

# BERATENDE INGENIEURE

FACHMAGAZIN FÜR PLANEN UND BAUEN



5/6 2014



GREEN BUILDINGS | ZUR ZUKUNFT DES BERUFSBILDES



Nachhaltiger Umbau, Sachsen-Anhalt

## Wernigerode schlägt „Wellen“

von Bärbel Rechenbach

Den mutigen Planern gehört die Welt. Allerdings nur dann, wenn sie Partner an ihrer Seite haben, die bereit sind, spektakuläre Ideen mitzutragen – auch wenn dies zunächst etwas kostet. Die Umgestaltung des Wohngebietes „Stadtfeld“ in Wernigerode zeigt, wie sich derartiger Mut letztlich bezahlt macht: Das Gemeinschaftsprojekt der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW), der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH und des StadtBüros Hunger Berlin erhielt eine der fünf „Goldmedaillen“ im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“. Unverwechselbare Gestaltung gepaart mit einem klugen energetischen Optimierungskonzept veränderten Anblick und Zustand des gesamten Wohngebietes derart, dass in kürzester Zeit ein gravierender Imagewechsel gelang.

### Ausgangspunkt

Die Stadt Wernigerode im Landkreis Harz behauptet von sich, „bunt“ zu sein. Etwa 34.000 Menschen leben hier in einem Häusermix aus wunderschönem Fachwerk, Back- und Feldstein sowie im Plattenbau. Zu letzterem gehört auch das „Stadtfeld“, das größte der drei Wohnkomplexe am Eingangstor zur Stadt. Noch vor kurzem bot es einen tristen Anblick. Auch für die Tausend von Besuchern, die es jährlich ins historische Wernigerode zieht. Von der Hauptstraße kommend, stießen sie zunächst auf die langweilige Betonwand eines langgezogenen 5-Geschossers. Der Blick zum Schloss, das stolz über der Stadt thront, mutete von hier aus fast grotesk an.

Im „Stadtfeld“ leben etwa 4.000 Einwohner in rund 2.500 Wohnungen, die zum Bestand der GWW und der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG gehören. Allein 2.150 Wohnungen des Bautyps IW 64 sind Eigentum der GWW und waren auch nach der Wende begehrt, weil sie bezahlbar waren. 30 % der Wohnungen wurden in den 90er Jahren bereits teilsaniert. Dennoch bestand zunehmend Nachholbedarf, um zeitgemäßen Wohn- und energetischen Standards zu entsprechen. Wie viele derartige Quartiere bundesweit drohte auch das „Stadtfeld“ sozial zu kippen. Immer

mehr Menschen zogen weg von hier, es blieben vor allem die finanziell schlechter Gestellten und ältere Leute.

Deshalb stellte die Kommune 2004 den Antrag, das „Stadtfeld“ innerhalb des Bundesländer-Programms „Soziale Stadt“ zu fördern. Auch die GWW sah darin eine Chance, hier in Zukunft preiswertes Wohnen in guter Qualität anzubieten und die Akzeptanz der Wohnanlage zu erhöhen. Sie ging in die Offensive und beteiligte sich im Juli 2009 mit dem Wohngebiet „Stadtfeld“ am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen 1000+“. Den Auftrag dafür erhielten BBP und das StadtBüro Hunger, das den Prozess stadtplanerisch sowie mediativ begleitete und verschiedenste Akteure zusammenführte.

### Entscheidung

„Für alle Beteiligten bedeutete das eine gewaltige Herausforderung, da werthaltige Sanierung und Aufwerten von Quartieren im sozialen Wohnungsbau eine schwierige unternehmerische Aufgabe darstellen“, meint BBP-Geschäftsführer Dr. Hans-Jürgen Gaudig. „Attraktive Wohnungen zu schaffen, um neue junge und besserverdienende Mieter anzulocken, ohne die Alteingesessenen zu verdrän-







▲ Ausgangszustand im Frühjahr 2012

◀ Blick über „die Welle“ zum Wernigeroder Schloss

gen, braucht viel Gestaltungsfreiheit und Fingerspitzengefühl. Zudem sollte über das KfW-85-Effizienzhausniveau massiv Energie eingespart werden, um Förderkredite zu erhalten.“ Er erinnert sich noch genau daran, wie er mit der Projektleiterin, der Architektin Emilia Kuczkowska, vor der „Betonwand“ stand und sie auf die Idee der „Welle“ kam. Sie meinte, eine gestalterische Möglichkeit wäre doch, die oberste Etage so zurückzubauen, dass sie sich wellenartig in die Topografie der Harzer Landschaft einpassen könnte.

Die einen waren von diesem Vorschlag begeistert, andere skeptisch, da sie enorme Kosten befürchteten. Die GWW entschied sich dennoch für das BBP-Konzept und setzte damit Zeichen für ähnliche Großsiedlungen, investierte 15 Mio. Euro aus Eigenmitteln, Preisgeld und Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sowie KfW-Darlehen. Begünstigt wurde die GWW-Entscheidung außerdem durch das aktuelle niedrige Zinsniveau.

