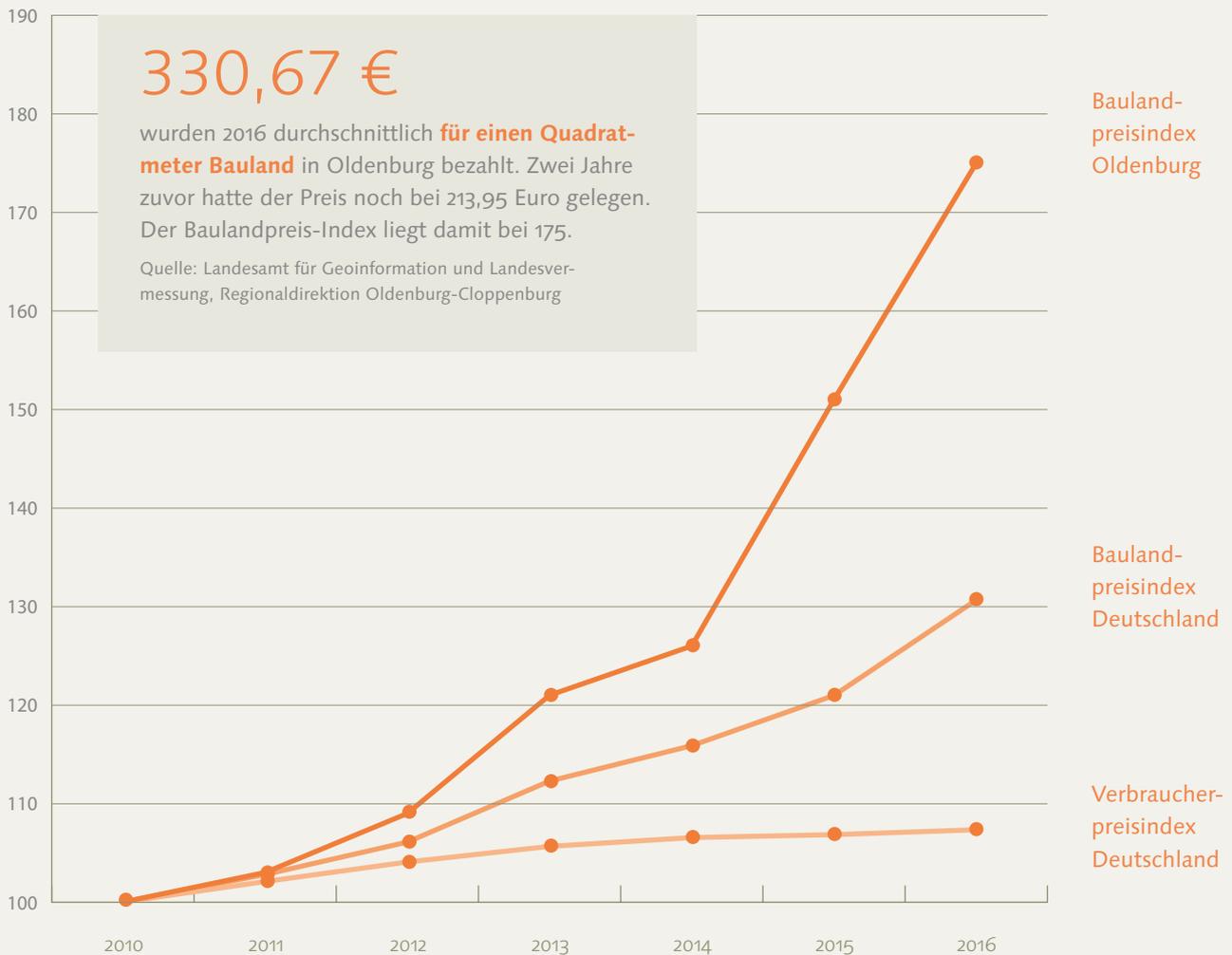
Herausgeber GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH, Straßburger Straße 8, 26123 Oldenburg
V.i.S.d.P. Stefan Könner, GSG OLDENBURG
Konzeption und redaktionelle Leitung Mediavanti GmbH – Content // Concept // Communication, Donnerschweer Straße 90, 26123 Oldenburg, www.mediavanti.de
Gestaltung und Produktion Stockwerk2 – Agentur für Kommunikation, Donnerschweer Straße 90, 26123 Oldenburg, www.stockwerk2.de

Druck DRUCK-SERVICE Thomas Lamken, Oldenburg
Bildnachweise Titel: PeopleImages, istockphoto.com; Seite 2 und 6: sloukam, shutterstock.com; Seite 2 und 9: Stadt Oldenburg (Planzeichnung Fliegerhorst); Seite 2 und 10: Sergey Nivens, shutterstock.com; Seite 2 und 10: choja, istockphoto.com; Seite 14: showcake, shutterstock.com; Seite 16: stockcreations, shutterstock.com; Seite 19: Stefan Krüger Computergrafik; weiteres Bildmaterial: GSG-Bilderarchiv
Weitere Informationen: www.gsg-oldenburg.de

Zahlen, bitte!

Bauen und Wohnen

Baulandpreis-Index in der Stadt Oldenburg 2010 bis 2016



Jahr	Baulandpreis Oldenburg		Verbraucherpreis D		Baulandpreis D*	
	Index Basis 2010	Veränderung Vorjahr	Index Basis 2010	Veränderung Vorjahr	Index Basis 2010	Veränderung Vorjahr
2010	100	–	100	–	100	–
2011	103	+2,5 %	102,1	+2,1 %	102,8	+2,8 %
2012	109	+6,5 %	104,1	+2,0 %	106,1	+3,2 %
2013	121	+10,7 %	105,7	+1,5 %	112,3	+5,8 %
2014	126	+4,1 %	106,6	+0,9 %	115,9	+3,2 %
2015	151	+19,9 %	106,9	+0,3 %	121,0	+4,4 %
2016	175	+16,0 %	107,4	+0,5 %	130,7	+5,8 %

Baureifes Land für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Innenstadtbereiche. *2015 und 2016 vorläufige Werte

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihen 4 und 7



5.460

Mietinteressenten waren im Geschäftsjahr 2016 bei der GSG registriert. Mit **861** konnten **Mietverträge** abgeschlossen werden.

Quelle: GSG Oldenburg



3.392

Oldenburger reichten 2016 Anträge auf Wohngeld ein. 1.220 davon wurden bewilligt. **Ausgezahlt** wurden knapp **drei Millionen Euro**.

Quelle: Stadt Oldenburg – Amt für Teilhabe und Soziales



277.700

Wohnungen wurden 2016 deutschlandweit fertiggestellt. Damit wurde erstmals seit 2004 wieder die Marke von 275.000 überschritten. Der Anteil der **Neubauwohnungen** lag bei **240.000**.

Quelle: destatis



1.368

zusätzliche Wohnungen wurden 2016 in Oldenburg geschaffen, rund 500 mehr als im Jahr zuvor. Die **Zahl der Baugenehmigungen** stieg im gleichen Zeitraum von 744 auf **780**.

