



11.03.2016

Fachinformation der Sto AG, Stühlingen

Y-Hochhäuser in Geislingen an der Steige

Attraktive Y-Investition

Energetische Sanierungen sind ebenso notwendig wie alltäglich. So gibt es heute ungezählte Beispiele, die zeigen, dass Sanierungen fast immer sowohl technisch als auch ökonomisch und architektonisch gelingen. In die Schlagzeilen schaffen es leider zumeist die wenigen Negativ-Beispiele. Umso wichtiger ist es, die Vorbild-Projekte vorzustellen – wie diese Hochhaussanierung in Geislingen: Die Fassaden erfuhren eine optische Aufwertung und die Heizkosten sanken um ein gutes Drittel.

Die drei markanten Y-Hochhäuser der GSW

Geislingen an der Steige liegt 460 Meter hoch am nordwestlichen Rand der Schwäbischen Alb in Baden-Württembergs Landkreis Göppingen. Mit rund 1.700 Wohnungen ist die GSW – Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (www.gsw-geislingen.de) größter Vermieter in der 26.700-Einwohner-Stadt. Das Unternehmen wurde 1937 gegründet, um Wohnraum für die Bergarbeiter des Erzbergwerks „Grube Karl“ zu errichten. Fast 80 Jahre später investiert das immer noch dem sozialen Mietwohnungsbau verpflichtete Unternehmen rund drei Millionen Euro jährlich in die Modernisierung und Instandhaltung seines Immobilienbestands. 2013 waren das etwas mehr als 27 Euro pro Quadratmeter. Modernisiert werden mussten auch die drei markanten Y-Hochhäuser der GSW. Das Ensemble (Wiesensteiger Straße 100

und Südmährerstraße 40 + 65) besteht aus drei achtgeschossigen Hochhäusern, plus Penthouse und jeweils 32 Mietwohnungen. Die Anfang der Sechzigerjahre errichteten Gebäude stehen am südlichen Ortseingang von Geislingen, wo sie, unterhalb der Geislinger Steige an den Hang gestaffelt, eine ausgeprägte Landmarke bilden. Zugleich markieren sie den Eingang zu einer großen Wohnsiedlung der GSW, in der diese auch ihren Firmensitz hat. Die drei baugleichen Gebäude haben auffällige, y-förmige Grundrisse. Nach Süden präsentiert jedes Geschoss vier tiefe Balkonloggien mit Brüstungen aus HPL-Platten.

Energieschleudern zu KfW-Effizienzhäusern saniert

Die drei Gebäude waren nicht nur optisch in die Jahre gekommen, auch ihre „inneren“ (energetischen) Werte konnten nicht mehr überzeugen. Die GSW beschloss darum, rund 3,3 Millionen Euro in die Hand zu nehmen und die drei siedlungsprägenden Bauten grundlegend zu erneuern. Ein auf starken Farb-akzenten beruhendes Gestaltungskonzept der StoDesign-Farb- und Materialspezialisten verlieh dem ehemals graubraunen Bestand neue Strahlkraft, während ein umfangreiches energetisches Modernisierungskonzept aus Energieschleudern vorbildliche KfW-Effizienzhäuser machte.

Wärmeverlust über die Gebäudehülle drastisch reduziert

Hierfür wurden an den drei Häusern jeweils alle 241 Fenster durch moderne, isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. Zudem wurden die Rollladenkästen isoliert, die die Raumwärme bislang völlig ungehindert entweichen ließen. Auf die nur 24 Zentimeter dicken Außenwände kam eine 16 Zentimeter dicke Fassadendämmung (StoTherm Vario). Nachdem auch Flachdächer und Kellerdecken mit Dämmungen versehen worden waren, war die Gebäudehülle energetisch vollständig optimiert und der neue, deutlich verringerte Wärmebedarf konnte berechnet werden. Diesen deckt künftig Fernwärme der „Rationellen Energie Süd“ (RES). Konkret wurden die drei Hochhäuser an ein nahe gelegenes neues Erdgas-Blockheizkraftwerk angeschlossen. Betonsanierungsarbeiten in den Loggien und die Ausrüstung aller Wohnungen mit Rauchmeldern komplettierten die Maßnahmen. Bei vorangegangenen Bestandssanierungen hat die GSW die Erfahrung gemacht, dass die energetische Modernisierung die Heizkosten um bis zu 35 Prozent senkt, was

den Mietern in Form einer reduzierten „zweiten Miete“ direkt zugutekommt. Die von der GSW in diesem Zusammenhang geplante Erhöhung der „ersten Miete“ beträgt maximal 50 Euro pro Monat.

