

THEMA DES MONATS

Wirtschaftlich durch Nagelplattenbinder Tonnendach und Plattenbau

Dem Plattenbau eilte lange Zeit der Ruf voraus, zwar günstig gebaut, aber nicht gerade attraktiv zu sein. Diese Meinung ändert sich derzeit, u. a. auch weil Wohnungsunternehmen wie die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH in diese Gebäude investieren und sie aufwerten. Sowohl alte als auch neue Mieter sollen sich hier wohlfühlen.



Bärbel Rechenbach
freie Journalistin
Berlin

Die Stadt Lübbenau im Süden des Landes Brandenburg besteht aus einer Alt- und einer Neustadt. Zwei Stadtteile, wie sie unterschiedlicher nicht sein können: Der historische Altstadt kern mit barockem Schloss und Spreewaldhafen lockt

jährlich Millionen Touristen aus aller Welt hierher. Das Satelliten-Plattenbauviertel stammt aus den 1960er Jahren und entstand damals fast zeitgleich mit dem Braunkohlekraftwerk, das infolge der neuen Tagebauanlagen nahe Lübbenau gebaut wurde. Bergarbeiterfamilien siedelten sich an und vervierfachten die Einwohnerzahl der Stadt in wenigen Jahren sprunghaft - von 5.600 auf 24.000.

Das Kraftwerk wurde in den 1990ern geschlossen, viele Menschen zogen weg. Doch viele kommen jetzt wieder zurück in die Heimat, suchen bezahlbaren, modernen Wohnraum. Für die Wohnungs-

baugesellschaft WIS eine Herausforderung, denn die meisten Wohnungen - etwa 3.700 - zählen hier zu deren Bestand. Auch der dominante 180 m lange, 5-geschossige Plattenbau in der Geschwister-Scholl-Straße mit 150 Wohnungen, 15 Eingängen und einem Durchgang nach 120 m gehört dazu.

Neues Dach aufgesetzt

„Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde das Gebäude innen wie außen saniert. Es erhielt neue Fenster, Türen und eine Wärmedämmung. Bäder und Küchen wurden gefliest und die Heizungs-

Das neue Dach des Plattenbaus passt ins Umfeld





Holzverbund mit Nagelplatten



Die Nagelplattenbinder werden mit Aluminiumdachplatten verkleidet

anlage modernisiert“, berichtet Annett Merting, Projektleiterin der WIS. Doch das ist schon fast 20 Jahre her. Das gesamte Neubaugebiet hat sich indes enorm verändert. Einige Plattenbauten wurden abgerissen, neue Grünanlagen entstanden; wieder andere Häuser wurden teilrückgebaut, mit neuen Grundrissen versehen und qualitativ sehr verbessert. Das Programm „Stadtumbau Ost“ zahlte sich aus. „Da fiel unser riesiges Gebäude schon aus dem Rahmen und passte vom Äußeren her nicht mehr in die Landschaft“, so Merting. Zudem beschwerten sich Mieter über feuchte Stellen im Hausflur.

Das mit Bitumen-Dachbahnen abgedeckte, leicht geneigte Flachdach war undicht geworden. „Dazu muss man wissen“, so die Projektleiterin, „dass dieser DDR-Wohnungsbautyp P2 ein Flachdach mit Innenentwässerung besitzt.“

Wirtschaftliche Lösung

Die WIS beschloss, das Wohngebäude zu sanieren, ohne danach die Mieten zu erhöhen. Das wiederum setzte eine architektonische Lösung voraus, die sich rechnet. Gemeinsam mit dem Calauer Planungsbüro Jochintke wurde nach einer wirtschaftlichen

Variante gesucht, die sich zudem in kurzer Bauzeit umsetzen ließ. Die Planer schlugen ein halbrundes Tonnendach vor, das auf das alte, nunmehr instandgesetzte Flachdach gesetzt werden sollte. Das passte optisch gut zur Architektur des benachbarten Einkaufszentrums „Kolosseum“.

Vormals hatte die WIS bereits an einem anderen Bauvorhaben einen Dachstuhl gerichtet – jedoch traditionell gezimmert. Da die Mieter in der Schollstraße während der Bauphase wohnen blieben, waren kurze Montagezeiten gefragt. Deshalb wählten die Planer für das Projekt ein Dachtragwerk aus ▶





Quelle: Strauss & Hillebrand

Das Tonnendach und der neue Fassadenanstrich geben dem 150 m langen Gebäude eine ganz neue Anmutung

Nagelplattenbindern, die sich dank flexibler Formgebung mit dem ursprünglichen Flachdach sehr gut kombinieren ließen. Dafür sorgen Nagelplatten aus 2 mm starkem Stahlblech, die mit Pressen unter einem Druck von bis zu 175 t in den Holz-

verbund eingetrieben werden. Das geschieht in der Firma Klenk Holz AG, wo die Nagelplattenbinder industriell maß- und passgenau vorgefertigt wurden. Die durchschnittliche Holzstärke beträgt dabei 80 mm. Für die Nagelplattenbinder wurde

einheimische Kiefer verwendet - ein Holz, das nach wissenschaftlichen Studien der Universitätsklinik Freiburg bei trockener Lagerung antibakteriell wirkt und sich demzufolge gut für Wohnhäuser eignet. Mit einer Holzfeuchte von maximal 20%

Interview mit Michael Jakobs

Modernes Wohnen in der Platte

Die Neustadt Süd liegt am Rande Lübbonaus, ist aber trotzdem gut erreichbar und verfügt über eine umfangreiche Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Heute gilt das Quartier als attraktiver Standort mit einem Wohnangebot zu moderaten Preisen. WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs erläutert die Optimierungsprozesse im Bestand und im Lübbonauer Quartier Neustadt Süd.