Quelle: Stadt Oldenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

Thesen zum Wohnen von heute

Reif für einen Perspektivenwechsel

Es ist an der Zeit, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum offen und in der notwendigen Radikalität zu diskutieren. Nur so kann der Aufbruch zu einer neuen Qualität für Alle im Wohnen gelingen. Für ein Wohnen, das sich auf Essenzielles besinnt und reich an Atmosphäre ist. Brauchen wir einen Perspektivenwechsel, um Wohnungsbau wieder als sozial- und stadtpolitisches Instrument einzusetzen und den Anschluss an eine sich wandelnde Gesellschaft zu schaffen?

Wohnungsbauplanung wird, in Zeiten zunehmendem Wohnraumbedarfs, offensichtlich auf zwei Themen reduziert. Zum Einen – wie befriedige ich diesen Bedarf möglichst schnell? Und zum Anderen – wie erledige ich diese Aufgabe möglichst kostengünstig? Dabei werden zwei Punkte viel zu selten diskutiert: Welche Qualitäten sind heute im Wohnungsbau wichtig und welche Chancen bietet dieser enorme Bedarf?

Der beträchtliche Wohnraumbedarf (in Ballungsräumen), speist sich ja einerseits aus einem tatsäch-

lichen Nutzerbedarf, andererseits fußt dieser Bedarf aber auch zu einem nicht zu unterschätzenden Teil auf der andauernden volkswirtschaftlichen Niedrigzinssituation, die eine nachhaltige Vermögenssicherung scheinbar nur noch über Immobilienbesitz zu versprechen scheint. Dieses enorme wirtschaftliche Potenzial kann uns Planern als Basis des persönlichen wirtschaftlichen Erfolges dienen. Die Auftragsbücher der meisten Büros sind voll, es birgt aber eben auch die Chance – seit langer Zeit mal wieder – Maßstäbe anderer Art zu setzen.



»Projekte, die Menschen anderen Menschen näher bringen, sind Gold wert.«

Rainer Hofmann, Architekt und Stadtplaner
bogevischs büro in München, Foto: Frank Bauer

Dabei ist nach meiner Einschätzung der Wechsel der Betrachtungswinkel gar nicht schwer. Wir müssen uns, so glaube ich, nur für einen Moment auf uns selbst beziehen um zu verstehen, was guten Wohnungsbau ausmacht und in Folge, wie er entstehen könnte. Scheinbar ist es uns (Architekten und Projektentwicklern, Behörden und Finanziers) bei all den Regeln und Ritualen, die wir uns über die Jahrhunderte im Bauen geschaffen haben, gelungen, ein solch cleveres System zu erschaffen, dass wir beim Bauen vergessen, wer wir sind und was wir uns wünschen.

Ich war zu einem Wettbewerb eingeladen, um auf einen Schlag über 300 Wohnungen – mitten in einer deutschen Großstadt gelegen – zu entwerfen. Der Investor bat mich im ersten Gespräch darum, auf jeden Fall eine unsinnige Forderung der Stadtplanung in Frage zu stellen. Diese verlangte eine große Anzahl Sondernutzungen im Erdgeschoss unterzubringen. Zwei, drei Läden maximal würde er gerade noch ertragen – mehr müsse aber echt nicht sein. Ich kenne den guten Herrn nicht persönlich, ich wette jetzt aber mal, dass er selbst liebend gerne abends in einem kleinen Café an der Ecke sitzt und seinen Rotwein schlürft, davor noch eine Zigarre im Eckladen gekauft hat und sich beim Coiffeur direkt daneben die Haare frisieren lässt.

Ich weiß es natürlich nicht wirklich, vielleicht gibt es tatsächlich Menschen, die gerne in hübschen aber nutzungs-segregierten Wohnsilos wohnen. Das Komische ist nur, dass ich trotz meiner nicht ganz kurzen Lebenserfahrung einfach niemanden kenne, der tatsächlich so leben möchte. Mir drängt sich daher der Verdacht auf, dass das segregierte Wohnen nicht einem wahren menschlichen Bedürfnis entspringt. Wir sehnen uns also, das behaupte ich jetzt mal, fast alle nach Mischung – nach dem Besonderen und – und das ist nicht das Unwichtigste – nach Authentizität unserer Umwelt.

Das Café, das unser Beispielbauherr nämlich hier aufsucht, ist kein Starbucks oder Vapiano sondern inhabergeführt und individuell, echt und persönlich. Unabhängig von der Gestalt, den Cafépreisen, der Qualität der Speisen und Getränke ist es deswegen so besonders, weil es dort Personen gibt, die mit ihren Waren auch ein Stück von ihrer Zeit, ihrem Leben, ihrer Privatheit den Besuchern zur Verfügung stellen. Dieses Stück echtes Leben, dieses kleine Stück Private im öffentlichen Raum ist das, wovon wir schwärmen, uns erzählen. Es ist das, was wir posten – zusammen mit all den anderen sehr privaten Ereignissen, mit deren Erleben sich so viele von uns im digitalen Netz präsentieren.

Das Private ist im digitalen öffentlichen Raum längst präsent. Das Private im Wohnungsbau begegnet uns hingegen in modernen Wohnwelten nur noch selten. Das kleine Café an der Ecke ist da schon eine Ausnahme. Wenn wir uns also nach anderen sehnen, uns für Geschichten und Leben anderer interessieren, wenn wir am Leben Dritter partizipieren wollen und unter Umständen auch unser kleines Leben in unseren Lebensräumen gespiegelt sehen wollen, müssen wir doch nur genau diesen Bedürfnissen Raum geben.

Wir benötigen einen Wohnungsbau, der einerseits authentisch ist und mit dem man sich identifizieren kann und der andererseits Individualität zulässt, der adaptierbar ist, der unterschiedlichsten Bedürfnissen Raum gibt. Gibt es so etwas nicht?

Im gemeinschaftlichen Eigentum wie in Baugemeinschaften und insbesondere im genossenschaftlichen Bauen sind in den letzten Jahren Projekte entstanden, die sich wirtschaftlich tragen, die sozial wie altersmäßig gemischt sind, die unterschiedlichste Formen der gemeinsamen Nutzung von Flächen querfinanzieren, und die diese gemeinschaftlichen Fläche betreiben. Diese Modelle sind so erfolgreich, dass mittlerweile auch klassische Bauträger zu verstehen versuchen, warum diese Projekte funktionieren. Offensichtlich sind Menschen bereit – in diesen begrenzten Mikrokosmen eines gemeinschaftlichen Projekts – Geld und Zeit zu investieren, um das eigene Wohnumfeld mit anderen zusammen so zu gestalten, dass eine nachhaltige Zufriedenheit entsteht.

Das Teilen ist dort offensichtlich kein Problem. Wir sollten dieses Phänomen näher betrachten – der Anteil an Flächen, die nicht vordefiniert sind, ist in diesen Projekten offensichtlich sehr hoch. Der Anteil an Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden, ebenso. Mit der Möglichkeit an Selbstentfaltung und Partizipation steigt offensichtlich die Bereitschaft andere zu ertragen und Nutzungen zu ermöglichen, die Bedürfnisse befriedigen, über die anderswo nicht einmal diskutiert wird.

In Zeiten, in denen weltweit Menschen Gehör finden, die Abgrenzung predigen, sind Projekte, die Menschen anderen Menschen näher bringen, Gold wert. Der soziale Zusammenhang einer Gesellschaft fängt bei jedem Einzelnen an. Das Bedürfnis nach Gemeinschaft und Authentizität ist da. Diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, ist Aufgabe von uns Planern. Perspektivenwechsel – ja, auf jeden Fall!

