

Workshop
„Wohnungswirtschaft, Energie und Weiterbildung
2016-2021 – Herausforderungen, Ziele, Lösungen“

Modellprojekt der GESOBAU AG
Niedrigenergiesiedlung Märkisches Viertel

04. April 2017

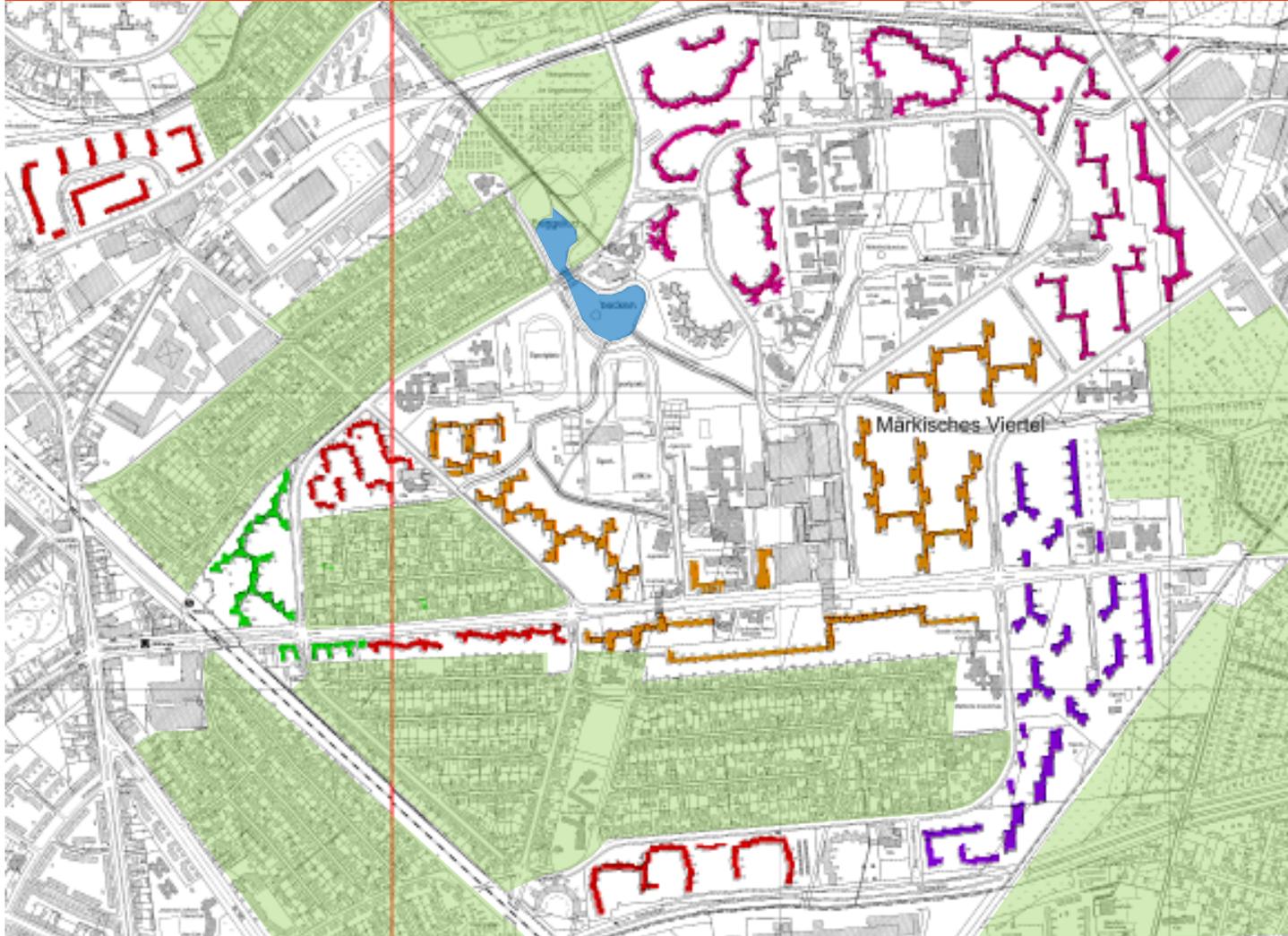
Energetische Modernisierung einer Großwohnsiedlung



