STADT UND ZIEGEL

AUSGABE 2019

BAUKULTUR.
Bekanntes neu gedacht.
Plädoyer für die Mitte.

KOSTENEFFIZIENZ.
Seriell oder modular?
Basisdemokratisch gebaut.

IDENTITÄT.
Gegen Jahrmarktarchitektur.
Quartiere mutig neu geordnet.

03_ **BEKANNTES. NEU DENKEN.** / EDITORIAL
STEFAN JUNGK

04_ **BESSER BAUEN IN DER MITTE.** / STATEMENT
NACHVERDICHTUNG UND BAUKULTUR.
EIN BEITRAG VON REINER NAGEL

06_ **WEG VON EINWEG- UND JAHRMARKTARCHITEKTUR.** / STATEMENT
FÜR EINE L(I)EBENSWERTE STADT.
EIN BEITRAG VON STEFAN FORSTER

08_ **SPEICHERFÄHIGKEIT HÖHER BEWERTEN.** / STATEMENT
INTERNATIONAL BEACHTETES LEUCHTTURMPROJEKT BEA 2226.
EIN BEITRAG VON PROF. GERD JÄGER

10_ **ARCHITEKTUR. DETAILS. WOHNWERTE.** / PROJEKTVORSTELLUNG
RÄUME LEBENSWERT GESTALTEN.

13_ **ANLEIHE BEI GROPIUS UND MEYER.** / STATEMENT
GENERATIONENAUFTRAG DER ARCHITEKTEN.
EIN BEITRAG VON SUSANNE WARTZECK UND JÖRG STURM

14_ **BEZAHLBAR WOHNEN.** / STATEMENT
WEGE ZU MEHR KOSTENEFFIZIENZ: SERIELLES ODER TYPISIERTES BAUEN?!
EIN BEITRAG VON DIETMAR WALBERG

15_ **GROSSPROJEKT FÜR KLEINE STADT.** / PROJEKTVORSTELLUNG
STADTQUARTIER MIT ALPENPANORAMA.

18_ **PREISGEKRÖNTE ARCHITEKTUR IM BAUKASTENSYSTEM.** / PRAXISBEISPIEL
ZIEGELKONSTRUKTION AUF SCHWIERIGEM GRUND.

20_ **MITARBEITER BINDEN.** / PROJEKTVORSTELLUNG
PREISWERTER WOHNRAUM IN BALLUNGSRÄUMEN.

23_ **STARKES KONZEPT.** / STATEMENT
STADTFINKEN: PLUSENERGIEGEBÄUDE FÜR 42 FAMILIEN.
EIN BEITRAG VON OLIVER OTTE

24_ **BASISDEMOKRATISCH BAUEN.** / INTERVIEW
KOSTENSENKUNGSPOTENZIALE IM WOHNUNGSBAU LASSEN SICH SEHR GUT IN BAUGEMEINSCHAFTEN ERSCHLIESSEN.
IM GESPRÄCH MIT JIM ULRICI

26_ **BRUNO TAUT RELOADED.** / PROJEKTVORSTELLUNG
IDENTITÄTSSTIFTEND INTERPRETIERT.

29_ **GROSSE VERANTWORTUNG. KLEINE MIETER.** / INTERVIEW
IN DEUTSCHLAND WERDEN WIEDER MEHR KINDER GEBOREN.
SOZIAL VERTRÄGLICH BAUEN HEISST AUCH DIE BEDÜRFNISSE VON KLEINEN LEUTEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.
IM GESPRÄCH MIT PETER UND MARIE-LUISE ZASTROW

BEKANNTES. NEU DENKEN.

STEFAN JUNGK, PRÄSIDENT DES BUNDESVERBANDES DER DEUTSCHEN ZIEGELINDUSTRIE.

Unser Architekten-Magazin »Stadt und Ziegel«, 2018 erstmals erschienen, hat großen Zuspruch gefunden. Attraktive Beispiele aus gebranntem Ton bereichern die Diskussion um die Stadt der Zukunft mit Architekten und anderen Fachleuten. Unsere Ziele: Erfahrungen austauschen, Beispiele für Best-Practices geben und ein bestmöglicher Konsens bei Bauaufgaben.

Die Anerkennung für uns als Ziegler ist deutlich spürbar. Wir als Baustoffhersteller bringen so unseren Teil zur Lösung der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe »Bezahlbar wohnen« ein – mit innovativen Produkten, Verantwortungsbewusstsein und neuen Denkansätzen für den Dialog.

Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Baukultur sind keine Worthülsen, sondern werden belegt durch Beispiele, angereichert durch Erfahrungswerte und wissenschaftliche Untersuchungen. Wertvoll ist auch ein Blick in die Baugeschichte, zu den Bauhaus-Architekten, zu Bruno Taut und anderen, die sich sozial verträgliches Wohnen auf die Fahnen hefteten. Und das in der Mehrzahl in Ziegelbauweise.

»Probleme lassen sich nicht mit den Denkweisen lösen, die zu ihnen geführt haben.« Dieser Satz von Albert Einstein gilt auch für heute und morgen.

Die Wanderungsbewegung hat das Wohnungsangebot in Ballungsräumen dramatisch verknappt und verteuert. Es gibt zu wenig Flächen; Baunebenkosten sind exorbitant hoch. Wie kann unter diesen Umständen kostensenkend und sozial verträglich gebaut werden?

Mauerwerk aus Ziegel hält hier gut mit – die Aufwendungen liegen nachgewiesenermaßen bis zu zehn Prozent niedriger als bei anderen Bauweisen. Auch über den Lebenszyklus rechnet sich gebrannter Ton aufgrund der Wartungsarmut und Stabilität. Angesichts klimatischer Veränderungen gewinnt zudem das Wärmespeichervermögen bauphysikalisch an Wert.

In diesem Sinne wünsche ich eine anregende Lektüre

Foto: Uwe Feuerbach

Stefan Jungk ist Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Ziegelindustrie e. V., geschäftsführender Gesellschafter der JUWÖ Poroton-Werke Ernst Jungk & Sohn GmbH, Wöllstein, und Geschäftsführer von Zeller Poroton, Alzenau.

BESSER BAUEN IN DER MITTE.

NACHVERDICHTUNG UND BAUKULTUR.

Foto: Bundesstiftung Baukultur, Till Budde

Reiner Nagel,
Vorstandsvorsitzender der
Bundesstiftung Baukultur

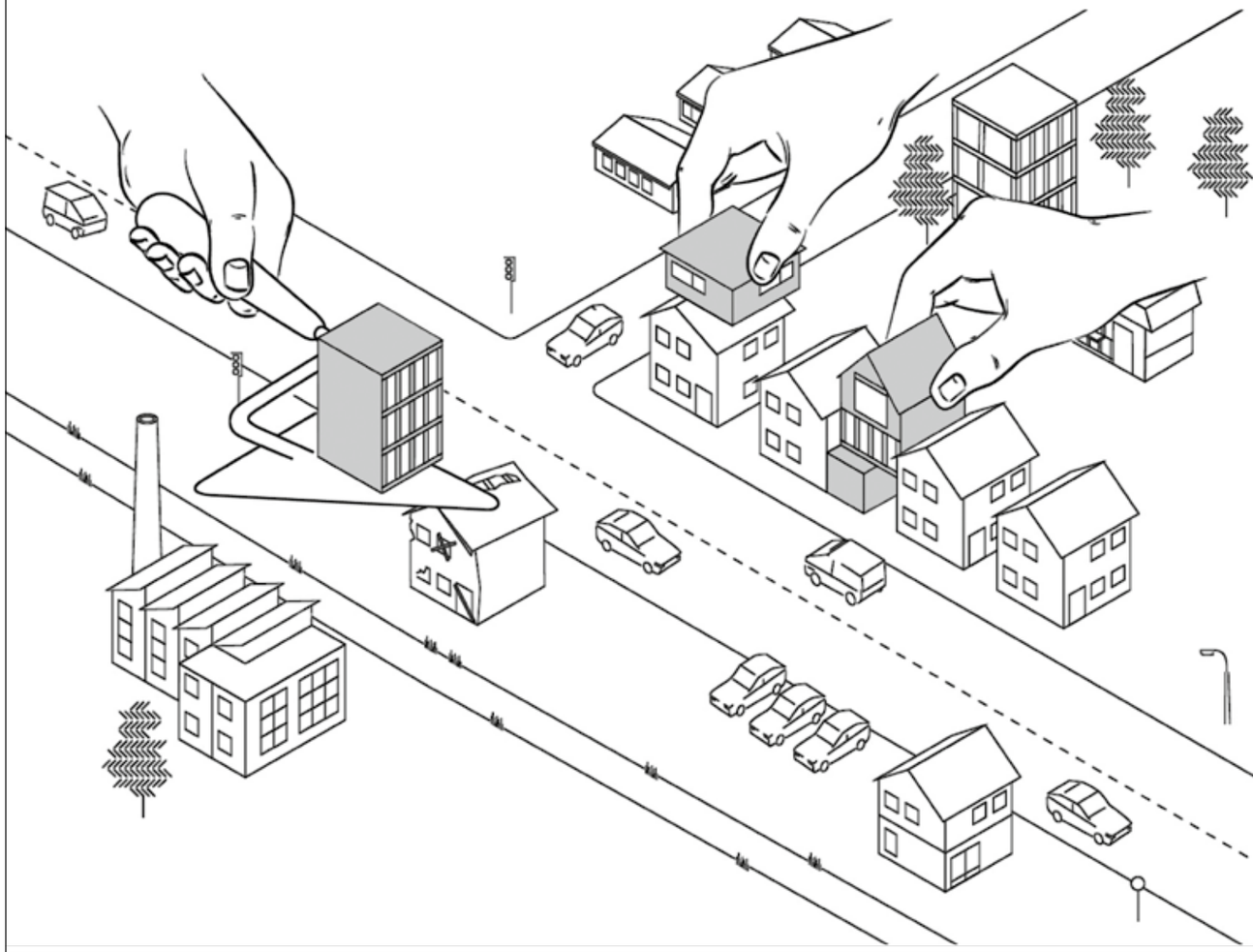
In Deutschland werden Wohnungen häufig an falschen Stellen gebaut. Auf der »grünen Wiese« entstehen mit guter Absicht, oft ohne wirklichen Bedarf, neue Einfamilienhäuser. Dadurch verschwindet das Leben aus den Ortskernen und Leerstand macht sich breit. Und – durch immer neue Baugebiete und Verkehrsräume wird jeden Tag die Fläche von 92 Fußballfeldern »verbraucht«.

