

St. Johannis –

...mehr als gewohnt

Eine besondere
wbg-Wohnanlage



WBG Nürnberg Gruppe

St. Johannis –

...mehr als gewohnt

Impressum

Herausgeber: WBG Nürnberg Gruppe
Glogauer Straße 70 · 90473 Nürnberg
www.wbg.nuernberg.de

1. Auflage: April 2005/3 000

Redaktion: Dieter Barth, Öffentlichkeitsarbeit der
WBG Nürnberg Gruppe

Text: Annette Bögelein

Fotos: Dieter Barth · Harald Höger · Hans Lindner
nuernbergluftbild.de · Wolfgang Schmitt · wbg-Archiv

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Druck: Druckerei Schembs, Nürnberg



„Ich möchte nirgends anders wohnen!“

Neuzeitliche Wohnkultur

St. Johannis gilt als besonders schönes Stadtviertel von Nürnberg. Seinen besonderen Charme machen die vielen stilvollen, alten Gebäude aus. Die Hesperidengärten und Grabstätten von Albrecht Dürer, Veit Stoß und Ludwig Feuerbach unterstreichen sein nostalgisches Flair. Die Altstadt und die angrenzenden Pegnitzauen sind in kurzen Wegen erreichbar. Auch deswegen ist St. Johannis als Wohnviertel so beliebt.

Die wbg hat ebenfalls zur Besonderheit dieses Stadtteils beigetragen. Im Jahre 1924 begann das damals noch junge Wohnungsunternehmen, das 1922 als Rechtsnachfolgerin aus dem Nürnberger Wohnbauverein hervorging, mit dem Bau einer großräumigen Wohnanlage im Westen von St. Johannis.

„Beste Anfänge neuzeitlicher Wohnkultur!“, lobte die Presse damals, und diese Auszeichnung bekam die Siedlung nicht nur wegen der immensen Größe und der hervorragenden Lage. Bis heute wirkt

diese in sich geschlossene Wohnsiedlung selbst wie ein kleiner Stadtteil in St. Johannis. Die Wohnungen waren von Anfang an begehrt, und für viele Mieter ist diese Wohnsiedlung Heimat geworden.

„Ich möchte nirgendwo anders wohnen!“, bestätigt Walburga Arnold aus der Krugstraße. Sie wohnt mit ihrem Mann über fünfzig Jahre hier.

Auch Ingrid und Manfred Stengel aus der Kirschgartenstraße lieben ihr Wohnviertel:

„Wir haben alles hier, alle Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, zum Spaziergehen die Pegnitzwiesen – das Umfeld ist ideal!“

Sandberg-Siedlung wird die Wohnanlage in der Umgangssprache bis heute genannt. Dieser „Spitzname“ hat einen historischen Hintergrund. Zu Beginn der Bauarbeiten gab es Schwierigkeiten. Die Wohnanlage in St. Johannis wurde auf eigenem Grund der wbg erbaut, und beim Aushub stießen die Bauarbeiter auf viele unterirdische Wege. Es stellte sich heraus, dass dieses Gewirr von metertief in die Erde reichenden Gängen alte Förderstraßen für weißen Silbersand waren. Dieser wurde in Franken zum Putzen von Essbestecken, aber auch zum leichteren Reinhalten von Gängen, Treppen oder Zimmern verwendet. Dieses Tunnel-Handicap wurde schnell überwunden – der Name blieb. Auf dem steilen Hang entstand die St. Johannis-Siedlung der wbg, die sich unterhalb der Wilhelm-Marx-Straße von der St. Michaelis-Kirche bis zum Westring im Norden hinzieht.





„Früher spielten wir Kinder im Innenhof Theater, und ein Dienstmädchen brachte uns Limonade“.

Wohnoase Sandberg

Der Architekt und Baurat Konrad Sorg ordnete die Wohnhäuser mäanderähnlich schlängelnd auf dem Hügel an, so dass sich Wohnhausgruppen mit großen, zum Süden hin geöffneten Höfen bildeten. Diese luden die Menschen zum Verweilen oder Spielen ein und boten auch genügend Raum für die Wäschespinnen. Die Wohnungen waren damals schon sehr begehrt, und die 82-jährige Käthe Sehlmacher aus der Julienstraße erinnert sich: „Früher spielten wir Kinder im Innenhof Theater, und ein Dienstmädchen brachte uns Limonade“.

Durch die weiträumigen Innenhöfe und Grünanlagen hatten diese Stadtwohnungen viel Licht und einen guten Luftzutritt. Große Teile der Wohnungen waren so vom Lärm und vom Staub der Straße geschützt. Die Wohnhäuser waren zwar aus wirtschaftlichen Gründen in ihrer Bauweise einfach gehalten, hatten aber von Anfang an eine besondere Behaglichkeit aufgrund architektonischer Besonderheiten – einer Art der „Kunst am Bau“.

Die vielen kleinen Fassadenkunstwerke sind ein besonderer Blickfang. Trotz der damals vorherrschenden wirtschaftlichen Not ließ es sich Baurat Sorg nicht nehmen, kleine Figuren und Reliefs von Künstlern zu gestalten und diese gezielt in die Hauswände einzustreuen. Manche Häuser sind sogar mit Erkern verziert oder mit besonders gestalteten Eingangstüren wie an der Ecke Kirschgartenstraße / Krugstraße. Augenfällig zieren diese Kunstwerke die Häuser bis heute. Die eigentliche Leistung dieser Wohnanlage liegt jedoch in den städtebaulichen Details, wie sie Baurat Sorg bedachte.

Fortschrittlich fein: für die Zukunft geplant

Auf verkehrstechnische Belange hatte Baurat Sorg besonders geachtet. Die Straßenführung im nördlichen Teil der Siedlung plante er so, dass nahezu verkehrsberuhigte Zufahrten entstanden. Er plante von der Wilhelm-Marx-Straße abgehend Sackgassen, die am Ende in Hausdurchgänge mit Fußgängertreppen münden und zur südlichen Krugstraße führen. Hauptsächlich befahren somit nur Anwohner diese Stichstraßen. Die Durchfahrt von der Hauptverkehrsader Johannesstraße zum Pegnitzgrund ist nur durch die Umfahrung dieser Wohnblöcke und erst über die Krugstraße und Kirschgartenstraße möglich. Auch dort herrscht also wenig Verkehrsbelastung.



Damals wie heute ist eine ruhige Wohnlage im Kernbereich der Stadt ein unbezahlbarer Faktor für eine hohe Lebensqualität. Das Konzept von Konrad Sorg war somit weit vorausschauend und hat sich bis heute bewährt.

Der Grundgedanke einer ruhigen Wohnatmosphäre wurde auch bei der Aufteilung der Wohnräume fortgeführt. Die Wohn- und Schlafräume sind in die nach Süden geöffneten Wohnhöfe ausgerichtet, die weder durch Autoverkehr noch durch andere laute Aktivitäten belastet sind. Allein die nebenrangigen Wohnräume wurden zur Straße hin ausgerichtet wie

Treppenhäuser und Wirtschaftsräume. So wurden alle Räume entsprechend ihrer Nutzung den Himmelsrichtungen zugeordnet. Das war 1924 ein neuer Planungsansatz. Das bis dahin vorherrschende System, alle Wohnräume an die Straße zu legen, wurde verlassen.

