Baukonstruktionen/Bauelemente

Weniger Energieverbrauch, mehr Wohnkomfort

Mehrwert für die Mitglieder schaffen und das genossenschaftliche Wohnen nachhaltig für alle Altersgruppen ermöglichen: Das war und ist die Strategie der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG. Ein Großteil der rund 1.600 Wohnungen stammt aus den 1950er- bis 70er-Jahren, sodass die Themen Instandhaltung und Modernisierung bei den Aktivitäten eine große Rolle spielen. Eine zeitgemäße Wärmedämmung und einen neuen Look erhielten unlängst vier Wohngebäude im Gräfenbergweg in Kirchheim. Dadurch wurde der Endenergieverbrauch deutlich gesenkt und der Wohnkomfort spürbar gesteigert.

Sockleausbildung; Foto Knauf

Modernisierung

1919 wurde die KRB Genossenschaft als Bezirksgenossenschaft Kirchheim unter Teck eGmbH gegründet; ein Meilenstein in der langen Geschichte war die Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit der Baugenossenschaft Plochingen eG zur heutigen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Jahr 2012. An die 3.400 Mitglieder hat die Kreisbau heute und bewirtschaftet rund 1.600 Wohnungen. Davon stammen über 500 aus der Zeit von 1949 bis 1959, rund 800 aus der Zeit von 1960 bis 1980 und circa 200 aus der Zeit danach. Entsprechend wichtig ist für die Genossenschaft neben der Bautätigkeit die Wahrung und Modernisierung des Gebäudebestandes, um den Mitgliedern auch künftig attraktiven Wohnraum bieten zu können.

„Das Interesse an Wohnungen der Genossenschaft ist ungebrochen hoch“, so Ulrich Lippmann, Bauleiter bei der Kreisbau. Um für die Zukunft gewappnet zu sein, berücksichtigt die Genossenschaft bei ihren Planungen die demografische Entwicklung und gestaltet deshalb einen Großteil der Bestandswohnungen so, dass diese „von Menschen aller Altersgruppen“ bewohnt werden können. Insgesamt flossen 2013 rund vier Millionen Euro in laufende Reparaturen, Umzugswohnungen, Sanierung im Bestand (900.000 Euro) und Modernisierungen (2.000.000 Euro). Zur Finanzierung der energetischen Sanierungen nimmt die Kreisbau unter anderem zinsgünstige Fördermittel aus dem KfW-Programm in Anspruch. Mit der Erstellung der Energieausweise ist das Büro für Bautechnik und Gebäudeenergieberatung Gerd Kicherer aus Beuren beauftragt.

Zu den 2013 realisierten Projekten gehört die Modernisierung von vier Gebäuden im Gräfenbergweg in Kirchheim aus dem Jahr 1962 mit insgesamt 96 Wohnungen – und zwar unter optischen wie auch energetischen Aspekten. Zum einen konnte durch ein Knauf Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) der Endenergiebedarf auf unter 100 kWh/m² und Jahr gesenkt, zum anderen durch das Anbringen neuer, größerer Balkone zusätzlich der Wohnkomfort gesteigert werden. Anstatt drei stehen den Mietern nun acht Quadratmeter Fläche zur Verfügung. Insgesamt investierte die Kreisbaugenossenschaft rund 1,8 Millionen Euro in den Erhalt der Gebäude; 750.000 Euro davon entfielen auf die Fassadendämmung. Zur Umsetzung wurde ein KfW-Kredit „Energieeffizient Sanieren“ beantragt; die restliche Summe aus Eigenmitteln finanziert.

KUNSTWERK CARLSHÜTTE

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • Schleswig-Holstein

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon

www.facebook.com/NordArt • www.kunstwerk-carlshuette.de

Sanierte Gebäude; Foto Knauf

In den Jahren zuvor waren im Gräfenbergweg bereits kleinere Sanierungsmaßnahmen erfolgt: So wurden 1998 die Fenster ausgetauscht, im Jahr 2000 erfolgte die Dämmung der obersten Geschossdecken, zehn Jahre später wurden auch die Kellerdecken gedämmt. Als größte Schwachstellen erwiesen sich die Balkonplatteneinbindung an der Geschossdecke (Wärmebrücke) sowie die unzureichende Dämmung an der Deckenstirn. Auch gab es Schimmelprobleme in den Wohnungen. Lippmann: „Unser Ziel war der Gesundheitsschutz der Bewohner, aber auch eine Reduktion der Heizkosten durch eine wärmebrückenfreie Fassadenhülle und damit eine Wohnwertsteigerung."