Es fehlt ein Problembewusstsein zum Flächenverbrauch. Dabei gehen durch neue Baugebiete unwiederbringlich Kulturlandschaften verloren. Ortsbilder werden geschwächt und es leiden Identität sowie Charakter der gebauten Umwelt. Ein Großteil dieser Flächeninanspruchnahme geschieht außerhalb der Metropolen. Innenentwicklung ist daher nicht nur in nachgefragten Städten notwendig, sondern auch in kleineren Kommunen. Die Vitalität der Mitte und damit die Attraktivität sowie Einzigartigkeit eines Ortes entscheiden darüber, ob man wegzieht oder sich im Bestand neu engagiert.

Den Weg für Kommunen zur lebendigen, flächenschonenden Gemeinde hat die Bundesstiftung in einem Handbuch skizziert: **Praxisnahe Instrumente wie ein Flächenkataster oder eine Bodenvorratspolitik werden vorgestellt** und erläutert. Im Mittelpunkt stehen 25 Beispielprojekte aus ganz Deutschland, die durch kreative Lösungen zeigen, wie Wohnen in integrierten Lagen auch in kleineren Orten gelingen kann. Es zeigt sich, dass eine erfolgreiche Innenentwicklung Ergebnis gemeinsamer Aktivitäten ist. »Wenn Du ein Haus baust, denke an die Stadt«. Dieser bekannte Satz des Architekten Luigi Snozzi hat heute mehr Bedeutung denn je. Denn wir bauen bei der Innenentwicklung nicht nur kontextuell, sondern mittendrin. **Integriert planen und handeln heißt deshalb reden, abstimmen, Nachbarn einbeziehen und Verwaltungen auf ihre Gestaltungskompetenz ansprechen.**

Dazu bieten sich Stadtmodelle im Rathaus an, wo im Maßstab 1:500 städtebaulicher Bestand, zukünftige Visionen sowie architektonische Projekte beraten und verbessert werden können. An solche Orte können Kreativräume für baukulturelle Vermittlung und Bildung angeschlossen werden. **Gelungene Beispiele müssen Verbreitung finden und beworben werden, damit mehr Bewusstsein für gutes Bauen entsteht. Das meint auch handwerkliche Qualität und ortsgebundene Materialien.** Das Ergebnis entscheidet mit darüber, ob Menschen neue Nachbarschaften in ihrer gewohnten Alltagsumwelt akzeptieren oder – gegen den Trend – sogar als Verbesserung sehen.

Grafik: Bundesstiftung Baukultur



Ersatzneubau, Verdichtung, Aufstockung, Revitalisierung des Außenraums:
Es gibt vielfältige Möglichkeiten, die Innenstädte wieder attraktiver zu machen.

https://www.bundesstiftung-baukultur.de/besser-bauen-handbuch

WEG VON EINWEG- UND JAHRMARKT-ARCHITEKTUR.

FÜR EINE L(I)EBENSWERTE STADT.

Foto: Lisa Farkas

Statement von Dipl.-Ing. Architekt Stefan Forster. 1989 gründete er das Büro Stefan Forster Architekten, Frankfurt, das auf Städtebau spezialisiert ist.

Ein Blick auf das hiesige Baugeschehen zeigt eindrücklich, dass wir offenbar keine lebenswerten Städte mehr bauen können.
Es ist bezeichnend, dass ausgerechnet das »Leitbild der Europäischen Stadt« von Politikern und Planern für die Vermarktung der neuen Stadterweiterungen benutzt wird. Im Unterschied zur traditionellen europäischen Stadt, deren wesentliches Merkmal ein feinkörniger Städtebau mit parzellierten Blöcken ist, werden heute ganze Baublocks von einem einzelnen Investor und seinem Architekten realisiert – und dabei auch noch möglichst auffällig gestaltet. Am Potsdamer Platz in Berlin oder in Teilen der Hafencity in Hamburg lassen sich die Folgen beobachten: Das Ergebnis ist eine Aneinanderreihung von Gag-Architekturen und Egotrips, die nichts mit Stadt zu tun haben.

Ein weiteres Merkmal der europäischen Stadt ist die Nutzungsmischung.
Hier ist ein Blick ins Stuttgarter Europaviertel aufschlussreich: Wie soll bei einem Wohnanteil von nur zehn Prozent, der zudem sektoral vom Rest des Viertels getrennt ist, jemals städtisches Leben entstehen? Auf der anderen Seite gibt es aber auch Stadterweiterungen, die sich offensiv modern geben. So arbeitete man in München-Riem im Geist der klassischen Moderne scheinbar dezidiert gegen die Stadt. Entstanden ist ein reiner Siedlungsraum ohne jede stadträumliche Qualität. Der Architekturkritiker Till Briegleb betitelte etwa ein Foto des dortigen Willy-Brandt-Platzes »Mehr Menschenleere wagen«. Der Untertitel zur Heinrich-Böll-Straße lautete passend »Ansichten eines Grauens«. Diese modernen Stadterweiterungen werden von Stadtplanungsbüros geschaffen, die sich zwar stets innovativ geben, aber vor allem investorenfreundlich sind.

Fehlentwicklungen
Für mich liegt der wichtigste Grund im Verschwinden des Regulativs der öffentlichen Hand. Sie könnte zum Beispiel eine bestimmte Anzahl Grundstücke für geförderten Wohnungsbau reservieren und damit eine soziale Mischung innerhalb der Quartiere gewährleisten. Das bedeutet natürlich vom Prinzip des maximalen Verkaufspreises bewusst abzurücken. Ebenso kann letztlich nur die Politik mit der ihr angegliederten Verwaltung den Parzellenzuschnitt festlegen. Sie könnte die ›Eventisierung‹ des öffentlichen Raums eindämmen und sinnvolle Gestaltungsvorgaben machen.

Forderungen
Weg von Einweg- und Jahrmarktarchitektur – hin zu einer zusammenhängenden Ästhetik des Ganzen. Sie könnte den Architekten die nötigen Freiräume geben, statt jede Flexibilität durch Bebauungspläne von vornherein zu ersticken. Es ist absolut widersinnig, dass wir mit billigen WDVS-Fassaden künftige Berge von Sondermüll produzieren. Mit einfachen und sinnvollen Gestaltungsvorgaben, wie etwa die Ausbildung des Sockels in Massivbauweise, könnten dauerhafte Qualitäten geschaffen werden. Solange dies jedoch nicht der Fall ist, brauchen wir vor allem engagierte Architekten, die sich öffentlich einmischen in die Auseinandersetzung um qualitätsvolle Architektur – mit der Politik und nicht zuletzt auch mit den eigenen Bauherren.

Foto: Till Briegleb

Foto: Sven-Erik Tornow

Schatten und Licht im Städtebau:
Fluchtperspektive als Versprechen in München-Riem (oben). Das Leuchtturmprojekt Seestadt Aspern in Wien hingegen zeigt, wie die Stadt schon heute zukunftsfähig aussehen kann.

SPEICHERFÄHIGKEIT HÖHER BEWERTEN.

INTERNATIONAL BEACHTETES LEUCHTTURMPROJEKT BEA 2226.

Foto: Beat Presser

Prof. Gerd Jäger ist Partner bei Baumschlager Eberle Architekten und geschäftsführender Gesellschafter des Berliner Büros.

Die Fügung und Schichtung des Ziegels zum Mauerwerk ist bauteilimmanent und bis heute unverändert. Bereits vor 10.000 Jahren wurde Lehm zu Ziegelsteinen geformt, getrocknet und zur Errichtung von Gebäuden verwendet. Ziegel zählt damit neben Holz und Stein zu den ältesten, uns bekannten Baustoffen. Auch wenn die Anforderungen an seine Herstellung komplexer geworden sind, ist die Rationalisierung und der hohe Vorfertigungsgrad ein wesentliches Merkmal dieses Baustoffes.

