

Baukonstruktionen/Bauelemente

Ganzheitliche Sanierung in Pforzheim verlief mustergültig

Die aufwendige Sanierung von zwei Gebäuden in der Erbprinzenstraße 3, 3 a+b im Zentrum Pforzheims ist abgeschlossen. Alle 18 Wohneinheiten der 53 Jahre alten Häuser wurden komplett modernisiert – und das bei bewohntem Zustand. Die Gebäude erfüllen nun höchste energieeffiziente Ansprüche. Die Sanierung verlief mustergültig, weil die Pforzheimer Bau und Grund GmbH und die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Wohnungswirtschaft an einem Strang zogen und trotz eines straffen Zeitplans alle Herausforderungen meisterten.



Gebäude nach Komplettsanierung; alle Fotos ARGE WoWi

Die Pforzheimer Bau und Grund bietet heute fast 6.600 Pforzheimer Bürgern ein Zuhause mit gutem Wohnraum zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis. Für die Modernisierungsmaßnahmen an den drei Gebäuden in der Erbprinzenstraße investierte das Wohnungsunternehmen insgesamt 1,2 Millionen Euro. Der Dialog mit ihren Mietern liegt der Pforzheimer Bau und Grund stets am Herzen. Für die Sanierungszeit war er noch wichtiger, denn alle baulichen Maßnahmen fanden während voller Bewohnung statt. Um diese große Herausforderung zu meistern und die Belastungen für die Menschen so niedrig wie möglich halten zu können, wurden die Mieter frühzeitig in der Mieterversammlung über alle anstehenden Schritte informiert und mit dem Projektpartner vertraut gemacht. „Über das Sanierungsvorhaben, die Umsetzung und die Beteiligung verschiedener Baufirmen wurden wir umfangreich informiert“, erklärt Mieter Gerhard Ruppert. „Die Sanierung ist den Verantwortlichen trotz längerer Bauzeit gut gelungen.“

[Maßnahmen](#)

Nachhaltige Energieplanung dank EBZ

Nach guten Erfahrungen in der Vergangenheit fiel die Wahl der Verantwortlichen auch für dieses Projekt auf die ARGE Wohnungswirtschaft als Partner. Für eine nachhaltige Energieplanung vertraute die Pforzheimer Bau und Grund dem Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ) als unabhängigen und neutralem Energieberatungsdienstleister. Die ARGE Wohnungswirtschaft ist Mitglied im EBZ und übertrug die komplette energetische Begleitung und Dokumentation der Energieagentur. Somit konnte das Projekt durch die KfW gefördert werden.

[Energieplanung](#)

Modernisierungsmaßnahmen absolut reibungslos umgesetzt



Bauzustand vor Sanierung

Die branchenübergreifende ARGE Wohnungswirtschaft vereint Unternehmen, die in der Lage sind, Gebäude in ihrer Gesamtheit zu betrachten, sich fachlich abzustimmen und die zukunftsorientierten baulichen Maßnahmen zu koordinieren. Dadurch werden Ressourcen konsequent genutzt, optimiert und Synergien geschaffen. So wurden auch mit der Pforzheimer Bau und Grund Lösungskonzepte erarbeitet. Die Rechnung mit den sorgfältig geplanten Einzelschritten ging für alle Beteiligten voll auf. „Mit der Arbeit der ARGE Wohnungswirtschaft sind wir voll und ganz zufrieden“, erklärt Lothar Hein, Technischer Leiter der Pforzheimer Bau und Grund. „Die Ansprechpartner waren in je-

Synergie

der Projektphase stets für uns erreichbar. Bei den verschiedenen Terminen vor Ort war immer ein Vertreter der Arbeitsgemeinschaft dabei.“ Auch Ulrich König, Geschäftsführer des EBZ betont: „Die Arbeiten sind sehr gut verlaufen. Das Projekt ist ein Musterbeispiel für andere Sanierungen.“

Gebäude entsprechen dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard 55

Die Sanierungsmaßnahmen an den drei Gebäuden in der Erbprinzenstraße schufen eine verbesserte Energieeffizienz und ein rundum komfortableres Wohnen für die Mieter. Dank der neuen, verbesserten Gebäudehülle und der zeitgemäßen Heizungsanlage werden die Mieter fortan bis zu 70 Prozent Energie einsparen können. Als erster Schritt wurden die Außenwände der Häuser mit Polystyrol-Dämmplatten verkleidet, denn eine effektive Dämmung ist unerlässlich für eine energetische Sanierung. Dabei kamen Dämmsysteme der Firma Schwenk Putztechnik GmbH & Co. KG und der Linzmeier Bauelemente GmbH zum Einsatz. Der darauf folgende mitteldickschichtige, mineralische Putzaufbau kann Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben. Somit wird Algen- und Pilzbewuchs auf der Fassade verhindert. Die Optik findet großen Gefallen bei Mietern und Anwohnern.

