



Fotos: VG-Orth, Stadtoldendorf

Fit für den Mietermarkt

Eine nachhaltige Sanierung, die ehemals schlichte Mehrfamilienhäuser in moderne und marktgerechte Immobilien umwandelte, gelang der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler in enger Zusammenarbeit mit der Stadt. Dabei wurden neben dem Aspekt der energetischen Sanierung auch die Möglichkeit von variablen Wohnungsgrößen verfolgt.

Frank Müller, Stadtoldendorf

Bautafel

Vorhaben	Sanierung von 23 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 170 Wohneinheiten in Eschweiler
Architekt	EBV Aktiengesellschaft, Herzogenrath, und GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kreis Aachen mbH, Würselen
Bauherr	SFE – Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG
Objektleitung	GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kreis Aachen mbH, Würselen



Gewachsene Ansprüche an die Wohnqualität, veränderte Familien- und Sozialstrukturen sowie eine neue Bedeutung der „zweiten Miete“ und speziell der Energiekosten – der Wohnungsmarkt erlebt einen radikalen Wandel. Gleichzeitig bewirken demografische und Wanderungsprozesse außerhalb der großen Ballungsräume oft ein Überangebot auf dem Vermietungsmarkt und verstärken damit den Wettbewerb.

Um darin bestehen zu können, setzen Eigentümer und Investoren der Wohnungswirtschaft immer mehr auf nachhaltige Sanierungen ihres Bestandes. Neben der allgemeinen Modernisierung der Substanz und der Aufwertung des Umfelds sind dabei ein gesenkter Energieverbrauch und variable Wohnungsgrößen wichtige Themen, weil so ganz neue Interessentenkreise angesprochen und als Mieter gewonnen werden können.

Abschaffung der Einheitsgröße

Die Mehrfamilienhaussiedlung Weserstraße in Eschweiler wurde in der ersten Hälfte der 1960er Jahre mit der für die damalige Zeit typischen einfachen Architektur und Bauweise errichtet. Raumstrukturen und Ausstattung sowie Wohnungsgrößen von vielfach nur 35 m² entsprachen den bescheidenen Nachkriegsverhältnissen und ließen sich immer schwerer vermieten. Längere Leerstände und eine zunehmende soziale Entmischung waren bereits Anzeichen für die aufziehenden Probleme. Von der Stadt Eschweiler kaufte deshalb die Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler die gesamte Siedlung und übernahm die grundlegende Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und seines Umfelds. Das Gesamtprojekt besteht aus drei Bauabschnitten und umfasst knapp 170 Wohnungen in 23 Häusern.

Die veraltete Einheitsgröße der Wohnungen, die wesentlich den zunehmenden Leerstand befördert

hatte, wurde beseitigt. Nach der Sanierung verfügt die Anlage jetzt über eine breite Vielfalt an Wohnraumstrukturen, in der u.a. auch 45 barrierefreie Wohnungen enthalten sind. Singlehaushalte finden ebenso das Passende wie größere Familien. Von 38 m² bis zu 94 m² reicht das Spektrum der Wohnungsgrößen, von zwei bis zu sechs Räumen die Zahl der Zimmer je Wohnung.

Doch es ging nicht nur um einen günstigen Mix verschiedener Wohnungsgrößen: „Bis vor einem Jahr erfüllten die Gebäude in puncto Energieeffizienz kaum noch die heutigen hohen Anforderungen“, berichtet Dipl.-Ing. Jürgen Hansen, Objektleiter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Aachen, die mit der umfangreichen Baumaßnahme beauftragt wurde. „Gemeinsam mit dem Eigentümer haben wir überlegt, wie wir die Attraktivität der Anlage steigern können. Ganz wichtig war uns dabei, eine langfristige Perspektive zu finden, um nicht in einigen Jahren erneut über eine Sanierung nachdenken zu müssen. Deshalb haben wir uns ganz bewusst für ein hochwertiges und nachhaltiges Modernisierungskonzept als Basis für eine gute soziale Durchmischung des Wohnviertels entschieden“, betont Jürgen Hansen.

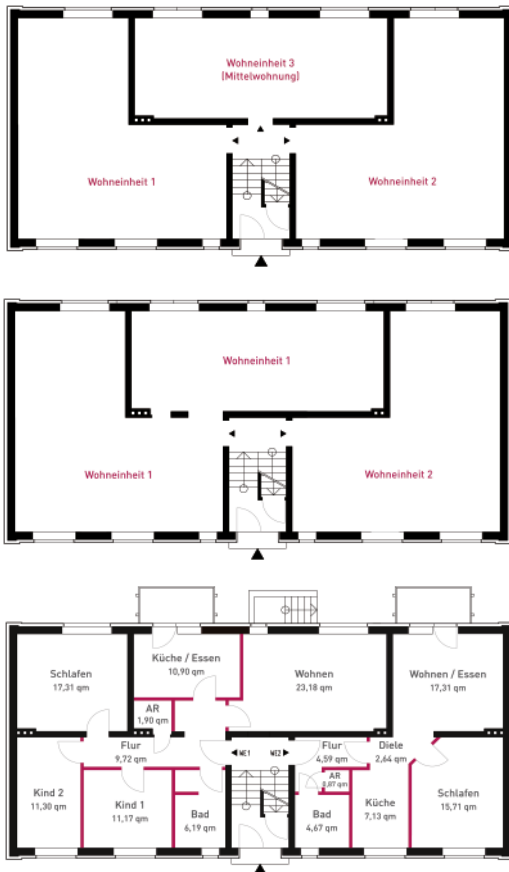
Die gesamte Mehrfamilienhaussiedlung umfasst knapp 170 Wohnungen in 23 Häusern.

