

LUWOGE

Das Wohnungsunternehmen der BASF

**Vortrag:****Nachhaltiger Wohnungsbau****– Handlungspotenziale der Wohnungswirtschaft**

Dr. Matthias Hensel

Vorsitzender der Geschäftsführung der LUWOGE

gehalten auf der Fachtagung**„Ökologische Siedlungsentwicklung im Spiegel aktueller Trends und Praxiserfahrungen“****9. und 10. März 05 in Osnabrück****LUWOGE – Das Wohnungsunternehmen der BASF**

Zu den Sozialleistungen der BASF gehört seit vielen Jahren das Angebot von zeitgemäßen und familiengerechten Wohnungen. Über 8.000 Wohnungen in Ludwigshafen und Umgebung gehören derzeit zum Bestand der LUWOGE. Die LUWOGE wirtschaftet nachhaltig für eine lebenswerte Zukunft. Sie ist wirtschaftlich erfolgreich und hat eine ökologisch-technische Vorreiterrolle übernommen. Durch innovative Konzepte und sozialverträgliches Handeln trägt das Wohnungsunternehmen zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung im Bau- und Wohnungssektor bei.

Revitalisierung Brunckviertel

In den 1990er Jahren zeigte sich, dass die Grundrisse der Wohnungen im Ludwigshafener Brunckviertel, der Werkssiedlung der BASF Aktiengesellschaft, nicht mehr zeitgemäß waren. Gemeinsam erarbeiteten die LUWOGE, die Stadt Ludwigshafen und das Land Rheinland-Pfalz 1996 ein umfangreiches Modernisierungskonzept. Mit dem Konzept können 80 Prozent des Heizwärmeverbrauchs im Brunckviertel eingespart werden. Die Sanierungsmaßnahmen haben 1998 begonnen und werden voraussichtlich 2006 abgeschlossen sein. In dieses Projekt investiert die LUWOGE 50 Millionen Euro.



Altbauten mit schlechter Bausubstanz werden abgerissen und bestehende Gebäude saniert. Aus den ursprünglich über 850 Wohnungen werden etwa 500 zeitgemäß geschnittene Wohnungen mit wesentlich größerer Grundfläche. Zusätzlich entstehen neue Gebäude: Beispielsweise auch ein speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtetes Wohnhaus, das rollstuhlgerecht ausgebaut werden kann oder auch Wohnungen mit gut abgeschirmten Ruhebereichen für Arbeitnehmer in Wechselschicht. Damit das innerstädtische Viertel für junge Familien mit Kindern und auch für ältere Menschen attraktiv wird, prägen Spielplätze und Ruhezonen die Innenhöfe. Die LUWOGE legt neue Grünanlagen an und gestaltet bestehende Grünflächen neu. Statt Beton und Asphalt gibt es jetzt Pflastersteine und Rasenflächen.

Das sanierte Brunckviertel setzt beim Energiesparen neue Trends: 46 Stadtreihenhäuser sind im Frühjahr bezugsfertig. Gebaut wird im 1-Liter-Haus-Standard, deshalb reicht für die Beheizung aller Häuser ein zentrales, gasbetriebenes Blockheizkraftwerk. Durch die umfassende Gebäudedämmung mit einer Schicht von 30 Zentimeter Neopor® der BASF liegt der Heizwärmeverbrauch durchschnittlich bei nur einem Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr.

Um die Wärme im Haus zu halten, sind alle Kunststofffenster dreifachverglast und zwischen den Scheiben mit Edelgas gefüllt. Ein spezielles Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt für Frischluft, ohne dass durch zu häufiges Fensteröffnen die Wärme verloren geht. Insgesamt lassen sich durch diese kontrollierte Lüftung rund 85 Prozent der Wärme rückführen. Der Vorteil: Auf Heizkörper kann fast im ganzen Haus verzichtet werden, lediglich im Badezimmer sorgt ein zusätzlicher Heizkörper für wohlige Wärme.

Das ursprüngliche Pilotprojekt des modernen Energiekonzepts ist das 3-Liter-Haus – ein modernisierter Altbau der zeigt, was mit innovativen Baustoffen machbar ist. Im Jahr 2001 sind die ersten Mieter eingezogen. Mit einem Verbrauch von umgerechnet drei Litern Heizöl pro Quadratmeter und Jahr sinkt dieser gegenüber einem nicht sanierten



Altbau um das Sieben- bis Zehnfache. Die Heizkosten einer 100-Quadratmeter-Wohnung reduzieren sich so von etwa 700 Euro auf gut 100 Euro im Jahr.

