

Überblick und Ziele

Die Wohnanlage Walter-Flex-Straße 9 in Bubenreuth mit 24 Wohnungen wurde im Jahr 2024 umfassend energetisch und technisch modernisiert. Ziel war es, den Gebäudestandard eines KfW-Effizienzhauses 85 zu erreichen, den Wohnkomfort dauerhaft zu verbessern und den Energie- sowie Wasserverbrauch nachhaltig zu senken. Teil des Projektes war es auch durch transparente Kommunikation und Anpassungen der Baumaßnahmen, die Einschränkungen für den Mieter möglichst gering zu halten.



Modernisierte Bauteile und Technik

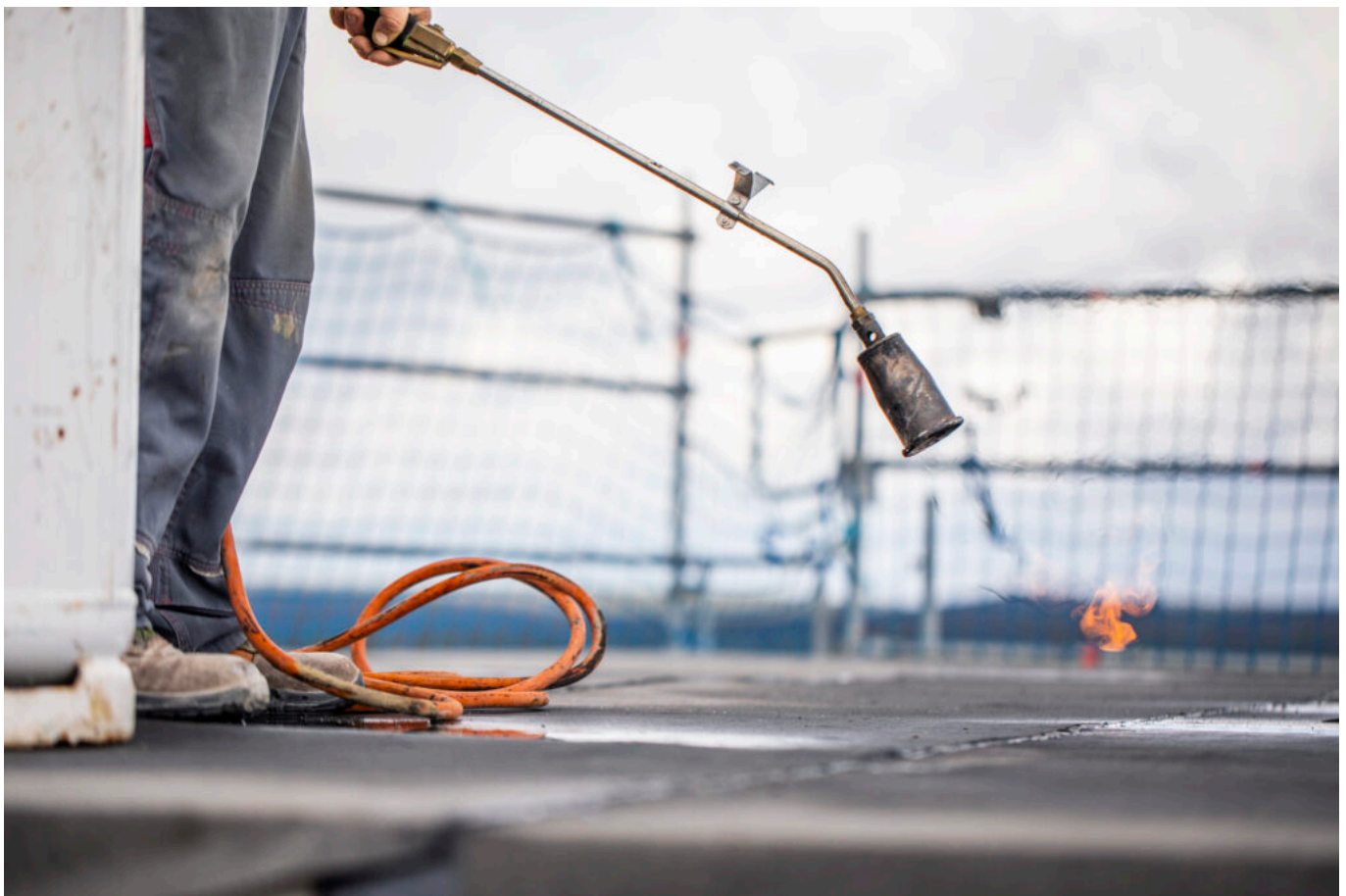
Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurden Gebäudehülle und Technik umfassend auf den neuesten Stand gebracht. Die Fassade erhielt eine hochwirksame Außendämmung, ergänzt durch eine moderne Flachdach- und Kellerdeckendämmung. Alle Wohnungs- und Treppenhausfenster wurden durch dreifach verglaste Wärmeschutzfenster ersetzt, was die Energieeffizienz erheblich steigert.

