

## Im Gespräch: BUND Darmstadt mit der bauverein AG

Niko Martin und Dr. Georg Mehlhart vom BUND bei Dr. Hans-Jürgen Braun

Die bauverein AG ist der größte Vermieter in Südhessen. Allein in Darmstadt umfasst der Bestand 11.400 Wohnungen. Die energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen ist eine der größten Herausforderungen, um die Klimaschutzziele zu erreichen und den Verbrauch von Energie zu reduzieren. Wir wollten vom Vorstandsvorsitzenden Dr. Hans-Jürgen Braun wissen, welche Schritte das Unternehmen unternimmt, um hier einen Beitrag zu erbringen. Außerdem interessierte uns, wie die bauverein AG mit ihren Grünflächen umgeht und ob es hier Möglichkeiten zur Förderung der „Natur in der Stadt“ gibt.

*BUND: Der Bestand der bauverein AG umfasste im vergangenen Jahr allein in Darmstadt 11.400 Wohnungen, darunter 4.420 Sozialwohnungen. Um diesen Bestand zu erhalten, werden pro Jahr rund 23 Mio. Euro in die Instandhaltung investiert. Auch die Zahl der energetisch sanierten Gebäude steigt von Jahr zu Jahr. Für die Umsetzung der globalen Klimaschutzziele ist die bauverein AG daher ein wichtiger lokaler Akteur. Doch wie kann das Unternehmen dazu beitragen, dass in Darmstadt weniger Energie verbraucht wird, gleichzeitig aber garantieren, dass trotz energetischer Sanierungen die Mieten bezahlbar bleiben?*

*Hinzu kommt eine weitere Herausforderung: Die Politik fordert einen Beitrag zur Sanierung der öffentlichen Haushalte, also höhere Ausschüttungen. Muss das Unternehmen Wohnungen als Konsequenz verkaufen um diesen Anforderungen gerecht zu werden?*

Dr. Braun: Dank einer umfassenden Bestanderhebung sind wir in der Lage, Schwerpunkte für die energetischen Sanierungen zu identifizieren. Demnach ist es wichtig, vor allem die aus den 50er Jahren stammenden Gebäude zu

verbessern. Hier können wir durch Sanierungen den Energieverbrauch um etwa 80 Prozent reduzieren. Die bauverein AG hat insgesamt 1,1 Mio. Quadratmeter Wohnfläche im Bestand. Für die Hälfte sehe ich keinen Handlungsbedarf. Etwa 500.000 Quadratmeter müssen jedoch m.E. energetisch überarbeitet werden. Das werden wir aber bis 2020 nicht schaffen.

Seit 2003 haben wir bereits 36 „Großsanierungen“ durchgeführt. Wenn wir in diesem Tempo weitermachen, werden wir bis zum Jahr 2020 den Gesamtenergieverbrauch unserer Gebäude von 37 Mio. kWh im Jahr 2003 auf dann rund 27 Mio. kWh reduziert haben. Wichtig ist uns dabei, dass wir die Gesamtzahl der Mietwohnungen im Bestand stabil halten.

Unsere Vorgehensweise bei energetischen Sanierungen lässt sich gut am Beispiel Holzhofallee / Schepp Allee erklären. Hier haben wir seit 2000 ein umfangreiches Modernisierungsprogramm durchgeführt.

Durch eine meiner Ansicht nach vertretbare Nachverdichtung haben wir im Zusammenhang mit der Sanierung 118 zusätzliche neue Wohnungen geschaffen. 68 davon wurden verkauft. Auch die Hälfte der sanierten Wohnungen wurde privatisiert. Insgesamt verbleiben 110 Wohnungen im Bestand der bauverein AG.

Der spezifische Energieverbrauch im gesamten Quartier konnte von 309 kWh/m<sup>2</sup> auf 86 kWh/m<sup>2</sup> gesenkt werden. Gleichzeitig sanken die absoluten CO<sub>2</sub>-Emissionen von 549 Tonnen auf 360 Tonnen pro Jahr – und das bei einer Verdoppelung der Wohnfläche!

