

MODERNISIERUNGSPREIS



Baden-Württemberg



**FASSADE – FENSTER – DACH – HEIZUNG
GUT AUSSEHEN UND ENERGIE SPAREN**

AUSGEZEICHNETE PROJEKTE 2015

Sponsoren und Partner

Unter dem Motto „Gut aussehen und Energie sparen“ hatten die Verbandszeitungen der Haus & Grund-Landesverbände Württemberg und Baden alle Mitglieder, Architekten und Handwerker zur Teilnahme am Modernisierungspreis 2015 aufgerufen. Die schönsten und effektivsten Renovierungen in Baden-Württemberg sollten bewertet und ausgezeichnet werden. Insgesamt gingen 65 sehenswerte Bewerbungen aus allen Landesteilen ein. Eine unabhängige Fachjury hat die Beurteilung der eingereichten Projekte vorgenommen und die Preisträger bestimmt. Außerdem wird am Tag des Eigentums von den Tagungsteilnehmern über den „Publikumspreis“ befunden. Die Preissumme beträgt insgesamt 10.000 Euro.

Auswahlkriterien für die Jury waren:

- wurden regenerative Energien eingesetzt,
- ergab sich durch die Maßnahme eine Wohnwertverbesserung, wie zum Beispiel ein Balkonanbau, ein neues Treppenhaus, eine Vergrößerung der Wohnfläche, eine neue Raumaufteilung usw.,
- eine besondere Art der Dämmung,
- eine architektonische Verbesserung des Gebäudes,
- ein Passivhaus mit ökologischer Dämmung,
- die Kosten der Baumaßnahme.

Die zehn besten Projekte werden auf den folgenden Seiten in dieser Broschüre vorgestellt und beschrieben.

Die folgenden Preise wurden beim Wettbewerb 2015 vergeben:

1. PREIS

5.000 €

gesponsort von



2. PREIS

2.500 €

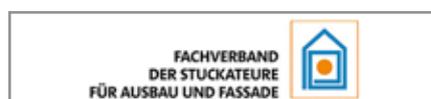
gesponsort von



3. PREIS

1.500 €

gesponsort von



Publikumspreis

1.000 €

gesponsort von



Modernisierung - eine besondere Herausforderung für Haus- und Wohnungseigentümer

Liebe Haus- und Wohnungseigentümer,

Modernisieren und Sanieren sind sozusagen die kleinen Schwestern des Hausbaus und dürften damit die zweitbeliebteste Beschäftigung der Badener und Württemberger sein.

Die in den Haus & Grund Landesverbänden Württemberg und Baden organisierten 165.000 privaten Eigentümer wissen, dass nicht nur das Thema Energieeffizienz zunehmend ein Argument bei der Vermietung ist. Vielmehr wird es gerade in den prosperierenden Immobilienmärkten, wie man es in den Ballungsregionen und studentisch geprägten Städten im Südwesten feststellen kann, immer wichtiger, die Immobilie „auf dem Laufenden“ zu halten. Aber auch in den ländlichen Regionen nimmt das Thema „Werterhalt“ gleichfalls zu.

Die Mitgliederzeitungen der Haus & Grund Landesverbände Württemberg und Baden, die den Modernisierungspreis 2015 unter der Schirmherrschaft des Ministers für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg, Franz Untersteller, MdL initiiert haben, werben dafür, die von der Politik ausgerufene Energiewende zu unterstützen, zumal 40 Prozent des Wärmeenergiebedarfs von den Wohnhaushalten verbraucht und deswegen hier ein besonderes Einsparpotential gesehen wird. Die 107 in Baden-Württemberg bestehenden örtlichen Haus- und Grundbesitzervereine unterstützen deswegen ihre 165.000 Mitglieder, die selbst rund eine Million Wohnungen bewirtschaften, u. a. durch bautechnische Beratung, aber auch durch Informationen zu Zuschüssen und Fördermöglichkeiten bei anstehenden Sanierungen und Modernisierungen.

Der Hauseigentümer muss jedoch seine Investitionen mit spitzem Bleistift rechnen und genau kalkulieren, ob er seinen Aufwand auch wieder einspielen kann. Eine bessere steuerliche Förderung energetischer Sanierung von Wohngebäuden insbesondere über Abschreibungsmöglichkeiten sowie die verstärkte Förderung des Umbaus für eine behinderten- und altersgerechte Nutzung sind dringend notwendig. Ebenso würden eine ermäßigte Mehrwertsteuer auf Bau- und Renovierungsleistungen im Zusammenspiel mit attraktiven KfW-Förderprogrammen spürbare Investitionen im Gebäudebestand auslösen.

Dass Sanieren aber auch Freude bereiten und echte Schmuckstücke zu Tage fördern kann, zeigen die Ergebnisse des Modernisierungspreises.

