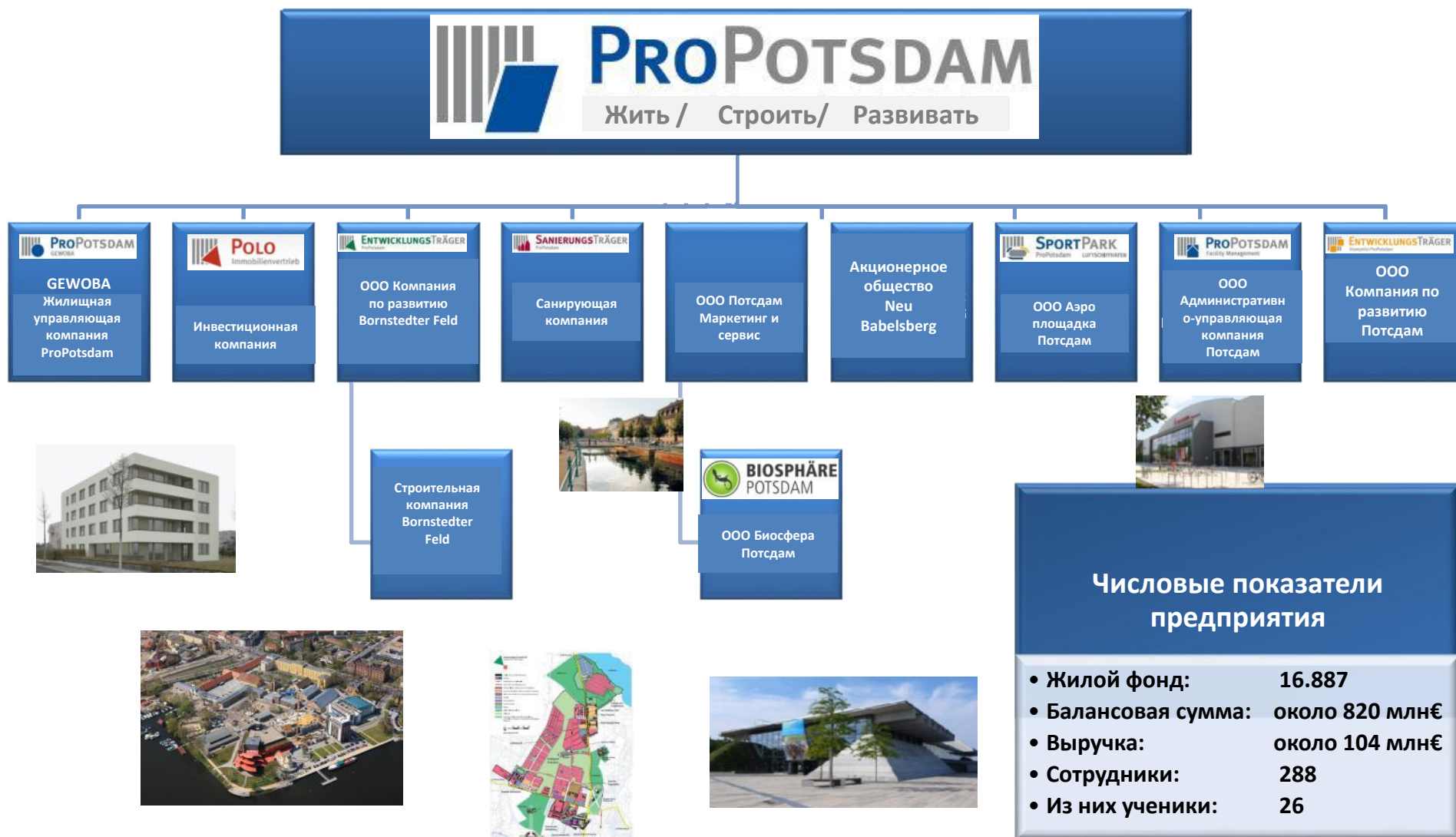




ProPotsdam

06.12.2016



Философия компании

1. Мы - ведущие поставщики услуг в сфере городской санации и городского развития, жилья и жилищного обеспечения в Потсдаме.
2. Мы работаем для достойного и привлекательного имиджа Потсдама в его устойчивом развитии.
3. Мы заботимся о социальной сплочённости в жилых районах и открыты для диалога с нашими квартиросъёмщиками.
4. Мы развиваем, строим и снабжаем жильем в г. Потсдаме.
5. Мы распоряжаемся бережно доверенными нам активами.



