

Stilfassaden am Utbremer Ring wiederbelebt

Der Bremer Stadtteil Findorff, der nach Meinung des Bürgermeisters der Hansestadt über lange Zeit in einer Art Dornröschenschlaf lag, hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven und vielgefragten Wohnort entwickelt. Daran hat die ESPABAU, die 1893 als „Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG“ gegründet wurde, erheblichen Anteil. Von ihren über 3000 Wohneinheiten befinden sich 1850 in Findorff. Seit dem Beginn des Jahrhunderts setzt die Genossenschaft in ihrem Bestand ein langfristiges Sanierungs- und Modernisierungskonzept in die Tat um. An die Stelle früher praktizierter Schad- und Schwachstellenbeseitigung ist die Komplettsanierung getreten, die Dachsanierung, Rundum-Wärmedämmung und Heizungsmodernisierung mit einer anspruchsvollen Fassadengestaltung verbindet. Das Aufbringen von Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS) auf reichlich vorhandene Stilfassaden erwies sich als problematisch. Das Aussparen der Dämmung an Stuckelementen erforderte einen zu hohen Zeitaufwand und barg die Gefahr der Bildung von Wärmebrücken in sich. Als Lösung bot sich die Entfernung der Fassadenelemente und ein Wiederaufbringen auf das WDVS an. Dabei wurde weitgehend auf Profile aus dem Leichtbaustoff Capapor von Caparol zurückgegriffen. Vor Ort wurde entschieden, was aus dem Standardangebot an Rundbögen, Rahmen und Überdachungsprofilen zur Verfügung stand oder angefertigt werden konnte, und was in die Hände der Stuckateure gehörte. Die Genossenschaft lässt sich den Zuwachs an Wohnkomfort durch mehr Energieeffizienz und Ansehnlichkeit fünf Millionen Euro kosten.

Bautafel**Objekt**

Sanierung Wohnanlage Utbremer Ring, 28215 Bremen

Auftraggeber

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG
Meraner Str. 18, 28215 Bremen

Auftragnehmer Wärmedämmung/ Malerarbeiten

Hans-Peter Meyer GmbH , Bremen
Admiralstr. 21, 28215 Bremen

Fassadenglanz am Utbremer Ring

Effektive Lösung für Wärmedämmung von Stiffassaden

Die „Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG“ gibt es seit mehr als 120 Jahren. Als ESPABAU ist die eingetragene Genossenschaft heute in der Hansestadt ein Markenzeichen geworden. Sie hat Mietwohnungen gebaut, sogenannte Erwerbshäuser verkauft und die zur Verfügung stehenden Mittel mit Gewinn für die Mitglieder eingesetzt. Im Ergebnis verfügt sie heute zwischen Blumenthal und Sebaldsbrücke über einen Bestand von mehr als 3000 Wohneinheiten. Im Stadtteil Findorff ist sie mit 1850 Wohnungen der größte Anbieter auf dem regionalen Markt. Doch auch für ein Wohnungsunternehmen gilt die Regel, dass Eigentum verpflichtet. Jahr für Jahr investiert die Genossenschaft Millionenbeträge in Pflege und Erhalt der attraktiven Wohnanlagen. Erklärtes Ziel aller Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ist, den Mitgliedern auf Dauer Wohnraum bei angemessener Miete in hoher Wohnqualität zur Verfügung zu stellen. Denn sie schließen mit der Genossenschaft keinen Mietvertrag, sondern einen Dauernutzungsvertrag ab. Von ihrem „Bleiberecht“ machen die Mieter in den meisten Fällen Gebrauch. Das liegt im beiderseitigen Interesse, nimmt jedoch vor allem die Genossenschaft in die Pflicht. Sie muss darauf bedacht sein, mit ihren baulichen Maßnahmen dem Zug der Zeit Rechnung zu tragen, aber zugleich auf die Wahrung von Ursprünglichkeit und Identität zu achten. Beides ist ein wichtiger Aspekt der Mieterbindung.

Sanierung auf der Basis langfristiger Planung

An die Stelle der früher praktizierten Schad- und Schwachstellenbeseitigung ist mit Beginn des Jahrhunderts die Komplettsanierung von Wohnanlagen getreten. „Wir sanieren die Häuser vom Keller bis zum Dach“, berichtet der Technische Leiter Günther Warners. Das kostet Zeit und Geld, zahlt sich aber für die Wohnungsgenossenschaft und Mieter aus. So schlagen Dachsanierung,

Rundum-Wärmedämmung und Heizungsmodernisierung in einer spürbaren Senkung der Heizkosten zu Buche, die mehr als die Hälfte betragen kann.

Das langfristige Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm der ESPABAU reicht bis ins nächste Jahrzehnt hinein und wird Schritt für Schritt umgesetzt. In Findorff hat es bereits deutliche Spuren hinterlassen, was Bremens Bürgermeister Jens Böhrnsen bei einem Besuch mit den Worten würdigte, dass Findorff in den letzten Jahren ein sehr attraktiver und nachgefragter Stadtteil geworden sei.