Auch im Bereich der Heiz- und Stromtechnik erfolgten wesentliche Verbesserungen: Eine Luft-

Wärmepumpe arbeitet nun im Hybridbetrieb mit einem Gas-Brennwertkessel, zusätzlich erzeugt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach umweltfreundlichen Strom. Die Heizkörper samt Thermostatventilen wurden erneuert, Warmwasser-Durchlauferhitzer bedarfsgerecht ausgetauscht und die gesamte Stromversorgung inklusive Leitungen und Zählern vollständig modernisiert.

Im Sanitärbereich wurden sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. In nicht sanierten Wohnungen erfolgte eine vollständige Badsanierung, während in bereits modernisierten Bereichen gezielte Teilrenovierungen umgesetzt wurden. Zudem sorgen neue Abluftventilatoren für ein verbessertes Raumklima.

Die Allgemeinbereiche erhielten mit frischen Anstrichen im Treppenhaus sowie sanierten Balkonen ein freundliches Erscheinungsbild. Ein besonderes Highlight ist der Austausch der kompletten Aufzugsanlage: Die neue maschinenraumlose Seilaufzugsanlage bietet mehr Komfort, Sicherheit und Effizienz.



Kosten und Fördermittel

- **Gesamtkosten:** 2,87 Millionen Euro
- **Fördermittel (Bayerisches Modernisierungsprogramm):** ca. 127.000 Euro



Kommunikation und Mietermanagement

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Modernisierungsmaßnahme war die enge und transparente Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern. Bereits vor Baubeginn wurden die geplanten Arbeiten sowie der voraussichtliche Ablauf frühzeitig angekündigt, um Unsicherheiten im Hinblick auf mögliche Lieferengpässe oder Terminverschiebungen zu vermeiden.

Während der gesamten Bauzeit standen persönliche Ansprechpartner für kaufmännische und technische Fragen zur Verfügung. Ergänzend wurde zu einer Mieterversammlung eingeladen, um offene Punkte direkt klären zu können und den Dialog zu fördern.

Auch bei der praktischen Umsetzung legte die Joseph-Stiftung großen Wert auf Mieterfreundlichkeit: Individuelle Terminpläne sowie Wohnungsbegehungen wurden auf Wunsch angeboten, umfangreiche Staubschutzmaßnahmen und regelmäßige Baureinigungen sorgten für ein sauberes Umfeld. Darüber hinaus wurden temporäre Waschräume und mobile Toiletten bereitgestellt, ebenso wie alternative Gemeinschaftsflächen, etwa Kellerräume zur Nutzung für Waschmaschinen.



Resultate und Ausblick

Mit Abschluss der Modernisierung verfügt die Wohnanlage nun über zeitgemäße Dämmung, effiziente Haustechnik und modernisierte Wohnräume.

Die Bewohner profitieren von deutlich geringeren Heiz- und Nebenkosten, verbessertem Raumklima und gesteigertem Wohnwert.



