

Bauen

Wittenberge – Historisches Eckhaus nach 15 Jahren Leerstand kernsaniert – neue Grundrisse für 17 Miet-Wohnungen

Das Jahnschulviertel von Wittenberge ist eines der geschichtsträchtigen Vorzeigevierviertel der Stadt an der Elbe, im Nordwesten von Brandenburg. Zwischen dem Goethe- und dem Schillerplatz liegt ein Gründerzeit-Kleinod an der Goethestraße Ecke Stein-Hardenberg-Straße. Es ist ein denkmalgeschütztes, aber durch langen Leerstand desolates Wohnhaus aus dem Jahr 1909. Dieses sollte nun nach langem Leerstand wieder ins Leben zurückgeholt werden. Gefördert mit Landesmitteln, wurde das historische Äußere erhalten und innen mit 17 modernen Mietwohnungen



Gute Adresse: Das Gründerzeithaus an der Goethestraße 7 im Jahnschulviertel. Neue Balkone, historische Details, so erwacht die denkmalgeschützte Fassade zu neuem Leben. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

...verschiedenster Größen ausgebaut. Bei der Sanierung legte der Bauherr, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH einen starken Fokus auf ein gesundes Wohnklima und die Einhaltung der Energieeinsparverordnung mittels effektiver Innenraumdämmung – ein perfekter Einsatz für TecTem® Insulation Board Indoor.

Der Altbau in der Goethestraße 7 ist mit rund 1.250 m² Wohnfläche einer der größten seiner Art in Wittenberge. Er kündigt nicht nur durch seine Architektur von der früheren Pracht und dem Reichtum der Stadt während des Industrialisierungszeitalters, aber auch von der Schrumpfung und dem Strukturwandel der Neuzeit. Doch die Zeit des Leerstandes und vernagelter Fensteröffnungen sollte ein Ende haben. Der Bedarf an barrierefreien, energetisch sanierten Wohnraum war vorhanden. In einer Kooperation zwischen dem brandenburgischen Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der städteigenen Wohnungsbaugesellschaft (WGW mbH) wurde das Gebäude nun kernsaniert. Die Zusammenarbeit zwischen Land und Stadt besteht schon seit 2015, die Goethestraße 7 ist das dritte und bislang größte Projekt. Insgesamt 3,2 Mio. Euro, teils als Städtebauförderung und teils als Darlehen, stellte das Land zur Verfügung, rund 300.000 Euro steuerte die WGW bei.

Ein langer Weg begann

Das Ziel der vollständigen Wiederinstandsetzung des Gebäudes war zweigeteilt: So galt es einerseits, den Stil der prächtigen Gründerzeit und damit auch das Stadt- und Straßenbild des Jahnschulviertels zu erhalten und weiter aufzuwerten, andererseits sollte moderner und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Mit dem Projekt beauftragte die WGW als Bauherr die auf Sanierungen spezialisierte Wittenberger Architektin Jeannine Meierholz. „In der Zeit des Leerstands wurden zwar einige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt“, erzählt sie, „dennoch war das Gebäude in einem Zustand, der einen hohen Sanierungsaufwand vermuten ließ.“ Das Dach war schon mehrfach repariert worden, trotz alledem jedoch in Teilbereichen einsturzgefährdet. Bei der Begehung mit dem Holzschutzgutachter fand dieser Schwamm- und Insektenbefall in vielen Holzteilen. „Letztendlich mussten wir die alten Holzbalkendecken vollständig entfernen, auch viele Innenwände und die Fenster waren nicht mehr erhaltenswert.“ Besonders herausfordernd war, dass die Wände teilweise auf den zu entfernenden Holzbalken standen, was die Entkernung erschwerte und in Verbindung mit der Erneuerung aller Geschossdecken zu einem Bauverzug von ca. vier Monaten führte. „Doch es sind gerade diese unvorhersehbaren Dinge, die die Arbeit mit Altbauten so spannend machen. Und bisher gab es auch immer eine Lösung für jedes Problem“, sagt die Architektin.

