DYNAMISCHE ZEITEN

SEIT 1991

WGS
Westsächsische Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH

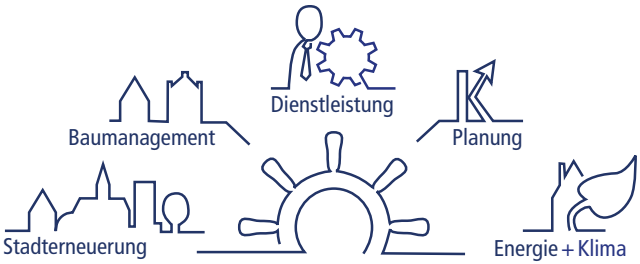
Inhalt

Philosophie	01
Konzepterarbeitung	02
EU-Förderung	04
Bund-Länder-Programme	06
Altbaumanagement	08
Bauleitplanung	10
Neubau und Sanierung	12
Rückbau und Brachen	14
Projektsteuerung	16
Energiemanagement	18
Consulting	20
Kontaktdaten	21

Philosophie

Die WGS als intelligenter Dienstleister

Kommunen wollen einen attraktiven Lebensraum für ihre Bewohner schaffen und die vorhandenen Strukturen den sich ständig ändernden Anforderungen anpassen. Sie sind somit untrennbar miteinander verbunden und geben den Rahmen für neue Entwicklungen, wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten und individuelle Perspektiven vor.



Die WGS steuert

Die WGS unterstützt und betreut seit ihrer Gründung 1991 kommunale und private Auftraggeber in diesem Bereich. Um eine nachhaltige und ganzheitliche Betrachtung der Stadtentwicklung zu garantieren, sind Fachleute der WGS spezialisiert auf

- Stadterneuerung im Kontext mit der Städtebauförderung
- Bau- und Immobilienmanagement.

Die vorliegenden Referenzen spiegeln die Philosophie der WGS wider, diesen hohen Qualitätsanspruch zu erfüllen und die Partner bei neuen Projekten professionell zu unterstützen. Das Team der WGS kennt aus Erfahrung die komplexen Anforderungen seiner Auftraggeber und die Bedürfnisse der Bürger an ein modernes lebenswertes Wohnumfeld.

Wir helfen, diese umzusetzen.

Konzepterarbeitung

gemeinsam Zukunft gestalten – Identität stärken

Die Siedlungsform Stadt passte sich in der Geschichte immer wieder wechselnden Bedingungen und Erfordernissen an. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte dienen diesem notwendigen Anpassungsprozess als Grundlage. In ihnen werden interdisziplinär Mittel und Strategien entwickelt, die Lösungsansätze für soziale, demografische, ökologische und wirtschaftliche Herausforderungen formulieren. Gemeinsam mit Kommunen, Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden Ziele für zukünftiges Handeln erarbeitet, die auf einer breiten Basis stehen. Für die Umsetzung der Ziele werden private und öffentliche Maßnahmen definiert. Integrierte Stadtentwicklungs-Konzepte sind eine zentrale Voraussetzung für Stadtentwicklung und Städtebauförderung.