Neubauniveau angestrebt

Um die Belastung durch die umfangreichen Umbaumaßnahmen möglichst klein zu halten, wurden den Bewohnern Übergangsquartiere und mit zunehmendem Baufortschritt auch Tauschmöglichkeiten innerhalb der Anlage angeboten. Die Akzeptanz der Angebote zu Rückkehr oder Tausch stieg in dem Maße, wie die Bewohner erkannten, dass sie nicht in lediglich marginal aufgefrischte und renovierte, aber letzten Endes doch dieselben Räume einziehen konnten. Stattdessen fanden sie hinsichtlich der Grundrisse und der haustechnischen Ausstattung überraschend neue und völlig veränderte Wohnungen vor.

Die Baumaßnahmen selbst begannen mit der Entkernung der alten Substanz bis auf den Rohbauzustand. Nur die Außenwände, Rohdecken, tragenden Innenwände und Kellerbereiche blieben erhalten. ➤

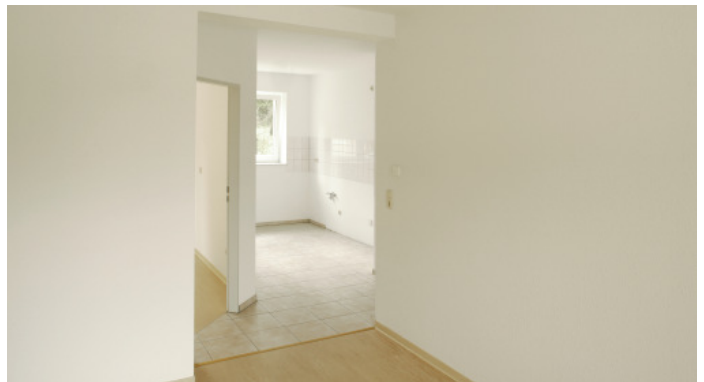
Von der 1960er-Tristesse ist nichts geblieben. Aus Häusern, die zunehmend von Leerstand betroffen waren, wurde wieder ein nachgefragtes Quartier



Grundrisse: Vorher, nachher und mit Trennwänden (nachher)



Die Entkernung bis zum tragenden Rohbau schuf Platz für zeitgemäße Raumgrößen und Wohnungsaufteilungen



Mit massiver Trockenbauweise gehen wirtschaftliche Ausführung, Robustheit der Trennwände und hochwertiger Charakter von bezahlbarem Wohnraum Hand in Hand

➤ Fenster, haustechnische Anlagen und die gesamte Wohnungsausstattung wie Türen und Fliesen wurden komplett erneuert. Die Außenwände, der Dachboden sowie die Decken über dem Keller erhielten eine zeitgemäße Wärmedämmung. Alle Wohnbereiche sind heute mit Fußbodenheizungen ausgestattet, was zunächst als ein im sozialen Wohnungsbau recht hoher Ausrüstungsstandard überraschen mag. Doch benötigen Fußbodenheizungen im Vergleich zu konventionellen Radiatoren nur relativ niedrige Vorlauftemperaturen, die in Eschweiler umweltschonend und effizient mit Erd-Wärmepumpen zur Verfügung gestellt wird. Bei einer Leistungszahl von etwa 1:5 können dadurch über 70% der Heizenergie für die Wohnungen aus erneuerbaren Quellen gewonnen werden. Im Zusammenspiel der Dämmung und des Heizungsneubaus kommt es zu einer deutlichen Reduzierung des Energiebedarfs auf das von EnEV geforderte Niveau. Dies entspricht dem erklärten Ziel des gesamten Projekts, die vorhandene Substanz auf Neubaulniveau aufzuwerten und dabei die Kostensicherheit bei der „zweiten Miete“ soweit möglich zu gewährleisten.

Neue Grundrisse

Diese Prämisse galt auch für die bauliche Gestaltung der Innenräume. Hier waren mit der Entkernung alle nichttragenden Wände entfernt worden, sodass sich die freie Grundfläche optimal mit einem neuen Raumzuschnitt aufteilen ließ. Die neuen Trennwände entstanden im massiven Trockenbau aus Gips-Wandbauplatten.

Es handelt sich um homogen aus Gips bestehende vorgefertigte Elemente, die ohne Unterkonstruktion zu massiven Wänden zusammengesetzt werden. Dabei kommt kein Mörtel zum Einsatz, sondern allein Gipskleber für die Fugen und Gipsspachtel für die Oberflächen.

