

# Partnerschaftspilotprojekt Vernetzes Leben



Thema: Sanierung und Modernisierung von Liegenschaften  
im Lebenszyklusansatz und Gesamtprozessoptimierung  
unter Einsatz innovativer ITK-Technologien

Vortrag: eLiving Workshop 1 am 14.09.2010 bei den Xinnovations 2010, Humboldt-Universität  
zu Berlin, Seminargebäude am Hegelplatz, Dorotheenstr. 24

**Dipl.-Ing. Ulrich Zimmermann, UTAG Ingenieure GmbH**

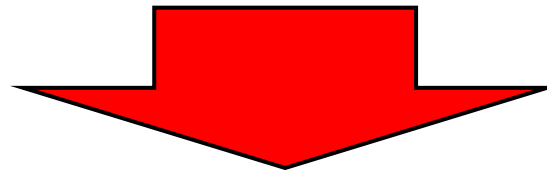
**D-10117 Berlin, Friedrichstraße 90, Tel: 0172/9312109 Fax: 017250/9312109**

[u.zim@utag-ingenieure.de](mailto:u.zim@utag-ingenieure.de)

[www.utag-ingenieure.de](http://www.utag-ingenieure.de)



- Herausforderungen durch sozio-demografische Veränderungen bei den Mietern
- Angespannte finanzielle Haushaltslage führt zu unzureichenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen der Gebäude
- Steigende Anforderungen an Wohnqualität und Serviceleistungen der Mieter

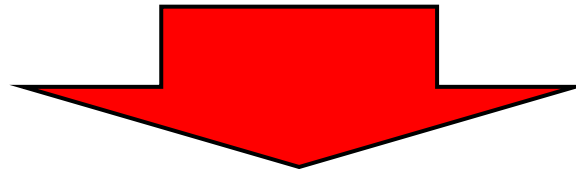


**Sanierungsstau und relativ hohe Nebenkosten!**

**Mietausfälle durch Leerstand und Fluktuation!**

- **Wohnen im Alter**
  - $\geq 25\%$  der Wohnungsnachfrage für Menschen älter 65 Jahre
- **Migration und Integration**
  - Migrantanteil in Deutschland ca. 20%
- **Zunahme von Single-Haushalten**
  - 38% aller deutschen Haushalte sind Singles
- **Junge Familien mit Kindern**
  - Bereits deutlich unter 30% aller Haushalte
- **Mieter in Not**
  - Körperlich erkrankte oder behinderte Mieter
  - Mieter die auf Transferleistungen angewiesen sind

- Finanzierung der Maßnahmen
- Nachhaltige Verbindung von investiven und betrieblichen Maßnahmen
- Serviceangebot an Pflege-, Betreuungs- und haushaltsnahen Dienstleistungen für die Mieter
- Technologieeinsatz in den Wohnungen



**Generationenfreundliches Wohnen  
als Partnerschaftsprojekt**

# GENERATIONENFREUNDLICHES WOHNEN

- GW sind mehrere Häuser oder Gebäude, die generationenübergreifend als Wohnraum genutzt werden
- GW sind immer Orte, an dem sich alle Lebensalter treffen und sich gegenseitig unterstützen.
- Gleichzeitig gibt es beim GW Angebote, die Menschen bei ganz alltäglichen Aufgaben entlasten.
- Außerdem bietet GW Raum für freiwilliges Engagement. Sie leben davon, dass Menschen für Menschen aktiv werden.
- GW unterscheiden sich in drei Typen:
  - aktivitätsorientiert
  - begegnungsorientiert und
  - serviceorientiert.

**Verbindung des Partnerschaftsmodells  
mit dem Konzept des Mehrgenerationshauses  
in einer kommunalen Wohnsiedlung.**



**LÖSUNGSVORSCHLAG:**

**Durchführung in einem Pilotprojekt.**

**Partnerschaft zwischen Kommune  
und privaten Bau- und Serviceunternehmen.**

1. **Gesamtprozessoptimierung** der Liegenschaft aus Planung, Bau, Finanzierung, Unterhalt und Betrieb
2. **Lebenszyklusansatz** durch nachhaltige Projektbewertung über 25 Jahre
3. **Anreizsysteme** durch leistungsorientierte Vergütung
4. Sachgerechte **Risikoallokation**
5. **Funktionale Ausschreibung**
6. **Verhandlungsverfahren**
7. **Wirtschaftlichkeitsvergleich** nach der Barwertmethode zwischen konventionellem und Partnerschaftsmodell
8. **Mittelstandgerechte Vergabe**