Die Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen der Siedlung in St. Johannis waren mit Wohnflächen von 60 bis rund 80 m² ausreichend geräumig und gut aufgeteilt. Zudem hatten alle Wohnungen eine Loggia, ein Bad und ein separates WC. Das waren damals Besonderheiten und in Wohnungsausstattungen bis dato noch nicht die Regel. Für die ersten Bewohner hatten diese Wohnungen also durchaus einen Hauch von Luxus – wie auch heute wieder, da solche Wohnungsgrößen für viele Singles, Alleinerziehende oder so genannte Patchwork-Familien sehr attraktiv sind.





Bewegte Zeiten im Nationalsozialismus

Im Südwesten des Stadtteils entstand zunächst in den Jahren 1924 bis 1932 eine Siedlung mit rund 860 Wohnungen. Später wurden es sogar 1 103 Wohnungen. In den Krisenjahren deutscher Wirtschaft vor 1933 kam es jedoch zum völligen Erliegen des Mietwohnungsbaues. Städtische Mietwohnungen passten nicht in das ideologische Konzept der Nationalsozialisten, die auch in Nürnberg an entscheidenden Stellen saßen.

Daher wurde der Weiterbau für mehrere Jahre unterbrochen. Erst in den Jahren 1938 bis 1939 konnte die wbg die noch ausstehenden Bauvorhaben in der Johannissiedlung durchführen. Die Politik der Nationalsozialisten konnte die seit dem Ersten Weltkrieg bestehende Wohnungsnot nicht beheben. Leider wurden die zweiundsiebzig nachfolgend gebauten Wohnungen am westlichen Rand der Siedlung von Gottlieb- und Krugstraße nicht mehr im Stil des modernen städtebaulichen Konzepts der zwanziger Jahre realisiert. Sie zei-



gen die von Nationalsozialisten als „deutsch“ angesehene und favorisierte Architektur.

Als die Alliierten der politischen Entartung in unserem Lande ein Ende setzten, blieben auch die Menschen und Wohnungen der Johannissiedlung nicht verschont. Die Bombardierung der Stadt hinterließ auch hier heftige Spuren. Mehr als ein Viertel der Siedlung, fast dreihundert Wohnungen, wurden beschädigt, manche Häuser wurden vollständig zerstört, so in der Wehefritzstraße und Krugstraße. Auch im Helenenhof und in der Helenenstraße hinterließen die Luftangriffe massive Schäden.

Der Wiederaufbau der Wohnungen dauerte bis ins Jahr 1956. Wegen der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre wurden die zerstörten Häuser höher aufgestockt. Danach hatte die Siedlung 1 145 Wohnungen. Typisch ist dabei der Häuserblock an der Ecke Helenenstraße/Krugstraße. Er wurde auf fünf Etagen aufgestockt und spiegelt mit seinen breiten Balkonen an der Südseite und den Putzgestaltungen über den Hauseingängen die Baukultur der fünfziger Jahre wider. Der planende Architekt war zu dieser Zeit Günther Dittrich.

Trotz der baulichen Abweichungen im Nationalsozialismus und den Wiederaufbauten im Stil der Nachkriegszeit bietet die Siedlung St. Johannes ein in sich geschlossenes Bild, das an eine typische Mietwohnsiedlung der Weimarer Zeit erinnert, heißt es in dem Nürnberger Stadtteilbuch des Vereins Geschichte für Alle e. V. über St. Johannes. Nach der umfangreichen energetischen und baulichen Modernisierung ist dieses städtebauliche Kleinod nun auch für die Zukunft in ansprechender Weise erhalten, und seinem wieder belebten Charme kann sich kaum jemand entziehen.

„Insgesamt ein großes Plus“, bestätigt Magdalena Schwarz, eine junge Mieterin aus der Weichselstraße.



Die Siedlung nach dem Wiederaufbau: „Insgesamt ein großes Plus“.

Mehr als ein Viertel der Siedlung wurde durch Bombenangriffe beschädigt.



„Selbst in unserem Haus gab es Diskussionen, ob man die Fassadendetails so aufwändig erhält! Immerhin ging es um 1 005 Wohnungen, das ist die Größe eines kleinen Dorfes!“

Ein Puzzle in Übergröße

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war auch die Siedlung St. Johannis in die Jahre gekommen und brauchte dringend eine zukunftsfähige Modernisierung. Dächer, Fassaden, Fenster und Türen sowie die Heizsysteme mussten angepasst bzw. erneuert werden. Auch der Dämmwert der Häuser entsprach nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen und umweltpolitischen Maßstäben.

Über tausend Wohnungen nach den oben genannten Erfordernissen zu renovieren, mag im Baugewerbe grundsätzlich erst einmal eine alltägliche Angelegenheit sein. Diese in bewohntem Zustand zu modernisieren, dagegen eine sehr heikle und ungewöhnliche Aufgabe. Sie unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes zu renovieren, scheinbar unmöglich.

Harald Höger, Bereichsleiter Technik der wbg, resümiert die Anfangsschwierigkeiten:

„Selbst in unserem Haus gab es Diskussionen, ob man die Fassadendetails so aufwändig erhält! Im-

merhin ging es um 1 005 Wohnungen, das ist die Größe eines kleinen Dorfes!“

Die wbg stellte sich dieser Herausforderung. Zum einen im Sinne der Energiepolitik, aber auch um das soziale Umkippen dieser Siedlung durch zu alte Wohnhäuser zu verhindern. Es wurde das größte Modernisierungsprojekt seit Bestehen der wbg und auch die größte Renovierung eines Baukomplexes in bewohntem Zustand. Es gab bis dato deutschlandweit kein vergleichbares Projekt! Das Projekt war also von Anfang an ein Werk der Superlative. Bevor es an die Umsetzung ging, brauchte es eine lange kreative Vorlaufphase, um die vielen auftauchenden Fragen zu lösen.



Anfangsschwierigkeiten

Am 3. September 2001 ging es los. Insgesamt 1 005 Wohnungen sollten von 2001 bis Ende 2004 modernisiert werden. Zunächst waren fünf Jahre geplant. Dank einer straff organisierten Planung, den richtigen Partnern, günstigen staatlichen Förderkrediten, motivierten Mitarbeitern und einer vorbildlich kooperierenden Mieterschaft wurde das Vorhaben in etwas mehr als drei Jahren realisiert.

Ungewöhnlich schnell, denn schließlich wirft eine derartige Bauaktion bei den Mietern viele Fragen auf und ruft Unsicherheiten hervor. Wie lange wird es dauern? Wird die Wohnung dann viel teurer? Schaffe ich das überhaupt noch in meinem Alter? Wegen der bedingten Teuerung der Wohnungen traten auch bei jungen Bewohnern Sorgen oder Probleme auf.

„Wir hatten auch bei geschlossenen Fenstern immer ungewollte Frischluftzufuhr, da der Wind durch die Fensterritzen wehte!“, erinnert sich Lore Leikam, eine 64-jährige Mieterin aus der Helenenstraße.



„Wir hatten auch bei geschlossenen Fenstern immer ungewollte Frischluftzufuhr, da der Wind durch die Fensterritzen wehte!“



Insgesamt setzte sich die Mieterstruktur aus allen Altersgruppen zwischen 20 und 100 Jahren zusammen. Wie war es möglich, hier einen Konsens zu finden? Dies war eine generalstabsmäßige Hauptaufgabe vor den eigentlichen Bauarbeiten. Die erste Mieterversammlung war zunächst auch eine Zitterpartie!

