

Stephan Isphording  
**Bauen und Wohnen in der Stadt**

Stephan Isphording

# Bauen und Wohnen in der Stadt

Stadthäuser, Aufstockungen, Nachverdichtungen

Deutsche Verlags-Anstalt Stuttgart München

# Inhalt

- 6 **Bauen und Wohnen in der Stadt**
- 10 Bk+, Brandlhuber & Kniess, Köln  
**Stadthaus extrem**
- 16 Bk+, Brandlhuber & Kniess, Köln  
**Qualifizierung durch Dichte**
- 20 drewes+strengearchitekten, Herzebrock  
**Am Kirchplatz**
- 24 HPP – Yong Sun und Gerhard G. Feldmeyer, Düsseldorf  
**Städtisch eben.**
- 28 Jäger + Jäger, Schwerin  
**Bauen als Prozess**
- 34 K\_M Architektur, Daniel Sauter,  
Bregenz und Lindau  
**Möbel für die Kunst**
- 40 Malessa Architekten, Tübingen  
**Öko-Sparregal**
- 46 Thiess Marwede + Frank Tebroke Architekten BDA, Köln  
**Wolkenkratzer**
- 50 Meyer + Fleckenstein, Hamburg  
**Die Verfertigung der Gedanken beim Wohnen**
- 56 Noenen + Albus, Tübingen  
**Von großer Politik und privatem Glück**
- 60 Scheuring und Partner, Köln und Kiel  
**Großer Durchblick**
- 64 Klaus Sill + Jochen Keim, Hamburg  
**Krasser Gegensatz – mit System**
- 70 Jutta J. Unland, Bremen  
**Sanfte Sanierung**
- 74 Frick + Reichert, Frankfurt am Main  
**Lineares Wohnen**
- 80 Kunst und Herbert, Hamburg, mit Christoph Alker,  
Frankfurt am Main  
**Haus auf Haus**
- 98 Pool Architektur ZT GmbH, Wien  
**So klein kann das Glück sein**
- 92 Trapez Architektur, Hamburg  
**Urbane Dichte**
- 98 Werk&Stadt mit Isphording + Stille, Hamburg  
**Leben und Arbeiten über Hamburg**
- 104 AV1 Architekten, Kaiserslautern  
**Reihenweise**
- 112 Peter Fink, München  
**Transparentes Ensemble**
- 116 Peter Fink, München  
**Im Glashaus**
- 120 Loosen, Rüschoff + Winkler, Hamburg  
**Auf dem Präsentierteller**
- 126 Marc-Olivier Mathez, Hamburg  
**Systematisch aufgetischt**
- 132 Spengler · Wiescholek, Hamburg  
**Blaues Haus**
- 138 Ralf Zander, Ettlingen  
**Aus grauer Städte Mauern**
- 142 **Architektenverzeichnis und Bildnachweis**

# Bauen und Wohnen in der Stadt

## Überblick

Die aktuellen Rahmenbedingungen für das Bauen und Wohnen in Deutschland lassen sich kurz und knapp zusammengefasst vielleicht wie folgt beschreiben: Nach den sinkenden Zahlen in den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen zu urteilen, ist die Wohnungsbautätigkeit in allen Bereichen auch aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation rückläufig. Festzustellen ist zudem eine räumlich und gebietsmäßig sehr unausgewogen verlaufende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, die von dramatischen Leerständen in ostdeutschen Städten und gleichzeitig kaum bezahlbarem Wohnraum in einigen westdeutschen Großstädten gekennzeichnet ist. Für die Zukunft lässt dies auf einen sich weiter verschärfenden Wettbewerb der Regionen um den Rang als bevorzugter Wirtschafts- oder als attraktiver Wohnstandort schließen. An einem Rückgang der Bevölkerung zumindest in den nächsten dreißig Jahren besteht ebenso kein Zweifel, der einen Rückgang auch bei der Zahl der Haushalte zur Folge haben wird. Diese auf den ersten Blick ernüchternde, eher von Stagnation geprägte allgemeine Situation sollte indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich auf dem Gebiet des Bauens und Wohnens trotzdem strukturelle Veränderungen herauskristallisiert haben, die es wert sind sich näher mit ihnen zu befassen. Bei der Bemessung der zukünftigen

Nachfrage nach Wohnraum wird die erwartete deutliche Zunahme allein-stehender Personen zu berücksichtigen sein, unter denen die allein lebenden älteren Menschen die größte Gruppe darstellen werden. Neben der Ehe als hauptsächlichster Lebensform gehören mittlerweile mehr und mehr pluralisierte und individualisierte Existenzentwürfe wie Single-Haushalte, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften ohne Kinder, Alleinerziehende oder in freiwilliger Gemeinschaft mit anderen Lebende zur selbstverständlichen gesellschaftlichen Realität. Die Wohnpräferenzen dieser Gruppen unterscheiden sich zwar nicht grundlegend von der klassischen vierköpfigen Familie, sind aber beispielsweise mit anderen Grundrissanforderungen als die der typischen »Wohnzimmer-Kinderzimmer-Schlafzimmer«-Wohnung verbunden. Urbane Zentren bieten diesen in höherem Maße Freizeit- und konsumorientierten Menschen anders als reine Wohngebiete ein grundsätzlich geeigneteres Lebens- und Wohnumfeld, um ihren vielfältigen Interessen und Aktivitäten »auf kurzem Wege« nachgehen zu können.

Im Vergleich zum Beispiel der Niederlande, wo das verdichtete Wohnen in Städten in den eigenen vier Wänden über eine lange Tradition verfügt, herrscht in Deutschland – trotzdem der überwiegende Teil der Bevölkerung in Städten lebt – (noch) ungebrochen die allgemeine Idealvorstellung vom eigenen

Häuschen im Grünen vor. Doch das romantische Bild von den verkehrsfernen, gepflegten Einfamilienhausvororten oder der naturnahen, dörflichen Idylle hat Risse bekommen. Durch das massierte Auftreten von uniformen, gesichtslosen Neubauvierteln sind im Umland der deutschen Großstädte und nicht nur dort vielerorts anonyme Monostrukturen entstanden, die die Grenzen ehemals klar konturierter Gemeinden verwischen lassen und zu einer tagtäglichen Verkehrsbelastung urbanen Ausmaßes führen, von den ökologischen Konsequenzen der landschaftlichen Zersiedelung und flächenmäßigen Versiegelung ganz zu schweigen. Demgegenüber nimmt die Attraktivität der Städte aufgrund ihres kompakten umfassenden Angebots an weiterführenden Schulen, Sportmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen sowie ausgebauten öffentlichen Nahverkehrssystemen, aber auch aufgrund der Vielfalt der dort lebenden Menschen insbesondere für die Bevölkerungsgruppen zu, die sich nicht dem traditionellen Lebensentwurf verpflichtet fühlen und hier die Chance haben auf Gleichgesinnte zu treffen. Die Stadt stellt für sie nicht mehr nur eine gemietete Zwischenstation und einen temporären Abschnitt des Lebens dar, vielmehr wird die Citylage zu einem dauerhaften Lebensmittelpunkt mit selbst erworbenem Wohneigentum in einem fest verankerten persönlichen Gefüge.

Die politischen Entscheidungsträger von Bund, Ländern und Gemeinden haben die Reurbanisierung als eine wichtige sozial- und finanzpolitische Aufgabe erkannt und verfolgen durch Nachverdichtungsmaßnahmen wie Baulückenprogramme oder die Implementierung neuer städtebaulicher Leitbilder von Nutzungsdurchmischten, lebendigen Quartieren das Ziel, die in den vergangenen Jahrzehnten deutlich getrennten Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder stärker zusammenzuführen. Denn die Suburbanisierungswellen der vergangenen Jahrzehnte haben den städtischen Kommunen einen großen Verlust an wirtschaftlich aktiven und zahlungskräftigen Bevölkerungsschichten beschert, die zur Verarmung ganzer Stadtviertel und zu einem sozialen Gefälle zwischen Zentrum und Peripherie geführt haben. Um der Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken und den Organismus Stadt funktionsfähig zu halten, versuchen viele Stadtverwaltungen, brach liegende sowie ehemals gewerblich oder auch militärisch genutzte innerstädtische Flächen in attraktive Baugrundstücke umzuwandeln, für die es mittlerweile dank anspruchsvoller Architekturkonzepte zahlreiche reizvolle Beispiele urbanen Wohnens in Deutschland gibt. Von der vorhandenen Infrastruktur profitierend wird hier nachhaltiges Bauen und Wohnen durch einen schonenden Einsatz der Ressourcen möglich gemacht.

## Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums ist in Deutschland mit rund 43 Prozent der Bevölkerung im Vergleich zu anderen europäischen Ländern traditionell niedrig. Dabei gilt die Bildung von Wohneigentum als wichtige volkswirtschaftliche aber auch sozialpolitische Aufgabe, um gerade junge Familien durch die Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums zu unterstützen. Wegen der unter Druck geratenen sozialen Sicherungssysteme ist zu erwarten, dass die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums als eine Form der privaten Risiko- und Altersvorsorge auch hier zu Lande mehr zunehmen wird.

Als eine quantitativ zwar nicht besonders ins Gewicht fallende, aber gleichwohl auf wachsende Aufmerksamkeit stoßende Wohnform als Weg zu kostengünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum kann das Modell gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens bezeichnet werden. Die Attraktivität dieses speziellen Ansatzes, der einer gemeinschaftlichen Wohnweise gegenüber der üblichen vereinzelt den Vorrang gibt, mag unter anderem auch Ausdruck eines zunehmenden Unbehagens über eine an ihre Grenzen gestoßene Individualgesellschaft sein. Die Bandbreite in Art, Zielsetzung und Größenordnung reicht von rein pragmatischen Bauherrngemeinschaften, die

lediglich durch Größenvorteile entstehende Sparpotenziale bei den Planungs- und Baukosten ausschöpfen möchten, bis hin zu lebensgemeinschaftlichen oder integrierten Wohnprojekten, die sich gezielt einem sozialen und architektonischen Gesamtkonzept unterwerfen.

Gerade für das Bauen in der Stadt, innerhalb deren Grenzen das Grundstücksangebot nicht beliebig erweiterbar ist, dürfte die private Baugemeinschaft in all ihren Varianten für Familien, Gruppen, Einzelne oder Gewerbetreibende von zukunftsweisendem Interesse sein. Chancen und Entwicklungspotenzial dieser Wohnform liegen zum einen in der möglichen Kostenersparnis für Planung, Koordination oder Finanzierung – da in der Regel die einzelnen Mitglieder entsprechend ihrer Kompetenz spezielle Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen – sowie in der Kostenreduzierung für die übrigen Bauleistungen, die an Dritte vergeben werden. Zum anderen entspricht die Architektur solcher Bauvorhaben im hohen Maße den individuellen und gemeinschaftlichen Bedürfnissen ihrer späteren Nutzer, da diese während der gesamten Bauzeit am Entwurfs- und Planungsprozess aktiv und intensiv beteiligt sind.

Von allen Bauwilligen, die sich zum Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft entschließen, wird ein deutlich größeres Engagement und Zeitinvest-

# Stadthäuser, Aufstockungen, Nachverdichtungen

ment verlangt als es zum Beispiel bei der Erstellung durch einen Bauträger der Fall wäre. Im Vergleich zum Bauen in eigener Regie kommt zudem als Tribut an die Gemeinschaft der persönlichen Bereitschaft und Fähigkeit zum Kompromiss eine viel größere Bedeutung zu. Dieses spezielle Baumodell erscheint deswegen insbesondere für die Menschen geeignet zu sein, die nicht isoliert lediglich in einem attraktiven Stadtteil wohnen möchten, sondern in freiwilliger und zweckgebundener nachbarschaftlicher oder häuslicher Gemeinschaft ihre individuellen Vorstellungen vom Wohnen, Leben und gegebenenfalls Arbeiten in der Gruppe zu verwirklichen suchen. Die Auswahl der geeigneten Partner ist dabei ein entscheidender Schritt.

Um die zweifellos bestehenden Vorteile privater Baugemeinschaften optimal zu nutzen, ist es ratsam, die rechtlichen Grundlagen zu Beginn des Projekts erschöpfend zu klären und gemeinschaftlich festzulegen. Der juristische Weg von der anfänglichen Diskussion vager Vorstellungen bis schließlich zur gemeinschaftlichen Nutzung des selbst erstellten Wohneigentums führt etappenweise über die Interessen-, Planungs-, Bauherren- und Eigentümergemeinschaft, die jeweils unterschiedliche rechtliche Bindungswirkung für die Mitglieder entfalten. Von vielen Städten wird die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte unterstützt, indem sie zum Beispiel den Bauwilligen bei der Kontakt-

aufnahme mit anderen oder bei der Wahl des passenden Baugrundstücks behilflich sind.

## Zu diesem Buch

Unter dem Leitmotiv Urban Living – Bauen und Wohnen in der Stadt präsentiert das Buch 25 typische und aktuelle Beispiele von städtischem Wohnen in den Kategorien Stadthäuser, Aufstockungen und Nachverdichtungen, die von privaten Einzelbauherren oder in Baugruppen verwirklicht wurden. Das Spektrum der vorgestellten Projekte reicht dabei vom Einfamilienhaus in der Baulücke über das Wohnen und Arbeiten in einem aufgestockten Dachgeschoss bis hin zum Mehrfamilienhaus auf beengtem Grundstück. Allesamt individuell von Architekten geplant, zeigen diese trotz oder gerade wegen der durch die verdichteten Umgebung beschränkten planerischen Möglichkeiten höchst intelligente und auf die persönlichen Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer zugeschnittene Gebäudelösungen, die einen anregenden Beitrag in der Debatte um zukunftsweisende Wege zur Wiederbelebung unserer Städte leisten.

## Dank

Den beteiligten Architektenkollegen und Fotografen, die mit ihrer Arbeit wesentlich zum Gelingen dieses Buchs beigetragen haben, und den Bauherren, die der Publikation ihrer Häuser und Wohnungen zustimmten, danke ich sehr herzlich für ihre Mitwirkung. Ebenfalls danken möchte ich meinem Lektor Roland Thomas für seine kritisch-kundige Begleitung und Monika Pitterle für ihre engagierte grafische Umsetzung des Buchs.

Stephan Isphording  
Hamburg, im März 2003

Architekten: Bk+, Brandlhuber & Kniess, Köln

Einheiten:	3 Wohnungen, 1 Laden
Umbauter Raum:	1050 m <sup>3</sup>
Wohn- und Nutzfläche:	225 m <sup>2</sup>
Planungs- und Bauzeit:	1995–1997

## Stadthaus extrem

Wohn- und Geschäftshaus in Köln

In dem hochverdichteten Quartier hinter dem Kölner Hauptbahnhof klaffte zwischen zwei fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern eine Baulücke extremen Zuschnitts: Im Lichten nur 2,56 bis 2,87 Meter breit und 32 Meter

Rechte Seite: Die Straßenansicht macht die extreme Schmalheit des Grundstücks deutlich. Unten: Auch auf der mit Maschendraht umwehrten Dachterrasse herrscht reges städtisches Leben.



tief stellte sie hohe Anforderungen an das Entwurfskonzept der eingeschalteten Architekten. Geschlossen wurde sie durch ein Haus, das veränderten städtischen Lebensbedingungen in idealer Weise Rechnung trägt. Für die das neue Gebäude nur temporär nutzenden »Stadtnomaden« bietet es ein Raumangebot mit interessantem Charakter zwischen Hotel und Wohnung.

