

Damals und heute -

ein einmaliges und
außergewöhnliches Wohnprojekt:

der Dr.-Linnert-Ring



WBG Nürnberg Gruppe

Entstehung und Geschichte

Im Spätsommer 2000 konnte die NAG–Nürberger Aufbaugesellschaft mbH – ein Unternehmen der WBG Nürnberg Gruppe - erfolgreich die Sanierungsarbeiten am Dr.-Linnert-Ring abschließen. In knapp vier Jahren wurden insgesamt 192 Wohnungen in acht Bauabschnitten umgebaut.

Mit dieser Broschüre wird nicht nur die Entwicklung und Sanierung des heutigen Wohnungsbestandes am Dr.-Linnert-Ring dokumentiert, sondern auch an die Entstehung, die Hintergründe und die Geschichte dieser Wohnanlage erinnert.



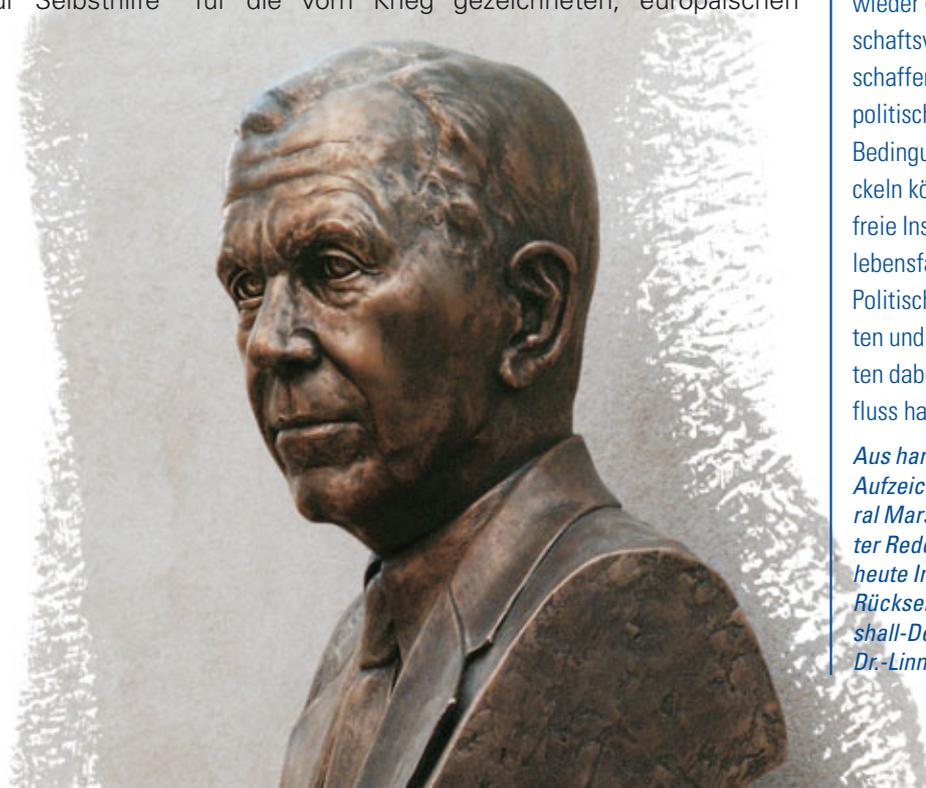
Dieses Wohnprojekt zeugte von Anfang an von einer ganz ungewöhnlichen Erfolgsstory. Gebaut wurde die Wohnanlage am Dr.-Linnert-Ring in einer, historisch gesehen, sehr bewegten Zeit. Mit unvergessenem Engagement und einem außergewöhnlichen Konzept wurden die Wohnhäuser damals geradezu aus dem Boden gestampft.

Der Tatsache, dass die Wohnungen am Dr.-Linnert-Ring auch heute wieder mustergültig sind, liegt ein einmaliges Sanierungskonzept zu Grunde. In ganz beispielloser Weise gelang es, im Einvernehmen mit Planern, Handwerkern und Mietern diese Maßnahme durchzuführen. Das Ergebnis ist eine Wohnsiedlung mit hoher Wohn- und Lebensqualität. An dieser Stelle sei hiermit allen Beteiligten, Mietern und Mitwirkenden, die zu diesem Erfolg beigetragen haben, Dank und Anerkennung ausgesprochen.

Denkwürdige Vergangenheit

Als die amerikanischen Truppen am 20. April 1945 Nürnberg erreichten, standen von der einst so glänzenden Stadt nur noch Ruinen. Nürnberg lag in Schutt und Asche, neunzig Prozent der Stadt waren völlig zerstört. Das „Schatzkästlein“ des Reiches von einst glich einem Trümmerhaufen. Von 134 000 Wohnungen vor Kriegsausbruch waren nicht einmal 15 000 unbeschädigt geblieben. Die meisten Menschen in Nürnberg lebten in einsturzgefährdeten Häusern oder in überfüllten Elendsquartieren. Wie im gesamten Nachkriegsdeutschland war auch in Nürnberg der Wohnungsaufbau eine Hauptaufgabe der Stadt. Die Bedingungen waren äußerst schwierig. Es mangelte an Gerätschaften, Baumaterialien und Geld.

Der damalige US-General und Außenminister George Marshall erkannte die Nöte in Deutschland wie im übrigen Europa und engagierte sich für eine Unterstützung durch die Vereinigten Staaten. In seiner legendären Rede an der Harvard Universität am 5. Juni 1947 verdeutlichte er, wie notwendig „Hilfe zur Selbsthilfe“ für die vom Krieg gezeichneten, europäischen Länder sei.



„Unsere Politik ist nicht gegen ein Land oder eine Doktrin gerichtet, sondern gegen Hunger, Armut, Verzweiflung und Chaos. Ihr Ziel sollte es sein, in der Welt wieder gesunde Wirtschaftsverhältnisse zu schaffen, damit sich politische und soziale Bedingungen entwickeln können, in denen freie Institutionen lebensfähig sind... Politische Leidenschaften und Vorurteile sollten dabei keinen Einfluss haben...!“

Aus handschriftlichen Aufzeichnungen General Marshalls berühmter Rede von 1947 - heute Inschrift auf der Rückseite des Marshall-Denkmal am Dr.-Linnert-Ring.

Der Marshallplan - Hilfe mit Langzeitwirkung

Marshall's Gedanke war, dass sich Europa und auch Deutschland schnell von den Kriegswunden erholen sollten, um sich gegenüber den Ostblöcken zu stabilisieren. Dazu sollte mit finanzieller Hilfe aus den Vereinigten Staaten die Wirtschaft in Europa - auch in Deutschland - angekurbelt werden.