Bautafel

Objekt: Wohngebäude Goethestraße 7, Wittenberge

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW)

Architektur: Jeannine Meierholz, Wittenberge

Verarbeiter: Wolfgang Duwe Hausmeisterdienst & Wohnungsinstandsetzung, Wittenberge

Schritt für Schritt zum Ziel

Nach der Entfernung der maroden Holzsubstanz wurden sukzessive neue Ziegeleinhangdecken eingezogen, der Dachstuhl wurde vollständig saniert. Gleichzeitig nutzte die Planerin die umfassenden Rückbaumaßnahmen für strukturelle Verbesserungen. So hatte das Gebäude ursprünglich zwei Treppenaufgänge, die nun zusammengelegt wurden. Der dadurch gewonnene Platz wurde für einen innenliegenden Aufzug mit umlaufendem Treppenhaus genutzt, der vom Keller bis ins Dachgeschoss fährt.

Ein weiterer Aspekt des Projekts betraf die Fassaden. Straßenseitig unter Denkmalschutz stehend, galt es, diese schonend zu erhalten und zu reparieren. „So haben wir die alten Ziegelfassaden sorgfältig auskratzt, neu verfugt und hydrophobiert“, erzählt Jeannine Meierholz. Das bedeutete auch, dass die energetisch notwendige Dämmung des Bauwerks auch hier von innen erfolgen musste. „Und während auf der Straßenseite eine Innendämmung vom Denkmalschutz vorgeschrieben war, haben wir uns auf der Rückseite aus freien Stücken dafür entschieden“, so Meierholz. Auch das dortige Klinkermauerwerk durfte aus ästhetischen Gründen bleiben.

Effiziente Innendämmung mit TecTem®

Während das Bauwerk in puncto Holzbaustoffe schon für manche Herausforderung gesorgt hatte, bot das Mauerwerk der Wände keinen Anlass zur Sorge. „Die Bausubstanz war verhältnismäßig gut, Steine und Mörtel in Ordnung“, sagt die Architektin. Im Erdgeschoss als 49er-Wand erstellt, verjüngen sich die Wände nach oben. Nach einer entsprechenden bauphysikalischen Untersuchung und Festlegung der Wärmeleitgruppe entschied man sich für eine Innendämmung der Stärke 100 mm. Das Material der Wahl war TecTem®, das Raumklimasystem der KNAUF AQUAPANEL GmbH.



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT



Einfaches Aufkleben: Die TecTem© Platten werden mit dem systemeigenen Klebspachtel vollflächig verklebt. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

Natürliches Material für gesundes Wohnen

TecTem® ist mehr als nur eine Innendämmung. Vielmehr wurde es als Raumklimasystem entwickelt, das für Wärmeeffizienz und gesundes Wohnklima in allen Räumen sorgt. Seine Basis ist der mineralische, zu 100 % natürliche Rohstoff Perlit, ein Vulkanglas. Das diffusionsoffene, kapillaraktive Material verfügt über den höchsten AW-Wert der Branche – also die beste Feuchtigkeitsaufnahme innerhalb einer bestimmten Zeit. Außerdem sind die Platten faserfrei und nicht brennbar. Durch ihre guten physikalischen Eigenschaften beeinflussen die TecTem® Dämmplatten alle Wohlfühlfaktoren eines Raumes positiv: Sie schaffen gute Wärmedämmung, sorgen für ausgeglichenes Raumklima und beugen so Schimmelpilzbefall vor. Durch ihre natürliche Dämmwirkung tragen sie maßgeblich zu behaglichen Wohntemperaturen bei und ihre starke Kapillarität reguliert effektiv die Luftfeuchte. TecTem® nimmt erhöhte Feuchte auf und gibt sie verzögert wieder in den Raum ab. Diese Fähigkeit zum Feuchtemanagement macht das System auch bei der Sanierung von Altbauten wie der Goethestraße 7 zu einer Lösung mit Mehrwert.

