

Anne Werner

# Klimaanpassung im Stadtquartier Hamburg-Wilhelmsburg

Vonovia auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand



Das Pariser Klimaabkommen von 2015 stellt auch die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf maximal 2 Grad Celsius zu beschränken, bedarf es großer Anstrengungen in allen Bereichen. So sieht das Bundesklimaschutzgesetz sektorenspezifische Einsparziele vor: Bis 2030 sind Einsparungen von rund 40% vorgesehen. Für den Immobiliensektor bedeutet das, den Gebäudebestand bis spätestens 2050 ganz auf Klimaneutralität umzustellen – ein in diesem Sektor sehr kurzer Zeitraum. Als Deutschlands größte Vermieterin ist sich Vonovia ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst – einer Verantwortung, die auch den Klimaschutz einschließt.

Um die oben genannten Ziele in den kommenden Jahrzehnten zu erreichen, setzt Vonovia vor allem auf die energetische Sanierung ihrer Gebäude. Dazu zählt auch der Austausch der Heizsysteme. Die Modernisierungsquote des Unternehmens liegt dementsprechend seit mehreren Jahren bei über drei Prozent – und damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von gut einem Prozent. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Seit 2015 konnten Treibhausgasemissionen von rund 100.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Ein beachtlicher Wert, der einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Reduktion von zwei bis drei Prozent entspricht. Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, reicht dieser Prozentsatz jedoch nicht aus. Daher setzt Vonovia auf eine weitere wirksame Maßnahme: den Ausbau der erneuerbaren Energien – z.B. über das 1.000-Dächer-Programm zur Nutzung von mehr Solarenergie.

Zusätzlich zur energetischen Sanierung und dem Ausbau erneuerbarer Energien investiert Vonovia stark in Innovationen und neue Ansätze – z.B. die Betrachtung ganzer Quartiere, bei der die Energieerzeugung und -versorgung dezentral erfolgen können. Die Herausforderung liegt insbesondere darin, dies im über Jahrzehnte lang gewachsenen Gebäudebestand umzusetzen. Die baulichen, aber auch die sozialen Herausforderungen hierfür sind zum Teil beachtlich. Bei sämtlichen ökologisch wichtigen Klimaschutzmaßnahmen darf natürlich nicht vernachlässigt werden, dass diese für die Mieter bezahlbar sein müssen. Vonovia möchte hierbei eine Vorbildfunktion und Schlüsselrolle einnehmen. Beispielhaft sei dies am Quartier in Hamburg-Wilhelmsburg dargestellt.

## Der Wandel eines Viertels

Hamburgs flächenmäßig größter Stadtteil war nicht immer beliebt und litt lange unter seinem schlechten Ruf. Wilhelmsburg

liegt südlich der Elbe und galt – obwohl nur neun S-Bahn-Minuten von der Hamburger Innenstadt entfernt – als abgelegen und ohne besonderen urbanen Reiz. Einen Aufschwung erlebte der Stadtteil durch die Internationale Bauausstellung, durch die das Potenzial des Viertels stärker in den Fokus rückte. Mit dem Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ wird dieser Entwicklungsprozess auch nach dem Ausstellungsjahr 2013 fortgeführt. Insbesondere die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die Bahngleise ermöglicht die Entwicklung neuer Quartiere zentral auf den Elbinseln.

Die im Stadtteil Wilhelmsburg östlich der Bahntrasse liegenden Korallus- und Bahnhofsviertel mit den ehemaligen Eisenbahnerwohnungen haben von diesen Prozessen bislang jedoch nur in Teilen profitiert. Zwar wurde mit dem Neubau eines Bildungszentrums und der erfolgreichen Sanierung des Stadtteilzentrums das Bildungs- und Nahversorgungsangebot für das Gebiet deutlich verbessert. Gleichzeitig besteht in den beiden Wohnquartieren jedoch seit mehreren Jahren erheblicher Handlungsdruck und Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Wohngebäude und die Wohnumfelder – z.B. fehlen öffentliche Grün- und Spielflächen sowie Parkplätze im privaten und öffentlichen Raum.

