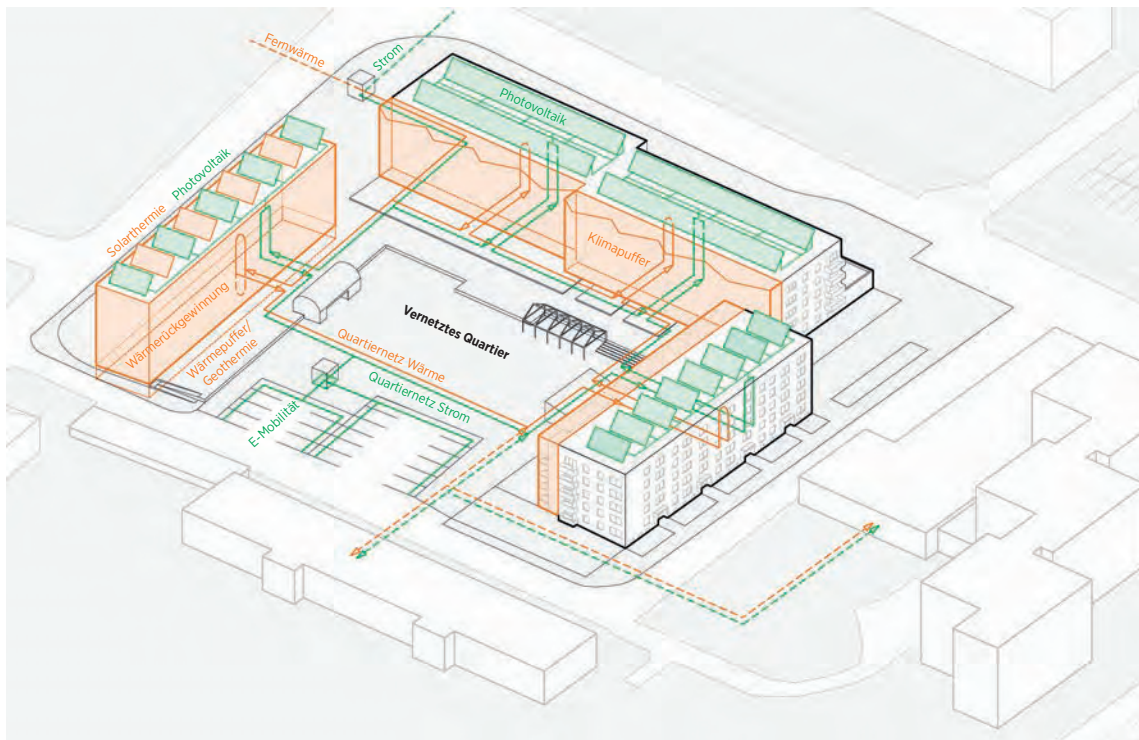


# DIESES THEMA HAT EINE UNGEAHNTE DYNAMIK ENTFALTET

Inge Klaan ist Geschäftsführerin der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWG Nordhausen und brachte mit der IBA das Konzept einer klimagerechten Sanierung des Plattenbauquartiers Ossietzky-Hof auf den Weg. Das Vorhaben reiht sich ein in eine Vielzahl von Projekten der Stadt und des Landkreises Nordhausen, die Ressourcenschutz als höchste Priorität haben. ¶ Das Gespräch führte Tina Veihelmann.





Der Ossietzky-Hof soll maßvoll transformiert werden. Eine gemeinsame, grüne Terrassenzone verbindet die drei Baukörper. Gleichzeitig dient der Innenbereich als Pufferspeicher für Regenwasser. Grafik: ARGE Ossietzky-Hof

Linke Seite: Inge Klaan im April 2022 auf der Baustelle Ossietzky-Hof.

Bevor ich Geschäftsführerin der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWG Nordhausen wurde, war ich Staatssekretärin im Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr. Auf diese Weise war ich bereits an der Entstehungsgeschichte der IBA beteiligt. Die Idee der IBA, neue Zugänge zu Zukunftsthemen zu finden, fand ich damals schon überzeugend und unterstützte sie. Mit meinem Positionswechsel in die Geschäftsführung der SWG ergab sich die interessante Konstellation, mit diesen Zukunftsfragen in die Projektverantwortung zu gehen. Das hat mich motiviert, hier konkret eine Standortentwicklung zu starten und diese Themen auf andere Weise zu bearbeiten, als es das Regelgeschäft vorsieht. So entstand die Idee, mit der Stadt gemeinsam über ein Wettbewerbsverfahren in Nordhausen Nord eine Quartiersentwicklung unter verschiedenen Fragestellungen zu initiieren – unter anderem das Einhalten der Klimaschutzziele 2045 – und von Beginn an einen interdisziplinären Planungsweg zu beschreiten. Ohne die IBA wäre dies nicht geschehen – nicht in der Komplexität, nicht mit dieser Arbeitsweise, die im Ergebnis etwas

