



„Das Niedrigenergiehaus der wbg“,  
Bernadottestraße 42-48



*Wir gestalten LebensRäume*

**WBG Nürnberg Gruppe**

## Ziel

Das Gebäude Bernadottestraße 42-48 konnte in sehr kostengünstiger Form im Standard EnEV minus 50 % für die Bestandswohnungen und im Passivhausstandard für die aufgestockten Dachgeschosswohnungen ausgeführt werden. Das Gebäude stellt einen Prototypen innerhalb der Parkwohnanlage dar, an dem Erkenntnisse für die weitere Sanierung des Gebietes gewonnen werden sollen.

Die wbg Nürnberg GmbH erstellt einen Rahmenplan für die Sanierung des Gesamtgebietes mit über tausend Wohnungen. Ziel ist es, möglichst optimierte Lösungen zu finden und das städtebaulich hochwertige Gebiet für die nächsten vierzig Jahre zu ertüchtigen:

- Aufwertung der städtebaulichen Situation
- Berücksichtigung der Denkmalschutzaspekte bei der Planung
- hochwertige Nachverdichtung in einem innenstädtischen Gebiet
- Vitalisieren des Gebietes durch einen ausgewogenen Wohnungsmix und sozial flankierende Maßnahmen
- Verbinden von Ökonomie und Ökologie durch hoch ökoeffiziente Sanierung in Verbindung mit angepassten Finanzierungs- und Fördermodellen
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in einem für die Mieter möglichst verträglichen Rahmen.

Bei den Beteiligten besteht der Wunsch, dass diese Anforderungen möglichst umfassend erfüllt werden und eine win-win-Situation für alle Beteiligten erzielt wird. Grundlage für die letztendlichen Entscheidungen werden die finanziellen Konditionen und mithin auch die fördertechnischen Rahmenbedingungen sein, die für das Gebiet in Zusammenarbeit mit möglichen Fördergebern erzielt werden können.



Deutsches Sommermärchen: Bauzeit unter erschwerten Bedingungen

## Kosten

Die Baukosten für die Modernisierung des Gebäudes betragen für den Bestand ca. 530 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach DIN 276 Kostengruppe 300/400 inkl. MWSt.). Die Kosten für die Aufstockung mit Errichtung von sechs Wohnungen im Passivhausstandard belaufen sich auf 850 €/m<sup>2</sup>.

Die Mehrinvestitionen für die Passivhaustechnik und den Standard EnEV minus 50 % gegenüber dem Referenzstandard EnEV-Neubau sind darin enthalten und belaufen sich auf ca. 95 €/m<sup>2</sup>.

Änderungen, die sich aus Belangen der Denkmalpflege ergaben, führten zu darüber hinausgehenden Mehrkosten von 33 €/m<sup>2</sup> Bestandsfläche.

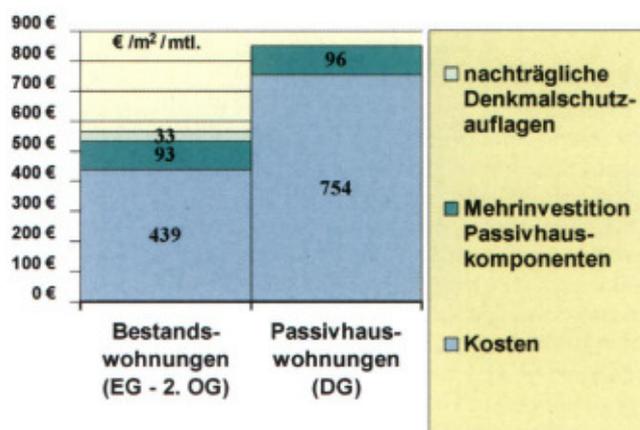


Abb. 2 Abgerechnete Kosten (Kostengruppe 300/400 nach DIN 276 inkl. MWSt. – die Mehrinvestitionen im Vergleich zum EnEV-Standard betragen für die Bestandswohnungen 93 €/m<sup>2</sup> und die Passivhauswohnungen 96 €/m<sup>2</sup>.

## Sonstiges

Kurz vor Baubeginn wurde das Gebiet unter Denkmalschutz gestellt. Daraus ergab sich eine intensive Diskussion mit Stadtplanern, Bauordnungsamt und Denkmalschutzbehörde. Für das laufende Bauvorhaben wurden Wünsche des Denkmalschutzes aufgenommen und innerhalb kürzester Zeit in die Planung einbezogen. Zugleich wurde seitens der wbg eine Rahmenplanung für das Gesamtgebiet in Auftrag gegeben. Ein intensiver Abstimmungsprozess unter allen Beteiligten und mit Einbeziehung des Landesdenkmalamts führte zu sehr konstruktiven Ergebnissen. Der Ensembleschutz wird bei der weiteren Planung nach detailliert ausgearbeiteten Vorgaben einbezogen. Nach intensiver Diskussion konnte das Energiekonzept mit den Denkmalschutzaspekten in Einklang gebracht werden.