

Bauen

GEWOBA Bremen – Denkmalgerechte Sanierung des 60 Jahre alten Aalto Hauses beginnt – Fassade und Dach werden erneuert

Das vom finnischen Architekten Alvar Aalto entworfene Wohnhochhaus prägt seit sechs Jahrzehnten die Verkehrsachse Richard-Bohljan-Allee durch die Vahr. Nun werden die Fassade und das Dach des 22-Geschossers erneuert. Das Haus steht seit 1996 unter Denkmalschutz. In die energetische Sanierung investiert die GEWOBA rund 7 Millionen Euro.



Das Haus mit 22 Geschossen steht seit 1996 unter Denkmalschutz. Foto: Gewoba

Beliebtes Wohnhaus in der Bremer Vahr

Der fächerförmige Nachkriegsbau war durch seine besonderen Grundrisse, die moderne Ausstattung und nicht zuletzt dank des grandiosen Ausblicks durch große Fensterflächen Richtung Bremer City von Beginn an eine begehrte Wohnlage, insbesondere für Singles und junge Paare. Doch wie viele andere Bauten der 1950er und 1960er Jahre ist auch das mit 22 Etagen größte Wohnhochhaus Bremens in die Jahre gekommen. Nachdem bereits **2011 die Fenster originalgetreu ausgetauscht** wurden, folgte **2014 eine Modernisierung der Bäder** sowie eine Erneuerung der **Sicherheitstechnik über Notstromaggregate** bis hin zum **Brand-schutz**. Im Anschluss daran wurde das **Treppenhaus farbgetreu und denkmalschutzgerecht** restauriert. Nun ist die Gebäudehülle an der Reihe.

Denkmalschutz geht mit der Sanierung Hand in Hand

„Die Fassaden-Platten an der stadtabgewandten Rückseite zeigen Materialschwächen, so dass wir sie durch originalgetreue Plattenkörper ersetzen. Dies beinhaltet auch Brandschutzmaßnahmen sowie eine Schadstoffentsorgung und **eine Verbesserung der Energiebilanz durch moderne Verbundstoffe**. Diese halten auch **Wetterextremen** stand, die **durch den Klimawandel ausgelöst** werden können“, berichtet die **GEWOBA-Projektleiterin Nurdan Gülbas**. „Mit der Fassadenerneuerung auf der Rückseite, umfassenden Restaurierungsarbeiten auf der Wohn- und Loggienseite sowie der Dachsanierung bekommt das bekannte Bremer Bauwerk eine moderne neue Hülle, die neben den energetischen Verbesserungen allen Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht wird.“ Die Diplomingenieurin kennt das Gebäude durch die bereits vorangegangenen Maßnahmen gut. Für die größtmögliche originalgetreue Modernisierung hat sie in der Vorbereitung keine Mühen gescheut. Die enge Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Fachplaner:innen gehört dazu ebenso wie das Sichten alter Unterlagen und Fotografien. Auch wurden Proben von Farbschichten analysiert, um den genauen Farb- und Zusammensetzungsrezepturen so nah wie möglich zu kommen.



Die Sanierung sieht die Demontage und fachgerechte Entsorgung der Bestandseteritverkleidung einschließlich der kompletten Holzunterkonstruktion, Fensterbänke und der vertikalen Eckverkleidungen vor. Vorgesehen ist die Montage einer neuen hinterlüfteten Eternitverkleidung (ursprüngliche Optik wird beibehalten) inklusive neuer zusätzlicher Wärmedämmung im Bereich der Hinterlüftungszone sowie der notwendigen horizontalen Brandsperren in jedem 2. Geschoss, Wiederherstellung der Eckausbildung gemäß Ursprungszustand. Foto: Gewoba

Einrüstung hat begonnen

Schon die Gerüstaufstellung ist eine Herausforderung, denn mit seiner besonderen sich verzweigenden Form sind auch hier viele Planungen der Statik- und Bauverantwortlichen gefragt. Die Arbeiten haben im Januar begonnen. Bei der energetischen Modernisierung werden folgende Arbeiten durchgeführt