Wohnlabor im Stadtnorden

Der Fliegerhorst steht im Mittelpunkt einer Vision. Auf dem Gelände im Stadtnorden könnte ein Leuchtturmprojekt für die Zukunft des Wohnens entstehen. Die Stadt Oldenburg und das Informatik-Institut OFFIS haben bei den Bundesministerien für Wirtschaft und Energie bzw. für Bildung und Forschung einen millionenschweren Förderantrag für das Vorhaben „Smart City Oldenburg – der Mensch im Zentrum“ eingereicht. Die GSG gehört zum Team.

„Leise, sauber, grün – so sieht die Stadt der Zukunft aus“, so leitete die Frankfurter Allgemeine Zeitung im August 2016 ihren Artikel über „Die vernetzte Stadt“ ein. Und weiter: „Dort fahren Autos, die vor einer Schule selbständig das Tempo drosseln, in den Häusern stimmen Uhren per Sensor die Raumtemperaturen auf den Alltagsrhythmus der Bewohner ab, und in den Straßen lassen sich entspannte Menschen per App das passende E-Verkehrsmittel für den wahlweise schnellsten, sichersten oder CO₂-ärmsten Weg zur Arbeit anzeigen.“ Ein schönes Bild.

Ein schönes Bild? Eine erstrebenswerte Utopie? Fest steht: Das Thema „Smart City“ beflügelt die Phantasien von Stadtplanern in aller Welt. Amsterdam, Kopenhagen und Wien sind die Vorreiter in Europa. Und längst ist auch das Interesse in Deutschland erwacht. Kein Wunder, wird sich der Smart-City-Markt in den kommenden Jahren zu einem der am schnellsten wachsenden Sektoren entwickeln. Einer aktuellen Studie der Unternehmensberatung Arthur D. Little zufolge summiert sich sein Umsatz im laufenden Jahr auf rund 20,4 Milliarden Euro. In den kommenden fünf Jahren wird er sich auf fast 44 Milliarden Euro mehr als verdoppeln.

Die Zukunft des Planeten entscheidet sich in den Städten, sagt Prof. Dr. Ina Schieferdecker, die Leiterin des Fraunhofer-Instituts für Offene Kommunikationssysteme (Fokus). Sie seien „die größten Verbraucher von Ressourcen“, böten aber eben „auch das größte Optimierungspotenzial“. Smart wird eine Stadt dann, wenn darin Technologien aus den Bereichen Energie, Mobilität, Stadtplanung, Verwaltung und Kommunikation so miteinander vernetzt werden, dass sich die Lebensqualität für die Bewohner steigert. „Aber“, so erläutert Schieferdecker, es werde nicht ausreichen, nur zu digitalisieren. „Es kommt auf die Menschen und die Prozesse in einer Stadt an.“

Ihm sei wichtig, so bekräftigt Oldenburgs Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, „dass bei allen Fragen der Mensch und ein konkreter Nutzen im Mittelpunkt stehen sollten“. Nur so sei die entsprechende Akzeptanz zu

erreichen. Das sieht Prof. Dr. Sebastian Lehnhoff vom Oldenburger Informatik-Institut OFFIS ganz ähnlich. „Eine Smart City in Oldenburg wird nur dann von den relevanten Stakeholdern mitgetragen, wenn der Mensch mit seinen Bedürfnissen im Fokus sämtlicher Smart City Anwendungen steht“, heißt es in seinem Bericht, den er im Juni im Ausschuss für Wirtschaftsförderung vorstellte. Es würden zwar hoch innovative Technologien verbaut und eingesetzt, „aber diese richten sich an den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner aus“.

Die Stadt Oldenburg und OFFIS haben gemeinsam mit 21 lokalen Partnern aus Industrie und Forschung – darunter die GSG – die Projektskizze „Smart City Oldenburg – der Mensch im Zentrum“ erarbeitet. Im Mittelpunkt steht die Idee einer Smart City auf dem Fliegerhorst. Ein 3,9 Hektar großer Bereich des Fliegerhorstes ist als „lebendes“ Labor für die Erprobung neuer Technologien vorgesehen. Es soll ein klimaneutrales Quartier konzipiert und umgesetzt werden. „Die Neugestaltung des Fliegerhorstes bietet der Stadt Oldenburg die einmalige Gelegenheit, sich als Vorreiter für die Entwicklung von Smart City Konzepten für vergleichbare Kommunen und Städte in Deutschland und Europa zu positionieren“, sagt Oldenburgs Oberbürgermeister Jürgen Krogmann. Das Strategiepapier liegt inzwischen bei den Bundesministerien für Wirtschaft und Energie bzw. für Bildung und Forschung vor. Hier wird entschieden, ob die beantragten 18 Millionen Förderung nach Oldenburg fließen.

Zu den wichtigsten Themen der Bewerbung in Berlin zählt OFFIS-Vorstand Lehnhoff die Frage, wie eine lokale Energiegemeinschaft eines Nachbarschaftsquartiers aus sozialer und betriebswirtschaftlicher Sicht ausgestaltet sein kann. Also eine, die eine hohe Akzeptanz bei Anwohnern, Besitzern der Erzeugungseinheiten und Dienstleistern erlangen kann und langfristig attraktiv sowie betriebswirtschaftlich tragbar ist. Der Wissenschaftler setzt auf „die Kreativität, Vorstellungskraft und das Expertenwissen der Oldenburger Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der Stadtverwaltung“. Mit ihrer Hilfe werde sich die rich-



»Es kommt auf die Menschen und die Prozesse in einer Stadt an.«

Ina Schieferdecker, Leiterin des Fraunhofer-Instituts für Offene Kommunikationssysteme, Foto: Fraunhofer Fokus

tige Antwort finden lassen: „Das multimodale Energiesystem des Quartiers wird die Erzeugungs- und Energiewandlungsanlagen unterschiedlicher Besitzer so miteinander vernetzen, dass die lokal erzeugte Energie auch möglichst lokal verbraucht wird.“

Zwei Punkte sind den Projektverantwortlichen besonders wichtig. Zum einen soll der Charakter der Stadt Oldenburg erhalten bleiben. Angestrebt wird insbesondere, ihre Qualität als „überschaubare Großstadt“, in der fast alles

bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist, durch die Smart City Anwendungen zu fördern. Regionalität, Lokalität und ein Gemeinschaftsgedanke sollen im Konzept einen großen Stellenwert besitzen. Zum anderen sei wichtig, dass die Nutzer die Hoheit über ihre Daten behalten. Um den Prozess aktiv zu steuern, hat Oberbürgermeister Krogmann die Stabsstelle Digitalisierung eingerichtet, die von Julia Masurkewitz-Möller geleitet wird. Die Projektmanagerin war als OFFIS-Mitarbeiterin auch schon an der Entwicklung der Smart City Strategie der Stadt Oldenburg beteiligt.





Building Information Modeling

Endlich dreidimensional

Die Bauwirtschaft hat die Digitalisierung lange verschlafen. Das soll sich jetzt ändern. Dafür steht der Begriff Building Information Modeling (BIM). Er beschreibt ein Verfahren, das einerseits mehr Transparenz für Bauherren, Architekten und Planer schafft, andererseits geringere Kosten sowie größere Termintreue am Bau ermöglichen soll. Als einer der Vorreiter gilt der Oldenburger Hans-Georg Oltmanns.

