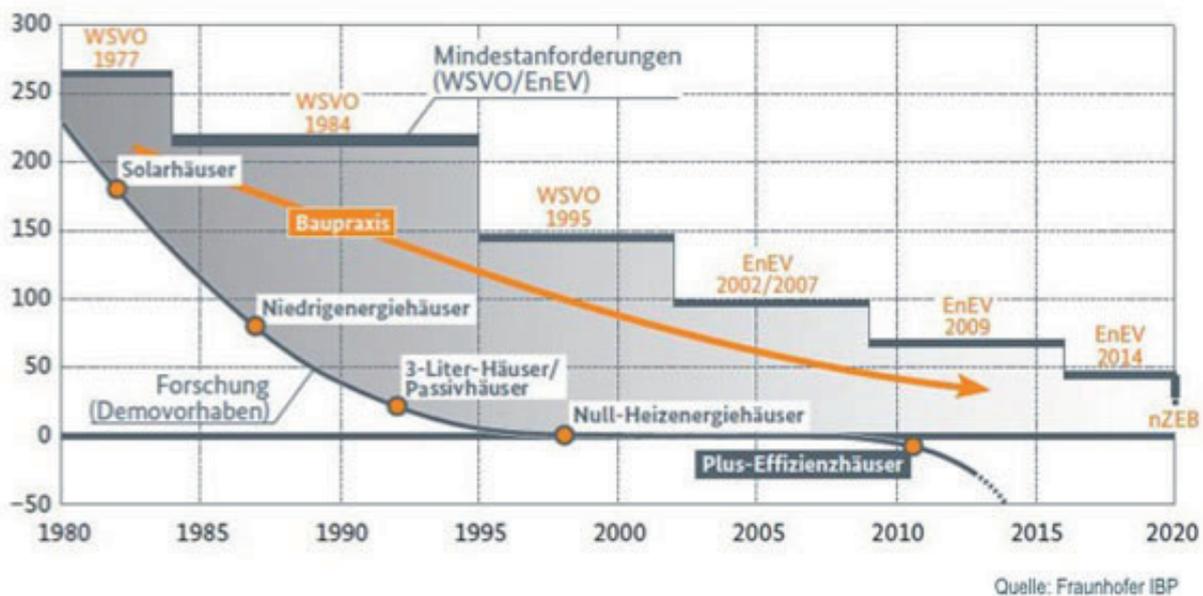


Architektur | News

Sanierung, Umnutzung und Reaktivierung – Praxisbeispiele und Modellprojekte

Eine alte Dorfschule wird zum multiplen Haus, Mieterbeteiligung optimiert einen *Sanierungsprozess*, dazu ein Modellprojekt mit 35 Ein- und Mehrfamilienhäusern: Die unterschiedlichsten Projekte beleuchtete die *DETAIL* Fachveranstaltung »Sanierung – Wohnen im Bestand« für 45 Teilnehmer im Tapetenwerk Leipzig. Unterstützt wurde die Veranstaltung von den Partnern *FDT – Flachdachtechnologie* und *BASF*. Ideeller Partner waren das *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* und die *Forschungsinitiative Zukunft BAU*.

Asmus Schiewers vom Büro für urbane Entwicklung gab als Forschungsbegleiter bei der Forschungsinitiative *Zukunft BAU* einen kurzen Einblick in Forschungsschwerpunkte und Aufgaben, wie beispielsweise die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Bauwesens im europäischen Binnenmarkt oder die Beseitigung bestehender Defizite im Bereich technischer Innovationen. Anschließend stellte Schiewers einige Praxisbeispiele und Modellvorhaben aus dem Netzwerk *Effizienzhaus Plus* vor.



Vergleich der Energiebilanz von Demovorhaben (Forschung), Baupraxis und gesetzlichen Mindestanforderungen (WSVO/EnEV)

Seit 2012 werden hier bundesweit ca. 35 Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser als Modellvorhaben

gefördert. Neben Neubauten werden auch Altbauanierungen begleitet, die eine besondere Herausforderung bei der Erreichung des Energiestandards darstellen. Schriewers nannte hier das Aktivhaus B10 Stuttgart von Werner Sobek als ein besonders wegweisendes Modellvorhaben zum Thema »Energie für den Altbau«.



