



# bauiintern

# Aschaffenburg: Gelungene Sanierung im Wohnungsbestand

Bayerisches Modernisierungsprogramm: Ein wirksames Instrument gegen Wohnraum-Engpässe

Cornelia Breitzke

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis jedes Menschen und in der Bayerischen Verfassung verankert: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“. Erhaltung und Neubau von bezahlbarem Wohnraum gehören zu den Hauptaufgaben in der Wohnungspolitik des Freistaates Bayern. Die staat-

selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere werden Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende vorrangig gefördert. Anerkannte Flüchtlinge werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Hochschulstadt Aschaffenburg ist eine kreisfreie Stadt und Teil der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Sie ist die größte Stadt in der

erhauses aus Pompeji, das König Ludwig I. von Bayern errichten ließ.

Die Wohnanlage am Fichtenweg liegt westlich der Altstadt im Stadtteil Nilkheim am Rande des Naturparks Spessart. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Nilkheimer Park und der englische Landschaftsgarten Park Schönbusch bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten quasi vor der eigenen Haustür.



Blick in den begrünten Innenhof der Wohnanlage im Aschaffener Stadtteil Nilkheim. Die Grünanlagen werten das Wohnumfeld auf und bieten den Bewohnern eine angenehme, kommunikative Atmosphäre. Das Ergebnis der Modernisierung zeigt, dass eine zeitgemäße Architektursprache nicht nur bei Neubaumaßnahmen, sondern auch bei Sanierungen umgesetzt werden kann. © Lechner, Regierung von Unterfranken

liche Unterstützung im Rahmen der Wohnraumförderung ist dabei ein entscheidender Anreiz für die Umsetzung und gleichzeitig ein wirksames Instrument zur Beseitigung der aktuellen Wohnraumversorgungsengpässe für Geringverdiener.

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten, die sich am privaten Wohnungsmarkt nicht

Region „Bayerischer Untermain“ und nach Würzburg die zweitgrößte Stadt in Unterfranken mit knapp 70.000 Einwohnern.

In Aschaffenburg gibt es viele Sehenswürdigkeiten wie das überregional bedeutende Renaissanceschloss Johannisburg oder Schloss und Park Schönbusch. Einzigartig ist das malerisch gelegene Pompejanum – die Nachbildung eines römischen Patrizi-

Die über Eck angeordneten Wohngebäude mit den vorgelagerten Treppenhaustürmen waren zu Beginn der 70er Jahre ein sogenanntes „Demonstrativ – Bauvorhaben“ (heute vergleichbar mit dem Experimentellen Wohnungsbau), welches von der Obersten Baubehörde begleitet wurde. Ziel dieses Modellvorhabens war auch schon damals die Entwicklung innovativer und praxistauglicher

Wohnkonzepte entsprechend dem damaligen Kenntnisstand und der zeitgenössischen Gestaltungsauffassung.

Im Frühjahr 1973 war der Erstbezug und die Bestandsgebäude präsentierten sich daher als ein typisches Kind seiner Zeit. Kombination von Laubengang- und Zweispänner-Erschließung in einer Wohnzeile und die Anordnung von 3- und 4-Zimmerwohnungen an den Stirnseiten oder nebeneinander aufgereiht, in Nachbarschaft mit Maisonettewohnungen, in Anlehnung an Reihenhäuser im städtischen Bereich für junge Familien: Die Wohnungen sind auch heute attraktiv und begehrt.

Bauen im Bestand ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Unsere Nachkriegsbauten, Gebäude der 60er und 70er Jahre, (die Altstadt von Aschaffenburg und der Stadtteil Damm wurden 1944/45 größtenteils zerstört), sind in die Jahre gekommen. Es sind nur maximal 10 % aller Bestandsbauten barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltet. Diese Gebäude weisen sehr oft gravierende Mängel hinsichtlich energetischem und zeitgemäßem Wohnen auf, die i. d. R. nicht vollständig beseitigt werden können – zumindest unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Trotz aller zu beachtenden Kriterien und Vorschriften sind die Bewohner der eigentliche Dreh- und Angelpunkt bei einer geplanten Modernisierungsmaßnahme. Die wichtigste Frage lautet: „Was verbessert sich für die Menschen, die dort wohnen?“

Der Umgang mit Bestandsgebäuden basiert immer auf der Einschätzung hinsichtlich des Optimierungspotentials des Gebäudes an sich, Aufwand und Nutzen im gesamtkonzeptionellem Zusammenhang, der Komplexität der fachtechnischen Anforderungen (Grundrissgestaltung, Energieeffizienz, Haustechnik, Abbau von Barrieren u. v. m.) und der betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise.

Fazit ist, dass es dafür kein allgemeingültiges Patentrezept gibt. Es muss immer eine standortbezogene Einzelfallentscheidung im Abwägungsprozess erarbeitet werden, aber genau dieser Umstand macht Bauen im Bestand so interessant und zur Herausforderung sowohl für Planer als auch für Bauherren.