Neben der durch das Handwerk geprägten Tradition, seiner Werthaltigkeit und kulturellen Bedeutung des Sichtmauerwerks verfügt der Mauerziegel über spezifisch technische und bauphysikalische Eigenschaften, die ihn als besonders geeigneten Baustoff qualifizieren. Seine Tragfähigkeit kann aufgrund unterschiedlicher Druckfestigkeiten exakt den jeweiligen statischen Anforderungen angepasst werden – einerseits. Andererseits variiert die Wärmeleitfähigkeit in Abhängigkeit zur Druckfestigkeit und Materialstärke.

Schönheit lässt Nähe zu, also Dichte, ins Baufachliche übertragen heißt das: Bebauungsdichte. Viele Häuser mit Sichtmauerwerk, die durch unser Büro geplant wurden, sind im historischen Kontext mit Bauten entstanden, die eine andere Materialität aufweisen. Gemeinsam verfügen sie über eine hohe soziale und gesellschaftliche Akzeptanz.

Gedoppelte Ziegelaußenwand

Im Haus BEA 2226 in Lustenau haben wir uns beide Eigenschaften zunutze gemacht. Zwei Ziegel nebeneinander bilden zusammen die Außenwand. Der innere dient im Wesentlichen der Lastabtragung der Geschossdecken, der äußere übernimmt überwiegend Dämmfunktion. Beide wirken zusammen wie ein monolithisches Bauteil. Bauphysikalische und konstruktive Nachteile, wie sie in der Regel an der Schnittstelle zwischen zwei Bauteilen auftreten, werden vermieden. Neben der tragenden und dämmenden Funktion des Ziegels haben wir insbesondere auf die Speichereigenschaften gesetzt.

Neubauten sind vielfach davon geprägt, »leicht« zu sein, beispielsweise durch abgehängte Decken, aufgeständerte Böden, Trockenbauwände im Innern, eine hochgedämmte Fassade oder Ganzglasaußenwände. Alle haben eines gemein: Sie verfügen über keine relevante Speichermasse. Sie können weder Wärme, Kühle noch Feuchtigkeit speichern, um sie später wieder an die Raumluft abzugeben.

Hohes Maß an Selbstregulierung

Hinzu kommt, dass die Temperaturleitfähigkeit einer homogenen Wand quadratisch mit der Stärke der Wand wächst. Die Oberflächentemperaturschwankung einer 75 cm starken Außenwand beträgt nur ein Zehntel einer »normalen« Außenwand. Anders ausgedrückt: Dicke Außenwände sind träge und wirken wie ein Tiefpassfilter, der kurzfristige Temperaturschwankungen nahezu völlig ausgleicht, beispielsweise beim Öffnen der Fenster zu Lüftungszwecken.

Das Ergebnis ist ein hohes Maß an Gebäudeselbstregulierung. Zusammen mit der Reduktion der Gebäudetechnik ermöglicht sie ein Maximum an Nutzungs- und Bedienungskomfort.

Foto: archphoto.inc Baumschlager Eberle Architekten

BEA 2226 in Lustenau ist ein international viel beachtetes Leuchtturmprojekt. Die Architekten von Baumschlager Eberle setzten auf die Speichermasse der gedoppelten Außenwand und konnten weitgehend auf Technik für Lüftung, Kühlung und Heizung verzichten. Für die notwendige Temperaturstabilität des Gebäudes sorgt die thermische Masse.

ARCHITEKTUR. DETAILS. WOHNWERTE.

RÄUME LEBENSWERT GESTALTEN.

Vorbildfunktion für geförderten Wohnraum in Bayern übernehmen die Liebighöfe der Stadtbau Aschaffenburg GmbH – auch dank zahlreicher architektonischer Details. Das Berliner Architekturbüro Bruno Fioretti Marquez zeichnete verantwortlich für das mit Landesmitteln ausgestattete Projekt.

Bereits durch Positionierung der beiden Gebäuderiegel fällt das Bauvorhaben auf. Die ortstypische Zeilenbebauung wurde jeweils eingeknickt – dadurch entsteht eine Klammer, die öffentliche und private Räume schafft.

Vielfalt an Grundrisstypen

Um die Wohnflächen nahe an die in Bayern geförderten Maximalflächen zu bringen, sind die Ebenen ab dem ersten Obergeschoss als Fünfspänner mit Aufzug für barrierefreien Zugang konzipiert. Die Grundrisse spiegeln sich mittig im zweiten und dritten Obergeschoss. Alle Wohneinheiten sind mit Loggien ausgestattet, die Staffelgeschosse verfügen über Dachterrassen. Die Erdgeschosswohnungen hingegen sind dem Einfamilienhaus nachempfunden – mit separaten Eingängen sowie eigenen Gärten. Mit dieser Bandbreite an Wohnungen schufen die Architekten die Voraussetzung für eine ausgewogene soziale Durchmischung des Quartiers. Unterstützt wird diese Idee durch einen Concierge-Service als zentraler Anlaufstelle und eine, von allen nutzbare Gästewohnung.

Grafik: bfm architekten, Berlin

Lageplan

Foto: Stefan Müller

Der geschützte Raum zwischen den Gebäudezeilen dient als Gemeinschaftsfläche. Durch die innenbündige Anordnung der Fenster entsteht eine tiefe Laibung, die den monolithischen Charakter der Baukörper aus Ziegeln betont.

LIEBIGHÖFE, MITSCHERLICHWEG UND SIEMENSWEG, ASCHAFFENBURG

NEUBAU MIT **4** GESCHOSSEN, **90** WOHNEINHEITEN, GÄSTEWOHNUNG, CONCIERGE-SERVICE

BAUHERR:
STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH,
ASCHAFFENBURG

ARCHITEKTURBÜRO:
BRUNO FIORETTI MARQUEZ ARCHITEKTEN,
BERLIN, WWW.BFM.BERLIN

TRAGWERKSPLANER:
IFB FROHLOFF STAFFA KÜHL ECKER. BERATENDE INGENIEURE PARTG MBB,
BERLIN, WWW.IFB-BERLIN.DE

BAUUNTERNEHMEN:
GLÖCKLE HOLDING GMBH,
SCHWEINFURT,
WWW.GLOECKLE-BAU.DE

BAUZEIT:
2015 – 2017

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
6.642 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
13.921 m²

BAUKOSTEN:
14,5 MIO. €

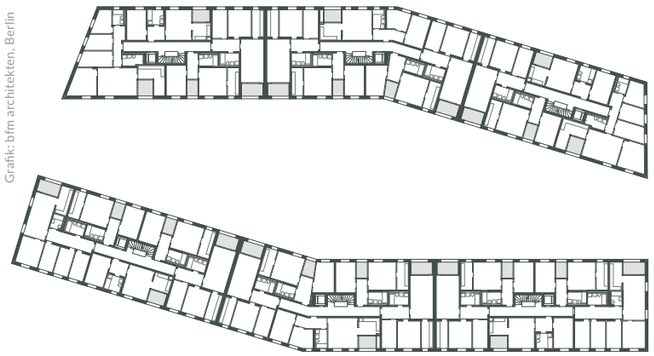
KONSTRUKTION:
MASSIVBAUWEISE, MONOLITHISCHE AUSSENWAND AUS **DÄMMSTOFFGEFÜLLTEN ZIEGELN**
IN WANDSTÄRKE **42,5 cm**

ENERGETISCHER STANDARD:
EFFIZIENZHAUS
NACH ENEV 2014

Detailreiche Fassadengestaltung
Die innenbündige Anordnung der Fenster betont den monolithischen Charakter der Baukörper, errichtet mit dämmstoffgefüllten Ziegeln. Für die Fassade wurde mineralischer Kratzputz verarbeitet, für die Fensterlaibungen und -einfassungen dagegen feiner Putz, beides in Hellgrau. Die Fensterbänke setzen diesen Farbton mit einem überraschenden Detail fort: Betonwerkstein. Dagegen kontrastieren die Stulpfenster farblich in einem leichten Grünton. Die Ziegellaibungen der Eingangstüren sind an einer Seite jeweils schräg ausgeführt und mit handgefertigten Verblenderriemchen im Dünnformat mit einer grünlich eingefärbten, transparenten Glasur umschlossen. Durch ihren imperfekten Ausdruck setzen sie sich von der homogeneren matten Putzoberfläche ab. Die grün gefliesten Bereiche werden im Sockel der Straßenseite sowie in den Durchgängen der Gebäuderiegel fortgeführt. Mit diesem einfachen Mittel entsteht eine ästhetisch ansprechende Straßenfassade, die das Prinzip der Trennung öffentlicher Räume – Gebäudeaußenkante – von privaten Räumen – Gebäudeinnenkanten – fortführt. »Dies alles mögen Details sein, auf die man aus Kostengründen auch hätte verzichten können«, sagt Architekt Piero Bruno, Bruno Fioretti Marquez. »Aber solche Details entscheiden letztlich darüber, ob sich ein Wohngebäude positiv hervorhebt, ob es Wohlfühlräume schafft. Genau dies ist ja das Ziel des Projekts Liebighöfe.«

Foto: Deutsche Poroton / Matthias Rotter

Details ästhetisieren die Straßenfassade: Die schräg ausgeführten Laibungen der Eingänge sowie der Sockelbereich sind wartungsarm gefliest. Farbe und Materialität der grün glasierten Verblenderriemchen setzen einen Akzent zur hellgrauen Lochfassade.