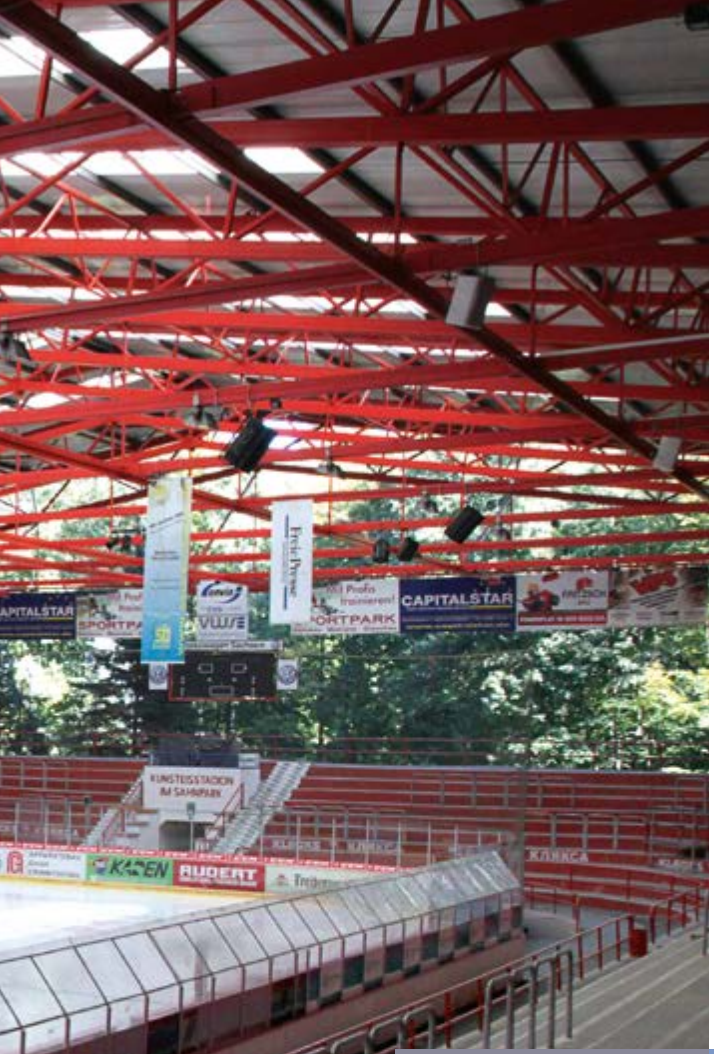
Quartiersbezogene Handlungskonzepte vertiefen die gesamtstädtischen Leitlinien auf kleinräumiger Ebene. Die genaue Analyse der Ausgangssituation, die Herausarbeitung von Stärken und Schwächen bilden die Grundlage für eine umfassende Strategie zur dauerhaften Quartiersentwicklung.

Unser Angebot für Sie

- vorbereitende Analysen
- gesamtstädtische Entwicklungskonzepte (InSEK)
- teilräumliche- und Fördergebietskonzepte (SEKO)
- integrierte Handlungskonzepte (IHK)
- Städtebauliche Rahmenplanungen
- Durchführung von Beteiligungs- und Abwägungsverfahren
- Öffentlichkeitsarbeit

Detail des städtebaulichen Rahmenplans Stadt Mittweida.

Kunsteisstadion Crimmitschau
Mit Fördermitteln aus dem EFRE-Vorhaben „Nachhaltige Stadtentwicklung“ erfolgten 2009 bis 2011 der Neubau eines Funktionsgebäudes, der Abbruch, Rückbau und Neuerrichtung von Traversen sowie die Sanierung der Dach-Stahl-Konstruktion und der Beschallung, wodurch eine zeitgemäße, modern ausgestattete Sportstätte entstand.



EU-Förderung

Entwicklung fördern – Lebensqualität verbessern

Im Rahmen des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) fördert die Europäische Union im Zeitraum von 2014 bis 2020 unter anderem Vorhaben der nachhaltigen Stadtentwicklung in städtebaulich, demografisch, wirtschaftlich, ökologisch, kulturell und sozial benachteiligten Städten und Stadtquartieren, Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung sowie die integrierte ländliche Entwicklung.

Die Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung ist ein zuverlässiger Partner für die Kommunen bei der Vorbereitung und Organisation, bei der Beantragung, Begleitung, Umsetzung und Abrechnung der europäischen Förderprogramme nach geltenden Richtlinien.

Bürgergarten Stollberg
Das EFRE-Projekt umfasste die Revitalisierung eines ehemals traditionellen gesellschaftlichen Mittelpunkts als generationsübergreifendes, selbstorganisiertes Zentrum für unterschiedliche Veranstaltungen.
Von April 2010 bis Januar 2013 wurde der denkmalgeschützte Saal aufwendig saniert und um funktionelle Anbauten nutzungsgerecht erweitert.