Außenwand

Wärmemengen- und Kaltwasserzähler erleichtern Abrechnung



Ansicht nach Fertigstellung

Parallel zu den Dämmarbeiten erhielten die Gebäude neue, dreifach verglaste Fenster der aluplast GmbH, die dank ihrer optimierten Bautiefe von 70 Millimetern ohne bauliche Veränderungen eingesetzt werden konnten. Abluftgeräte in den Küchen und Bädern sorgen außerdem für den raschen Abtransport feuchter, geruchsbelasteter Raumluft. Dafür wurden Geräte des Typs ELS der Firma Helios Ventilatoren GmbH & Co. KG installiert. Neben der Einrichtung der Lüftungsanlagen wurde auf ein neues Heizsystem umgestellt. Jede Wohnung erhielt einen Wärmemengen- und einen Kaltwasserzähler, die per Funk ausgelesen werden und die Abrechnung der Heizkosten und des Wassers erleichtern. Zudem wurden Wärmehzähler installiert, die die Gesamtwärme für die Warmwasserbereitung

Fenster

messen. Für das Abrechnen der Heizkosten und des Wassers ist der Messdienstleister Kalorimeta AG & Co. KG verantwortlich. Den Mietern stehen in Zukunft außerdem eine Gästewohnung zur Verfügung, in der auswärtige Familienangehörige und Freunde bequem untergebracht werden können.

Neues Erscheinungsbild dank Vielzahl von Maßnahmen

Als Nächstes wurden qualitativ hochwertige, sehr beständige Bodenbeläge in Buchenholzoptik der Objectfloor Art und Design Belags GmbH verlegt. Die Hansa Metallwerke AG lieferte moderne Armaturen für die Bäder, die über eine individuell einstellbare Heißwassersperre verfügen, was vor Verbrühungen schützt und zum Energiesparen beiträgt. Das Warmwasser erhält jede Wohnung von einer eigenen Frischwasserstation. Die Stationen des Heiztechnik-Systemanbieters Viessmann Werke GmbH & Co. KG erwärmen Wasser nach dem Durchlaufprinzip. Ein designorientiertes Türkommunikationssystem des Elektroinstallationstechnik-Spezialist Busch-Jaeger Elektro GmbH sorgt für hohen Bedienkomfort und maximale Sicherheit. Durch die Renovierung der Treppenhäuser und das Einsetzen neuer Eingangstüren wird sofort beim Betreten der Häuser ein freundlicher Eindruck erweckt. Den Abschluss der Rundumsanierung bildeten ab Frühjahr 2013 das Anbringen moderner Balkone der Balko Balkonkonstruktionen GmbH und die Neugestaltung der Grünanlagen mit ihren Wegen.

Warmwasser

Sanierung gemeinsam mit Bewohnern optimal umgesetzt

Der engen Zusammenarbeit der Pforzheimer Bau und Grund mit der ARGE Wohnungswirtschaft ist es zu verdanken, dass die aufwendige Sanierung der Häuser im vollbewohnten Zustand absolut reibungslos vorstättend und die offizielle Schlüsselübergabe wie geplant im September 2013 stattfinden kann. Hein und König heben hervor, das Projekt sei vor allem aufgrund der fachlich kompetenten Bauleitung so hervorragend gelaufen. Die Bauleitung unter Stephan Zettelmayer setzte den straffen Zeitplan für alle Arbeiten um. Die terminliche Koordination funktionierte bestens und die Gewerke der ARGE Wohnungswirtschaft arbeiteten ideal miteinander. „Bei so vielen verschiedenen Baufirmen ist die zeitliche Abstimmung nicht immer einfach“, erklärt Bewohner Ruppert. „Dies ist den Verantwortlichen aber gut gelungen.“ Nicht zuletzt trug die offene Kommunikation mit den Bewohnern zum Gelingen des Sanierungsprojektes bei. König erklärt: „Es wurde versucht, die Belastung für die Mieter so gering wie möglich zu halten. Aber eine solche Sanierung verursacht natürlich eine Beeinträchtigung. Die Stimmung unter den Bewohnern war trotzdem sehr positiv.“ Das bestätigt auch Ruppert: „Die Schönheitsreparaturen wurden reibungslos umgesetzt, das wurde auch schon von Außenstehenden an mich herangetragen. Die Belastungen der Sanierungszeit und die anstehende Mieterhöhung sind bei diesem Ergebnis schnell vergessen.“

Bauleitung

Auch Hein sieht den Projektverlauf positiv: „Ich habe von keinerlei Störfällen vor und während der Arbeiten gehört. Die Bewohner haben sich positiv über den Ablauf der Modernisierungsmaßnahmen geäußert.“

Friedemann Kuppler

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de