Georg Unger GESOBAU AG Prokurist Leiter Technik



Das Märkische Viertel



Das Märkische Viertel - 2008



- rd. 17.000 Wohnungen, davon 15.000 Wohnungen im Eigentum der GESOBAU AG
 - rd. 50.000 Bewohner
 - 18 Kindergärten, 13 Schulen, 7 Freizeitstätten für Kinder, ...
 - sämtliche notwendige Infrastruktureinrichtungen
 - verschiedene Freizeit- und Kultureinrichtungen, ein Hallenbad
- **ein funktionierender Stadtteil/eine Stadt in der Stadt**

Das Märkische Viertel – nach 45 Jahren

- Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, hohe Beko (rd. 3,50 €/m²)
 - Kein zeitgemäßer energetischer Standard
 - Keine zeitgemäße Ausstattung der Wohnung und Erschließungsbereiche
 - Drohende Veränderung der Sozialstrukturen
 - Keine demographischen Anpassungen
 - Negatives Bild von Großsiedlungen in der Öffentlichkeit
- Steigende Leerstandsquote, steigende Fluktuation

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Geschädigte, nicht energetisch optimierte Fassaden

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Energetisch nicht
optimierbare
Einrohrheizungen,
Schlechte Abrechenbarkeit
der Heizkosten (50/50)



energetisch
mangelbehaftete Fenster

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Dunkle,
angstbehaftete
Eingangsbereiche



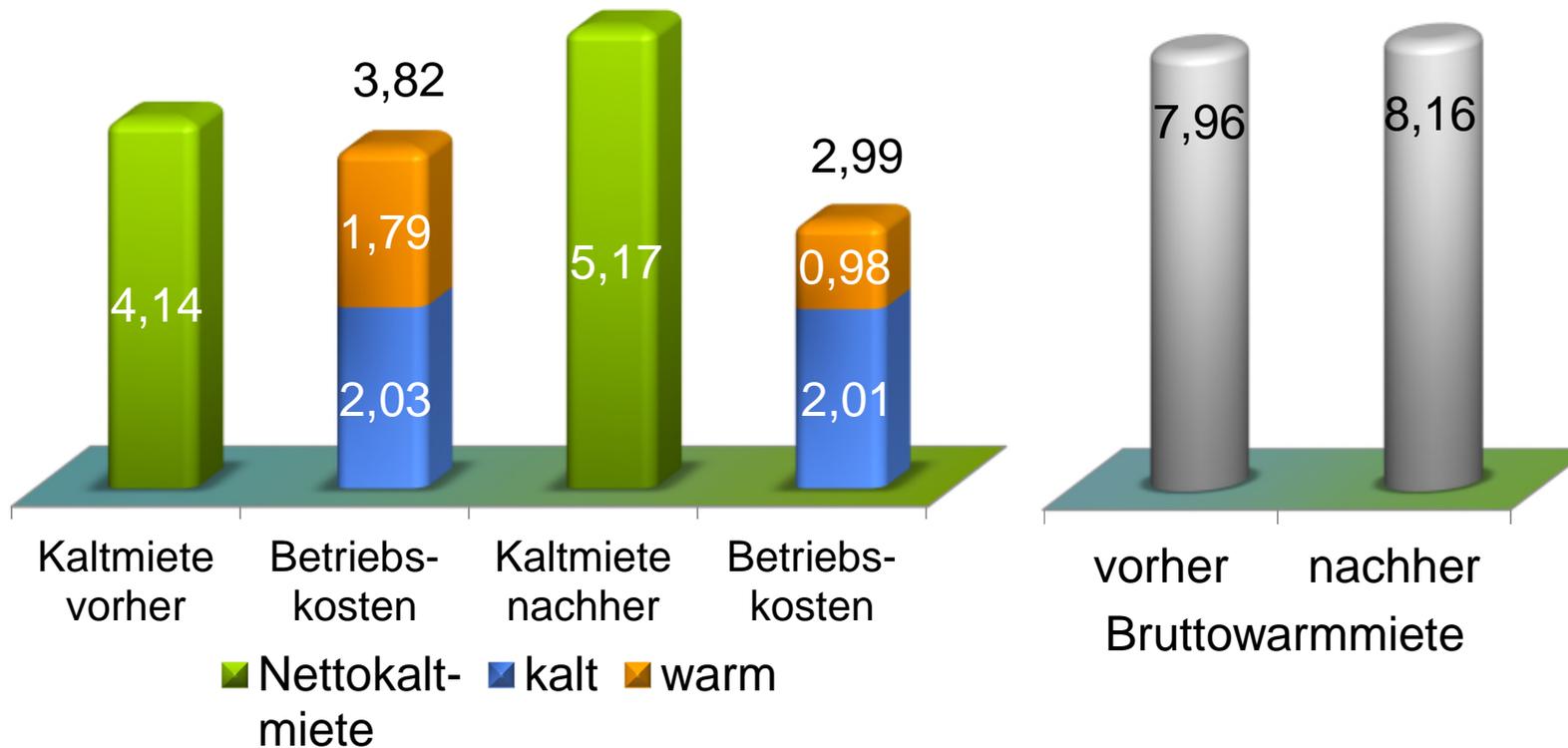
Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