Bund-Länder-Programme

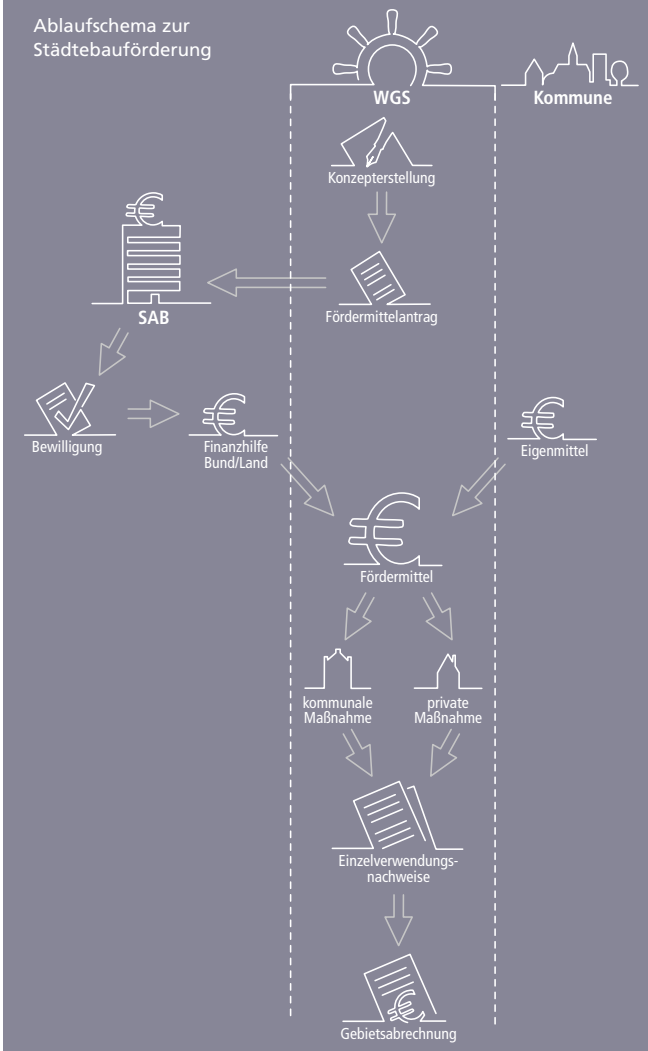
Innenstädte zukunftsfähig gestalten

In von den Kommunen beschlossenen Gebietsabgrenzungen können auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der jeweiligen Verwaltungsvorschrift des Bundeslandes öffentliche und private Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen unterstützt werden.
Die WGS mbH ist als Sanierungs- und Maßnahmeträger nach Baugesetzbuch mit Architekten, Ingenieuren, Stadtplanern und Kaufleuten für eine umfassende und professionelle Betreuung für die Kommunen tätig.

Im Rahmen der Einzelprojekte achten wir darauf, dass diese zu einer qualitativen und nachhaltigen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung sowie der Stärkung und dem Erhalt der gewachsenen baulichen Strukturen beitragen.

Wir erbringen für Sie folgende Leistungen

- Grobanalyse, Antragstellung für Programme der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung
- Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch
- Betreuung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch
- Fördermittelmanagement
- Quartiersmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung und Betreuung privater Eigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung
- Abrechnung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen



Schloss Voigtsberg Oelsnitz/Vogtland
Alt- und Neuteil mit Polyka-Torhaus und Bastionen wurden komplett saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Freiflächen des Innenhofes wurden neu gestaltet und werden für Veranstaltungen genutzt.

Schloss Wildenfels
Sicherung und Sanierung der historischen Schlossanlage ist eines der wichtigsten Projekte der Stadt. Für den Erhalt war es notwendig neue Nutzungen zu finden. Das Gelände wird ganzjährig für Veranstaltungen genutzt.

Altbaumanagement

Neues Leben hinter stummen Mauern

Das Altbaumanagement ist eine Beratungs- und Koordinierungsstelle, durch die Gebäudeeigentümer, potenzielle Investoren und zukünftige Nutzer miteinander in Kontakt gebracht und vernetzt werden, um die Wiederinwertsetzung von ungenutzten oder leer stehenden, unsanierten Gebäuden und brachliegenden Grundstücken zu fördern.

Das Angebot ist zweistufig aufgebaut: Durch das Altbaumanagement erfolgt zunächst eine breite Interessenlenkung auf ausgewählte Objekte bzw. Flächen, die in Folge um individuelle Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten ergänzt werden.