Grafik: bfm architekten, Berlin

Grundriss Obergeschoss

ANLEIHE BEI GROPIUS UND MEYER.

GENERATIONENAUFTRAG DER ARCHITEKTEN.

Immer wieder diskutiert die Öffentlichkeit **Potenziale seriellen und modularen Bauens,** denken wir nur an die Großsiedlungen der 1960er-Jahre. Aktuelle Hintergründe für diese derzeitige »kommunikative Welle« sind die großen Defizite im bezahlbaren Wohnungsbau sowie die immens gestiegenen Kosten. Bereits die Bauhausdirektoren Walter Gropius und Hannes Meyer haben sich zu ihrer Zeit damit befasst und wegweisend Lösungen hervorgebracht. Beide haben das Bauen immer im gesellschaftlichen Kontext gesehen und somit gleichzeitig stadtplanerische und soziale Verantwortung übernommen. Gleiches gilt beispielsweise auch für das Projekt »Neues Frankfurt« von Ernst May aus den 1920er-Jahren. Auch hier lohnt es nach Anleihen für den eigenen Planungsprozess zu suchen.

Wir im BDA sind der Auffassung, serielles Bauen bringt nur in Großsiedlungen relevante Einspareffekte. Aber wollen wir diese Riesenprojekte wirklich? »Normale« Wohnungsbauvorhaben bewegen sich in ganz anderen Größenordnungen. Der BDA geht davon aus, dass sich die Kostenreduzierungspotenziale bei durchschnittlich fünf Prozent bewegen, mehr nicht. Daher sollte der Fokus auf Nachverdichtung und Sanierung vorhandener Substanz liegen. Grund und Boden kommunaler Wohnungen muss nicht neu gekauft werden. Welch ein beträchtlicher Einsparfaktor! Und zudem müssen nicht so hohe Auflagen im Bestand erfüllt werden, die die Preise im Neubau exorbitant nach oben treiben – durch unendlich viele Normen und steigende Planungsaufwendungen.

Modulares Bauen hingegen bietet im Zusammenhang mit neuen Fertigungstechnologien die Möglichkeit, flexible Wohnlösungen für unterschiedliche Bedarfe zu entwickeln – zugeschnitten auf das Einzelprojekt. Also städtebaulich anzubinden und sozial zu durchmischen: alt, jung, Singles und Familien. Damit übernehmen wir als Architekten einen Generationenauftrag.

Foto: Walter M. Rammler

Susanne Wartzeck und Jörg Sturm gründeten 1995 das Büro Sturm und Wartzeck GmbH Architekten BDA, Innenarchiteken.
Susanne Wartzeck ist Mitglied des Präsidiums BDA-Bund.

BEZAHLBAR WOHNEN.

WEGE ZU MEHR KOSTENEFFIZIENZ: SERIELLES ODER TYPISIERTES BAUEN?!

Foto: Arge Kiel

Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel

Bauliche Lösungen in Serie erscheinen vernünftig zur Kostensenkung. Serielles Bauen mit wirtschaftlichen Effekten lebt jedoch von Skaleneffekten – diese erzielt man nur durch Masse. Mehrheitlich entstehen auf dem Mietermarkt mittelgroße Gebäude mit etwa zwölf Einheiten, die aktuellen Marktanforderungen sowie heutigen Komfort- und Qualitätsansprüchen unterschiedlicher Nutzer entsprechen. Dies muss nicht im Widerspruch zu serieller Fertigung stehen. Es steht aber im Widerspruch zum Versuch industrialisierter Produktionsweisen. Viel eher passen typisierte Gebäude und Grundrisse, also auch modulare Formen, zum Wohnungs- und Städtebau.

Typisiertes Bauen nimmt in der Regel flexibler Standortanforderungen auf als serielle Bauweisen. Ein Detail, ein Bauelement, das sich wiederholt, muss in sich stimmig sein und auch regionalen baukulturellen Ansprüchen genügen. Unsere Erfahrung: Architektonische Qualität entsteht nicht allein durch Individualisierung, wie sie auch nicht durch serielle Produktion zwangsläufig leiden muss. Sie muss sich an städtebaulichen Leitbildern messen lassen.

Einspareffekte durch serielles Bauen sollten nicht überschätzt werden. Insbesondere in Schleswig-Holstein konnten wir mit Typengebäuden und -bauteilen hoher Marktdurchdringung nachweisen, dass zwar Einsparungen bis zu 15 Prozent möglich sind. Allerdings hat die Primärkonstruktion des Gebäudes einen immer geringeren Anteil an den Kosten. Die Optimierungsoptionen der reinen Bauwerkserstellung sind eingeschränkt durch die Vielzahl qualitativer Standards, normativer und gesetzlicher Anforderungen sowie Projektspezifika. Serielle Bauweisen wirken sich insbesondere kostenmäßig aus, wenn sie die technische Ausstattung unserer Gebäude sowie Teile der Ausbaugewerke umfassen – immer hochgerechnet auf mehrere hundert Wohnungen.

Rationalisierung wird Erfolg bringen. Dafür muss der gesamte Entstehungsprozess einschließlich Genehmigungsphase sowie Zusammenspiel aller Akteure analysiert und optimiert werden. Mauerwerksbau erweist sich dabei als wirtschaftlichste Konstruktionsart. Intelligent gemacht, besitzt insbesondere die monolithische Außenwand deutliche Rationalisierungsvorteile.

GROSSPROJEKT FÜR KLEINE STADT.

STADTQUARTIER MIT ALPENPANORAMA.

In Lindenberg (Westallgäu) realisierten Hammer und Pfeiffer Architekten für die IVG Lindau ein außergewöhnliches Stadtquartier in bester Lage.

Innenstadtnah und in gewachsener ruhiger Wohnlandschaft wurde dieses städtebauliche Großprojekt für die 11.000 Einwohner zählende Kommune realisiert. In bester Lage entstanden hier 60 Wohnungen sowie sechs Doppelhaushälften. Das Investitionsvolumen betrug rund 15 Millionen Euro.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Modern, nachhaltig und gut integriert sollte das Quartier sein, so lauteten die Anforderungen des Bauherrn. Mit der Stadt Lindenberg wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, um Architektur, Ökologie und Infrastruktur in Einklang zu bringen. In zwei Jahren Bauzeit wurden rund 6.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche auf einem Grundstück von 10.000 Quadratmetern entwickelt.

Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Areal befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit dezenter Gewerbeansiedlung. Sieben Gebäude bilden das Ensemble »Alpenpanorama«. Dank Hanglage mit bester Weitsicht konnten alle Wohneinheiten nach Süden ausgerichtet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft wachsen davor Wiesen und Bäume. Die vier Mehrfamilienhäuser wurden als moderne Kuben mit Flachdach ausgearbeitet. Die beiden oberen Stockwerke springen um mehrere Meter zurück, sodass eine Terrasse entsteht. Beide Gebäudeseiten werden zusätzlich von vorspringenden Quadern flankiert, sodass sich eine weitere Terrassenfläche ergibt.

Verkehrsberuhigtes Areal

Die Doppelhaushälften wurden als längliche Quader mit flachen Satteldächern geplant. Fensterbänder belichten die obere Etage auf der gesamten Gebäudelänge in Richtung Südosten. Über zwei Zufahrtsstraßen werden alle Hauseingänge komfortabel erschlossen. Doppelhaushälften wie Mehrfamilienhäuser verfügen über Tiefgaragen, die unauffällig in den Hang integriert wurden.

AM DÜRRENBÜHL 1–7 UND 2–12
88161 LINDENBERG

NEUBAU VON **4** MEHRFAMILIEN-HÄUSERN MIT **60** WOHNEINHEITEN UND **6** DOPPELHAUSHÄLFTEN, ALLE MIT TIEFGARAGE

BAUHERR:
IVG GMBH,
LINDAU

ARCHITEKTURBÜRO:
HAMMER PFEIFFER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB, LINDAU, WWW.ARCH.LI

TRAGWERKSPLANER:
INNOPLAN GMBH,
OPFENBACH,
WWW.INNOPLAN-GMBH.DE

BAUUNTERNEHMEN:
KUTTER GMBH & CO. KG BAUUNTERNEHMUNG,
MEMMINGEN, WWW.KUTTER.DE

BAUZEIT:
2016 – 2018

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
ca. 10.000 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
ca. 6.000 m²

WOHN- UND NUTZFLÄCHE:
5.000 m²

BAUKOSTEN:
15 MIO. €
INVESTITIONSVOLUMEN

KONSTRUKTION:
MASSIVE AUSSENWÄNDE IN ZIEGEL

ENERGETISCHER STANDARD:
KFW-EFFIZIENZHAUS 70

Foto: Mein Ziegelhaus / Gerd Schaller

Südansicht der Wohnanlage in Lindenberg. Alle 60 Wohneinheiten verfügen über eine Aussicht mit Alpenpanorama.