Harald Höger erinnert sich: „Wir waren auf das Schlimmste gefasst! Nirgends in Deutschland gab es ein vergleichbares Projekt!“

Doch schon hier zeigte sich das langjährige Vertrauen der Mieterinnen und Mieter in die wbg. Nach den Versammlungen und einigen Aufklärungsgesprächen erklärten sich alle mit den Baumaßnahmen und den nachfolgenden Mehrbelastungen einverstanden.

Jetzt bewährte sich die wichtige und frühzeitig begonnene Kommunikationsarbeit der wbg. In den ausführlichen Vorgesprächen wurde über die einzelnen Schritte der Baumaßnahme aufgeklärt.

Pressesprecher Dieter Barth spricht über diese Zeit: „Ein voller – wenn auch zunächst nicht gleich erwarteter – Erfolg, der das Vertrauen in uns spiegelt. Unsere Vorgehensweise in der Kommunikation, aber auch im Umgang mit den Menschen war eine der wesentlichen Ursachen für unseren Erfolg.“

Als Entschädigung für die Belastung durch die Bauarbeiten hatte die wbg zugesagt, dass nahezu eine Monatskaltmiete nach Abschluss der Bauarbeiten erlassen wird. Bei der Mietanpassung wurden Kapungsgrenzen festgelegt, so dass sich die neue Miete im Wesentlichen verträglich darstellte.

„Die wbg arbeitet sehr unbürokratisch und findet schnell eine Lösung!“, erklärt die Studentin Magdalena Schwarz aus der Weichselstraße.



Geschickte Schachzüge

Für dieses große Vorhaben brauchte die wbg gute Köpfe und professionelle Bauunternehmer. Daher entschied sich die wbg zu einem Partnermodell, statt nur einen Generalunternehmer mit der Ausführung der Bauarbeiten zu beauftragen. Aus zwei renommierten Baukonzernen wurde eine Arbeitsgemeinschaft – ARGE – gegründet. Sie bestand zu fünfzig Prozent aus dem Unternehmen Wayss & Freytag Ingenieurbau AG, welches schon bei der Entstehung der Wohnanlage beteiligt war.

Die andere Hälfte stellte die HOCHTIEF AG. Aus beiden Firmen entstand das Bauleitungsteam mit insgesamt sechs Personen. Die wbg konnte auf diese Weise ein professionelles Baumanagement sicherstellen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war, dass alle Beteiligten der Unternehmen mit den Mietern vor Ort umgehen konnten. Falsche Worte oder ein unsauberer Umgangston hätten bei den Mietern in jeder Bauphase zu Ärger führen können mit der Folge, dass schlimmstenfalls die Bauarbeiten blockiert worden wären.

Die Geschlossenheit, mit der sich die wbg ans Werk machte, musste auch von allen Partnern mitgetragen werden.

Bauleiter Thomas Buchwald von der HOCHTIEF AG: „Jeder Mieter entspricht für uns einem eigenen Bauherren. Diese Arbeit braucht also viel psychologisches Feingefühl! Die Menschen sind das A und O dieser Baustelle, notfalls machen wir Kopfstände, damit alles läuft!“

Bei einer derart langen Bauphase war es wichtig, mit Partnern zu arbeiten, die angesichts einer



„Jeder Mieter entspricht für uns einem eigenen Bauherren. Diese Arbeit braucht also viel psychologisches Feingefühl! Die Menschen sind das A und O dieser Baustelle, notfalls machen wir Kopfstände, damit alles läuft!“



schwachen Baukonjunktur die anberaumte Bauzeit auch finanziell und wirtschaftlich durchhalten konnten. Durch das Partnermodell und eine funktionale Ausschreibung wurde die notwendige und höhere Flexibilität gewährleistet.

Eine weitere Sicherheitszone ließ sich die wbg einfallen, um rechtzeitig reagieren zu können, falls etwas schief gehen sollte. Die ganze Siedlung wurde in Bauabschnitte gegliedert. Erst wenn ein Bauabschnitt erfolgreich fertig gestellt wurde, wurde der Auftrag für einen weiteren vergeben. Insgesamt hatte dieses Großvorhaben aber der schwachen Bauwirtschaft in Nürnberg einiges zu bieten:

„Dieses Vorhaben der wbg wirkt sich Existenz erhaltend für viele Firmen in Zeiten fehlender Neubauten aus!“, freute sich Wirtschaftsreferent Dr. Roland Fleck anlässlich der Pressekonferenz, mit der die Maßnahme der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Anlässlich des Baubeginns 2001 lobte der damalige Oberbürgermeister Ludwig Scholz, dass „durch dieses Projekt zahlreiche Arbeitsplätze in den nächsten Jahren gesichert werden! Dies ist gerade in der heutigen Zeit von größter Bedeutung!“

Bei der ganzen Planung kam es der wbg vor allem darauf an, das Ergebnis sicherzustellen und nicht jeden Arbeitsschritt selbst kontrollieren zu müssen. Dazu brauchte sie hoch professionelle Partner, die sich dieser Verantwortung zuverlässig stellten, wie die Baufirmen der ARGE, die beispielsweise ihre Subunternehmer selbst auswählten und im Schadensfall auch stellvertretend für diese haftet hätten.

Dazu Bauleiter Hans Schultheiß von Wayss & Freytag: „Jeder muss vom anderen übernehmen können – so sind auch Urlaubs- oder Krankheitszeiten sichergestellt!“

Innerhalb der wbg wurde ein Projektteam aus allen Fachabteilungen gegründet. Die Vorschläge des Projektteams wurden einem Lenkungsausschuss, bestehend aus der Geschäftsleitung der WBG Nürnberg Gruppe, zur Entscheidung vorgelegt. Vor Ort fanden mit der ARGE regelmäßige Baubesprechungen statt.



Logistische Meisterleistung

Mehrere Gewerke mussten in den 1005 bewohnten und in unterschiedlichster Weise möblierten Wohnungen Fenster und Balkone einbauen, Heizungsrohre verlegen und Fassaden dämmen. Jeder weiß, dass solche Arbeiten nicht ohne Unbill, wie zum Beispiel Schmutz, verlaufen können. Der Beginn einer unendlichen Geschichte von Verweigerungen und Mietprozessen könnte man meinen. Es kam zu keinem einzigen!

Bestandsbegehungen und Wohnungsbesichtigungen halfen, örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen. Es wurde sogar jedes Zimmer in jeder Wohnung protokolliert und die Bauarbeiten auf den Tag genau terminiert. Die maximale Bauzeit von rund 10 Tagen pro Wohnung war von Anfang an geplant. Anhand genauer Terminpläne wurden für die Bauarbeiten und die verantwortlichen Gewerke immer „just in time“-Materialien und Bauteile rechtzeitig geliefert.

Im Zuge dieser Aktivitäten wurden an die Mieterschaft immer aktuelle Informationen über Ansprechstellen



„Die Fenster waren pünktlich und schnell eingebaut. Die haben gearbeitet wie die Ochsen!“



und Hinweisblätter mit Hauptterminen und Sicherheitsinformationen ausgegeben. So wurde sichergestellt, dass sich die Vertragspartner über den Zustand und die folgenden Ausführungen einig waren.

„Die Fenster waren pünktlich und schnell eingebaut. Die haben gearbeitet wie die Ochsen!“, bestätigt das Mieterehepaar Ingrid und Manfred Stengel aus der Kirschgartenstraße. Sie leben seit fünfundvierzig Jahren in ihrer Wohnung und nutzten die Gelegenheit, um jetzt aus Altersgründen in eine Wohnung zwei Stockwerke tiefer zu ziehen.

