

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

06 / 2022

Aufwertung  
eines Platten-  
baus in Leipzig

Seite 66



## Thema des Monats

**08**

Zweiter Modernisierungszyklus:  
Erneuerung der WBS 70

**22**

Modern Building: Neues Bauen –  
modular, seriell und recyclebar

**78**

Klimaneutralität: Digitalisierung-  
schub für die Wärmewende



ISSN 2309-6584  
C 3188

TDM MODERNER WOHNUNGSBAU

# Die Zukunft wohnt in Celle

Mit dem „Thaers Quartier“ macht die Allerland Immobilien GmbH einen großen Schritt in Richtung Wohnzukunft. Der gestalterische Anspruch des Modellprojekts in Holzhybridbauweise verbindet sich mit begrünten Dächern, Geothermie und Photovoltaik sowie einem Bruttowarmmietenmodell.

Von Franziska von Bredow



Das Bauprojekt „Thaers Quartier“ kombiniert Holz und Stahlbeton. Holz wird dabei für Fassaden und Wände verwendet; die Decken können als Spannbetonkonstruktionen filigraner und somit platzsparender ausgeführt werden als mit Massivholz. Nicht fehlen darf eine zeitgemäße Nutzung der Dächer für Photovoltaik und extensive Begrünung



Die fünf Holzhybrid-Gebäude der beiden Bauabschnitte kombinieren die verschiedenen Grundrisstypen geschickt und fügen sich in die umgebende Bebauung an der Wittinger Straße ein

**N**icht nur im Hinblick auf das Ziel, eine klimaneutrale Zukunft zu ermöglichen, sondern gerade auch in Zeiten drastisch steigender Energiepreise ist es eine wichtige Aufgabe, Wohnungsneubauten verantwortungsvoll zu gestalten. Die Celler Allerland Immobilien GmbH – bis August 2021 firmierte das mehr als 90 Jahre alte Unternehmen als Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG Celle) – geht deshalb beim Neubauprojekt „Thaers Quartier“ einen neuen Weg. Insgesamt 90 Wohnungen entstehen in dem Modellprojekt. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Thema Nachhaltigkeit im Baubereich mit den Stichworten: Holzhybridbauweise, KfW-55-Standard, Gründächer, Geothermie, Photovoltaik, E-Mobilität und Car-Sharing.

### Energieversorgung

Die gekoppelte Nutzung von Erdwärme und Sonnenlicht ist ein wichtiger Aspekt bei diesem Projekt. „Die Gebäude sind nicht auf fossile Brennstoffe wie Gas oder Öl angewiesen“, erklärt Rafael Wiglenda, Leiter des Technischen Immobilienmanagements der Allerland. „Wir haben hier eine der deutschlandweit ersten Anlagen überhaupt, die so konstruiert sind. Üblich ist, dass ein Niedertemperatursystem mit der Erdwärme flächendeckende Fußbodenheizungen bedient“, ergänzt der Prokurist. „Interessant wird es beim Thema Warmwasser, weil die Geothermie eine dauerhafte Temperatur von über 60 °C nicht leisten kann. Statt für diese Spitzenlast eine zusätzliche Gasheizung zu installieren, stellen wir das in Thaers Quartier über die Photovoltaikanlagen sicher.“

Das mit der Anlagenplanung beauftragte Ingenieurbüro Ortman aus Peine wählte für die Wärmeversorgung der insgesamt fünf Gebäude mit 5.348 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Viessmann-Wärmepumpen mit jeweils 135 kW Leistung, die in einer Heizzentrale un-



**Franziska von Bredow**

Kommunikation und Marketing  
Allerland Immobilien GmbH  
CELLE

tergebracht sind. Sie nutzen sowohl die Außenluft als auch das Erdreich als Energiequellen: Vom Frühjahr bis Herbst wird vor allem die Wärme der Außenluft genutzt, in den kälteren Monaten automatisch auf Erdwärme umgeschaltet. Durch das Regenerieren des Bodens im Sommer arbeitet die Anlage effizienter, zudem kann das Erdsondenfeld kleiner dimensioniert werden, was die Investitionskosten verringert.