Философия компании

6. Мы предлагаем для наших квартиросъемщиков больше, чем жилье, мы доступны круглосуточно и быстро реагируем.
7. Мы гарантируем прозрачность за счет открытой коммуникации.
8. Мы мотивированные, вовлеченные, квалифицированные и строим одно жилье за другим.
9. Мы работаем с осознанием важности качества в соответствии с принципами честности, добросовестности и справедливости и развиваемся дальше.
10. Мы - ProPotsdam
– мы действуем в соответствии с данной философией.
Наше руководство служит нам примером.



GEWOBA Жилищная управляющая компания Potsdam mbH

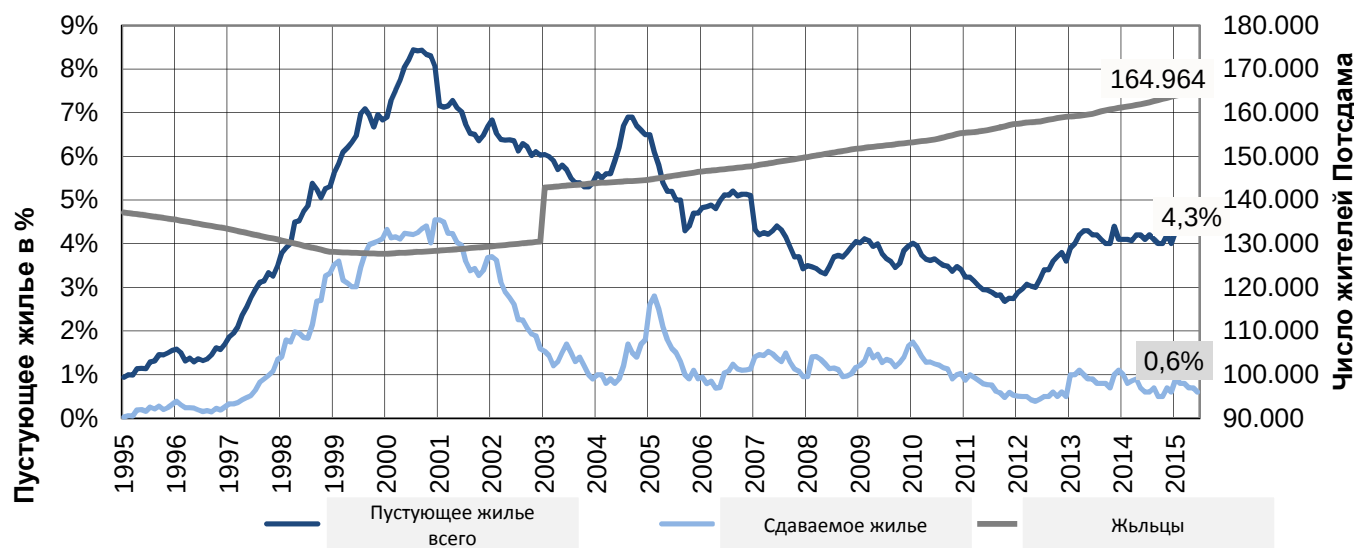
Задачи: сдавать в аренду и управлять

- Ищем потенциальных арендаторов
- Сдаем в аренду квартиры и нежилые площади
- Рассматриваем пожелания съемщиков, их жалобы
- Управляем доходами от аренды
- Проводим работу по взысканию задолженностей
- Расчет коммунальной платы
- Планируем и руководим текущим ремонтом
- Руководим привлеченными со стороны поставщиками услуг (хаусмастер и т.д.) и социальным сервисом