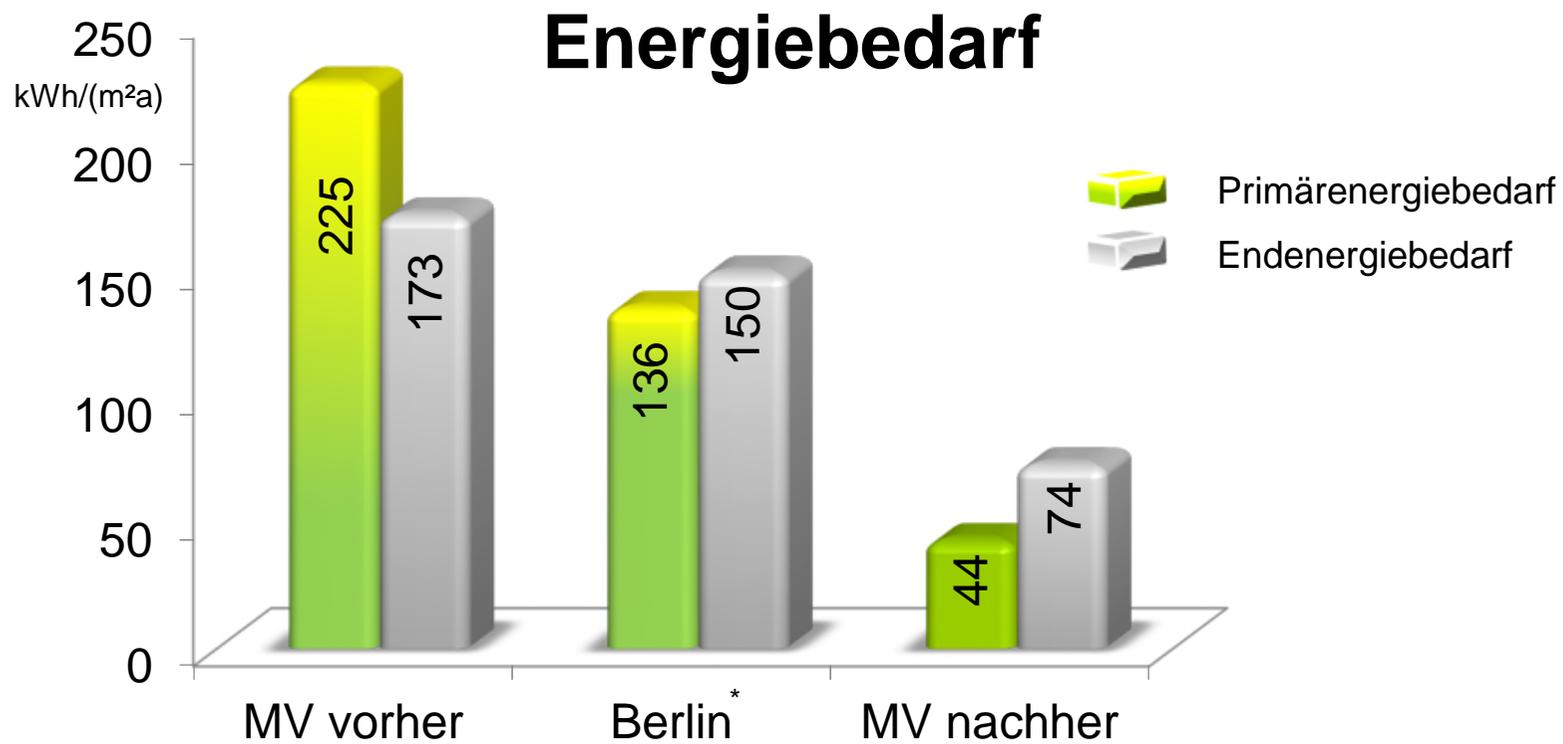
Nicht marktgerechte
Bäder/Ausstattung

Modernisierungsziele Märkisches Viertel

Ziel: warmmietenneutrale Modernisierung



Modernisierungsziele Märkisches Viertel



Ausgangswerte aus Wettbewerbsunterlagen „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“
Endwerte aus Energieausweisen oder Projektunterlagen ermittelt.

* Städtische Berliner Gesellschaften

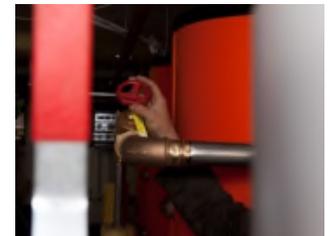
Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