### Bauweise

Errichtet werden die fünf Gebäude in Holzhybridbauweise. Aufgrund dieser Bauweise verfügt die Anlage über eine bessere Ökobilanz als bei einer konventionellen Umsetzung. Hinzu kommt der verbesserte Wärmeschutz und ein gesundes Raumklima durch den natürlichen Baustoff. Die Gründächer funktionieren im Winter als Wärmedämmung und schützen die Räumlichkeiten im Sommer vor hohen Temperaturen, was gleichzeitig zu einer Reduzierung der Energiekosten führt. >



Beton wird vor allem für die Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte verwendet, weil es hier hohe Ansprüche an Statik, Brand- und Schallschutz gibt



Die Nutzung regenerativ erzeugter Energie ist heute unverzichtbar: PV-Anlage auf den Dächern des ersten Bauabschnitts im März 2022

### Geförderter Wohnraum

Neben den wichtigen Aspekten des Klimaschutzes kann das Neubauprojekt „Thaers Quartier“ in einer weiteren Hinsicht als ein Meilenstein für Celle bezeichnet werden: Zum ersten Mal nach fast zehn Jahren werden wieder öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Die zwei Gebäude des ersten Bauabschnitts verfügen über insgesamt 38 barrierefreie Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, die 50 bis 75 m<sup>2</sup> groß und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet sind. „So viel sozialer Wohnraum, wie wir mit diesem einen Projekt geschaffen haben, ist in den vergangenen Jahren in der gesamten Stadt nicht entstanden“, sagt Allerland-Geschäftsführer Manfred Lork. „Es besteht akuter Nachholbedarf“, ergänzt Viktor Jäger, Leiter des Allerland-Bestandsmanagements. „Wir versu-

chen bei allen zukünftigen Projekten einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen einzurichten. Außerdem achten wir schon bei der Planung darauf, einen Wohnungsmix anzubieten, der für Haushalte mit Kindern ebenso interessant ist wie für Singles oder Senioren.“

Aufgrund der öffentlichen Förderung war für die Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Allerland unterstützte Interessenten mit Informationen zu den Anträgen für die unterschiedlichen Arten der sogenannten B-Scheine und vermittelte Kontakte zu den Behörden.

Darüber hinaus wird mit den Mietern ein pauschaler Grundbetrag für die Wärmeversorgung vereinbart. Ein großer Vorteil, denn die Kosten bleiben für sie immer dieselben, unabhängig von der Witterung und dem individuellen Heizbedarf. Weil die Mietverträge deshalb keine Einzelabrechnungen gemäß der Betriebskostenverordnung vorsehen, gab es eine aufwendige Abstimmung mit den zuständigen Stellen von Stadt und Landkreis sowie dem Job-Center.

### Einbindung in das Umfeld

Auf dem insgesamt etwa 7.000 m<sup>2</sup> großen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworbenen Grundstück entstehen in einem zweiten Bauabschnitt zurzeit noch 52 weitere, frei finanzierte Wohneinheiten sowie attraktive Außenanlagen und Spielflächen, die sowohl von den Kindern der Mieter als auch denen des benachbarten Kleingartenvereins genutzt werden können. Darüber hinaus wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, das neben Wallboxen für E- und Hybrid-Autos unter anderem ein Car-sharing-Angebot, Ladeanschlüsse für E-Bikes und die Einrichtung einer Bushaltestelle vorsieht.

Bilder: Allerland/Verena Meier, Allerland



Aufgrund der unterschiedlichen Grundrisse eignet sich das „Thaers Quartier“ sowohl für Singlehaushalte und kinderlose Paare als auch für kleinere Familien

## Der Namensgeber

Albrecht Daniel Thaer wurde 1752 in Celle geboren und praktizierte dort nach dem Medizinstudium in Göttingen ab 1774 als Arzt. 1780 wurde er kurfürstlicher Hofmedicus und 1796 schließlich Leibarzt von Georg III. Wilhelm Friedrich, Kurfürst von Braunschweig-Lüneburg und König von Großbritannien-Irland. Neben seiner Tätigkeit als Mediziner galt Thaer besonderes Interesse der Botanik und Landwirtschaft. In der 1780er Jahren kaufte er vor den Toren Celles Land, Wirtschaftsgebäude sowie ein Wohnhaus für seine Familie. Auf den Flächen stellte er pflanzenbauliche Versuche an und gründete 1802 das Landwirtschaftliche Lehrinstitut (heute Thaers Garten). Diese erste akademische agrarwissenschaftliche Lehr- und Forschungsanstalt Deutschlands wurde zu einer Art Wallfahrtsort für ökonomisch fortschrittlich denkende Landwirte. Thaer gilt als einer der Begründer des modernen, effizienten, bodenschonenden und nachhaltigen Agrarmanagements.

