

## Wohntürme, Aufstockungen, Lückenfüller Neues Wohnen in der Stadt

Immer mehr Menschen zieht es in die Großstädte, ob Jüngere oder Ältere, ob Singles, Paare oder Familien. Und so boomen Deutschlands Städte schon seit einigen Jahren. Besonders begehrt sind citynahe Wohnlagen, mitten im pulsierenden Leben. Doch gerade hier sind die Bauflächen knapp, und die Konkurrenz zu gewerblichen Nutzungen ist groß – mit der Folge hoher Miet- und Kaufpreise. Neue Bau- und Wohnkonzepte sind gefragt, um der Nachfrage nach urbanem Wohnraum gerecht zu werden. Wir stellen exemplarische Projekte aus Großstädten vor, deren gemeinsames Ziel die sogenannte „Nachverdichtung“ ist. Von der großflächigen Konversion, also der Umnutzung ehemaliger Industrie-, Militär oder Brachflächen, über Lückenbebauungen bis hin zu neuen Wohnungen auf bestehenden Gebäuden. Ob gediegen oder experimentell, ob günstig oder luxuriös – alle Projekte haben eines gemeinsam: Sie suchen nach

neuen Wegen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in der Stadt, die den Ansprüchen der Bewohner entgegenkommen – jenseits der klassischen Etagenwohnung.

### Quartier auf Konversionsflächen **Europaviertel in Frankfurt** Seite 2



### Ein Bestandsbau wird aufgestockt **Das „Rauti-Huus“ in Zürich** Seite 3



### Wohnen und Arbeiten **Lückenfüller in Mannheim** Seite 4



### Nach historischem Vorbild **Passivhaus in Hamburg** Seite 5



### Kleine Fläche – optimal genutzt **Rest-Grundstück in Berlin** Seite 6



## Neues Wohnen in der Stadt

### Quartier auf Konversionsflächen: Europaviertel in Frankfurt



Fotos: Wilma Wohnen Süd



Das Europaviertel zwischen Messe und Hauptbahnhof ist ein fast 90 Hektar großes Entwicklungsgebiet mitten in Frankfurt. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Das westliche Eingangstor zum Quartier bilden der hier vorgestellte Wohnturm „AXIS“ mit seiner Natursteinfassade aus weißem Kalkstein sowie der gegenüberliegende „Westside Tower“. AXIS beherbergt im Hochhaus sowie in acht nach Süden abgetreppten Townhouses insgesamt 153 Wohneinheiten. Im Innenhof liegt ein offener Atriumgarten mit Grün- und Wasserflächen. Flexible Grundrisse ermöglichen individuelle Wohnungszuschnitte mit Apartments, Terrassenwohnungen, Townhouses sowie Penthäusern in den oberen drei Etagen. In der zweigeschossigen Eingangshalle befinden sich der Concierge-Service sowie Posträume mit Sitznische. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein Hundewaschplatz.



Beispielwohnung

#### Bautafel

**Hausbezeichnung:** AXIS

**Bauzeit:** Beginn November 2013, Fertigstellung ab März 2016

**Höhe:** zirka 60 m (19 Etagen plus 2 Tiefgaragen-Stockwerke)

**Wohnfläche:** 153 Wohneinheiten mit 60 bis 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt zirka 19.500 m<sup>2</sup>

**Haustechnik:** Heizenergie aus Abwasser-Wärmerückgewinnung; weltweit größter Abwasserwärmetauscher in Wohngebäuden mit zirka 380 kW Leistung; Wärmepumpe; Fußbodenheizungen; dezentrale kontrollierte Wohnungslüftung; KfW-Energiestandard 55

**Investitionsvolumen:** 72 Mio. Euro

**Preise:** 4.000 bis 9.000 Euro/m<sup>2</sup>

**Projektentwickler:** Wilma Wohnen Süd, Frankfurt

**Architekten:** Meixner Schlüter Wendt Architekten, Frankfurt

## Neues Wohnen in der Stadt

### Ein Bestandsbau wird aufgestockt: Das „Rauti-Huus“ in Zürich



Fotos: Roger Frei



Von „parasitärem Bauen“ spricht man, wenn auf ein bestehendes Gebäude neue (Wohn-)Einheiten aufgesattelt werden. Der „Parasit“ nutzt dabei nicht nur die Grundfläche, sondern auch Hausanschlüsse und Haustechnik des „Wirtsgebäudes“ – „das ist per se ökologisch“, wie der Architekt Harald Echsle betont.