Aktivhaus B10 in Stuttgart, Architekt und Foto: Werner Sobek

Die Leitidee des Projekts war es, die gebaute Umwelt, Mobilität und nachhaltige Energieerzeugung miteinander zu verknüpfen. Das Gebäude erwirtschaftet dank eines dynamischen und selbstlernenden Gebäudeautomationssystems doppelt so viel Strom aus nachhaltigen Energiequellen wie es selbst benötigt. Mit dem erzielten Energieüberschuss werden zwei Elektroautos und das unter Denkmalschutz stehende Weißenhofmuseum (ehemaliges Wohnhaus des Architekten Le Corbusier) versorgt. Dank des speziellen Wandaufbaus aus voll trennbaren Komponenten ist das Haus zu 100 % recyclebar.

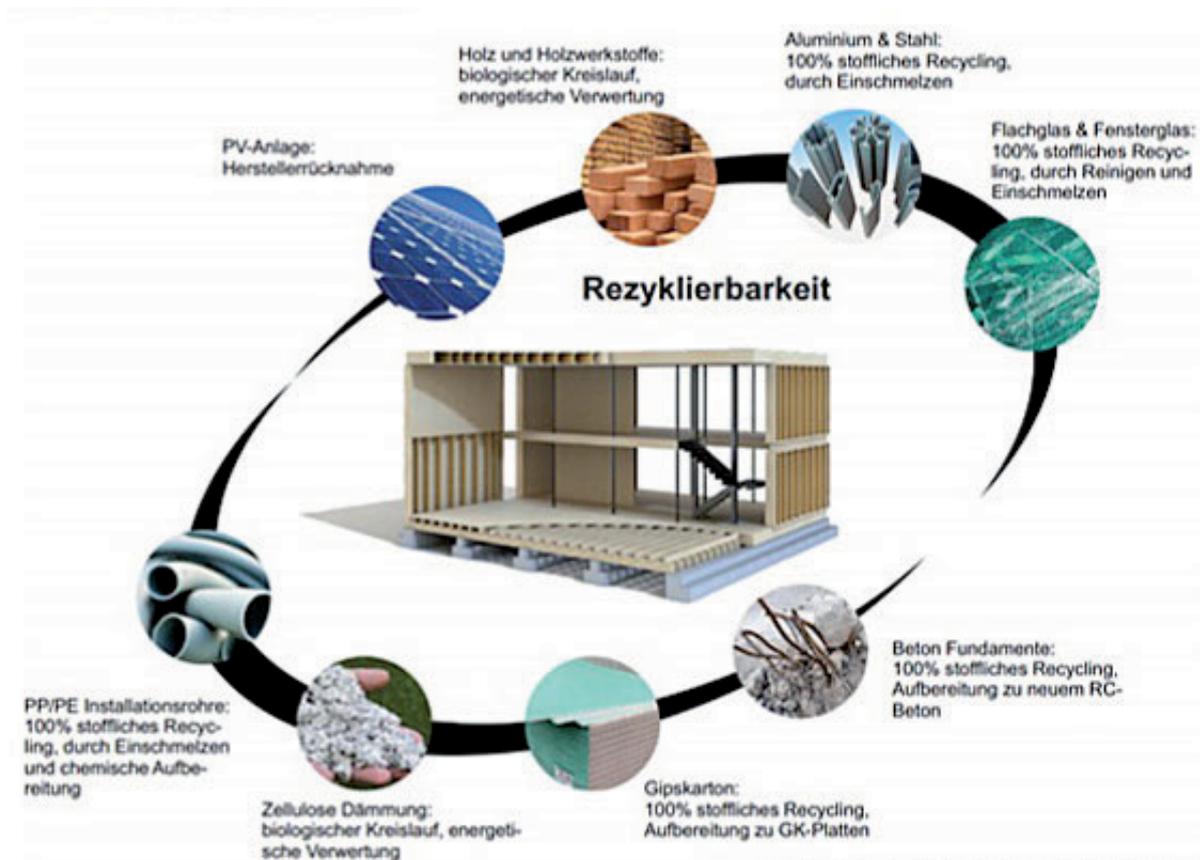


Abb.: Werner Sobek, WSGreen Technologies und ILEK

Referentin Jana Reichenbach-Behnisch berichtete von der Planung und Umsetzung ihres

Sanierungsprojekts Tapetenwerk (ca. 4400 m² Fläche). Die konzeptionelle Idee war es, die historische Fabrikanlage aus der Gründerzeit schrittweise auszubauen und preiswerte, aber professionelle Ateliers, Büros, Coworking-Spaces und Wohnungen für Künstler, Architekten oder Designer zu schaffen.