Die wbg setzte sich die Prämisse, die Lärm- und Schmutzbelastung in den Wohnungen so gering wie möglich zu halten. Deshalb wurden die Intervalle der Reinigungsarbeiten erhöht, und die Kosten hierfür wurden natürlich von der wbg bezahlt.

Druck aus der straffen Organisation und der strikten Durchführung war bei den am Bau Tätigen vor Ort kaum zu spüren. Im Gegenteil! Hier arbeiteten alle auf das gleiche Ziel hin: dieses Projekt professionell zu

meistern, auch wenn trotz aller Planung unvorhergesehene Bauleistungen erforderlich waren.

Wie bei der Dämmung und Neueindeckung der Dächer, als in manchen Häusern verbrannte und angeschmorte Dachbalken aus den Kriegsjahren zum Vorschein kamen. Zum Teil schien es wie ein Wunder, dass diese alten Dächer überhaupt auf den morschen Konstruktionen hielten. Sie hingen quasi in der Luft. Also musste zunächst erst die Dachkonstruktion erneuert werden, bevor es an die eigentliche Dämmung und Neudeckung ging.

Bauleiter Thomas Buchwald: „Das war nicht eingeplant, und wir mussten trotzdem im Zeitplan bleiben und schnell handeln!“

Als Konsequenz wurde die ARGE aufgestockt, um die Zeitpläne halten zu können. Der Tarifkonflikt im Jahre 2003 mit der Folge eines Streiks wurde von der ARGE geschickt aufgefangen. Es durfte eben keine Verzögerung geben. Schließlich waren alle Arbeitsvorgänge zeitlich fest getaktet und mussten eingehalten werden.

Genauso reibungslos musste der Zuliefer- und Baustellenverkehr klappen. Und das in den sonst eher wenig befahrenen Zufahrtsstraßen zu den Wohnhäusern. Kranzüge mussten in die engen Straßen, um die Baumaterialien über die Dächer in die Innenhöfe zu liefern – geht nicht, gab es hier nicht.



Energetische Runderneuerung

Der gravierendste Bedarf an den Häusern ergab sich aus dem energetischen Zustand der Gebäude. Die Dämmwerte von Fenstern, Außenwänden und Dächern waren einfach schlecht. Die Folgen waren nicht nur hohe Heizkosten, die zu Lasten der Mieter gingen, sondern auch eine enorme Umweltbelastung durch den massiven und heute nicht mehr vertretbaren Energieeinsatz.

Im Zuge der Dämmung von Dächern und Außenwänden sowie des Austausches der alten Fenster

mussten auch die überalteten Heizsysteme wie Kohle- oder Gasöfen angepasst werden. Das bedeutete: Jede Wohnung brauchte neue Leitungen und Heizkörper für die Fernwärmeversorgung. Außerdem wurden zur gerechten Abrechnung des Wasserverbrauches Kaltwasserzähler eingebaut.

„Jetzt muss ich einfach nicht mehr soviel heizen, und die Fenster und

„Das war nicht eingeplant, und wir mussten trotzdem im Zeitplan bleiben und schnell handeln!“

„Jetzt muss ich einfach nicht mehr soviel heizen, und die Fenster und Dächer sind dicht!“



Dächer sind dicht!“, bestätigt Lore Leikam aus der Friedrich-Stettner-Straße.

Die neuen Zentralheizungen in den Häusern werden mit Fernwärme aus der Kraftwärmekopplung gespeist, mit der die wbg auch in anderen Wohnanlagen gute Erfahrungen gemacht hat. Durch die zentrale Versorgung fallen zudem weniger Wartungsarbeiten an als bei einer Öl- oder Gasheizung in jedem Haus.

Durch ein Wärmedämm-Verbundsystem als Fassadendämmung in Kombination mit den neuen Wärmeschutzverglasungen erfüllen nun alle Gebäude die heute strengen Anforderungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV) und kommen den Richtlinien für Neubauten mit den derzeit höchsten Energiesparanforderungen nach. Fünfzig Prozent der Energiekosten – also rund 6 500 Megakilowattstunden – werden nun pro Jahr eingespart.

„Was den Geldbeutel der Mieter schont, ist also zugleich praktizierter Umweltschutz!“, erklärt Bereichsleiter Harald Höger.

Die umweltfreundliche Modernisierung führte außerdem dazu, dass der Ausstoß von Kohlendioxid jährlich um rund 2 600 Tonnen verringert wurde. Damit leistet die wbg einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Das gelingt jedoch nur über einen Kompromiss zwischen Ensembleschutz und Energieverbrauchs – bzw. CO₂-Reduzierung, das bedeutet, die wärmetechnisch problematischen Fassadengestaltungselemente aus Sandstein mussten durch Rekonstruktionen ersetzt werden.

Dazu Harald Höger: „Die Modernisierung der Wohnanlage St. Johannis und der damit verbundene Einsatz eines hochwertigen Wärmedämm-Verbundsystems ist ein gutes Beispiel dafür, wie ökologischen und ökonomischen Anforderungen bei der Fassadengestaltung gleichzeitig entsprochen werden kann.“

Diese zukunftsorientierten Veränderungen sind tatsächlich Verbesserungen des Wohnwertes und doch bedeuteten diese für die Mieterschaft eine Lebensumstellung. Anders heizen, anders lüften – die alten Gewohnheiten aufgeben. Im alten System kannte man sich aus! Ein Kohleofen erzeugt eine andere Wärme als die neuen Heizkörper. Daran musste mancher sich erst gewöhnen, da sich die Temperaturen einer Zentralheizung gleichmäßiger in den Räumen verteilen als die Strahlungswärme eines Ofens. Hier half eine Gebrauchsanweisung über den richtigen Umgang mit den neuen Heizungen.

Der Durchbruch von Heizungsrohren und der Einbau der neuen Fenster waren für die Mieter wohl die belastendsten Baumaßnahmen, vor allem wegen

der einhergehenden hohen Schmutzentwicklung. Zwar gingen die Arbeiter vor Ort behutsam ans Werk, aber ganz ohne Staub und Schmutz konnten diese Arbeiten nicht vonstatten gehen. Die wbg stellte dazu Planen zur Abdeckung von Möbeln zur Verfügung und half zum Teil auch beim Umräumen von Möbeln. Gerade ältere Menschen brauchten hier Unterstützung, welche die wbg gerne leistete. „Ich konnte mich immer an die Herren von der wbg wenden, und die kamen, wenn ich Hilfe brauchte“, bestätigte Käthe Sehlmacher. Anpacken hieß es, wenn genau dort eine Einbaukü-



che stand, wo eine Balkontüre eingesetzt werden sollte. Tüfteln war gefragt, wenn ein Mieter den Einbauschrank an der Stelle stehen hatte, wo die neuen Heizungsrohre durch alle Stockwerke geführt werden sollten.

„Bei uns mussten die Heizungsrohre anders verlegt werden, sonst hätte unser Wohnzimmer nicht mehr schön ausgesehen. Die wbg hat da mitgemacht, und jetzt sieht die neue Heizung einfach klasse aus“, schwärmt Hasan Catbas aus der Helenenstraße.