Ebenso erfreulich ist, dass durch die Modernisierung und Privatisierung eine Wertsteigerung erzielt werden konnte, die es uns ermöglicht hat, im Gegenzug 66



Alle Fotos: bauverein AG, www.bauvereinag.de

Dr.-Ing. Hans-Jürgen Braun ist seit August 2003 Vorstandsvorsitzender der bauverein AG. Von 1997 bis 2003 war er als hauptamtliches Magistratsmitglied der Stadt Darmstadt zuständig für die Bereiche Bauen, Verkehr, Energie, Abfallwirtschaft und Vermessungswesen.

Der Bauverein will bei gleichem Tempo wie seither bis zum Jahr 2020 den Gesamtenergieverbrauch seiner Gebäude von 37 Mio. kWh im Jahr 2003 auf dann rund 27 Mio. kWh reduziert haben.

Zum Vergleich: Heiz-Öl verfügt über einem Heizwert von etwa 9,8 kWh/Liter. Demnach entsprechen 10 Mio. kWh Reduktion etwa 1 Mio. Liter Heizöl pro Jahr oder 28 große Sattelzüge (Auflieger).

Der spezifische Energieverbrauch des Bauvereins im gesamten Quartier Holzhofallee/Schepp Allee konnte von 309 kWh/m<sup>2</sup> auf 86 kWh/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Zum Vergleich: 86 kWh/m<sup>2</sup> entsprechen für eine Wohnung mit 80m<sup>2</sup> etwa 700 Liter Öl. Das wiederum entspricht etwa 50 EUR pro Monat (+Ablese-service etc.). In den unsanierten Gebäuden (309 kWh/m<sup>2</sup>) wären etwa 190 EUR monatliche Kosten für Heizung und Warmwasser (+Ablese-service etc.) angefallen.



Sanierte Bauvereins-Wohnungen in Eberstadt



**Freude beim BUND:**

Die bauverein AG kann sich vorstellen, dass ihre Gebäude, Fassaden, Dächer und Grünflächen mehr Raum für heimische Natur bieten - damit Sperling, Mauersegler und Fledermaus mehr Nistmöglichkeiten und Nahrung auch in der Stadt finden.

Auch selbstbewirtschaftete Mietergärten sind, wo gewünscht, vorstellbar.

Schon im nächsten Jahr können durch die BUND-Initiative in 100 neuen Sozialwohnungen Vogel- eltern ihre Jungen aufziehen!



Gerd Pfaff, pixelio.de



Halbhöhle - Erika Hartmann, pixelio.de

Fassadenbegrünung bietet sich dort an, wo sich verhältnismäßig große Flächen befinden und für Bäume am Haus zu wenig Grundfläche vorhanden ist. Fensteröffnungen müssen regelmäßig nachgeschnitten werden.

Selbstklimmer wie Efeu oder Wilder Wein sind an glatten Wänden problemlos anzupflanzen. Pflanzen, die Kletterhilfen wie Spalier oder Kletter(draht)seile benötigen, wie Clematis, Geißblatt oder auch die Weinrebe können bunte Tupfer setzen oder auch der „Selbstversorgung“ dienen, Und wie wäre es, vielleicht zunächst an einer stark befahrenen Straße, mit einem „vertikalen Garten“? Hierbei werden geeignete Pflanzen in am Haus befestigten Pflanztaschen übereinander gesetzt. Die Bewässerung funktioniert ähnlich wie bei einem löchrigen Gartenschlauch.

neue Sozialwohnungen zu schaffen. Nach Abschluss der Maßnahme kann man also sagen, dass wir die Anzahl der Mietwohnungen erhalten, den Bestand umfangreich saniert und obendrein eine große Anzahl an Sozialwohnungen errichtet haben.

*BUND: Mit WohnArt3 in Kranichstein hat die bauverein AG nun auch erste Erfahrungen mit dem Passivhausstandard gewinnen können.*

*WohnArt3 verfügt sogar über 15 Sozialwohnungen. Wird die bauverein AG im Neubau jetzt immer nach Passivhausstandard bauen?*

Dr. Braun: Ich will eigentlich gar nicht so viel über den Neubau reden. Durch den Neubau können wir in den nächsten 20 Jahren lediglich zwei Prozent Reduzierung der Klimagase erreichen.

