

Sanierungsmaßnahmen

Aufgemöbelte Platte

► Früher Plattenbau – heute KfW-100-Haus: Die Wohnungsbaugenossenschaft in Burg in Sachsen-Anhalt sanierte ein Plattenbauquartier, Baujahr 1989/90, in der Innenstadt.





PROJEKT 2

Sanierung eines Plattenbaus

Rückbau und Sanierung von vier Blöcken mit fünf Geschossen eines Plattenbauquartiers in Burg (Sachsen-Anhalt).

Projektbeschreibung und Sanierungsmaßnahme	20
Dachkonstruktion: Pultdach war Wunschlösung	22
Interview: Stadtumbau Ost	24
Steckbrief	25
Fazit: Sanierte Plattenbauten beleben Innenstadt	25

Plattenbauten erfreuten sich in der Bauwirtschaft der DDR großer Beliebtheit. Sie waren zügig produziert und leicht montierbar. Die Ästhetik von Plattenbaukomplexen ist jedoch ebenso diskutabel wie die Frage, wie man heute mit ihnen umgehen soll: Der Partei derer, die ganze Wohnanlagen zurückbauen und dem Recycling zuführen oder nach Osteuropa exportieren, steht die Fraktion der Sanierer gegenüber: Diese streben umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an und bauen auf der bestehenden Grundsubstanz auf. So wie im vorliegenden Fall, einer Plattenbausaniierung in Burg:

Die Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG (BWG) sanierte für 2,3 Mio. Euro ein Plattenbauquartier in der Innenstadt. Konkret wurden vier Wohnblöcke des Typs „WBS 70“ modernisiert. Die Bezeichnung steht für den Gebäudetyp „Wohnungsbauweise mit 70 m² Fläche“. Die Sanierungsobjekte waren kurz vor der Wiedervereinigung als fünfgeschossige Blöcke errichtet und bezogen worden. Obwohl die Bausubstanz nicht einmal 25 Jahre alt ist, war eine Sanierung vonnöten. Die BWG entschied sich, mit Fachfirmen eine Sanierung nach KfW-100-Standard zu realisieren, dem zweithöchsten KfW-Standard überhaupt.

Modern, barrierefrei und energieeffizient sollten sie sein, die neuen Wohnungen in der August-Bebel- und der Wilhelm-Külz-Straße. Um

das zu erreichen, wurde der Bestand an Wohneinheiten durch den teilweisen Rückbau von Etagen bzw. die Zusammenlegung verschiedener Wohnungen von 93 auf 56 reduziert.

Neben umfangreichen Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in zahlreichen Gewerken (Elektro, Sanitär, Böden, Fenster, Türen und Balkone) wurden Bad- und Küchenbereiche großzügiger gestaltet, Zuwegungen und Außenanlagen erneuert. Ein Fahrstuhl sorgt jetzt bei 24 Wohnungen für Barrierefreiheit. Das ist ein zentraler Aspekt für Senioren, die eine wichtige Zielgruppe in der Mieterschaft darstellen.

Zudem installierten die Handwerker neue Heizungs- und Lüftungssysteme und arbeiteten eine helle und farbenfrohe Fassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus.

Flachdach wird zum Pultdach

Besondere Aufmerksamkeit galt dem neuen Dach: Nachdem die Flachdächer der Plattenbauten samt Drempeeln zurückgebaut worden waren, errichteten die Zimmerer ein Pultdach mit 180 mm Wärmedämmung. Für Rückbau und Neuausbildung der etwa 1200 m² großen Dachfläche waren drei Monate veranschlagt. Für die termingerechte Einhaltung der Bauzeit sorgten die in Burg ansässigen und bundesweit agierenden Firmen Ing.-Holzbau Schnoor und Niebeck Bedachungen. ■

◀ Das Projekt in Burg zeigt, dass es sinnvoll und richtig ist, Plattenbauten zu sanieren, um dem Stadtbild ein modernes und schönes Erscheinungsbild zu verleihen

Dachkonstruktion

Pulldach war Wunschlösung

► Besondere Aufmerksamkeit galt dem neuen Dachaufbau: Nachdem die Flachdächer zurückgebaut worden waren, errichteten dort Zimmerer eine komplett neue Dachkonstruktion aus Nagelplattenbindern.