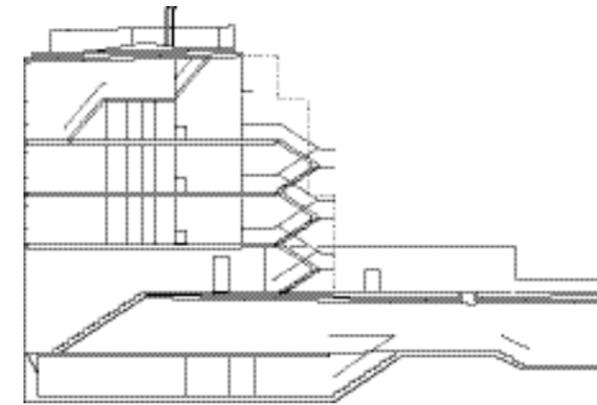
Im Erdgeschoss ist das schmale Grundstück komplett überbaut und bietet über eine offene Galerie mit dem ersten Obergeschoss verbunden einem Ladengeschäft Platz. Die oberen Geschosse springen in die Flucht der Nachbarbebauung zurück und nehmen drei Wohnungen auf. Die Erschließung der Apartments erfolgt rückseitig über eine offene, vorgehängte Außentreppe. Von der Straße durchstößt eine einläufige Treppe das erdgeschossige Ladenlokal.

Die Apartments sind entsprechend ihrem Wohnansatz auf Zeit auf das Wesentliche reduziert. Der einzelne





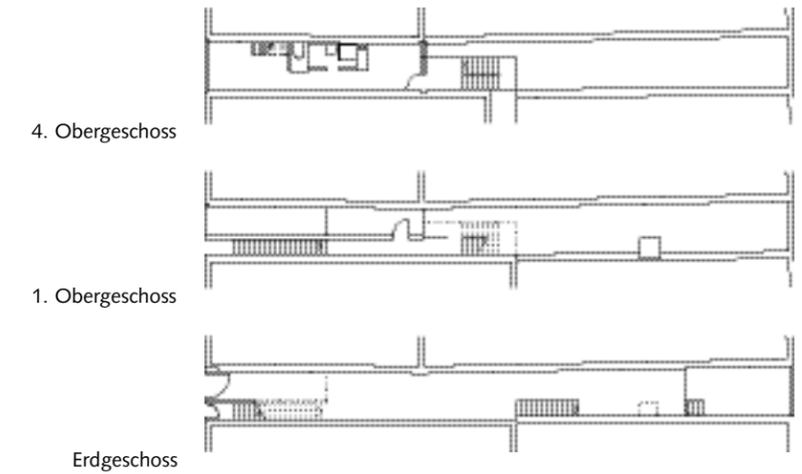
Die Rückfassade offenbart das raumsparende Erschließungskonzept über die außenliegende Stahltreppe.



Schnitt



1:200



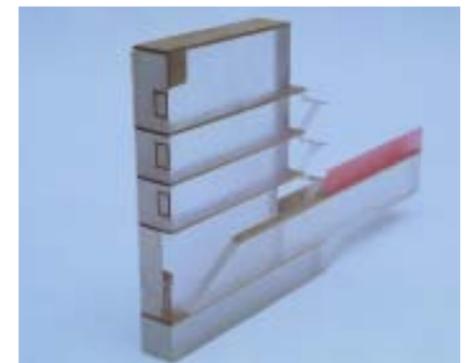
Wohnraum gibt sich mit einer schlichten Ausstattung bestehend aus Bett, Tisch und einer kleinen Küchenzeile zufrieden. Die anderen nützlichen Dinge wie die Waschmaschine sind in einer kleinen Kammer untergebracht. Der eingestellte Sanitärblock und die Abstellkammer gliedern den Wohngrundriss in Schlaf-, Wohn- und Essbereich. Das innenliegende Duschbad ist durch eine Milchglasscheibe zur Wohnung abgetrennt, die seine natürliche Belichtung erlaubt. Das Raumgefüge erfährt im obersten Geschoss eine zweigeschossige Variante. Über dem Sanitärblock befindet sich hier eine Schlafgalerie mit einem Zugang zur Dachterrasse, die den Bewohnern einen attraktiven Außenraum über den Dächern Kölns verschafft.

Über eigene tragende Wände verfügt das neue Stadthaus nicht, statt dessen

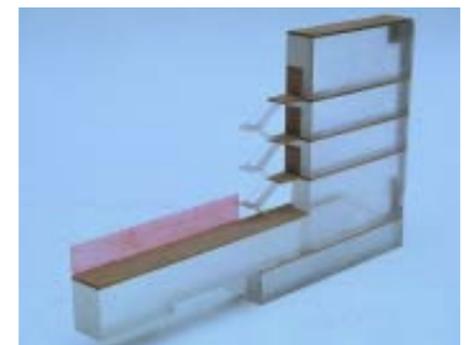
wurden die bestehenden Brandwände der Nachbarbebauung horizontal perforiert und die Geschosdecken des Neubaus in Ortbeton eingegossen.

Die Fassadenkonstruktion ist in verzinkten Rechteckrohren gefertigt, deren geschosshohe Rahmen in den Wänden eingelassen und vor den Stahlbetondecken befestigt sind. Die festverglasteten Elemente sind rahmenlos über Punkthalter angebracht. Öffnungsflügel und Türen aus Lärchenholz sind in die Rahmen eingeschoben.

Ein zeitgemäßes Wohnangebot in zentraler Lage. Die klassische Aufgabe einer Baulückenschließung reduziert und reizvoll überzeugend gelöst.



Die Struktur des Gebäudes im Modell.





Links und rechte Seite: Die Wohnung im vierten Obergeschoss verfügt über einen Zugang zur Dachterrasse.  
Unten: Das zweigeschossige Ladenlokal. Das auf die mattierte Scheibe projizierte Rosengitter soll die Illusion eines wildwachsenden Gartens vermitteln.



Architekten: Bk+, Brandlhuber & Kniess, Köln

Einheiten:	4 Wohnungen
Grundstücksgröße:	320 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	2600 m <sup>3</sup>
Wohn- und Nutzfläche:	650 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Terrassen:	108 m <sup>2</sup>
Planungs- und Bauzeit:	1999–2001
Baukosten gesamt:	840 000 €

## Qualifizierung durch Dichte

Wohnhaus in Köln



Oben und rechte Seite: Straßen- und Hoffassade verfügen über großformatige Schiebe- und Kippfenster.

Innerhalb des dichtbesiedelten Viertels in der nördlichen Altstadt Kölns wirkt das grau-bläulich schimmernde Wohn- und Atelierhaus der Architekten Brandlhuber & Kniess von außen ein wenig wie eine Dame, die sich verlaufen hat. Die architektonische und grafische Klarheit dieses viergeschossigen Monoliths wirkt gerade im Vergleich zur Uneinheitlichkeit seiner Umgebung angenehm wohltuend.

Typisch für die Planung einer Baulückenschließung wie dieser ist die spezielle Grundstückssituation, die immer die unumstößlichen Vorgaben der Nachbarbebauung zu berücksichtigen hat. Zu den üblichen Restriktionen gehörte hier darüber hinaus eine 20 Meter in die Parzelle reichende Brandwand des südlich gelegenen Hauses, die das Grundstück stark verschattet.

Oberste Prämisse für den Entwurf war, alle Wohnungen möglichst großflächig zum Innenhof zu öffnen und eine Verschattung durch Nachbarbauten zu vermeiden.

Entstanden ist ein Gebäudekörper, dessen komplexe Kubatur sich aus den baurechtlichen Abstandsvorgaben bestimmt. Die so gewonnene differenzierte Höhenstaffelung des Hauses machte die Nutzung der unterschiedlichen Flachdachflächen als Terrassen möglich.

Die Wohnungsgrundrisse sind nicht in einzelne festgelegte Räume unterteilt. Vielmehr bieten sie die Chance zur individuellen Zonierung der Einheiten. Lediglich die Nassbereiche und Küchen sind eindeutig definiert. Durch die Schaltbarkeit der Wohnungen ergeben sich so unterschiedlichste Raumfolgen und -größen.