Herzlich grüßen



Ulrich Wecker
Chefredakteur
Haus & Grund Württemberg



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand
Haus & Grund Baden

1. PREIS

Scheffelstraße 14/16 in Achern

Bauherr

Marco Heinzelmann
Stephan Heinzelmann

Architekt

Henninger Architekturbüro
Dipl.-Ing. Martin Henninger

▪ Baujahr

1961

▪ Modernisierung

2013

▪ Anzahl Wohneinheiten

vorher 8 WE

nachher 15 WE

▪ Wohnfläche

vorher 554 m²

nachher 1.318 m²

▪ Primärenergiebedarf

vorher >250 kWh/(m²a)

nachher 50,3 kWh/(m²a)

▪ Kosten

2.071.000 € / 1.571 €/m² WF

▪ Maßnahmen

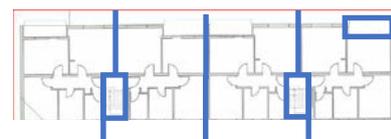
- barrierefreier Ausbau
- Wohnraumerweiterung
- Aufstockung Dachgeschoß
- KfW-Effizienzhaus 70
- Fenster und Türen erneuert
- Zusammenlegen der Treppenhäuser mit Laubengangschließung
- Dämmung der Außenfassade
- Zwischensparrendämmung des Daches
- vorgebaute, große Balkone
- Heizungsanlage erneuert mit einer Gas- Brennwerttherme
- Einsatz eines BHKW



Grundriss 1. und 2. OG



Umbau



Bestand



1. PREIS

Ausgangslage

Das Gebäude hatte sich im Laufe der Zeit zum sozialen Brennpunkt entwickelt. Eine Sanierung war aufgrund der Reparaturen und der energetischen Anforderungen wirtschaftlich schwierig. Abriss und Neubau kam wegen der bestehenden Mietverhältnisse nicht in Frage. Andererseits stellten häufige Mieterwechsel und nicht mehr vermietbare Flächen für die Eigentümer ein Problem dar, das zu lösen war.

Zielsetzung

Das Gebäude sollte durch gehobene Wohnstandards, Barrierefreiheit und Energieeffizienz verschiedenen Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum in adäquater Größe bieten. Der aufgestaute Sanierungsbedarf der letzten Jahre musste beseitigt und eine nachhaltige Vermietbarkeit erreicht werden. Eine Wirtschaftlichkeit war nur durch die Erweiterung der Wohnfläche zu unterproportionalen Kosten zu erreichen. Dies erforderte einen gravierenden Eingriff in Architektur und Statik und eine intelligente Ausnutzung der vorhandenen Gebäudestruktur.

Ergebnis

Ein modernes Mehrparteienhaus mit bunt gemischter Mieterstruktur in zentrumsnaher Lage. Das Gebäude hat eine ansprechende Gesamtoptik erhalten. Die Wohnungen haben offene Wohn- und Essbereiche, große Balkone oder Terrassen, Komfortbäder und Fußbodenheizung in allen Räumen.



2. PREIS

Haus W in Karlsruhe

Bauherr

Uta Wahl-Witte

Architekt

ALL Architekten

Dipl.-Ing. Dietmar Lorenz

Dipl.-Ing. Julian Richter

Baujahr

1957

Modernisierung

2014

Anzahl Wohneinheiten

vorher 3 WE

nachher 2 WE

Wohnfläche

vorher 207 m²

nachher 259 m²

Primärenergiebedarf

vorher 179,5 kWh/(m²a)

nachher 66,0 kWh/(m²a)

Kosten

703.000 € / 2.714 €/m² WF

Maßnahmen

- Erneuerung der Fenster, Türen, Bodenaufbauten, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke
- Anbau auf der Gartenseite
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe
- Kalkputz zur Feuchteregulierung
- Optimierung solarer Gewinne
- elektr. gesteuerter Hitzeschutz
- Einbau einer Wärmepumpe, die mit einer Erdwärmesonde betrieben wird.



Zeppelinstraße 1 in Ulm

3. PREIS

Bauherr

Jürgen Günther

Planung

Technisches Büro für Bauwesen
Michael Weng

▪ Baujahr

1911

▪ Modernisierung

2009

▪ Anzahl Wohneinheiten

vorher 5 WE

nachher 5 WE

▪ Wohnfläche

vorher 750 m²

nachher 761 m²

▪ Primärenergiebedarf

vorher 206,0 kWh/(m²a)

nachher 32,4 kWh/(m²a)

▪ Kosten

250.000 € / 329 €/m² WF

▪ Maßnahmen

- Erhalt des Gebäudecharakters
- Erneuerung der Fenster und Türen (versetzt in die Dämmebene)
- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der obersten Geschosdecke
- Dämmung der Kellerdecke und der Kelleraußenwände
- Einbau einer dezentralen kontrollierten Wohnraumlüftung
- Einbau einer Pelletheizung in Verbindung mit einer Solaranlage



