

WVL sorgt für attraktives Wohnen in Leinefelde

Bauherrenpreis 1999 würdigt gelungene Plattenbausanierung

Die heutige Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde (WVL) entstand 1993 durch Umwandlung aus der früheren Kommunalen Wohnungsverwaltung. Alleinigere Gesellschafter ist die Stadt Leinefelde. Anfang der 90er Jahre führte das Unternehmen rund 3.525 Wohnungen in seinem Bestand, Ende 1998 waren es noch 3.115 WE. Diese Zahl wird bis in das nächste Jahrtausend hinein weiter planmäßig verringert – zugunsten einer höheren Wohnqualität und nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gründen.

Überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand

Vorrangige Aufgabe der WVL war und ist die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes, um schrittweise den Ansprüchen der Leinefelder Bevölkerung an den heutigen modernen Wohnstandard gerecht zu werden. Dabei hat die WVL bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen, dass Leinefelde stärker als andere Städte Thüringens mit Bevölkerungsschwund zu kämpfen hat. Die Ursachen dafür liegen hauptsächlich im Zusammenbrechen der früher hier durch Maßnahmen der DDR-Planwirtschaft konzentrierten Textilindustrie. Der nach der Wende entstandene Arbeitsplatzmangel konnte trotz verstärkter Anstrengungen der Stadt zur Ansiedlung neuer Industrie in Leinefelde bisher nicht kompensiert werden und bildete den Anlass für viele (frühere) Leinefelder Bürger, sich Arbeit und Wohnsitz außer-



Hertzstraße 1-7.

halb zu suchen. Betroffen war vor allem die Leinefelder Südstadt, die in ihrer in Etappen entstandenen Plattenbausiedlung den früheren Beschäftigten der Textilindustrie eine Heimstatt bot. Der hier durch die Abwanderung entstandene Wohnungsleerstand (nicht nur im Verantwortungsbereich der WVL) wird noch verstärkt durch ein großes Angebot an neu entstandenem Wohnraum, hauptsächlich Eigentumswohnungen und Siedlungshäuser, und den Trend der Übernahme elterlichen Wohneigentums auf dem Lande. Vor diesem Hintergrund hat die WVL ihre Aufgaben zur Versorgung der Bevölke-

rung mit modernem, bezahlbarem Wohnraum zu lösen und gleichzeitig die Vermietbarkeit langfristig zu sichern, um der Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsunternehmens Rechnung tragen zu können.

Neue Chancen im Rahmen der EXPO 2000

Neben einer langfristigen Planung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durfte das Unternehmen sowohl im eigenen als auch im Interesse ihrer Mieter zu keinem Zeitpunkt die Finanzierbarkeit der Projekte aus den Augen verlieren.

Die Stadt Leinefelde ist einer der bestätigten Nebenstandorte für die EXPO 2000 und rückte die beispielhafte Sanierung von Plattenbauten in den Mittelpunkt ihrer Projektvorhaben.

Drei große Bauabschnitte wurden vom Bauherren WVL geplant, um den in sich geschlossenen städtebaulichen Komplex Einstein-, Hertz- und Hahnstraße fit für das Wohnen in der Zukunft zu gestalten.

Der erste Bauabschnitt (I. Quartal 1998 bis II. Quartal 1999) umfasste die Modernisierung und teilweise umfangreiche Umgestaltung von 168 Wohnungen des vorhandenen Bestandes in der Einsteinstraße 2-28, der Hertzstraße 1-7 und der Hahnstraße 22-40. Am Objekt Hahnstraße wurden 100 WE rückgebaut. Die komplexe Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme an den verbleibenden WE beinhaltete Dach,



Einsteinstraße 2-8 mit Erschließungsneubau.