„Unsere ganze Welt ist dreidimensional“, sagt Hans-Georg Oltmanns. „Beim Bauen brechen wir mit Grundriss, Schnitt und Aufmaß aber alles auf zwei Dimensionen herunter.“ Mit Building Information Modeling (BIM) ändere sich das, so der Ingenieur und Honorarprofessor an der Jade Hochschule. Er erwartet nichts weniger als einen grundlegenden Kulturwandel in der gesamten Wertschöpfungskette des Bauens. BIM gehört im Oldenburger Unternehmen von Oltmanns seit langem zum Arbeitsalltag. Was hierzulande alles andere als selbstverständlich ist – Deutschland hinkt dem Ausland in Sachen BIM hinterher.

Die neue Methode beim Planen basiert auf einem dreidimensionalen Modell des Bauwerks. Alle für dessen Lebenszyklus relevanten Informationen und Daten werden dabei digital erfasst, verwaltet und ausgetauscht. Der größte Vorteil für Oltmanns: „Es gibt mehr Transparenz.“ Bisher produzieren Architekten,

Tragwerksplaner und die Fachplaner der Haustechnik meist ihre eigenen Fachmodelle. Mit BIM werden diese für alle in einem Koordinationsmodell einsehbar zusammengeführt: Der Architektenentwurf und die Planungen für die Heizungs- und Klimatechnik, sanitäre Anlagen und die Elektrik sind digital verknüpft. Statt auf der Baustelle können die Beteiligten einer Planungsbesprechung deshalb vor dem Rechner im eigenen Büro sitzen – eine gute Internetverbindung vorausgesetzt. Und der Bauherr kann mit einer Datenbrille durchs virtuelle Gebäude schreiten, bevor die Fundamente gegründet sind. „Mit den Augen begreift man schneller“, so der Professor.

Auch für die Planer macht das 3D-Modell mehr möglich: Es lässt sich simulieren, wie sich eine Form durchbiegt, ob die Lüftung oder die Versorgung mit Sonnenenergie ausreichen. Anders als bei der herkömmlichen Bauwerksplanung werden mit BIM in den



»Man errichtet das Gebäude zweimal:
Erst im Rechner und dann in der Realität.«

Hans-Georg Oltmanns, Ingenieur und Honorarprofessor
an der Jade Hochschule, Foto: Mediavanti

einzelnen Gewerken relevante Objekte definiert. Diese sind mit zusätzlichen Informationen verknüpft, was etwa einen Vergleich von Kosten oder Energieeffizienz erleichtert. Erst wenn alles bis ins Detail stimmt, startet die Ausführung, erklärt Oltmanns: „Man errichtet das Gebäude zweimal: Erst im Rechner und dann in der Realität.“ Das führe während der eigentlichen Bauphase zu weniger kostentreibenden Nachträgen – es werde nachweislich billiger gebaut. Pilotprojekte haben dies auch in Deutschland belegt. Erfolgt eine Änderung des Entwurfs, ist diese für alle Beteiligten unmittelbar verfügbar, ebenso die Auswirkungen auf die Kostenkalkulation. Ein Beispiel: Mit dem Grundriss ändern sich Zahl und Art der Türen? Ob ein Haus damit teurer oder billiger wird, ist gleich klar.

Etwa 80 bis 90 Prozent der Kosten eines Bauwerks entstehen nach der Schlüsselübergabe, so die Erfahrung des Diplom-Ingenieurs: „Schlecht geplante Gebäude ziehen einen Rattenschwanz von Kosten nach sich.“ Per BIM geplant, könne es bis zu 30 Prozent billiger sein. Bei einem Bauvolumen von rund 300 Milliarden Euro im Jahr 2012 allein in Deutschland ist das Einsparpotenzial beträchtlich. Bei kleineren Gebäuden ebenso wie bei Großprojekten. Ob BER, Stuttgart 21 oder die Hamburger Elbphilharmonie: Hätte die Politik mit der bei BIM notwendigen Planungsvorphase die Wünsche und Anforderungen genau benennen müssen, glaubt Oltmanns, hätte es weniger Verzögerungen und Kostensteigerungen durch Umplanungen in der Bauphase gegeben.

Warum also tut man sich hierzulande so schwer damit, BIM in der Praxis einzuführen? „Wir haben alle Werkzeuge, die es braucht, um besser zu planen“, sagt der Oldenburger Ingenieur. Zusätzliche Software sei nicht erforderlich, die gängigen CAD-Programme seien mächtig genug, um etwa 3D-Darstellungen zu liefern. Mit IFC gebe es zudem einen Standard für den Austausch der Daten. Damit BIM sich flächendeckend durchsetzt, braucht es laut Oltmanns neben einem modifizierten rechtlichen Rahmen auch die entsprechende Ausbildung: „BIM kann man nicht einfach kaufen, das muss man lernen.“

Berufserfahrene können das Know-how ab Herbst 2017 etwa über die gemeinnützige und von der GSG geförderte Oldenburger BIM Baumeister-Akademie, einem An-Institut der Jade Hochschule, erwerben. GSG-Geschäftsführer Stefan Könnner erwartet eine rasante Entwicklung und sieht enormes Potenzial: „BIM verknüpft Büros miteinander, so dass Probleme sofort geklärt werden können und eine

transparente Kommunikation zwischen allen Beteiligten entsteht.“ Ab dem kommenden Jahr werden entsprechende Studieninhalte auch an der Jade Hochschule selbst angeboten. Sie ist zudem Projektpartnerin in dem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit 180.000 Euro unterstützten Verbundprojekt „BIMiD – BIM-Referenzobjekt in Deutschland“. Es verfolgt das Ziel, BIM insbesondere in der mittelständisch geprägten Bau- und Immobilienwirtschaft voranzutreiben.

Die Studierenden, die mit den virtuellen Realitäten der Computerspiele aufgewachsen sind, gehen unbefangen damit um, dass Gaming und Bauplanung in den 3D-Welten zusammenwachsen. Auch bei Fachplanern und Ingenieuren beobachtet Oltmanns ein großes Interesse an BIM. Mehr Unverständnis und Widerstand macht er dagegen bei den Architekten aus. Mit dem kreativen Entwurf sähen manche ihre Arbeit als beendet an. Dass die umfassende Planungsmethode in Deutschland bislang so wenig verbreitet ist, liege auch daran, dass hierzulande kleine Büros mit wenigen Mitarbeitern prägend sind: Die Branche ist stark fragmentiert. Dagegen dominieren etwa in Skandinavien wenige große Generalplaner mit tausenden Mitarbeitern den Markt.

BIM lässt sich nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Bestand nutzen. Dazu werden die Gebäude zunächst per Laser-Scan vermessen, bis zu einer Million Punkte pro Sekunde sind bei einer Genauigkeit von drei Millimetern zu erfassen. Mit Studierenden der Jade-Hochschule hat Oltmanns etwa die historische Südzentrale in Wilhelmshaven als Punktwolke in den Computer überführt. An dem Modell lassen sich neue Nutzungen darstellen oder die Standsicherheit überprüfen. Der Komplex ist mittlerweile abgerissen, existiert aber in einer Datei weiter. Man könnte die Südzentrale also wieder eins zu eins aufbauen.