Trotzdem sind wir in einem europäischen Forschungsprojekt zur Anwendung der Passivhaustechnologie im Geschosswohnungsbau engagiert und werden südlich des Landratsamtes in Kranichstein weitere 37 Passivhauswohnungen errichten. Die Förderinstrumente für den sozialen Wohnungsbau ermöglichen es uns derzeit allerdings noch nicht, die Passivhaustechnik als Standard im Sozialwohnungsbau umzusetzen.

Bei einer Realisierung nach Energieeinsparverordnung erhalten wir derzeit einen Zuschuss von etwa 40.000 Euro pro Wohnung bei einer Kaltmiete von 6 Euro/m<sup>2</sup>. Um die Passivhaustechnologie umsetzen zu können bräuchten wir jedoch 50.000 bis 55.000 Euro bei einer Kaltmiete von 6,50 bis 7.00 Euro/m<sup>2</sup>.

Auch wenn diese Mehrkosten durch die eingesparten Energiekosten kompensiert werden können, sehen wir uns anhand der derzeitigen Fördermechanismen nicht in der Lage, alle Sozialwohnungen im Passivhausstandard zu errichten.

*BUND: Zurück zur Sanierung. Wie geht es langfristig, also nach 2020, weiter? Wird es dann schwerer, ähnlich spektakuläre Fortschritte zu erreichen?*

Dr. Braun: Langfristig ist das größte Problem, dass ein energetisch mit umfangreichen Investitionen saniertes Gebäude nicht mehr zu niedrigsten Mieten zur Verfügung gestellt werden kann.

Es gibt jedoch klare Limits, was sich die Mieter leisten können und wollen. Solange das nur Teile des Wohnungsbestandes betrifft, kann man den Mietern noch Alternativangebote machen und ihnen Wohnraum zu niedrigeren Kaltmieten vorschlagen.

Man muss allerdings dazu sagen, dass es eine Milchmädchenrechnung ist, nur auf die Kaltmiete zu schauen. Wir haben für das Quartier Holzhofallee / Schepp Allee nachgerechnet, wie sich der Anstieg

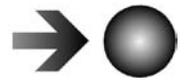


der Gaspreise auf die Warmmiete ausgewirkt hat. Hier hat sich gezeigt, dass für etwa die Hälfte der Wohnungen die Warmmiete durch die Sanierung überhaupt nicht gestiegen ist.



Für die neu vermieteten Wohnungen, die jetzt zu Kaltmieten zwischen 9 und 10 Euro vermietet werden, erwarten wir, dass sich - durch den kontinuierlichen Anstieg der Gaspreise - innerhalb der kommenden zehn Jahre eine Warmmietenneutralität ergibt.





**BUND:** *Gibt es denn auch Maßnahmen, die sich kurzfristig und mit geringerem Investitionsaufwand realisieren lassen, um den Energieaufwand zu reduzieren?*

Dr. Braun: Hier sind wir in verschiedenen Projekten aktiv, die zum Teil auch von der EU gefördert werden. Im Rahmen der europäischen Festlegung der Ziele für den Wohnungssektor wurde eingeschätzt, dass mit geringem Investitionsaufwand und auch durch Veränderung des Nutzerverhaltens 18 bis 20 Prozent Energieeinsparung möglich sind. Dieses Potential wollen wir auch in Darmstadt erschließen.

So haben wir zum Beispiel 300 zentrale Heizungsanlagen so umgerüstet, dass sie schneller auf die konkrete Nachfragesituation im Gebäude reagieren. Auf diese Weise lassen sich Vorlauftemperatur und Umwälzpumpe optimiert steuern. Erfahrungsgemäß können allein dadurch acht bis zwölf Prozent an Energie eingespart werden.

Gleichzeitig sind diese zentral erfassten Daten aus der Funkübermittlung auch geeignet, um Fehlfunktionen in den Heizanlagen festzustellen.