In diesem Gebiet – auch Wilhelmsburg-Ost genannt – leben derzeit etwa 5.400 Menschen auf einer Fläche von rund 37 Hektar. Es gibt zahlreiche junge Familien mit Kindern. Viele dieser Familien haben einen Migrationshintergrund oder beziehen staatliche Transferleistungen. Die Wohnungen im Quartier sind überwiegend groß und familiengerecht. Das Korallusviertel, entstanden in den Jahren 1950 bis 1970, ist geprägt von Wohnzeilen und Hochhäusern, während das Bahnhofsviertel, entstanden Ende des 19. Jahrhunderts, vorwiegend gründerzeitliche Bebauung aufweist.



## Vonovia verfolgt neuen Ansatz

Klimaneutrales bezahlbares Wohnen in einem lebendigen, urbanen Quartier im grünen Herzen von Wilhelmsburg – „Wir in Wilhelmsburg“: Mit den von Vonovia zeitgemäß und nachhaltig geplanten Investitionen in die Gebäude und Außenanlagen soll aus dem Viertel künftig ein für Familien und ältere Bewohner attraktives Wohnquartier werden. Ein Zuhause für alle, das von dem Wir-Gefühl der Menschen im Viertel lebt und Nachbarschaften unterstützt – und das klimaverträglich ist. Von den rund 1.400 Wohneinheiten und 23 gewerblich genutzten Einheiten sowie 253 Stellplätzen bzw. Garagen, die sich im Besitz von Vonovia befinden, ist der überwiegende Teil derzeit noch unsaniert. Die jetzt geplanten Maßnahmen bieten auf lange Sicht hohe Einsparpotenziale. Denn derzeit führen fehlende Wärmedämmung, alte Fenster und Heizungen zu übermäßig hohen Nebenkosten.



Abb. 1: Großer Modernisierungsbedarf von Gebäuden und Wohnumfeld in Hamburg-Wilhelmsburg

Dafür ist ein zeitgemäßes und sparsames Energiekonzept mit einer ökologischen und geförderten Quartiersversorgung vorgesehen. Attraktive Wohnungen mit Mieten zu fairen Preisen sollen erhalten bleiben. Durch behutsame Nachverdichtungen entstehen weitere moderne und zeitgemäße Wohnungen, die auch finanzstärkere Interessenten anziehen. Dort, wo es möglich ist, sollen differenzierte Wohnangebote und Wohnkonzepte im Bestand geschaffen und das Angebot von Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner ausgebaut werden. Das übergeordnete Ziel: Das Viertel soll sich durch Instandsetzung und Modernisierung sowie Neubau und Nachverdichtungen zum lebenswerten Wohnquartier mit stabilen Nachbarschaften entwickeln. Auf diese Weise soll das Quartier zur Heimat und zu einem Ort zum Wohlfühlen werden.

## Gemeinsam zum klimaneutralen Quartier

Sowohl das Korallus- als auch das Bahnhofsviertel sind bereits seit August 2019 Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. In den kommenden Jahren werden das Bezirksamt und Vonovia gemeinsam Maßnahmen und Projekte entwickeln, um Wilhelmsburg-Ost zu einem noch besseren und lebenswerteren Quartier zu machen. Derzeit wird in einem Werkstattverfahren ein städtebaulich- und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zur künftigen Entwicklung erstellt – vier Planungsteams arbeiten hierzu Konzeptvorschläge aus. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden dabei direkt mit eingebunden. So wurden im Vorfeld Befragungen vorgenommen, bei denen die Menschen vor Ort ihre Ideen zu den Themen Verkehr, Wohnen und Freizeit einbringen konnten. Die Ergebnisse sollen maßgeblich in die Planungen mit einfließen. Bereits im Dezember wird der Siegerentwurf für diese Planungen ermittelt.

Darüber hinaus ist es ein wesentliches Ziel, die Klimabilanz des Quartiers deutlich zu verbessern. Durch ein innovatives und ganzheitliches Konzept sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduziert werden – insbesondere durch die energetische Sanierung der Bestände und den Ausbau regenerativer Energien. Vonovia stellt hierbei an sich selbst den Anspruch, die gesamten Wohnungsbestände im Quartier bis 2050 klimaneutral zu gestalten. In Wilhelmsburg-Ost wird dafür ein integrierter Ansatz verfolgt, in dem Strom und Wärme in Verbindung mit der energetischen Sanierung der Gebäude verwirklicht werden. Realisiert wird dies durch den Auf- und Ausbau eines Nahwärmenetzes, das auch den Bau bzw. die Erneuerung von Heizzentralen im Quartier beinhaltet. Regenerative Energiequellen wie Photovoltaik oder Solarthermie sind dabei ebenfalls wichtige Bestandteile.