GEWOBA Жилищная управляющая компания Potsdam mbH

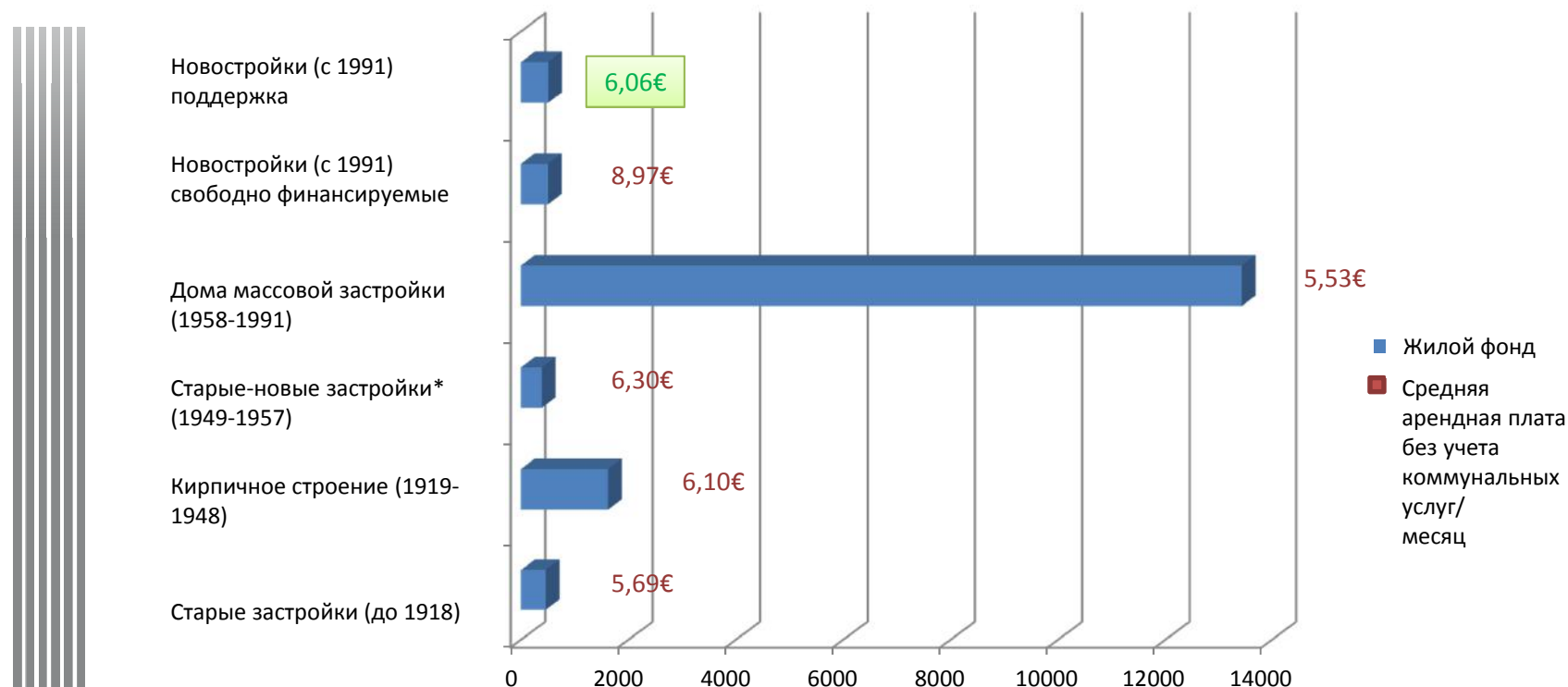
- Самая крупная компания в Потсдаме, предлагающая жилье (около 17.000 квартир)
- Незначительное число пустующих квартир пригодных для аренды

Долгосрочное развитие пустующего жилищного фонда



Число квартир и средняя арендная плата без учета коммунальных услуг / месяц

Жилой фонд



* Характерные четырехэтажные жилые дома, возведенные во времена ГДР



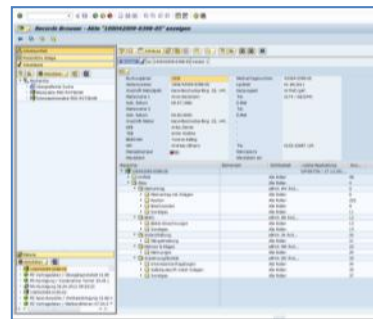
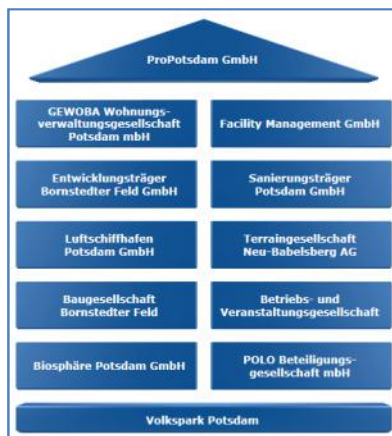
Экономика



Telefonischer Kundendienst



- 2001** внедрение программы SAP
- 2002** интегрированный расчет коммунальных услуг
- 2003** телефонная служба по работе с клиентами

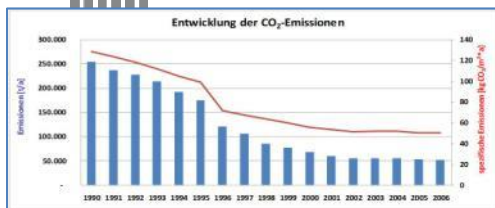


- 2004** интернет базированное соединение со специалистами
- 2005** бенчмаркинг коммунальных расходов (benchmarking – метод сравнения собственной практики с другими предприятиями)
- 2006** создание дочерней компании ProPotsdam
- 2007** целенаправленное развитие персонала
- 2008** Gewoba-жилищный сервис

- 2009** внедрение электронных актов договоров аренды
- 2011** реализация системы сбалансированных показателей (Balanced-Scorecard) с продуманными целями предприятия на 10 лет
- 2012** обновление вебсайта компании ProPotsdam



Экология



2006 Установка первых солнечных батарей населением в Древитце

CO₂-наблюдение:

Сокращение выбросов CO₂ на 61% по сравнению с 1990

Sparlicht an!