Im Jahr 1947 initiierte der US-General und Außenminister George Marshall die nach ihm benannte Finanzierungshilfe für das kriegszerstörte Europa: den Marshallplan. Dieser trat 1948 in Kraft.

Inhalt und Wirkung der Marshallhilfe standen im krassen Gegensatz zum zuerst veröffentlichten „Morgenthauplan“, der Deutschland in ein Agrarland ohne weitere, wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten zurückstufen wollte. Mit seinem „European Economic Programm“ (ERP) wollte General Marshall einer längeren wirtschaftlichen Notlage vorbeugen, die – wie aus der Geschichte ersichtlich – in der Nachkriegszeit des ersten Weltkrieges und mit den Folgen des Versailler Vertrages schließlich die Voraussetzungen für das grausame und totalitäre Regime Hitlers geschaffen hat. Der Marshallplan sollte derartigen Abhängigkeiten vorbeugen und schuf die materielle und psychologische Grundlage für den deutschen Wiederaufbau und die Grundlage europäischer Zusammenarbeit.

Ein weiterer Vorteil dieser Finanzierungshilfen war, dass sich der deutsche Staat nicht endlos an die Amerikaner verschulden musste. Die Economic

„Der Marshallplan selbst ist bis heute ein Synonym geblieben für die Chance, aus einer in jeder Beziehung zerstörten Welt neu anzufangen.“

Oberbürgermeister Ludwig Scholz am 2. Dezember 1998 anlässlich der Enthüllung des Marshall-Denkmal am Dr.-Linnert-Ring.



„Marshall war mit seiner Idee seiner Zeit weit voraus und hat entscheidend zum Frieden in der Welt bis zum heutigen Tage und auch in Zukunft beigetragen.“

Ernst Voigt, wbg-Geschäftsführer, zur Enthüllung des Marshall-Denkmal am 2. Dezember 1998.



Cooperation Administration (ECA) in Washington regelte die Zusammenarbeit mit den europäischen Ländern, die an dem Marshallplan teilnahmen.

Die ECA bezahlte mit dem Geld aus der Marshallhilfe industrielle Rohstoffe, Nahrungsmittel sowie Maschinen und Fahrzeuge, die von den Vereinigten Staaten nach Europa, so auch Deutschland, geschifft wurden. Die deutschen Importeure mussten zwar dafür zahlen, allerdings in D-Mark und nicht in Dollar. Durch diesen Vorteil wurde trotz Devisenknappheit der Import angekurbelt. Die Zahlungen selbst gingen nicht direkt an die USA zurück, sondern auf so genannte Gegenwertkonten. Diese Gegenwertmittel wurden wiederum als zinsgünstige Kredite an die deutsche Wirtschaft vergeben. Somit wurden immer neue Investitionen möglich, und aus Zins und Tilgung der Kredite wuchs neues Vermögen: das ERP- Sondervermögen des Bundes.

Neuer Wohnungsbau in Nürnberg

In der Entstehungszeit des Marshallplans im Jahre 1948 wurde auch die NAG gegründet. Ihr vordringlichstes Ziel: die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen.

Auch die damalige Bundesregierung unterstützte solche Pläne. Um die immer noch herrschende Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland einzudämmen, plante das Bundesministerium für Wohnungsbau 1951 soziale Baumaßnahmen für 15 deutsche Städte. Die Gelder dafür stammten aus dem Budget des Marshallplans.



Für die Realisierung dieser Bauvorhaben wurde ein spezieller, bundesweiter Wettbewerb ausgeschrieben, an dem sich etwa tausend Architekten beteiligten. In einer gemeinsamen Aktion sollten Architekten, Bauingenieure und Bauunternehmer den Beweis liefern, „dass mit modernen, technisch

einwandfreien Baumethoden gute Wohnungen preiswerter als bisher“ gebaut werden konnten. Einen Preisvorteil verschaffen sollte die Tatsache, dass sich Architekten und Bauunternehmer direkt zusammenschlossen und bereits mit dem Entwurf ein verbindliches Preisangebot abgeben mussten. Kostenersparnis war eine wichtige Auflage und Bedingung für die Bewilligung der Fördergelder.

Aus Splitt und Steinen - Bau der ECA-Siedlung in Langwasser

In Nürnberg fand das Modell des Architekten Franz Reichel Anklang, der gemeinsam mit seinem Kollegen Hermann Thiele den Wettbewerb für die Siedlung gewonnen hatte. So entstand in Langwasser am Dr.-Linnert-Ring eine ECA-Siedlung (Economic Cooperation Administration) mit 288 Wohnungen, die in der Zeit von 1951 bis 1953 errichtet wurden.



Für dieses Bauvorhaben flossen dazu insgesamt 2,7 Millionen Mark aus dem Budget des Marshallplans nach Nürnberg. Bauträgerin war die NAG.

Das Grundstück wurde von der Bayerischen Staatsforstverwaltung im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Die bauliche Gesamtleitung hatten die beiden Architekten Reichel und Thiele gemeinsam inne.

Damit die Wohnungen zu dem vereinbarten Festpreis errichtet werden konnten, musste eine Lockerung der schon damals als kleinlich empfundenen Bauverordnungen erreicht werden. Befreit von der „kleinlichen Enge der vorgegebenen Bauvorschriften“, konnten die Architekten neue, kreative Baustrategien verwirklichen. Sie waren auch wesentlich, um die Baukosten niedrig zu halten. Einsparungen ergaben sich durch die Änderung der Raumhöhe und dadurch, dass die Häuser in Schottenbauweise errichtet wurden. Statt teurem Kies wurden in die äußeren Mauern Trümmersplittsteine eingearbeitet und Leichtbauwände

errichtet. So wurden teures Baumaterial, Transportkosten und Kosten für Beschaffung und Lagerung eingespart. Eine Wohnung mit 42 m² kostete demnach nur etwa 10 000 DM in der Herstellung. Dies war selbst für diese Zeit eine ungewöhnlich niedrige Bausumme.

Die Vernetzung der Architekten mit den Bauunternehmern erwies sich nicht nur auf der Kostenseite, sondern auch in der planerischen Durchführung als vorteilhaft. Bereits im Februar 1952 konnte das erste Richtfest gefeiert werden, und im Juni des selben Jahres zogen die ersten Mieter in die Wohnungen ein. Ausgebombte, Evakuierte und Flüchtlinge fanden hier endlich eine sichere Zuflucht. Für viele Menschen konnte am Dr.-Linnert-Ring das Leben endlich wieder geordnet weitergehen.



Außergewöhnlich von Anfang an!

