

Gneisenaustraße 90



Eckdaten



Straße **Gneisenaustraße 90**  
Ortsteil **Buntentor**  
BauherrIn **Eigentümergeinschaft**  
Gebäudetyp **Dreiaxsiges Bremer Mehrfamilienhaus, das in den 50er Jahren um ein Geschoss aufgestockt wurde.**  
erbaut **1914**  
Geschosse **4,5**  
Wohnfläche **300 qm**  
ArchitektIn **Marlies Hestermann, Bremen, 0421 - 4341796**

Kosten/Förderung

Gesamtkosten der **39.991,54 €**  
Remodernisierungsmaßnahme  
Spezifische Kosten für Außenwanddämmsystem **153,85 €/qm**  
einschließlich aller Zier- und Stuckelemente  
Förderanteil **18,6 %**

Zeitfenster

Idee die Vorderfassade zu sanieren **1997**  
Kontakt zur Bremer Energie-Konsens **Oktober 1998**  
Antrag **Februar 2000**  
Baubeginn **Mai 2000**  
Bauzeit **4 Monate**  
Fertigstellung **August 2000**

Das  
Bauvorhaben

**Urzustand/  
Kurzbeschreibung**

3-stöckiges Bremer Mehrfamilienhaus im Reformstil errichtet, Putzbau mit geometrischen Kassetten als Zierelemente, Aufstockung in den 50-er Jahren um eine Etage.

Reformstil: wenig Stuckverzierung, anspruchsvolle Gestaltung des Baukörpers, Oberfläche häufig mit Rau- oder Riffelputz versehen

**Art der  
Fehlmodernisierung**

Aufgestockte Etage mit Faserzementplatten verkleidet, Fenster der 3. Etage nicht im Stil des Hauses

**„Wohnqualität  
kann man  
nicht in Mark  
und Pfennig  
messen!“**

**Baubeschreibung**

Im Zuge der Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems soll die Fassade die ursprünglichen Proportionen zurückerhalten, bzw. sollen diese im Dachgeschoss aufgenommen werden. Hierfür müssen die Faserzementplatten samt Unterkonstruktion entfernt werden, ebenfalls Regenrinne und Fallrohr.

Die Fensteröffnungen im Dachgeschoss werden in der Höhe vergrößert. Sämtliche Fenster werden erneuert. Deren Unterteilung wird historische Proportionen aufgreifen. Erneuert werden auch Eingangs- und Nebeneingangstür.

Helmut Peter,  
Bauherr

**Dämmmaßnahmen**

- Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Schaffung eines luftdichten Eingangsbereiches durch Erneuerung der Eingangstüren
- Erneuerung sämtlicher Fenster, diese werden in die Dämmebene gesetzt

**Bauliche  
Herausforderungen**

Die in den 70-er Jahren erfolgte Gaubenaufstockung war statisch nicht fachgerecht durchgeführt, so dass sich während der Bauphase entscheidender Änderungsbedarf an der Bauausführung ergab. Dieses erzeugte sowohl ein Zeit- als auch ein Kostenproblem.

Die Baubeteiligten aus der Sicht des Bauherren

Marlies Hestermann hatte die Baufamiliengemeinschaft Gneisenastr. 90 schon in den Vorjahren als Architektin beraten. Jetzt stand die Sanierung der Vorderfassade an. In dem Zimmer, das an die Haustür angrenzte, gab es Schimmelprobleme. Die Fenster sollten erneuert werden. Von der Architektin erfuhr die Baufamilie von dem Pilotprojekt.

Helmut Peter nahm als Vertreter der Baufamiliengemeinschaft sofort Kontakt zur Bremer Energie-Konsens auf. Das Förderprogramm kam genau richtig, Rück- und Seitenfassaden waren bereits gedämmt und eine Solaranlage auf das Dach gesetzt. „Völlig einig ist sich die Gemeinschaft, dass wir bei Dämmmaßnahmen auch immer ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung leisten wollen“, so Frau Erb, eine der Bauherrinnen. „Ohne das Förderprogramm wäre die ganze Sache nicht so einfach für uns finanzierbar gewesen“, so Helmut Peter. „Durch das Programm konnten wir die Maßnahme als Gesamtmaßnahme durchführen. Vor allem die Fenster sind für die Finanzierung immer ein großer Posten“.



Allein durch die Gestaltungsvorschläge war die Baufamiliengemeinschaft überzeugt, dass eine begleitende Architektin notwendig ist. Als dann die Bauschäden auftraten, die Statik geändert werden musste, ein Bauantrag gestellt werden musste und bei vielen Dingen mehr, war Herr Peter „heilfroh“, dass er Marlies Hestermann als Unterstützung hatte.

Alleine wären wir an diesem Punkt verloren gewesen“. Rückblickend ist für Helmut Peter die Sanierungsmaßnahme ein großer Erfolg. „Wir sind rundum zufrieden. Die Nachbarn sagen manchmal, `Da müsst ihr ja viel Geld über haben, um Eurer Haus so schön zu gestalten´.“

Die Baufamiliengemeinschaft ist überzeugt, dass ökologisches Sanieren sich im Moment wirtschaftlich noch nicht richtig bewerten lässt. Sie ist sich aber auch sicher, dass diese Zeit noch kommen wird. „Wohnqualität kann man nicht in Mark und Pfennig messen! Die Wohnräume zur Straße sind wärmer und angenehmer geworden, es gibt keine Schimmelbildung mehr. Tatsache ist auch, dass wir mit der letzten Heizkostenabrechnung im April eine Erstattung bekommen haben und nicht, wie wir zu Anfang gedacht hatten, einen Zuschlag zahlen mussten“, so Herr Peter. „Dies zeigt einem, dass es der richtige Weg ist, unser Haus in seiner Gesamtheit zu dämmen.“

## Altbremer Häuser baulich aufwerten - zeitgemäß dämmen

**Grundlegendes Ziel war eine umfassende Dämmung bei einer gleichzeitigen, nachhaltigen baulichen Aufwertung von Gebäuden.**

Zudem sollen durch das Pilotprojekt Vorbilder im Bereich Sanierung des Gebäudebestandes geschaffen werden. So sollte und - rückblickend - wurde gezeigt, dass durch gezielte Remodernisierungsmaßnahmen die Gebäudesubstanz nachhaltig erhalten bleibt und energetisch optimiert wird und die Gebäude zudem eine große Wertsteigerung erfahren.



Ein weiteres Ziel ist es, Erkenntnisse über den Sanierungsprozess an sich zu gewinnen.

Dies gilt schwerpunktmäßig für bautechnische Gegebenheiten und deren bauliche und energetische Aufwertung.



Gerade hier bieten Bremer Häuser mit ihrer Vielgliedrigkeit eine Vielzahl von Detail- und Anschlusspunkten, die immens wichtig für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen sind. Erkenntnisse gewonnen werden sollen aber auch über die am Sanierungsprozess Beteiligten.

- Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Sanierungsvorhaben begonnen wird?
- Welchen Stellenwert hat der Architekt im Bereich Sanierungsmaßnahmen?

Dies sind nur einige der Fragen, die im Verlauf der Projektbegleitung gestellt und bearbeitet wurden und auf die die vorliegende Dokumentation eine Antwort zu geben versucht.