Obwohl Energiesparlampen im Vergleich zur herkömmlichen Glühlampe einen höheren Anschaffungspreis haben, bieten sie ein umfängliches Sparpotenzial. Bei gleicher Lichtleistung haben Energiesparlampen einen bis zu 80 Prozent geringeren Stromverbrauch und halten bis zu zehn Mal länger. Bei einer Lebensdauer von 10.000 Brennstunden ergeben sich bei den derzeitigen durchschnittlichen Energiekosten Einsparungen von rund 60 Euro, wenn eine klassische 60-Watt-Glühlampe durch eine Energiesparlampe mit entsprechender Leistung ersetzt wird.

Die modernen Lampen gibt es inzwischen in vielen verschiedenen Formen, als Großkolbenlampe, als Kerzenlampe oder in der gewohnten Glühlampenform. Auch bei der Lichtfarbe hat man die Wahl. Das so genannte «alta warmweiß» entspricht der Lichtfarbe einer Glühlampe. Die Zeiten, in denen die Energiesparlampe ein gelbes, ungemühtes Licht abgab und aufgrund ihrer eigenständigen Form nur in jede zweite Leuchte hineingesteckt, sind schon lange vorbei.

Beim Kauf von Energiesparlampen zählt es sich in der Mitte aus, genau hin zu schauen. Oft gibt es große Preis- und Qualitätsunterschiede. Eine Lampe, die ein Drittel billiger ist aber nur halb so lange hält, wird sich auf lange Sicht als der lausere Kauf herausstellen. Angaben zu der Lebensdauer der Energiesparlampen findet man in der Regel auf der Verpackung.

Quelle: Deutsche Energie-Agentur

Beko-Tipp



- 2008** Сокращение теплотребления на 13% по отношению к 2006
- 2009** Проект по обучению консультантов по энергосбережению в сотрудничестве с городским управлением Потсдама
- 2011** Энергоэффективное офисное помещение
- 2012** Первый МЖД пассивный дом в Потсдаме

Seit 2009

„На пути к городу с нулевыми выбросами“ Зеленый район Древитц

2012-2025

Реализация программы зеленого района Древитц (энергетическая санация и перестройка всего района)





Социальная работа



С 1997 сотрудничество с рабочей группой по вопросам социального обеспечения жилой площадью

С 2005 безбарьерное и адаптированное «показательное» жилье для пенсионеров



Еrfüllungsstand Wohnraumversorgungsvertrag

	Soll	2011
Pro Potsdam	300	301 100 %

Quelle: LHP, Bereich Wohnen

С 2006 создание объединения «Социальный город Потсдам»

С 2007 соглашение для социального обеспечения жилой площадью с г. Потсдам

Wir sorgen für sozialen Zusammenhalt in den Wohngebieten und haben ein offenes Ohr für unsere Mieter.

Indem wir

- Netzwerke der Akteure in den Stadtteilen mit dem Ziel unterstützen, abgestimmte Handlungskonzepte umzusetzen.
- Partizipation von Bewohnern und die Aktivierung von Nachbarschaften fördern.
- durch Kooperationen mit sozialen Dienstleistern die Nachbarschaften stabilisieren und damit das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung sichern.
- durch engen Kundenkontakt ein Verständnis für die Lebenssituationen unserer Mieter erwerben.
- durch regelmäßige Mieterbefragungen Bedürfnisse unserer Mieter erkennen und in unserem Handeln berücksichtigen.

Preisträger Potsdamer Ehrenamtspreis 2011



С 2008 ежегодное награждение Мэрией Потсдама за сотрудничество с объединением «Социальный город Потсдам», а также с г. Потсдам

2010 включение в философию компании социальной ответственности

Mitglieder und Mitarbeiter des Vereins Soziale Stadt Potsdam e. V.