Die kostengünstigen und schnellen Bauarbeiten in der Entstehungsgeschichte der Wohnanlage am Dr.-Linnert-Ring sind eine Besonderheit. Eine andere ist, dass sie im Vergleich zu anderen Siedlungen in Deutschland, die im Rahmen des ECA-Programms errichtet wurden, auch heute noch architektonisch die Ansprechendste ist.

Franz Reichel war ein vorausdenkender Architekt und daher einer der wenigen seines Standes, der sich von der damals favorisierten Zeilenbauweise abwandte und mit lockerer, geschwungener Straßenführung experimentierte. Er richtete die Häuser unterschiedlich zur

„Ich bin nachts durch die Zimmer gegangen, habe zum Küchenfenster hinaus gesehen und wusste gar nicht, wie mir geschieht. Für uns war es wie ein Märchen!“

*Lieselotte Feuerlein,
Anwohnerin, anlässlich der Enthüllung des
Marshall-Denkmal am
Dr.-Linnert-Ring am
2. Dezember 1998.*



Straße aus und so entstand eine freundlich-anmutende Wohnanlage, die in ihrer Konzeption bis heute dem Zeitgeist standhält.

Trotz aller Verpflichtung zu Einsparungen musste eine Drei-Zimmer-Wohnung laut Vorschrift der Amerikaner mindestens 50 m² groß sein. Jede Wohneinheit war außerdem mit einem eigenen Bad ausgestattet. Heute selbstverständlich, Luxus in der damaligen Zeit.

„Meine Frau ist den Bauarbeitern damals um den Hals gefallen, als wir einzogen. So hat sie sich gefreut, dass wir eine Wohnung bekamen.“

Hans Tippe, Anwohner, anlässlich der Enthüllung des Marshall-Denkmal am Dr.-Linnert-Ring am 2. Dezember 1998.

Überragend erwies sich die so gebaute Wohnanlage am Dr.-Linnert-Ring in der angesetzten Lebensdauer. Die Wohnungen waren für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgelegt. Nach mehr als 40 Jahren stehen diese immer noch.

Spuren der Zeit

Die Wohnhäuser hielten somit viel länger als geplant. Der Zahn der Zeit nagte jedoch unaufhörlich an der Bausubstanz. Zwar war entgegen den Erwartungen vieler die Bausubstanz nicht grundsätzlich schlecht. Dennoch schlichen sich mit der Zeit gravierende Mängel ein.



Die Dächer vermoosten und waren durch Laubbefall abgewittert. Aber nicht nur sie wurden sanierungsbedürftig. Es entstanden Schubrissse im Mauerwerk, vor allem an Balkonen und Fenstern.

Wegen mangelhafter Kältebrücken zwischen Innen- und Außenhaut drang Feuchtigkeit und Kälte ins Wohnungsinnere. Auch deshalb wurden im Laufe der Zeit die Außenwände unansehnlich, weil der Putz auf den durchfeuchteten Stellen nicht mehr halten konnte. Die Platten auf den Balkonböden lösten sich ebenfalls aufgrund zu hoher Feuchtigkeitseinwirkung.

Vor allem aber entsprach die gesamte Dämmung der Wohnungen keiner gesetzlichen Vorschrift. Wenn auch die Wohnungen 1952 für die damalige Zeit gut ausgestattet waren, an eine Wärmedämmung hatte damals noch niemand gedacht. „Amerikanische Sommerwohnungen“ nannten viele Mieter ihr zugiges Zuhause. Zudem waren die Wohnungen in keiner Weise dem Stand der Technik gewachsen.

Nach über 40 Jahren waren die elektrischen und sanitären Ausstattungen der Wohnungen sowie die Heizungsanlagen einfach nicht mehr zeitgemäß. Auch Wohnungseinteilungen und Grundrisse entsprachen nicht den modernen Lebensqualitäten.

Viele langjährige Mieter hatten in der Zwischenzeit selbst investiert und ihre Wohnungen mit Genehmigung der NAG eigenhändig oder mit fachlicher Hilfe modernisiert. Heizungen wurden ausgetauscht, Teppiche neu verlegt, sogar Fenster oder Bäder waren selbst renoviert worden. An der Wohnungsdämmung änderte sich dennoch nichts, und die Heizkosten waren dementsprechend hoch.



„Ich hatte alles selbst renoviert - neuen Estrich rein und ein neues Bad, neue Heizung, weil ich es in meiner Wohnung schön haben wollte!“

*Robert Volk,
35-jähriger Anwohner.*

„Von außen sahen die Häuser besonders scheußlich aus!“

*Flora Mache,
Anwohnerin.*



Von der Idee zum Plan

Aufgrund der zunehmenden Mängel entschloss sich die NAG in den Jahren 1989 bis 1992 zu ersten Modernisierungsschritten. Die ersten drei Wohnblöcke am Dr.-Linnert-Ring wurden mit einer neuen Fassade mit Thermohaut ausgestattet. Dies zeigte sich als ein respektabler Ansatz.

Der Altputz musste nicht aufwendig abgeschlagen werden, da die neue thermisch vorteilhafte Außenhülle einfach über die alte Fassade installiert werden konnte. Außerdem wurden die bisherigen Kohleöfen durch neue Gasheizöfen ersetzt. Diese Verbesserungen waren im Vergleich zum Ausgangszustand erfolgreich, da Wohnraum zu einem günstigen Mietpreis erhalten werden konnte. Das Bedürfnis der Mieter für zeitgerechten Wohnraum konnte allerdings nicht erfüllt werden!

Bauliche Missstände wurden zwar regelmäßig von der NAG behoben, jedoch erwiesen sich diese Bemühungen als ein Fass ohne Boden. Die Instandhaltungskosten schossen ohne absehbares Ende in die Höhe. Es entstand immer dringenderer Handlungsbedarf. Zudem änderten alle Reparaturarbeiten nichts an der inzwischen überholungsbedürftig gewordenen Grundausstattung der Wohnungen.

Die NAG erwägte sogar, diese Bauten zu verkaufen. Dies änderte sich, als die NAG 1993 einen neuen Gesellschafter bekam. Die **wbg-Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH** kaufte sämtliche Gesellschaftsanteile der NAG, um preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu erhalten.