Thermisch entkoppelte Balkone

Vorgestellte Balkone; Foto Knauf

Entkopplung

Dazu wurden in einem ersten Schritt die alten Balkone entfernt und die neuen thermisch entkoppelt: Sie stehen jetzt eigenständig auf neuen Fundamenten. Danach ging es an die Dämmung der 6.000 Quadratmeter großen Fassadenflächen mit dem WDVS Knauf WARMWAND Basis. Durch diese Maßnahme konnte der U-Wert der Außenwand auf 0,20 W/m²K gesenkt werden. Zum Einsatz kamen hauptsächlich EPS-Platten Nut + Feder Grau mit 140 mm Dämmstärke (WLG 032), des Weiteren der mineralische Kleber Lustro mit Gewebearmierung sowie als Oberputz der mineralische Scheibenputz Knauf Mamorit SP 260 (3 mm); für die farblich abgesetzten Flächen ein Glattputz.

„Es gibt auch Bereiche mit 80-mm-Dämmung und WLG 022 – an den Balkonrückseiten", erklärt Markwart Heuer, der mit seinem Stuckateurgeschäft Heuer & Kolbenschlag aus Holzmaden mit der Ausführung beauftragt wurde. Der Traditionsbetrieb ist für die Kreisbau seit Langem ein „fachkundiger, zuverlässiger und schlagkräftiger" Partner. Durch die Balkone war ein lichtes Maß vorgegeben, wodurch das WDVS angeglichen werden musste. Fenster und Rollläden sollten bei der Modernisierung erhalten bleiben; deshalb wurden die Fensterlaibungen um rund fünf Zentimeter verringert und anschließend gedämmt. Der Sockel wurde mit Perimeter-Platten gedämmt, mit Knauf SM 700 geklebt und armiert und anschließend mit Knauf Noblo (2 mm) – einem mineralischen Edelputz mit Marmorkorn – beschichtet. Im erdberührten Bereich wurden die Dämmplatten im 45-Grad-Winkel abgeschrägt; zusätzlich verhindert Knauf Marmorit Sockeldicht das Eindringen von Feuchtigkeit.

Den Brandschutzbestimmungen entspricht die Kreisbau durch das Anbringen einer umlaufenden Brandbarriere aus Mineralwolle-Lamellenplatten Knauf Volamit. Mit dem gleichen Ziel wurden außerdem die Treppenhausbrüstungen und seitlichen Einfassungen der Treppenhausfenster in Steinwolle ausgeführt. Da die Wohnungen vorher keine Küchenlüftung hatten, haben die Handwerker im Zuge der Renovierungsarbeiten Löcher vorgebohrt, Gitter eingesetzt und das Ganze anschließend gedämmt. So kann bei einer Wohnungsrenovierung bzw. einem Mieterwechsel schnell, und ohne großen Aufwand, ein Durchbruch erfolgen.

Harmonisch abgestimmtes Farbkonzept

Den dekorativen Abschluss der Modernisierungsarbeiten bildete der Farbanstrich der Fassade mit der Silikonharzfarbe Knauf Autol. Hier wurde von Knauf eigens ein auf die Balkonverkleidungen der Firma Trespa abgestimmtes Farbkonzept entwickelt, um ein möglichst harmonisches Gesamtbild zu erzielen. Jede Fassade wurde mit vier unterschiedlichen Tönen aus der gleichen Farbfamilie gestrichen. Die Gebäudeecken sind in einem dunkleren Farbton abgesetzt, die Giebelflächen blieben weiß.

Viel wichtiger als die sichtbaren Veränderungen sind jedoch die energetisch relevanten. So konnte durch die Modernisierung der Endenergiebedarf der Gebäude – bezogen auf die Gebäudenutzfläche – von ehemals 149 kWh/(m²a) auf 91,6 kWh(m²a) gesenkt werden und der Primärenergiebedarf von 194 kWh/(m²a) auf 120,4 kWh/(m²a). Entsprechend dieser Werte reduzierten sich die CO2-Emissionen von 60,7 auf 37,5 kg/(m²a). Die Bewohner, die vorab bei einem Informationsabend und im Bauverlauf durch diverse Schreiben auf dem Laufenden gehalten wurden, profitieren von den Einsparungen und dem gewonnenen Wohnkomfort. Im Gegenzug wird rund ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Mietzins moderat angehoben – „in geringem Umfang und sozial verträglich“, wie die Kreisbau betont.

Knauf

Bautafel

Bauherr:	Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, Kirchheim unter Teck
Energieberatung:	Gerd Kicherer Bautechnik und Gebäudeenergieberatung, Beuren
Ausführung Fassade:	Heuer & Kolbenschlag GmbH, Holzmaden
Fachberatung:	Markus Brosch, Bernd Knölle, Knauf Gips KG

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de