



Mietergärten Gustav-Adolf-Straße

## Ziel

Alle diese Maßnahmen waren verbunden durch einen Zuzug von Menschen in das Quartier, da alle Wohnungen in unbewohntem Zustand umgebaut wurden. Dadurch wurden die Strukturen des Quartiers erheblich verbessert und stabilisiert. Außerdem ist im Innenbereich der Anlage ein allgemein zugänglicher Stadtplatz angelegt und der seit langem vorhandene, von der Stadt Nürnberg betriebene Kindergarten modernisiert worden.

## Kosten

Das Investitionsvolumen des Neubaus im ersten Bauabschnitt betrug rund 1,8 Mio. €. Hierzu stellte der Freistaat Bayern rund 0,9 Mio. € und die Stadt Nürnberg 0,2 Mio. € Fördermittel zur Verfügung.

Das Investitionsvolumen des Umbaus, zweiter Bauabschnitt, betrug rund 4 Mio. €. Hierzu steuerte der Freistaat Bayern über 1,5 Mio. € und die Stadt Nürnberg 0,45 Mio. € als Darlehen bei.

Die Kosten des dritten und vierten Bauabschnittes beliefen sich auf rund 7,8 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte nach der einkommensorientierten Förderung (EOF).

## Projektzusammenfassung

### ÖKOLOGISCHE BESTANDSMODERNISIERUNG

- Bestand:** 201 Wohnungen, Baujahr Ende der 30er Jahre mit etwa 38 m<sup>2</sup> bzw. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ziel:** Umbau und Neubau nach dem Konzept „Ökologische Bestandsmodernisierung“ zu 135 Wohnungen und 12 Eigenheimen
- Bauzeit:** 2000 bis 2005
- Kosten:** rund 13,6 Mio. € (1.- 4. Bauabschnitt)
- Bauherr:** wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
- Förderung:** Freistaat Bayern und Stadt Nürnberg
- Architekt:** Ebe + Ebe, München (Neubau – 1. Bauabschnitt)  
Fritsch + Knodt + Klug, Nürnberg (Bestandsmodernisierung 2. Bauabschnitt)  
Büro Prof. Helmut Bielenski + Gerhard Breu, Hohenwart Paar (Bestandsmodernisierung 3. und 4. Bauabschnitt)

## Dieses Projekt ist Bestandteil der energetischen Modellvorhaben:



**Energetische Modernisierung**  
Wohnanlage St. Johannis,  
7-Liter-Standard



**Das 4-Liter-Haus der wbg**  
Ingolstädter Straße 137-139



**Das Nürnberger 3-Liter-Haus**  
Jean-Paul-Platz 4



**Energetische Modernisierung und Umbau**  
Kollwitzstraße 1-17



**Das Niedrigenergiehaus der wbg**  
Bernadottestraße 42–48

# Ökologische Bestandsmodernisierung Wohnanlage Schweinau, 5-Liter-Standard



# Sanierungsdokumentation

Der ökologische Neu- und Umbau der Wohnanlage Schweinau umfasste ein Gebiet von 1,9 Hektar, auf dem Ende der 30er Jahre zwei- bzw. dreigeschossige Häuser mit insgesamt 201 Wohnungen errichtet wurden.



Lärmschutz an der Hansastraße, vorder- und rückseitig betrachtet

## Ausgangslage

Die Wohnungen waren ausschließlich kleine 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 38 m<sup>2</sup> bzw. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügten weder über Bäder noch über Sammelheizungen. Die Bausubstanz, über 60 Jahre alt, war längst unzureichend und verbraucht.

## Vorhaben

Mit dem Konzept „Ökologische Modernisierung“ hatte die Oberste Baubehörde einen neuen Schwerpunkt in den Modellvorhaben des sozialen Wohnungsbaus vorgegeben. Die Bauvorhaben sollten energiesparend geplant und versorgt werden, um einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu leisten. Parallel sollten auch die Defizite des Wohngebiets, z.B. Lärmbelastung, ruhender Verkehr und Wohnumfeld, verbessert werden. Dadurch sollte sich wiederum die soziale Struktur der Bewohner stabilisieren.

In Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde und dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung wurde ein Plangutachten ausgelobt, an dem sich sechs Architekturbüros beteiligten. Dieses Plangutachten wurde zu 50 Prozent von der Obersten Baubehörde gefördert.

Das zuerst nur mit dem Ziel der ökologischen Bestandsmodernisierung ausgelobte Plangutachten brachte den Vorschlag eines lärmschützenden Neubaus entlang der Gustav-Adolf-Straße. Dieser Entwurf wurde aufgegriffen und damit die ökologische Bestandsmodernisierung und der ökologische Wohnungsneubau ideal zu einem Gesamtkonzept „Ökologie im Wohnungsneubau“ zusammengeführt.

## REALISIERUNG

Um das Gelände nachhaltig zu entwickeln, wurde ein Teil der Gebäude an der Gustav-Adolf-Straße, an der Eythstraße und

im Innenbereich zwischen Hansa- und Eythstraße abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die zu erhaltenen Bestandsgebäude wurden entmietet und im unbewohnten Zustand umgebaut. Das Vorhaben teilte sich in fünf Bauabschnitte auf.



Gustav-Adolf-Straße



Hansastraße



Innenansicht Neubau Gustav-Adolf-Straße

### 1. BAUABSCHNITT:

#### Gustav-Adolf-Straße:

Neubau von 12 3-Zimmer-Wohnungen entlang der Gustav-Adolf-Straße

### 2. BAUABSCHNITT:

**Eythstraße 31-51:** Umbau der Gebäude zu 35 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Der erste und der zweite Bauabschnitt wurden nahezu zeitgleich begonnen und realisiert.

### 3. UND 4. BAUABSCHNITT:

#### Hansastraße 46-58 und Hansastraße 24-44:

83 Bestandswohnungen, aufgeteilt in 1- und 3-Zimmer-Wohnungen wurden zu 60 Wohnungen, alle ausgestattet mit Küche, Abstellraum, Bad und WC sowie einem Balkon, umgebaut. Entstanden sind eine 1-Zimmer-, 14 2-Zimmer- und 22 3-Zimmer- sowie 23 4-Zimmer-Wohnungen.

Die neuen und die modernisierten Wohnungen entsprechen hinsichtlich der technischen und gestalterischen Qualität dem im sozialen Wohnungsbau üblichen Standard.

Der Aspekt der Ökologie geht im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen ein:

- Standard eines Niedrigenergiehauses
- Fernwärmeanschluss mit Energiegewinnung aus Kraft-Wärme-Kopplung
- bauliche Energiesparmaßnahmen durch kompakte Bauweise im Verhältnis Außenhülle zu Volumen
- Wärmeschutz der Außenhülle mit 10 cm mineralischer Dämmung sowie Montage einer Wandheizung (Neubau) und einer Sockelleistenheizung (Bestand) mit Einzelraumsteuerung
- hochwertige Wärmeschutzverglasung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im Teilbereich 2. und 3. Bauabschnitt (Lärmschutz)
- am Neubau durch extensive Dachbegrünung
- Schließung des Areals an der Gustav-Adolf-Straße durch den Neubau und durch eine Lärmschutzwand sowie an der Hansastraße durch Zwischenbauten

Soweit möglich, haben alle Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse erhalten. Den Erdgeschosswohnungen wurde ein Mietergarten mit direktem Zugang zugeordnet.

### 5. BAUABSCHNITT

#### Eythstraße 17-29:

In einem letzten Schritt wurden nicht mehr sanierungsfähige Vorkriegsbauten abgebrochen. Durch den Abbruch entstanden ersatzweise 28 Eigentumswohnungen und 12 Eigenheime zu günstigen Preisen.



Lärmschutz an der Hansastraße, vorderseitig betrachtet



Lärmschutz an der Hansastraße, rückseitig betrachtet