

TDM NACHHALTIGKEIT IM WOHNQUARTIER

Erneuerbare Energien und alternative Mobilität

Die Baugenossenschaft Langen eG setzt auf innovative Konzepte, die einen ökologischen Nutzen, Vorteile für die Stadtentwicklung und einen Mehrwert für die Mieter bieten. Beim 2022 fertiggestellten Wohnquartier Anna-Sofien-Höfe wurden zahlreiche nachhaltige Aspekte berücksichtigt.

Von Michaela Ohlsen

Alternative Mobilitätsangebote, Photovoltaikanlagen und Mieterstrommodelle – die Zukunft der Wohnungswirtschaft liegt in regenerativen und nachhaltigen Konzepten. Bei immer weiter steigenden Baukosten müssen vor allem kleine und mittlere Wohnungsunternehmen gut rechnen, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Ganz besonders, weil der Gebäudebestand in Deutschland laut Bundesregierung bis 2050 klimaneutral sein muss – nicht nur beim Neubau, sondern auch im Bestand. Darücken umweltfreundliche und wirtschaftliche Alternativen in den Fokus. Mit den Anna-Sofien-Höfen hat die hessische Baugenossenschaft Langen eG (BG Langen) ein integratives Quartier mit 154 Wohnungen im bestehenden Stadtgebiet von Langen nach sozialen, ökologischen und zukunftsorientierten Maßstäben geschaffen. Das Ziel: Die Mieten sollten bei einer Kaltmiete von weniger als 9 €/m² beginnen, doch die Verdichtung des Wohngebietes durfte keinesfalls auf Kosten der Wohnqualität gehen. Die größte Herausforderung bestand darin, die angestrebten Mietpreise trotz umweltverträglichen Bau- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu halten. Die Lösung hieß: innovative Ideen entwickeln, von denen nicht nur die Baugenossenschaft profitiert, sondern auch die Mieterinnen und Mieter.



Michaela Ohlsen

Leiterin Marketing
& Kommunikation
Baugenossenschaft
Langen eG
LANGEN

Mieterstrommodell als Erfolgskonzept

Die BG Langen hat auf den flach geneigten Pultdächern der acht Wohnhäuser eine Photovoltaikanlage in optimaler Ost-West-Ausrichtung installiert. Die Anlage mit einer Größe von über 200 kWp umfasst 546 Module. Der Strom ist die Grundlage für ein Mieterstrommodell, bei dem die Baugenossenschaft mit der prosumergy GmbH aus Kassel kooperiert. Der Solarstrom versorgt aber nicht nur die Mieter, sondern wird ebenso für den Allgemeinstrom, die Aufzüge sowie die Außen- und Treppenhausbeleuchtung genutzt. Das ist nicht nur effektiv, sondern sorgt auch dafür, dass sich die Betriebskosten für die Mieter reduzieren. Denn: In den meisten Fällen ist der selbst produzierte Strom um einiges günstiger als der Strom vom Energieversorger.

Nicht zuletzt deswegen haben sich alle Mieter der Anna-Sofien-Höfe für das Mieterstrommodell entschieden. Es ist das erste dieser Art bei der Baugenossenschaft und soll zukünftig auch auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden. Für das große Modernisierungsprogramm, mit dem die BG Langen bis 2037 alle Liegenschaften im Hinblick auf Klimaneutralität sanieren will, wird vor allem der Einsatz von erneuerbaren Energien für jedes Gebäude individuell geprüft. So soll künftig eine größere Unabhängigkeit von äußeren Einflüssen wie Gasmangel oder explodierenden Strompreisen sichergestellt werden. Davon profitieren langfristig vor allem die Mieter durch niedrigere Energiepreise.

Mobilitätskonzept im Wohnquartier

Langfristig sollen die Mieterinnen und Mieter außerdem vom innovativen Mobilitätskonzept unter dem Motto „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ durch weniger Autoverkehr in der Stadt, Mobilität bis ins hohe Alter und mehr Lebensqualität durch mehr Grünflächen anstatt Parkraum profitieren. Herzstück des Quartiers ist deshalb das barrierefreie Punkthaus mit dem sozialen Café „StartPunkt“, in dem sich eine Mobilitätszentrale befindet, in der E-Mobile, Rollatoren und Rollstühle ausprobiert und ausgeliehen werden können. Das Angebot steht allen Interessierten frei. Ziel ist es, Mobilität im Alter zu gewährleisten und E-Fahrzeuge als innovative und nachhaltige Ergänzung im Stadtverkehr zu sehen. Alternative Mobilität muss nicht nur umwelt-, sondern auch sozialverträglich und nutzerfreundlich sein, damit sie auch genutzt wird. Zu teure Angebote, zu komplizierte oder nicht alltagstaugliche Nutzung führt zu Frust und dazu, dass letztendlich doch am eigenen Auto festgehalten wird.

