



ko



1 + 2 Die Wohnanlage St. Johannis in Nürnberg nach der Sanierung, erkennbar durch die neu eingedeckten Dächer.

Denkmal auf EnEV-Niveau

Anne Fingerling

Mit der Modernisierung einer Wohnanlage aus den dreißiger Jahren ließ sich die WBG Nürnberg Gruppe auf ein großes Wagnis ein: 1005 Wohnungen waren im bewohnten Zustand energetisch den heutigen wirtschaftlichen und umweltpolitischen Anforderungen anzupassen. Trotz hoher Denkmalschutzaufgaben konnten die Gebäude auf Niedrigenergiehaus-Standard (EnEV-Neubau) gebracht werden.

Die Wohnanlage St. Johannis im Nordwesten Nürnbergs entstand zwischen 1926 und 1932 unter der Regie des damals noch jungen Wohnungsunternehmens WBG und gehört zu den besonders schönen und attraktiven Stadtvierteln. Trotz einfacher Bauweise aufgrund der damals wirtschaftlich schwierigen Zeit erfreuten sich die Wohnungen vergleichsweise hoher Wohnqualität. Weiträumige Innenhöfe und Grün-

anlagen sorgten für ein attraktives Umfeld. Eigens von Künstlern entworfene kleine Figuren und Reliefs sind in die Fassaden und über den Hauseingängen integriert und verleihen neben zahlreichen anderen Gestaltungselementen wie profilierten Fensterleibungen und Gurtgesimsen der Siedlung ihr besonderes Gepräge.

Eine umfangreiche Modernisierung der einzellofenbeheizten Wohnungen

war erforderlich geworden; auch, um das soziale Umkippen der Siedlung in Folge überfälligen Unterhalts zu verhindern. Dabei stand die Erhaltung der vielen kleinen Fassadenkunstwerke und damit auch des städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbildes der Siedlung im Vordergrund.

Denkmalschutz als Auftrag

Gemäß Auflage des Ensembleschutzes, die Originalsubstanz zu erhalten, hätte streng genommen die Fassade nicht gedämmt und kein Kunststoff-Fenster eingebaut werden dürfen. Eine Innendämmung kam nicht in Frage. Nicht nur wegen des sehr hohen finanziellen Aufwandes und der unlösbaren Detailanschlüsse im unzugänglichen Deckenauflegerbereich, sondern auch wegen der dann notwendigen Wohnräumungen in Verbindung mit einer Reduzierung der Wohnfläche. Nach intensiven Vorgesprächen gelang schließlich die Gradwanderung zwischen energetischer Modernisierung und Denkmalpflege. Harald Höger, Bereichsleiter Technik der WBG, erinnert sich an die anfänglichen Schwierigkeiten: »Selbst in unserem Haus gab es Diskussionen, ob man die Fassadendetails so aufwändig erhält. Immerhin



3 *Voher: Die teilweise noch offenen Mini-Loggien waren wärmedämmtechnisch nicht beherrschbar und kaum nutzbar.*



4 *Nachher: Die Loggien wurden im Zuge der Sanierung geschlossen. So wurde mehr Wohnraum gewonnen.*



5 + 6 Alle Nachbildungen von Gestaltungselementen, wie hier eine Fensterleibung, sind Sonderanfertigungen. Mitunter musste das Planungsteam zuvor die optimale Passform ausprobieren.

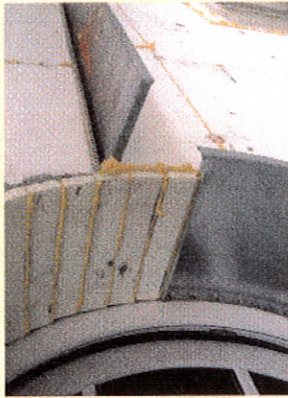


ging es um 1005 Wohnungen. Das ist die Größe eines kleinen Dorfes.“

Dämmung und Gestaltung

Die Außendämmung der Fassade erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (Alsecco). Straßenseitig kamen 6 cm Polystyrol-