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Sanierung bis zum 31. 12. 2000

Einheiten	Stand Per 31. 12. 98		Stand Per 31. 12. 99		Stand Per 31. 12. 2000	
		%		%		%
Gesamt	3.115		2.975		2.885	
dav. sanierte	1.109	35,60	1.559	52,40	1.759	60,97
dav. teilsanierte	1.318	42,31	728	24,47	528	18,30
Kost. San./Mod.maßnahmen ca.	ges. 79 Mio. DM				ges. 107 Mio. DM	
dav. unsanierte	688	22,09	688	23,13	598	20,73

Fassade, Fenster, Balkone, Dämmung, Treppenhäuser, Hauseingänge, Markise, Elektroanlage, Sanitär und Fliesenarbeiten im Bad. Zusätzlich wurden durch Umbauten sechs Maisonette-WE geschaffen, individuelle Wohnungszuschnitte erreicht und ein Teil der Wohnungen behindertengerecht gestaltet. Ein Fahrstuhl und der Zugang zu den Maisonette-Wohnungen rundeten die Gesamtmaßnahme ab. Zusätzlich erhielt der Komplex eine Aufwertung durch einen Erschließungsneubau mit 4 WE. Im zweiten Quartal 1999 konnte dieser erste Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen werden – und rückte danach wieder besonders in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.



Wohngebäude mit Funktionsunterlagerungen, Käthe-Kollwitz-Straße.

Bauherrenpreis für gelungenes Projekt

Unter dem Motto „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ wurde im Rahmen eines Wettbewerbes von der Arbeitsgruppe Kooperation Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag und dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen der Bauherrenpreis 1999 ausgelobt. Die

WVL bewarb sich mit ihrem Komplex „Modernisierung von Plattenbauten mit Neubau eines Erschließungsgebäudes“, dem ersten Bauabschnitt ihres EXPO 2000-Projektes im Bereich Einstein-/Hertzstraße, neben 425 anderen Bewerbern um diesen Preis. Bundesweit wurden nach umfangreichen Auswahlverfahren zehn Bewerber mit diesem Preis geehrt. Nur ein

einzig dieser Preise wurde nach Thüringen vergeben. Die Stadt Leinefelde mit ihrem Wohnungsunternehmen WVL und das Architektenteam Meier-Skupin & Petzet erhielten den begehrten Preis auf der Baufachmesse 99 in Leipzig überreicht – und damit eine Würdigung ihrer erfolgreichen Arbeit.

Zweiter Bauabschnitt 1999 in vollem Gange

Noch waren die Arbeiten am ersten Bauabschnitt des EXPO-Projektes längst nicht abgeschlossen, schon setzte mit Beginn des Jahres 1999 eine rege Bautätigkeit in den 250 WE des zweiten Abschnittes ein. Von den komplexen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten profitierten diesmal die Mieter in der Hertzstraße 9-37 und in der Hahnstraße 42-60. In diesen Gebäuden wurde wie in den Häusern des ersten Bauabschnittes eine „Rundumerneuerung“ vom Dach bis zu den Fliesenarbeiten im Bad durchgeführt. Die Rückbaumaßnahmen in der Hahnstraße 2-20 umfassten 100 WE.

Sanierung und Modernisierung des Wohnraumes allein reicht heute nicht mehr aus, um für die Mieter eine neue Wohnqualität zu schaffen. Das Wohnum-



Wohnumfeld in der Gaußstraße.

feld bestimmt in hohem Maße mit, ob sich die Menschen wohl fühlen, ihren Wohnsitz wirklich als Heimstatt empfinden. Die WVL ist sich dessen bewusst und misst der Wohnumfeldgestaltung eine hohe Bedeutung zu. Allein in den ersten beiden Bauabschnitten für das EXPO 2000-Projekt flossen 436.900 DM von den rund 29,6



Wohngebäude Gaußstraße.

Mio. DM Gesamtbaukosten in die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen. Mit Baubeginn im Jahr 2000 soll mit dem dritten Bauabschnitt in der Einsteinstraße 30-36 und der Hahnstraße 1-17 (insgesamt 130 WE) das EXPO-Projekt in Leinefelde vollendet werden. Doch nicht nur am EXPO-Projekt setzt sich die WVL für ein modernes Wohnen ihrer Mieter ein.