Anerkennung

Kaiserliche Fortifikation in Ulm

Bauherr

Sabine Schuler
Rainer Schuler

Architekt

architekturwerkstatt
Generalplaner GmbH
Dipl.-Ing. Paul Horn

▪ Baujahr

1876

▪ Modernisierung

2014

▪ Anzahl Wohneinheiten

vorher 4 WE
nachher 5 WE

▪ Wohnfläche

Vorher 444 m²
nachher 660 m²

▪ Primärenergiebedarf

vorher 458,1 kWh/(m²a)
Nachher 84,0 kWh/(m²a)

▪ Kosten

1.813.000 € / 2.747 €/m² WF

▪ Maßnahmen

- aufwendige Wiederherstellung der historischen Fassade
- Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen
- Zusammenlegung von Haupt- und Nebentreppenhaus
- Ausbau des Dachgeschosses
- Anbau von Vorstellbalkonen
- Erneuerung von Fenstern, Türen, Bodenaufbauten, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Dämmung des Daches
- oberste Geschossdecke mit Fußbodenheizung
- Versorgung des Gebäudes mit Fernwärme



Brentanostraße 11 in Mannheim

Anerkennung



Bauherr

Dorothee Kronz-Matzig
Roland Matzig

Architekt

r-m-p architekten und ingenieure
Dipl.-Ing. Roland Matzig

▪ Baujahr

1930

▪ Modernisierung

2009

▪ Anzahl Wohneinheiten

vorher 3 WE
nachher 1 WE + Büro

▪ Wohnfläche

vorher 295 m²
nachher 350 m²

▪ Primärenergiebedarf

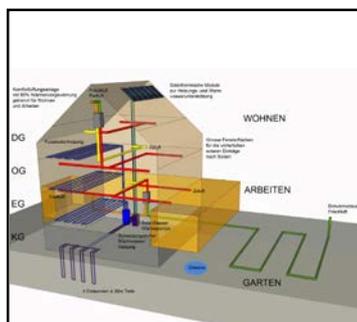
vorher 320 kWh/(m²a)
nachher 10,9 kWh/(m²a)

▪ Kosten

750.000 € / 2.143 €/m² WF

▪ Maßnahmen:

- Umbau zum Passivhaus
- Erneuerung der Fenster, Türen, Bodenaufbauten, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Dämmung der Außenwände, des Daches und der Bodenplatte
- zwei Anbauten im EG
- Einbau zweier Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Einbau einer Wärmepumpe mit Schichtspeicher, die mit Erdwärmesonden und Solarkollektoren betrieben wird
- Optimierung solarer Gewinne
- Nutzung interner Wärmequellen



Anerkennung

WEG Am Pfarrtor 1-19 in Renningen

Bauherr
WEG Am Pfarrtor 1-19

Architekt
Ing.-Büro für Bauinstandsetzung
Dipl.-Ing. Reiner Obermeyer

- **Baujahr**
1971
- **Modernisierung**
2015
- **Anzahl Wohneinheiten**
vorher 152 WE in 10 Häusern
nachher 152 WE
- **Wohnfläche**
vorher 12.700 m²
nachher 12.700 m²
- **Primärenergiebedarf**
Nachher Ø 84,5 kWh/(m²a)
- **Kosten**
4.692.700 € / 369 €/m² WF
- **Maßnahmen**
 - Erneuerung der Fenster und Türen
 - Austausch der Glasbausteine durch Fensterelemente
 - Dämmung der Außenwände, des Daches und der Rollladenkästen
 - Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - Optimierung der Heizanlage (hydraulischer Abgleich)



Umnutzung Scheune in Breisach

Anerkennung



Bauherr
Christa König
Tilman König

Architekt
Architekturbüro
Sennrich & Schneider GbR

- **Baujahr**
1925
- **Modernisierung**
2015
- **Anzahl Wohneinheiten**
vorher keine (Scheune)
nachher 1 WE
- **Wohnfläche**
nachher 130 m²
- **Primärenergiebedarf**
nachher 36,5 kWh/(m²a)
- **Kosten**
360.000 € / 2.770 €/m² WF

- **Maßnahmen**
 - Erhalt der charakteristischen Baumerkmale der Scheune z.B. Kalksteinfassade (Steinbreite ~50 cm) und sichtbarer Dachstuhl
 - Erneuerung der Fenster, Türen, Böden, Treppen, Sanitär- und Elektroinstallationen
 - Erneuerung und Dämmung des Daches
 - Einbau einer gedämmten Bodenplatte
 - Einbau von Innendämmung
 - Heizungsanlage erneuert durch eine Gas- Brennwert-Therme
 - Energieerzeugung mit PV-Anlage
 - Verzicht auf Balkon und Erker