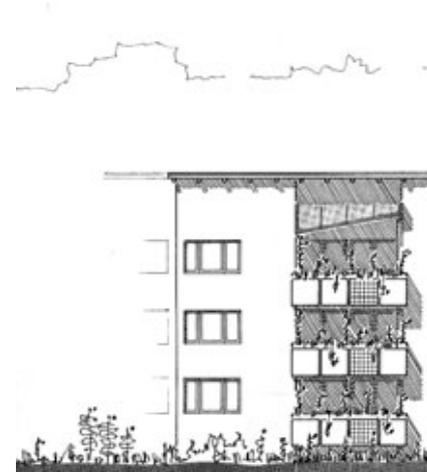
Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Mit diesem neuen Gesellschafter, einem erfahrenen Partner mit wohnungswirtschaftlichem Know-how, konnten die Modernisierungspläne am Dr.-Linnert-Ring mit neuer Zielsetzung weitergeführt werden. Vor allem sollten die Wohnblöcke in ihrem Dämmwert den Richtlinien der geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechen.

„Wir hatten uns schön eingerichtet, alles renoviert und den Teppichboden neu verlegt, aber in unserer alten Wohnung hat es durch alle Ritzen gepfiffen.“

*Horst Nödl,
Anwohner.*



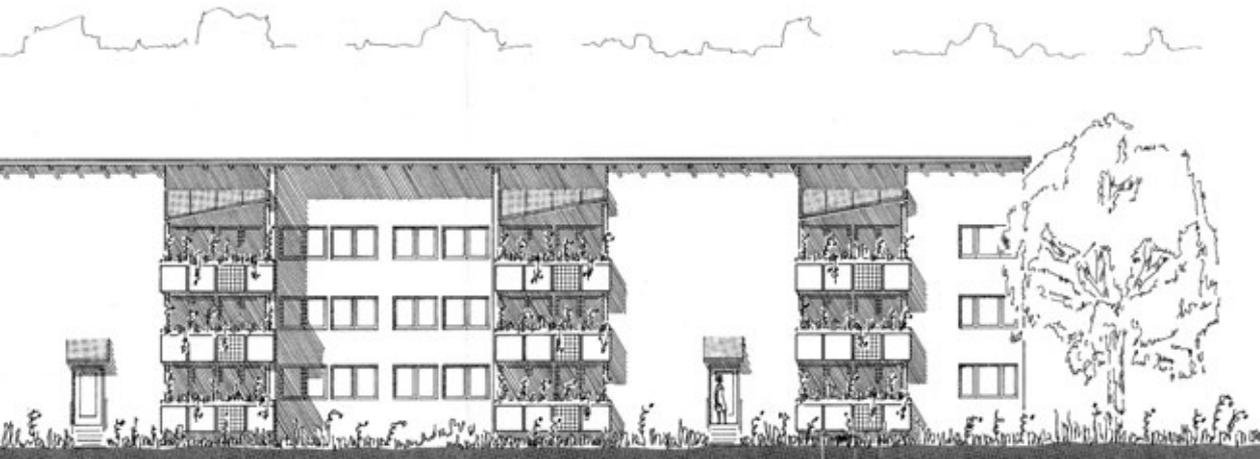
Wenn schon, denn schon - Mut zur Veränderung!

Zunächst startete der neue Gesellschafter eine Ausschreibung, um Vorschläge von Architekten einzuholen, wie die Anlage zeitgemäß umgebaut werden konnte. Die fachliche Betrachtung dieses Vorhabens führte zu der Erkenntnis, dass nur eine Flächenerweiterung dem Ziel, familiengerechte Wohnungen mit modernen Grundrissen zu schaffen, dienlich sein konnte.

Nur durch neue Anbauten in Kombination mit Balkonen konnten die Wohnungsgrundrisse verändert und neu aufgeteilt werden. Aus den innenliegenden 2-Zimmer-Wohnungen sollten durch Erweiterung neue 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Hier wurde durch den Flächenzuwachs eine Vergrößerung der Wohnfläche von 44 m² auf fast 74 m² bewirkt.

Die im Flügelbereich der Wohnblöcke liegenden äußeren 3-Zimmer-Wohnungen wurden in schöne große 2-Zimmer-Wohnungen mit Essküche verwandelt. Diese vom Architekten Ludwig Hackl erarbeiteten Grundrisse wurden auf alle Wohnblöcke übertragen und in jedem wiederholt. Insgesamt gewann durch diese Modernisierungspläne jeder Wohnblock fast 192 m² und die gesamte Wohnanlage des Dr.-Linnert-Rings insgesamt 3 066 m² neue Wohnfläche hinzu!

Neben einer erforderlichen Erweiterung der Wohnflächen und einer gründlichen Renovierung der Bausubstanz musste auch eine Dachsanierung vorgenommen werden. Zur effektiven Wohnraumdämmung wurden zusätzlich Fenster und Türen erneuert. Der Einbau einer Drainage sollte die Feuchtigkeit eindämmen. Zudem waren neue Haustürvordächer vorgesehen, und alle Wohnungen sollten zukünftig mit Si-Schaltern, neuen Elektroinstallationen und Sanitäranlagen ausgestattet werden.





Wie im übrigen Langwasser sollte der Heizbetrieb auf Fernwärme umgestellt werden und somit auch zur Luftverbesserung der Wohngegend beitragen. Malerarbeiten im Innen- und Außenbereich sollten die Wohnblöcke im neuen Gesicht erscheinen lassen.

Bei genauerem Betrachten der anstehenden Bauarbeiten stellte sich aber mehr und mehr heraus, dass das Modernisieren der Wohnanlage am Dr.-Linnert-Ring eine umfassende Sanierungsmaßnahme

war, die nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden konnte! Zunächst blieb jedoch die Frage offen, wie das ganze Vorhaben finanziert werden konnte?

Das liebe Geld - Finanzierungsfragen

Bevor an konkrete Schritte gedacht werden konnte, musste die Finanzierungsfrage gelöst werden. Der Umbau konnte schließlich 1996 gestartet werden, als klar wurde, dass Geldmittel aus dem 3. Förderweg zur Verfügung standen. Diese Fördergelder aus Bundes- und Landesmitteln wurden umgehend beantragt. Sie ermöglichten nicht nur den Start der Baumaßnahme, sondern ließen sie auch wirtschaftlich werden.

Anders als beim 1. Förderweg wurden diese Fördermittel für Mietwohnungen bewilligt, deren Mieter die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus aus dem Normalprogramm um bis zu 30 Prozent überstiegen. Diese Voraussetzungen lagen am Dr.-Linnert-Ring größtenteils vor, wollten doch viele Mieter in der Wohnanlage bleiben.