Als Fassadenmaterial wählten die Architekten für das als Stahlbetonkonstruktion erstellte Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem, auf das eine keramische Fliesenverkleidung aufgebracht wurde. Die weißen Fliesen, eigentlich ein Material, das sich eher in den 50er und 60er Jahren einer gewissen

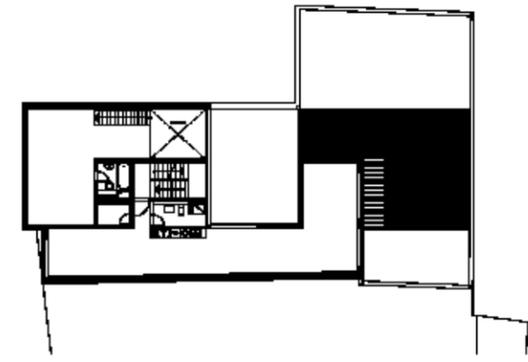
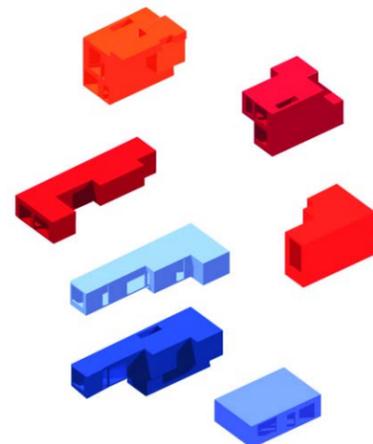
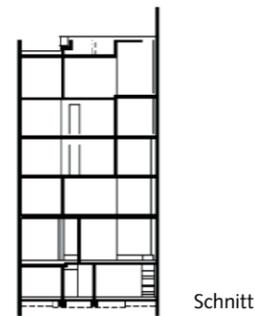




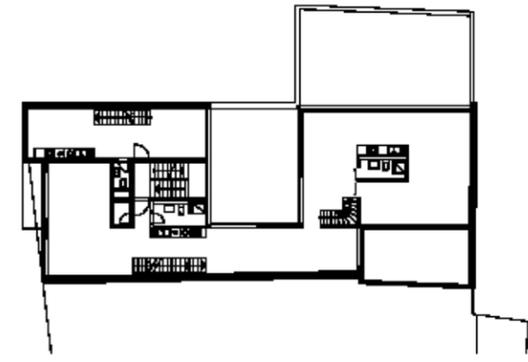
Beliebtheit erfreute, wurden aus Japan importiert. Sie verlieren ihre Kleinteiligkeit durch die ebenfalls weiße Verfugung, was die Ansichten flächiger und kubischer erscheinen lässt.

Radikal purifiziert, innen wie außen, kann das Gebäude dank seiner Neutralität von den Bewohnern mit Inhalten beschrieben werden. Ein Haus transkribiert die Welt wie sie ist.

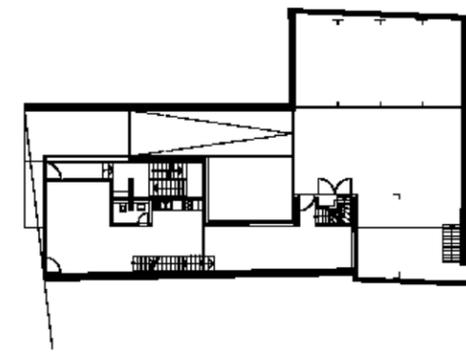
Die feine Struktur der kleinen Fliesen erschließt sich erst bei genauerem Hinsehen.



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



1:400



Pure, offene Räume mit Bodenbelägen aus Agglo-Marmor oder Eschenholz-Parkett warten auf ihre Belegung.

Architekten: drewes+strengearchitekten, Herzebrock

Einheiten:	1 Wohnung, 1 Lager
Anzahl der Bewohner:	2
Grundstücksgröße:	181 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	70 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	579 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49 m <sup>2</sup>
Planungs- und Bauzeit:	1996–1998
Baukosten gesamt:	180 000 €

## Am Kirchplatz

Wohn- und Lagerhaus in Herzebrock

Das Zentrum des kleinen ostwestfälischen Ortes Herzebrock, dessen Namen auf eine Benediktinerabtei zurückgeht, bildet der alte Kirchplatz, an dessen Nordseite sich der Eingang zu dieser bereits im 9. Jahrhundert erwähnten Klosteranlage befindet. Die übrigen Seiten des Platzovals werden von eng aneinandergerückten, zweigeschossigen Häusern geschlossen. Traufständigkeit, zwei Geschosse mit Satteldach und eine Grundfläche von 8 x 8 Metern bildeten den Rahmen für die Planung eines in dieses historische Ensemble zu integrierenden neuen Gebäudes.

Einem Lager und einer Wohnung sollte der Lückenschluss Platz bieten, wobei die erdgeschossigen Lagerräume von hinten und die Wohnung von vorne erschlossen werden sollten, um eine möglichst deutliche Trennung der Bereiche zu gewährleisten. Die mit der Planung betrauten örtlichen Architekten Drewes und Streng machten die Dualität, die sich aus den zwei Nutzungen,

den zwei Eingängen und nicht zuletzt der Zweigeschossigkeit ergaben, zum zentralen Entwurfsmotiv.

Ein Treppenschacht durchschneidet mittig das Haus und teilt es in zwei Hälften, wodurch die beiden Fassaden eine vertikale Strukturierung erfahren. Für die Vorderfassade ergibt sich ein dominanter Einschnitt, der deutlich den Eingang markiert, nach hinten fungiert die bauliche Zäsur als Erker mit Blick zum Hof. Die zentrale Treppe ist damit auch bestimmendes Element im Inneren des zweigeschossigen Hauses. Im Erdgeschoss teilt sie Garage und Lager voneinander, die darüber liegende Wohnung erhält durch den offenen Treppenraum eine ideale Strukturierung der offen ineinander übergehenden Räume.

Die introvertierte Ansicht vom Kirchplatz mit seinen kleineren, fast spielerisch auf der Fassade verteilten Fensteröffnungen steht im Kontrast zu der nach Süden gerichteten Hoffassade, die

Rechte Seite und unten: Die zwei Fassaden des neuen Hauses im historischen Kontext – nach vorn kleinteilig, fast verspielt, nach hinten großflächiger und strenger.

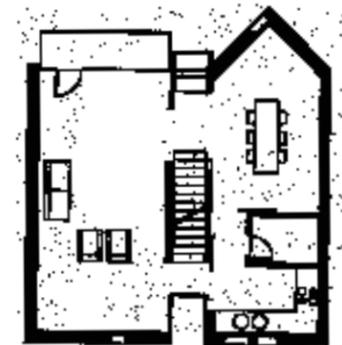




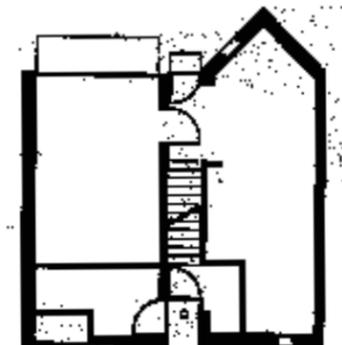
Links, unten und rechte Seite: Sichtbeton, Stahl, Eichenholz und weiße Putzflächen beschreiben einen stimmigen Materialkanon.



Dachgeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



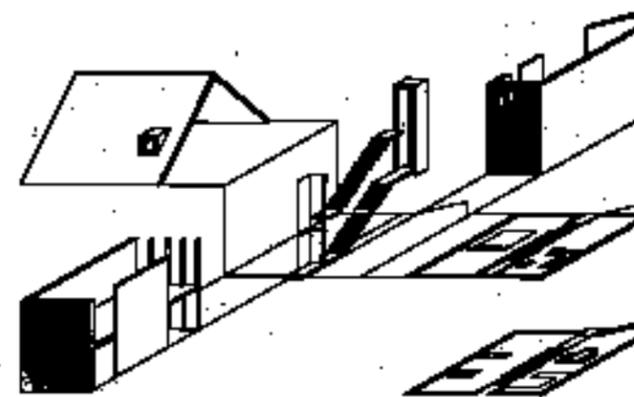
1:200



über großflächige Fensteröffnungen und einen Balkon im ersten Obergeschoss verfügt.