Anerkennung

Wohn-, Bürohaus S43 in Stuttgart

Bauherr

Prof. Jens Wittfoht

Architekt

wittfoht architekten dba
Prof. Jens Wittfoht

▪ Baujahr

1965

▪ Modernisierung

2014

▪ Anzahl Wohneinheiten:

vorher keine (Verwaltungsbau)
nachher 1 WE

▪ Wohnfläche

nachher 396 m²

▪ Primärenergiebedarf

nachher 127,3 kWh/(m²a)

▪ Kosten

3.900.000 € / 2.460 € /m² NF

▪ Auflistung der Maßnahmen:

- Entkernung und Ertüchtigung der alten Bausubstanz und des Tragwerks
- Erneuerung der Türen, Böden, Sanitäreanlagen und Elektroinstallationen
- Glasbausteine werden durch Fensterelemente ersetzt
- Austausch fast der kompletten Fassade durch Dreifachverglasung mit neuer Brüstungshöhe und neuer Aufteilung
- Die bestehende Natursteinfassade erhielt eine Innendämmung
- Einbau einer Solaranlage und Regenwasserzisterne
- Der Garten wurde auf der Westseite tiefergelegt, für eine bessere Belichtung der unteren Etage



Weingärtnerhaus in Weinstadt

Anerkennung



Bauherr

Julia Merz
Florian Merz

Architekt

Dipl.-Ing. M. Theresia Kurz
Freie Architektin

▪ Baujahr

1451 / 1586

▪ Modernisierung

2014

- **Anzahl Wohneinheiten**
vorher keine (Stadtarchiv)
nachher 1 WE

- **Wohnfläche**
nachher 140 m²

- **Primärenergiebedarf**
nachher 131,6 kWh/(m²a)

- **Kosten**
630.000 € / 4.500 €/m² WF

▪ Maßnahmen

- Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz saniert
- Erneuerung der Fenster, Bodenaufbauten, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Die Außenwände wurden mit Innendämmung und einer Wandheizung versehen.
- Dach und Kellerdecke wurden gedämmt
- Einbau einer gasbetriebenen Kraft- Wärmekopplungs-Anlage



Anerkennung

Hof 8 in Weikersheim

Bauherr

Prof. Dr. Martina Klärle

Architekt

Architekturbüro Klärle
Dipl.-Ing. Rolf Klärle

▪ Baujahr

ca. 1800

▪ Modernisierung

2014

▪ Anzahl Wohneinheiten

vorher 1 WE + Stallungen
nachher 2 WE + Büro + Praxis

▪ Primärenergiebedarf WE

nachher 36,5 kWh/(m²a)

▪ Kosten

1.800.000 €

▪ Maßnahmen

- grundlegender Umbau einer landwirtschaftlichen Hofanlage zum Plus-Energie-Hof
- Erneuerung der Fenster, Türen, Bodenaufbauten, Sanitär- /Elektroinstallationen
- Dämmung der Außenwände, und der Kellerdecke
- Erneuerung und Dämmung des Daches
- Nutzung interner Wärmequellen
- Einsatz von LED-Technologie
- Einbau einer Grundwasserwärmepumpe
- Energieerzeugung mit PV-Anlage





Aus allen Landesteilen Baden-Württembergs gingen Bewerbungen für den Modernisierungspreis 2015 ein. Insgesamt hatte die Jury die Aufgabe unter 65 Einreichungen die besten auszuwählen. Die Jury von links nach rechts:

- Axel Kamilli (Sparda-Bank)
- Matthias Grzimek (Architektenkammer Baden-Württemberg)
- Ulrich Härle (Fachverband der Stuckateure für Ausbau und Fassade)
- Dr. Axel Tausendpfund (Haus & Grund Baden)
- Ulrich Wecker (Haus & Grund Stuttgart)
- Gerhard Hotz (SWW)
- Hans Martin Mader (Büro Mader Architekten)
- Christina Hussmann (Büro Mader Architekten)
- Jörg Bleyhl (Verlag Dieter A. Kuberski)

Impressum

Herausgeber

Landesverband Badischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Lessingstr. 10
76135 Karlsruhe
Telefon (0721) 8 31 28-0

Verlag für Hausbesitzer GmbH
Gerokstr. 3
70188 Stuttgart
Telefon (0711) 2 10 48-0

Redaktion und Gestaltung

Christina Hussmann, Mader-Architekten
Matthias Baier, Verlag Dieter A. Kuberski

Auflage

2.000 Exemplare

Mit freundlicher Unterstützung von:

HAUPTSPONSOR



PREMIUM-PARTNER



BASIC-PARTNER



Ausgelobt von den Verbandsmagazinen