Für die Bauabschnitte 1 bis 3 wurden die Fördergelder noch als zinslose Darlehen mit

Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt, die regelmäßig überprüft werden. Nach 15 Jahren Laufzeit können diese Gelder als endgültiger Zuschuss behalten werden. Eine Änderung ergab sich bei der Finanzierung ab dem 4. Bauabschnitt. Von hier ab wurden die Mittel aus dem 3. Förderweg nur noch als günstige Baukredite bewilligt. Aber auch so konnte die Sanierung weitergeführt werden. Zufällig hinzu kam, dass die Bauzeit am Dr.-Linnert-Ring genau in die Niedrigzinsphase der deutschen Wirtschaft fiel.

Dennoch gingen die Bauherren ein nicht zu unterschätzendes Risiko ein, da nicht klar war, ob die Fördergelder bis zum Ende zugesichert würden. Die NAG bewies allerdings Mut zum Risiko und vor allem Handlungsgeschick bei der Finanzierungsfrage.

Sie ließ sich bis zum Ende der Bauarbeiten - immer lange vor Baubeginn - die Gelder genehmigen, obwohl dies sonst nur mit dem Beginn einer Baumaßnahme üblich war. So waren schon 1998 die Fördermittel bis zum Ende der Bauarbeiten sicher. Ein glücklicher Umstand, denn seit Beginn des Jahres 2000 gibt es diese Fördergelder nur noch eingeschränkt für kleinere Modernisierungsmaßnahmen. Heute wäre eine Sanierungsidee von diesem Ausmaß nicht mehr durchführbar. Der Zeitpunkt war richtig gewählt.

Ein komplexes Geschehen

Die NAG als Unternehmen der WBG Nürnberg Gruppe leitete als selbstständiges Unternehmen die Bauarbeiten. Ziel der Umbauten war vorrangig, den Bedürfnissen der Mieter nachzukommen und die Wohnqualität am Dr.-Linnert-Ring zu verbessern. Es sollte dabei eine zukunftsorientierte als auch technische und wirtschaftliche Lösung entstehen.

Wenn auch die entscheidende Frage der Finanzierung geregelt werden konnte, so war dies allein noch nicht Garant für die erfolgreiche Durchführung. Die NAG erinnerte sich der Entstehungsgeschichte der Wohnanlage mit fester Preisbindung der Bauunternehmen und beschloss, auch die Umbauarbeiten in gleicher Tradition fortzuführen.

Im Wesentlichen hing der Erfolg der Sanierung von einer perfekten Organisation der Umbauarbeiten ab. Es galt, nicht nur eine feste Kostenbindung zu erreichen, sondern auch genaue

„Es wurde zum richtigen Zeitpunkt die richtige Entscheidung getroffen!“

*Dr. Georg Köstner,
Geschäftsführer
der NAG.*

zeitliche Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die neuen Wohnungen schnell wieder vermietet konnten und die alten Wohnungen so spät wie möglich geräumt werden mussten.

Nur so konnten Mietausfallkosten so gering wie möglich gehalten werden. All diese Faktoren mussten berücksichtigt werden, um die Wirtschaftlichkeit der Renovierungsarbeiten zu gewährleisten.

Hand in Hand zum Erfolg

Der Planungsgedanke, der zur ungewohnt kostengünstigen Bauweise der ECA-Siedlung am Dr.-Linnert-Ring vor über 40 Jahren geführt hatte, tauchte auch bei den Modernisierungsfragen wieder auf. Wie damals bei der Entstehung der Siedlung, so sollten Architekten und Bauunternehmer wieder zusammenarbeiten und gemeinsam ein verbindliches Preisangebot abgeben. Das war die Idee, die die Planer der NAG favorisierten.

Begünstigend hinzu kam, dass die Bereitschaft der Baufirmen für Sanierungen im Allgemeinen stieg, während sie die Jahre zuvor nur zögerlich auf Renovierungsarbeiten reagierten.



Bei der Ausschreibung setzte sich das Angebot der Firma Wayss und Freytag aus Nürnberg durch. Dieses Bauunternehmen konnte Erfahrungen im Sanieren und Modernisieren vorweisen. Hatten sie doch Gebäude auf den Konversionsflächen der ehemaligen amerikanischen Stationierungen umgebaut. Der richtige Partner war gefunden. Auch hier trafen also günstige Vorbedingungen aufeinander.

Das Generalunternehmen hatte strenge Kostenbindung, aber auch Zeitvorgaben einzuhalten. Bei Überschreitung der vertraglich vereinbarten Zeitvorgaben hätte das Bauunternehmen satte Strafen bezahlen müssen. Schließlich würden Mieter durch eine solche Verschiebung

„Wir mussten nach der Besichtigung eine Pauschale abgeben, ohne zu wissen, was tatsächlich auf uns zukommt!“

Josef Gruner, Leiter der Hauptniederlassung von Wayss und Freytag in Nürnberg.



in ihrem Einzug behindert - ein katastrophale Situation angesichts der schon an sich prekären Lage. Es kam jedoch nie zu diesem Dilemma. Im Gegenteil: der letzte Bauabschnitt – Nummer acht – wurde sogar genau zu dem avisierten Datum August 2000 fertiggestellt.



Nicht nur zuverlässige Zusammenarbeit zeichnete das Bauunternehmen Wayss und Freytag aus, sondern auch deren eigener Einsatz. So wurden Verbesserungen hartnäckig vorgebracht und nach einer Überprüfung der NAG realisiert. Beispielsweise waren die alten Treppen und Treppengeländer sehr schlecht zu sanieren und so wurde durchgesetzt, Neue anzubringen.

„Die wbg war immer offen und reagierte flexibel, wenn wir Verbesserungsvorschläge machten!“

Josef Gruner, Leiter der Hauptniederlassung von Wayss und Freytag in Nürnberg.

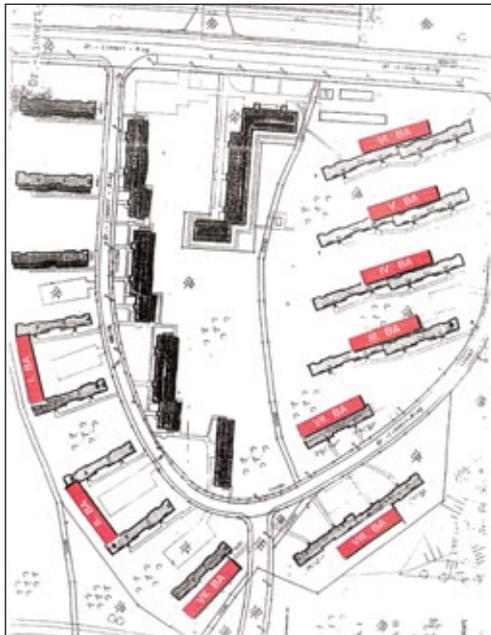
„Am Anfang mussten wir sehr viel lernen, aber nach und nach wussten wir, wo jeder Handgriff sitzt!“

Norbert Steger, Projektleiter, Wayss und Freytag, Nürnberg.