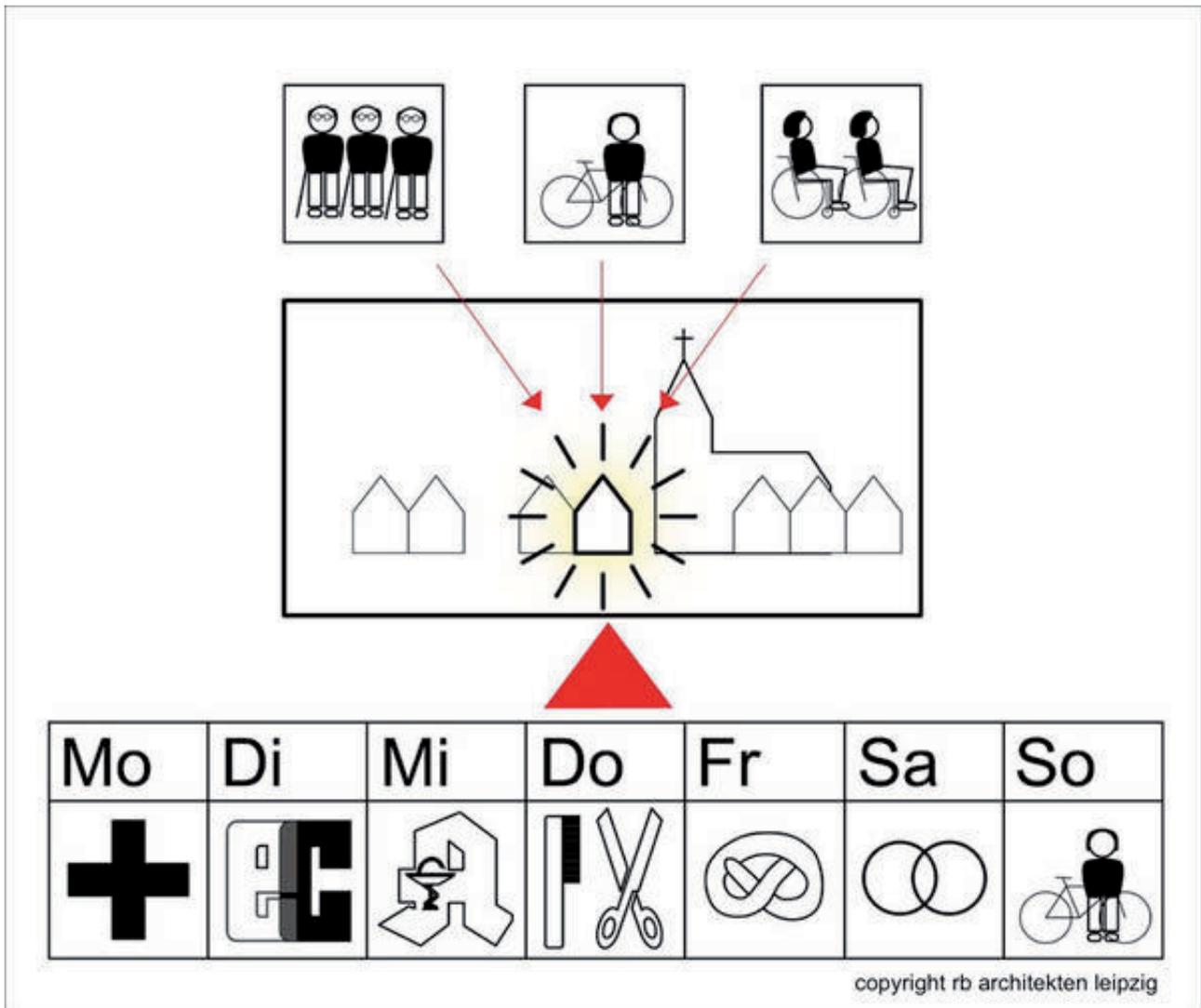
Hof des Leipziger Tapetenwerks, Foto: Kirsten Nijhof