Die Umbaumaßnahmen inspirierten einige Mieter zu Schönheitsreparaturen oder zu einer größeren Modernisierung in den Wohnungen. In der Musterwohnung konnten alle möglichen Veränderungsmöglichkeiten vorab begutachtet werden, und die Mieter erfuhren im Vorfeld schon die dadurch bedingte Mieterhöhung. Manch kleinere Arbeiten wurden von Mietern selbst durchgeführt, wie das Streichen oder Tapezieren von Wänden. Die wbg wurde jedoch nahezu überannt von Modernisierungswünschen. Sehr viele Wohnungen bekamen per Bestellung ein neues Bad oder neue Wohnungstüren. Immer wurde versucht, die Bedürf-



„Ich konnte mich immer an die Herren von der wbg wenden, und die kamen, wenn ich Hilfe brauchte“

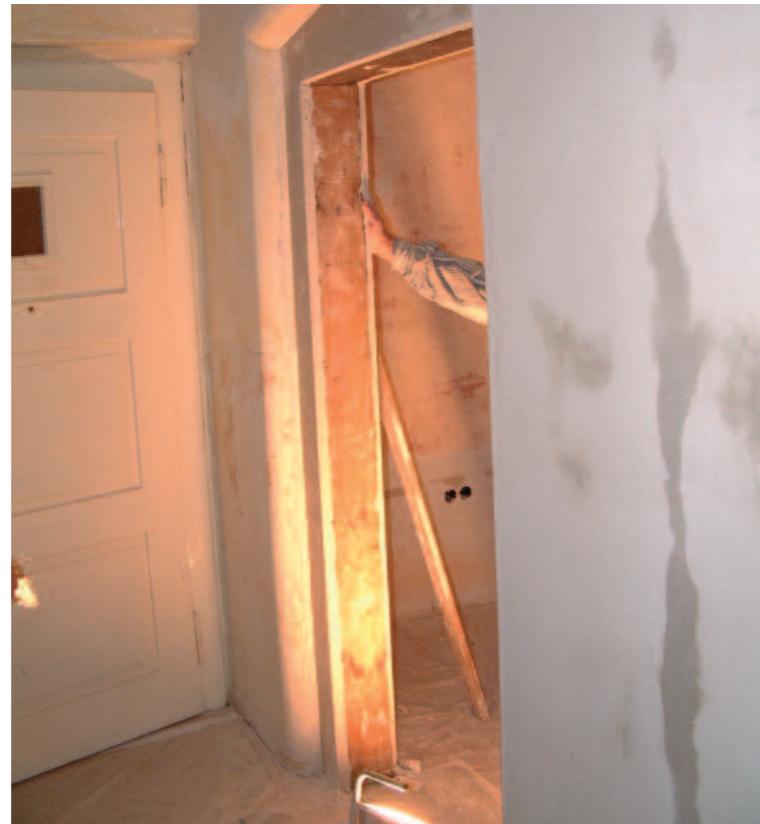


nisse der Mieter zu berücksichtigen, soweit es möglich war. Auch ergab es sich, dass jemand die Umbauzeit für Veränderung nutzte, um beispielsweise die Wohnung zu wechseln, weil eventuell nach dem Tod des Lebenspartners nur noch eine kleinere Wohnung benötigt wurde. Manche Mietpartei entschied sich auch aus Altersgründen für einen Umzug aus einer Obergeschoss- in eine Erdgeschosswohnung.

„Der Umzug und die Umbauarbeiten waren zwar anstrengend, aber dafür habe ich jetzt eine sehr schöne, kleinere Wohnung, die ich jetzt, da mein Mann tot ist, gut alleine bewohnen kann“, erzählt Maria Hautmann, eine 79-jährige Witwe aus der Wilhelm-Marx-Straße.

Es kam vor, dass Freunde oder Verwandte mancher Bewohner von dem Erfolg der Modernisierung so angetan waren, dass sie sich um eine Wohnung bewarben wie das Mieterehepaar Leikam aus der Friedrich-Stettner-Straße. Die Tochter wohnt bis heute in dieser Straße, und das Ehepaar sah den Erfolg der Modernisierungsarbei-

ten und wollte nun ebenfalls hier wohnen. „Ich ziehe glatt noch einmal um, wenn ich so eine Wohnung bekomme“, sagte sich Lore Leikam und die wbg machte den Wunsch wahr. „Ich fühle mich sehr wohl hier. Wir haben uns richtig entschieden“, erinnert sich die Vierundsechzigjährige.



Augen auf für Denkmalschutz

Zum ersten Mal wurde in Deutschland ein großer zusammenhängender und unter Ensembleschutz stehender Altbaubestand aus den dreißiger Jahren, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, umfassend modernisiert. Diese stand der Unternehmung zu Beginn naturgemäß eher skeptisch gegenüber. Die gesamte Sanierung musste ja unter Beibehaltung des städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbildes erfolgen. Harald Höger: „Es war allen sehr wichtig, dass der alte Charme erhalten bleibt!“

Der gesetzliche Auftrag zum Denkmalschutz lautete schließlich, die Originalsubstanz zu erhalten. Dann hätte aber die Fassade nicht gedämmt und kein Fenster ausgetauscht werden dürfen. Eine Innendämmung kam wegen des sehr hohen finanziellen Aufwandes und der dafür notwendigen Wohnräumungen nicht in Frage, ebenso wie die damit verbundene Reduzierung der Wohnfläche. Nach langem hin und her gelang die Gradwanderung zwischen energetischer Modernisierung und Denkmalpflege.

Helmut Schott, Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde: „Wir sind immer auf das Verständnis der Bauherren angewiesen und freuen uns über den Erfolg in St. Johannis.“

Die menschliche Ebene stimmte, und kooperatives Denken und Handeln ermöglichten den Ablauf der Modernisierungsarbeiten. Das Prinzip „Informationsbündelung“ bewährte sich auch bei dieser schwierigen Aufgabe.

Ob Fenster oder Außenwände, Haustüren oder Fassadenschmuck – um das Gesicht der Wohnsiedlung zu erhalten, war es nötig, detailgetreu



„Wir sind immer auf das Verständnis der Bauherren angewiesen und freuen uns über den Erfolg in St. Johannis.“



zu arbeiten. Und so begann eine aufwändige Detailarbeit, deren Vorschläge zur Umsetzung oft erst vor Ort entschieden wurden.

Automatische Abläufe mit Standard-Bauteilen kamen bei dieser Modernisierung nicht zum Einsatz. Um das ursprüngliche Gesicht der unter Denkmalschutz stehenden Wohnsiedlung St. Johannis wieder zu wahren, mussten viele Puzzle-teile zusammengefügt werden. Denn einerseits veränderten die neue Fassadendämmung und die dickere Wandstärke den Ausdruck der Gebäude, andererseits sollte der ursprüngliche Charakter der Anlage wiederhergestellt werden.

Daher wurden die neuen Dachziegel extra in der ursprünglich verkanteten Form nachgebaut. Auf die üblichen Massenwaren wurde verzichtet. Die Schornsteine wurden aufwändig erhalten, obwohl sie für die Beheizung der Häuser nie wieder benutzt werden.

„Vor Ort gab es eine hervorragende Zusammenarbeit mit der ARGE, wie wir es in all den Jahren mit keinem anderen Bauherren und Auftragnehmer hatten!“



Johannes Rau, Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörde: „Vor Ort gab es eine hervorragende Zusammenarbeit mit der ARGE, wie wir es in all den Jahren mit keinem anderen Bauherren und Auftragnehmer hatten!“

Allein bei den Fenstern gab es mannigfaltige Fensterformen von Rundfenster, Erkerfenstern, von den vielen unterschiedlich großen maurischen Fensterformen ganz zu schweigen. Manche waren mit Fensterläden versehen, manche nicht. Jedes Fenster musste exakt wieder so aussehen wie das alte. Deswegen wurden die neuen Fenster aus Kunststoff den alten Sprossenfenstern originalgetreu nachgebaut.