Damit sich BIM als Standard bei Neubauten durchsetzt, bedarf es auch einiger politischer Weichenstellungen. Im Endbericht der Reformkommission „Bau von Großprojekten“, an der Oltmanns beteiligt war, wird gefordert: „Um die Potenziale von BIM auch in Deutschland stärker nutzbar zu machen, sollte auf die Methode vermehrt zurückgegriffen werden.“ Noch schreite die Digitalisierung anders als in der internationalen Bauwirtschaft hierzulande nur langsam voran. Damit sich das ändert, wurde für 2020 als Ziel ausgegeben: Die Bauwerksplanung soll in 3D statt zweidimensional erfolgen. Das wäre ein erster Schritt.

Schutz vor Einbruch und Diebstahl

Safety first!

Mit der stolzen Summe von 470 Millionen Euro mussten die deutschen Versicherungen 2016 Opfer von Wohnungseinbrüchen entschädigen. Insgesamt addiert sich deren Zahl auf rund 140.000. Das Thema Sicherheit ist damit zu einer zentralen Herausforderung für die Wohnungswirtschaft geworden. Und niemand glaubt, dass sich die Probleme allein mithilfe von Technik lösen lassen.





»Die psychischen Folgen für die durch einen Einbruch Geschädigten sind häufig gravierend.«

Arne Dreißigacker, Diplom-Soziologe beim Kriminologischen Forschungsinstitut Niedersachsen, Foto: KFN

Die Zimmer durchwühlt, Schubladen ausgekippt, Wertgegenstände gestohlen, Chaos überall. Wer einmal Opfer eines Einbruchs wurde, wird den Schock darüber lange nicht vergessen. Dass Fremde in der Wohnung waren und Privates in den Händen hatten, empfinden Betroffene vielfach sogar als deutlich schlimmer als den materiellen Schaden. „Die psychischen Folgen für die Geschädigten sind häufig gravierend“, sagt Arne Dreißigacker vom Kriminologischen Forschungsinstitut Niedersachsen. „Die Opfer sind zum Teil so stark angegriffen, dass sie Anzeichen posttraumatischer Belastungsstörungen zeigen.“

Nach einer Forsa-Studie im Auftrag des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) glauben etwa 80 Prozent von rund 1000 befragten Personen, dass das Risiko, zu einem Einbruchopfer zu werden, in den vergangenen fünf Jahren größer geworden sei. Die aktuellen Zahlen – auch die aus Oldenburg – scheinen das zu bestätigen. Laut der amtlichen Kriminalstatistik wurden hier 2016 insgesamt 434 Einbrüche verübt, 126 mehr als im Jahr zuvor. Minimal angestiegen – von 1669 auf 1685 – ist die Zahl der Körperverletzungen und Raubdelikte. „Gemessen an der Größe Oldenburgs ist die Gesamtzahl der registrierten Straftaten erneut auf einem niedrigen Niveau geblieben“, versucht Eckhard Wache, Leiter der Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland, zu beruhigen. Die Zuwächse beim Einbruch allerdings machen ihm, so räumt er ein, Sorge.

An der aktuellen Entwicklung kommt auch die Wohnungswirtschaft nicht vorbei. Längst nimmt die Kriminalprävention einen der oberen Plätze auf der Liste der Herausforderungen ein. Dabei geht es weniger um den Einbau einbruchssicherer Fenster und Türen. Vielmehr gewinnen die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Gebäudearchitektur mehr und mehr an Bedeutung. Ob Langfinger erfolgreich sind, hat schließlich vor allem damit zu tun, ob sie ungestört agieren können.

Dem amerikanischen Kriminalpsychologen Abraham Maslow zufolge kommt es in erster Linie dann zu Straftaten, wenn potenzielle Täter sowie ein geeignetes Ziel zeitlich und räumlich zusammentreffen und am Ort kein ausreichender Schutz geboten wird. Um dem entgegenzuwirken, sind aus Sicht der Stadtplanung und des Wohnungsbaus drei Punkte wesentlich: Zum ersten müssen alle in der Nachbarschaft und im Stadtteil vertretenen Personengruppen sozial integriert sein. Zum zweiten sind an den Gebäuden und im öffentlichen Raum die tech-

nischen und baulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass es keine Gelegenheiten für unerwünschtes Verhalten gibt. Und schließlich müssen sich Eigentümer und Bewohner gleichermaßen für den Siedlungs- und Verkehrsraum verantwortlich fühlen.

Der Landespräventionsrat Niedersachsen hat die Initiative „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“ ins Leben gerufen. Ziel ist es, Sicherheitsaspekte bei zukünftigen Planungen von Anfang an mit zu berücksichtigen. In einem eigens dafür entwickelten Leitfaden finden sich insgesamt 13 Kriterien, die es den Akteuren vor Ort ermöglichen sollen, Wohnprojekte in Städten und Gemeinden unter Sicherheitsaspekten einzuschätzen. Probleme lassen sich anhand einer Checkliste angehen.

Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Zugangsbedingungen und technische Sicherung

Kontrollierte Zugänge auf das Grundstück und in das Haus besitzen einen hohen Stellenwert für das sichere Wohnen. Videoüberwachung kann hier ein Thema sein. Die Erschwerung des Zugangs schützt vor Wohnungseinbruch. Technische Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit von Wohnungen und Wohnhäusern setzen an der mechanischen Sicherung von Außentüren und Fenstern an. Eine weitere Maßnahme kann sein, nicht einsehbare Außeneingänge zum Keller zu schließen unzugänglich zu machen. Verschießbare Hoftore ziehen klare Grenzen zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Bereich. Garagen oder Fahrradstellräume sollten zu verriegeln sein.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude ist so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt. Auch innerhalb der Gebäude darf es keine dunklen Ecken geben. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche in den Abendstunden führen. Eine gute Beleuchtung im Haus und um das Haus herum beugt Einbrüchen vor.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit gehören zu den zentralen Merkmalen der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung. Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich

unwohl und bekommen Angst, wenn das Wohnumfeld wegen einer verwirrenden Wegführung unübersichtlich oder durch Büsche und Bäume so zugewachsen ist, dass keine Blickbeziehungen über das Areal möglich sind. Eingänge müssen zum schnellen Auffinden von der Straße aus deutlich erkennbar sein. Der Eingangsbereich selbst sollte durch Fenster, Lichtschlitze oder transparente Verglasung gut einsehbar und hell sein.

Sichere Abstellmöglichkeiten

Park- und Abstellplätze im Freien dürfen nicht abgelegen sein, sondern sind in der Nähe zur Wohnbebauung anzulegen. Es sollten Blickbeziehungen von den Wegen und Wohnungen aus dorthin bestehen. Es beruhigt Bewohner, wenn Fahrräder nachts sicher in verschließbaren ebenerdigen Räumen in der Nähe des Hauseingangs untergestellt werden können.