In der Wahl seiner Materialien korrespondiert das Gebäude mit seinen unmittelbaren Nachbarn: Massivbauweise mit ungestrichenem Kalk-Zement-Putz, dazu offenporige Holzfenster und -türen sowie verzinkte Stahldetails, die einen würdigen Alterungsprozess vollführen werden. Im Innenraum dominieren geweißte Wände, Eichenböden aus Hochkantlamelle und die zentrale Sichtbetonwand als Rückgrat des Hauses.

Entstanden ist ein modernes Wohnhaus im historischen Kontext, das den Beweis antritt, dass Einpassung nicht mit Anpassung zu verwechseln ist.



Architekten: HPP – Yong Sun und Gerhard G. Feldmeyer, Düsseldorf

Einheiten:	1 Wohnung
Grundstücksgröße:	120 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	65 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58 m <sup>2</sup>
Fertigstellung:	1997
Baukosten je m <sup>2</sup> :	1200 €
Baukosten gesamt:	230 000 €

## Städtisch eben.

Einfamilienhaus in Hamburg

Unten: Die Rückfassade.  
Rechte Seite: Die verschiebbaren Fensterläden der Straßenfassade schaffen immer wieder neue Ansichten.



Dieses Wohnhaus füllt eine nur 6 Meter breite Baulücke im Straßenzug des dicht besiedelten Quartiers Hamburg-Ottensen mit vielschichtiger, kleinteiliger Nutzung und Durchgrünung. So entstanden auf einer bebaubaren Fläche von 65 Quadratmetern fünf nutzbare Ebenen. Im Erdgeschoss musste der obligatorische Stellplatz nachgewiesen werden, der hier als Garage in der Optik einer quartierstypischen Hofdurchfahrt geschaffen wurde. Darüber entwickeln sich die flexiblen Wohngeschosse.

Das Thema »Innere Veränderbarkeit« spiegelt die Fassade wider: die horizontal verschiebbaren Fensterläden sorgen bei freiem Durchgang für die nötige Belichtung und Besonnung, ihr Öffnungsgrad definiert das gewünschte Maß an Privatheit, je nach Stellung verändern sie das Gesicht des Hauses, von offen und zugewandt bis verschlossen und abwehrend. Das Ergebnis ist eine Fassadenarchitektur, die fast spielerisch

die Merkmale und Bedeutungsinhalte einer fast vollständig intakten Bebauung der Jahrhundertwende interpretiert. Obwohl sich das Neue vom Alten deutlich unterscheidet, soll es trotzdem Kontakt aufnehmen und städtebaulich an die vertraute architektonische Einheit des Viertels anknüpfen.

Im Inneren wurde der Detail-, Material- und Farbkanon zugunsten einer möglichst großzügigen Raumwirkung auf das Wesentliche beschränkt. Weiß getünchte und gesandstrahlte Betonflächen, helle Holzoberflächen, ein filigraner Screen aus Streckmetall als »Trepengeländer« und die mattierten Glasbausteine schaffen neben Holzfenstern im definierten Zusammenspiel eine ästhetisierende Bühne.

Am Baukörper ist die klare Organisation der Grundrisse abzulesen: Alle Nebenräume und die Treppen sind auf einer Seite angeordnet, die großzügigen Haupträume bleiben durch möglichst wenige konstruktive Fixpunkte in ihrer

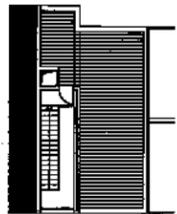




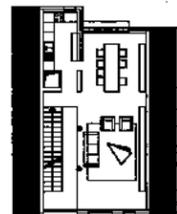
Mattierte Glasbausteine im Treppenhausebereich.



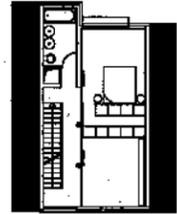
Oben: Materialwahl und Möblierung bilden eine reduzierte Einheit.  
Rechts: Ein filigraner Screen aus Streckmetall dient als Treppengeländer.



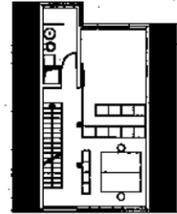
Dachgeschoss



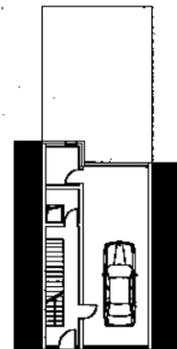
3. Obergeschoss



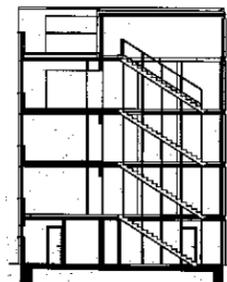
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt



1:400



Nutzung flexibel. Verschieb- und demontierbare Raumteiler ermöglichen es, das Gebäude wechselnden Ansprüchen anzupassen. Als private Grünfläche wurde ein Dachgarten vorgesehen. Der notwendige Stellplatz ist im Erdgeschoss in Form einer Hofdurchfahrt untergebracht.

## Bauen als Prozess

### Wohn- und Bürohaus in Schwerin

Rechte Seite: Der sanierte Zustand mit architektonisch grauer Fassade. Eine Milchglasscheibe schützt die im Bäckereischaufenster sitzenden Mitarbeiter vor Einblicken.

1993 in einem traurig sanierungsbedürftigen Zustand erworben hat sich der Architekt Gerd Jäger mit Haut und Haaren der geduldigen und schrittweisen Sanierung und Umgestaltung eines 1864 erbauten dreigeschossigen Hauses in der Schweriner Altstadt verschrieben.

Zunächst nur als Wohnhaus für die Familie des Neu-Schweriners gedacht richtete der Architekt zwei Jahre später hier auch seine Arbeitsstätte im Erdgeschoss ein, in dem sich ursprünglich eine Bäckerei befand. Die alte Backstube wurde dabei zum Besprechungsraum, der ehemalige Verkaufsbereich zum offenen Büro, das durch eine Sichtbetonwand strukturiert wird – das einzige statische Element, das in das Gebäude nachträglich eingefügt wurde. Im Übrigen akzeptierte der Bauherr und Architekt die grundsätzliche Struktur des Hauses entsprechend seiner Philosophie, dass der Umbau eines Hauses immer auch Respekt vor dem historischen Bestand und eine Auseinandersetzung

Einheiten:	2 Wohnungen, 1 Büro
Anzahl der Bewohner:	5
Grundstücksgröße:	695 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	189 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	2754 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	369 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	126 m <sup>2</sup>
Baujahr Bestand:	1864
Planungs- und Bauzeit:	1993–2000
Baukosten je m <sup>2</sup> :	2100 €
Baukosten:	652 000 €



mit den architektonischen und handwerklichen Leistungen der Vergangenheit bedeutet.

In der Maisonettewohnung wurden die Geschosdecken zugunsten von Lufträumen in Teilen entfernt, sodass heute der Blick vom Wohnraum im zweiten Obergeschoss über das durch auch über Kopf verglaste Dachgauben belichtete Dachgeschoss bis in den

Spitzboden reicht. Belassen blieb dabei die Tragstruktur aus Holzbalken, die allerdings jetzt mit Gipskarton ummantelt eine in Verbindung mit den übrigen detailliert und fein aufgearbeiteten Wand- und Deckenflächen ganz besondere Wirkung entfaltet.