Alle Fensterlaibungen wurden originalgetreu nachgebaut. Dies bedeutete zunächst, alle Details fehlerfrei auszumessen, Pappschablonen anzufertigen,



um daraus Modelle für einen exakten Nachbau zu erhalten. Die Herstellung der Rekonstruktionen für Fensterlaibungsprofile, Fensterbänke und Gurtgesimse wurde dann nach einem speziellen Verfahren entwickelt und getreu dem Original eingebaut. Sie sehen heute aus wie die Originalprofile aus Sandstein.

Positiv bewertete die Untere Denkmalschutzbehörde auch den Anbau der neuen Balkone. Diese anzubringen und die Renovierung der Innenhoffassaden war zum Teil ein bautechnisches Kunststück, da alle Bauteile, selbst ein kleiner Bagger für den Aushub, von den zum Teil sehr engen Straßen mit einem Kran über die Dächer in die Innenhöfe gehoben werden mussten.

„Die Balkone entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen und fügen sich in das Gesamtbild harmonisch ein“, bestätigte Johannes Rau.

„Wenn man solche Projekte qualitativ angeht, dann kann man auch Denkmalschutzprobleme lösen“, erklärt Herbert Kümmerl, technischer Geschäftsführer der wbg.



„Die Balkone entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen und fügen sich in das Gesamtbild harmonisch ein“



Eine Entdeckungsreise in die Vergangenheit

Wegen der Außenarbeiten an den Häusern mussten die Fassaden ganz neu verputzt werden. Hierbei galt es, die vielen kunstvollen Details zu beachten und die Originalfarbtöne erst einmal zu bestimmen. Nach über achtzig Jahren waren diese durch Veränderungen an den Häusern und auch durch zeitliche Spuren nicht mehr eindeutig.

Ziel bei der Erarbeitung des Farbkonzeptes war es, in Auseinandersetzung mit der Geschichte, Architektur und den örtlichen Gegebenheiten der Gebäude zu einer stimmigen Farbgestaltung zu gelangen. Da es keine allgemein gültigen Regeln bezüglich Farben und Bauzeit gibt, sollte eine Befunduntersuchung die ursprüngliche Farbausstattung klären.

Untersucht wurden demnach alle Außenflächen wie Fassadenwände, Sockel, Fensterlaibungen und Faschen, Hauseingangstüren, Kellertüren, Gesimse und Schmuckelemente. Diese Dokumentation wurde dann die Voraussetzung für den denkmalschutzrechtlichen Er-

laubnisbescheid der Denkmalschutzbehörden und belegte die ursprüngliche Farbgestaltung.

Als Ergebnis stellte sich heraus, dass die Fassaden ursprünglich in Rottönen der Oxidrotpalette im so genannten „Nürnberger Rot“ und Ockertönen gehalten waren. Dagegen waren Fensterlaibungen, Faschen sowie die Gestaltungselemente farblich abgesetzt. Die Hauseingangstüren waren meist braun lasiert und die Kellertüren in Grautönen lackiert. Die Sockel und Türeinfassungen waren ursprünglich steinsichtig und die Putze ursprünglich grob sandig.

„Nicht nur einmal wurden wir, während wir versuchten, mit Hammer und Meißel Farbspuren ausfindig zu machen, von aufgebrachten Mietern bezichtigt, „ihre“ Häuser zu zerstören“, berichtete Farbgestalterin Julia Kaukuris.

Oft erhielten sie auch einige „Tipps“, wie die Fassaden denn später aussehen sollten.

„Auf alle Fälle weiß, sonst ziehe ich aus, hieß es da. Oder ich möchte ein kräftiges Blau oder Grün, damit es nicht so langweilig wird“, erinnert sich Meike Bogner-Hölzle.

Doch hier hatte der Denkmalschutz das letzte Wort, und der forderte Originaltreue! Die Zielsetzung bei der Suche nach der richtigen Farbordnung war, den historischen Gesamteindruck der Siedlung weitestgehend wiederherzustellen. Eine Herausforderung unter vielen bestand darin, die neueren Gebäude und Gebäudeteile aus der Nachkriegszeit einzubinden und doch auch ablesbar zu machen.



Anfängliche Diskussionen löste die von der Bauherrschaft vertretene Meinung aus, die Siedlung blockweise zu gestalten, dies wurde jedoch schnell verworfen.

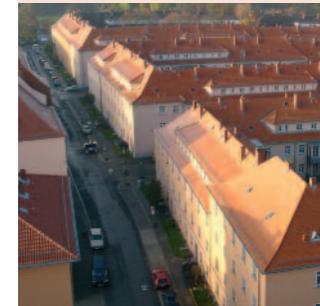
Schwierig war zunächst auch, die Farbübergänge und Farbtrennungen der Fassadenfarben festzulegen, da die auf Lageplänen gezeigten Häuser sich in den Fassaden nicht immer widerspiegelten und durch die Sanierungsmaßnahmen entstehenden Veränderungen wie Verlegung der Fallrohre, Anbringung von Balkonen ein durchgängiges Planen am Lageplan unmöglich machten.

Doch die gute Zusammenarbeit mit der Bauleitung vor Ort half hier, Unklarheiten und Fehler auszuschließen. Dabei wurde des Öfteren spontan eine bessere neue Lösung festgelegt. Beispielsweise, wenn die Farben durch die Putzstruktur an der Fassade sehr verändert erscheinen. Jedes Putzkorn wirft einen Schatten, der im Gesamten nicht unterschätzt werden darf.

Julia Kaukuris meint dazu: „Abschließend lässt sich sagen, dass diese sehr komplexe Aufgabe wirklich sehr viel Spaß gemacht hat und durch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten ein Musterbeispiel von gutem Bauablauf darstellt.“ Und Meike Bogner-Hölzle ergänzt: „Weiterhin hoffen wir, dass dieses gelungene Beispiel zeigt, wie wichtig ein kompetentes Farbkonzept ist.“

Neben den Farbtönen ist die Oberflächenstruktur (Putzart) der Fassade ausschlaggebend für deren Erscheinungsbild.

Außerdem gab es wegen der Anbringung von Wärmedämmung zahlreiche Probleme mit dem Umgang mit Detailpunkten. So konnte



„Abschließend lässt sich sagen, dass diese sehr komplexe Aufgabe wirklich sehr viel Spaß gemacht hat und durch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten ein Musterbeispiel von gutem Bauablauf darstellt.“



die Fassade an bestimmten Stellen nicht gedämmt werden, da sonst die Sgraffities zerstört worden wären. Diese Details wurden dann ausgespart, um diese künstlerischen Kleinode zu erhalten. In vielen Sitzungen und Ortsterminen konnten sich die Beteiligten soweit annähern, dass das Ergebnis sehr gelungen ist.

„Mit dem Ergebnis können wir leben. Aber es war ein weiter Weg!“, bestätigt Regierungsbaumeister Helmut Schott von der Unteren Denkmalschutzbehörde.