Haustechnik

Heizung: Umrüstung der Heizung von einem Einrohr- auf Zweirohr-System, Erneuerung der Heizzentralen, Installation von fernablesbaren Heizkostenverteilern

Sanitär: Warm- und Kaltwasserinstallation, Ab- und Regenwasserleitungen, Lüftungsanlage bei innenliegenden Bädern

Elektro: Erneuerung der Steigeleitungen und Unterverteilungen, Videoanlage, Telefonnetz und BK-Anlage, Zählerzentralisation



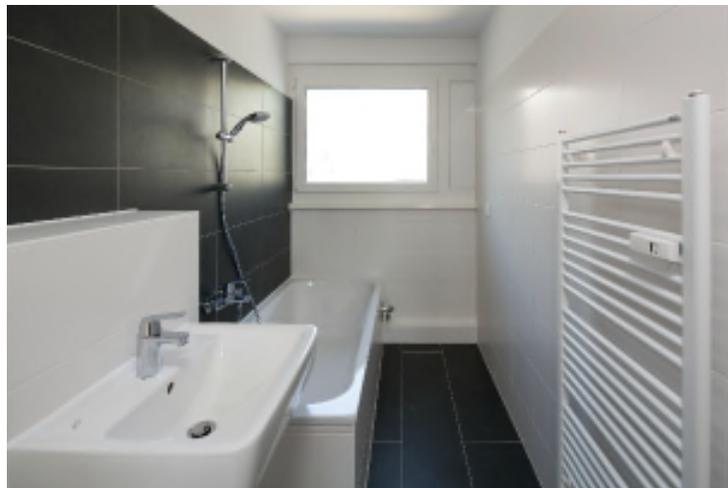
Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