Zwar passt sich das Gebäude in Bezug auf seine äußere Struktur der Nachbarbebauung an, durch die un-

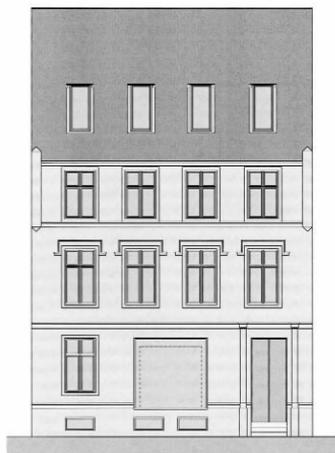
gewöhnliche Fassadengestaltung jedoch hebt es sich gleichzeitig ab. Dem anthrazitfarbenen Kratzputz sind Altglas-Partikel eingestreut, die einen feinen Glitzereffekt auf der Fassade bewirken und verhindern, dass die dunkle Fassade an grauen Tagen zu einem schwarzen Loch wird.

Auch nach sieben Jahren Planungs- und Bauzeit hält der Eigentümer das

Haus für immer noch nicht fertig. Dies liegt wohl vor allem in der Identität von Architekt, Bauherr und Bewohner begründet, für den diese Bauaufgabe offensichtlich eine Lebensaufgabe bleibt.



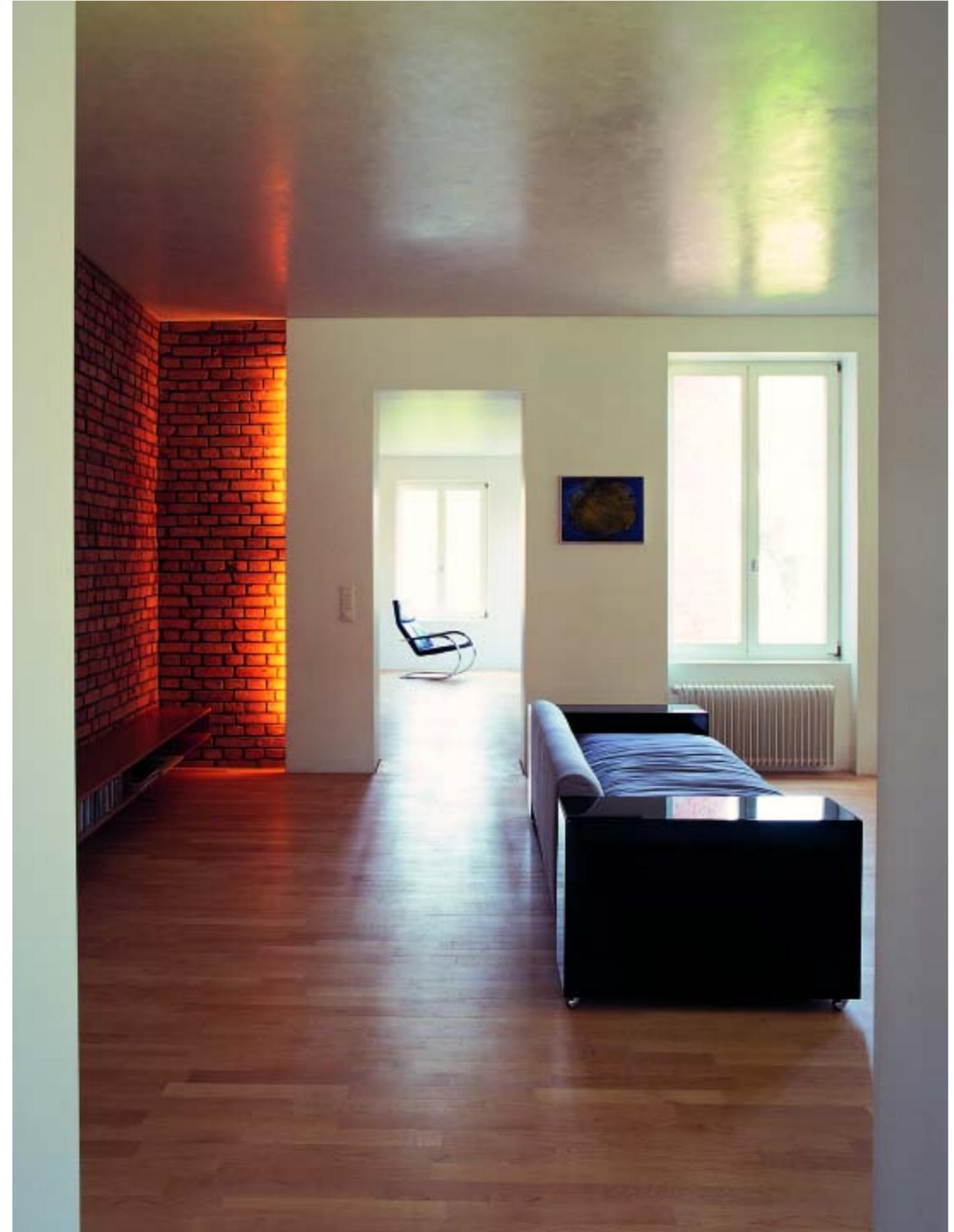
Oben: Fugenloser Gussasphalt bildet den Boden im Büro.  
Rechte Seite: Die freigelegte Backsteinwand wird effektiv beleuchtet.



Ansicht

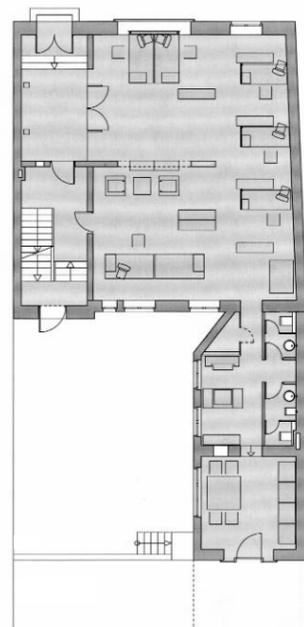
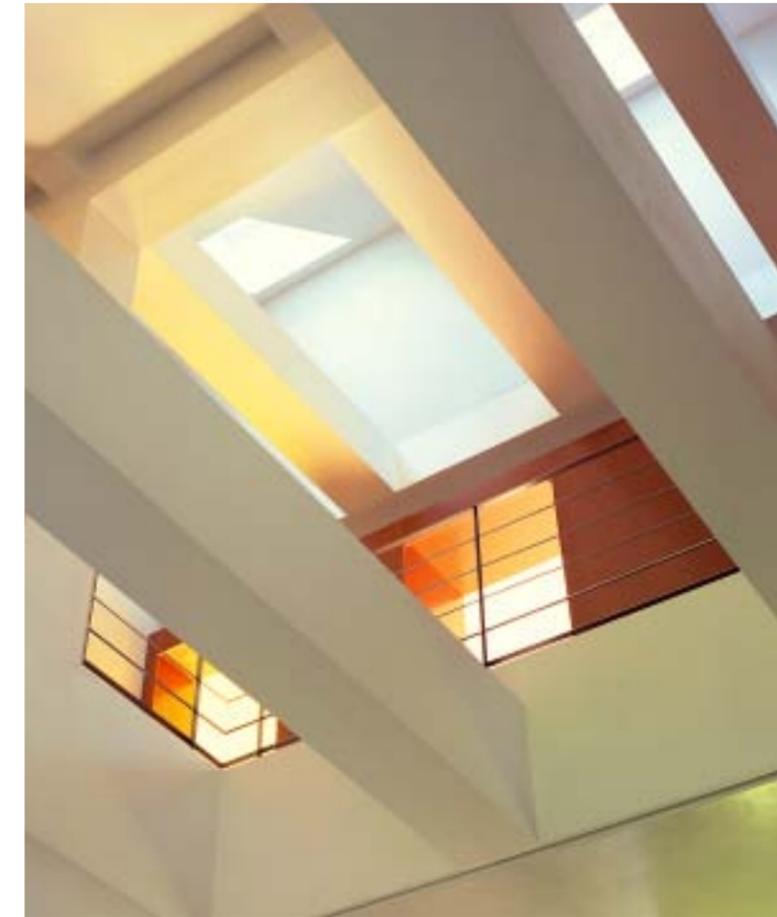


Schnitt

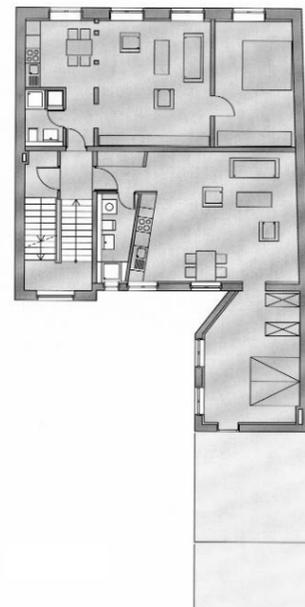




Linke Seite und ganz rechts: Der Umbau hat das Haus geöffnet.  
 Rechts: Eine Treppe aus Streckmetall führt zum Spitzboden.  
 Unten: Das Bad im Dachgeschoss.



