

01

Interview mit Georg Unger Leiter der Technik, GESOBAU

GESOBAU: Bitte erzählen Sie uns, wer Sie sind, was Sie Ihre Tätigkeit bei der GESOBAU ist und was Ihre Aufgabe im Projekt zur energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels war.

Georg Unger: Mein Name ist Georg Unger, ich bin Leiter der Technik bei der GESOBAU. Die Technikabteilung ist verantwortlich für die gesamte technische Betreuung unseres Bestands, das heißt für die Sanierung, für die Modernisierung und vor allem den Neubau.

Mit Blick auf das Märkische Viertel war es unsere Aufgabe, zu Beginn des Projekts die technische Strategie zu erarbeiten und vorzustellen. Nachdem wir beschlossen haben, dass wir etwas tun wollen und was wir tun wollen, haben wir die Baulichkeiten von der Planung bis zur Umsetzung begleitet und auch verantwortet.

[Mehr zur energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels finden Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2015 ab Seite 42.](#)

GESOBAU: Was gab den Anstoß für das Projekt? Wer war alles daran beteiligt?

Georg Unger: Das Märkische Viertel ist in den Jahren 1963-74 gebaut worden. In den Jahren 2007/2008, als wir uns intensiv um die Weiterentwicklung des Märkischen Viertels bemüht haben, war es knapp 45 Jahre alt. Wir wissen alle: Wenn ein Gebäude 45 Jahre alt ist, gibt es diverse Bedarfe. Ganz ausschlaggebend war, dass wir keinen zeitgemäßen energetischen Standard mehr vorgefunden haben, wodurch wir enorm hohe Betriebskosten hatten. Und auch in den Wohnungen und im Erschließungsbereich war die Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. Letztendlich war die gesamte Ausstattung nach 45 Jahren verbraucht.

Wir als GESOBAU haben in diesem Kontext, neben diesen Defiziten, auch überlegt welche Qualitäten hat das Märkische Viertel und welche Chancen. Bei der Abwägung dieser drei Themen haben wir uns entschieden, eine halbe Milliarde Euro investieren, das Märkische Viertel energetisch und inhaltlich zu sanieren und auf den neusten Stand zu bringen.

GESOBAU: Was war genau das Ziel des Projekts? Was war das Besondere daran?

Georg Unger: Ein großes Ziel war, den Energiebedarf, das heißt den Energieverbrauch, mindestens zu halbieren und somit das, was sich bei unserem Mieter in Geld ausdrückt, zu reduzieren. Mit Blick auf das große Ganze war ein weiteres Ziel, den Primärenergiebedarf zu verringern und dadurch die CO₂-Verbräuche, über die wir heute alle sprechen, enorm

zu reduzieren. Wir wollten nach der Modernisierung die CO₂-Emissionen im Märkischen Viertel von rund 40.000 Tonnen auf 17.000 Tonnen CO₂ reduzieren.

An dieser Stelle kommt unser Fernwärmeversorger im Märkischen Viertel Vattenfall ins Spiel, der mitbekommen hat, dass wir unsere Immobilien energetisch modernisieren. Von ihm als Eigentümer des Fernwärmeheizwerks im Märkischen Viertel kam der Impuls: Lasst uns doch zusammen etwas machen, denn auch unser Fernwärmeheizwerk ist 45 Jahre alt und technisch überholt. So haben wir uns zusammengesetzt und schnell war die Idee geboren, neben den baulichen Maßnahmen, die CO₂ einsparend wirken sollen, durch die Verbesserung und die Erneuerung des Fernheizwerks weitere CO₂-Verbesserungen zu erzielen. Natürlich haben wir viel mit Vattenfall verhandelt und abgewogen: Was ist das Richtige zum Wohle beider Partner?

Vattenfall hat sich schlussendlich dazu entschieden, das Fernheizwerk zu einer mit Biomasse betriebenen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage umzubauen. Das Spannende dabei ist: Der Biomasseanteil besteht aus Holzhackschnitzeln, die verbrannt werden und dadurch Strom erzeugen. Wärme ist eigentlich ein Abfallprodukt – ein Abfallprodukt, das wir im Märkischen Viertel als Fernwärme zugeführt bekommen.

In der Gesamtbilanzierung und durch einen neuen Kooperationsvertrag mit Vattenfall schaffen wir es heute wirklich, die restlichen 17.000 Tonnen CO₂ durch diese innovative, zukunfts-trächtige und zeitgemäße Wärmeerzeugung zu vermeiden.

02

GESOBAU: Können Sie etwas dazu erzählen, was im Projekt überraschend gut lief?

Georg Unger: In dem Projekt „Energetische Modernisierung und Ausbau des Fernwärmenetzwerks“ ist die Zusammenarbeit mit Vattenfall sehr gut gelaufen. Wir hatten Vattenfall als Partner an unserer Seite. Das heißt, wir haben gemeinsam auf Augenhöhe ein wirtschaftliches und energetisch sinnvolles Konzept entwickelt, um das Märkische Viertel energetisch auf Stand zu bringen und für die Zukunft zu positionieren.

GESOBAU: Können Sie darauf eingehen, welche konkreten Vorteile sich für die Umwelt und die Mieter des Märkischen Viertels ergeben?

Georg Unger: Vorteile für die Umwelt sind, dass wir es geschafft haben, nach Abschluss der Modernisierung in Verbindung mit der Erneuerung des Fernheizwerks und der Umstellung auf Biomasse und Kraft-Wärme-Kopplung – und da können wir alle stolz darauf sein – den CO₂-Verbrauch von rund 40.000 Tonnen pro Jahr auf Null zu reduzieren. Das ist für die Umwelt ein sehr großer Erfolg. Wir können heute stolz behaupten, dass wir Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung sind. Uns ist keine Wohnsiedlung bekannt, die mittlerweile in der Modernisierung oder nach einer Modernisierung solch einen energetischen Erfolg vorweisen kann.

Aber auch unsere Mieter haben einen Vorteil. Wir können heute nachweisen, dass wir unser großes Versprechen, mietneutral zu modernisieren, tatsächlich einhalten können. Das heißt, der Mieter profitiert von einer Halbierung der warmen Betriebskosten. Zudem haben wir die Qualität des Märkischen Viertels durch die Modernisierung der Bäder und der Erschließungsbereiche verbessert und das ganze Viertel auf die nächsten 20 bis 30 Jahre vorbereitet. Dadurch hat der Mieter einen sehr großen Mehrwert erhalten.

Und: Die Mieter können gemeinsam mit uns stolz sein, dass sie einen großen Beitrag zur energetischen Verbesserung mittragen. Somit haben wir in der Summe – das bekommen wir auch bestätigt, wenn wir unsere Mieter fragen – für die nächsten 20 bis 30 Jahre ein lebenswertes, zeitgemäßes und modernes Quartier geschaffen, in dem unsere Mieter gerne wohnen.

Vielen Dank für das Gespräch.