Das „Wirtsgebäude“ ist in diesem Fall ein viergeschossiger Industriebau der späten 1940er-Jahre. Jüngere Auf- und Anbauten wurden entfernt, bevor in Holzleichtbauweise zwei Geschosse aufgestockt wurden. Heute wird das nun sechsgeschossige Haus in den unteren drei Geschossen als Labor- und Bürohaus und ab dem vierten OG als Wohnbau genutzt.

Wie die Schemazeichnung unten zeigt, sind die einzelnen Lofts komplex ineinander verschachtelt. Dies dient nicht zuletzt dem Lärmschutz in zentraler innerstädtischer Lage, denn so erhalten alle der 17 neuen Wohneinheiten lärmabgewandte Innenräume. Die Wohn- oder Schlafräume finden in vorgelagerten Aussenterrassen ihre Fortsetzung.

Die versetzt gestapelte Anordnung vermittelt den Eindruck mehrerer kleiner Stadthäuser. Alle Einheiten werden im 5. Stock über einen inneren Korridor erschlossen. Je nach Loft-Typ führt eine Treppe hinunter in den fürs Wohnen umgenutzten 4. Stock des Altbaus oder hinauf in die aufgestapelten Stockwerke.

Trotz der zwischen Alt- und Neubau sehr kontrastreichen Architektur erscheint das Gebäude heute als Einheit. Das liegt nicht zuletzt an der Verkleidung der aufgestockten Holzkonstruktion mit Gusselementen aus Faserzement.

#### Bautafel

**Hausbezeichnung:** Aufstockung „Rauti-Huus“

**Bauzeit:** Altbau Baujahr 1947, Aufstockung 2014

**Bauweise Bestandsgebäude:** Industriebau in Betonskelettbauweise

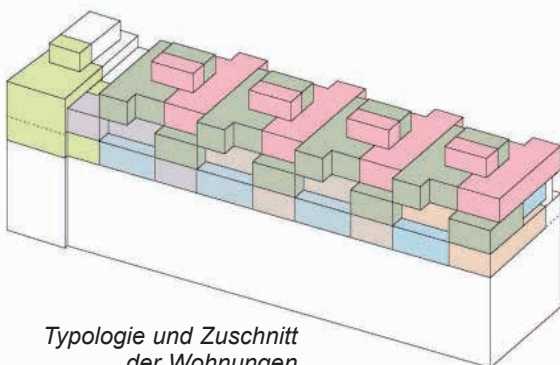
**Bauweise Aufstockung:** Leichtbau aus Holzelementen

**Wohnfläche:** 17 Wohneinheiten mit 80 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

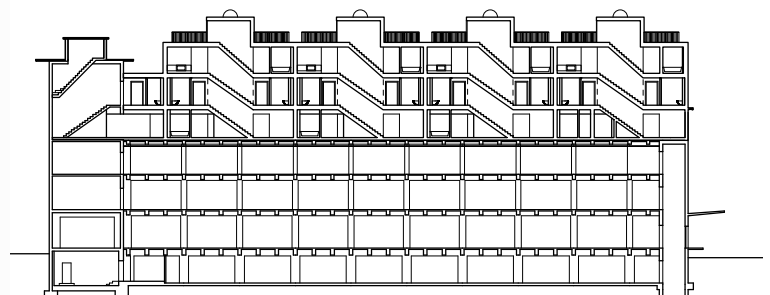
**Energiestandard:** Aufstockung gemäß dem schweizer „Minergie“-Standard