Parallel dazu wurden allein 1999 in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Liselotte-Hermann-Straße 200 WE in die Kur genommen und in der Planckstraße 40 WE rückgebaut. Diese Maßnahmen setzen sich auch im Jahr 2000 fort, hier sind Arbeiten in 80 WE der Goethestraße 1-15 vorgesehen. In der Büchnerstraße 2-16 werden 80 WE rückgebaut, 10 WE sind es in der Hahnstraße 19. Die Planungen reichen jedoch heute schon weit darüber hinaus. Bis

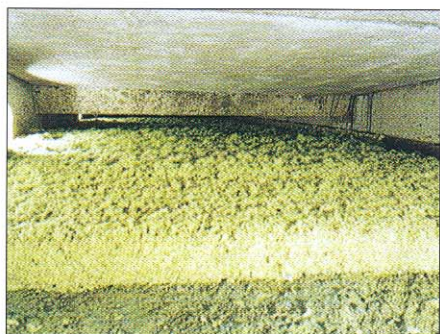
zum Jahr 2004 sollen 190 Wohnungen der Herschelstraße 1-37 und 80 WE in der Lisztstraße 19-33 umfassend saniert werden. Die Rückbaumaßnahmen werden mit 40 WE in der Goethestraße 17-23 fortgesetzt. Dann wird sich der Wohnungsbestand der WVL auf insgesamt 2.845 WE verringert haben, die jedoch in ihrem Standard und mit ansprechendem Wohnumfeld den Ansprüchen der Mieter angepasst und für die Zukunft gerüstet sind.



Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde

Konrad-Martin-Straße 26
37327 Leinefelde

Tel. (0 36 05) 55 93 - 11, Fax 55 93 28



Rockwool Einblas-Dämmsysteme werden maschinell als mineralische Wärmedämmung in vorhandene Baukonstruktionen eingeblasen (Abb. belüftetes Flachdach).

Sie besitzen einen hervorragenden Wärme-, Kälte-, Schall- und Brandschutz (A1), sind atmungsaktiv und weisen eine positive Energie- und Umweltbilanz auf. Zudem sind sie als nicht Krebs erregend beziehungsweise Krebs verdächtig eingestuft.

Innovatives Einblas-Dämmsystem

Die 1992 gegründete Bause Bautenschutz GmbH ist eine autorisierte Fachfirma für nachträgliche Einblas-Dämmung sowie den kompletten Innenausbau (Trockenbau, Industrieboden- und Balkonbeschichtungen). Ihre neun Mitarbeiter, ausgerüstet mit modernster Technik und neuestem Know-how, sind im gesamten Land Thüringen größtenteils für Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und private Investoren tätig. Arbeitsschwerpunkt ist das Rockwool Einblas-Dämmsystem. Hierbei handelt es sich um eine spezielle Verarbeitungstechnik, mit der sich aus Rockwool-Granulat eine fugenlose, gleichmäßige, mineralische Wärmedämmung herstellen lässt. Das Ver-

fahren kann überall angewendet werden, wo Dämmungen mit herkömmlichen Platten und Bahnformaten nicht oder nur teilweise zu realisieren sind. Für nachträgliche Dämmungen von belüfteten Flachdächern (Drempel), Kuppeln, Gewölben, zweischaligem Mauerwerk und Versorgungsschächten ist das Einblas-Dämmsystem oft die einzig wirtschaftliche und funktionale Lösung. Referenzen können Sie jederzeit bei der Firma erfragen.