Den Anfang machte die ESPABAU in Alt-Findorff mit Straßenzügen aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Ihr unverwechselbares Gesicht zu bewahren, stellte Planer und Verarbeiter vor eine schwierige Aufgabe. Jörn Schnakenberg, Geschäftsführer der Bremer Hans-Peter Meyer GmbH, die den Zuschlag für Wärmedämmung und Malerarbeiten erhielt, verwies darauf, dass das Aufbringen der Dämmung auf die vielerorts anzutreffenden Stilfeassaden in der üblichen Art und Weise problematisch gewesen sei. Das Aussparen der Dämmung an Stuckelementen verursache einen zu großen Aufwand und berge die Gefahr der Bildung von Wärmebrücken in sich. Als effektive Lösung habe sich erwiesen, die Fassadenelemente zu entfernen und nach Aufbringen der Wärmedämmung wiederherzustellen. Nach Konsultationen mit dem Anbieter Caparol wurde auf Dekorprofile aus dem Leichtbaustoff Capapor zurückgegriffen. Aus dem Standardangebot ließ sich der Bedarf an Rundbögen, Rahmen und Überdachungsprofilen für Tür- und Fenstereinfassungen, an Kopf- und Bossensteinen weitgehend decken. Von Ornamenten wurden Abdrücke genommen, die eine originalgetreue Nachbildung gestatteten.

Die im frühen Stadium der Sanierung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen sollten sich im weiteren Verlauf der Baumaßnahmen auszahlen. Beleg dafür ist die Realisierung des aktuellen Großprojektes Utbremer Ring zwischen Innsbrucker und Hemmstraße, das in seiner Komplexität hohe Anforderungen an die beteiligten Gewerke stellt. So werden die Wohnbauten nicht nur mit einer wärmedämmenden Hülle, sondern auch mit neuen Fenstern, Türen und Heizungsanlagen ausgestattet. Zur üblichen energetischen Sanierung

hinzu kommt der Ausbau der Dachgeschosse zu komfortablen Wohnungen. Auf diese Weise gewinnt die Genossenschaft mehr als 3000 m² Wohnfläche. Wegen der Vielfalt des dort anzutreffenden Schmuckwerkes verlangt auch die Fassadengestaltung größte Sorgfalt und Behutsamkeit.

Profilierung erwünscht

Der in den 1930er Jahre gebaute Häuserzug imponiert nicht nur durch seine geometrische Exaktheit, sondern insbesondere durch eine Vielzahl architektonischer „Kunstgriffe“, die seine Attraktivität ausmachen. Gradlinigkeit wird durch Rücksprünge unterbrochen, schlichte Fassadenteile wechseln mit reich geschmückten Außenwandflächen. In die Vorbereitung des in vier Bauabschnitte gegliederten Vorhabens bezog die ESPABAU deshalb von vornherein Industrie und Verarbeiter ein. Vor Ort wurde entschieden, welche Fassadenprofile aus dem Standardangebot von Caparol genutzt werden sollten und wo die geschickten Hände des Stuckateurs gebraucht wurden. Die Handwerker nahmen insbesondere den figürlichen Schmuck in ihre Obhut. Die mit dekorativem Strukturputz versehene Capatect Wärmedämmung erhielt nach dem „hausgemachten“ Entwurf einen Anstrich mit AmphiSilan in grauem Grundton und roten Absetzungen, der den architektonischen Intentionen folgt.

Getreu der Strategie der Genossenschaft, Wohnraum auf den neuesten technischen Stand zu bringen, um die Umlage der Modernisierungskosten mit der Reduzierung der „zweiten“ Miete mindestens ausgleichen zu könne, erfasst die Wärmedämmung neben der Fassade auch Dach und Kellerdecke. Alles in allem fünf Millionen Euro lässt sich die Genossenschaft den höheren Wohnkomfort durch mehr Energieeffizienz in Verbindung mit der Wiederherstellung alter Fassadenschönheit kosten. Dass sich die Investition lohnt, bestätigen die Stadtwerke, die einen deutlich gesunkenen Gasverbrauch registrieren, und spüren zu gegebener Zeit auch die Mieter an den geringeren Heizkosten.

Als Ausdruck der dauerhaft vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaft, Hersteller Caparol und Verarbeiter Meyer wertet Technik-Chef Warners die gemeinsame Zwischenabnahme der Sanierungsergebnisse, bei der auf die Mitwirkung offiziöser Stellen verzichtet wird, und die in eine problemlose Abnahme mündet.

Wolfram Strehlau, Caparol

Bildunterschriften

Foto 1



ESPABAU steht in Findorff für gutes Wohnen in weitgehend sanierten Wohnbauten.

Foto 2



Die Verschwenkung des Straßenzuges wird durch einen Runderker abgefangen. Rundprofile und die Muschel am Fuß wurden entfernt und nach Aufbringen der Dämmung originalgetreu in Capapor angesetzt.

Fotos 3, 3a, 3b



Der Utbremer Ring wurde zwischen Innsbrucker und Hemmstraße in seiner ganzen Länge mit einem Capatect-WDVS gedämmt und in seiner Ursprünglichkeit wiederhergestellt. Bewährt haben sich dabei Profile und Nachbildungen aus Capapor.

Fotos 4, 4a



Das Gleichmaß der Fassaden wird durch die mit kunstvoll gestalteten Säulen, Gesimsen und Ornamenten geschmückten Fenstervorbauten aufgelockert.

Fotos 5, 5a



Wo der Aufwand für die Nachbildung an Grenzen stieß, verrichteten die Stuckateure ihr Werk. Die Dämmung erfolgte von innen.

Foto 6



Im Sockelbereich wurden Schadstellen ausgebessert und in Anlehnung an die vormalige Ausführung mit Meldorfer Flachverblendern versehen.

Foto 7



Die Sanierung des Straßenzuges Utbremer Ring ist ein weiterer Schritt zur Verwirklichung des langfristigen Sanierungskonzeptes der ESPABAU in enger Zusammenarbeit mit Industrie und Verarbeiter.

Fotos: Caparol Farben-Lacke-Bautenschutz/Martin Duckek