**Baukosten:** zirka 3.300 Euro/m<sup>2</sup>

**Architekten:** Spillmann Echsle Architekten, Zürich



Typologie und Zuschnitt der Wohnungen



Schnittbild

## Neues Wohnen in der Stadt

### Wohnen und Arbeiten: Lückenfüller in Mannheim

Fotos: Olivier Pol Michel/Moi-Toi



Eine Baulücke im Blockrand der denkmalgeschützten Gründerzeitbebauung im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt Ost sollte auf ressourcenschonende Weise geschlossen werden. Geschehen ist das in Form eines modernen und dennoch quartierstypischen Stadthauses: Es vereint ganz traditionell die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Betreuen und Versorgen. Das Grundstück wurde durch ein L-förmiges Hauptgebäude und ein dazu quergestelltes niedriges Hinterhaus optimal genutzt (siehe Schnittbild unten). So entsteht über der Tiefgarage ein geschützter Innenhof. Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über einen mittig liegenden Erschließungskern. Dies erhöht die Flexibilität der Grundrisse, da jede der 180 m<sup>2</sup> messenden Ebenen von hier aus in mehrere Einheiten unterteilt werden kann. Im EG liegen zur Straße hin ein Café, im Hinterhaus eine Hebammenpraxis und ein Gästeapartment. Das 1. OG nimmt

eine Kinderkrippe ein. Drei weitere Stockwerke werden als Büro genutzt, darüber liegen die Wohn-Maisonetten. Auch die Schaffung von zwei Carsharing-Plätzen trägt zum Gelingen einer lebendigen, urbanen Nachbarschaft bei.

#### Bautafel

**Hausbezeichnung:** Lückenfüller, Neckarstadt Ost, Mannheim

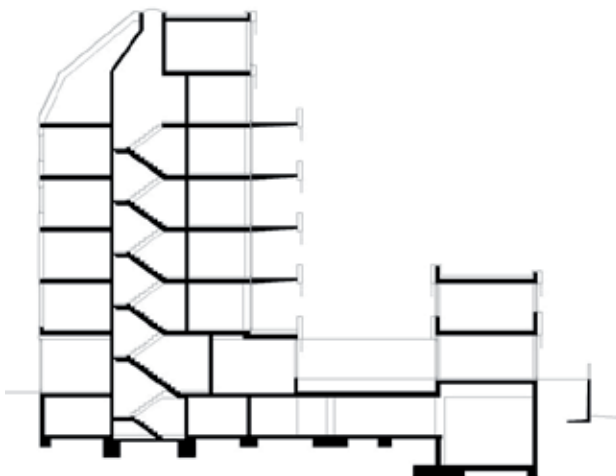
**Bauweise:** tragende Bauteile aus Stahlbeton; Außenwände in Holzrahmenbauweise; Fassade aus eloxierten Aluminiumprofilen, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster

**Wohnfläche:** Wohnungen mit 110 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erweiterbar auf bis zu 180 m<sup>2</sup>; insgesamt 7 Ebenen mit 1.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Haustechnik:** Fußbodenheizung; kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung; Nutzung der massiven Geschossdecken als passive Speichermasse

**Baukosten:** k. A.

**Architekten:** Motorlab Architekten, Peter Bender Architekt BDA, Mannheim



Schnittbild



Grundriss einer Wohnebene der Maisonette-Wohnung im 6. OG

## Neues Wohnen in der Stadt

### Nach historischem Vorbild: Passivhaus in Hamburg

Fotos: Jörn Hustedt/Hustedt Network



In Hamburg-Eimsbüttel schloss 2014 dieses neue Wohngebäude mit Bürogeschoss eine Baulücke inmitten eines Ensembles aus Häusern, die um 1900 entstanden. Erstmals in Deutschland wurde bei einem Neubau der gründerzeitliche Baustil mit dem energiesparenden Passivhausstandard verbunden. „Dem Pilotprojekt gelingt der Nachweis“, so der Bauherr Dr. Georg Winter, „dass ein Passivhaus-Neubau sich ohne Stilbruch in ein gründerzeitliches Quartier einfügen lässt“. Sonderanfertigungen trugen zum Gelingen der „historischen Passivhausfassade“ bei, etwa die dreifach verglasten Holzfenster im Gründerzeitstil oder spezielle Stahlaufhängungen für die wärmebrückenfreie Verankerung der Balkone. Mindestens ebenso wichtig wie das energiesparende Bauen war dem Bauherrn das „Geborgenheitsgefühl der Bewohner“. Die Raumaufteilungen sind sehr flexibel: Tragende Unterzüge sorgen dafür, dass fast alle Innenwände der Wohnungen frei von tragenden Funktionen sind.