С 2012 добровольное ограничение увеличения арендной платы за счет бонусных программ

Программы бонусов (детские, жилые площади, мобильность)

С 2013 управление районной школой Древитц через объединение «Социальный город Потсдам»

Новое строительство: 1.500 квартир до 2021



Пример: Борнштедтер Фельд (Bornstedter Feld)



Новое строительство Пассивный дом (пилотный проект)

Место:	Борнштедтер Фельд – Борнштедт (Bornstedter Feld - Bornstedt)
Начало строительства:	декабрь 2011
Окончание:	декабрь 2012
Число квартир:	16
Жилая площадь:	1.185,63 м ²
Метраж:	6 двухкомнатных (62,09 до 63,12 м ²) 10 трехкомнатных (79,62 до 84,11 м ²)
Арендная плата:	11,14 €/м ²
Число этажей:	4
Инвестиционные затраты:	3,07 млн. € (брутто)



Особенности

- Хорошо изолированный 4-х этажный кирпичный дом
- Сертификация пассивный дом
- Поддержка программой KfW-энергоэффективный дом 40
- Теплоснабжение, особенно горячая вода, обеспечивается центральным отоплением, 90% - за счет когенерации
- Годовая потребность в первичной энергии на 62% меньше, чем предусмотрено законодательством
- Теплотери на 55% ниже, чем требует законодательство
- Годовое теплотребление согласно «Пассивный дом-проектный пакет» (PHPP) составляет мах.15 кВт/час м² жилой площади (WFL) в год
- Наблюдение на протяжении 5 лет



Новое строительство Жилой проект Конвои (Konvoi)

Место:	Борнштедтер Фельд – Борнштедт (Bornstedter Feld - Bornstedt)
Начало строительства:	июль 2012
Окончание:	октябрь 2013
Число квартир:	24
Жилая площадь:	1.599,82 м ²
Метраж:	4 полторы комнаты (41,91 до 42,33 м ²) 9 двухкомнатные (53,64 до 53,93 м ²) 8 трехкомнатные (74,85 до 75,21 м ²) 3 четырехкомнатные (100,35 м ²)
Арендная плата:	9,01 €/м ²
Число этажей:	4
Инвестиционные затраты:	3,88 млн. € брутто



Особенности

- Проект, охватывающий несколько поколений с 24 квартирами и общим пространством
- Современное оформление подъезда
- 24 квартиры с одним подъездом и лифтом
- Планировка квартир с учетом различных жилых концепций
- Оптимальные по площади, компактные квартиры
- Партнер проекта: Konvoi Potsdam e.V.
- Различная величина квартир



Поселение с домами рядовой постройки (таунхаус) Фогельвайде (Vogelweide)

Место:	Пригород Наунер (Nauener Vorstadt)
Начало строительства:	апрель 2014
Окончание:	март 2015
Число квартир:	26 домов рядовой постройки с каждый 4 – и 5-комнатами Дополнительно с возможностью расширения на верхнем этаже (мансарда) 18 типа I с около 115м ² 8 типа II с около 125м ²
Жилая площадь:	3.193 м ²
Арендная плата:	9,79 €/м ²
Число этажей:	3 (вкл. мансардные помещения/ двухскатная крыша пригодные для расширения)
Инвестиционные затраты:	7,26 млн.евро брутто



- Дома рядовой постройки – особенный проект
- Просторная планировка, соответствующая потребностям семьи
- Спальный район
- KfW- 70 стандарт
- Постройка с учетом зонирования



Новое строительство Гротрианштрассе (Grotrianstraße)

Место:	Ам Штерн (am Stern)
Начало строительства:	март 2014
Окончание:	февраль 2015
Число квартир:	20
Жилая площадь:	1.109,04 м ²
Метраж:	16 двухкомнатных квартир (52,04 до 56,09 м ²) 4 трехкомнатных (62,56 м ²)
Арендная плата:	8,16 €/м ²
Число этажей:	5
Инвестиционные затраты:	около 2,05 млн. евро брутто



Особенности

- KfW 70 - стандарт
- Комплекс квартир для беженцев
- Планировка идеальна для компактного жилья
- 20 квартир с одним подъездом и лифтом



Область модернизации / капитального ремонта





Galileistraße / Max-Born-Straße



Lennéstraße



Энергетическая санация:

- ✓ Пилотный проект Древитц
- ✓ Разработана энергетическая концепция
- ✓ Менеджер по санации



Район Древитц

„На пути к нулевым выбросам города“

- 1.650 санированных квартир
- За счет „зеленого тепла“ до 2025 городской жилой фонд станет CO₂-нейтральным



**ЭКСПРУКС: МОНИТОРИНГ САНАЦИИ:
ЛЕННЕСТРАССЕ (LENNÉSTR.) 60/61**

Числовые показатели здания

Год постройки

- 1979

Предписания

- UNESCO-всемирное наследие
- Нормы проектирования „Пригород Бранденбурга“

Жилые площади

- До санации: 1.062,50 м²
- После санации: 1.083,70 м²
- Величина квартиры (Ø): 67,73 м²
- 2 до 4 комнат

Число квартир

- 16 (до и после санации)

Фотографии Ванная комната



до



после

Описание мероприятий (выборочно)