mit der ganzen Mannschaft machte. Dabei kam es durchaus zu Reibungsprozessen. Aber angesichts der aktuellen Anforderungen, uns mit einer wesentlich höheren Dynamik von fossilen Brennstoffen zu verabschieden, bin ich im Rückblick dankbar, dass wir die Möglichkeit hatten, diesen Weg zu gehen.

Der Ossietzky-Hof in Nordhausen Nord ist ein Quartier in Plattenbauweise mit rund 500 Wohnungen, entstanden im Wohnungsbauprogramm der DDR. Wohnungsbestände prägen die Randbezirke fast aller Städte der neuen Bundesländer – auch im Westen gibt es ähnliche Quartiere. Dank seiner Lage mit guter Anbindung und Blick ins Grüne ist der Ossietzky-Hof ein ausgesprochen nachgefragtes Quartier mit einer stabilen Mieterschaft, die allerdings einen hohen Altersdurchschnitt aufweist. Etliche Mieter wohnen seit 30 Jahren hier, wir haben eine hohe Akzeptanz und kaum Leerstände. Dennoch bestand Handlungsbedarf – aus Gründen der Altersstruktur und aufgrund bauphysikalischer Mängel. Im IBA Projekt sollte es daher darum gehen, das Quar-

Durch das Zusammenspiel aus Erhalt des Bestands, Einsatz modernster Technologien und ganzheitlich gedachter Lösungen ist der Ossietzky-Hof nun auf dem Wege, zu einem klimagerecht sanierten Plattenbau-Ensemble zu werden, das beispielgebend die Klimaschutzziele 2045 erreichen könnte.



tier für kommende Jahrzehnte gut aufzustellen. Ziel des Realisierungswettbewerbs ›Multitalent gesucht‹ war, ein Quartier für mehrere Generationen zu entwickeln, den Klimaschutzzielen 2045 gerecht zu werden, Freiraumkonzepte in Abstimmung auf neue Mobilität zu realisieren, mit dem Bestand so sensibel wie möglich umzugehen und mittelfristig eine gute Betriebskostenstruktur zu erreichen. Als städtisches Wohnungsbaunehmen in dieser Region sehen wir uns in der Verantwortung, sozialverträgliche Mieten zu realisieren. Die Besonderheit am Wettbewerbsverfahren war – wie erwähnt – der explizite Anspruch, einen interdisziplinären Planungsweg zu gehen. Es galt, all diese Fragestellungen aufeinander beziehend zu bearbeiten. Gewonnen hat den Wettbewerb das Büro Hütten & Paläste Architekten, zusammen mit herrburg Landschaftsarchitekten, ZRS Architekten und eZeit Ingenieure, die speziell in energie- und ressourceneffizienter Planung einen Schwerpunkt haben.

Hauptaufgabe war, fachübergreifend mit haustechnischen Planern, Architekten und Landschaftsplanung ein gesamtheitliches Konzept zu entwickeln. Teil dessen war ein Energieversorgungskonzept auf Quartiersebene, das die besonderen Gegebenheiten eines jeden der vier Wohnblöcke des Quartiers in den Blick nahm – hinsichtlich ihrer Stellung zur Sonne, ihrer Position im Quartier und ihrer Versorgung durch Fernwärme. Da die Fernwärme in Nordhausen auf Biomasse und Erdgas basiert, stellte sich die Frage, ob alternativ Synergien aus der Kombination von Photovoltaik, Fernwärme, möglicherweise auch Wärmepumpen möglich seien. Um alle Parameter zu ermitteln, untersuchte das Planungsteam jeden der vier Blöcke mit den Fragen: Was ›können‹ die einzelnen Gebäude? Was bewirken welche Eingriffe an den Anlagen? Welche Effekte haben größere Umbauten? Welchen Einfluss hat der Faktor der ›grauen Energie‹? Wie fließen also beispielsweise Rückbauten in die Gesamtenergiebilanz ein? Das Verfahren ermög-

lichte, ergebnisoffen unterschiedliche Varianten mit all ihren jeweiligen Folgen durchzuspielen, – nicht nur mit den energetischen Effekten, sondern auch mit den ökonomischen Auswirkungen für uns als Bauherrin wie für unsere Mieter hinsichtlich der Betriebskostenentwicklung.