Stadtverwaltung und Bauherr verständigten sich in der Planungsphase auf eine Pulldachlösung. Das flach geneigte Pulldach in Holzbauweise wurde mit einer Neigung von fünf Grad konzipiert und fällt von der Straße zum Innenhof ab. Die BWG beauftragte zur Umsetzung die Firma Niemeck mit der Dacheindeckung als Komplettleistung. Die Zimmerer und Dachdecker wählten als Partner für Planung, Statik, Produktion und Lieferung der Holzkonstruktion den Burger Spezialisten Ing.-Holzbau Schnoor. Aus Sicht Niemecks ist eine zügige und reibungslose Montage das A und O. Deswegen war frühzeitig klar, eine montagefreundliche Konstruktion aus Nagelplattenbindern von Schnoor fertigen zu lassen.

Die Konstruktion: Nagelplattenbinder sind effektive Lösung

Die Nagelplattenbinder produziert Schnoor aus Konstruktionsvollholz (KVH). Gurte und Streben aus KVH werden mit Nagelplatten auf Montagetischen miteinander verbunden. So entstehen vormontierte Binderkonstruktionen.

Im konkreten Fall konstruierte Bernd Illig, Projektleiter für Statik und Bindergeometrie, eine Holzkonstruktion mit 5 cm Stärke. Die insgesamt 118 Nagelplattenbinder bestehen aus nicht imprägniertem KVH und überspannen 13,60 m. Ihre Anfangshöhe liegt bei 50 cm. Sämtliche Sparrenköpfe wurden in gehobelter Sichtqualität belassen. Sie sind im

Traubereich sichtbar. An der Pultseite (Straßenbereich) verkleidete der Dachdecker sie mit Stehfalzen aus vorbewittertem Zink. Die Vorhangsfassade hebt sich als Akzent von der Waschbeton-Fassade der benachbarten Plattenbauten ab. Die Gebäudeecke bildet ein Doppelbinder aus, der die gekürzten Pulldachbinder aufnimmt und die Kehle bildet.

Im Traubereich arbeitete Schnoor mit Vertikalstäben, um die Spreizung zwischen Ober- und Untergurt zu erzeugen. Vernagelte Windrispenbänder sorgen für die nötige Steifigkeit der Binderkonstruktion, die Schalung aus OSB ist Teil der Aussteifungskonstruktion. Zusätzlich wurden vor Ort passgenau zurechtgeschnittene Druckhölzer mit der OSB-Schalung vernagelt.

▲ Neu neben Alt:
Ein Fahrstuhl
sorgt bei
24 Wohnungen für
Barrierefreiheit.
Das ist ein
zentraler Aspekt
für Senioren,
einer wichtigen
Zielgruppe in der
Mieterschaft

Das Aufmaß: Ungenauigkeiten ausgeschlossen

„Die vorhandenen Pläne aus der Erbauungszeit waren ungenau. Zudem entsprach die Ausführung in vielen Fällen nicht den Plänen“, berichtet André Rätsch, planender Architekt bei Rennetal Immobilien. Für Niemeck und Schnoor bedeutete das, ein eigenes Aufmaß erstellen zu müssen, das aktuelle und verlässliche Werte dokumentiert, auf deren Basis die Fertigung der Holzkonstruktion angegangen werden konnte. Thomas Schad, bei Niemeck mit der Bauleitung betraut, erklärt: „Mit dem Aufmaß mussten wir warten, bis die Vorleistungen, also die einzelnen Rückbauten, erledigt waren. Wir haben dann den gesamten Wohnkomplex in mehrere Abschnitte unterteilt und für jeden Teil ein eigenes



◀ Nachdem die Flachdächer zurückgebaut worden waren, errichteten die Zimmerer eine neue Dachkonstruktion mit 180 mm Wärmedämmung

Aufmaß erstellt.“ Die einzelnen Maße bildeten die Grundlage für Statik und Bindergeometrie.

