

EINE CHANCE FÜR DIE PLATTE IN HALLE

In Halle-Neustadt hat sich eine Menge in letzten Jahren getan: Vor allem der hohe Anteil an Plattenwohnungen ist von verschiedenen Bauherren oder Genossenschaften in erheblichem Umfang modernisiert bzw. saniert worden. Der Architekt, der Halle-Neustadt plante - Richard Paulick (1903 - 1979) - floh 1933 aus Deutschland und kehrte 1949 zurück. Er stieg zu einem der einflußreichsten Architekten der DDR auf. 1963 wurde er zum Chefplaner für Halle-Neustadt berufen. 1964 erfolgte die Grundsteinlegung. Eine Straße in Halle-Neustadt trägt seinen Namen

Nach ca. 30 Jahren der Nutzung waren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen längst fällig. Die EWG Hansel Wohnungs KG in Verbindung mit HELD BAU CONSULTING beauftragte die Planungsgesellschaften OBERMEYER ALBIS

Leipzig und ARCUS mit Vorbereitungs- und Ausführungsplanungen an den Wohnblöcken und den Punkthochhäusern als sogenannte erste Tranche mit ca. 1.300 Wohneinheiten in den folgenden Straßen: Richard-Paulick-Straße (Bilder 2,3), Otto-Dix-Straße, Albert-Einstein-Straße und Carl-Schorlemmer-Ring. Die zweite Tranche mit ca. 1.750 Wohneinheiten betraf die Straßen: Zerbster Straße (Bild 1), Am Bruchsee, Bodestraße und Pfäunereck.

Der Bauherr investierte in die Plattenbausiedlung Halle-Neustadt, weil er gute Chancen für deren Annahme durch die Einwohner sah: Der hohe Grünflächenanteil ist von der städtebaulichen Anlage her gut gestaltet, die Infrastruktur wurde durch die Inbetriebnahme einer Straßenbahn in Richtung City verbessert und auch die geplante Aufwertung der Einkaufs- und Freizeitangebote soll die Einwohner an ihr Wohngebiet binden.

Neben den Effekten, die aus der Senkung der Heizkosten durch die gedämmten Fassaden, neuen Wohnungsfenster und -eingangstüren kommen, haben Balkon- und Gestaltungselemente die noch eintönigen Fassaden an den Wohnscheiben und Punkthochhäusern eindeutig aufgewertet. In den Punkthochhäusern wie auch in der großen Wohnscheibe der Zerbster Straße (Bild 1) werden Pförtnerlogen sowohl in den Zwischenbauten wie auch in den Hauseingängen besetzt. Der Vermieter ging von einer durchschnittlichen Kaltmiete von ca. 9,- DM/m² nach der Modernisierung aus.

Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten in der Regel unter bewohnten Bedingungen. Dabei ist nicht alles auf einmal realisiert worden, denn der Wohnkomfort mußte erhalten bleiben. Vor allem die haustechnischen Gewerke Heizung, Sanitär in Küche und Bad, Telefon- und Sprechanlagen sowie der Aufzugsbau mußten sorgfältig und bedarfsgerecht abgestimmt werden. An den Aufzug gebundene Material- und Personentransporte wurden so koordiniert, daß auch die Mieter ihre Wohnungen erreichen konnten und dabei immer ausreichend Rettungswege vorhanden waren. Zeitweise war der Einsatz eines Aufzugsführers hilfreich, ja notwendig.

Trotz des guten Ablaufs der in den Mieterversammlungen und Modernisierungsankündigungen vorgestellten Einzelmaßnahmen blieben Unterbrechungen und Terminverzögerungen nicht aus. So standen einige Wohnungen aus den vielfältigsten Gründen nicht termingemäß zur Verfügung. Doch gerade bei den elfgeschossigen Wohnscheiben und den Punkthochhäusern ist es vor allem für die Strangsanierung wichtig, die Montagen und Funktionsproben tagfertig vollziehen zu können. Es standen auch nur vorwiegend die Sommermonate zur Verfügung.

Ähnlich vollzog sich das Wechseln der Fenster. Die Demontage der alten Fenster mußte von außen, von einer Rüstung aus, erfolgen, da das Dichtmaterial ein morinolphaltiger Teerstrick war, der asbesthaltige Bestandteile aufwies, und die Entsorgung entsprechend der TRGS 519 * sowie den Unfallverhütungsvorschriften zu erfolgen hatte. Die Mieter waren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert.

Während der Modernisierungsmaßnahmen in den Küchen und Bädern gab es erneut eine Konfrontation mit Asbestprodukten (Demontage des Zementasbestkanals im Installationsschacht und Drempeel bzw. Keller sowie der Trennwand Küche/Bad und weitere Arbeiten geringeren Umfanges). Zum Ablauf der Entsorgung von Asbestprodukten wurden die Mieter durch den Vertreter des Bauherren, der HELD BAU CONSULTING, mittels eines wohnungsbezogenen Feinablaufplanes informiert.

Die beteiligten Firmen richteten sich weitestgehend nach den Mietern, die Termine waren gut vorbereitet und in der Realisierung größtenteils sehr ordentlich organisiert. Die Aufeinanderfolge der Gewerke wie Asbestdemontage, Heizung, Sanitär, Elektro, Fliesen, Maler- und Fußbodenlegearbeiten spielte sich ein. Die stets vor Ort agierenden Bauüberwacher sorgten für eine kompakte Gesamtleistung gegenüber den Mietern.

Unsere Bautätigkeit in Halle-Neustadt betraf auch den Bereich der internen Interessenvertretung. Überaus gut hatte sich dazu das Zusammenwirken der HELD BAU CONSULTING Projektsteuerungsgesellschaft mbH mit einem Büro in der Nietlebener Straße und den Baustellenbüros der Bauüberwachung im Schorlemmer-Ring und in der Zerbster Straße bewährt. Operative und zentrale Bauleitungsrapporte waren notwendig, um so manche nicht immer durchgängig geplante Leistung zum Erfolg zu führen.

Nicht unterschätzt werden sollte die Bedeutung des Einsatzes eines Sicherheitsdienstes in großem Umfang, da alle neu gestalteten Fassaden, Treppenhäuser und Verbindungsgänge Graffiti-"Künstler" anziehen. Ihre zweijährigen Aktivitäten beendete ARCUS im Dezember 1998 an diesem Standort. Wir hoffen, unsere vielfältigen Erfahrungen auf dem Gebiet der Plattenbausanierung und der Bauüberwachung auch künftig an möglichst vielen Bau- und Modernisierungsstandorten zur Verfügung stellen zu können.

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Halbasch

* Begriffserklärung:

TRGS 519 bedeutet:

TRGS = Technische Regeln für Gefahrstoffe

519 = Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

(c) by 'halle-neustadt.info'

URL : <http://www.halle-neustadt.info>

[Das Impressum finden Sie hier](#)