Die Betrachtung ergab, dass von vier Objekten im Bestand eines aus bautechnischen Gründen nicht sanierungsfähig war – der Aufwand, barrierefreien Wohnraum zu schaffen, erwies sich angesichts der Grundrisse als zu hoch. Wir entschieden, dieses Gebäude abzubauen und an seiner Stelle einen Neubau zu konfigurieren. Dieser Neubau bildet einen entscheidenden Baustein für das energetische Gesamtkonzept. Indem unter seinem Fundament ein Energiespeicher entsteht, kann 70 Prozent der Energie, die gewonnen wird, im Quartier gehalten werden. Das Konzept sieht zugleich eine Mischung aus gering invasiven Eingriffen wie der Ertüchtigung von Anlagen, Dämmung mit nicht mineralölbasierten Stoffen und modernen technischen Lösungen wie Photovoltaik und Erdwärmepumpen vor. In den Mittagsstunden gewinnen die Photovoltaikanlagen Sonnenenergie, die während der Zeit der Spitzenlast am Abend, wenn die Bewohner duschen oder Filme sehen, aus den Speichern entnommen werden kann. Gerade durch das Zusammenspiel aus Erhalt des Bestands, Einsatz modernster Technologien und ganzheitlich gedachten Lösungen ist der Ossietzky-Hof nun auf dem Wege, zu einem klimagerecht sanierten Plattenbau-Ensemble zu werden, das beispielgebend schon jetzt nach dem Umbau die Klimaschutzziele 2045 erreichen könnte.

In der Anfangszeit fand ich den Anspruch, den die IBA an unser Projekt formulierte, in manchen Aspekten zu hoch. Heute sehe ich es anders. Das Thema Energiewende hat angesichts des Ukrainekriegs eine solche Dringlichkeit entfaltet, dass sich der Anspruch voll und ganz als richtig erwiesen hat.

Ein Bestandsbau musste zurückgebaut werden. Geplant ist an seiner Stelle die Errichtung eines modularen und nachhaltigen Neubaus, unter dessen Fundament ein Energiespeicher für das Quartier entsteht.



Für unsere Praxis war ein so weitreichender Ansatz der Interdisziplinarität etwas Neues. Die Abwägungsprozesse in ihrer Komplexität — immer auf Gebäude- und auf Quartiersebene — verlangte dem Team einen ständigen Wechsel zwischen verschiedenen Ebenen ab. Diese Wechsel erlaubten variierende Perspektiven. Verschiedene Zugänge trafen aufeinander, was wiederum die Arbeitsweisen aller Beteiligten veränderte. Weder die Sicht- und Arbeitsweisen der Architekten noch die der Energietechniker oder die der Wohnungsbaugesellschaft, die das Projekt wirtschaftlich verantwortet, blieben während des Prozesses dieselben. Wir haben das Glück, mit einer Planungsgruppe zu arbeiten, die im Bereich Energieberatung enorm innovativ ist, was in unserem Haus Denk- und Lernprozesse anstieß. Alles in allem war die Arbeitsweise ungeheuer fruchtbar. Allerdings war sie auch anstrengend. Sie war zeitintensiv, und es war nicht immer harmonisch. Wenn uns die IBA nicht immer wieder »reingeholt« hätte, weiß ich nicht, ob wir durchgehalten hätten. Heute bin ich froh darüber, denn nun sind wir für solche Prozesse gut aufgestellt. Momente der Reibung stellten sich vor allem dann ein, wenn sich die Anforderungen nicht auf Anhieb ökonomisch abbilden ließen.

**Gewissheiten ändern sich in einer Geschwindigkeit, die wir nicht kannten. Wir brauchen wissenschaftliche Begleitung, brauchen Experimente, um Lösungen für die neuen Erfordernisse zu finden.**

In der Anfangszeit fand ich den Anspruch, den die IBA an unser Projekt formulierte, in manchen Aspekten zu hoch. Heute sehe ich es anders. Das Thema Energiewende hat angesichts des Ukrainekriegs eine solche Dringlichkeit entfaltet, dass sich der Anspruch voll und ganz als richtig erwiesen hat. Nur, indem er in dieser Konsequenz formuliert wurde, haben wir an den richtigen Stellenschrauben gedreht und sind auf dem Weg einer Ertüchtigung unserer Bestände, die auf diese wirklich drängenden Fragen reagiert.