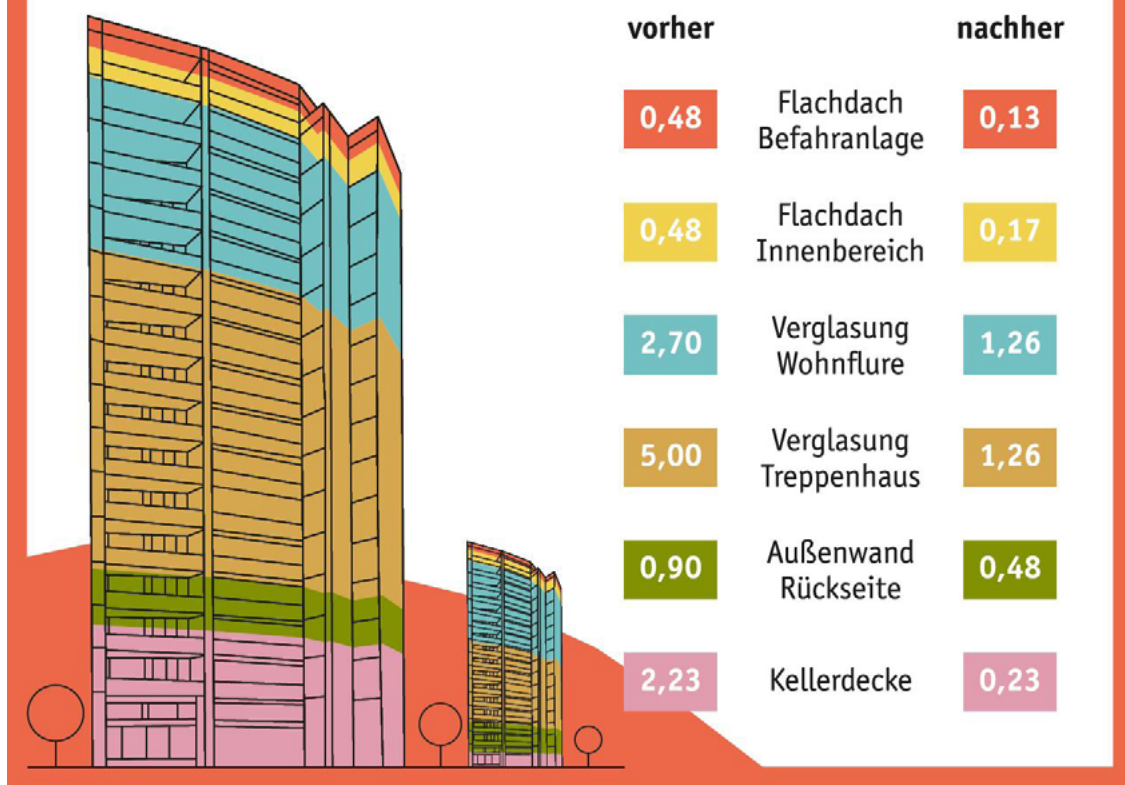
- neue Fassadenkonstruktion einschließlich Dämmung der Gebäuderückseite
- Sanierung des Daches einschließlich Dämmung
- Instandsetzung der Gebäudevorderseite einschließlich Balkonsanierung
- Austausch der Anlage für die Reinigung der Außenfassade
- Erneuerung der Glasmodule im Treppenhaus
- Dämmung der gesamten Kellerdecke

Durch die Maßnahme ergibt sich eine zum Teil deutliche Verringerung des zukünftigen Heizenergiebedarfs. Als Maßstab dient der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert (W/m²K)). Dieser stellt die Wärme-

leitfähigkeit der Gebäudehülle dar. So werden auch die klimaschädlichen CO₂ Emissionen reduziert. Die zu erwartenden Werte nach der Modernisierung wurden durch einen externen Energiegutachter errechnet. (siehe Grafik)

Das Aalto-Hochhaus schrumpft

Nach Abschluss der energetischen Sanierung verbessern sich die U-Werte teils erheblich:



U-Werte vorher nachher, Grafik: Carsten Baucke

Miete erhöht sich – CO₂ Fußabdruck verkleinert sich

Die nachhaltige Maßnahme wird nach § 559 BGB auf die Mieter:innen kostenanteilig umgelegt. Um den **Aufwandsanstieg moderat und sozial verträglich zu gestalten**, erhöht die GEWOBA statt der gesetzlich zulässigen Mietangleichung von 1,07 Euro pro Quadratmeter um 0,76 Euro und hat die Hausbewohner:innen frühzeitig und transparent darüber informiert. Gleichzeitig vermindern sich Vorauszahlungen für die Heizkosten, so dass der **Mehraufwand für die Mieterschaft bei 0,68 Euro pro Quadratmeter liegt**. Die Wohnungen im Aalto-Haus haben Wohnungsgrößen von 34 bis 59 Quadratmetern.

Im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung wird auch geprüft, den weltberühmten Designer und Architekten zu würdigen, beispielsweise mit einem gut sichtbaren Aalto-Signet. **Die Fassade erhält nach der Fertigstellung eine stimmungsvolle Lichtinstallation**. Zum Jahresende 2021 soll die Modernisierung abgeschlossen sein.

Christine Dose