In einem weiteren Projekt für die Europäische Union stellen wir 200 Mietern online die aktuellen Informationen über ihren Energieverbrauch bereit. Anhand dieser Daten können sie sich mit anderen Verbrauchern aus ihrer Gruppe vergleichen. Darüber hinaus können sie sehen, welchen Einfluss ihr Verbraucherverhalten oder auch der Einsatz bestimmter Geräte auf ihren Energieverbrauch hat.

Insgesamt können wir durch diese europäischen Programme Erkenntnisse und Erfahrungen sammeln, die ohne eine Förderung der EU für ein Unternehmen wie die Bauverein AG so wahrscheinlich nicht möglich wären. Noch wichtiger ist aber, dass unsere Mieter davon profitieren, weil sich durch solche Programme der Energieverbrauch und damit auch die Nebenkosten senken lassen.

**BUND:** *Als Naturschutzverband sehen wir mit großer Sorge die zunehmende Industrialisierung der*

*Landwirtschaft. Für einige Säugetiere, Reptilien, Insekten und Vögel und sogar einheimische Pflanzen werden daher die besiedelten Gebiete immer wichtigere Rückzugsgebiete für die Natur. Aber auch diese Rückzugsgebiete sind bedroht.*

*Die Bauverein AG ist ein wichtiger Grundstückseigentümer in der Stadt. Gibt es hier Konzepte zum Schutz der Natur?*

Dr. Braun: Auch hier haben wir inzwischen eine gute Bestandserfassung und wissen daher, dass wir nicht nur über 33 Hektar (33.0000 m<sup>2</sup>) Rasenflächen, sondern auch rund 11.000 Bäume und mehr als 11 Kilometer Hecken in der Stadt Darmstadt verfügen.

Allerdings war das Thema „Umweltschutz in der Stadt“ für uns bisher kein prioritäres Thema. Daher wird die Pflege der Grünflächen auch überwiegend durch Fremdfirmen erledigt.

Vor etwa einem Jahr haben wir aber einen Landschaftsgärtner eingestellt, der mehr auf die Qualität, das heißt, auf die Leistungsbeschreibung und auch die Abnahme dieser Fremdleistungen, schaut.

Außerdem haben wir seit etwa einem Jahr eine Arbeitsgruppe innerhalb des Mieterbeirates, die sich ausschließlich mit dem Thema Grünflächen beschäftigt.

**BUND:** *Was wird denn in diesem Bereich getan, um z.B. ausschließlich einheimische Pflanzen anzupflanzen, die eine wichtige Bedeutung als Futter und Wohnstätten für einheimische Tierwelt darstellt? Oder gibt es Überlegungen, mehr oder weniger sterile Grasflächen mit Wiesensamenmischungen aufzuwerten?*

*Wir kennen hier Beispiele, wo dies sogar zu einer Reduzierung des Pflegeaufwandes und der Kosten geführt hat.*

Dr. Braun: Hier stehen wir im Grunde noch ganz am Anfang. Deshalb sind wir sowohl Hinweisen als auch einer Zusammenarbeit mit dem BUND oder anderen Umweltverbänden gegenüber sehr aufgeschlossen.

Wir können uns auch vorstellen, dass wir im Bereich Sponsoring

einen Schwerpunkt im Bereich der öffentlichen Grünflächen setzen, so z.B. für den Herrngarten.

**BUND:** *Auch bei Gebäuden kann die Berücksichtigung von Naturschutzaspekten eine wichtige Unterstützung für Tiere und Pflanzen in der Stadt darstellen. Dadurch dass z.B. mehr und mehr Dachstühle abgedichtet und bisher unbeachtete Schuppen und Ecken saniert werden, befürchten wir z.B. einen signifikanten Verlust an Nistplätzen für Mauersegler. Diesem könnte durch die Bereitstellung von geeigneten neuen Nistplätzen für Vögel und Insekten begegnet werden. Auch die Fassadenbegrünung und Dachbegrünung kann eine wichtige Rolle spielen.*

Dr. Braun: Hier waren wir bisher nur in Einzelfällen - z.B. bei Fledermäusen oder Wespen - engagiert. Auch hinsichtlich der Fassadenbegrünung bin ich mit der derzeitigen Situation nicht zufrieden: An einigen Gebäuden wurde eine solche Begrünung sogar wieder entfernt und die Außenwände sehen nun nicht mehr ansehnlich aus.