Возведение здания

- Вертикальная гидроизоляция здания
- Энергетическая санация фасада: полистерол (10 см)
- Возведение железо-бетонных сооружений для пристройки балконов
- Модернизация кухни и ванной
- Изменение планировок

Отопление / вентиляция / сантехника

- Установка центральной газоотопительной установки для подогрева воды
- Частичный монтаж новых радиаторов
- Восстановление сантехнических труб
- Монтаж солнечных установок

Наружные установки

- Снос имеющихся гаражей и строительство 28 парковочных мест
- Организация парковочных мест для велосипедов, скамеек и сушильной



PRO POTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Фотографии

до



после





PRO POTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Фотографии

до

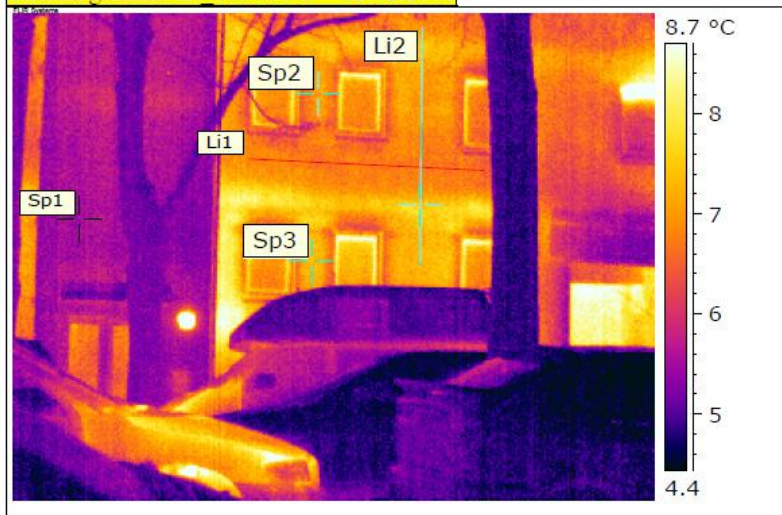


после



Термография

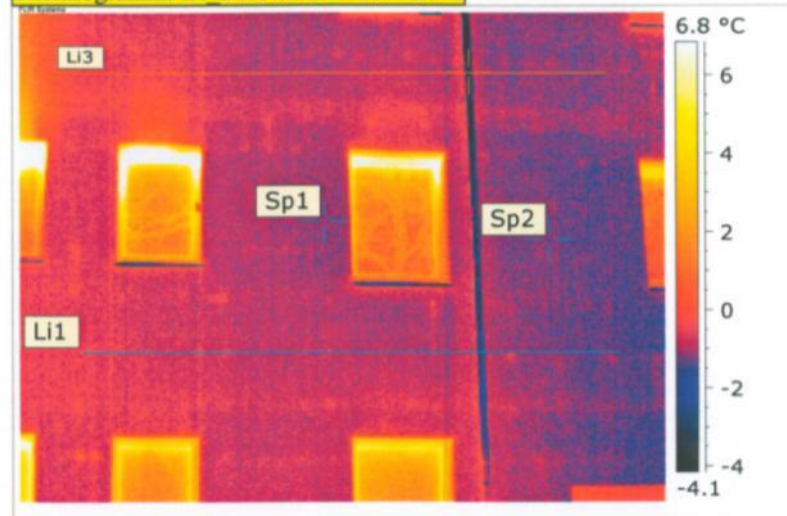
Thermogramm: IR_1034.JPG 12.02.2008



До санации