Energie

- Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungssteiger und Radiatoren
- Erneuerung der Übergabestation
- Einbeziehung des Fernheizkraftwerkes in die Planung
- Zeitgemäße Heizungssteuerung, Monitoring
- Umstellung von WW-Lieferung auf zentrale WW-Erwärmung
- Komplette Hüllendämmung



Beispiele Badsanierung



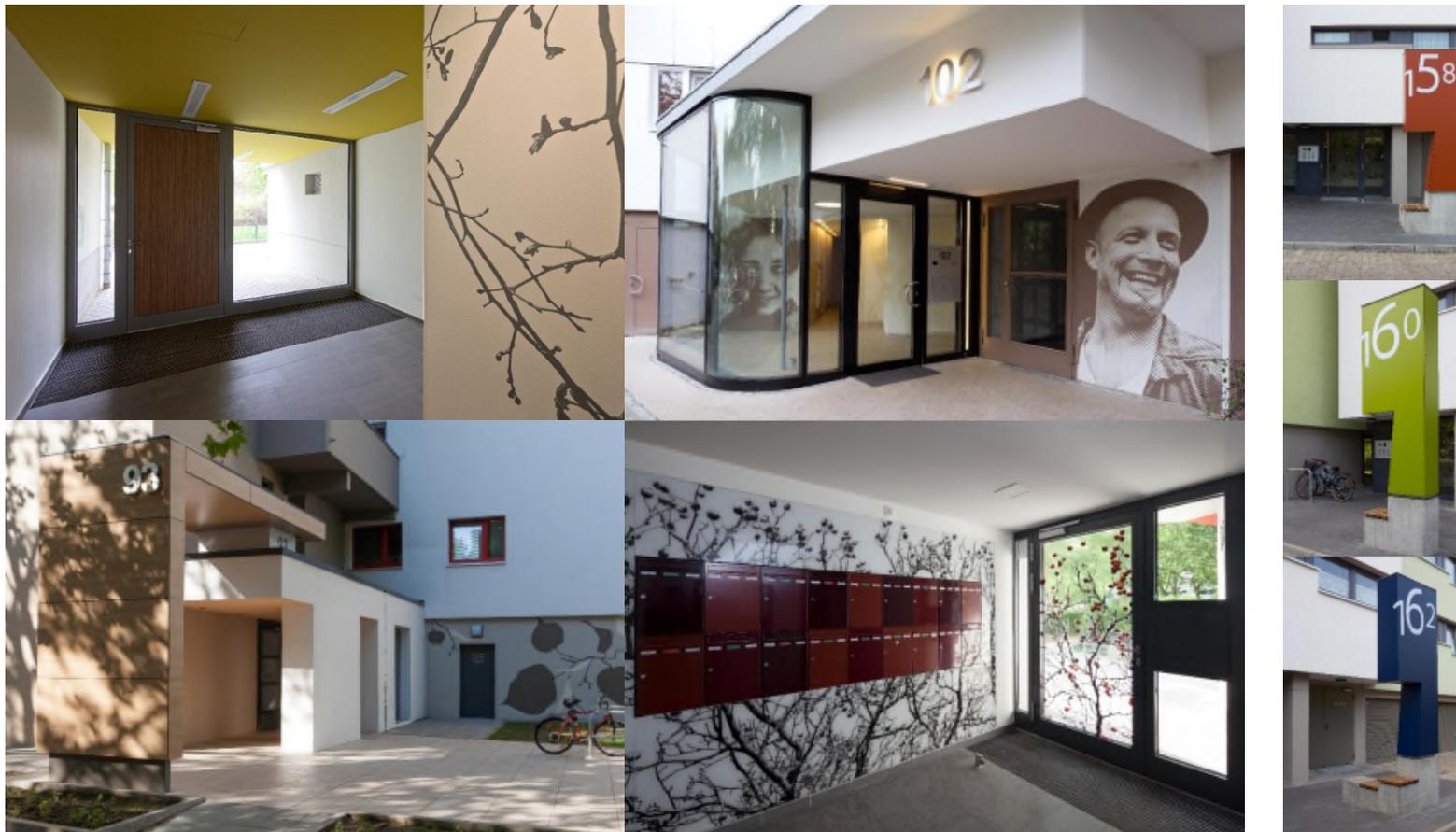
Energetische Komplettmodernisierung im MV **GESOBAU**