„Mit dem Ergebnis können wir leben. Aber es war ein weiter Weg!“



Menschen helfen Menschen

Als eine Aktion „Menschen für Menschen“ ließe sich diese Modernisierung beschreiben. Um die Unruhen der unterschiedlichen Bauarbeiten gering zu halten, war für jeden Mieter eine ausgewählte Person aus dem Baurupp zuständig, die alle Informationen vom Balkontüreinbau bis zur Heizungsmontage mitteilte. Informationsbündelung mit kurzen Wegen hieß das Motto. Alle am Bau Tätigen mussten immer auf dem gleichen Informationsstand sein, damit die Mieter, egal an wen sie sich wandten, immer gleiche Auskünfte erhielten.

Bauleiter Thomas Buchwald dazu: „Wir wollen den Anwohnern einen Full-Service bieten. Deshalb

gehen die Bauexperten auch auf die Leute zu und kümmern sich um das gesamte Umfeld. Von 7 bis um 19 Uhr kommen Mieterinnen und Mieter zur Bauleitung. Und wenn wir das Gebäude verlassen, sprechen uns die Leute sogar auf der Straße an!“.

Menschlich ging es trotz des straffen Zeitregimentes dennoch zu. Es blieb sogar Zeit, Mieterinnen und Mietern zu runden Geburtstagen zu gratulieren. Und manchmal gab es einfach so Kaffee und Kuchen von Mietparteien als Ausdruck des Dankes gegenüber den geschickten Handwerkern.

Andreas Maier aus dem Bauleitungsteam: „Wir gehen jeden Morgen wieder gerne an die Arbeit! Es macht eben auch im zweiten und dritten Jahr immer noch stolz, wenn man täglich spürt, wie alles gut geht!“

Es gab immer wieder viele Fragen im alltäglichen Geschehen, die schnell und unbürokratisch vor Ort geklärt werden mussten. Hierfür standen Gerd Bloß, Gerhard Maurhoff und Herbert Krause von der wbg immer zur Verfügung.



„Wir wollen den Anwohnern einen Full-Service bieten. Deshalb gehen die Bauexperten auch auf die Leute zu und kümmern sich um das gesamte Umfeld...“



„Wir gehen jeden Morgen wieder gerne an die Arbeit! Es macht eben auch im zweiten und dritten Jahr immer noch stolz, wenn man täglich spürt, wie alles gut geht!“

Sie waren in einem eigenen Baubüro immer vor Ort um eventuelle Probleme zu lösen oder gar nicht erst entstehen zu lassen. Dieses Baubüro war zugleich Musterwohnung für Mieterwünsche.

Herbert Krause vom wbg-Baubüro: „Wir hören uns alles an und versuchen immer, sofort eine Lösung zu finden, damit die Emotionen nicht hoch kochen!“ Sein Kollege Gerd Bloß bestätigt: „Meistens waren es nur Missverständnisse, die durch Gespräche schnell aus dem Weg zu räumen waren!“

So wie diese Modernisierung in bewohntem Zustand organisiert und durchgeführt wurde, kann sie heute durchaus als sozialverträgliche Maßnahme gesehen werden. An alles wurde gedacht. Übergangsweise standen sogar möblierte Wohnungen zum Ausweichen zur Verfügung, wenn Mieter während des Umbaus aus gesundheitlichen oder familiären Gründen vorübergehend nicht in ihrer Wohnung bleiben konnten oder wollten.

So musste zum Beispiel für Haustiere eine Ausweichmöglichkeit

gefunden werden, um diesen die Strapazen der Bauarbeiten zu ersparen. Es wurden die Vögel einer Mieterin samt Käfig aus der Helenenstraße tagsüber in die leere Nachbarwohnung gebracht, wie auch die Katze einer 82-jährigen Mieterin aus der Julienstraße während der Umbauarbeiten in eine leere Ausweichwohnung gebracht wurde, um das Tier zu schonen.

Die Ein-Mann-Feuerwehr für ganz dringende Fälle war der wbg-Sozialarbeiter Jochen Sand. Schließlich sah sich die wbg in großer Verantwortung, da die Modernisierung das ganze Viertel veränderte. Einzelgespräche halfen, mit diesen Neuerungen und den damit verbundenen Auswirkungen fertig zu werden. Bei Bedarf erhielten Mieter Informationen über Wohngeld.

Die direkte Einbindung von Sozialarbeitern der wbg und des Sozialamtes half, Ängste auszuräumen und Probleme zu lösen – wie die Klärung von Fragen und die Betreuung während der Bauphase vor Ort. Auch die Mietervereine in Nürnberg waren von Anfang an über das Vorhaben informiert.

Das Resümee einer 82-jährigen Mieterin nach den Strapazen ist jedoch positiv: „Ich bin froh, dass ich das noch erleben durfte! Ich möchte nicht weg aus Johannes!“, erklärt Käthe Sehlmacher, die seit 78 Jahren in ihrer Wohnung wohnt. Sozusagen fast von Anfang an!

Parallelen – damals und heute

Die Siedlung St. Johannes wurde von der wbg in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit gebaut und in einer gesamtwirtschaftlichen schwachen Ausgangslage modernisiert.

Bei allem Tatendrang und höchst sorgfältiger Planung: Wie ließ sich dieses gigantische Vorhaben realisieren, ohne gewaltige Löcher in den Haushalt der wbg zu reißen? Die immense Summe von fast 36 Millionen Euro würde die Bilanz der wbg auf Jahre in die roten Zahlen stoßen. Nur eine längerfristige und kreative Finanzierungsmethode machte Sinn.

Verschiedene Modelle wurden mit einer Laufzeit von mindestens dreißig Jahren durchgerechnet. Schließlich setzte sich das „Konzernmodell mit der FWG“ durch. Demnach modernisiert die wbg insgesamt 592 Wohnungen, der Restbestand von 413 Wohneinheiten wurde unmodernisiert an die Tochtergesellschaft FWG-Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen. Der Erlös deckte die Kosten für die Aufwendungen der wbg. Die FWG übernahm die Modernisierungen der erworbenen Wohnungen selbst.

Neben der grundsätzlichen Finanzierbarkeit mussten Gutachten in Auftrag gegeben werden, um den aktuellen Verkehrswert der Gebäude zu ermitteln. Grundstücksteilungen wurden geprüft, wie auch die Unternehmens- und Objektfinanzierungsmittel der verschiedenen Gebäude. Für die zum Verkauf geplanten Gebäude wurden Erbbaurechte an die FWG übertragen, um die Liquiditätsflüsse zwischen den Gesellschaften zu optimieren.

Preisgünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen und diesen auch

zu erhalten, ist die Aufgabe der wbg. Wirtschaftlich gelingt dies mit einem komplexen Portfolio-Management, das sich um systematische und kontinuierliche Erfassung, Planung, Steuerung und Kontrolle des Bestandes und deren Vermögenswerte kümmert, um die Existenz eines Unternehmens zu sichern und solche Bestand erhaltenen Maßnahmen zu ermöglichen. Ziel ist dabei, ein optimales Ergebnis bei vertretbarem Risiko zu gewährleisten sowie eine optimale Betreuung und Verwertung immobilienwirtschaftlicher Werte. Das bedeutet im Klartext: Aufwand und Ertrag müssen sich langfristig rechnen!

Um den internen Verwaltungsaufwand einzudämmen, wurde zusätzlich ein System zur „Mieterhöhung nach Vereinbarung“ gemäß § 557 BGB erstmalig bei der wbg eingeführt. Sobald ein Mieter der vereinbarten Miete zustimmt, wurde die Mieterhöhung automatisch erst einen Monat später fällig. Zusätzlich hatte der Mieter den Vorteil, dass die Kappungsgrenze von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren für ihn gilt, obwohl diese bei Mieterhöhungen durch Modernisierung normal nicht anzuwenden ist.

wbg

FWG

„Das Geld kam immer zum versprochenen Zeitpunkt“.