Als die bessere Lösung stellte sich auch der Austausch von geplantem Gussasphaltestrich gegenüber Zementestrich heraus. Durch die Zeitersparnis der letzteren Variante konnten die Bauarbeiten zügiger vorangehen und neben Zeit auch Kosten gespart werden. Statt der sichtbaren, außen aufgesetzten Rollokästen wurden die von Wayss und Freytag vorgeschlagenen, innenliegenden Fensterkästen bevorzugt.

Punktgenaue und mängelfreie Übergabe

Neben dem preisgebundenen Pauschalangebot für die Sanierung hatte die Baufirma eine weitere Auflage zu erfüllen: die zeitfixierte, mängelfreie Übergabe. Zu Beginn der Umbauarbeiten war dies für die Baufirma mit Unsicherheiten verbunden, da sie nicht wusste, was tatsächlich auf sie zukam. Versteckte Mängel und Probleme konnte vorher nicht erkannt und so auch nicht kalkuliert werden. Trotzdem war das Unternehmen an den abgegebenen Pauschalpreis gebunden. Eine derart knifflige Angelegenheit konnte nur mit höchster Professionalität und größtem Einsatz bewältigt werden.



Auch wenn die Aufgabe am Anfang schwierig erschien: die Fachleute von Wayss und Freytag wurden Experten am Dr.-Linnert-Ring. Schrieben sie selbst bei den Bauarbeiten der ersten Wohnblocks rote Zahlen, so änderte sich das im Laufe der Zeit. Mit jedem neuen Bauabschnitt wurden sie effektiver, kannten die Arbeitsabläufe und Probleme und konnten so rationaler und ertragreicher arbeiten.

Erst wenn ein Bauabschnitt fertig war, wurde ein Neuer begonnen. Dieser Rhythmus erwies sich als eine vortreffliche Lösung. Alle Beteiligten konnten konkret auf einen bestimmten Zeitpunkt hin planen.

Die Firma Wayss und Freytag war verantwortlich für alle Arbeiten vom Entrümpeln der frei

gewordenen Wohnungen bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Alle Rohbauarbeiten wurden von dem Bauunternehmen selbst durchgeführt, für spezielle Arbeiten wie Sanitär- oder Elektroinstallationen engagierte das Bauunternehmen zusätzliche Handwerkerfirmen als Subunternehmer.

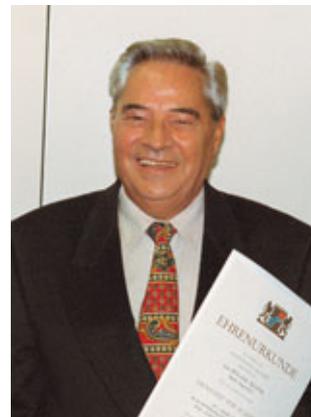
Sobald sich herausstellte, dass eine Firma nicht zuverlässig und sauber arbeitete, wurde sie ausgetauscht. Die Idee, ein Generalunternehmen mit allen anfallenden Sanierungsarbeiten zu betrauen, wurde anfänglich nicht überall positiv aufgenommen. Kritisiert wurde, dass durch solche Vergaben viele Arbeitsplätze an ausländische Billigfirmen vergeben würden. Ansässige Handwerker hätten das Nachsehen. Dieser Vorwurf war nicht haltbar. Wayss und Freytag legte Wert darauf, ausschließlich lokale Handwerker als Subunternehmer einzubinden. So rekrutierte sich im Laufe der Zeit eine „feste Mannschaft“, die ihre Aufgaben kannten. Es zeigte sich als geradezu ideal, dass immer die gleichen Monteure vor Ort am Bau waren.

So koordinierte das Generalunternehmen alle anstehenden Arbeiten, und gemeinsam mit ihren Subunternehmern konnten sie diese komplexe Aufgabe erfolgreich zu Ende führen.

Fingerspitzengefühl und Geduld

Veraltete Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen nachzurüsten, war an sich schon ein großes Ziel. Zur Realisierung dieser Aufgabe brauchte es neben den nötigen finanziellen Mitteln und einer ausgetüftelten Planung aber auch die Bereitschaft der bisherigen Mieter, mitzumachen.

Diese zu gewinnen anstatt zu vergraulen, war wohl die an sich menschlich herausforderndste Aufgabe, die zu bewältigen war. Mit dieser schwierigen Aufgabe befasste sich ein Mann: Walter Kaspar aus der Abteilung Hausbewirtschaftung. Er hatte die Aufgabe, die richtigen Worte zu finden, um allen Mietparteien die große Umstellung nahe zu bringen. Schließlich mussten 192 Wohnungen saniert und deswegen auch vollkommen leer geräumt werden! Damit dieses Vorhaben nicht von Anbeginn im Chaos versank,



„Es waren die richtigen Partner für dieses Objekt. Diese gute Arbeit kommt letztlich den Mietern zugute!“

*Reiner Schoppa,
Projektleiter der WBG
Nürnberg Gruppe.*

„Man konnte sich untereinander, es waren immer die gleichen Monteure vor Ort, und deshalb musste nicht mehr viel geredet werden. Alle wussten Bescheid, was zu tun ist!“

*Robert Springer,
Bauleiter Wayss und
Freytag, Nürnberg.*

„Der Bauherr hat gesehen: auf uns ist Verlass!“

*Norbert Steger,
Projektleiter, Wayss
und Freytag, Nürnberg.*

„Ich hatte meine Wohnung eingerichtet, wie es mir gefiel, da kam die NAG und hat alles umgeschmissen! Aber ich wollte hier alt werden, weil ich hier aufgewachsen bin.“

*Robert Volk,
35-jähriger Anwohner.*



bedurfte es nicht nur einer perfekten Koordinierung aller Schritte, sondern noch viel wichtiger: Auch die Mieter mussten dazu gewonnen werden, an einem Strang zu ziehen.

Eine heikle Angelegenheit! Viele Mieter hatten seit Jahrzehnten hier ihr Zuhause gefunden und sollten nun umziehen. Ein Gedanke, der vor allem älteren Bewohnern nie in den Sinn gekommen wäre. Andere hatten ihre Mietwohnung selbst modernisiert und sich auf Jahre eingerichtet. All diese Probleme galt es zu lösen.

Der Beginn der Umsetzungsarbeiten ab 1996 war erwartungsgemäß beschwerlich und mühevoll. Die Mieter waren verunsichert. Schließlich wussten sie nicht, was auf sie zukam. Viele Befürchtungen und Einwendungen mussten ausgeräumt werden.