#### Bautafel

**Hausbezeichnung:** Mehrfamilien-Passivhaus im Gründerzeitstil, Hamburg

**Baujahr:** 2014

**Bauweise:** Kalksandsteinwände mit 28 cm Mineral- und EPS-Dämmung, U-Wert 0,11 W/m<sup>2</sup>K; Stahlbetondecken; Dach mit 40 cm Dämmung, U-Wert 0,10 W/m<sup>2</sup>K; 3fach-verglaste Fenster

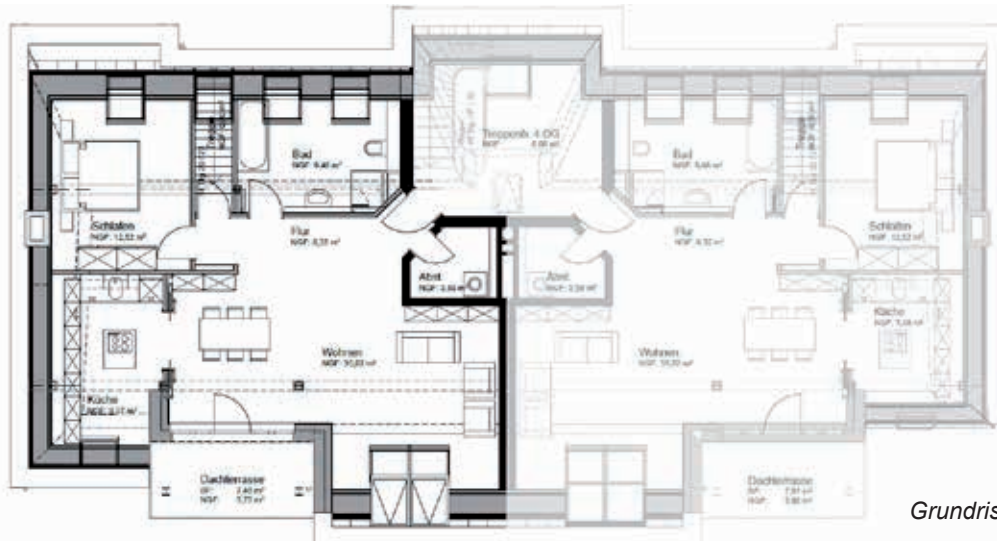
**Wohnfläche:** 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit 117 bis 130 m<sup>2</sup>, DG-Wohnungen mit 80 bzw. 82 m<sup>2</sup>

**Haustechnik:** Gas-Brennwertkessel und 8,4 m<sup>2</sup> Solar Kollektoren für Warmwasserbereitung und Rest-Heizbedarf; Fußbodenheizung; kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung; Passivhausstandard, KfW-55-Haus

**Baukosten:** k. A.

**Bauherr:** Dr. Georg Winter, Haus der Zukunft, Hamburg

**Architekten:** Architekturbüro Siemonsen, Hamburg



Grundriss Dachgeschoss

## Neues Wohnen in der Stadt

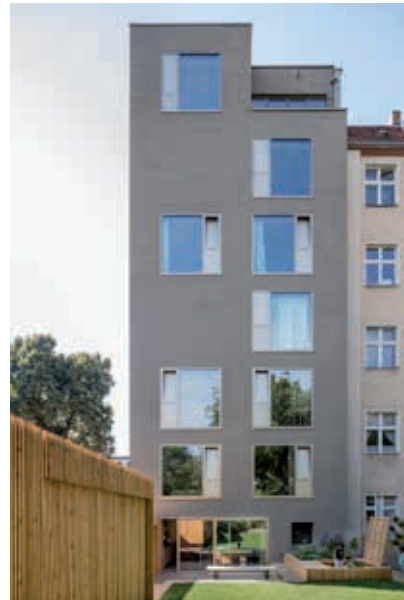
### Kleine Fläche – optimal genutzt: Rest-Grundstück in Berlin



Fotos: Marcus Ebener

Ein Glücksfall: 2012 konnte der Architekt Daniel Verhülsdonk zusammen mit seinem Bruder ein kleines Rest-Grundstück in Berlin-Schöneberg erwerben. An dem 9 x 13 m messenden Baufeld hatte kein Bauträger Interesse. Unten entstand eine Wohnung für die vierköpfige Architektenfamilie, die vier darüber liegenden Wohnungen wurden verkauft.