- 1. Einsatz innovativer ITK-Technologien bei der Sanierung und der Bewirtschaftung der Liegenschaft**
- 2. Einsatz innovativer ITK-Technologien in einem generationengerechten Wohnumfeld für Gesundheit, Sicherheit, Versorgung und sozialer Teilnahme**
- 3. Management und Nutzung freiwilliger und ehrenamtlicher Leistungen der Generationen untereinander**



- **Möglichst abgeschlossenes Wohngebiet**
- **Eigentümer Kommune oder kommunale Gesellschaft**
- **Keine Eigentumsübertragung**
- **Leerstand und Fluktuation**
- **Sanierungsstau und relativ hohe Betriebskosten**
- **Modernisierungsbedarf mit Einsatzmöglichkeiten innovativer energetischer Technologielösungen**
- **Bereitschaft zum Lebenszyklusansatz**
- **Bereitschaft zur Gesamtprozessoptimierung der Wohnsiedlung zwischen Bau, FM und Service**
- **Finanzierung durch den Privaten und Einbeziehung von Fördermitteln**

## ■ PLANUNG UND BAU

- Funktionale Ausschreibung für Bau und Betrieb
- Lebenszyklusansatz der Sanierung
- Altersgerechte Umbauten und barrierefreie Ausstattung
- Mit Gebäudeunterhalt und Ersatzinvestitionen
- Einsatz moderner Technologien in Gebäuden und Service

## ■ FINANZIERUNG

- Forfaitierungsmodell mit Einredeverzicht
- Langfristige Haushaltsverträglichkeit
- Einbeziehung von Fördermitteln
- Mittelstandsfreundliche Bürgschafts- und Haftungsregelungen