Günstige Mieten, große Räume, gute Verkehrsanbindung und flexible Nutzungsmöglichkeiten waren der essentielle Mehrwert für die zukünftigen Nutzer. Der Ausbauzustand rückte dabei erst mal in den Hintergrund, während der Fokus auf der Sanierung beschädigter Bereiche, dem energetischen Ausbau sowie der Einhaltung der Brandschutzrichtlinien lag. Der industrielle Charakter der Anlage konnte dabei erhalten bleiben. 2012 wurde das Tapetenwerk in die Good-Practice Datenbank der Netzwerkreihe »wie weiter arbeiten – ARBEITSORTE DER ZUKUNFT« der Bundesstiftung Baukultur aufgenommen.



Tapetenwerk, Eingang, Foto: regentaucher.com

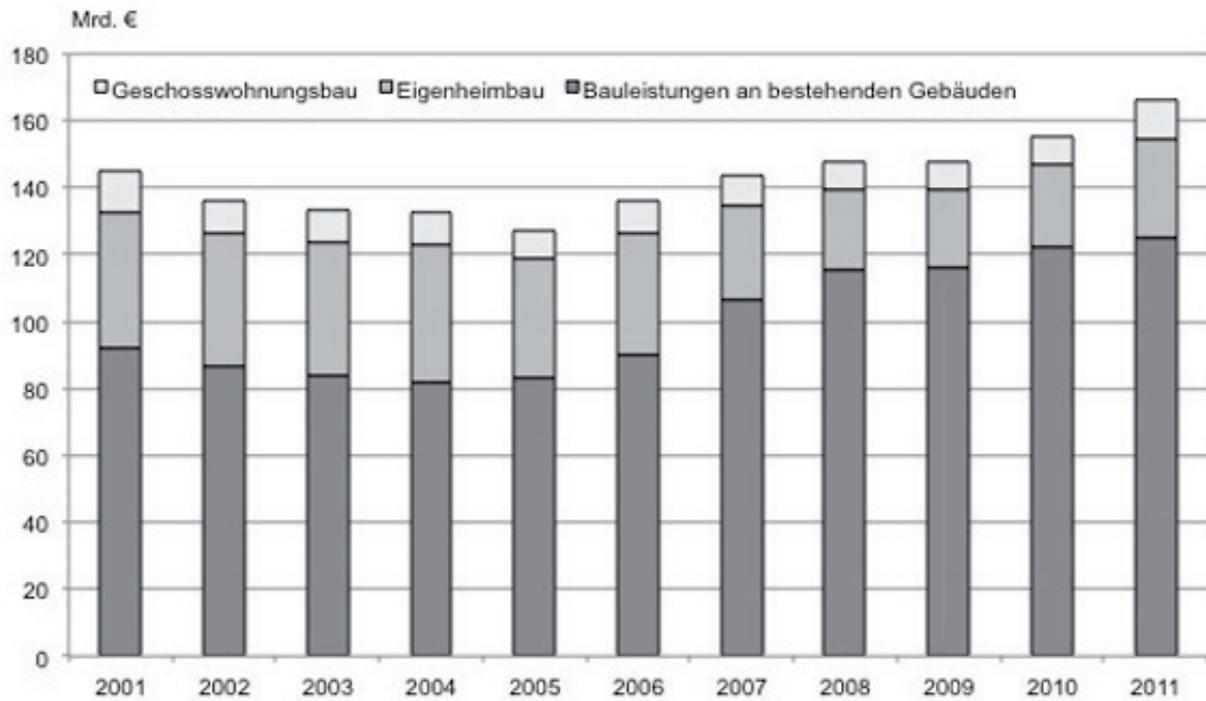
Des Weiteren gab Jana Reichenbach-Behnisch einen kurzen Einblick in ihre Forschungsprojekte zur Umnutzung und Reaktivierung von Bestandsbauten. Sie zeigte Lösungsansätze zur Aktivierung von Kleinstadtzentren durch eine Kombination von erfolgreichen Modellen aus Großstädten und ländlichen Regionen auf.



Icons Multiples Haus: rb architekten

Bei Ihrer Begleitforschung »Alte Dorfschule m.H. - Vom Leerstand zum Multiplen Haus« beschäftigte sich Jana Reichenbach-Behnisch mit der Entwicklung eines Multiplen Hauses, das u.a. innovative Ideen wie »Sharing« und »Coworking« adaptiert und so flexibelste Nutzungen ermöglicht.