Nachhaltig dank Ziegel

Im Fokus der Planer standen neben zeitgemäßer Wohnarchitektur auch Wertbeständigkeit und die Verwendung natürlicher Rohstoffe aus der nahen Umgebung. Basis der Bausubstanz bilden daher Ziegel. »Sie sind auch heute noch der beliebteste Wandbaustoff am Bau, da praktisch alle Anforderungen für den modernen Geschosswohnungsbau wie individuelle Grundrisse und Gebäudeformen möglich sind«, so die Architekten. »Ohne chemische Zusatzstoffe hergestellt, gilt gebrannter Ton als besonders wohngesund. Seine natürlichen Dämm- und Speichereigenschaften sowie die Fähigkeit, Feuchtigkeitsspitzen auszugleichen, sorgen stets für ein angenehmes Wohnraumklima. Das war unseren Bauherrn wichtig.«

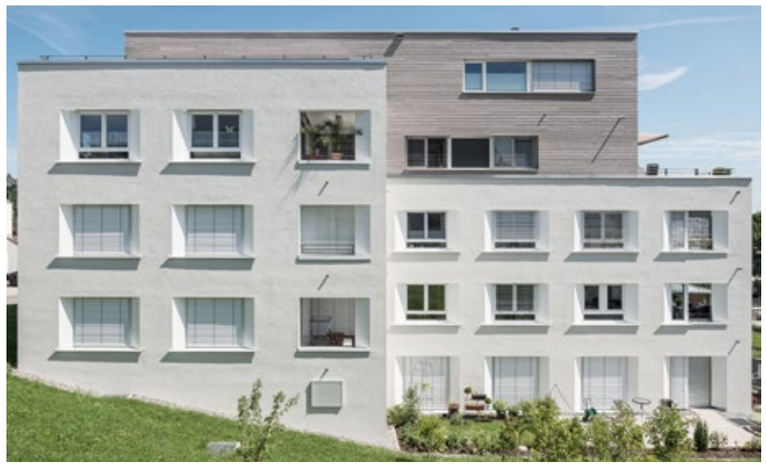


Foto: Mein Ziegelhaus / Gerd Schaller

Die Hanglage setzte bestimmte Prämissen für die Planung. Durch das Staffelgeschoss und seitlich vorspringende Quader entstanden eine angenehme Gliederung des Baukörpers und zusätzliche Terrassen.

Energieeffizient in die Zukunft

Die gesamte Wohnanlage wird autark mit einer modernen Holzpellet-Anlage beheizt. Dank Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und massiver Ziegelbauweise konnte ein niedriger Primärenergiebedarf von 34,8 kWh/m²a erreicht werden. Planer und Bauherr sind sich einig: Die Ansprüche an Nachhaltigkeit, Ökologie, Werthaltigkeit und moderne Wohnarchitektur konnten mit dem Baustoff Ziegel am besten realisiert werden.

Lageplan

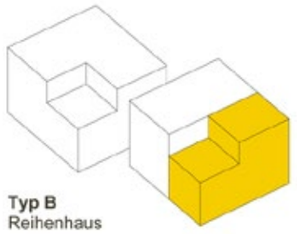
Grafik: hammer pfeiffer architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB

PREISGEKRÖNTE ARCHITEKTUR IM BAUKASTENSYSTEM.

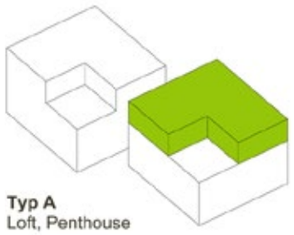
ZIEGELKONSTRUKTION AUF SCHWIERIGEM GRUND.

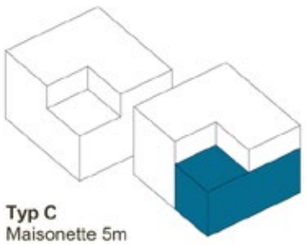
Das Architekturbüro Sturm und Wartzeck erhielt für das Projekt Horasbrücke den Preis der hessischen Landesinitiative Baukultur im Rahmen des Wettbewerbs »Zusammen gebaut – Wohnen: bezahlbar, vielfältig, attraktiv«.

Das Siedlungswerk Fulda eG baute in den Fulda-Auen eine attraktive Wohnanlage mit 39 Einheiten. Auflage für das Projekt Horasbrücke: ein Mix verschiedener Wohnungstypen innerhalb der Kubatur. Konzipiert wurden sechs Gebäude nach einem Baukastensystem mit wirtschaftlichen Spannweiten. Durch Wiederholungen der Module senkte sich der Planungsaufwand. Die versetzte Anordnung schafft hohen Wohnwert und ausreichend Privatsphäre. Die Flächen reichen von 55 Quadratmetern der Single-Wohnung bis zu 145 Quadratmetern für das Reihenhaus.



Jeweils versetzte Gebäudehälften gruppieren sich um den Erschließungskern mit Treppe und Aufzug. Innen liegende Wohnungen sind so barrierefrei. Durch zwei zusätzliche seitliche Eingänge konnten Maisonette-Wohnungen oder ein Reihenhaustyp ausgebildet werden. Wird die Etage nicht geteilt, entsteht eine große durchgängige Wohnung. Außen liegende Erdgeschosswohnungen haben einen seitlichen Eingang.





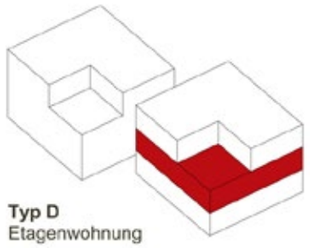
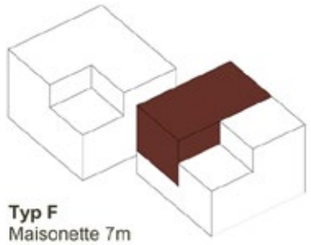


Foto: Deutsche Poroton/Wolfgang Fallier

Die versetzte Anordnung der Module schafft hohen Wohnwert durch individuelle Grundrisse, Freisitze und nicht einsehbare Privatsphäre.

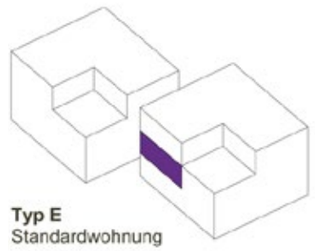
Da das Quartier in einer Auenlandschaft mit moorigem Untergrund liegt, mussten Schotterstopfsäulen gesetzt werden. **Durch sein vergleichsweise geringes Gewicht eignete sich der gefüllte Ziegel besser für die Verarbeitung** auf dem schwierigen Untergrund als alternative Baustoffe. Die regionale Verfügbarkeit half Kosten zu minimieren.



Frank Nieburg, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerks Fulda: **»Mit dem Baukastensystem erreichen wir eine für die Siedlung belebende soziale Durchmischung über alle Lebensphasen hinweg. Alle Bewohner besitzen lebenslanges Nutzungsrecht – bei Nettokaltmieten von 5,73 bis 7,64 Euro pro Quadratmeter.«**

Foto: Deutsche Poroton/Wolfgang Fallier

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen seitlichen Eingang und Mietergärten.



Grafik: Architekturbüro Sturm und Wartzeck

MITARBEITER BINDEN.

PREISWERTER WOHNRAUM IN BALLUNGSRÄUMEN.

Die Gemeinde Neubiberg profitiert zwar vom wirtschaftlichen Erfolg der Region München, bezahlbarer Wohnraum wird aber zunehmend rar. Um kommunale Mitarbeiter zu binden, initiierte sie ein Bauprojekt auf Gemeindeland. Bei der Eingliederung der Baukörper in das gewachsene Umfeld bewiesen die Planer von Höss, Amberg und Partner Fingerspitzengefühl.

Für Bedienstete konzipierte Wohnanlage

Für die Wohnungen wurde ein durchschnittlicher Mietpreis von nur 9,50 Euro pro Quadratmeter kalt anvisiert. Reserviert für Mitarbeiter der Gemeinde und sozialer Einrichtungen – wie zum Beispiel Kitas – wurden 28 Wohnungen. Bei den restlichen Einheiten lag das Belegungsrecht für die ersten 15 Jahre beim Landkreis München, der das Projekt finanziell förderte.