Hinsichtlich von Nisthilfen bei Neubauten und Sanierungen können wir von den Architekten aber auch nicht erwarten, dass sie wissen, in welchem Stadtviertel welche Nisthilfen wichtig sind. Wenn wir hier zum richtigen Zeitpunkt über entsprechende Informationen verfügen, dann ist das ja auch im Grunde nicht wirklich eine Frage der Kosten. Wie gesagt: Wir sind hier für einen weiteren Austausch aufgeschlossen.



Der Bauverein kann sich vorstellen, im Bereich Sponsoring einen Schwerpunkt im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu setzen, so z.B. für den Herrngarten.



Reinhard W./fr. www.naturgartenplaner.de

Naturnah gestaltete, blühende Hauseingänge: Das magere, wärmeliebende Duftpflanzenbeet als Dauerblüher. Wildes Löwenmaul, Bergminzen, Goldlack und anderes blühen bis in den Oktober. Im Herbst und Winter bieten Samenstände Nahrung für Vögel.

## Stadt-Natur:

# Artenvielfalt, Naturerlebnis und angenehmeres Stadtklima

## Neue Arbeitsgruppe beim BUND Darmstadt – Machen Sie mit!

Mehr Natur auch in die Stadt zu holen ist das Anliegen des BUND. Und: Stadt-Grün hat auch eine besondere Bedeutung für das (Klein-)Klima und das Wohlbefinden der Menschen, insbesondere angesichts des Klimawandels.

Immer mehr Menschen wohnen in mehr oder weniger großen Städten. Im Sommer heizen sich die versiegelten Asphaltbänder der Straßen, der steinbedeckten Plätze und Autoabstellanlagen so auf, dass die Lufttemperatur weitaus höher als im Umland ist. Insbesondere Kinder, Alte und Kranke leiden darunter. Bedingt durch den Klimawandel wird es immer öfter trockene heiße Wochen im Sommer geben, auf die es sich in der Stadt- und Freiflächenplanung ebenso einzustellen gilt wie auf die verstärkt auftretenden Extremwetterereignisse wie Stürme und heftige, geballte Regenfälle. Grünflächen und Parks, Baumreihen, Wasserflächen, nicht nur größere Teiche sondern auch kleinere „Rinnsale“ und Brunnen sowie ein begrüntes Dach können dabei den Menschen in der Stadt Linderung bringen.

Für den Kleinklimaschutz in der Stadt kommt es auf Flächen an, die Wasser aufnehmen und auch wieder verdunsten können – damit insbesondere im Sommer Verdunstungskälte entstehen kann und nicht jeder Regentropfen in Kanälen zum nächsten Bach oder in die Kläranlage abgeleitet werden muss, Bäume, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Grünflächen „schlucken“ darüberhinaus auch Staub, erzeugen aus CO<sub>2</sub> Sauerstoff und dienen somit als Luftfilter und Sauerstoffquelle. Vernetzte Grünflächen und unverbaute Schneisen ins Stadttinnere dienen der unersetzlichen Frisch- und Kaltluftzufuhr aus der Umgebung und dem Luftaustausch.

### Artenvielfalt statt Einheitsgrün

Aber Grün in der Stadt kann bei entsprechender Gestaltung neben diesen nüchternen „technischen“ Eigenschaften auch sehr viel mehr Bedeutung für Menschen und heimische Tiere und Pflanzen in der Stadt haben. Die Artenvielfalt in der Stadt ist oft größer als im Umland, stellte ein Professor aus Bayern fest. Nur leider täuscht dieser Umstand darüber hinweg, dass es sich bei den „Stadtplanzen“ in den meisten Fällen um sogenannte Neophyten und Stadttieren um Neozoen (Stichtag: eingebracht nach 1492, der Entdeckung Amerikas durch Christoph Kolumbus) handelt. Heimische Natur, und sei es nur ein Löwenzahn im Rasen, eine Wilde Malve in der Pflasterritze oder eine wilde Heckenrose im Park, wird selten geduldet. Und dabei sind gerade heimische Pflanzen unersetzlich für viele heimische Tierarten.