Innendämmung in der Altbausanierung

Die LUWOGE wird erstmalig mit dem BASF-Schaumstoff Neopor® in einem freistehenden Wohnhaus in Ludwigshafen eine Innendämmung realisieren. Nach der Modernisierung wird das über 100 Jahre alte Meisterhaus unter sechs Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr Primärenergie verbrauchen. Dadurch reduziert sich der Energiebedarf nach der Modernisierung um bis zu 80 Prozent. Mit der Maßnahme nimmt die LUWOGE am bundesweiten Pilotprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) teil, um Hauseigentümern und der Baubranche ein Beispiel zu geben, einen Altbau mit Innendämmung zu modernisieren.

Das Doppelhaus aus dem Jahr 1892 ist Teil der ältesten Ludwigshafener BASF-Siedlung „Alte Kolonie“ in unmittelbarer Nähe des Werkgeländes. Dort entstehen pro Doppelhaushälfte jeweils eine 75 Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoss und eine 140 Quadratmeter große Maisonette-Wohnung im Obergeschoss.

Der niedrige Energieverbrauch wird dadurch erreicht, dass die Innenwände mit acht Zentimeter, das Dach mit 40 Zentimeter und der Keller mit 18 Zentimeter Neopor® gedämmt werden. Eine neue Generation von Gipskarton-Verbundplatten erleichtern die Anbringung der Innendämmung und minimieren Kosten und Arbeitsaufwand. Gegenüber herkömmlichen Dämmstoffen hat Neopor® ein deutlich besseres Wärmedämmvermögen. Das Produkt basiert wie der BASF-Klassiker Styropor® auf Polystyrol®, enthält aber zusätzlich winzige Infrarotreflektoren, die die Wärmestrahlung zurückstreuen. Das bedeutet gleiche Dämmleistung mit 15 bis 20 Prozent geringerer Dämmstoffdicke. Dadurch steht gegenüber herkömmlichen Dämmstoffen mehr Wohnfläche zur Verfügung.



Weitere wichtige Bausteine des Modernisierungskonzepts sind dreifachverglaste Kunststoff-Fenster mit Edelgasfüllung, eine ausgeklügelte Lüftungsanlage mit 80 Prozent Wärmerückgewinnung und Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung. Zudem werden im Dachgeschoss PCM-Gipsbauplatten eingesetzt, die die sommerliche Wärme speichern. Der Vorteil: Zwei Zentimeter PCM-Gipsbauplatte entsprechen rund 20 Zentimeter massivem Mauerwerk. Die LUWOGE plant die Fertigstellung des Meisterhauses im Herbst 2005.

Fazit

Seit 1995 engagiert sich die LUWOGE im Bereich von Großprojekten erhaltender Stadterneuerung. Die Aufwertung und Stärkung innerstädtischer Wohngebiete ist zu einer gemeinsamen Aufgabe mit Kommune und Land geworden. Das Projekt Brunckviertel und die Erneuerung der historischen Wasserturmsiedlung in Schwarzheide haben weit über die Grenzen von Ludwigshafen hinaus Modellcharakter. Im Zuge solcher Projekte sollte auch energieeffizient gehandelt werden. Im Wohngebäudebestand sind leicht erschließbare Einsparpotenziale noch immer ungenutzt: Durch energetische Maßnahmen und eine moderne Gebäudetechnik könnten bis zu 80 Prozent des heutigen Energiebedarfs eingespart werden. Nach Berechnungen der BASF ließe sich in Deutschland durch eine bessere Wärmedämmung in Gebäuden die CO₂-Emission um 84 Millionen Tonnen pro Jahr reduzieren. Energetische Maßnahmen wie beispielsweise die Wärmedämmung sollten durch steuerliche Anreize gefördert und im Mietspiegel stärker berücksichtigt werden. Dies könnte nicht nur Eigentümern und Mietern zugute, sondern würde Arbeitsplätze in mittelständischen Unternehmen und im Handwerk schaffen sowie die Umwelt schonen.