### Umbau

Um die „Wellenform“ der Gebäude zu erreichen, wurden an fünf Häusern im Walther-Grosse-Ring Dach und Dremmel zurückgebaut und Geschosse von fünf auf drei reduziert. Die Fassade in einem gebrochenen Weißton, farbig unterschiedliche Brüstungen sowie abgehängte Balkone untermalen die Gestaltungsidee.

Das neue Dach entstand mittels einer Holzkonstruktion. Die neuen Geschosse wurden aufgemauert und ausgeformt. Es entstand ein Plattenbau mit neun Dachgeschosswoh-



▼ Ansicht nach der Modernisierung



► Das neue Stadtfeld



▲ Eines der neuen Bäder



▲ Wohnraum unterm „Wellendach“



nungen und eingeschnittenen Terrassen, die einen einmaligen Blick auf den Harz bieten. Vier Innen- und zwei Außenaufzüge, sowie überwiegend stufenlose Erdgeschosse führen insgesamt zu 98 barrierefreien Wohnungen. Zuvor existierten nur 20 im Bestand der 3.000 Wohnungen. Teilweise wurde das Erdgeschoss durch Geländeregulierungen stufenlos erschlossen, was dem Wohnmilieu und der Altersstruktur im Wohnkomplex besser gerecht wird. Einerseits zogen nach dem Umbau neue, jüngere Leute mit Kindern ein, andererseits blieben viele der älteren Anwohner hier wohnen. „Einen Schwerpunkt in unseren Planungsar-

beiten setzten wir in optimierte Grundrisse. Wir reduzierten die Wohnungsanzahl von 254 auf 190. Waren es zuvor sechs unterschiedliche Wohnungstypen, sind es jetzt 25. Diese Vielfalt und vor allem die neun Dachterrassenwohnungen zogen sofort Besserverdienende an. Insgesamt können die Mieter jetzt zwischen Ein- bis Fünfraumwohnungen mit 25 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup> wählen. Wir haben ein sehr gutes Wohnungsangebot geschaffen, das unterschiedlichsten Nachfragen entspricht,“ wie Gaudig resümiert. Ein neues Wohn- und Lebensgefühl herrsche jetzt im „Stadtfeld“. Auch Dank der völlig neuen Qualität des Wohnumfeldes. Land-

schaftsarchitekt Andreas Brümmel setzte die „Welle“ ins richtige Abendlicht und mit kreativen Bepflanzungen, Pflasterwegen und vielen Sitzplätzen generell gekonnt in Szene.

#### Energieeffizienz

Die architektonische Seite war nur ein Aspekt, um die Wohnqualität anzuheben. Entscheidend für die GGW waren vor allem Maßnahmen, um die Gebäude gemäß der Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 85 energetisch zu ertüchtigen. Was sich nicht zuletzt auf eine spürbare Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter auswirken sollte. Zum Einsatz kamen deshalb ein 14 cm starkes Wärmedämm-



▲ Tiefpunkt der Welle Fotos: BBP Andreas Zeise

### Ergebnisse

Der erste Bauabschnitt ist inzwischen wie geplant fertiggestellt. Jüngste Messergebnisse bestätigen den Erfolg, von dem alle Mieter profitieren. Nach der Sanierung ist der Jahres-Endenergiebedarf um etwa 50 % von 132 auf 65,4 kWh/m<sup>2</sup>a gesunken. Der Heizwärmebedarf verringerte sich nachweislich von 105 auf 41 kWh/m<sup>2</sup>a, also um 60 %. Der Primärenergiebedarf wurde von 51 auf 27 kWh/m<sup>2</sup>a gesenkt, demnach um die Hälfte. „Allein das sollte die GWW ermutigen“, so Dr. Gaudig, „den eingeschlagenen Weg aus energie-

tischer Sanierung, verbessertem Wohnumfeld und intelligentem Energiemanagement fortzusetzen“. Schon kurz nach dem Umbau wurde der sanierte Teil des „Stadtfelds“ nicht nur zum angesagten Ort für bezahlbares, sondern auch für attraktives Wohnen in Wernigerode. Dr. Gaudig: „Ich hätte auch selbst gern eine Dachterrassenwohnung gehabt, doch die sind alle vermietet.“

### Autorin:

**Bärbel Rechenbach,**  
Freie Fachjournalistin, Berlin

### ▼ Abendliche Illumination der Wohnwelt

Verbundsystem, mit Mineralwolle wärme- gedämmte Dach- und Kellerdecken sowie Treppenträume und wärmetechnisch entkoppelte Balkone sowie eine dichte Gebäude- hülle. Außerdem wurden die alten Fenster durch neue mit einem Uw-Wert von 1,3 W/m<sup>2</sup>K ersetzt.

Die Installation eines differenzdruckgeregel- ten Abluftsystems – allerdings aus Kostengrün- den ohne Wärmerückgewinnung – sowie der hydraulische Abgleich mindern den Energie- verbrauch erheblich. Die nahe gelegenen Stadtwerke versorgen die Häuser mit Heizwärme und Warmwasser über Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung.