Erst als die Mieter erkannten, dass ihr Vermieter, die NAG, alle Zusagen und Vereinbarungen einhielt, und die ersten Umsetzungen vollzogen waren, stieg das Vertrauen. Nur einige wenige Mieter freuten sich von Anfang an auf die Modernisierung.

„Wir waren uns der Härten einer solchen Umsetzung voll bewusst!“

*Walter Kaspar,
Abteilung Hausbewirtschaftung der WBG
Nürnberg Gruppe.*



Mit unermüdlichem Einsatz und nicht abreißendem Kontakt seitens Walter Kaspars zu den Mietern gelang es, alle Bewohner in der vorgesehenen Zeit umzusetzen. Den Erfolg seiner Arbeit unterstreicht die Tatsache, dass bei den vielen Umsetzungen, die Walter Kaspar betreute, es in keinem einzigen Fall zu einem Rechtsstreit kam. Kurz: Es wurde immer eine zufrieden stellende Lösung gefunden.

„Ich hätte einen Luftsprung machen können, als ich erfuhr, dass die Wohnungen umgebaut werden!“

*Flora Mache,
Anwohnerin.*

Walter Kaspars Einsatz und Engagement bleiben für viele unvergessen. Ihm gilt ein ganz besonderer Dank, da er fast Unmögliches möglich machte und den Leitgedanken der WBG Nürnberg Gruppe, für die Mieter da zu sein, in lebendiger Weise umsetzte und verkörperte!

Wir packen mit an!

Trotz aller Unannehmlichkeiten, die durch die Sanierung entstanden, war der Wunsch vorhanden, die ursprünglichen Mieter zu behalten. Niemand sollte sich vor die Tür gesetzt fühlen.

Dies verlangte ein behutsames Informieren rechtzeitig vor jeder Baumaßnahme, so dass kein Druck entstand. Mit einem ersten Schreiben wurde Mietern angedeutet, dass sie ihre Wohnung wegen der bevorstehenden Modernisierung freimachen müssen. Zwar wussten die Mieter häufig schon vorher, dass ihr Wohnblock irgendwann modernisiert werden sollte. Doch wenn es soweit war, tauchten jede Menge Fragen auf. In vielen persönlichen Gesprächen wurde Schritt für Schritt der bevorstehende Wohnungswechsel besprochen. Auch die Vorteile der neuen Wohnungen wurden offen gelegt.

Außerdem gab es durch die Umzüge neue Möglichkeiten zur Hausbelegung und Clanbildung. Freunde aus der Nachbarschaft konnte nun in einen Wohnblock einziehen und fortan Tür an Tür leben.

Wünschten Mieter andere Wohnungen außerhalb des Dr.-Linnert-Rings, so wurden diese ausgewählten Ersatzwohnungen vor Bezug neu renoviert. Der Umzug sollte schließlich eine Verbesserung des Wohnwertes mit sich bringen.

Als weiteres Entgegenkommen für den erforderlichen Umzug wurden auch sämtliche Anschlussarbeiten für vorhandene Haushaltsgeräte, die von kompetenten Fachfirmen ausgeführt wurden, übernommen, ebenso die Gebühren für den Telefonanschluss in der Ersatzwohnung. Für Investitionen, wie mietereigene Gasheiz- oder Nachtspeicheröfen, Sanitärzubehör oder Warmwasserbereiter in den Wohnungen, gab es eine zufriedenstellende Abfindung.



„Wir taten alles in unseren Kräften Stehende, um die Beeinträchtigungen durch den Umzug auf ein Mindestmaß zu beschränken!“

*Walter Kaspar,
Abteilung Hausbewirtschaftung der WBG
Nürnberg Gruppe.*

„Dass letztendlich ein Großteil der früheren Bewohner in die umgebauten Wohnungen zog und mit unserem Service sehr zufrieden war, ist entscheidend auf den Einsatz und das Einfühlungsvermögen von Herrn Kaspar zurückzuführen“

*Dr. Georg Köstner,
Geschäftsführer
der NAG.*

„Da brauchte man gar nicht sauer sein, wenn man ausziehen musste. Wir waren sehr, sehr zufrieden!“

*Edith Lind,
ehemalige Anwohnerin.*

„Also wir waren erstaunt. Morgens um halb acht waren die da und um halb zwei war alles in der neuen Wohnung aufgestellt! Herr Kaspar war beim Umzug auch ab acht Uhr dabei und schaute, dass alles klappte!“

Edith Lind, ehemalige Anwohnerin.

„Der Umzug war schon schwer, ich bin ja nicht mehr die Jüngste, aber ich habe Hilfe bekommen und ich war ja glücklich, in so eine schöne Wohnung zu ziehen.“

Flora Mache, Anwohnerin.

Kostenloser Umzug ins neue Heim

Für jeden Umzug wurde genügend Zeit eingeplant. Die Kosten dafür trug die NAG. Lediglich ihr bewegliches Hab und Gut packten die Mieter in die kostenlos zur Verfügung gestellten Umzugskartons ein und wieder aus. Die Umzugsarbeiten an sich wie Ab- und Aufbauen der Schränke, der Kücheneinrichtung, das Abmontieren und Neuinstallieren der Haushaltsgeräte erledigten Umzugs- und Handwerkerfirmen. Beim Umzug selbst brauchten die Mieter sprichwörtlich „keinen Finger“ krumm zu machen.

Selbstverständlich unkompliziert

Wer lieber selber zupacken wollte, konnte eine Umzugspauschale erhalten, genau in der Höhe, wie sie an die Umzugsspedition bezahlt worden war. Selbst Probleme, die erst im Umzug deutlich wurden, regelte die NAG. So wurden zu hohe Schlafzimmerschränke von Handwerkern sauber gekürzt, weil übersehen wurde, dass die neue Wohnung niedriger war. Küchenschränke, die nicht mehr in die neue Küche passten, wurden angepasst.

Beim Auszug aus der alten Wohnung mussten keine sonstigen Mieterverpflichtungen eingehalten werden. Selbst der hinterlassene Sperrmüll wurde entsorgt.

Für Menschen, die aus Alters- oder Gesundheitsgründen einen Umzug nicht mehr selbst organisieren konnten, wurden Umzugshelfer von den sozialen Hilfsdiensten organisiert. Diese halfen auch beim Aus- und Einräumen von persönlichen Dingen.

Selbst die Formalitäten beim Wohnungsamt wurden geregelt. Auch hier half die bereitwillige und offene Zusammenarbeit zwischen Walter Kaspar und dem Amt für Wohnen- und Stadterneuerung, dem ebenso Dank gilt.