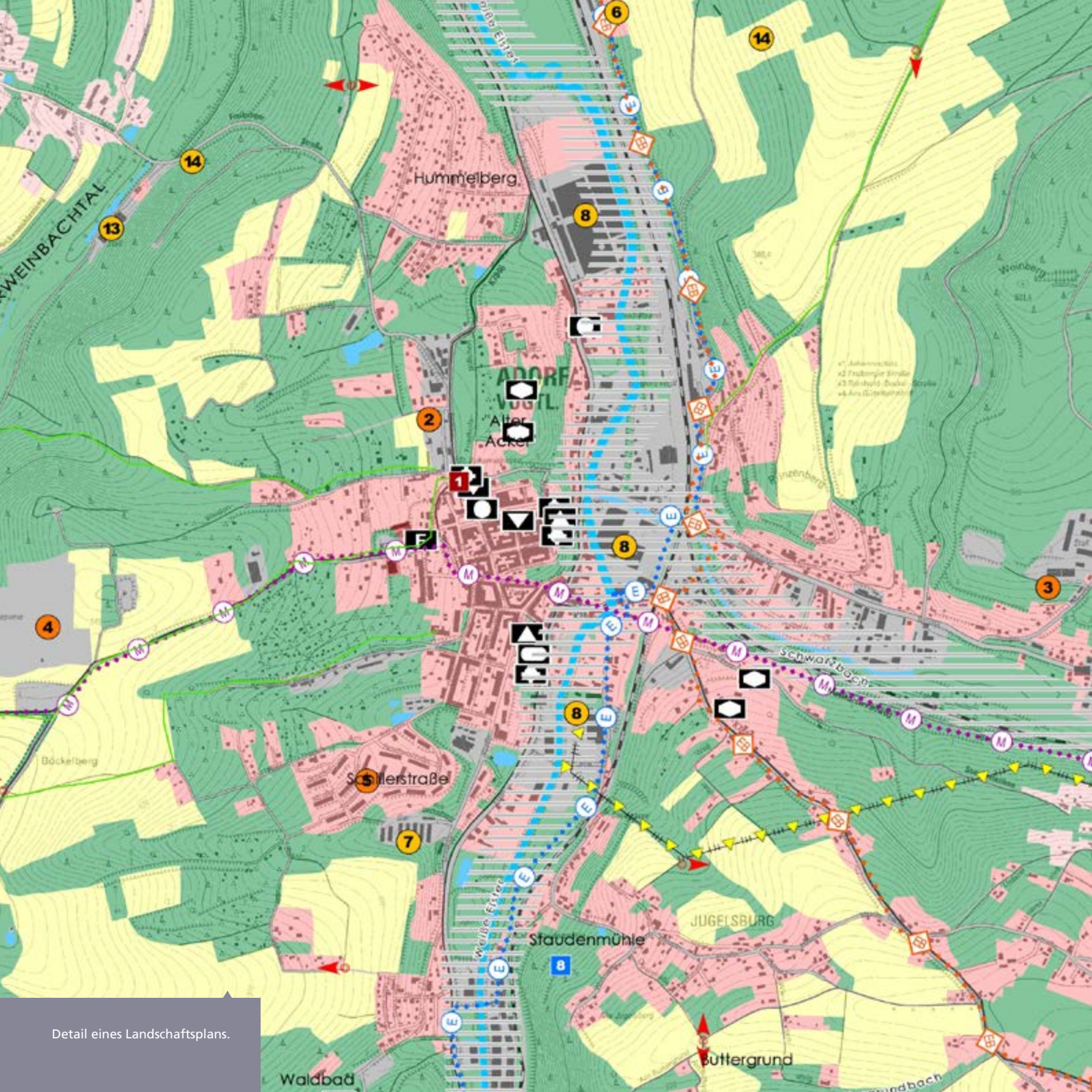
Die Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung ist seit mehreren Jahren erfolgreich im Altbaumanagement tätig und steht diesbezüglich gern als zuverlässiger Partner zur Verfügung.

GEBÄUDESTECKBRIEF
ZIETENSTR. 77
STADTTEIL SONNENBERG, WOHNLAGE LESSINGPLATZ

WGS Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

GEBÄUDEDATEN	
GEBÄUDESTRUKTUR	Reihenhaus, erbaut: um 1905, 5 Vollgeschosse Straßenfassade nach Osten, Hof nach Westen
ECKDATEN	Grundstück: 504 m² Grundfläche: 195 m²
NUTZUNG	Wohnen: 8 Wohneinheiten, ca. 500 m², Komplettleerstand Gewerbe: – Gewerbeeinheit(en), – m²
DENKMALSCHUTZ	Mietshaus in geschlossener Bebauung, anspruchsvoll gestalteter, original erhaltener Putzbau mit bemerkenswerten Baudetails, teilweise in Jugendstilformen
SUBSTANZ	unsaniert, zahlreiche gut erhaltene Details, Feuchteschäden auf mehreren Etagen
HANDLUNGSBEDARF	umfangreiche Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
EIGENTÜMERABSICHT	Verkauf

Gebäudesteckbrief
Dieser umfasst die wichtigsten Eckdaten der Immobilie und gibt einen Überblick über die bestehende Situation.