Bause - Bautenschutz GmbH
Birkunger Straße 37, 37327 Leinefelde
Tel. (0 36 05) 51 95 95, Fax 50 92 59
Funk (01 72) 3 43 13 43

Schwerpunkt Wohnraum- und Treppenhaussanierung

Ein Jahr nach der Meisterprüfung gründete Malermeister E. Müller schon 1977 seinen eigenen Malerfachbetrieb in Leinefelde. Nach der Wende vollzog sich mit dem Einzug der Marktwirtschaft in dem Unternehmen ein deutlicher Aufschwung. Mei-

ster Müller eröffnete 1992 mitten im Plattenbaugebiet von Leinefelde zusätzlich ein Malerfachgeschäft, das sich schnell etablierte. Für den Handel mit Textil- und PVC-Fußbodenbelägen, Tapeten, Lacken und Farben ist „Tapeten-Müller“ dort ebenso zu einem festen Begriff geworden wie sein Leistungsangebot in den Bereichen Wohnraum- und Fassadengestaltung. Vollwärmeschutz und Fußbodenverlegearbeiten. In den letzten Jahren spezialisierte sich der Malerfachbetrieb schwerpunktmäßig auf die Gestaltung von Wohnräumen und Treppenhäusern. Als bewährter Partner von privaten Auftraggebern, der öffentlichen Hand und vor allem von Wohnungsunternehmen (z.B.

WVL) verliehen Meister Müller und seine zehn Mitarbeiter mit ihren Leistungen den Gebäuden ein ansprechendes Ambiente und sind zur Zeit überwiegend an zwei Großobjekten in Dessau (46 WE) und in Eisleben (58 WE) mit der malermäßigen Sanierung der Wohnungen und Treppenhäuser im Einsatz.

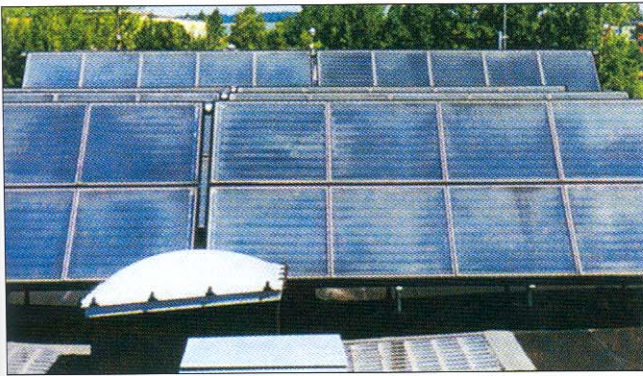


Konrad-Martin-Straße 110 a
37327 Leinefelde
Tel. (0 36 05) 50 97 75
Fax (0 36 05) 50 97 95

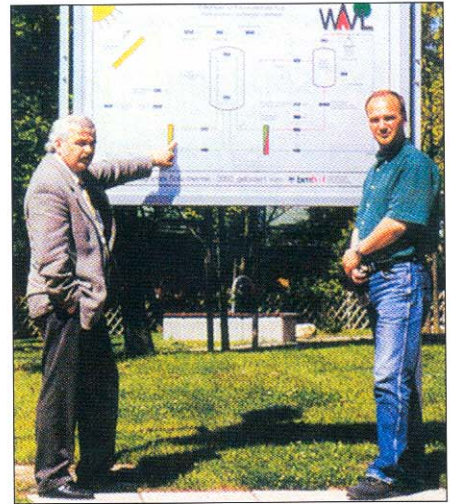
Die Sonne erwärmt das Wasser für 130 WE in Leinefelde

Die wirtschaftliche Nutzung alternativer Energien ist Teil der beispielhaften Sanierungskonzepte im Plattenwohnungsbau, die von der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde im Rahmen der Expo 2000-Projekte in Angriff genommen wurden. Bisher gibt es wenig Erfahrungen mit dem Einsatz von Großkollektoranlagen in ganzheitlicher Systemtechnik und ihrer Einbindung in die Haustechnik. Mit dem Bau der solarthermischen Großanlage auf dem fünfgeschossigen Wohnblock Gaußstraße 2-26 entstand hier die größte