Da trifft es sich gut, dass Darmstadt als eine der mehr als 200 Kommunen eine Deklaration für biologische Vielfalt in der Stadt unterzeichnet hat, [www.kommunen-fuer-biologische-vielfalt.de](http://www.kommunen-fuer-biologische-vielfalt.de).

Relativ spontan gründete sich im November diesen Jahres die neue Arbeitsgruppe „Stadt-Natur“ im BUND Darmstadt. Mehr Natur in die Stadt zu bringen und zu

erhalten, vorhandene Grünflächen miteinander zu vernetzen und neue durch Entsiegelungsmaßnahmen zu schaffen beziehungsweise anzuregen sowie Wildbienen, Hummeln, Schmetterlingen aber auch – wo möglich – Eidechsen und Amphibien sowie Vögeln nebst Fledermäusen neue und alte Heimstatt zu geben sind die Ziele der Gruppe. Auch ökosoziale Gesichtspunkte werden ebenso angegangen. Im Gespräch sind Mietergärten („urban gardening“) und Naturerlebnisräume für die ganze Familie.

Bei der Gründungsversammlung und dem anschließenden Treffen entschlossen sich die Anwesenden, gleich zwei Gruppen zu bilden.

### Untergruppen zu konkreten Projekten

Eine der Untergruppen erarbeitet Vorschläge für die Umgestaltung von Freiflächen und für mehr Natur am Haus für die größte Darmstädter Wohnungsbaugesellschaft, der bauverein AG. Lesen Sie dazu auch das Interview des BUND Darmstadt mit Dr. Hans-Jürgen Braun, Vorstandsvorsitzender der bauverein AG.

Ansprechpartner der Untergruppe ist im BUND-Vorstand Georg Mehlhart, [georg.mehlhart@bund.net](mailto:georg.mehlhart@bund.net).

Eine andere Untergruppe beschäftigt sich konkret mit dem städtischen Grün. Dort wird unter der Fragestellung „Welchen Grund gibt es für diese versiegelte Fläche?“ geschaut, welche Flächen versiegelt sind und von Asphalt und Stein befreit werden könnten. Die Vorschläge sollen anschließend von der Stadt geprüft und umgesetzt werden. Auch Umwandlungen von öffentlichen, mehrmals jährlich gemähten Rasenflächen in artenreiche Blumenwiesen stehen im Fokus der Gruppe. Spontane Aktionen sind dabei natürlich nicht ausgeschlossen. Ansprechpartner ist im BUND-Vorstand Niko Martin, [niko.martin@bund.net](mailto:niko.martin@bund.net).



Positive Auswirkungen von Stadt-Grün angesichts des Klimawandels, siehe *umweltfairbund* 4-2010: [www.darmstadt.bund.net](http://www.darmstadt.bund.net) > Service und Beratung > Mitgliederzeitschriften > *umweltfairbund* vier Mal im Jahr, dort runterscrollen

### Umweltbildung wichtig

Umweltbildung als schon bisheriges Schwerpunktthema des BUND Darmstadt bleibt als Querschnittsthema für alle Aspekte von Stadt-Natur unerlässlich, neue Ideen kommen hinzu.

Aktionen und vielfältige Veranstaltungsangebote des BUND Darmstadt für Erwachsene, Jugendliche und Kinder bleiben erhalten. Damit verbundene Projekte werden verstärkt weiterverfolgt. Werden Flächen, wie etwa Spielplätze aufgegeben oder „nur“ Spielgeräte abgebaut, könnten dort auch Naturerlebnis- und Rückzugsräume für Jung und Alt entstehen. Fotos dokumentieren die Umwandlung.

Mitarbeiten dürfen und sollen natürlich alle Interessierten, auch Menschen, die einfach „nur“ bei Aktionen oder bei eng umgrenzten Themen mitmachen wollen.

Infos zu den Arbeitsgruppen und geplanten Themen zu Stadt-Natur in Darmstadt bei Brigitte Martin, Telefon 06151 37931, per E-Mail an [bund.darmstadt@bund.net](mailto:bund.darmstadt@bund.net)