Bei den Stellplätzen in den Anna-Sofien-Höfen wurde das Augenmerk hauptsächlich auf Fahrradstellplätze gelegt: Insgesamt gibt es 151 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Möglich wird das unter anderem durch die großzügig geplanten Freiflächen und das Unterflurmüllsystem. Der eingesparte Platz auf dem Gelände wird, weil dort eben keine Müllton- >



Beim ersten Mobilitätstag im September 2022 konnten die Besucher die Sharing-Fahrzeuge ausprobieren und sich die Apps erklären lassen. Auch externe Kooperationspartner wie unter anderem ein On-Demand-Bus Hopper konnten ihre Angebote vorstellen

sigo

mobility

as a service



Parkplätze
einsparen

feste
Stationen

E-Lastenrad &
E-Bike Sharing

Partner für die
Immobilienwirtschaft

www.sigo.green



Erfolgreiches Mieterstrommodell: Auf jedem der acht Wohnhäuser der Anna-Sofien-Höfe befindet sich eine Photovoltaikanlage

nen und -container mehr stehen müssen, vor allem für Fahrradstellplätze genutzt. Deswegen lohnt es sich, Fahrradstellplätze und Carsharing-Angebote einzuplanen. Je nach Stellplatzschlüssel der Kommunen können so Kfz-Stellplätze und im besten Fall sogar mehrere Millionen Euro für den Bau einer Tiefgarage eingespart werden.

Aus Kostengründen und um den günstigen Mietpreis für einen Neubau zu halten, hat die BG Langen auch bei den Anna-Sofien-Höfen bewusst auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet und stattdessen ein zweigeschossiges Parkdeck mit 52 Stellplätzen gebaut. Davon sind acht Stellplätze mit Wallboxen ausgestattet, weitere E-Ladepunkte lassen sich dank vorausschauender Planung leicht nachrüsten. Gespeist werden die Wallboxen von der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Baugenossenschaft kooperiert dabei mit der Heimladen GmbH, die ein flexibles Wallbox-Abo anbietet. Der Vorteil: Die Mieterinnen und Mieter bekommen vom Strom über Kundenservice und Wartung alles aus einer Hand. Für Vermieter bedeutet es, dass sie weder Installations- noch Wartungsaufwand haben. Heimladen übernimmt den kompletten Service und dient dem Mieter als direkter Ansprechpartner.

„Es gibt Möglichkeiten, teuren Parkraum zu reduzieren und nachhaltige Alternativen anzubieten. Das senkt nicht nur Baukosten, sondern führt zu mehr Lebensqualität.“

Michaela Ohlsen

Öffentliche Verkehrsmittel als Alternative

Die Anschaffung eines eigenen Elektroautos ist jedoch nicht für jeden finanziell leistbar. Öffentliche Verkehrsmittel können eine Alternative sein. Um den Mieterinnen und Mietern den Zugang zu erleichtern, lassen sich bei der BG Langen die Fahrplaninformationen ganz einfach auf den neuen digitalen Infotafeln ablesen, die seit 2022 die herkömmlichen Schwarzen Bretter ersetzen. Die Monitore mit Touchdisplay hängen in allen Hauseingängen. Und das Beste: Je nachdem, in welcher Straße man sich befindet, werden die relevanten Fahrplaninformationen für diesen Standort in Echtzeit automatisch angezeigt.

Sharing is caring

Seit 2020 werden außerdem vier Sharing-Elektroautos an zwei verschiedenen Standorten sowie sieben Sharing-Elektro-Lastenräder angeboten mit dem Vorteil der flexiblen Nutzung ohne langfristige und teure Verpflichtungen. Die Baugenossenschaft profitiert von eingesparten Stellplätzen. Bei durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes von 15.000 € oder eines Tiefgaragenstellplatzes von durchschnittlich 50.000 € ist jeder Parkplatz, der nicht gebaut wer-

den muss, bares Geld wert. Die BG Langen konnte nach einer Sanierung an einer Liegenschaft mit zwei Sharing-Autos und zwei Sharing-Lastenrädern insgesamt 20 Stellplätze und somit 300.000 € einsparen und so auch den Bau eines teuren Parkdecks vermeiden.

Mobilitätsangebote erlebbar machen

Aber was, wenn man gern ein Elektroauto mieten möchte, sich mit der Technik jedoch nicht auskennt? Oder man nicht weiß, ob man mit einem Lastenfahrzeug zurechtkommt? Genau dafür hat die Baugenossenschaft im September 2022 erstmals einen Mobilitätstag veranstaltet. Das Ziel: Mobilitätsangebote erlebbar machen und so die Hemmschwelle zur Nutzung senken. Die Gäste konnten E-Autos und E-Lastenfahräder kostenlos ausprobieren, Fragen stellen, sich die einzelnen Apps erklären lassen und Preise erfragen. Auch externe Kooperationspartner haben ihre alternativen Mobilitätsangebote vorgestellt. Die Resonanz war so gut, dass es wieder einen Mobilitätstag geben wird.



Sharing is caring: Die BG Langen fördert alternative Mobilitätsangebote mit vier Sharing-Autos und sieben Elektro-Lastenrädern

Fazit

Wer wie die Baugenossenschaft Langen bezahlbaren Wohnraum bieten will, muss bei immer weiter steigenden Baupreisen gut rechnen. Es gibt Möglichkeiten, teuren Parkraum zu reduzieren und stattdessen nachhaltige Alternativen anzubieten. Das senkt nicht nur Baukosten, sondern führt letztendlich zu mehr Lebensqualität im Wohnquartier.

**ZUKUNFT
BRAUCHT
MACHER**
Für den Blauen Planeten.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

ISH 2023

Weltleitmesse für Gebäude-, Energie- und Klimatechnik und erneuerbare Energien.

Einladung zum **Tag der Wohnungswirtschaft am 13.03.2023** und zum **Contracting Day am 14.03.2023** auf unserem Stand in Halle 12.0, Stand C80. Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie auf qr.buderus.de/anmeldungish2023 oder über den QR-Code.

Rückfragen unter: info.wohnungswirtschaft@buderus.de