Detail eines Landschaftsplans.

Bauleitplanung

Standorte nachhaltig entwickeln

Mit der Bauleitplanung erfolgt die Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in den Städten und Gemeinden nach gesetzlich festgelegten Grundsätzen, örtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen.
Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ist damit das wichtigste Planungswerkzeug zur behördlichen Steuerung angestrebter Entwicklungsziele – auf gesamtstädtischer Ebene oder grundstücksbezogen im Quartier.

Das Leistungsspektrum der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung umfasst alle Aufgaben, die sich aus der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen vom Entwurf bis zur Rechtsverbindlichkeit ergeben.
Ein wesentlicher Bestandteil dessen ist die Einbeziehung und Koordinierung aller Beteiligten sowie die Begleitung der erforderlichen Abwägungsprozesse.

In Kooperation mit unseren Netzwerkpartnern umfasst unser Leistungsangebot für Sie

- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Landschaftspläne
- Umweltberichte

Neubau und Sanierung

Ein Bauwerk lebt mit funktionierenden Prozessen und zufriedenen Menschen

Die WGS ist Ihr Partner für alle Leistungsbereiche des Neubaus, der Sanierung, der Instandsetzung und des Teilrückbaues.
Unsere Leistungen reichen von der Objekteinschätzung, der Erstellung von Sanierungs- bzw. Modernisierungskonzepten bis zur Erstellung von Umnutzungskonzepten zur Wiederbelebung von Gebäuden für die Entscheidungsfindung oder Neuplanungen für den Bauherrn.

Bei der Durchführung der Vorhaben erbringen wir alle Leistungsphasen der HOAI von der Objektplanung, Ausschreibung bis zur Bauüberwachung und Übergabe des Objektes an den Bauherrn.
Unsere Erfahrungen reichen dabei von der Sanierung ehrwürdiger Denkmale über die Modernisierung und Revitalisierung von Block- und Plattenbauten bis hin zur Planung, Begleitung und Betreuung von Neubauvorhaben.

Selbstverständlich sind wir gern bereit, die Rolle als Generalplaner für komplexe Vorhaben zu übernehmen und bieten diese Komplettleistungen mit erfahrenen und zuverlässigen Partnern für die Fachplanung an.

Weißes Roß Hartenstein
Direkt im Herzen von Hartenstein – dem Marktplatz – befindet sich das historische Fachwerkhaus „Weißes Roß", welches die WGS mbH als Bauherr liebevoll restaurieren ließ. 2007 konnte das um einen Neubau erweiterte Gebäude an die Mieter übergeben werden.

Schillerstraße – Aue
Komplettsanierung eines Wohn- und Geschäftshauses im Innenstadtbereich von Aue. Der Eigentümer „Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH" beauftragte die WGS mbH mit der Planung, Betreuung und Überwachung der Baumaßnahmen, die mit der Entkernung begonnen und mit Übergabe des sanierten Objektes 2014 fertiggestellt wurden.

Neubausiedlung Frankenberg
Rückbau von Geschossen, Anbau von Balkonen und Modernisierung der kompletten Wohngebäude.

Bunte Gärten Chemnitz
Vollständige Umgestaltung und Revitalisierung des Wohnumfeldes nach Abbruch, Anlage von Spielplätzen und Stadtgrün.

Rückbau und Brachen

um Neues entstehen zu lassen

Ob Industrie-, Gewerbe-, Sozial- oder Wohnbrache, die WGS ist Ihr zuverlässiger Partner für den Rückbau von Einzelgebäuden, Gebäudeteilen und ganzen Wohn- bzw. Industriekomplexen.

Von der ersten Projektidee und Erstellung von Rückbau- und Standortrevitalisierungskonzepten begleiten wir die Maßnahme über die Ausschreibung, Erstellung von Beräumungs- und Entsorgungskonzepten, Standsicherheitsnachweise für Bauwerksanbindungen, Bauleitung und Überwachung von Dekontaminationen sowie Abrechnung, Übergabe und Dokumentation der Objekte.

Für die abfall- und altlastentechnische Begleitung stehen uns dabei zuverlässige Partner zur Verfügung, mit welchen wir schon über Jahre zusammenarbeiten. Die WGS steht Ihnen als Ansprechpartner für die Umsetzung der Maßnahmen kompetent zur Seite und koordiniert alle beteiligten Partner.