Da die Betonfläche des Obergeschosses Unebenheiten aufweist, musste eine konstruktive Lösung für die Montage der Dachbinder gefunden werden: Schnoor fertigte Fußschweller der Dimension 14/18 cm, die mit Segmentankern verdübelt wurden. Auf diese Schweller setzten die Holzbauer die Nagelplattenbinder auf, die sie dann mit gerippten Winkelverbindern und Kammnägeln montierten.

Für den Dachaufbau wurden zuerst Dampfsperren auf der Betondecke verlegt. Die 180er Wärmedämmung besteht aus zweilagiger Mineralwolle und erfüllt die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung bzw. die KfW-100-Vorgaben. Auf der OSB-

Schalung kamen Bitumen-Schweißbahnen zum Einsatz, die dreilagig verlegt und verschweißt wurden. Neben der pultseitigen Zinkverkleidung schließen Ortgang- und Traufprofile in passendem RAL 9007 (Graualuminium) die Dacheindeckung ab.

Die Fertigung: „Just in time“ heißt: minutengenau

Bei diesem Projekt kam erschwerend hinzu, dass die Mieter während der Sanierungs- und Umbauarbeiten in ihren Wohnungen verblieben. Die Tatsache stellte alle Beteiligten vor zusätzliche Herausforderungen: Zum einen waren die Anforderungen an Sicherheit, Sauberkeit und möglichst geringe Lärmemission sehr hoch. Zum anderen mussten die einzelnen Gewerke passgenau Hand in

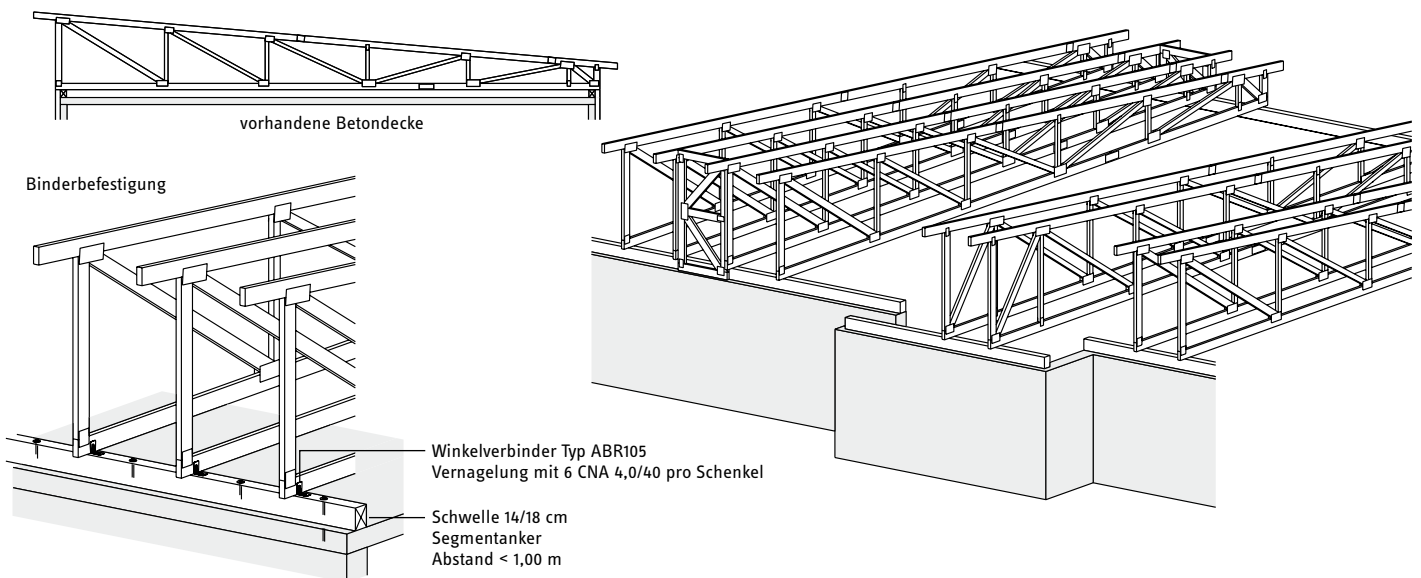
Hand arbeiten. Nachdem die Aufmaße erledigt worden waren, verblieben dem Nagelplattenspezialisten pro Bauabschnitt lediglich fünf Tage Zeit, um die Binderkonstruktionen anzuliefern. Neben diesem engen Zeitplan musste auch logistisch präzise geplant werden, denn Material auf der Baustelle abzuladen war wegen des wenig Platzes und der Verkehrssituation nicht möglich. Schad und Illig entschlossen sich, die Montage direkt vom Lkw aus vorzunehmen: „Wir haben minutengenau geplant und unseren eigenen Lkw in der montagespezifischen Reihenfolge mit vorgefertigten Binderkonstruktionen bestückt. Vor Ort stand dann ein Autokran bereit und die Fachleute von Niemeck haben das Material direkt auf das Dach befördert und sofort mit Aufsetzen und Richten begonnen“, kommentiert Illig.