Räumliche Anordnung

Ein zentrales Merkmal der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung betrifft die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und in der Straße: Durch die Nähe der Wohnhäuser zueinander wird einerseits eine natürliche soziale Kontrolle gefördert. Andererseits ist es wichtig, die Gebäude konsequent zur Straße hin auszurichten. Die Anordnung der Fenster von Wohnungen zu Straßen und Fußwegen geben einem Haus „Augen“, da alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrgenommen werden können. Auch die Größe der Gebäude spielt eine Rolle: Bei vereinzelt in die Fläche gestellten Hochhäusern ist die Kriminalitätsrate fast doppelt so hoch wie bei gruppierter niedriggeschossiger Bauweise. Aus einem Haus mit drei oder vier Stockwerken sind noch Details auf der Straße zu erkennen, und es kann Kontakt zu Menschen vor dem Haus gehalten werden.

Infrastrukturelle Anbindung

Die Grundbedingungen des sicheren Wohnens werden durch isolierte Wohnstandorte nicht erfüllt. Vielmehr ist die Anbindung an Infrastrukturen der Kommune wichtig. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es etwa, dass die Wohnung nachts sicher erreicht werden kann. Ein nicht zu vernachlässigendes Qualitätsmerkmal sind die Fußwege: Zur störungsfreien Begegnung von zwei Personen ohne Ausweichdruck sollen sie mindestens zweieinhalb Meter breit sein. Über die Fuß- und Radwege sollten die Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil – Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einzelhandelsgeschäfte – sicher erreicht werden können.

Schutz durch Management: Engagement aufgrund von Eigentum, Vermietung, Verwaltung

Regelwerk der Nutzung

Eine engagierte Vermietung, die sich um ihre Mieterschaft kümmert, schafft Zufriedenheit. Die Zufriedenheit mit dem Wohnungsunternehmen ist Voraussetzung, dass die Mieter bereit sind, sich auch für die Wohnbereiche außerhalb ihrer Wohnung verantwortlich zu fühlen. Eine von allen Parteien anerkannte und gelebte Ordnung mit klar formulierten Regeln ist geeignet, unerwünschte Ereignisse im Wohnhaus und im Wohnumfeld auszuschließen. Die Regeln müssen für die Bewohner leicht nachvollziehbar sein und im Konsens getragen werden. Anwendung und Einhaltung der Regeln sollten regelmäßig überprüft werden.

Förderung der Hausgemeinschaft

Eine gute Nachbarschaft zeichnet Hausgemeinschaften aus, die relativ störungsfrei zusammenleben und bereit



sind, sich im Haus zu engagieren und aufeinander zu achten. Eine Voraussetzung ist, dass sich Menschen begegnen und kennenlernen können. Auf der einen Seite spielen Orte und Plätze eine Rolle, an denen Mieter aufeinander treffen können, auf der anderen fördern regelmäßige Versammlungen, bei denen Möglichkeiten der Mitsprache bestehen, den Zusammenhalt.

Sauberkeit und Instandhaltung

Die Vernachlässigung von Gebäuden und Freiräumen sorgt für Furcht unter der Bewohnerschaft. Zum Management gehört deshalb eine Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategie. Sie ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des Raumes und für das Entstehen eines Sicherheitsgefühls. Im Vordergrund stehen schnelle und verantwortungsbewusste Reaktionen, um Vandalismus und Unordnung zu beseitigen und zu verhindern.

Kooperation

Zur Verbesserung der Sicherheitssituation kann die Kooperation mit lokalen Institutionen beitragen. In der Zusammenarbeit mit der Polizei können beispielsweise sicherheitsrelevante Maßnahmen am Gebäude und im Wohnumfeld fachgerecht vorbereitet werden. Gemeinsam mit den Trägern der Sozial- und Jugendhilfe sowie mit der Gemeinwesenarbeit können etwa Projekte zur Integration von Bewohnergruppen konzipiert werden.

Schutz durch Nutzungverantwortung

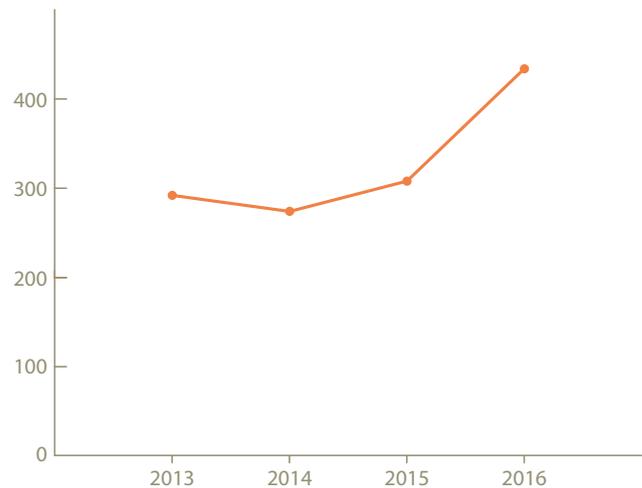
Beteiligung und Aktivierung der Bewohner

Neben baulich-technischen und den durch das Management initiierten Maßnahmen kann das Engagement der Bewohner als dritter Baustein der Kriminalprävention bewertet werden. Es steigert die Lebensqualität, wenn man der Nachbarschaft vertrauen und sich darauf verlassen kann, dass sie genauso wachsam die Ereignisse vor Ort beobachtet, wie man das selbst tut. Bewährt haben sich aktive Beteiligungsformen: Für Bereiche am und im Haus, die mitgestaltet wurden, bringen Bewohner im Allgemeinen ein größeres Verantwortungsgefühl auf.

Übernahme nachbarschaftlicher Verantwortung

Das Abtreten von Verfügungsrechten an die Bewohner hilft, deren Engagement für Wohnhaus und -umfeld anzuregen und zu fördern. Mit der Übernahme von Verantwortung für einen Mietergarten oder für die Pflege des Vorgartens wächst die Bereitschaft, sich um wohnbezogene Angelegenheiten zu kümmern und sich bei Gefährdungen

Wohnungseinbrüche in Oldenburg



Quelle: Polizeiliche Kriminalitätsstatistik

persönlich einzusetzen. Ein anderes Beispiel betrifft die Übernahme von Baumpatenschaften oder Spielplatzpatenschaften im Wohnumfeld.

Belebung des Stadtteils

Sicherheit in der Stadt hat auch mit Geschäftigkeit, mit sichtbaren Aktivitäten anderer Menschen und mit Leben auf der Straße zu tun. Wenn das Wohnumfeld unbelebt ist, besteht das Risiko, dass sich vorbeikommende Personen sowie Bewohner nicht wohl fühlen. Die Anwesenheit von Menschen und die kontinuierliche Nutzung von Stadträumen gehört zu den wesentlichen Voraussetzungen für Sicherheit. Gaststätten mit offenem Straßenblick, Kioske, Werkstätten oder Einzelhandelsgeschäfte sind in diesem Zusammenhang nützlich. Auch die Mischung von Wohnungsgrößen in den Häusern leistet einen Beitrag zur Belebung. Hier leben Menschen in verschiedenen Lebenssituationen zusammen, etwa Familien mit Kindern, Alleinerziehende mit einem Kind, alleinstehende ältere Personen und Paare. Weil die Bevölkerungsstruktur nicht einseitig ist, findet im Wohnumfeld mehr soziales Leben statt.

Es gibt zu jeder Tageszeit Leute, die mitbekommen, was im Haus und im Außenbereich passiert. Durch belebte Grundstücke, Straßen und Plätze werden zum einen kriminelle Handlungen wie Einbrüche und Diebstähle erschwert, zum anderen erhöht sich das Sicherheitsgefühl der Menschen.