Unser Leistungsangebot zum Baumanagement

- Abbrüche, Teilrückbauten und Sanierung
- Flächenneuordnung innerstädtischer Karrees
- Neubau von Wohngebäuden und Gewerbeimmobilien
- Sanierung und denkmalgerechte Instandsetzung
- Örtliche Bauleitung und SIGE-Koordinator nach Baustellenverordnung

Abbruch von leer stehendem, nicht mehr zeitgemäßen Wohnraum zur Auflockerung des Wohnumfeldes, zum Abbau von Leerständen und als Voraussetzung des Neubaus moderner Wohnungen für unterschiedliche Mieteranforderungen.

Projektsteuerung

Den Bauherrn entlasten

Im Rahmen einer Baumaßnahme ist der Bauherr mit zahlreichen Aufgaben der Organisation, Koordination, Überwachung und Dokumentation gefordert und belastet.

Während die Projektsteuerung und Bauherrenvertretung eine Entlastung des Bauherrn und eine kompetente und professionelle Abwicklung der Bauvorhaben garantiert, besteht im Rahmen der SiGe-Koordination die gesetzliche Verpflichtung des Bauherrn, den Arbeits- und Gesundheitsschutz für die Bauvorhaben zu planen und zu überwachen.

Für die Gestellung des Si-Ge-Koordinators durch die WGS stehen Ihnen ausgebildete Fachleute mit Kenntnissen im RAB 30 Teil B + C zur Verfügung.

Gern übernehmen wir die Aufgaben der Projektsteuerung nach AHO in allen 5 Projektleistungen mit Projektvorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung, Ausführung bis zum Projektabschluss.

Wir stehen auch für Sie bereit in der Funktion des Projektsteuerers und der Bauherrenvertretung in für das Projekt zugeschnittenen Teilaufgaben nach Erfordernissen des Bauherrn objektkonkret besondere Leistungen nach HOAI für Sie zu erfüllen.

Westsachsenstadion Zwickau
Neuer Glanz in alter Tradition – Nach zwei Jahren Bauzeit entstand aus dem ehrwürdigen Westsachsenstadion eine Multifunktionsarena, gefördert aus dem Bund-Länder-Programm.

Energiemanagement

Eine Aufgabe der heutigen und zukünftigen Generation

Im Rahmen des fortschreitenden Klimawandels ist ein ressourcenschonender Umgang mit Energieträgern und Materialien zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes von globaler Bedeutung.

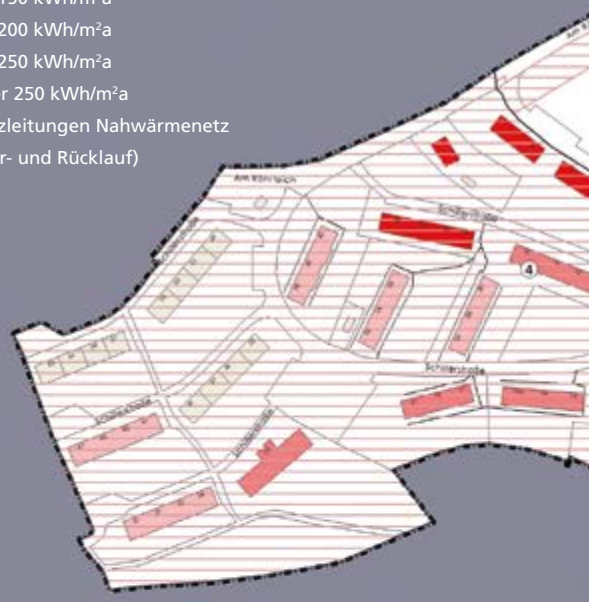
Besonderes Augenmerk ist darauf zu legen, dabei von der bisherigen kleingliedrigen Betrachtung von Projekten diese Thematik auf Quartiere, Städte und länderübergreifend auszudehnen und zu bewerten.

Während die WGS im Planungssektor die analytische Betrachtung von Gebäuden anbietet, sind wir im Bereich der ganzheitlichen Betrachtung von Stadtquartieren und Städten in Bezug auf die Erfassung der Ausgangslage, energetische Bestände, der energetischen Basisoptimierung sowie die Erarbeitung von innovativen Gebietslösungen Ihr Partner für die energetische Sanierung und das Energiemanagement.

Die Energetische Stadtsanierung
Verknüpfung der Anforderungen an energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Anforderungen.