- все уровни перекрытий видны
- неравномерное распределение тепла

Thermogramm: IR_2823.JPG 15.01.2012

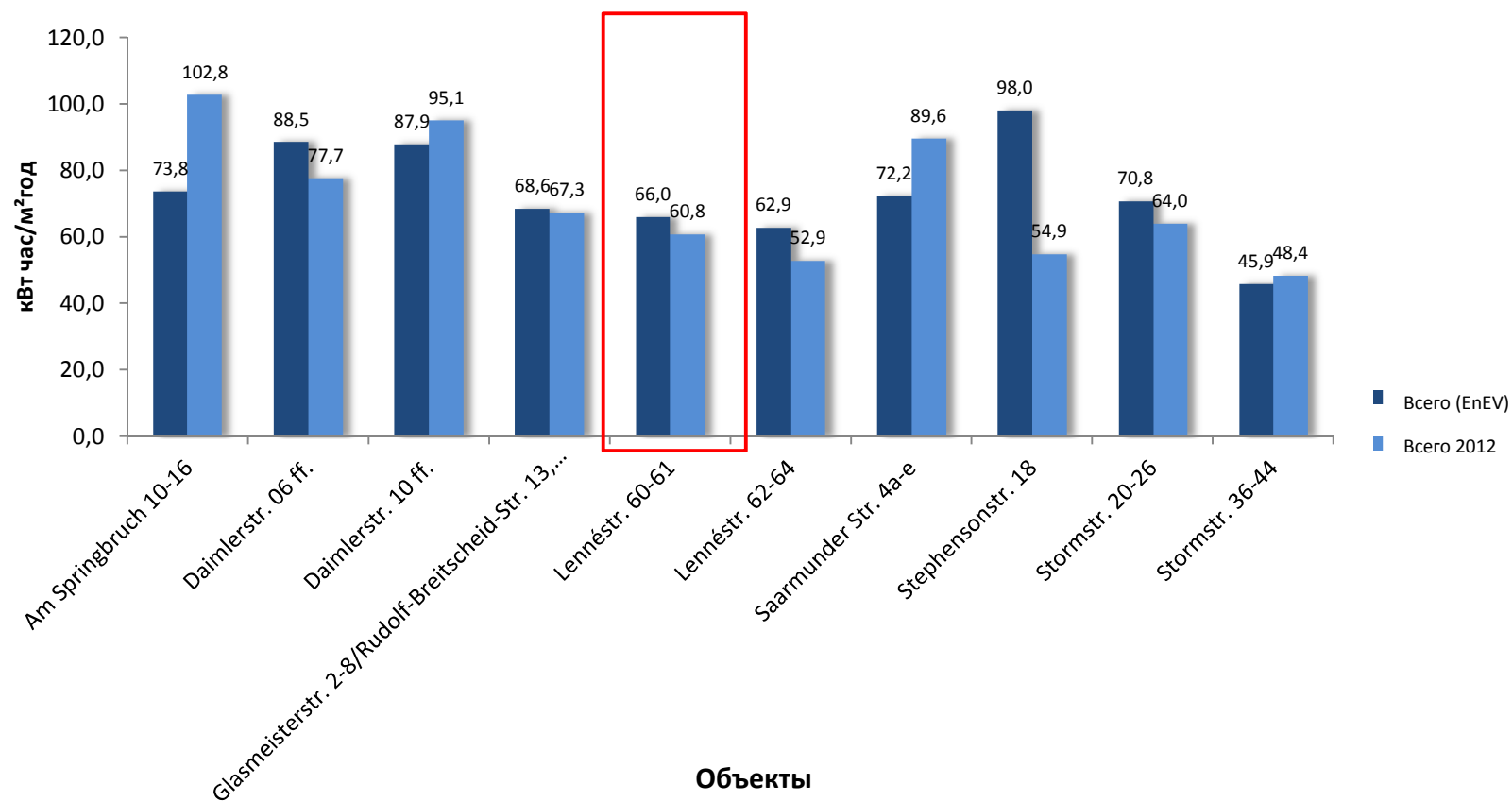


После санации

- равномерное распределение тепла

Энергетические показатели по сравнению с 2012

Потребность по сравнению с потреблением (всего)



Модель Потсдам – жить по социальным тарифам

Mietpreis- und
Belegungsbindung

WBS-Wohnungen

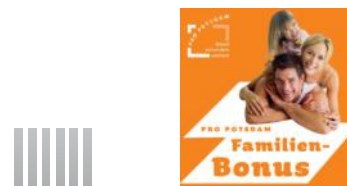
GEWOBA-Bonus

Mietenbremse

Sozialfonds

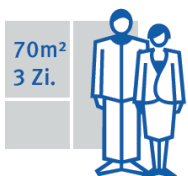


Инструменты ProPotsdam



Бонусные площади

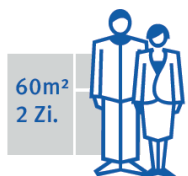
Обменять большую
квартиру на маленькую и
экономить



Beispielrechnung

Alte, zu große Wohnung
(mit 7 €/m²):

$70\text{m}^2 \times 7,0 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 490 \text{ €}$



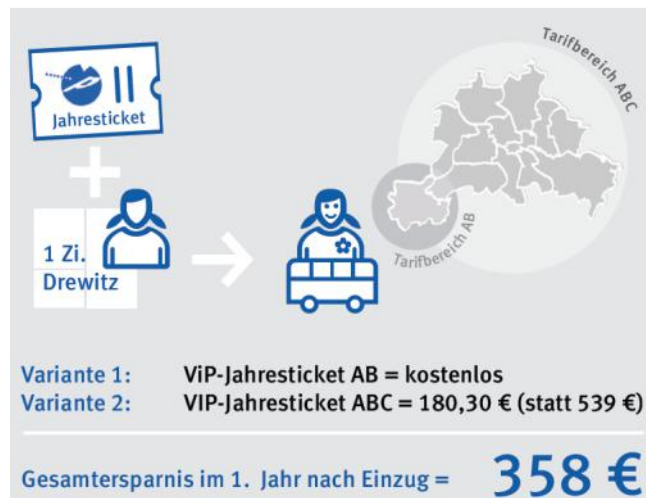
Gleichwertige kleinere Wohnung mit
Wohnflächenbonus