Das Resümee: Zufriedenheit bei allen Beteiligten

Wie ein Bauvorhaben zu bewerten ist, lässt sich am besten daran ablesen, wie das Resümee der Beteiligten ausfällt: Sowohl die BWG als auch die beteiligten Fachunternehmen sehen diese Modernisierungsmaßnahme als sehr gelungen an.

Thorsten Schumacher, Stolberg ■

Prinzipiskizze: Binderbefestigung im Traufbereich



Interview

Stadtumbau Ost

► Auch die Stadtverwaltung ist mit dem Umbau sehr zufrieden, denn jetzt fügen sich die ehemaligen Plattenbauten harmonisch in das Stadtbild ein und geben dem Standort eine langfristige Perspektive.



◀ Der teilweise Rückbau von Etagen und die Zusammenlegung einiger Räume ermöglicht moderne und energieeffiziente Wohnungen



► Nicole Hildebrand war maßgeblich an der Planung des Sanierungsprojekts beteiligt

Auch 23 Jahre nach der Wiedervereinigung werden im Osten Deutschlands noch viele Straßenzüge saniert. Das trifft auch auf die Stadt Burg zu. Zur dortigen Sanierungsmaßnahme sprach *mikado* mit Nicole Hildebrand, die bei der örtlichen Stadtverwaltung maßgeblich an der Planung des Projekts beteiligt war.

***mikado:* Frau Hildebrand, welche Bedeutung hat die Sanierungsmaßnahme für die Stadt Burg?**

Nicole Hildebrand: Eine sehr hohe! In unserer Region und auch konkret in unserer Stadt haben wir mit sinkenden Einwohnerzahlen zu kämpfen: Insbesondere junge Menschen zieht es mitunter in andere Städte, die wirtschaftlich attraktiver sind. Folglich altert die Stadtbevölkerung immer mehr, was wiederum Auswirkungen

auf den Wohnungsmarkt hat: Hohe Leerstände und ein geringes Mietniveau sind die Folge.

Inwiefern kann eine solche Maßnahme derartigen Entwicklungen entgegenwirken?

Natürlich wird das Migrationsverhalten der jüngeren Bevölkerung nicht von einzelnen Sanierungsmaßnahmen beeinflusst werden können. Jedoch verstehen wir die sukzessive Aufwertung einzelner Straßenzüge als stetigen Prozess, um den gesamten Stadtbereich nachhaltig attraktiver zu gestalten. Das galt und gilt insbesondere für dieses Bauvorhaben in der Innenstadt-West.

Was zeichnet denn diesen Stadtbereich konkret aus?

