



E: 12.01.23

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

12. Jan. 2023

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung
und Bau

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

10. Januar 2023

Serielles Sanieren im kommunalen Wohnungsbau
Beschluss-Nr. 0169 vom 6. Dezember 2022, SV-Nr. 22-F-95-0003

Der Magistrat wird gebeten,

- 1. zu prüfen und zu berichten, welche Sanierungsobjekte im Bestand der LHW, bzw. ihrer Gesellschaften für serielle Sanierungen in Frage kommen*
- 2. anschließend ein Pilotprojekt für serielles Sanieren vorzuschlagen und dem Ausschuss über die Erfahrungen zu berichten.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH hat bereits auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober 2022 Kontakte zu Dienstleistern im seriellen Sanieren geknüpft und sucht aktuell in ihrem Sanierungsprogramm hierfür passende Projekte, welche sich als Pilot für diese Sanierungsart wirtschaftlich und technisch eignen würden.

Nach derzeitigen Stand soll die Liegenschaft **Prießnitzstraße 1 - 11** in Biebrich, eine Wohnanlage mit 90 Wohnungen seitlich des Schlossparks, als Pilotprojekt im seriellen Sanieren energetisch ertüchtigt werden. Die Prießnitzstraße wurde in der Sanierungsplanung als energetische Sanierung ab dem Jahr 2025 vorgesehen.

Weitere Liegenschaften befinden sich hinsichtlich der Eignung in Prüfung.

Nach bisherigen Erkenntnissen seitens der GWW ist bei der Projektauswahl u. a. auf nachfolgende Punkte zu achten:

- Die Firmen, welche eine serielle Sanierung anbieten, wollen sich meist auf Arbeiten an den Außenhüllen der Gebäude beschränken, d. h. Dach, Fassade, Fenster und ggfs. neue außenliegende Versorgungsleitungen. Zutreffend ist dies bei Liegenschaften, welche als energetische Sanierung sinnvoll geplant sind. Vollsanierungen, bei denen auch alle Wohnungen und die Haustechnik vollständig erneuert werden, sind damit weitgehend ausgeschlossen.
- Die Gebäude sollten zur wirtschaftlichen Anwendung der Vorfertigung über eine gewisse Größe und über einfache Gebäudekörper ohne große Vor- und Rücksprünge verfügen.
- Die Gebäude müssen weitgehend freistehen, sodass umlaufend ein Kranwagen zum Montieren der Bauteile arbeiten kann.
- Verglichen mit einem Wärmedämmverbundsystem ist aktuell das serielle Sanieren, durch vergleichsweise hochwertigere bzw. aufwendigere Baustoffe bzw. Konstruktionen, offensichtlich teurer. Die Pilotprojekte werden daher wirtschaftlich auf das entsprechende Förderprogramm angewiesen sein.

Leider sind die bei der Gesellschaft GWW für 2023 (bereits in Planung befindlich) und 2024 in der Sanierungsplanung vorgesehenen Projekte nach Auffassung der zuständigen Kolleginnen und Kollegen für eine serielle Sanierung nicht geeignet, da sie die obigen Kriterien nicht erfüllen. Aktuell befindet sich in Prüfung, ob das oben genannte Projekt „Prießnitzstraße 1-11“ gegebenenfalls im Gesamtplanungsablauf vorgezogen werden kann.

Gerne ist die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft bereit, über die weitere Entwicklung der Planung zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, consisting of several large, fluid loops and a long horizontal stroke at the bottom.