Autarke Häuser

Die Selbstversorgung muss kein Traum bleiben

Wer sich mit dem Neubau oder der Sanierung von vorhandenem Wohnraum beschäftigt, kommt am Thema Energie nicht vorbei. Gut durchdachte Strategien für die Versorgung von Quartieren mit Strom und Wärme haben Hochkonjunktur. Auch die Frage, wie viel Energie für die Produktion und den Transport von Baustoffen eingesetzt wird, gewinnt an Bedeutung.

Berlin-Lankwitz, ein eher unscheinbarer Stadtteil im Südwesten der Hauptstadt. In der Havensteinstraße 20/22 steht ein Mehrparteienhaus, das als Muster für die Zukunft des Wohnens dienen kann. Das Gebäude stammt aus den Fünfziger Jahren, sieht aber dank der aufwendigen Sanierung aus wie neu gebaut. Bemerkenswert: Es kann sich zu nahezu 100 Prozent selbst mit Wärme und Strom versorgen.

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Degewo hatte vor einigen Jahren festgestellt, dass der achtstöckige Bau nicht mehr den aktuellen Energiestandards entsprach. Man entschied, das Haus energetisch so zu sanieren, dass trotz nachhaltiger Energiebilanz die Mieten dabei bezahlbar bleiben. Gesagt, getan. Heute verfügt es über moderne Nachhaltigkeitstechnologien, die aus Sonnenenergie zugleich Wärme und Strom erzeugen. Möglich

wird das durch die Kombination aus großflächigen Solarmodulen, einer Strom- und einer geothermischen Wärmespeicherung, Wärmepumpen, Deckenheizung und einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Gebäudehülle ist auf Passivhaus-Standard gedämmt.

Der selbst erzeugte und klimafreundliche Strom ist ausschließlich den Mietern des Zukunftshauses vorbehalten. Die Betriebskosten fallen mittlerweile um rund zwei Drittel niedriger als vor der Sanierung aus. Der Wärmebedarf ist um 85 Prozent gesunken. Dank des Einbaus von Smart Metern können Mieterstromkunden ihre Verbräuche künftig über ein Webportal kontrollieren.

Die Havensteinstraße steht für Energiekonzepte von morgen, die schon heute erprobt werden. Dabei geht



»Dass Neubauten noch immer nach den Regeln der Energieeinsparverordnung gebaut werden, ist Unsinn.«

Rainer Bölts, Architekt und Energieberater, Foto: Mediavanti

es nicht mehr in erster Linie um eine Reduzierung des Energiebedarfs. In den Fokus der Überlegungen rücken vielmehr Strategien zum eigenständigen Gewinnen von Energie. Dabei gilt in Lankwitz das Prinzip „Verbrauch vor Speicherung“. Zunächst wird erzeugter Strom im Haus genutzt. Zusätzlich erzeugte Energie wird gespeichert – und erst wenn die Speicherkapazität erschöpft ist, wird sie ins Netz eingespeist.

Ist das Konzept kopierbar, besitzt es Modellcharakter? Und lassen sich die in Lankwitz gesammelten Erfahrungen womöglich verallgemeinern? Wir sprechen mit dem Oldenburger Architekten und Energieberater Rainer Bölts.

Frage: Herr Bölts, Sie sind Architekt und Energieberater. Wie selten ist diese Kombination?

Rainer Bölts: Es gibt schon eine Menge. Aber unabhängig von der Anzahl ist diese Kombination einfach wichtig. Kein Architekt kann heutzutage mehr seinen Job vernünftig angehen, ohne sich Gedanken um die Themen Energieverbrauch und Energieeffizienz zu machen. Mit einer richtigen Effizienzanalyse und -planung lässt sich etwa 70 Prozent an Energie einsparen. Das ist ein sehr wichtiger Aspekt. Man kann das also beides gar nicht mehr voneinander trennen.

Unser großes Thema sind die Geschosswohnungen. Was ist dazu aus energetischer Sicht zu sagen?

Bölts: Viele Bauten sind nach Ende des Zweiten Weltkriegs entstanden. Das ist eine gute Bausubstanz, von der Städte wie Oldenburg noch heute profitieren. Die GSG hat bereits damals sehr gute Arbeit geleistet. Aber seinerzeit war der sparsame Umgang mit Energie überhaupt kein Thema. Das hat niemanden interessiert, darum hat sich keiner gekümmert. Auch, weil die Preise recht niedrig waren. Daran änderte sich erst etwas mit der Ölkrise und der ersten Wärmeschutzverordnung von 1976. Seitdem ist Energie stetig teurer geworden. Dadurch rückten insbesondere die Gebäude aus der Zeit der Fünfziger bis Siebziger Jahre ins Blickfeld. Sie mussten sowieso saniert werden – und da war es nur logisch, sich um die energieeinsparende Maßnahmen Gedanken zu machen.

Was sind die entscheidenden Merkmale für energieeffizientes Bauen?

Bölts: Zwei Komponenten muss ich hier erwähnen. Zum einen ist die Hüllfläche zu beachten. Das sind die Teile eines

Gebäudes, durch die Wärme entweichen kann, also etwa die Außenwände, das Dach, Fenster oder Türen. Wir wollen erreichen, dass der Bewohner entscheidet, wann Wärme verloren geht – nicht die Hülle des Hauses, die möglicherweise Lecks aufweist. Deshalb achten wir darauf, dass sie wirklich dicht ist. Da gibt es ebenso klare Vorgaben der Energieeinsparverordnung wie bei den Anlageflächen. Die Werte dazu werden im Energieausweis eingetragen. Hier spielen auch Faktoren wie die Förderung und der Transport von Energie eine Rolle. Bei Gas und Öl liegen die Werte etwa höher als bei regenerativen Energien. All das gilt für Sanierungen ebenso wie für Neubauten.

Gibt es weitere Gesichtspunkte, mit denen sich die Bauwirtschaft in den nächsten Jahren befassen muss?

Bölts: Im gesamten Komplex Bauen gibt es viele energetische Fragen, für die wir Antworten benötigen. Es geht um energieautarke Häuser. Einmal hinsichtlich des Verbrauchs, aber auch in Bezug darauf, wie etwa Baustoffe produziert und zu meiner Baustelle transportiert werden. Wenn ich hier mein Haus mit großem Aufwand saniere, dann aber Material aus Südeuropa kommen lasse, dann geht die Rechnung nicht auf.

Ist diese Erkenntnis zu den Menschen, mit denen Sie zu tun haben, schon durchgedrungen?

Bölts: Teils ja, teils nein. Es herrscht natürlich ein Informationsdefizit, die Leute kennen sich mit der ganzen Materie einfach noch nicht genügend aus. Dabei kann man sich heute längst im Internet alle Details zusammensuchen, welche Energie zur Förderung oder Fertigung bestimmter Baustoffe benötigt wurde. Diese sogenannte „graue Energie“ lässt sich also errechnen. Ich finde diesen Aspekt wichtig. Der andere hat mit dem Energieverbrauch des Hauses zu tun. Man muss das nicht schönreden: Hier hat das Umdenken gerade erst begonnen. Die Leute sind manchmal noch etwas schwerfällig, Dinge zu verändern.

Vielleicht weil es an positiven Beispielen fehlt?