Umfassende Sanierungen verursachen aufgrund fehlender Information und Kommunikation und durch Termin- und Kostendruck oft Konflikte zwischen Mietern und Baubeteiligten. Die steigende Anzahl an Sanierungsprojekten erfordert hier ein abgestimmtes Projektmanagement und gezielte Mieterbetreuung, besonders da in den meisten Fällen die Mieter während der Maßnahmen im Gebäude wohnen bleiben.



Quelle: BMVBS (2012), eigene Darstellung

Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro

Prof. Racky (Universität Kassel) gab aktuelle Einblicke in seine Forschung rund um proaktive prozessorientierte Mieterbetreuung. Anhand von verschiedenen Best-Practice-Modellen zur kooperationsorientierten Abwicklung umfassender Sanierungen wurden erfolgskritische Teilprozesse der Projektabwicklung festgelegt und daraus Handlungsempfehlungen entwickelt.

Dieser Maßnahmenkatalog ermöglicht es, das Projektmanagement individuell an gegebene Sanierungsbedingungen anzupassen.

Id. Nr.	Checkliste „Aufgaben Mieterbetreuer“	nicht erforderlich	erforderlich	Bemerkungen
1.	• Abhalten von regelmäßigen Mietersprechstunden (Anzahl pro Woche: _____, Uhrzeit: _____)	✓	✓
2.	• Individuelle Mieterinformationen, Terminankündigungen, Terminabstimmungen mit Mietern ⇒ Individualgespräche ⇒ Aushänge ⇒ Wurfverordnungen	✓	✓
3.	• Beschwerdemanagement	✓	✓
4.	• Abhalten von Mieterinformationsveranstaltungen/ Mieterversammlungen (Anzahl: _____, Turnus: _____)	✓	✓
5.	• Organisation des Umzugs der Mieter für die Dauer der Bauzeit in den jeweiligen Wohnungen ⇒ in Leerwohnungen innerhalb des Bestands ⇒ in Pensionen/Hotels ⇒ Zwischenlagerung und Schutz von Einrichtungsgegenständen	✓	✓

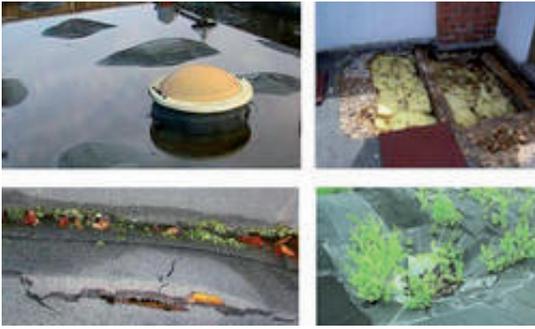
Id. Nr.	Checkliste „Maßnahmen in den während der Bauarbeiten bewohnten Wohnungen“	nicht erforderlich	erforderlich	Bemerkungen
1.	• Schutz vor Staub und Beschädigungen ⇒ Staubwände (stabile Folie auf Unterkonstruktion, raumhoch) ⇒ Staubdichtung in Zimmer- und Wohnungstüren (stabile Folie in Türrahmen verklebt, Durchschlupfmöglichkeit) ⇒ Fußbodenabdeckung (Malenlies o. ä.) ⇒ Abdeckung von Einrichtungsgegenständen und Sanitärobjekten (Folien, falls erf. stoßfeste Holzplatten) ⇒ Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Einrichtungsgegenständen und Möbeln (Küchen, E-Geräte, Schränke etc.)	✓	✓
2.	• Schutz vor Lärm ⇒ Generelle Begrenzung der Arbeitszeiten auf feste Wochentage (Mo.-Fr.) und Uhrzeiten ⇒ Begrenzung der lärmintensiven Arbeiten auf feste Uhrzeiten (frühester Beginn, Mittagsruhe, spätestes Ende) ⇒ Begrenzung des Betriebs von Radios etc. durch Mitarbeiter des AN	✓	✓

Optimiertes Standard-Prozessmodell der Mieterbetreuung im Planungs- und Bauprozess

Quelle: Federowski, Universität Kassel

Racky betonte, dass mit Hilfe dieses optimierten Standard-Prozessmodells ökonomische Einsparungen erreicht, Störungen während des Bauvorhabens reduziert und zugleich die

bestehenden Mietverhältnisse leichter aufrecht erhalten werden können.