Städtebaulich markante Architektur

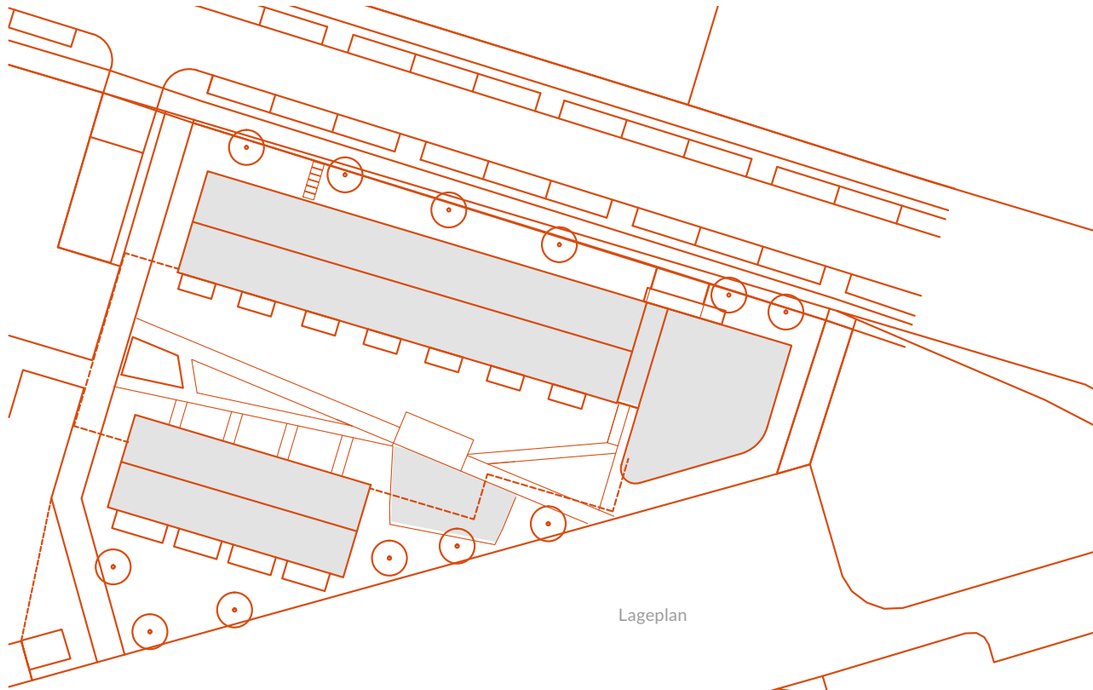
Der Entwurf von Architekt Peter Flickinger sah einen parallel zur Äußeren Hauptstraße angeordneten dreistöckigen Riegelbau vor, der über einen Zwischenbau in einen fünfgeschossigen Kopfbau mündet. Im hinteren Bereich wurden zudem zweigeschossige Reihenhäuser mit vier Maisonette-Wohnungen eingeplant. Einen städtebaulich markanten Blickfang bildet der fünfgeschossige Kopfbau. Befürchtungen einzelner Gemeinderatsmitglieder, dieser könne durch seine Höhe zu dominant wirken, erwiesen sich als unbegründet. Für eine kostengünstige Aufwertung der Fassade sorgen horizontale und vertikale Farb- und Putzbänder.
Die Häuser verfügen über 21 Zweizimmer-, zehn Dreizimmer- und vier Vierzimmer-Maisonette-Wohnungen. – jede mit einem großzügig dimensionierten Freisitz als Terrasse, Balkon oder Loggia. Die einzelnen Wohnungen sind durch Laubengänge erschlossen – über zwei abgeschlossene Treppenhäuser und einen Aufzug.

Solide monolithische Bauweise

Bei der Konstruktion setzten die Planer auf Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Wartungsarmut und Förderfähigkeit nach KfW-Energieeffizienzstandard 55. Die Wahl fiel auf massives, monolithisches Ziegelmauerwerk in einer Stärke von 42,5 Zentimetern. Beidseitig verputzt hat die Außenwand einen Wärmedurchgangskoeffizienten von nur 0,225 W/(m²K). Dank hoher Druckspannung von 1,9 MN/m² bietet die monolithische Ziegelkonstruktion auch für den Fünfgeschosser sichere Tragfähigkeit.

Foto: Büro Höss Amberg + Partner

Der dreigeschossige Riegelbau bietet attraktive Wohnungen.



Grafik: Büro Höss Amberg + Partner

Lageplan

ÄUSSERE HAUPTSTRASSE 5 UND 5A,
85579 NEUBIBERG

NEUBAU DES QUARTIERS MIT **31** ZWEI- UND DREIZIMMERWOHNUNGEN, **4** VIERZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNGEN, KOPFBAU MIT **5** GESCHOSSEN

BAUHERR:
BML BAU SERVICE GMBH, BAUGESELLSCHAFT MÜNCHEN-LAND GMBH,
HAAR, WWW.BML-ONLINE.DE

ARCHITEKTURBÜRO:
HÖSS AMBERG + PARTNER ARCHITEKTEN MBB, MÜNCHEN,
WWW. HAP-ARCHITEKTEN.DE

TRAGWERKSPLANER:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK GBR,
SEEFELD, WWW.IB-ASTER.DE

BAUUNTERNEHMEN:
M. HASEITL BAUGESELLSCHAFT MBH & CO. BETRIEBS KG,
SCHONGAU, WWW.HASEITLBAU.DE

BAUZEIT:
2017 – 2018

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
2.723 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
1.086 m²

WOHNFLÄCHE:
2.340 m²

BAUKOSTEN:
ca. 6 MIO. €, BRUTTO
(KOSTENGRUPPE 3 + 4)

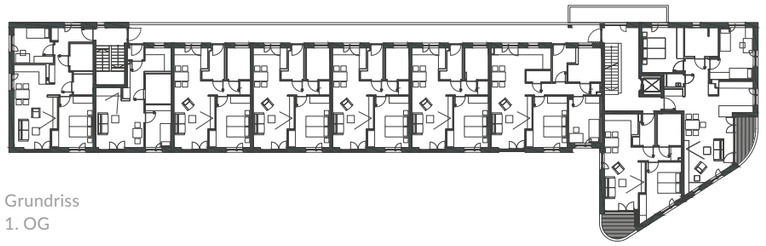
KONSTRUKTION:
MASSIVE AUSSENWÄNDE MIT DÄMMSTOFFGEFÜLLTEN ZIEGELN, 42,5 cm

ERMITTELTER JAHRESENERGIEBEDARF:
EFFIZIENZHAUS
LÄNGSBAU CIRCA 78,8 KWH/m²A

Schall- und Hitzeschutz inklusive
Angesichts der Nähe zur S-Bahn spielte zudem guter Schallschutz der Außenbauteile eine wichtige Rolle. Ein Schallschutzgutachten ergab, dass das ermittelte resultierende Schalldämm-Maß (Wand, Fenster, Lüftungselement) den geforderten Lärmschutzwert von 42 dB nach DIN 4109 erfüllt.
Das massive Ziegelmauerwerk hat dank seiner hohen Wärmespeicherfähigkeit auch positiven Einfluss auf den sommerlichen Hitzeschutz. Übermäßige Sonnenwärme wird tagsüber zwischengespeichert und erst während der kühleren Stunden, in denen wieder gelüftet werden kann, an den Innenraum abgegeben.

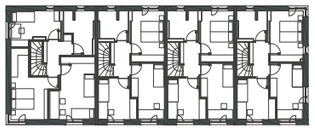
Foto: Unipor-Ziegelgruppe

35 Wohneinheiten errichtete die Kommune Neubiberg auf eigenem Bauland, um zum größten Teil für eigene Bedienstete bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Mit 9,50 Euro pro Quadratmeter kalt liegt die Miete der Zwei- und Dreizimmerwohnungen deutlich unter dem Durchschnitt der Region.



Grafik: Büro Höss Amberg + Partner

Grundriss
1. OG



STARKES KONZEPT.

STADTFINKEN: PLUSENERGIEGEBÄUDE FÜR 42 FAMILIEN.

Wie baut man für 42 Parteien einer Baugemeinschaft auf einer Brache mit 145 Metern Straßenfront? Vorgaben im Wettbewerb des Hamburger Senats waren: mindestens Passivhaus-Standard und Einhaltung der Traufhöhe. Zum Erfolg unserer Einreichung trug eine eigene Studie zum früheren Hamburger Stadthaus bei, die wir zur Büroeröffnung 2011 als »Kreativkapital« angearbeitet hatten.

Die Fassade der Reihenhäuser zur Straße, hier übrigens Gemeinschaftseigentum, nimmt darauf Bezug – unter anderem mit farbigen Klinkern, zweigeschossigen Erkern und überhöhten Natursteinportalen. Sechs Haustypen sorgen für Vielfalt und ein harmonisches Ganzes. In den 22 Reihen- und Doppelhäusern entstanden 42 Wohneinheiten, unterschiedlich groß und in der Mehrzahl als Maisonette. Heute leben mehr als 60 Kinder in der Anlage, der Gemeinschaftsgarten wird also täglich genutzt. Sonderlösungen für Eigentümer gab es nur bei der Anordnung der Trockenbauwände sowie den Wand- und Bodenbeschichtungen.

Das Budget konnte dafür in ein Energie- und Nutzkonzept gesteckt werden, das auf Dauer Komfort, niedrige Kosten für Warmwasser, Heizung und Klimatisierung garantiert – beispielsweise durch Nutzung von Abwasserwärme, Erdkühle oder Photovoltaik. Detailsorgfalt bei Planung und Errichtung half, den Plusenergiehaus-Standard zu erreichen. Die Tiefgarage, ebenfalls Gemeinschaftseigentum, wurde nur durch eine Scherenhubbühne möglich. Conplan hat dieses Projekt konstruktiv moderiert, sodass wir uns und die Kollegen von der Arge Mudlaff & Otte / Studio Witt / MoRe Architekten immer auf konkrete Entscheidungsvorlagen verlassen konnten.

Foto: LRZ/Christoph Große

Dipl.-Ing. Architekt Oliver Otte vom Hamburger Büro Mudlaff & Otte Architekten PartGmbB zeichnete verantwortlich für die Koordination in der Arge und betreute das eigene Baufeld.

Foto: StadtFinken / Sebastian Glombik

Sorgfalt im Detail: Sowohl bei der Materialkombination von Klinker und Naturstein. Passend zu Jura und Kalkstein wurde der jeweilige Verblender in Farbe und Format ausgesucht.

BASISDEMOKRATISCH BAUEN.

KOSTENSENKUNGSPOTENZIALE IM WOHNUNGSBAU LASSEN SICH SEHR GUT IN BAUGEMEINSCHAFTEN ERSCHLIESSEN.