Ein Projekt mit vielen kleinen Projekten

Im August 2000 konnten die Bauarbeiten am Dr.-Linnert-Ring abgeschlossen werden. Aus den Billigbauten von einst ist heute eine attraktive Wohnanlage entstanden. Sie ist ein Musterbeispiel gelungener Architektur, aber auch einer gelungenen Modernisierung und wirtschaftlichen Lösung.

Der Wohnwert der renovierten Wohnungen ist dem von Neubauten vergleichbar. Trotzdem konnten die Mieten, wenn auch höher als vorher, in einem angemessenen Rahmen bleiben.



„Zufrieden bin ich mit dem Umsetzen, wenn ich an den Wohnungen vorbeigehe und die Leute winken mir aus dem Fenster zu! Dann weiß ich, dass die Umsetzung gut gelaufen ist.“

*Walter Kaspar,
Abteilung Hausbewirtschaftung der WBG
Nürnberg Gruppe.*

„Die Heizungskosten sind um einiges niedriger als in der alten Wohnung, obwohl die neue Wohnung größer ist. Dafür ist die Wohnqualität jetzt ein Vorteil, der natürlich kostet.“

*Horst Nödl,
Anwohner.*

„Mein Sohn freut sich mit mir, dass ich auf meine alten Tage noch so eine schöne Wohnung bekommen habe!“

*Flora Mache,
Anwohnerin.*



Viele „Ureinwohner“ blieben, und die Vermietung der umgebauten Wohnungen wurde gut angenommen. Damit konnte das Ziel, die Mieter zu halten, größtenteils erreicht werden.

Ergebnis heute - eine moderne Wohnanlage

Der Dr.-Linnert-Ring hat in der Wohnqualität eine enorme Steigerung durch die Umbauten erfahren. Aus den alten Schlauchwohnungen mit Durchgangszimmern und Kochnischen entstanden attraktive Wohnungen, die wieder sehr begehrt sind. Die Zimmer sind großzügiger als vorher und haben alle natürliches Licht. Im Bad gibt es Stellplätze für Waschmaschinen, und alle Wohnungen haben Breitbandkabelanschlüsse in mehreren Zimmern.



Die neuen Balkone sind in vielen Fällen auffällig schön geschmückt und signalisieren, dass sich die Mieter hier wohl fühlen.

Wohlbehagen vermitteln auch die neu angelegten Grünflächen. Der frühere, dort in vielen Jahren entstandene Wildwuchs wurde gelichtet und neue Freiräume geschaffen. Auch hier wurden Mieterwünsche berücksichtigt. Wenn jemand an einem Baum besonders hing, wurde

er nicht gefällt. Die vormals total verwilderten Grünflächen gleichen heute eher parkähnlichen Grünstreifen, wie sie für Langwasser typisch sind. Spielplätze wurden neu geschaffen und die Parkplatzsituation angepasst durch neu geschaffene Standplätze, die in die Anlage integriert sind.

Zusätzlich wirken die neuen Gebäudefassaden in ihren freundlichen Farbtönen positiv und einladend. Dieses Zusammenspiel von großzügigen Grünflächen und Farben schafft ein einladendes Ambiente.

Durch die Fernwärmeeinspeisung verbesserte sich die Luftqualität. Mit der Wärmedämmung wurde auch hier ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Im Rückblick waren die Umbauarbeiten in vielen Punkten modellhaft, sowohl für den Generalunternehmer als auch für die Eigentümerin selbst. Die Verbesserungsmaßnahmen wie der feste Termin- und Ablaufplan, aber auch die Checkliste für die Abnahme und vieles mehr wurden seit diesem Projekt als feste Arbeitsschritte auch in andere Baumaßnahmen integriert.

Obwohl viele Rädchen ineinander greifen mussten, damit eine Wohnanlage wie der Dr.-Linnert-Ring von Grund auf renoviert werden konnte, so zeigt dieses Beispiel deutlich, dass solche Maßnahmen möglich sind, wenn alles gut geplant wurde und vor allem, wenn alle im Team mit-helfen, dieses Ziel zu realisieren.



„Man kann stolz auf die Mieter sein, wie sie das Engagement annehmen und das Schöne mit erhalten und pflegen!“

*Reiner Schoppa,
Projektleiter der WBG
Nürnberg Gruppe.*

„Die Grünflächen am Dr.-Linnert-Ring waren wie ein Dschungel!“

*Reiner Schoppa,
Projektleiter der WBG
Nürnberg Gruppe.*

„Nicht der Architekt alleine, sondern auch das Bauunternehmen musste als Garant für die Einhaltung der Kosten zuständig sein!“

*Harald Höger,
Bereichsleiter Technik
der WBG Nürnberg
Gruppe.*



„Dieses Denkmal erinnert nicht nur an vergangene geistige Größe, sondern ist Ausdruck eines modernen internationalen Zeitgeistes. Es sollte als Zeichen der Zukunft verstanden werden...“

*George A. Glass,
Generalkonsul der
Vereinigten Staaten
von Amerika in Bayern,
anlässlich der Enthüllung
des Marshall-
Denkmals am
2. Dezember 1998
am Dr.-Linnert-Ring.*

Das von der WBG Nürnberg Gruppe am 2. Dezember 1998 errichtete Marshall-Denkmal am Dr.-Linnert-Ring auf der Höhe der Anwesen Nr. 8 steht somit an der richtigen Stelle.

Aus der für zwanzig Jahre geplanten ECA-Siedlung wurde eine attraktive, moderne Wohnanlage. Damit fand das Ziel der Entstehung auch in der heutigen Zeit eine Fortsetzung: Mit technisch einwandfreien Baumethoden konnte günstiger als bisher Wohnraum erhalten werden. Die Worte des amerikanischen Generalkonsuls bei der Einweihung des Denkmals treffen nun auch auf die Wohnanlage des Dr.-Linnert-Rings selbst zu: Wie das Denkmal ist sie ein Zeichen der Geschichte und der Zukunft!

Impressum:

Herausgeber: NAG
Nürnberger
Aufbaugesellschaft mbH
K-Ö/Öffentlichkeitsarbeit
Glogauer Straße 70 · 90473 Nürnberg
e-mail: barth@wbg-nbg.de
www.wbg.nuernberg.de

Redaktion: Dieter Barth/K-Ö

Text: Annette Bögelein

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Fotos: Harald Höger/TB
Alfred Schaller/K-Ö
Annette Bögelein
Wayss + Freytag, Nürnberg

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

© WBG/K-Ö/09.00/1 000



Wir gestalten LebensRäume