

Baukonstruktion/Bauelemente

Modernisierung von Siedlungshäusern

Acht Mehrfamilienhäuser, Ende der 1960er-Jahre erbaut, bilden den Kern der Grotenkampsiedlung im Süden Dortmunds. Sie umfassen 108 Wohneinheiten in Größen zwischen 65 und 85 m². 2011 fiel die Entscheidung, das nicht nur optisch in die Jahre gekommene, sondern auch unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäße Quartier zu modernisieren – ein Langzeitprojekt, dem der Eigentümer, die GWG Hombruch-Barop eG aus Dortmund, viel Zeit und Engagement widmete. Im Herbst/Winter 2014 werden die Arbeiten endgültig abgeschlossen sein.



Siedlungshäuser modernisiert;
alle Fotos Rockwool

Die Modernisierung wurde in vier Bauabschnitte unterteilt, denn das Aufgabenheft der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft war gut gefüllt: Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser sollten neu gedämmt, modern gestaltet und mit Balkonen ausgestattet werden. Neue Fenster mit Dreifach-Verglasung sollten eingebaut werden, die Dachdämmung und Dacheindeckung warteten auf eine komplette Erneuerung und zusätzlich sollten die Dachgauben erweitert und bekleidet werden. „Hinzu kam eine vollständige Neugestaltung der Eingangs- und Treppenhaussituationen sowie der Außenanlagen“, erläutert Dirk Scheffler, für die Modernisierung verantwortlicher Architekt bei der GWG Hombruch-Barop eG. „Viele der Arbeiten konnten nur von Frühjahr bis Herbst durchgeführt werden und so haben wir die Bauabschnitte in den vergangenen drei Jahren nach und nach ‚abgearbeitet‘. Mit der Fertigstellung in diesem Jahr liegen wir im Plan und ich denke, das Endergebnis kann sich sehen lassen.“

Wärmeschutz

Nicht nur optisch aufgewertet

Die Grotenkampsiedlung ist im direkten „Vorher-Nachher-Vergleich“ zu einem „schmucken“ Wohnquartier geworden. Helle Fassaden mit mineralischem Edelkratzputz, hochwertige Aluminiumbalkone, zahlreiche Zinkbekleidungen und natürlich die gepflegten Außenanlagen werben das Viertel sichtbar auf.



Ansicht vor der Sanierung

Doch auch im heute nicht mehr sichtbaren „Kern“ der Modernisierungsmaßnahmen hat die GWG auf Qualität gesetzt – auch dort, wo es eventuell günstigere Alternativen gegeben hätte. „Soweit es möglich war, haben wir auf mineralische Baustoffe gesetzt. So wurden zum Beispiel alle Fassaden mit einem vollmineralischen Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Das hat mehrere Gründe: einmal ergibt die gemäß DIN 4102 nichtbrennbare Steinwolle als Dämmkern ihren Beitrag zum vorbeugenden baulichen Brandschutz. Zum anderen wollten wir bewusst – das gilt auch für die Schrägdachmodernisierung und die Kellerdeckendämmung – diffusionsoffene Dämmstoffe einsetzen, um die nach wie vor gute Bausubstanz weiterhin zu schützen und langfristig aufzuwerten. Speziell an der Fassade sorgt der schwerere mineralische Putz für ein zusätzliches Plus an Schallschutz. Die GWG fühlt sich heute mehr denn je dem Nachhaltigkeitsgedanken verpflichtet, deshalb wählen wir bevorzugt Baustoffe aus, die auch bei der Entsorgung in der Zukunft punkten können.“

Die Außenwände der Häuser in der Grotenkampsiedlung bestehen aus 300 mm dicken Hohlraumziegeln und erhielten im Zuge der Modernisierung durchgängig eine 160 mm starke Dämmung mit der „Speedrock II“ Putzträgerlamelle des Herstellers Rochwool. Insgesamt 240 mm wärmedämmende Steinwolle schützen das Schrägdach: Zusätzlich zu einer 140 mm dicken Zwischensparrendämmung („Klemmrock 035“) wurde auf den Sparren mit 100 mm starken „Masterrock 035“-Platten gedämmt. Die Gauben erhielten eine Außendämmung mit jeweils 140 mm „Masterrock 035“. Gegen Wärmeverluste von unten schützt eine 60 mm dicke Kellerdeckendämmung („Rockfon Facett“) aus ebenfalls nichtbrennbarer Steinwolle.

Dämmung

Intelligente Sanierungsplanung schafft Investitionsspielräume

„Zusammen mit den anderen Modernisierungsmaßnahmen erreichen wir theoretisch KfW-70-Standard. Viel wichtiger aber waren uns die Rückmeldungen der Mieter und die Entwicklung der Heizkosten in den bereits abgeschlossenen Bauabschnitten nach den jeweiligen Heizperioden. Hier konnten wir uns über eine jährliche Kostenreduzierung um 40 Prozent freuen. Und viele Bewohner berichten uns von einer deutlich gestiegenen Behaglichkeit in den Wohnräumen. Aus meiner Sicht kann man insbesondere bei intelligenter Sanierungsplanung durchaus hochwertige Baustoffe – statt nur preisgünstiger Produkte – einsetzen, ohne dass dadurch das Gesamtbudget für die Modernisierung überschritten wird“, ist Dirk Scheffler überzeugt.

Frauke Gast