In dieser Gesamtbetrachtungswiese hat die Stadtbau Aschaffenburg

GmbH nach knapp 40 Jahren in den vergangenen Jahren hier tatkräftig generalsaniert und modernisiert. Der 1. und 2. Bauabschnitt (Fichtenweg 16 – 28) sind fertig gestellt. Das Ergebnis der umfassenden Modernisierung kann sich wirklich sehen lassen und zeigt, dass eine gelungene, zeitgemäße Architektursprache nicht nur bei einer Neubaumaßnahme möglich ist (Ritter-Bauer Architekten GmbH / Ingenieurbüro Wombacher-Kempff-Hondl).

brochen sowie im funktionalen Zusammenhang zwischen Grundrissoptimierung (Bäder, Küchen, Wohnräume) und erforderlicher Neuinstallation der Haustechnik neu errichtet.

Der energetische Lösungsansatz (KfW – Effizienzhaus 100 Standard) betrifft hauptsächlich die Gebäudehülle mit all ihren Schwächen sowie die energetische Erüchtigung der Haustechnik wie bspw. den Einbau einer Pelletheizung. Das bestehende



Oben: Sanierter Bauabschnitt und Gebäudebestand der Wohnlage in Aschaffenburg.

Unten: Die Eingangsseite der Wohnanlage. © Stadtbau Aschaffenburg GmbH / Lechner, Reg. v. Ufr.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Möglichkeiten des Bestandes konnten kleine, aber im Endeffekt doch wesentliche Grundrissänderungen vorgenommen werden, so dass die Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit in der jeweiligen Wohnebene nahezu erfüllt werden. Die nichttragenden Innenwände wurden zum Teil abge-

„Schmetterlingskaltdach“ wurde zurückgebaut und in ein Warmdach umgewandelt. Neu gestaltete Eingangsbereiche, Vollwärmeschutz, neue Fenster (Dreifachverglasung) einschließlich Sonnenschutz, Fußböden, Türen, Ausstattungsgegenständen sind nur die wichtigsten „Modernisierungsbasics“ der ausgeführten Gesamtmaßnahme.

Die ehemaligen Laubengänge im Bereich der Maissonettewohnungen, die jeweils in der zweiten Wohnebene im 1. und 3. OG vorspringen, wurden in erster Linie aus energetischen Ge-

gien wurden zurückgebaut und durch thermisch getrennte Balkonelemente ersetzt.

Durch diese Maßnahmen konnte überhaupt erst eine wirtschaftliche

Gesamtbaukosten vorerst keine Aufzüge nachgerüstet. Eine barrierefreie Erschließung im Erdgeschoss könnte von der Gartenseite aus mit einem Hublift realisiert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg hat in den letzten Jahren verstärkt barrierefreie Neubauten errichtet, so dass im Bedarfsfall entsprechende Hilfe für die Mieter angeboten werden kann. Die Einbeziehung von gestalteten Grünbereichen schafft eine positive, kontaktfördernde Atmosphäre und wertet die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld auf. Insgesamt verbesserten sich die Wohnqualität und der Komfort innerhalb der Wohnungen wesentlich und zwar für alle Altersgruppen.

64 Wohneinheiten wurden mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm erfolgreich saniert und mit einem zinsverbilligten Darlehen in Höhe von 8.453.500,- Euro (Gesamtinvestitionskosten 9,1 Millionen Euro) gefördert.

Ziel dieses Förderprogramms (Modernisieren / Wohnen / Energieeffizient Sanieren / Altersgerecht umbauen) ist die Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern. Die Förderung kommt in erster Linie den Mietern zugute, denn nach der Modernisierung wird eine sozialverträgliche Miete sichergestellt. Seit 2016 kann neben einem zinsverbilligten Darlehen jetzt ein ergänzender Zuschuss von bis zu 100 pro Quadratmetern Wohnfläche ausgereicht werden.

Wir danken der Stadtbau Aschaffenburg GmbH für die freundliche und kollegiale Zusammenarbeit und dafür, dass sie ihre soziale Verantwortung gegenüber dem Grundanliegen der staatlichen Wohnraumförderung engagiert umsetzt. Wir freuen uns schon auf die nächsten Projekte.



Oben: Südfassade der Aschaffener Wohnanlage. 64 Wohnungen in der Anlage wurden mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm saniert und mit einem zinsverbilligten Darlehen gefördert. Unten: Blick auf den Treppenturm. © Lechner, Regierung von Unterfranken

sichtspunkten geschlossen und mit farbigen Gläsern attraktiv gestaltet. Die Vor- und Rücksprünge der vorhandenen Balkone sowie die in die Wohnebenen eingeschobenen Log-

bautechnische Fassadensanierung, die auch bauphysikalisch nicht einfach zu bewältigen war, erzielt werden.

Allerdings wurden aus wirtschaftlichen Gründen in Relation zu den

#### **Autorin**

Cornelia Breitzke  
Ltd. Baudirektorin  
Regierung von Unterfranken  
cornelia.breitzke@reg-ufr.bayern.de