Die Bauweise zählt zum Trockenbau, weil fast kein Wasser in das Bauwerk eingebracht wird und dementsprechend auch keine Trocknungszeiten abzuwarten sind. Anders als im herkömmlichen Trockenbau entstehen jedoch robuste und stabile Massivwände, im Wohnungsbau üblicherweise in Dicken von 80 oder wie die hier gewählten 100 mm. Diese Stabilität war in Eschweiler ein wichtiges Entscheidungskriterium für Gips-Wandbauplatten, weil dadurch gegenüber der vorherigen Bauweise weniger Beschädigungen und ein geringerer Reparaturaufwand zu erwarten sind.

Die neuen Trennwände sind in den technischen und bauphysikalischen Eigenschaften sowie bei der Wohnqualität mit konventionellen Massivwänden aus Mauerwerk vergleichbar oder besser. Trotzdem sind sie mit Flächengewichten unter 100 kg/m² außerordentlich leicht, was das entscheidende Argument auch in der Weserstraße war. Denn die

Wände aus Gips-Wandbauplatten konnten dadurch unabhängig von vorhandenen Trägern oder tragenden Wänden frei im Grundriss positioniert werden. Maßgeblich für die Anordnung waren nicht statische Zwänge, sondern allein die architektonisch und wohnungswirtschaftlich optimale Raumaufteilung.

Gipsputz schafft Wohnqualität

Auf Sanierungsbaustellen spielt der Baustoff Gips seine besonderen Vorteile für die Wohnbehaglichkeit aus. Die Oberflächen fassen sich warm an und das große Porenvolumen kann große Mengen Feuchtigkeit aus der Raumluft aufnehmen und wieder abgeben, wodurch ein angenehmes und kontinuierlich trockenes Raumklima entsteht. Gerade beim Bauen im Bestand wird den Räumen damit jede Assoziation an ein „altes Gemäuer“ genommen – Neubaustandard eben, wie er in Eschweiler erreicht werden sollte. Weshalb auch die erhalten gebliebenen tragenden Innenwände in den Gebäuden mit Gipsputz verarbeitet wurden. Das Material bot nicht nur die Gewähr einer sicheren Putzhaftung auf den verschiedenen Mauerwerksuntergründen. Durch seine Wirtschaftlichkeit und die zeitsparende Verarbeitung mit der Maschine, vor allem bei den benötigten Mehrstärken in einem Arbeitsgang, passte er sich auch in den knapp bemessenen Zeit- und Kostenplan ein.

Nachfrage statt Leerstand

Während der Bauphase begleitete eine Mieterinitiative das Projekt, die sich als Partner des Bauherrn verstand und Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes nahm. Dadurch haben die Bewohner die ganze Maßnahme von Anfang an positiv begleitet. „Die Zustimmung der Bewohner wuchs mit zunehmendem Baufortschritt“, erinnert sich Jürgen Hansen. „Die Mieter erkannten bald, dass Komfort bezahlbar bleibt und die Investitionen in hohe technische Standards langfristig Kostenersparnisse versprechen. Heute sind Interesse und Nachfrage nach den sanierten Wohnungen größer als das zur Verfügung stehende Angebot.“

Mit den variablen Grundrissen entstand eine gute Durchmischung der Bewohnerstruktur, die ein sozial stabiles und angenehmes Zusammenleben im Quartier ermöglicht. Das von der KfW sowie der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) geförderte Projekt garantiert günstige Mieten für zehn Jahre. Vorzüge, die von den Allein-



„Der Erfolg des Projekts beruht vor allem auf der abgestimmten Kombination von klassischer baulicher Sanierung mit einer energetischen Modernisierung, neuer Grundrissgestaltung sowie der Wohnumfeldverbesserung. So konnten wir mit dem Bauvorhaben an der Weserstraße nicht nur die Gebäude selbst, sondern den ganzen Stadtteil Eschweiler Ost nachhaltig aufwerten. Zugleich stabilisiert und stärkt die faktisch „neue“ Siedlung das Angebot an kommunalem Wohnraum für die Bürger der Stadt.“

Winfried Kuth, Geschäftsführer der SFE – Strukturförderungsgesellschaft

wohnern gern angenommen werden, befürchteten doch gerade sie sonst oft Luxussanierungen und damit verbundene Mietexplosionen. Bei der Neugestaltung der Außenanlagen setzte sich das Konzept von Bauherr und Planer fort. Es entstanden Grünanlagen, Spielflächen und eine Begegnungsstätte.

Die eingebaute Fußbodenheizung benötigt relativ niedrige Vorlauftemperaturen, die in Eschweiler umweltschonend und effizient mit Erd-Wärmepumpen zur Verfügung gestellt werden.

Die Sanierung des Quartiers verstanden die Beteiligten, allen voran die Stadt Eschweiler, als eine ganzheitliche Aufgabe. Nur so konnten die bereits andeutenden sozialen Probleme grundlegend ausgeräumt werden. Heute ist das Wohngebiet an der Weserstraße ein beliebtes Quartier mit spannenden Freiräumen für die ganze Familie und einer Vielfalt an Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten, die sich fast jedem Bedürfnis anpassen konnten. ■