Gestaltungsgrundlagen - WiE-individuelle Eingangssituationen

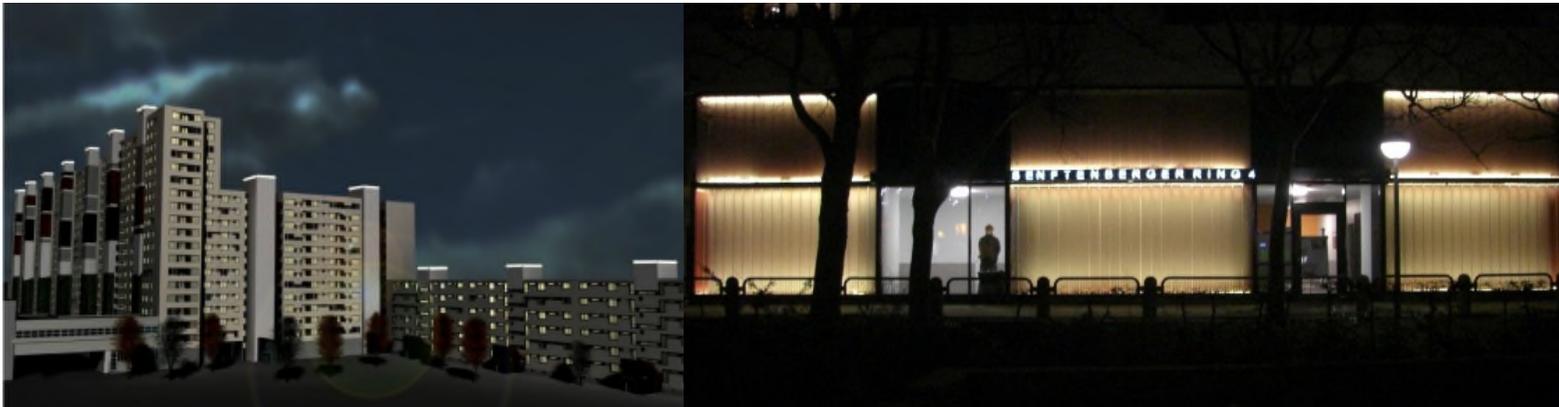


Energetische Komplettmodernisierung im MV

Gestaltungsgrundlagen - WiE-individuelle Eingangssituationen



Gestaltungsgrundlagen - Lichtleitsystem



Energetische Komplettmodernisierung im MV **GESOBAU**

Gestaltungsgrundlagen - Lichtleitsystem



Bildungsbedarfe

Baubeteiligte:

- Wohnungswirtschaftliches Denken der technischen Dienstleister
- Wohnungsproduktverständnis der technischen Dienstleister
- Betriebskostenoptimierte Bauplanung
- Mietspiegelkenntnisse