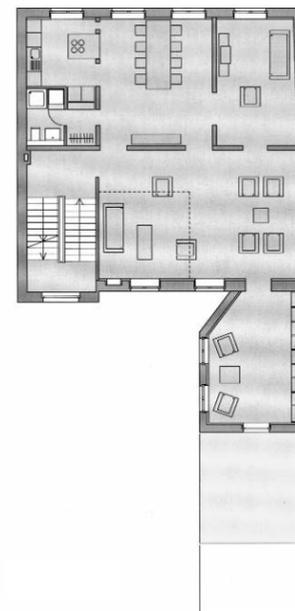
Erdgeschoss



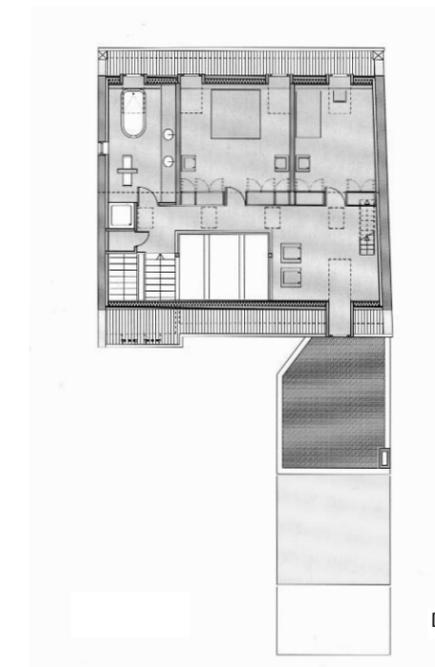
1. Obergeschoss



1:300



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Architekt: K\_M Architektur, Daniel Sauter, Bregenz und Lindau

Einheiten:	2 Wohnungen, 1 Galerie
Anzahl der Bewohner:	5
Grundstücksgröße:	210 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Galeriefäche:	53 m <sup>2</sup>
Planungszeit:	1993–1997
Bauzeit:	10/97–03/98
Baukosten je m <sup>2</sup> :	1300 €
Baukosten gesamt:	1 200 000 €

## Möbel für die Kunst

Wohn- und Galeriehaus in Lindau

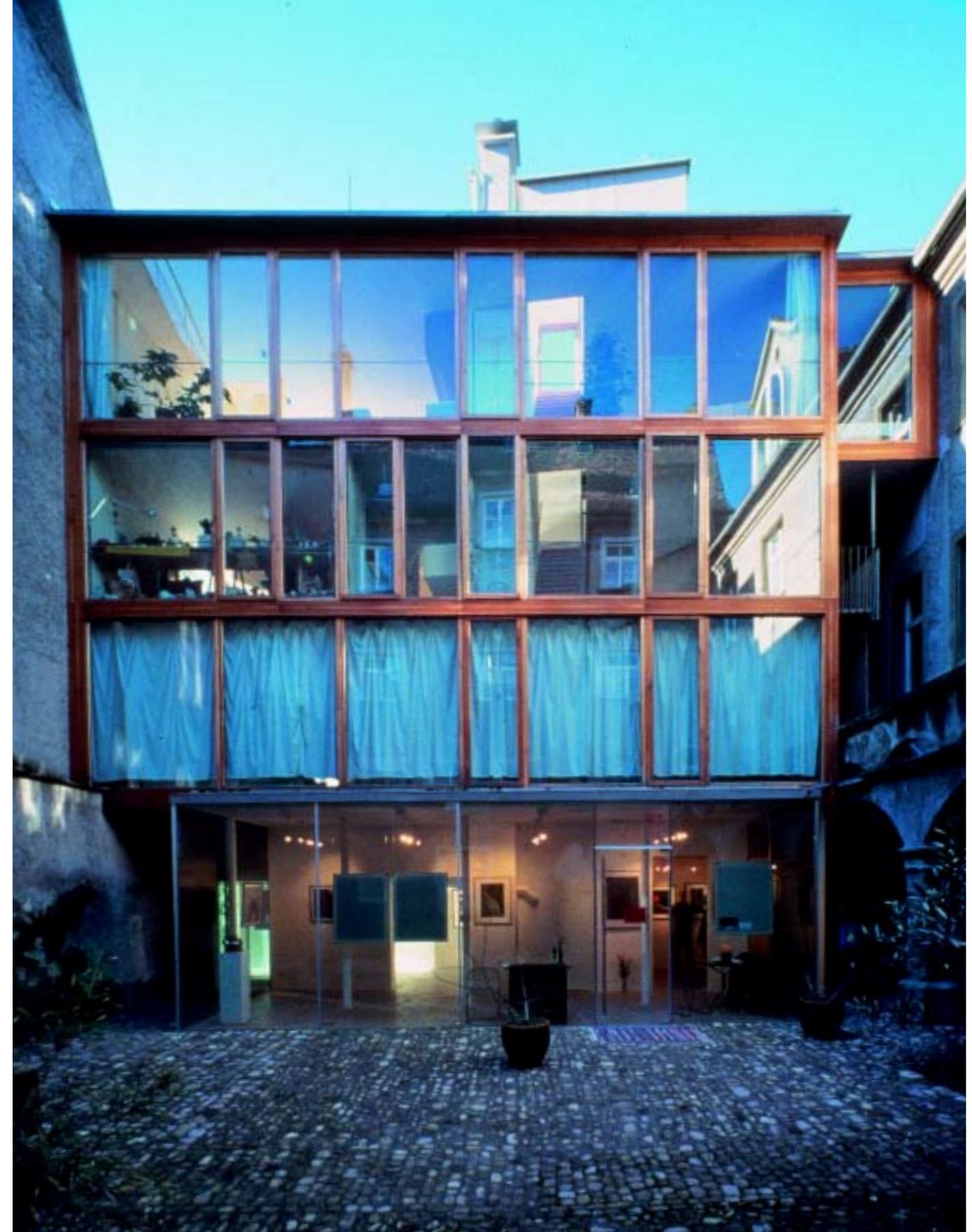
Rechte Seite: Durch die Verwendung einer Ganzglas-Konstruktion im Erdgeschoss erweitert sich der Galerieraum fast nahtlos in den Hof hinein.

Ein mehrgeschossiger Wohnbau aus Holz gilt in unseren Breiten vor allem aufgrund der Brandschutzauflagen immer noch als Ausnahme, die wie auch dieser Fall eines Neubaus im bayerischen Lindau umfangreiche Überzeugungsarbeit bei den zuständigen Behörden erfordert. Der Umstand, dass es sich dabei um die Planung für eine Baulückenschließung innerhalb der Altstadt handelte, bedeutete eine fast vierjährige Planungs- und Gesprächsphase, bis endlich die gewünschte Ausnahmegenehmigung erteilt wurde.