Bölts: Ich habe aber eines zur Hand: Wir haben am Trommelweg hier in Oldenburg ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten zu einem Nullenergiehaus umgebaut. Es ist zu 97 Prozent energieautark. Das nach seinem Eigentümer „Henne-Haus“ genannte Gebäude ist ein Paradebeispiel für die Energiewende. Die Energie wird über eine Photovoltaikanlage sowie über zwei kleine Block-



Das Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz

heizkraftwerke erzeugt. Das Herzstück der Anlage bilden intelligente Speichersysteme. Unterm Strich hat sich das Haus für seine Mieter durch die sehr effektive Energiegewinnung und die effizientere Nutzung von Erdgas zu einer regelrechten Nebenkostenbremse entwickelt. Sie müssen deutlich weniger für Strom und Wärme bezahlen als früher.

Gibt es Potenzial für mehr?

Bölts: Das Potenzial ist ganz sicher vorhanden. Wir kennen ja bereits alle Komponenten, die benötigt werden, und beherrschen die Technik. Mit der passenden finanziellen Förderung ist ein solches Projekt umsetzen. Ohne, das muss ich einräumen, geht es erstmal nicht. Das Problem ist, dass die Leute erst aktiv werden, wenn ihr Geldbeutel betroffen ist. Da die Energiekosten im Moment aber nicht ansteigen, lässt viele die Sache relativ kalt. Ich sage ganz klar: Dass Neubauten noch immer nach den Regeln der Energieeinsparverordnung gebaut werden, ist Unsinn. Diese Gebäude werden in drei bis fünf Jahren veraltet sein. Und dann ist der Jammer groß.

Woran hapert es?

Bölts: Bauherren sind einerseits konservativ. Sie orientieren sich am liebsten an bewährten Verfahren. Andererseits sind sie sparsam und scheuen die höheren Anfangs-

investitionen. Aber das ist kurzfristig gedacht, denn ein Nullenergiehaus wie am Trommelweg amortisiert sich. Nach zehn Jahren ist man plötzlich im Plus und verdient richtig Geld. Aber die Angst davor einen Fehler zu begehen, ist leider größer als der Mut, etwas zu wagen.

Das klingt fast schon nach Resignation ...

Bölts: Nein, keine Sorge. Aber wir können niemanden theoretisch überzeugen, dass das kein Hexenwerk ist. Das geht nur, indem wir Projekte entwickeln und realisieren. Und sie danach vorzeigen, so wie am Trommelweg.

Was heißt das alles jetzt für die Zukunft? Werden wir in zehn Jahren vollkommen anders bauen als heute?

Bölts: Das glaube ich nicht. Die Baukultur wird sich natürlich weiterentwickeln, aber sie wird auch nicht komplett auf den Kopf gestellt. Es geht dabei auch noch um ganz andere Fragen: Brauchen wir wirklich so viele Einfamilienhäuser in der Stadt? Ich empfinde sie als grobe Verschwendung von Ressourcen. Viele Leute orientieren sich immer noch an einem Zitat des ehemaligen Bundespräsidenten Walter Scheel: „Die Deutschen brauchen ein Haus, um das sie herum gehen können, das einen Burggraben hat und bei dem sie abends die Zugbrücke hochziehen können.“ Weil dieses Denken vorherrscht, wird es

in den Städten – auch in Oldenburg – immer enger. Man muss sich auch einmal fragen, ob wirklich jeder von uns eine Wohnfläche von 90 oder 100 Quadratmetern benötigt. Ist das nicht auch Verschwendung?

Also?

Bölts: Ich plädiere stark dafür, weiter über intelligente Strategien für den Geschosswohnungsbau nachzudenken. Natürlich helfen uns die Rezepte aus den Sechzigern heute

nicht mehr weiter, aber wir können diese Gebäude als Muster nehmen und neue Wege gehen. Das Beispiel des „Henne-Hauses“ zeigt ja, dass das möglich ist. Und bei der Wohnungsgröße können wir alle gern ein wenig zurückschrauben. Es ist ja sicherlich kein Zufall, dass aus den USA gerade der Trend der Tiny-Houses zu uns kommt. Die kleinsten sind vielleicht acht Quadratmeter groß, aber sehr günstig zu haben. Das ist keine Alternative für alle, aber ein Denkansatz, den wir im Kopf haben sollten.

So baut die GSG die Zukunft



Im Wohnquartier Beverbäker Wiesen zeigt die GSG, was sie unter zukunftsorientiertem Wohnen versteht. Dort entstehen 40 besonders hochwertige und energetisch anspruchsvolle Eigentumswohnungen. Geschäftsführer Stefan Könner sieht sie als „Meilenstein hinsichtlich Energetik und Technik, denn wir bauen den Standard von morgen, weit über die Anforderungen des gegenwärtigen EnEV-Standards hinaus“. Die energetischen Vorgaben des Stadtrates werden sogar übertroffen, bestätigt der GSG-Chef. „Bei einem KfW-40-Plus Haus muss der Energiebedarf mittels der technischen Gebäudeausrüstung um 60 Prozent und der der baulichen Teile um 45 Prozent gegenüber den Mindestanforderungen der EnEV gesenkt werden.“ Das Plus bedeutet, dass der Strombedarf überwiegend selbst erzeugt und genutzt wird.

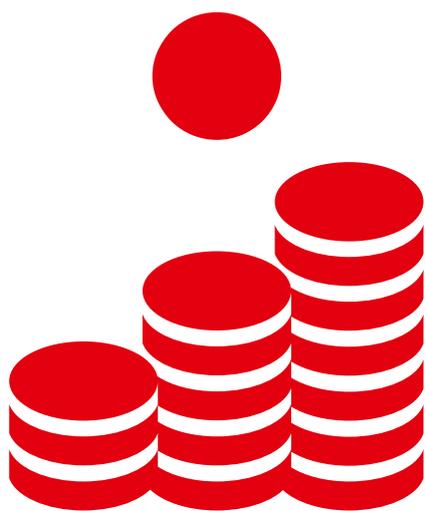
Das anspruchsvolle Gebäudeensemble mit Tiefgarage hat GSG-Architekt Stephan Klein entworfen, bei der

technischen Planung fand er u.a. Unterstützung durch den Bremer Fachingenieur und Energieberater Dahlhues. Er sagt, die zukunftsweisende Gebäudeausstattung erfordere eine sehr hoch gedämmte Gebäudehülle, eine zentrale Wärmeversorgung über eine per regenerativ erzeugtem Strom angetriebene Wärmepumpe und als Spitzenlastabdeckung einen gasbetriebenen Heizkessel. Eine dezentrale Warmwasserversorgung über Wohnstationen zeichnet die Gebäudetechnik aus. Lüftungsanlagen für jede Wohnung sorgen für eine Wärmerückgewinnung von rund 85 Prozent. Auf den Flachdächern befindet sich eine Photovoltaikanlage, im Keller gibt es Stromspeicherbatterien, die eine Selbstnutzung des erzeugten Stroms von etwa 80 Prozent ermöglichen.





Morgen ist einfach.



Wenn Sie sich mit der richtigen Anlagestrategie auch bei niedrigen Zinsen Wünsche erfüllen oder für Ihre Zukunft vorsorgen können.

Unsere Nähe bringt Sie weiter.
Seit 1786.