Platten (WLG 0,35) mit einem Sillikonharzputz als Oberputz zum Einsatz, giebel- und hofseitig trägt die Dämmstärke 8 cm. Aufgrund des Ensembleschutzes waren keine größeren Dämmstärken zugelassen. Um Wärmebrücken zu vermeiden und das WDVS möglichst lückenlos ausführen zu können, mussten die



7 Originalgetreues Erscheinungsbild und Bauphysik mussten unter einem Hut gebracht werden, wie bei diesem Rundfenster. Damit keine Wärmebrücken entstehen, war besondere Sorgfalt beim Anbringen der Dämmplatten aus Polystyrol gefordert.

wärmetechnisch problematischen Fensterbänke und Gurtgesimse entfernt und rekonstruiert werden. Dazu wurden alle Profile – auch die der belassenen Fensterleibungen – genau ausgemessen und mit Hilfe von Pappschablonen Modelle angefertigt. Diese dienten als Vorlage für die exakte Rekonstruktion aus vorge-



8 Die Gestaltungselemente wurden sorgfältig gereinigt. Darum herum wurde das WDVS ausgespart.



9 Nach der Sanierung wirken die in die Fassade eingestreuten figürlichen Darstellungen wie eingerahmt.



10 Für die Erker wurden die Dämmplatten maßgenau zugeschnitten und genau eingefügt.



11 Die Vielzahl der Erkerformen bestimmt das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung und erfordert Detailarbeit.

fertigten Polystyrol-Elementen mit besandeter Epoxydharz-Beschichtung. Sie sehen heute aus wie die Originalprofile aus Sandstein. Dennoch gab es beim Anbringen der Außendämmung zahlreiche Probleme beim Umgang mit Detailpunkten. An bestimmten Stellen konnten die Fassaden nicht gedämmt werden, da sonst etwa die figürlichen

und floralen Fassadenelemente oder die Sgraffiti zerstört worden wären. Um die künstlerischen Kleinode und Zeitdokumente zu erhalten, wurden diese Details schließlich ausgespart. Lediglich bei einem Gebäude konnte aufgrund des großflächigen Sgraffitos die gesamte Giebelfläche nicht gedämmt werden. Bei einem weiteren Gebäude befinden sich die Sgraffiti ausschließlich im Bereich der Treppenhäuser. Dort wirkt sich die Ausparung wärmetechnisch nicht ganz so gravierend aus. Vor der Modernisierung betrug der U-Wert der Außenwand im Mittel 1,48 W/m²K, jetzt liegt er zwischen 0,3 und 0,42 W/m²K.

Die alten Sprossenfenster wurden durch originalgetreu nachgebaute Kunststoffenster (U-Wert 1,3 W/m²K) mit Wärmeschutzverglasung ersetzt (Rehau). Dabei waren mannigfaltige Fensterformen zu berücksichtigen: Rundfenster, Erkerfenster sowie unterschiedlich große maurische Fensterformen, teilweise sind Fensterläden vorhanden, die vollständig erhalten blieben. Früher offene Klein-Loggien wurden mit Fenstern geschlossen, so dass die Wohnungen Platz hinzugewonnen haben.

Originale Farbigkeit

Auch bei der Gestaltung des Außenputzes hatte die Denkmalpflege das letzte Wort. Zunächst galt es, die Originalfarbtöne zu bestimmen. Nach über achtzig Jahren waren diese durch Verschmutzungen und Veränderungen an den Häusern nicht mehr eindeutig feststellbar. Eine Befunduntersuchung sollte die

ursprüngliche Farbausstattung klären. Untersucht wurden alle Außenflächen wie Fassaden, Sockel, Fensterleibungen und Faschen, Hauseingangstüren, Kellertüren, Gesimse und Schmuckelemente. Die Untersuchung ergab, dass die Fassaden ursprünglich in Rottönen der Oxidrotpalette im so genannten »Nürnberger Rot« und Ockertönen gehalten waren. Dagegen waren Fensterleibungen, Faschen sowie die Gestaltungselemente farblich abgesetzt. Die Hauseingangstüren waren meist braun lasiert und die Kellertüren in Grautönen lackiert. Die Sockel der Türeinfassungen waren ursprünglich steinsichtig und die Putze grob sandig.