Für die Erdgeschosswohnung erwies sich eine Split-Level-Aufteilung als ideal: Sie schafft Großzügigkeit in der Höhe und weite Blickachsen. „Garten-Maisonette“ nennt der Architekt sein Domizil: Der Alltags-Wohnbereich mit Küche führt direkt in den privaten Garten (siehe Bild oben und Grundriss unten rechts). Darüber liegen weitere Wohnräume im Hochparterre sowie auf einer dritten Ebene die Schlafräume der Familie und das Bad. Die Treppen sieht Daniel Verhülsdonk nicht als Hindernis – im Gegenteil: Mit integrierten Schubladen bieten sie den auf dem schmalen Grundriss so dringend benötigten Stauraum.



#### Bautafel

**Hausbezeichnung:** Mehrfamilienhaus in Berlin-Schöneberg

**Bauzeit:** Oktober 2013 bis Juni 2015

**Bauweise:** Massivbau; Stahlbeton-/Kalksandstein-Wände mit 20 cm EPS-Dämmung; Flachdach mit Begrünung

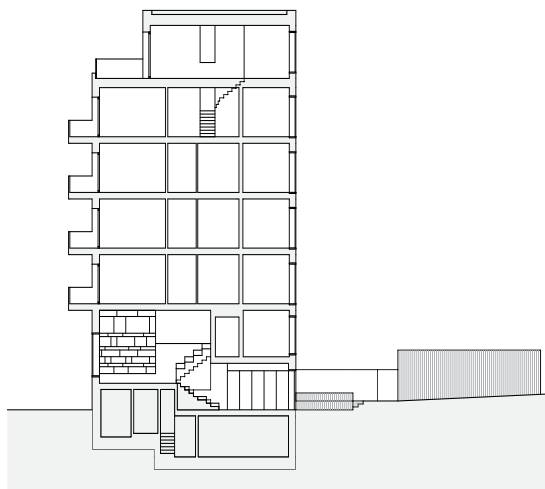
**Wohnfläche:** 5 Wohneinheiten auf 7 Geschossen (Garten-Maisonette mit 120 m<sup>2</sup>, 3 Etagenwohnungen mit 88 m<sup>2</sup>, Penthaus-Maisonette mit 155 m<sup>2</sup>)

**Haustechnik:** Gas-Brennwertkessel, Fußbodenheizung, Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung; KfW-55-Haus

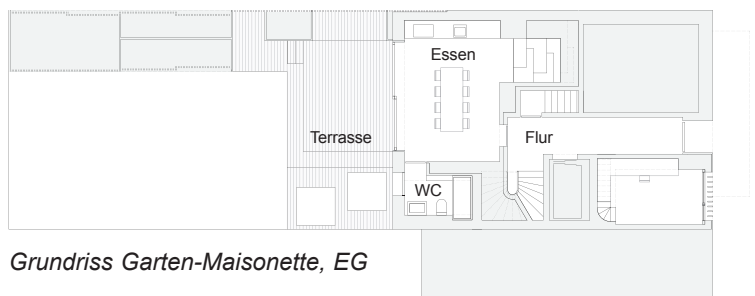
**Jahres-Heizwärmebedarf:** 26,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Baukosten:** k. A.

**Bauherr/Architekt:** Daniel Verhülsdonk Architekten, Berlin



Querschnitt



Grundriss Garten-Maisonette, EG

0217 - 117

Hier geht's zur Themenübersicht von Wohnen & Leben: [www.wul-infos.de](http://www.wul-infos.de)