Legende – Primärenergiebedarf

- bis 100 kWh/m²a
- bis 150 kWh/m²a
- bis 200 kWh/m²a
- bis 250 kWh/m²a
- über 250 kWh/m²a
- Heizleitungen Nahwärmenetz (Vor- und Rücklauf)



Wärmeverbrauchszahlen – Innovationsgebiet

	Ausgangssituation	Zieldarstellung
Jahres-CO2-Ausstoß	1.301.848 t/a	178.542 t/a

Wärmeverbrauchszahlen – Quartier

	Ausgangssituation	Zieldarstellung
Jahres-CO2-Ausstoß	2.716.549 t/a	958.025 t/a

Consulting

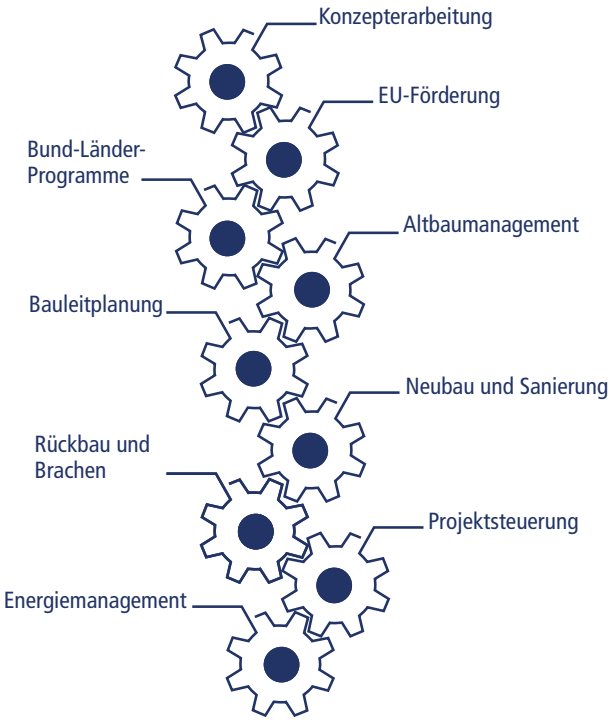
Strukturieren und Erfahrungen weitergeben

Das Leistungsspektrum der WGS mbH enthält neben Fördermittelberatung und -strukturierung sowie Standortbetreuung im Rahmen der Stadtsanierung und Bauüberwachung auch Consulting im Bereich Immobilienmanagement. Unser Team betreut Wohnungsunternehmen bei der Fördermittelakquise, bei der Erstellung von Entwicklungskonzepten und Finanzierungsplänen sowie bei anspruchsvollen Managementaufgaben.

Wir geben unsere langjährigen Erfahrungen bei Umstrukturierungsprozessen, die durch den demografischen Wandel, durch Neubau- oder Sanierungsprojekte oder aktuell durch dynamische Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft entstehen, an die Auftraggeber weiter.

Ein weiteres interessantes Geschäftsfeld ist das Angebot, Mediationen im Auftrag unserer Kunden durchzuführen. Üblich und sinnvoll ist Mediation zum Beispiel bei der Planung von bauordnungsrechtlichen Maßnahmen.

In dem sich dynamisch entwickelnden urbanen Umfeld ist weiterhin die Begleitung von bestehenden, aber auch neuen Projekten unerlässlich. Um die Nachhaltigkeit solcher Projekte zu sichern, führt die WGS das entsprechende Monitoring durch.



WGS
Westsächsische Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH

Hauptniederlassung Chemnitz
Weststraße 49, 09112 Chemnitz

(0371) 3 55 70-0
(0371) 3 55 70-10
gfl.chemnitz@wgs-sachsen.de

Zweigniederlassung Plauen
Seestraße 54, 08523 Plauen

(03741) 38 00-0
(03741) 38 00-29
nl.plauen@wgs-sachsen.de

Zweigniederlassung Zwickau
Reichenbacher Straße 18, 08056 Zwickau

(0375) 3 70 35-0
(0375) 3 70 35-25
nl.zwickau@wgs-sachsen.de

Impressum
Gestaltung: zuckerimkaffee – Mediendesign und Illustration, Daniel Lorenz
Fotos: D. Lorenz S. 4–5, 7, 12, 16–17, I. Primm S. 15, Unger-Schiller S. 12, WGS S. 2–3, 8–9, 10–11, 14–15

www.wgs-sachsen.de