Bei der farblichen Gestaltung ging es zum einen darum, den historischen Gesamteindruck der Siedlung weitestgehend wiederherzustellen und zum anderen, die neueren Gebäude und Gebäudeteile aus der Nachkriegszeit einzubinden und gleichzeitig ablesbar zu machen. Trotz Farbkonzeptes entschied sich das Planungsteam des Öfteren spontan für eine bessere neue Lösung; beispielsweise wenn die Farben durch die Putzstruktur an der Fassade sehr verändert erschienen. Denn neben den Farbtönen ist ebenso die Oberflächenstruktur, also die Putzart ausschlaggebend; jedes Putzkorn wirft einen Schatten, der die Farbwirkung beeinträchtigen kann.

Das Partnermodell

Entgegen ursprünglicher Planung konnten die Maßnahmen anstatt in fünf in etwas mehr als drei Jahren

Kurz-Info

Wohnanlage St. Johannis in Nürnberg von 1926 und 1932

Aufgabe: energetische Sanierung auf Neubauniveau nach EnEV Heizwärmebedarf:

ca. 135 kWh/(m²a) vor Sanierung
ca. 70 kWh/(m²a) nach Sanierung

Baukosten: für 1005 WEH, 36,1 Mio. Euro, davon 18,9 Mio. zinsgünstige KfW-Kredite (CO₂-Gebäudesanierungs-Programm)

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH und Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nürnberg

Farbkonzept: Büro Epoque, Erika Simon, Fürth

Generalunternehmer: Arbeitsgemeinschaft Wayss & Freytag Schlüsselfertigbau AG; Hochtief Construction AG, Nürnberg

Dämmarbeiten: V-Tec 2000, Neuburg/Donau, und Gessner GmbH & Co.KG, Nüdlingen

Bauzeit: in vier Bauabschnitten von September 2001, Abschluss der Arbeiten im Dezember 2004

Anne Fingerling
(Jg. 1964) ist seit 1992
als freie Bau-Fach-
journalistin tätig.

realisiert werden. Für den möglichst reibungslosen Bauablauf war ein entsprechendes strategisches Vorgehen und frühzeitige Kommunikation entscheidend – nur so konnte der Balanceakt zwischen zeitgemäßem Gebäudestandard und Denkmalpflege gelingen. Anstatt nur einen Generalunternehmer mit der Ausführung der Bauarbeiten zu beauftragen, entschied sich die WBG für ein Partnermodell: Aus zwei renommierten Baukonzernen wurde eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gegründet. Die Dämmarbeiten wurden als Subunternehmerleistung durch die Firmen V-Tec 2000 und Gessner GmbH & Co.KG ausgeführt. Innerhalb der WBG setzte sich ein Projekt-



12 + 13 Jeder Wohnblock zeichnet sich durch einen individuell gestalteten Hauseingang aus. Nach erfolgter Fassadensanierung kommen die einzelnen Details erst richtig zur Geltung.

(Fotos: WBG Nürnberg)

team aus allen Fachabteilungen zusammen, dessen Vorschläge einem Lenkungsausschuss, bestehend aus der Geschäftsleitung der WBG Nürnberg Gruppe, zur Entscheidung vorgelegt wurden.
Die maximale Bauzeit von rund 10 Tagen pro Wohnung war von Anfang an verpflichtend vereinbart. Für jeden Mieter war ein Ansprechpartner aus dem Bautrupp zuständig; was

bei einer Mieterstruktur aus allen Altersgruppen zwischen 20 und 100 Jahren viel psychologisches Feingefühl erforderte. Die nachhaltige Modernisierung der Wohnanlage St. Johannis wertet das gesamte Stadtviertel auf, und sorgt für eine dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen und den Erhalt der guten Mieterstruktur. <<