Verarbeitung leicht und zeitsparend

Mit der Ausführung der Dämmarbeiten war das Wittenberger Unternehmen Wolfgang Duwe Hausmeisterdienst & Wohnungsinstandsetzung beauftragt, das später auch die Malerarbeiten im Gebäude übernahm. Durchschnittlich vier Trockenbauer der Firma Duwe waren dabei im Einsatz. Projektleiter David Goltz erzählt: „Wir haben sukzessive Stockwerk für Stockwerk gearbeitet, immer abhängig vom Baufortschritt der neuen Zwischendecken.“ Dass die Materialwahl auf TecTem® fiel, hatte sein Unternehmen mit beeinflusst. „Wir kannten das System schon von früheren Projekten und waren vor allem vom einfachen Handling sehr angetan“, so Goltz. So lassen sich die Platten ganz einfach per Fuchsschwanz oder sogar mit dem Cutter passgenau zuschneiden. „Wir brauchten also kein Spezialwerkzeug, und der Zuschnitt ging leicht und schnell. Auch ließen sich etwaige Überstände ganz einfach mit dem Schleifbrett abtragen.“

Für noch mehr Zeiteinsparung und Reibungslosigkeit im Sanierungsprozess sorgt der Systemgedanke von TecTem®. So gehören zum System alle erforderlichen Komponenten zur Fertigstellung einer kompletten Wand. Das beginnt mit dem Grundputz zur Vorbereitung des Mauerwerks. Darauf werden dann mit dem TecTem® Klebspachtel die Platten vollflächig verklebt, dann grundiert und mit dem ebenfalls zum System gehörigen Innenputz und der entsprechenden Armierung verputzt. Speziell für die Fensterlaibungen

gehören außerdem die TecTem® Laibungsplatten zum System, die dabei helfen, Wärmebrücken effektiv zu verhindern. „In der Goethestraße 7 haben wir alle Systemkomponenten aus einer Hand genutzt“, sagt David Goltz, „nur der Endanstrich kam später von einem anderen Hersteller.“ Insgesamt verbauten die Spezialisten des Unternehmens Duwe rund 700 m² TecTem® Insulation Board Indoor..



Gute Aussichten: Aus einem Sanierungsfall ist moderner Wohnraum mit Charme entstanden – und gesundem Raumklima. Fußbodenheizungen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung, neue Holzfenster, so wird Wohnen attraktiv. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

Moderner Wohnkomfort hält Einzug

Dank der kapillaraktiven Innendämmung wird die relative Luftfeuchte des Innenraumes auf natürliche Weise reguliert – so waren die Weichen für ein modernes Wohlfühlklima in den neuen Wohnungen der Goethestraße 7 gestellt. Die insgesamt 17 Wohneinheiten umfassen unterschiedlichste Größen und Grundrisse, von der 1- bis zur 4-Raum-Wohnung, in Größen von 40 bis 107 m². Alle verfügen entweder über Balkone oder Terrassen, aus den oberen Stockwerken mit attraktivem Ausblick über das Jahnschulviertel. „Dabei ist die Ausstattung für Mietwohnungen auf einem hohen Standard“, erzählt die Architektin Jeannine Meierholz. „Es gibt pro Zimmer regelbare Fußbodenheizungen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Außerdem haben wir eine moderne Brennwerttherme im Keller und unterstützende Solaranlagen auf dem Dach.“ Auch die neuen Holzfenster entsprechen der aktuell höchsten Wärmeschutzklasse. In puncto Gestaltung stehen vor allem die anthrazitfarbenen und weißen Großformatfliesen in den Bädern und die hochwertigen Vinyl-Fußbodenbeläge ins Auge – und machen die Wohnungen so auch optisch attraktiv.

Neuer alter Glanz im Jahnschulviertel

Die Nachfrage auf dem Wittenberger Wohnungsmarkt nach gut sanierten Wohnungen ist sehr groß, eine Vermietung der Wohnungen daher unproblematisch. In der Goethestraße 7 ist mit der Sanierung eine perfekte Symbiose gelungen: Außen die wiederbelebte Pracht der Gründerzeit und innen ein topmoderner Standard mit werthaltiger Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort, der auch in Zukunft alle Anforderungen erfüllen wird.

Christian Schröder