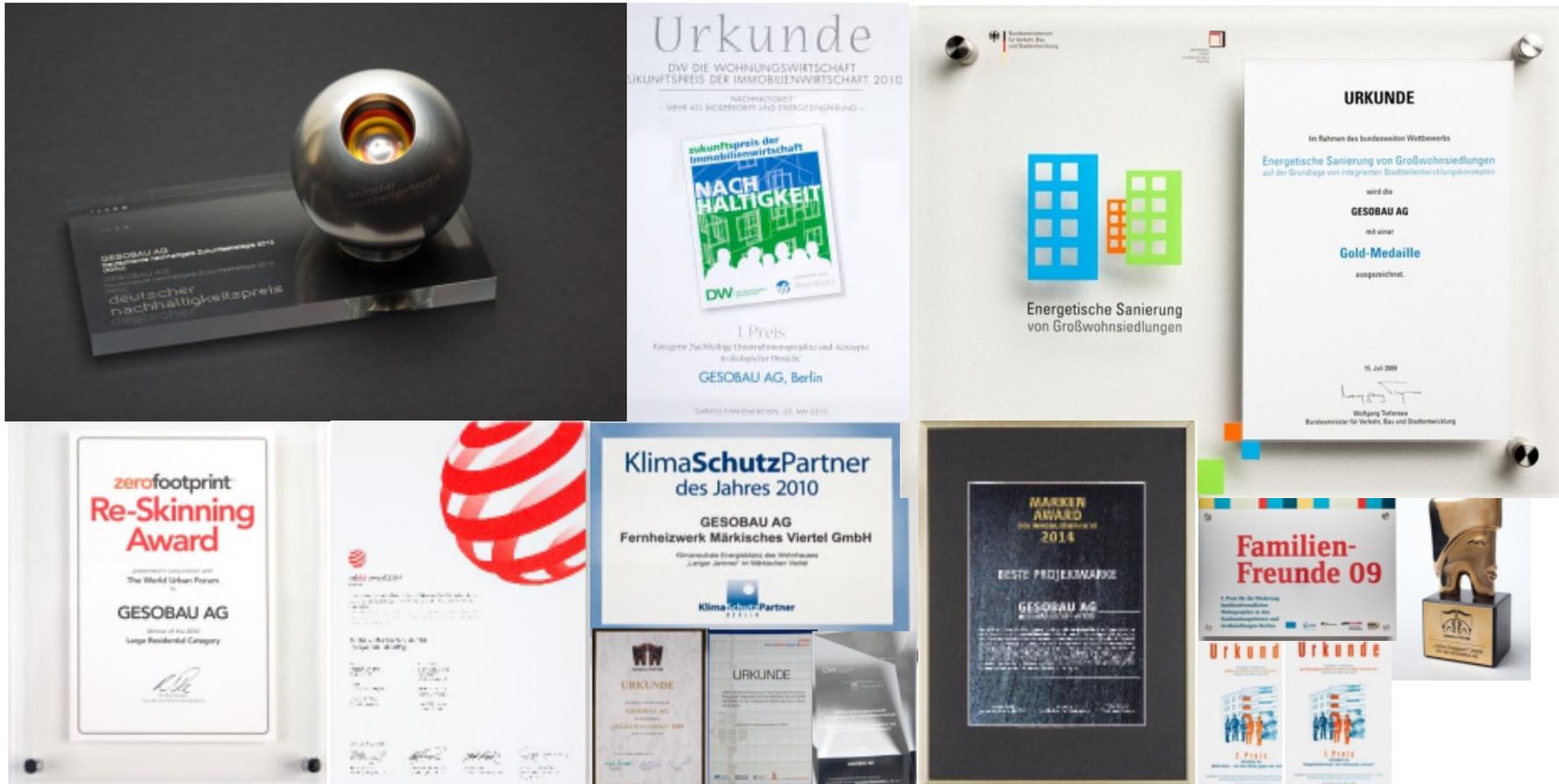
Mieter:

- Bauphysikalische Grundkenntnisse (Heizen, Lüften...)
- Wahrnehmung von Energieberatungen und Bereitschaft zur Verbrauchsoptimierung



Energetische Komplettmodernisierung im MV **GESOBAU**

Die Wahrnehmung der GESOBAU AG





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