$60\text{m}^2 \times 6,3 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 378 \text{ €}$

Monatliche Ersparnis = **112 €**



Бонусы – мобильность
Двойной пакет: годовой билет VIP и
однокомнатная квартира в Древитце



Бонусы – дети

50 Евро на ребенка в
месяц! в течении одного
года!



600 € Mieterersparnis



1200 € Mieterersparnis



1800 € Mieterersparnis

Партнеры



Древитц
Центр встреч «Oskar»

Schlaatz
Friedrich-Reinsch-Haus

Поддержка беженцев

Hegelallee

Staudenhof



Вречение приза мэрии города



Конкурс „Для Потсдама“

Социальное участие/ Пожертвования и спонсорство

Kinder
Umwelt und
Jugend
soziales
Engagement
Kultur
Quartiersmanagement
Wissenschaft
Sport





СОТРУДНИЧЕСТВО С УНИВЕРСИТЕТОМ ПРИКЛАДНЫХ НАУК ПОТСДАМА

Сотрудничество с университетом прикладных наук Потсдама

Соглашение сотрудничества

- Постоянный обмен информацией по темам городское развитие и развитие территорий, транспорт, коммуникация и оформление, социальное обеспечение и сотрудничество, а также обеспечение квалифицированными кадрами.
- Инициирование и проведение учебных, исследовательских проектов и проектов развития.
- Основы для сотрудничества.

Сеть исследовательских институтов

Местный партнер

Институт прикладного исследования городского будущего

Профессор, доктор Михаэль Ортгизе

Руководитель, транспортное сообщение

Маттиас Хауф

Центральный менеджмент исследований

Проф., доктор Мариам
Дёрк

Визуализация информации

Проф., доктор Михаэль
Прутула

*Оптимизация ресурсов и
эко строительство*

Проф., доктор Тобиас
Шрёдер

*Устойчивые городские
стратегии развития*

Проф., доктор Харальд
Миег

*Исследования и инновации
проект FL²*

Курс лекций

Факультеты университета Потсдама

ZETUP

*Сотрудничество с
общественными и
научными учреждениями*

Ф1

Социология

Ф2

*Архитектура и
строительство*

Ф3

*Строительная
инженерия*

Ф4

Дизайн

Ф5

Информатика

Примеры проекта (1/2)

- 
1. Учебный проект по населенному пункту Брайхаусберг (Brauhausberg)
 - Практический семинар «Текущий ремонт, санация, модернизация? Практический проект населенного пункта Brauhausberg / Albert-Einstein-Straße»
 - Разработка концепции санации при помощи студентов и общей дискуссии
 2. Проведение конкурса среди студентов по оформлению площади Annemarie Wolff-Platzes
 - Семинар по проведению конкурса

Примеры проекта (2/2)

- 
3. Проект «Проживание нескольких поколений в панельном доме»
 - Единство и связь поколений для независимой жизни в старости
 - GEWOBA участвует в содержательном контексте и финансовом - около 25.000€
 - Строительный проект по адресу Konrad-Wolff-Allee 13 до 63 третий строительный участок с различными домами как предмет исследования
 4. Семинар «Энергетический анализ типов структур зданий» в зимний семестр (WiSe)14/15
 - Представлены данные по различным типам зданий (год постройки 1737, 1780-6, 1880-90, 1920, панельные дома)
 - Расчёт показателей энергопотребления с помощью студентов и общей дискуссии



Реализация целей интегрированной концепции по защите климата на уровне районах города

Социальная совместимость всех мероприятий

- Ограничение увеличения арендной платы для постоянных квартиросъемщиков
- Сопровождение saniрующих мероприятий

CO₂-нейтральный коммунальный жилой фонд до 2025

- Энергоэффективная модернизация зданий
- Внедрение возобновляемой энергии

CO₂-нейтральный район до 2050

- 50% меньше энергопотребления
- Внедрение возобновляемой энергии
- Экологически чистый транспорт

Адаптация к последствиям изменения климата за счет формирования

- Зеленых насаждений, зон движения транспорта и зданий



Энергетическая санация зданий в контексте общей концепции

Создание сети:
Здания - Микрорайоны - Город – Пригород