Quelle: WIS

Die WIS zählt 4.200 Wohnungen zu ihrem Bestand. Was sind die Ihnen 2014 wert?

Die WIS investierte 2014 insgesamt etwa 7,2 Mio. € in verbessertes Wohnen. Davon fließen etwa 3,2 Mio. € in die Sanierung, 2,3 Mio. in den Neubau und 1,7 Mio. € in die Instandhaltung. Das betrifft in Lübbonau selbst 3.700 Wohnungen und in Altdöbern 500 Wohneinheiten. Zusätzlich werden von uns etwa 300 Wohnungen fremd verwaltet.

Eine Wohnungsbaugesellschaft muss rechnen, um günstige Mieten zu halten. Wie beeinflusst das z. B. Sanierungsmaßnahmen?

Der langfristige wirtschaftliche Erfolg eines Sanierungsobjektes und des Unternehmens setzt immer

wieder Optimierungsprozesse voraus, wobei verschiedene Technologien miteinander verglichen werden. Das bezieht sich sowohl auf die Gesamtbetrachtung der Maßnahmen als auch aufs Detail. Ein anschauliches Beispiel hierfür ist das neue Tonnendach in der Geschwister-Scholl-Straße. Hier verwendeten wir anstelle herkömmlicher Holzverbunde kostengünstige Nagelplattenbinder. Das hilft uns kurzfristig, Kosten einzusparen, und langfristig, den Instandhaltungsbedarf zu mindern. Ein durchaus wichtiger Aspekt für uns.

Welche Auswirkungen haben das neue Tonnendach und die neue Fassadengestaltung für das Stadtbild der Lübbonauer Neustadt?

In der Lübbonauer Neustadt gibt es Satteldächer und Flachdächer. Nur wenige Gebäude in Lübbonau besitzen ein Tonnendach.

Das neue Dach auf dem sehr lang gestreckten Gebäude verleiht dem Komplex ein besonderes Antlitz, ein neuartiges und modernes zugleich. Die neue Farbgebung ist auch etwas Besonderes. Beides wertet sowohl das Gebäude als auch die Wohnqualität auf - bei gleichbleibenden, bezahlbaren Mieten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Bärbel Rechenbach.

Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.

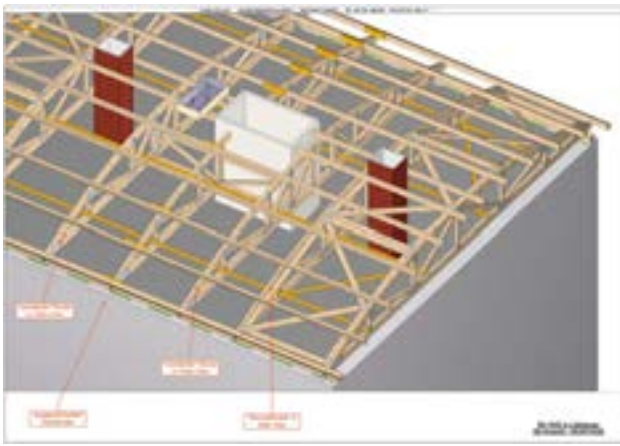


Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20 €/Anruf, max. 0,60 €/Anruf aus nationalen Mobilfunknetzen · Mail: dienstleistung@buderus.de



Quelle: Klenk Holz AG

Lösung für die RWA-Kuppeln

entspricht es der Dauerhaftigkeitsklasse 3 und kommt so fast ohne chemische Behandlung aus.

Fachkompetenz bei der Montage

Nagelplattenbinder sehen zwar unkompliziert aus, setzen jedoch viel Fachkompetenz und Holzbauerfahrung bei der Montage auf dem Dach voraus. Das zeigte sich ebenfalls schnell bei diesem WIS-Projekt. Andre Kobel betreut seitens der Klenk Holz AG die Produktion der Binder, überwacht die Statik und schließlich die Montage der gesamten Konstruktion auf der Baustelle: „Einzelne Binder haben wir aus statischen Erfordernissen um 20 mm verstärkt. Das alte Flachdach besitzt viele Aufbauten, vor allem 15 Rauch-Wärme-Abzugskuppeln (RWA-Kuppeln), jeweils über den Treppenhäusern angeordnet. Wir mussten die Nagelplattenbinder um dieser Kuppeln ‚herumbauen‘ und an fünf dieser RWA Kuppeln seitlich einen zusätzlichen Treppenausstieg in den Dachraum frei lassen.“

Die neue Fassade

Neben dem neuen Dach erhält auch die Fassade des Plattenbaus einen neuen Anstrich. Annett Merting: „Wenn wir schon um die 1,1 Mio. € in die Hand nehmen, um zu sanieren, wollen wir keine 08/15-Lösung.“ Deshalb holte sich die WIS das Cottbuser Künstlerbüro Strauss & Hillegaart GmbH mit ins Boot. Dort kam man schnell zu dem Entschluss, erneut das Thema „Kolosseum“ aufzugreifen und die Farbenpalette italienischer Fassaden zu verwenden. Die Kombination einer Fenstergrafik und natürlicher Farben ergibt jetzt einen völlig neue Effekte. Die Länge des Wohnhauses verkürzt sich optisch enorm. „Wie das wirkt, ist bereits ein wenig hinter den Gerüsten zu sehen. Ich finde die Idee mutig und sehr gelungen,“ sagt Annette Merting. ■

 Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de