Beispiele für Schadensfälle bei Flachdächern, Fotos: FDT-Flachdachtechnologie

Martin Meyer, Leiter der Anwendungstechnik von Veranstaltungspartner FDT – Flachdachtechnologie, präsentierte in seinem Vortrag Beispiele für Flachdachsanierungen und Neubauten. Anschaulich stellte er die häufigsten Gründe für Sanierungsmaßnahmen dar und erläuterte die einzelnen Schritte einer erfolgreichen Flachdachsanierung.

Für eine gründliche Untersuchung des kompletten Altdachaufbaus (Bestandsaufnahme) müssen laut Meyer Unterkonstruktion, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung und eventuelle Auflasten überprüft und berücksichtigt werden.



Beispiel Flachdach-Sanierung, Wohnhaus Manaton, Dartmoor/England, Foto: FDT – Flachdachtechnologie

Über spezielle Berechnungsprogramme (z. B. Wufi) kann eine Austrocknung des Schichtenaufbaus unter verschiedensten Bedingungen (Auflasten, Verschattung, Regenhäufigkeiten, etc.) simuliert werden. Als einige der wichtigsten Grundregeln für ein langlebiges Flachdach nannte Meyer die Verwendung von hochwertigen Materialien, umfassende Planung, fachgerechte Verlegung und regelmäßige Wartungen. Meyer lieferte den anwesenden Architekten sehr nützliche Hinweise zur Praxis bei der Flachdachsanierung.

Referentin Faraneh Farnoudi von Hild und K Architekten unterstrich in Ihrem Vortrag ebenfalls die immer stärkere Bedeutung von Sanierungs- und Umbauprojekten auch im Hinblick auf CO2-Bilanz, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit. Am Beispiel des Reaktivierungsprojekts Bikini Berlin zeigte sie exemplarisch die Herausforderungen und Möglichkeiten auf, die die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles begleiten können.



Freitreppe Bikini Berlin, Foto: Franz Brück, Berlin

Das Bikini Berlin, das von den Architekten Paul Schwebens und Hans Schoszberger 1955 erbaut wurde und aus dem »Bikinihaus«, »großem Hochhaus«, »kleinem Hochhaus« und »Zoopalast« bestand, war bis in die 70er Jahre ein Zeichen für den wirtschaftlichen Aufschwung und ein Meilenstein für den kreativen Aufbruch der Bundesrepublik Deutschland. Ein wichtiger Aspekt war es laut Farnoudi, bei der Sanierung die von den Architekten gewollte Leichtigkeit und Transparenz der Gebäude zu erhalten bzw. wieder zum Vorschein zu bringen. Um ein Stück der alten Substanz in den neuen Bauzustand zu retten und damit Kontinuität herzustellen, wurden z. B. die Original-Glasflächen des Gebäudes geschreddert und als Zuschlagstoff im Putz der neuen wärme gedämmten Gebäudeteile verwendet.



Bikini Berlin an der Budapester Straße, Foto: Franz Brück, Berlin

Neben der Herausforderung, das Bikini an die aktuellen Brandschutzrichtlinien anzupassen und gravierende statische Probleme zu beheben, konnte dank neuer Lösungsansätze auch der Niedrigenergiestandard erreicht werden. Das Bikini-Areal vereint heute Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Gastronomie, Ruhezeiten, Kinos und ein Hotel unter seinen Dächern.

Die Veranstaltung machte einmal mehr sehr deutlich, dass die Sanierung von Bestandsbauten in vielerlei Hinsicht an Bedeutung gewinnt. Umdenken und neue, flexible Lösungsansätze sind notwendig, um allen Anforderungen bei Sanierungen beispielweise bei Energieeffizienz und Einhaltung von Denkmalschutzvorgaben gerecht werden zu können. DETAIL begleitet das Thema Sanierung auch im Jahr 2015 weiter und wird die Veranstaltungsreihe deutschlandweit mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten fortführen.

Von Bettina Sigmund 10.02.2015

Aktivhaus , Altbau , Energetische Sanierung , Flachdach , green , Industriebau , Sanierung , Umnutzung , Wohnungsbau