Schachzüge und Glücksfälle

Noch während der Planungsphase verabschiedete die Bundesregierung Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verminderung des Kohlendioxid-Ausstoßes. Die KfW-Bankengruppe berät Bauherren bundesweit zu diesen Förderprogrammen, die als Anreiz zur Kohlendioxid-Minderung gedacht waren.

Sie kamen wie ein Glücksfall genau zum richtigen Zeitpunkt, da sie die Vorhaben zur energetischen Sanierung der wbg wie auch der Stadt Nürnberg sehr unterstützten. Da die Pläne für die Modernisierung schon vorlagen, war die wbg der erste Antragsteller für diese Programme und fungierte als Pilotkunde der KfW. Im Grunde wurde die KfW der „dritte“ Partner im Bunde – Seite an Seite mit ARGE und den Sozialpartnern.

„Das Geld kam immer zum versprochenen Zeitpunkt“, bestätigt Peter H. Richter, der kaufmännische Geschäftsführer der wbg.

So konnten die Gebäude trotz hoher Denkmalschutzauflagen auf Niedrigenergiestandard gebracht werden. Außerdem ergab sich durch diese Förderung die Möglichkeit, den Mietern die Zinssparnisse der sonst geplanten Darlehen zukommen zu lassen. Gleichzeitig konnten Kostensteigerungen, wie zum Beispiel die in der Bauphase erst deutlich gewordenen Kriegsschäden, aufgefangen werden. Als Gegenleistung konnte die Bauzeit um ein Jahr verkürzt werden.

Von den rund 36 Millionen Euro wurden rund 19 Millionen Euro von der KfW aus dem Kohlendioxid-Gebäudesanierungsprogramm und dem Programm zur Kohlendioxid-Minderung zur Verfügung gestellt, und weitere 17,2 Millionen Euro mussten wbg und FWG durch Fremd- und Eigenmittel erbringen.

Von den Gesamtkosten im Sinne des Mietrechtes hätten rund 15 Millionen Euro auf die Mieterschaft umgelegt werden können. Durch die freiwillig eingeführten Kappungsgrenzen wurden jedoch davon nur rund 11 Millionen Euro anteilig an die Mieter weitergegeben.

Ein Happy End

Mit der Sanierung der Wohnsiedlung St. Johannis wurde nachhaltige Stadtentwicklung vorbildlich umgesetzt, auch wenn das Vorhaben schier unmöglich schien. Mit dem bundesweit größten Modernisierungsprojekt zur Energieeinsparung setzte das Unternehmen neue Maßstäbe für den Klimaschutz. Nürnberg steht hier auch durch den Einsatz der wbg mit an vorderster Stelle in Deutschland. Die bundesweiten Anfragen zur Realisierung dieses Projektes belegen diese Einmaligkeit. Hier wurden Meilensteine gesetzt! Über diesen Erfolg darf sich die wbg zu recht freuen, und es profitieren davon nicht nur die Menschen in der Wohnanlage St. Johannis, sondern auch die Stadt Nürnberg.



„Was dort gelaufen ist, hat Einmaligkeitscharakter“, erklärt Herbert Kümmerl. „Viel Intelligenz war in der Planung notwendig, um diese Operation am offenen Herzen durchzuführen“, führt er fort.

„Unser Projektteam war auch deshalb sehr erfolgreich, weil wir immer Unterstützung durch die Geschäftsleitung hatten!“, erklärt Joachim Schindler von der Stabsabteilung Allgemeine Betriebswirtschaft und Gesamtprojektleiter der Modernisierung St. Johannis. „ich habe mich sehr gefreut, Projektleiter zu sein!“

Die Siedlung St. Johannis ist heute eine wahre Augenfreude, und das ganze Viertel wie auch der Stadtteil St. Johannis selbst wurden dadurch aufgewertet. Das besondere Wohnniveau bleibt erhalten, und soziodemografische Probleme werden eingedämmt. Die vielen positiven Beurteilungen der Mieterschaft bestätigen dies.

Auf den Punkt bringt Harald Höger das Ergebnis der Modernisierung: „Die Wohnanlage hatte eine Modernisierung nötig, sie war es auch wert, und es hat sich gelohnt, sie zu renovieren“.



Joachim Schindler,
Leiter der Stabsabteilung
Allgemeine Betriebswirtschaft
und Gesamtprojektleiter der
Modernisierung St. Johannis.

„Da wurden wahre Pflanzorgien veranstaltet! Es sieht einfach schön aus! Es ist einfach schön zu sehen, wenn alte Menschen, die schon von Anbeginn hier wohnen, nun auf ihrem Balkon sitzen und mit ihren Enkeln die Sonne genießen.“



Die Wohnungen selbst haben jetzt Platz hinzugewonnen. Die früher offenen Loggien wurden alle mit Fenstern geschlossen. Die Wohnungen sind wärmetechnisch besser gestellt und haben nun zusätzlich eine kleine, interne Abstellkammer. Der Balkon hingegen ist das eigentliche neue Freiluftzimmer. Wie gut diese angenommen werden, ist anhand der vielen üppigen und wunderschönen Begrünungen zu sehen.

„Unser Balkon ist unser ein und alles“, bestätigen Walburga und Rudolf Arnold aus der Krugstraße und weiter: „Wir sind vollkommen zufrieden mit allem!“

Harald Höger: „Da wurden wahre Pflanzorgien veranstaltet! Es sieht einfach schön aus! Es ist einfach schön zu sehen, wenn alte Menschen, die schon von Anbeginn hier wohnen, nun auf ihrem Balkon sitzen und mit ihren Enkeln die Sonne genießen.“

Tragende Pfeiler für das Gelingen dieser Modernisierung war die perfekte Zusammenarbeit aller Beteiligten: der Baufirmen in der ARGE und deren Auftragnehmer, der

wbg-Beteiligten, der Mieter, der N-ERGIE, der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Sozialamt und der KfW-Bank. Den „Männern am Bau“ vor Ort gebührt hier für die nervenstarke Durchführung dieses neuartigen Bauprojektes ein großes Lob. Diese Geschlossenheit vor Ort gewährte den reibungslosen Ablauf.

„Diese ganzheitliche Betrachtung ist in der Baubranche nicht üblich!“, erklärt Peter H. Richter. „Doch wir wissen jetzt, was zukunftsfähig ist und wie es geht!“

Eine Neuheit, mit der sich die beteiligten Baufirmen zu recht schmücken dürfen.

Das Erfolgsrezept der wbg: eine lange Vorlaufphase und ein tragendes Gesamtkonzept. Die richtigen Partner, und statt reinem Preiswettbewerb war die Geschlossenheit vor Ort wichtig sowie eine stringente Kommunikation, die alle Beteiligten auf die Belastungen und Anforderungen vorbereitete.

Selbst Geschäftsführer Richter kann bis heute noch über das Projekt staunen: „Es ist doch erstaunlich, was man mit den richtigen Partnern alles machen kann!“



„Die Wohnanlage hatte eine Modernisierung nötig, sie war es auch wert, und es hat sich gelohnt sie zu renovieren.“

„Es ist doch erstaunlich, was man mit den richtigen Partnern alles machen kann!“

Herbstimpressionen



St. Johannis –

...mehr als gewohnt



Wir gestalten Lebensräume