Sehen Sie, in diesem Stadtteil finden sich viele sanierungsbedürftige

Altbauten, die bis 1940 erbaut worden waren. Zudem wurden zu DDR-Zeiten dort Plattenbauten errichtet. Da der Bereich um die August-Bebel- und die Wilhelm-Külz-Straße ein Hauptstrang der Innenstadt ist und folglich eine hohe öffentliche Wahrnehmung genießt, kommt ihm eine besondere Bedeutung zu, auch durch die Nähe zur Burger Altstadt.

Hat das Projekt eine spezielle städtebauliche Bedeutung?

Auf jeden Fall! Unsere Innenstadt ist ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Deshalb sollen hier auch Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Eckbebauungen wie diese in der August-Bebel-Straße geben der Stadtgestaltung eine wesentliche Struktur, sind also von hoher Wichtigkeit.

Die ehemaligen Plattenbauten verursachten einen städtebaulichen

Bruch, da sie sich über fünf Geschosse erstreckten, obwohl die Umgebungsbebauung zu einem großen Teil aus zwei- bis dreigeschossigen Bauten besteht. Dank der Geschossreduzierung fügen sich die Gebäude nun wesentlich harmonischer in das Stadtbild ein und geben diesem Standort eine langfristige Perspektive.

sinnvoll und richtig ist, bestehende Plattenbauten zu sanieren, um dem Stadtbild ein moderneres und schöneres Erscheinungsbild zu verleihen.

Der Umbau ist gestalterisch sehr gut gelungen: Hier sieht man, was aus einem antikierten Plattenbau doch Schönes entstehen kann.

„Man sieht, was aus einem Plattenbau Schönes entstehen kann.“

War das ein gefördertes Projekt?

Ja, die Maßnahme wurde von der öffentlichen Hand über das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ unterstützt: Konkret wurden Abrissmittel bei der Geschossreduzierung und Aufwertungsmittel gefördert.

Wie lautet Ihr Fazit?

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann ich sagen: Wir sind sehr glücklich über dieses Projekt! Es zeigt, dass es

Auch die Abwicklung selbst hat prima funktioniert – von der Planungsphase mit dem Eigentümer über die Kommunikation mit dem Bauherrn bis zur handwerklichen Ausführung. Wir erhalten sehr viele positive Rückmeldungen aus der Bevölkerung und können berichten, dass sich die Mieter in ihren neuen Wohnungen sehr wohlfühlen.

Frau Hildebrand, vielen Dank für Ihre interessanten Ausführungen!

STECKBRIEF

Bauvorhaben:

Rückbau und Sanierung eines Plattenbaus in D-39288 Burg

Bauweise:

Vier Wohnblöcke Typ „WBS 70“, Baujahr 1989/90, saniert mit WDV5 und Dachaufbauten aus Nagelplattenbindern

Energiestandard nach der Sanierung: KfW-100

Baujahr: 2012

Baukosten: 2,3 Mio. Euro

Bauherr:

Burger Wohnungsbau-genossenschaft eG (BWG)

Zimmerer und Dachdecker:

Falko Niemeck
Bedachungs GmbH
D-39288 Burg OT Reesen
www.niemeck-bedachungen.de

Planung, Statik, Produktion und Lieferung der Holzkonstruktion:

Ing.-Holzbau SCHNOOR GmbH & Co. KG
D-39288 Burg
www.schnoor.de



PHOTO FUCHS, MAGDEBURG

PROJEKT 2

Fazit

Sanierte Plattenbauten in Burg beleben Innenstadt neu

Abreißen? Recyclen? Zurückbauen? Was tun mit den zahlreichen Plattenbaukomplexen Ostdeutschlands? Ein Projekt in Burg in Sachsen-Anhalt hat Vorbildcharakter: Die umfangreiche Modernisierung von vier Blöcken eines Plattenbauquartiers aus den 1990er-Jahren kommt gut an. Die Mieter freuen sich über energetisch sanierte und teilweise barrierefreie Wohnungen, die Stadt freut sich über die Aufwertung des innerstädtischen Bereichs und der Holzbau ist mit dem Bau neuer Dächer maßgeblich daran beteiligt, aus einem antikierten Plattenbau etwas sehr Schönes entstehen zu lassen.