Insgesamt 17 Mio. € investiert das kommunale Wohnungsunternehmen in das Gesamtprojekt. Für das umfangreiche Vorhaben konnten die Architekten des Büros Stadtbildplanung Dortmund GmbH für die Konzeption und Gestaltung sowie die B&O Bau Hamburg GmbH als Generalunternehmen gewonnen werden.

### Rahmenbedingungen

Nach ersten Ideen im Sommer 2019 und konkreten Beschlüssen zum Jahresanfang 2020 wurden die Planungen mit dem Baubeginn am 1. Juli 2020 manifest. Im Sommer 2021 konnten nach dreizehn Monaten Bauzeit dann die ersten Mieter einziehen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das dritte Quartal 2022 geplant. Trotz diverser Herausforderungen aufgrund der Corona-Pandemie und

vor dem Hintergrund komplexer Förderkriterien, Genehmigungen und Verträge hat die Zusammenarbeit aller Beteiligten bestens und vor allem schnell funktioniert. „Wir haben im Baubereich in allen Disziplinen die Messlatte ganz hoch gelegt“, sagt Rafael Wiglenda. „Dafür werden sonst schon mal drei bis fünf Jahre benötigt.“

Um den zusätzlichen Aufwand beim Bau wirtschaftlich darstellen zu können, sei eine gute Förderung unerlässlich, erklärt Wiglenda. Die BImA gewährte für jede öffentlich geförderte Wohnung einen Nachlass in Höhe von 25.000 € auf den Grundstückspreis. Zudem konnten Fördermittel für Mietwohnungsbau sowie den sozialen Wohnungsbau von der N-Bank und für die Geothermie- und Photovoltaikanlagen, die bei der Raumheizung oder Warmwasserbereitung zum Einsatz kommen, vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) erschlossen werden.

„Die verbaute Anlagentechnik kostet mehr als dreimal so viel wie ein normales Blockheizkraftwerk“, erläutert Wiglenda. Trotz der Zuschüsse in Höhe von 35 % blieben erhebliche Mehrkosten, die viele private Investoren nicht getragen hätten. „Als kommunales Unternehmen sehen wir dies aber als Investitionen in die Zukunft der Allerland, der Wohnanlage und nicht zuletzt unserer Mieter“, betont er. Dies werde im Laufe der Zeit sichtbar, ergänzt Viktor Jäger. Man habe zwar hohe Initialkosten, spare aber mittel- und langfristig, weil zum Beispiel die laufenden Kosten für Gas oder andere Energieträger komplett entfallen würden.

Jäger kritisiert, dass Verordnungen und Bürokratie viele innovative Lösungen erschweren – seien es Mieterstromkonzepte oder Möglichkeiten der Rückkopplung bei der Photovoltaik. „Da muss für die Zukunft von Seiten des Gesetzgebers vieles vereinfacht werden. Alle reden vom Klimaschutz, aber es wurden bürokratische Regeln aufgestellt, die diesen unnötig kompliziert machen.“

### Tradition und Verantwortung

Mit dem Namen „Thaers Quartier“ erinnert die Allerland an eine der großen Persönlichkeiten Celles: „Albrecht Thaer hat vor rund 120 Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Projekt Zukunftsweisendes geschaffen“, erklärt Manfred Lork (siehe Infotext). Das „Thaers Quartier“ beziehungsweise die Kombination der vielen zeitgemäßen Aspekte machen das Projekt für das Unternehmen und die Stadt einzigartig. Größtmögliche Nachhaltigkeit ist in Celle nun der neue Maßstab.

Die Erfahrungen aus dem Projekt will die Allerland in kommenden Bauvorhaben und Bestandsmodernisierungen nutzen. „Thaers Quartier zeigt, dass auch kleinere Wohnungsbauunternehmen leistungsfähig sind, Verantwortung übernehmen und für den Klimapfad 2045 bestens gerüstet sein können“, ist Lork überzeugt.