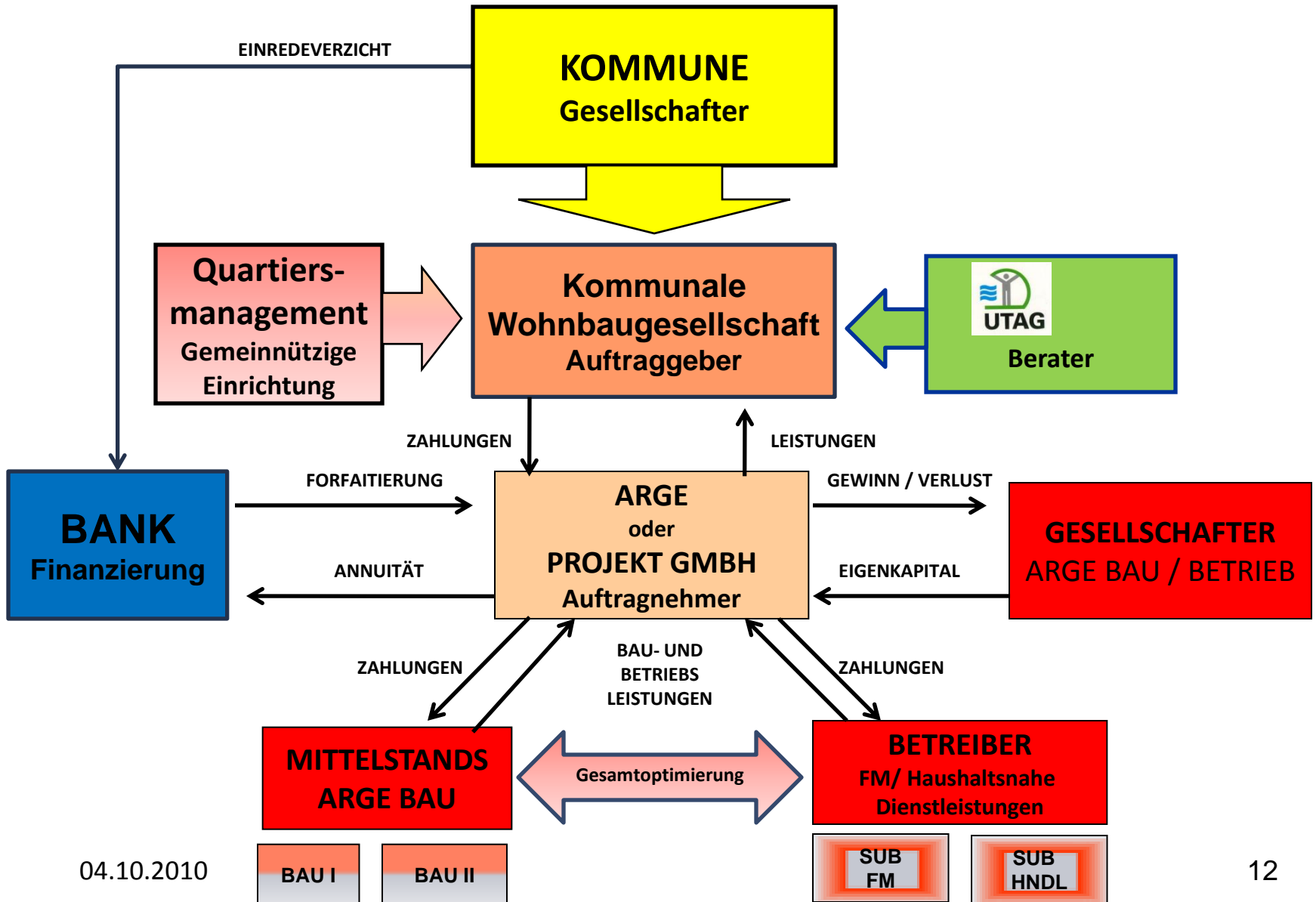
## ■ GEBÄUDEBETRIEB

- Technisches Gebäudemanagement
- Langfristige vertragliche Verpflichtung zum Erhalt des Sollzustandes der Gebäude
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Kaufmännisches Gebäudemanagement

## ■ DIENSTLEISTUNGEN

- Angebote im offenen Treff
- Angebote zur Förderung und Bildung
- Beratungsangebote
- Betreuungs- und Pflegeangebote
- Sportangebote und Kulturangebote
- Andere Freizeitgestaltungsangebote
- Essensangebote
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
- Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen

# PROJEKTSTRUKTUR



# SECHS ZIELE

- 1. Verbesserung der Wohnqualität und des Serviceangebotes**
- 2. Verbesserung und Ausbau der Versorgung mit modernen, sozialverträglichen Wohnungen und Einrichtungen für das Miteinander der Generationen**
- 3. Erschließung privater Mittel zur Finanzierung von Investitionen in den Neubau und Erhalt von generationsübergreifendem Wohnraum.**
- 4. Reduzierung von Leerstand und häufigem Mieterwechsel**
- 5. Einhaltung und Förderung ökologischer Standards zur Reduzierung der Bewirtschaftungskosten mit innovativen Techniken und Modellen**
- 6. Einbeziehung des heimischen Mittelstandes und Handwerks beim Bau und den Dienstleistungen**

# WESHALB EIN PARTNERSCHAFTSPILOTPROJEKT?

- Es gibt noch kein Mehrgenerationenhäuser-Vorhaben, das als Partnerschaftsmodell durchgeführt wurde.
- Die demografische Entwicklung wird den Bedarf an generationsübergreifenden Wohnformen erhöhen. Pilotprojekte können helfen aus Erfahrungen zu lernen.
- Es sollen bei diesem Partnerschaftspilotprojekt die Erfolgsfaktoren durch den Einsatz innovativer Technologien in der Wohnung und auch bei Art und Umfang der Service- und Betreuungsleistungen gesucht werden.
- Man kann neue Angebotsformen und -kombinationen für das Zusammenleben der Generationen entdecken und entwickeln.
- Förderung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich und Handwerk.
- Aufzeigen von Auswegen aus der Aufwärtsspirale von Pflege, Betreuungs- und Wohnungsnebenkosten.

# WEITERE VORGEHENSWEISE

- Auswahl eines geeigneten Partnerschaftspilotprojektes
- Bedarfsfeststellung und Maßnahmenidentifizierung
- Machbarkeitsstudie für das Pilotprojekt
- Entscheidung zur Durchführung als Partnerschaftsprojekt
- Vorbereitung und Konzeption
- Erstellung einer funktionale Ausschreibung
- Ausschreibung und Vergabe mit Verhandlungsverfahren
- Implementierung