Attraktives Farbkonzept wertet die Hochhäuser auf

Im Zuge der energetischen Modernisierung erfuhren die Baukörper auch eine deutliche optische Aufwertung, die ihnen einerseits einen eigenständigen Charakter verleiht, sie aber andererseits zu einem geschlossenen Ensemble vereint. Um die skulpturale Form der Häuser zu betonen, wurden die Fassaden einheitlich weiß gefasst. Dank dieser Schlichtheit betonen Licht- und Schattenwirkungen die ungewöhnliche Gebäudekubatur zusätzlich. Im Gegensatz dazu beweisen auffällige Farbakzente an den Balkonbrüstungen, den Dachuntersichten und den Treppenhäusern Selbstbewusstsein und tragen zur Adressbildung bei. Insbesondere die Brüstungen üben durch ihre ausgeprägten Farbkontraste eine Signalwirkung in Bezug auf den Ortseingang aus. Die Brüstungen der drei Häuser wurden jeweils mit einem versetzt angeordneten Farbpaar ausgestattet, was den Türmen eine dynamische Wirkung verleiht. Die Farbpaare bestehen stets aus einer gedeckten und einer leuchtenden Nuance derselben Farbfamilie: Tiefrot und Magenta akzentuieren einen Baukörper, während Dunkelblau und Hellviolett dem zweiten einen eigenständigen Charakter verleihen und Petrol gemeinsam mit Limettengrün den dritten unverwechselbar machen. Die Akzenttöne dieser Farbpaare wurden auch an den Treppenhausachsen sowie zusätzlich an den Unterseiten der weit auskragenden Flachdächer der eingerückten Penthouse-Wohnungen aufgegriffen. Im Dezember 2013 war die Sanierung des Y-Hochhauses in der Wiesensteiger Straße abgeschlossen. 2014 folgten die beiden in der Südmährerstraße. Und das Ziel, Wohnungen durch Modernisierung attraktiver zu machen, scheint erreicht zu werden. Bereits 2013 sanken die Leerstände im Bestand der GSW unter sieben Prozent, und das inklusive der gewollten Leerstände vor Renovierungsarbeiten.

94 Zeilen / ca. 4.700 Zeichen

Bautafel

Bauherr:	GSW – Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH.
Standort:	Wiesensteiger Straße 100, Südmährerstraße 40 und 65, Geislingen an der Steige.
Dämmung:	Fassadendämmsystem (StoTherm Vario)
Farbberatung	StoDesign, Stühlingen
Fachhandwerker:	Dieter Laib Stuckateur, Amstetten Stubersheim

Bilder



Bild 1: Die sanierten Y-Hochhäuser in Geislingen an der Steige prägen das Ortsbild.

Foto: Martin Duckek, Ulm / Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen



Bild 2: Neben den Balkonbrüstungen tragen auch die Dachuntersichten und die Treppeneinfassungen Farbe.

Foto: Martin Duckek, Ulm / Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen



Die Farbaare Tiefrot/Magenta, Dunkelblau/Hellviolett und Petrol/Limettengrün geben jedem Bau seinen eigenen Charakter und schaffen zugleich eine Ensemble-Einheit.

Foto: Martin Duckek, Ulm / Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten an:
pr nord. neue kommunikation. Braunschweig

Herausgeber:

Sto AG, Stühlingen, www.sto.de

Rückfragen beantwortet gern:

Jan Birkenfeld

pr nord | neue kommunikation

Wolfenbütteler Str. 39, D-38102 Braunschweig

Tel.: + 49 5 31 / 70 101 - 23

Fax: + 49 5 31 / 70 101 - 50

E-Mail: j.birkenfeld@pr-nord.de

Internet: www.pr-nord.de