Anlage dieser Art in Thüringen auf einem Wohngebäude. Damit verfolgt die WVJ zwei Ziele. Einerseits sollen mit Hilfe dieser Anlage die 396 Bewohner der 130 Wohnungen umweltfreundlich mit Warmwasser versorgt werden. Andererseits dient die Solaranlage als Forschungsobjekt und soll über den Zeitraum von drei Jahren Daten für die Wirtschaftlichkeit der Solaranlagen unter den gegebenen Standortbedingungen erbringen. Das Projekt wird von der Technischen Universität Ilmenau wissenschaftlich begleitet. Die messtechnisch erfassten Daten werden auf einer Schautafel vor dem Gebäude auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Finanzielle Hilfe für den Bau der Anlage erhielt die WVJ aus dem Bundesförderprogramm „Solarthermie-2000“. Die Rahmendaten hinsichtlich Bemessung und Ertrag der



164 Quadratmeter groß ist die Kollektorfläche, mit der die Sonnenstrahlen eingefangen und zur Wassererwärmung nutzbar gemacht werden.



Die Schautafel vor der Gaußstraße 2-26 dokumentiert, wie die solartechnische Anlage arbeitet.

Anlage wurden von der Zentralstelle für Solartechnik auf der Basis umfangreicher Verbrauchsmessungen vorgegeben. Erste Tests zeigten, dass bereits eine mittlere Sonneneinstrahlung für die Erwärmung des gesamten Tageswasserbedarfs in den 130 Wohnungen ausreicht. Und wenn die Sonne mal nicht scheint, schaltet die Anlage automatisch um und das Wasser wird mit Hilfe der vorhandenen Fernwärmanlage auf die richtige Temperatur gebracht.

Individuelles Gesicht für Plattenbauten



Die in der Käthe-Kollwitz-Straße 2-36 Leinefelde schon vor der Sanierung vorhandenen kleinen Läden (links) und die unterschiedlichen Hauseingänge (rechts) wurden von Planungsbüro Lange & Bischoff neben der aufgelockerten Farbgebung der Fassade bewusst als Gestaltungselemente eingesetzt und betonen den städtischen Charakter als Geschäftszone. Der Grünbereich wurde individuell angepasst und bildet den Übergang zum Park.



Mit einem erfahrenen, motivierten und leistungsstarken Team von sechs Architekten und Ingenieuren engagiert sich das Planungs- und Ingenieurbüro Lange und Bischoff für Individualität im Sinne der Bauherren bei Neubau- und Sanierungsvorhaben im Hochbaubereich.

Das Leistungsangebot beinhaltet: Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen; Bebauungsstudien, Variantenuntersuchungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen; Tragwerksplanung, Konstruktion; Bauphysikalische Untersuchungen; Ausschreibungen und Leistungsver-

zeichnisse; Baubetreuung und Bauleitung; Wertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke und reicht bis zur komplexen Übernahme von Planungsaufgaben in Kooperation mit bewährten Partnern für haustechnische und elektrotechnische Fachbereiche.

Im Auftrag der WVJ GmbH Leinefelde engagierte sich das Büro besonders bei der grundhaften Sanierung von 430 WE in den Plattenbauten Gaußstraße 2-26, L.-Hermann-Straße 1-23 und K.-Kollwitz-Straße 2-36. Zu seinen weiteren Referenzen zählt das über die Thüringer Landes-

grenzen hinaus agierende Fachteam z.B. das Stadtteilzentrum „Leipziger Tor“ Dessau, Hotel Stadt Gotha, ein Terrassenhaus mit 8 WE in der Gothaer Landstraße Erfurt (beide Neubau) und eine sanierte Gründerzeitvilla in der Erfurter Cyriakstraße.



Lange & Bischoff
Planungs- und
Ingenieurbüro GmbH
Weitergasse 13
99084 Erfurt
Tel. (03 61) 6 46 44 49
Fax (03 61) 6 43 66 46