Im Gespräch mit Jim Ulrici, Prokurist, Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg

Foto: LRZ/Christoph Große

»SEIT GRÜNDUNG HAT CONPLAN MEHR ALS 70 PROJEKTE MIT ÜBER 2.000 PARTEIEN ENTWICKELT UND BETREUT – AUCH ALS SPEZIALIST FÜR NACHBARSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE. WOHER RÜHRT DIE WACHSENDE NACHFRAGE?«

»Der Großraum Hamburg ist ein teures Pflaster. Bauwillige suchen nach Möglichkeiten, als Eigentümer in der Gemeinschaft Projekte mitzuentwickeln. Ihr Ziel: Durch Lage und Ausstattung Kosten mitzubestimmen. Hamburg hat klare positive Vorstellungen zu dieser Basisdemokratie im Wohnungsbau. Es gibt sogar eine aktive behördliche ›Agentur für Baugemeinschaften‹. Regelmäßig finden Koordinierungsrunden statt, die in einen offenen Erfahrungsaustausch münden. Dadurch konnten die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften und Genossenschaften enorm verbessert werden. Zum Beispiel stellt der Senat 20 Prozent aller kommunalen Grundstücke speziell für Baugruppen oder Kleinstgenossenschaften. Für die Hafencity sogar unter dem Marktwert, dafür aber mit langen Bindungsfristen, um jeglicher Spekulation vorzubeugen.«

»WAS MACHEN SIE ANDERS?«

»Wir betreuen die Gemeinschaft von der ersten Stunde an, beraten kontinuierlich, kümmern uns um Kredite und die Abwicklung des Projekts. Anliegen ist es spekulationsfreien Wohnraum zu schaffen. Viele Fachleute sind mit Leidenschaft über Jahre beteiligt. Bis zu 50 Sitzungen allein mit der Baugemeinschaft können die Folge sein. Dabei vermeiden wir den Elternabendeffekt, den wir alle kennen. Die Baugruppenmitglieder aller Altersklassen und sozialen Schichten identifizieren sich

stark mit dem Projekt und schultern die Verantwortung gemeinsam. Es eint sie, in der Stadt leben zu wollen – häufig in gemeinschaftlicher Nachbarschaft und generationsübergreifend.«

»WO LIEGEN EINSPARPOTENZIALE?«

»Die Marge des Bauträgers fällt erst einmal weg. Weitere Potenziale liegen in der Ausstattung: Für die Preisgestaltung bei Handwerkern bringen bestimmte Mengen von Parkett oder Fliesen Vorteile für die Gemeinschaft – also durch möglichst einheitliche Standards. Auch Provisionen für Vermittler sind selten. Die Grunderwerbssteuer entfällt für den unbebauten Grundstücksanteil. Etwa zehn Prozent der Herstellungskosten lassen sich so sparen.«

»BRAUCHEN SIE MEDIATORISCHE ODER SEELSORGERISCHE FÄHIGKEITEN?«

»Gemeinschaftliche Bauprojekte, auch im subventionierten Bereich von Genossenschaften, sind anspruchsvoll und zugleich dankbar. Da gilt es auch, mal vermittelnd aufzutreten.«

»AUF WELCHE PROJEKTE SIND SIE BESONDERS STOLZ?«

»Dazu gehört die Baugemeinschaft ›StadtFinken‹, ein energetisches Pilotprojekt für Hamburg. Der Anstoß für den Wettbewerb kam vom Büro Mudlaff & Otte Architekten PartGmbB. Wir betreuten die Gemeinschaft und entwickelten das Projekt. Die 42 Einheiten in Hamburger Stadthaustypologie, in einem Riegel errichtet, sind Plusenergiegebäude.«

Foto: StadtFinken / Sebastian Glombik

Hanseatische Stadthäuser in moderner Anmutung. Die Gebäudezeile verfügt über drei Geschosse sowie ein Staffelgeschoss.

BRUNO TAUT RELOADED.

IDENTITÄTSSTIFTEND INTERPRETIERT.

Die Gartenstadt Falkenberg gehört als eine von sechs Wohnsiedlungen der Berliner Moderne zum Unesco-Weltkulturerbe. Mit zwei Neubauten am Rand schufen Anne Lampen Architekten einen zeitgemäßen Bezug zum Baudenkmal.

Im Auftrag der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG plante Bruno Taut ab 1912 die Gartensiedlung, aufgrund ihrer Farbigkeit bekannt geworden als sogenannte Tuschkastensiedlung. Die Neubauten knüpfen an die Tradition an, bezahlbares Wohnen mit qualitativ hochwertiger, identitätsstiftender Architektur zu verbinden.

Architekturtradition weiter entwickelt

Die Häuser markieren durch ihre rechtwinklige Anordnung das Entree in die Tuschkastensiedlung. Lediglich die teilweise ziegelroten Laibungen setzen einen Kontrast zur ansonsten schwarzen Fassade. »Wir orientieren uns zwar an der Taut'schen Farbtradition, setzen aber mit der Fassaden- und Dachgestaltung einen eigenen Akzent«, erläutert Susann Belitz, Projektleiterin bei Anne Lampen Architekten.
Die drei versetzt angeordneten, dreigeschossigen Kuben des Gartenhauses scheinen klassische Reihenhäuser zu sein, die die Bestandsbebauung in moderner Form fortführen. Im Inneren jedoch befinden sich insgesamt 13 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern.

Erhöhter Schallschutz

Der rechtwinklig angeordnete Kubus mit Flachdach dagegen ist ein bewusst gesetzter Bruch im Baukörper. »Das markante Gebäude erzeugt nicht nur eine Eingangssituation«, so Susann Belitz, »sondern reduziert auch die Schallübertragung in die Siedlung.« Hinzu kommt: Im Erd- und ersten Obergeschoss leben – barrierefrei und über einen Fahrstuhl erreichbar – Wohngemeinschaften von Schlaganfallpatienten. Das eingeschossige Sonderbauteil beherbergt einen großen Besprechungsraum mit Multimediaeinrichtung, Küche und behindertengerechtem WC.
Bei der Wahl des Baustoffs spielten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz eine wichtige Rolle. Die Positionierung der Baukörper sowie die Grundrisse berücksichtigten bereits diese Anforderungen. Bauherr und Architektinnen bevorzugten eine robuste, langlebige Konstruktion ohne Zusatzdämmung und entschieden sich für eine monolithische Bauweise mit dämmstoffgefüllten Ziegeln. Zusammen mit betongefüllten Schallschutzziegeln für Wohnungstrenn- und Treppenhauswände sowie Ziegel-Deckenrandschalen für die Wand-Decken-Knoten wurden die erhöhten Schallschutzanforderungen der DIN 4109 erfüllt.
René Arlitt, Projektleiter der Genossenschaft, ist sehr zufrieden: »Die Architektur der neuen Gebäude knüpft an die Bruno Tauts an und interpretiert sie zeitgemäß. Darüber hinaus erreichen wir mit dem Engagement für körperlich und geistig benachteiligte Menschen eine gute soziale Durchmischung, was sicher nicht selbstverständlich ist.«

Foto: Deutsche Poroton / Lon Godin

Das Gartenhaus mit seinen drei versetzten Kuben knüpft an die historische Reihenhausbebauung an und interpretiert sie skulptural – ohne Dachüberstände.

NEUES WOHNEN IN DER GARTENSTADT FALKENBERG

2 RECHTWINKLIG ANGEORDNETE DREIGESCHOSSIGE NEUBAUTEN, **1** REIHENHAUSTYP, **1** FLACHDACHBAU. **18** WOHNEINHEITEN, DAVON **2** WOHNGEMEINSCHAFTEN FÜR SCHLAGANFALLPATIENTEN.

BAUHERR:
BERLINER BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT VON 1892 EG,
BERLIN, WWW.1892.DE

ARCHITEKTURBÜRO:
ANNE LAMPEN ARCHITEKTEN BDA,
BERLIN, WWW.ANNE-LAMPEN.DE

LANDSCHAFTSPLANUNG:
DAGMAR GAST LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA,
BERLIN, WWW.DAGMARGAST-LA.DE

BAUUNTERNEHMEN:
DOMOPLAN BAUGESELLSCHAFT MBH,
BERLIN, WWW.DOMOPLAN.NET

SCHALLSCHUTZ:
MÜLLER-BBM GMBH,
BERLIN, WWW.MUELLERBBM.DE

STATIK:
INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR TRAGWERKSPLANUNG UND BAUKONSTRUKTION GBR.,
BERLIN, WWW.HHT-BERLIN.DE

BAUZEIT:
2016 – 2017

WOHNFLÄCHE:
1.580 m²

BAUKOSTEN:
4,2 MIO. €,
(KG 300 + 400)

KONSTRUKTION:
MONOLITHISCHE ZIEGELBAUWEISE MIT DÄMMSTOFFGEFÜLLTEN ZIEGEL IN DER STÄRKE **42,5 cm**

BESONDERHEIT:
ERHÖHTER SCHALLSCHUTZ
GEMÄSS DIN 4109

Foto: Deutsche Poroton / Lon Godin

Die Neubauten von Anne Lampen Architekten markieren das Entree in die Berliner Weltkulturerbesiedlung Gartenstadt Falkenberg des legendären Architekten Bruno Taut.

Grundriss Erdgeschoss

Grafik: Anne Lampen Architekten BDA, Berlin

GROSSE VERANTWORTUNG. KLEINE MIETER.