Für uns war der IBA Prozess tatsächlich ein Ausnahmezustand, allerdings nicht auf Zeit. Denn wir sind noch nicht am Ziel. Eine der größten Herausforderung war, dass sich die Rahmenbedingungen des Projekts derart dynamisch und tiefgreifend verändert haben, wie wir es vorher nie erlebt hatten. Dieselbe Ursache, die ein Umdenken hinsichtlich des Energieverbrauchs und der Energiegewinnung erfordert, treibt die Preise für Baustoffe und Heizkosten nach oben. Die Holzpreise waren bereits zuvor eklatant und steigen nun weiter. Da wir gerade beim Neubau den nachwachsenden Rohstoff Holz einsetzen wollen, stellt uns das vor Probleme. Schon aufgrund von Corona hatte sich der Prozess zeitlich in die Länge gezogen. Alles in allem haben wir nun eine Situation, in der die Preisgefüge vor Baubeginn und nach dem voraussichtlichen Abschluss nicht mehr miteinander zu vergleichen sind. Um es drastisch zu sagen: Die Welt ist im Begriff, eine völlig andere zu werden. Gewissheiten ändern sich in einer Geschwin-

Die Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft Susanna Karawanskij kam auf ihrer Sommertour 2021 nach Nordhausen und sprach mit den Projektakteurinnen und -akteuren.

Rechte Seite: Auf den Dächern der Gebäude sollen Photovoltaik-Module installiert werden.



digkeit, die wir nicht kannten. Um mit den sich verändernden Parametern umzugehen, könnten wir gut weitere fünf Jahre IBA gebrauchen. Denn wir brauchen wissenschaftliche Begleitung, brauchen Experimente, um Lösungen für die neuen Erfordernisse zu finden. Es braucht die Zeit und den Raum, der zulässt, dass etwas erprobt werden kann, das sich möglicherweise nicht gleich ökonomisch eins zu eins abbildet, sich bei näherer Betrachtung aber als zukunftsweisend herausstellt. Vor allem ist technisches Können und Ingenieurwissen nötig, das sich unmittelbar mit der Praxis verzahnt. Auch in die Förderkulissen muss dieses Wissen einfließen. Wir hoffen nun auf eine Politik, die die Anforderungen versteht, die sich heute den Bauherren stellen, und ihre Förderungen praxisnah und technologieoffen gestaltet.

Auch Energieversorger müssen umdenken. Lässt sich beispielsweise, wenn lokal erneuerbare Energien gewonnen werden sollen, der Anschlusszwang an die Fernwärme aufrechterhalten?

In Anbetracht der aktuellen Erfordernisse, in der Bestandssanierung neue Energiekonzepte umzusetzen, sehen wir folgende Verantwortung: Die Erkenntnisse, die wir modellhaft in der Entwicklung des Quartiers Ossietzky-Hof gewonnen haben, wollen wir anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft weitergeben. Zu diesem Zweck erstellen wir eine Handreichung, die die Erfahrungen aus unserem Prozess aufbereitet. Gerade im Ansatz der Interdisziplinarität sehe ich einen sinnvollen Zugang, insbesondere in Bestandsquartieren überzeugende Lösungen zu finden.

Der IBA wünsche ich, dass sie gerade jetzt, da sie in der Zielgeraden ist, die politische Unterstützung erhält, die sie benötigt. Die Kernidee der IBA, Bau- und Entwicklungsaufgaben auf neuen Wegen zu lösen, hat so sehr an Relevanz gewonnen, dass es nach 2023 mit dieser Anstrengung nicht vorbei sein darf. Viele ihrer Projekte sind längst nicht abgeschlossen und benötigen weiterhin Unterstützung.



---

#### TRÄGER

- Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen

---

#### PARTNER

- Stadt Nordhausen

---

#### FÖRDERER

- Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Förderung durch Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE (Realisierungswettbewerb)

---

#### PLANUNGSBETEILIGTE

- ARGE Ossietzky-Hof (Maurice Fiedler, eZeit Ingenieure, Schönert Grau Architekten, ZRS Architekten, Schönherr Landschaftsarchitekten, alle Berlin)
- plandrei Landschaftsarchitektur, Erfurt (Freianlagen)
- UmbauStadt, Weimar (Wettbewerbsbetreuung)

---

#### IBA PROJEKTLITERIN

- Kerstin Faber
-