



MODERNISIERUNG

Modernisierung und Aufstockung an der
Sudetendeutsche Straße in Straubing

Bauherr:

Städtische Wohnungsbau GmbH Straubing
Günther Krailinger

Architekt:

Querluft Architekten
Bernd Bornschlegl und Andreas Schleich
Straubing



Ende 2008 erhielt das Architekturbüro querluft architekten gbr aus Straubing den Auftrag, sich mit der Generalsanierung der Wohnanlage „Sudetendeutsche Straße“, die sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau GmbH befindet, auseinanderzusetzen. Die drei- bis fünfgeschossigen Gebäude aus der ersten Hälfte der 1960er Jahre mit zusammen 94 Wohnungen waren in die Jahre gekommen. Wesentliche Mängel waren die Einzelraumheizung mit Ölöfen, mangelhafte Wärmedämmung, sehr knappe Grundrisse mit kleinen Räumen und schmale, kaum nutzbare Balkone. Schlechte Wohnqualität und ständig steigende Nebenkosten machten die Wohnanlage einerseits für neue Mieter unattraktiv, andererseits reduzierte sich die Zahl der alteingesessenen Bewohner aus der Bau-

ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN IN NIEDERBAYERN

zeit der Häuser allmählich. Ergebnis dieser Entwicklung war ein zunehmender Leerstand und die drohende soziale Entmischung des Quartiers. Die geringe Kaltmiete von nur 3,00 Euro/m² deckte zu dem kaum mehr den Unterhalt der Gebäude.

Um dem sozialen Anspruch eines Städtischen Wohnungsunternehmens gerecht zu werden, sollte die Warmmiete nach der Sanierung weitgehend unverändert bleiben. Also musste eine Verschiebung hin zu geringeren Nebenkosten und höherer Kaltmiete erfolgen. Aus diesen Rahmenbedingungen ergab sich ein finanzierbarer Kostenrahmen von 1.000 Euro/m² Wohnfläche. Anschließend wurden die inhaltlichen Schwerpunkte festgelegt. Die energetische Optimierung der Gebäudehülle sollte Werte ergeben, die 30% unter dem Standard eines Neubaus liegen. Die Anpassung der Wohnungszuschnitte an zeitgemäße Wohnstandards bedeutete größere, aber dafür weniger Räume und ausreichende Abstellflächen in den Wohnungen. Die Umorganisation der Grundrisse ermöglicht bessere Orientierung der Wohnungen zur Sonne, zusätzlich sollte jede Wohnung einen eigenen Balkon erhalten. Mit dem Angebot neuer, großzügiger Penthousewohnungen als Aufstockung der bestehenden Gebäude wurde die soziale Durchmischung des Gebiets gefördert.

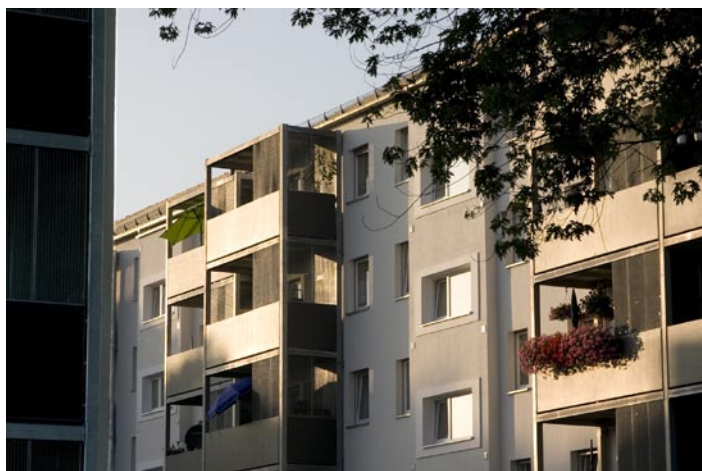


Foto Querluft Architekten

Es erwies sich als Glücksfall für das Projekt, dass die Stadt Straubing zeitgleich das mit Mitteln der Bayerischen Staatsregierung geförderte Modellprojekt „Energie aus Abwasser“ vorantrieb. Dabei wird aus der Abwärme des städtischen Hauptkanals Heizwärme gewonnen. So war es möglich, die Wohnungen weitgehend CO₂-neutral zu beheizen und mit Brauchwasser zu versorgen.

Um die angebotene regenerative Energie optimal nutzen zu können, ist die technische Ausstattung

Fortsetzung Sudetendeutsche Straße

der Gebäude auf die Wärmeerzeugung im Niedertemperaturbereich abgestimmt. Fußbodenheizungen ermöglichen niedrige Vorlauftemperaturen, eine kontrollierte Wohnraumlüftung, dezentral mit Einzelgeräte in den Räumen, minimiert die Lüftungswärmeverluste und verbessert die Luftqualität.



Mit der Sanierung erhielten alle Baukörper ein einheitliches, markantes Erscheinungsbild. So wird die Wohnanlage in ihrem städtebaulichen Zusammenhang wieder besser erlebbar. Die gedämmten Fassaden wurden lichtgrau verputzt, die unterschiedlichen Einzelfenster der Lochfassaden durch leicht erhabene, glatt gespachtelte und weiß gefasste Putzrisalite optisch zu einheitlichen Bändern zusammengefasst. Bei den vorgestellten Stahlbauten, Balkone und Eingangsüberdachungen, wurde in Material und Farbe differenziert zwischen tragenden Teilen und Verkleidungen. Die Ausführung erfolgte in verzinktem Stahl und anthrazitfarbig beschichtetem Stahlblech.

Auch die Aufstockungen aus verputzten Holzrahmenwänden folgen im Grundsatz diesem gestalterischen Konzept. Lediglich die eigenständige Dachform als Pulldach und die über die ganze Gebäudelänge durchlaufenden Loggien machen den Neubau kenntlich. Die frei stehende Nahwärmzentrale bildet mit ihrer dunkelgrauen Putzfassade einen deutlichen Kontrast zum Weiß der Wohngebäude.

Aus der sparsamen Bauweise der Nachkriegszeit ergaben sich vielfältige technische Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Projekts. Die Traglast der Elementdecken aus Ziegel war bereits so ausgereizt, dass alle Bodenaufbauten einschließlich

der Fußbodenheizung nur im Trockenbau realisiert werden konnten. Durchbrüche in Tragwänden waren nur eingeschränkt möglich. Die Balkonanlagen wurden im Ganzen vorgefertigt und montiert, sie stehen auf eigenen Fundamenten vor den Gebäuden, denn eine Abhängung war statisch nicht realisierbar.

Die Maßnahme war unterteilt in zwei unmittelbar aufeinander folgende Bauabschnitte. Die letzte sanierte Wohnung wurde im April 2011 übergeben. Während des Umbaus wurden die Mieter in leer stehende Wohnungen der Städtischen Wohnungsbau GmbH umgesiedelt. Sie kehrten nach Fertigstellung überwiegend in ihre angestammten Wohnungen zurück.

Mit der Sanierung der Gebäude erfolgt auch eine Umgestaltung der Freiflächen. Die Neuordnung von Wegen, Grünanlagen und Stellplätzen unterstützt die Gestaltungseinheit des Wohnquartiers. Mit der Modernisierung erfuhr die Wohnanlage an der Sudetendeutsche Straße in Straubing eine wesentliche Stärkung der Identität.



Der vorgegebene Kostenrahmen konnte erfreulicher Weise exakt eingehalten werden. Wirtschaftliche und dennoch hochwertige Modernisierungsmaßnahmen sind für die Bestandsentwicklung eines Wohnungsunternehmens von sehr großer Bedeutung.