## Mehrstufiges Gesamtkonzept

Über 100 Mio. Euro wird Vonovia in den kommenden Jahren in die Entwicklung ihres Immobilienbestands im Bahnhofsviertel und Korallusviertel investieren. Die Realisierung erfolgt dabei in drei Phasen:

In der ersten Phase konnten bereits 334 Wohneinheiten energetisch saniert werden. Die energetische Versorgung erfolgt jedoch noch klassisch über den Einbau eines eigenen Gas-Brennwert-Kessels.

Die zweite Phase sieht vor, dass bis 2022/2023 weitere 350 Wohnungen energetisch saniert werden. Diese werden über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgt, das über solarthermische Anlagen auf den Dächern, ein Blockheizkraftwerk und einen neuen Brennwertkessel gespeist wird. Im Rahmen der





Abb. 2: In den kommenden Jahren werden das Bezirksamt und Vonovia gemeinsam Maßnahmen und Projekte entwickeln, um Wilhelmsburg-Ost zu einem noch besseren und lebenswerteren Quartier zu machen.

Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt das Blockheizkraftwerk zu dem Strom. Der Primärenergiefaktor kann so von 1,11 auf rund 0,4 gesenkt werden. Der erzeugte Strom kann von den Mieterinnen und Mietern über eine Kundenanlage direkt bezogen werden. So wird dem Gesamtkonzept ein regenerativer Energieanteil hinzugefügt. Zudem ist geplant, das Gas, mit dem das Blockheizkraftwerk und der Gaskessel gespeist werden, langfristig durch synthetische Brennstoffe wie beispielsweise Wasserstoff zu ersetzen. Sollte dies gelingen, könnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf nahezu „null“ gesenkt werden. Vonovia erforscht derzeit in einem groß angelegten Pilotprojekt in Bochum-Weitmar, ob und wie der Einsatz von Wasserstoff gelingen kann.

Weitere rund 40 moderne und familienfreundliche Wohnungen entstehen durch die Entkernung und Umnutzung von rund 145 ehemaligen Studentenwohnungen, die in den 1950er Jahren gebaut wurden. Hierfür wird eine eigene Lösung geprüft. Angedacht ist der Betrieb über eine Wärmepumpe sowie Solarthermie. Zusätzlich zur energetischen Sanierung sollen in dieser Phase 60 bis 70 neue Wohnungen durch den Ausbau oder die Aufstockung von Dachgeschossen entstehen, 10 Wohnungen sind durch Neubau geplant. Ein weiterer Bestandteil der zweiten Phase ist die Planung eines Wohnkonzepts für ältere Menschen. Gerade auch die ältere Generation soll langfristig eigenbestimmt im Bestand der Vonovia wohnen können.

In Phase drei der energetischen Sanierung des Quartiers sollen vorwiegend die Gründerzeitbauten im Bahnhofsviertel angefasst werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei den wertvollen Fassaden, die Vonovia erhalten will, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Von diesen Maßnahmen wer-

den rund 400 Wohnungen betroffen sein, die im Anschluss an Phase zwei ab 2023 saniert werden. Die Wohnungen im Bahnhofsviertel sollen durch den Anbau von Balkonen sowie eine Verschönerung der grünen Innenhöfe aufgewertet werden. Dort, wo es baurechtlich möglich ist, werden durch den Ausbau der Dachgeschosse in den Gründerzeitbauten weitere Wohnungen entstehen.

## Die Jungnickelstraße als Klimaprojekt

Am Sanierungsprojekt Jungnickelstraße lässt sich beispielhaft aufzeigen, welche Maßnahmen von Vonovia bereits umgesetzt wurden: Es handelt sich dabei um öffentlich geförderten Wohnraum aus dem Jahr 1985, und es ist das erste gemeinsame Projekt von Vonovia und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Mit 2,6 Mio. Euro wird das Projekt über zehn Jahre bezuschusst. Den Mieterinnen und Mietern kann somit bis 2037 die Mietdeckelung zugesichert werden.