IN DEUTSCHLAND WERDEN WIEDER MEHR KINDER GEBOREN. SOZIAL VERTRÄGLICH BAUEN HEISST AUCH DIE BEDÜRFNISSE VON KLEINEN LEUTEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

Foto: Tom Körber, Kiel

Peter und Marie-Luise Zastrow, Büro Zastrow + Zastrow Architekten + Stadtplaner PartGmbB, Kiel: »Wir betreiben Architektur und Stadtplanung mit professioneller Leidenschaft in allen Leistungsphasen.«

»SCHAUT MAN UNTER DEM STICHWORT ›WOHNEN MIT KINDERN‹ INS INTERNET, PLATZIEREN SICH RATGEBER ZUR MÖBLIERUNG ODER BEISPIELE VON BAUGEMEINSCHAFTEN FÜR GENERATIONEN ÜBERGREIFENDES WOHNEN, ABER IM EIGENTUM. EXISTIERT DIESE BAUAUFGABE IM KOMMUNALEN BEREICH NICHT?«

Peter Zastrow: »In dieser Klarheit nicht. Geförderter Wohnungsbau impliziert auch noch das Bauen für Familien. Das Volumen ist leider viel zu gering. Es dominieren auch heute Gebäude aus den 1960-/ 1970er-Jahren, analog der Nachbarschaft beim Pilotprojekt Tilsitstraße in Lübeck-Kücknitz. Kleine, bezahlbare Wohnungen, deren Umfeld jedoch überhaupt nicht auf Kinder abgestimmt ist.«

Marie-Luise Zastrow: »Wenn Stadtväter heute benachteiligte Viertel durch städtebauliche Neuordnung auch sozial stabilisieren wollen, sollten sie auf dieses Projekt des Innenministeriums von Schleswig-Holstein schauen. Bei unserer Wettbewerbseinreichung nutzten wir die Expertise des Büros Nordberg und Fromm aus Berlin. Es wurde deutlich, dass die Planung kindgerechten Wohnens nach dem ›Zwiebelprinzip‹ erfolgen sollte: Kern ist die Wohnung, die nächsten Schalen bilden das Gebäude und die unmittelbare Umgebung, bevor sich das Quartier öffnet. Je nach Alter werden Spielplätze, Wiesen und Wege genutzt, die einzusehen und sicher sind – ohne Autoverkehr. Sie bieten vielfältige altersgerechte Möglichkeiten.«

Peter Zastrow: »Bei kommunalen Projekten ist der Stift spitz. Wir als Architekten haben begrenzte ›Spielräume‹. Aber es gibt sie. Der frühzeitige Dialog mit dem Bauherrn und den dänischen Landschaftsplanern von Land+ hat uns in Lübeck alle vor-

angebracht. Im Nachbarland wird das Thema Kinder und Bewegung im städtischen Kontext ganz großgeschrieben. Dieser Ansatz bewog uns, die Gebäude kettenförmig anzuordnen, um hofartige Strukturen im großzügigen Grünraum zu schaffen.

Marie-Luise Zastrow: »Anregend war auch, Details in kindlicher Maßstäblichkeit zu sehen. Bodentiefe Fenster holen nicht nur mehr Tageslicht in die Wohnung; das Fensterbrett ist ein toller Ausguck. Unterschiedliche Gebäudehöhen schaffen verschiedene Wohnatmosphären und runde Gebäudeecken erzeugen nicht nur individuelle Grundrisse. Sie bringen Kinder zum Staunen. Einfache Lösungen wie asphaltierte Wege eignen sich nicht nur besser für Laufrad und Rollerblades. Man kann darauf herrlich mit Kreide malen.«

Peter Zastrow: »Wir planten große und kleine Wohnungen, auch für ältere Mieter. Deshalb wurde großer Wert auf den Schallschutz gelegt, um nachbarschaftliches Wohnen zu bewahren. Die zweischalige Konstruktion aus gebranntem Ton erreichte alle notwendigen Vorgaben.«

Marie-Luise Zastrow: »Die Mieter sind heute stolz auf ihr Quartier. Dazu trägt auch das sogenannte Quartiershaus mit vielfältigen multikulturellen Freizeitangeboten für Alt und Jung bei.«

Foto: Bernhard Mende, Lübeck

Städtebauliche Neuordnung: Aus einem Problemkiez wurde ein vorbildliches Quartier. Den Bauherrn, die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, überzeugte u. a. die Anordnung der Baukörper, neu geschaffene Außenräume und größere Wohnungen. Wie ein Kleeblatt präsentiert sich das Quartiershaus, das als Begegnungszentrum dient.

IMPRESSUM
Herausgeber dieser Publikation ist Lebensraum Ziegel, eine Kampagne der deutschen Mauerziegelhersteller.

V. i. S. d. P.
Clemens Kuhlemann,
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel im Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V.

Redaktion
PR-Agentur Große GmbH,
Grabbeallee 59, 13156 Berlin
Telefon: (030) 49 98 94 00
www.pr-grosse.de
info@pr-grosse.de

Gestaltung
Julian Klinner, Berlin

Druck
Königsdruck Printmedien und digitale Dienste GmbH,
Alt-Reinickendorf 28, 13407 Berlin

Das Magazin, seine Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes, auch auszugsweise, bedarf der Zustimmung des Herausgebers bzw. der Bildautoren.
Stadt und Ziegel erscheint jährlich.
Das Heft finden Sie auch auf
www.lebensraum-ziegel.de/downloads

LEBENSRAUM ZIEGEL ist eine 2015 gestartete Informations- und Marketingkampagne der deutschen Mauerziegelhersteller. Gemeinsam haben die Ziegelproduktgruppen eine Plattform für die gesamte Branche entwickelt – mit herstellerneutralen Informationen für Bauingenieure, Architekten, Multiplikatoren, Investoren, Entscheidungsträger und private Bauherren. *www.lebensraum-ziegel.de*

LEBENSRAUM ZIEGEL

ZIEGEL-BAUPHYSIK-SOFTWARE

für die Nachweisführung im Massivbau
Informationen, Konditionen und Download-Zugang auf *www.schallrechner.de*

MODUL SCHALL 4.0
Bauakustische Nachweise nach der Normenreihe DIN 4109:2016/2018,Schallschutz im Hochbau. Kostenlose Arbeitsplatzversion mit zeitlich unbegrenzter Nutzung.
Neue überarbeitete Softwareoberfläche mit erweitertem Funktionsumfang.
Umfangreiche Datenbank insbesondere für Ziegelmauerwerk.

NEUE VERSION – KOSTENLOS! *www.schallrechner.de*

NEU:

› 3-D-Funktion für den Nachweis innerhalb des Gebäudes
› Vereinfachte Eingabe der Parameter
› Erweiterte Nachweismöglichkeiten zum Schutz gegen Außenlärm
› Nutzerfreundlichkeit der Bauteildatenbank verbessert
› Nachweise für Konstruktionen aus normativ geregelten Baustoffen

BROSCHÜREN DER ARGE MAUERZIEGEL

kostenlos zum Download auf
www.lebensraum-ziegel.de/downloads/fachinformationen/sonderdrucke

Energieeinsparverordnung | Ausgabe 2016 | Leitfaden für Wohngebäude

Baulicher Schallschutz nach DIN 4109 | Schallschutznachweis am Beispiel der Ziegelbauweise nach der neuen DIN 4109

Baulicher Brandschutz | Brandschutzplanung im Wohnungsbau nach Eurocode 6

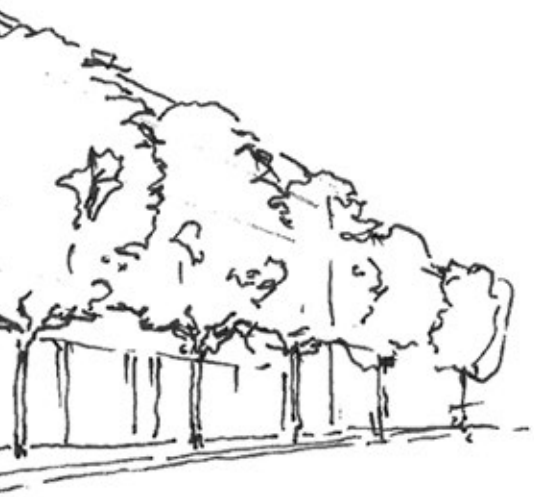
Bemessung von Ziegelmauerwerk nach DIN EN 1996-3/NA | Vereinfachte Berechnungsmethoden

Putz auf Ziegelmauerwerk | Fachgerechte Planung und Ausführung von Außen- und Innenputz

»WIE DIE RÄUME OHNE DEN MENSCHEN AUSSEHEN IST UNWICHTIG, WICHTIG IST NUR, WIE DIE MENSCHEN DARIN AUSSEHEN.«

Bruno Taut

Titelmotiv: Handzeichnung Höss Amberg + Partner Architekten mbB



STADT UND ZIEGEL erscheint jährlich.
Das Magazin finden Sie auch auf
www.lebensraum-ziegel.de/downloads

mein ziegelhaus®
POROTON®
THERMOPOR®
Ziegel-Innovationen ...
UNIPOR

LRZ-PRG-04-2019-23 000Auflage-Bauwelt-DBZ