Um das Sanierungsprojekt Jungnickelstraße zu realisieren, mussten zunächst die Gegebenheiten vor Ort genauestens geprüft werden. Alte Gaskesselanlagen und indirekt beheizte Warmwasserspeicher versorgten die Bewohner mit der nötigen Heizwärme. Eine Möglichkeit, den Gebäudekomplex an das Fernwärmenetz anzuschließen, gab es nicht. Um die Primärenergiewerte zu verringern, waren anlagentechnische Erweiterungen dringend erforderlich. Dementsprechend wurde ein Blockheizkraftwerk inklusive Solarthermie eingebaut, da sich aus dem Wärmebedarf des Komplexes ergab, dass die Kombination beider Techniken sowohl betriebswirtschaftlich als auch ökologisch sinnvoller als deren singulärer Einsatz ist. Für die Spitzenlasten im Winter wurde das System um Erdgas-



Abb. 3: In Wilhelmsburg kümmert sich eine Quartiersmanagerin von Vonovia persönlich um die Anliegen der Mieter vor Ort.

brennwert ergänzt. Ebenfalls bei der Planung berücksichtigt wurden RLT-Anlagen mit Wärmerückgewinnung. Zusätzlich hat Vonovia in vielen Fällen Badmodernisierungen, Wärmedämmverbundsysteme und kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme umgesetzt. Dies war Voraussetzung für die Realisierung der maximal möglichen Förderstufe der IFB.

Ebenfalls Bestandteil des Förderkonzeptes der IFB war die umfassende Beteiligung und Zustimmung der Mehrheit der Mieterschaft. Im Rahmen einer Versammlung im Jahr 2018 wurden darum sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner über die geplanten Maßnahmen informiert und um Zustimmung gebeten. Im Nachgang fanden mit allen Beteiligten Einzelgespräche zu Hause statt, um die individuellen Bedürfnisse und Wünsche – z.B. ob Dusche oder Badewanne – berücksichtigen zu können. Auch die Konsequenzen der umfangreichen Baumaßnahmen – etwa die Notwendigkeit temporärer Umquartierungen – wurden bereits im Vorfeld besprochen. Vor allem aber die Mietendeckelung führte zu einer hohen Akzeptanz. Die Mieterhöhung in diesem Komplex beträgt lediglich rund 60 Cent pro Quadratmeter. Der Umbau des Komplexes wurde im Juli 2020 gestartet und wird voraussichtlich im Sommer 2021 abgeschlossen sein.

## Die „Grüne Mitte“

Um ein grünes Wilhelmsburg zu realisieren, braucht es über die baulichen Veränderungen hinaus noch weitere Bausteine: Ein wesentliches Element der Quartiersentwicklung im Korallusviertel ist die Entwicklung der neuen „Grünen Mitte“. Über die Neugestaltung der Frei- und bereits vorhandener Wasserflächen, die Überarbeitung der Wegführung, der Gestaltung offener Zugänge, neuer Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie

neuer Treffpunkte – ein Café, eine Kita sowie ein Nachbarschaftstreff – wird ein Ort des Miteinanders und der Kommunikation geschaffen. Die Quartiersidentität soll durch den grünen Fokus bestärkt werden. Ergänzende Projekte, z.B. zu Urban Farming an Schulen, stützen diesen Ansatz.

Ein angepasstes Grünflächenkonzept berücksichtigt die sich im Zuge des Klimawandels ändernden Anforderungen an die Widerstandskraft von Flora und Fauna durch ein gezieltes Wassermanagement mit entsprechenden Retentionsflächen, durch die Verwendung von klimaresistenten Gehölzen und die Schaffung von natur-

nahen Zonen sowie durch den Einbau von Nisthilfen an den Gebäuden sowie in der Fläche. Vonovia profitiert hier von den Erfahrungen, die sie in der Kooperation mit dem NABU derzeit anderenorts macht. Im Rahmen des Hamburger Gründachprogramms werden extensive Dachbegrünungen umgesetzt und Fassadenbegrünungen geprüft.

Um die Parkplatzsituation zu entschärfen und ein alternatives Mobilitätsverhalten zu fördern, soll das Quartier besser an das überregionale Verkehrsnetz angebunden werden. Dies gilt nicht nur für Rad-, sondern auch für Wasser- oder auch Wanderwege. Über weitere smarte Mobilitätslösungen wie ein Mobilitäts-HUB, die Förderung von E-Mobilität oder Car-Sharing soll die Situation im Quartier weiter entlastet werden.

Auch dies gehört zu einem klimabewussten Quartier. Der ganzheitliche Charakter ist es, der das „Wir in Wilhelmsburg“ klimaneutral und bezahlbar Wirklichkeit werden lässt.

Anne Werner,  
Regionalbereichsleiterin Hamburg, Vonovia SE, Bochum