Das nur zirka 210 Quadratmeter kleine Grundstück gehört zu einem ehemaligen Klosterareal und wird durch direkt anschließende Gebäude begrenzt. Bis 1850 diente dieses dreiseitig von Arkaden umstandene Grundstück als Friedhof. Nach seiner Auflassung wurde über der westseitigen Arkade ein Wohnhaus errichtet, dessen Rückwand Teil der mittelalterlichen Stadtmauer Lindaus war.

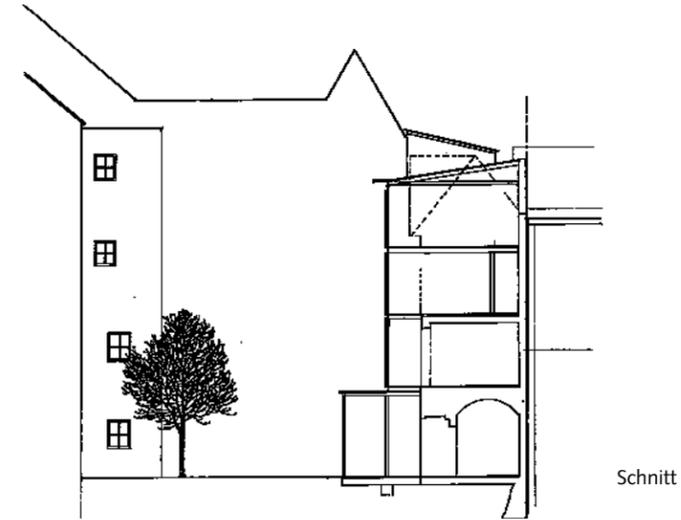
Mit dem Erwerb des mittlerweile abbruchreifen Hauses verbanden die als Künstler tätigen Bauherren den Wunsch nach einer neuen, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnlösung, die eine Verbindung von Leben und Arbeiten auf überzeugende Weise erfüllen sollte. In dem Architekten Daniel Sauter fanden sie einen kongenialen Partner, der in Reminiszenz an den Vorgängerbau eine ebenfalls an die massive Stadtmauer gelehnte und auf die Arkade gestellte leichte Vitrine entwarf.

Die ehemalige Arkade überwölbt nun die im Erdgeschoss untergebrachte Galerie, die von einer Gruppe mit 18 ortsansässigen Künstlern betrieben wird, zu denen auch die Bauherren gehören. Eine rahmenlose Glasfassade lässt die Grenze zwischen Innen- und Außenraum fast verschwimmen und schließt so den zur Galerie gehörenden Hof wie selbstverständlich in die Gesamtfläche ein. Über dem Galeriegeschoss erhebt sich ein aufgrund der eingeschränkten



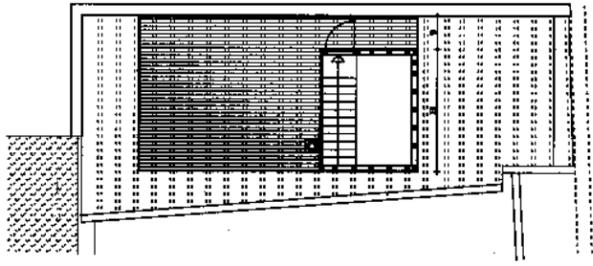


Links: Der Eingang erfolgt über eine Gasse an der Seite des Gebäudes.  
Rechte Seite: Eine filigrane Treppen verbindet die Geschossebenen der oberen Wohnung.

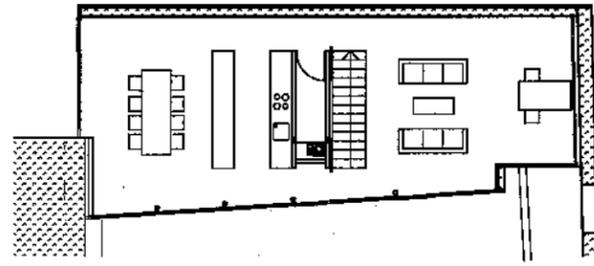


Tragfähigkeit der Arkade im Gewicht minimierter und ebenfalls großflächig verglaster, klar gegliederter Holzbau.  
In den drei Geschossen befinden sich in dem unteren eine Zweizimmerwohnung für einen Elternteil und in den beiden oberen die Wohnung der Hauseigentümer, die über eine interne Treppe mit der Dachterrasse verbunden sind. Die Fassade der drei Obergeschosse wurde vollständig als Holz-Glas-Konstruktion ausgeführt und besteht aus einer Wärmeschutzverglasung und aus Massiv-Nussholz-Fenstern, die sich nach außen öffnen. Dadurch wurde ein Niedrigenergiestandard mit einem berechneten Jahresverbrauch von 36 kWh/m<sup>2</sup> erreicht. Im gesamten Gebäude wurde aus ökologischen Gründen auf synthetische Holzschutzmittel, Lacke und Versiegelungen verzichtet, um ein gesundes Wohnklima in natürlichen Baustoffen zu gewährleisten.

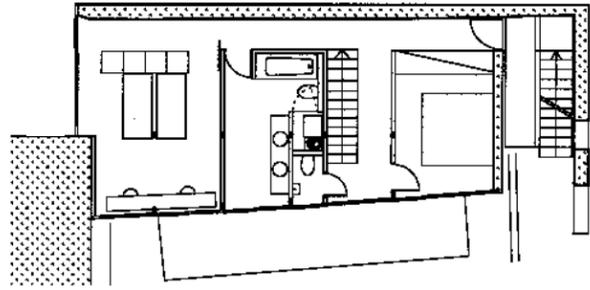




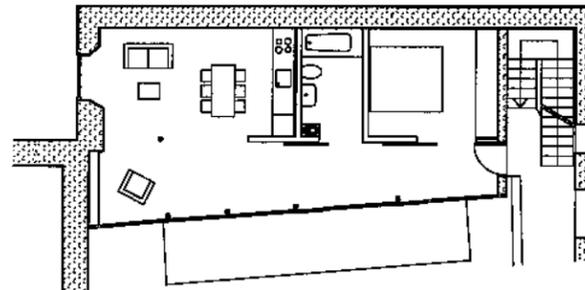
Dachgeschoss



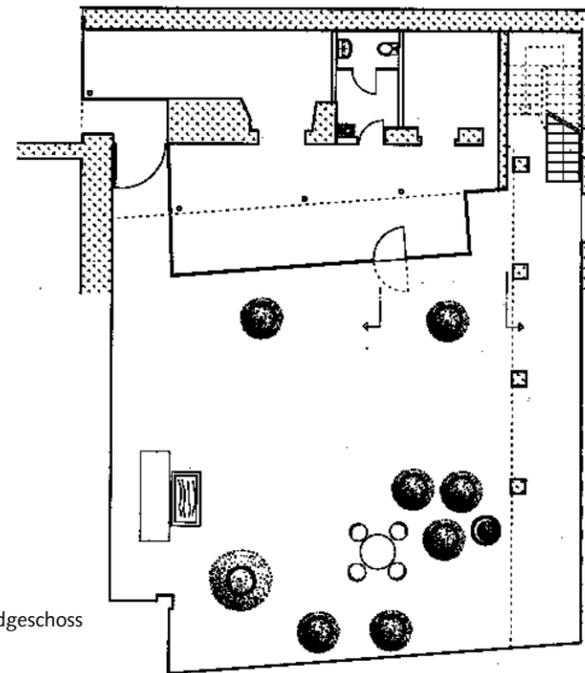
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



1:200



Oben: Das Arbeitszimmer.  
Rechts und unten: Die offene Küche mit Essbereich.



Architekten: Malessa Architekten, Tübingen

Einheiten:	3 Wohnungen, 1 Büro
Anzahl der Bewohner:	8
Umbauter Raum:	2900 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	302 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	270 m <sup>2</sup>
Planungs- und Bauzeit:	1998/99
Baukosten je m <sup>2</sup> :	1333 €
Baukosten gesamt:	360 000 €
Eigenleistung der Bauherren:	50 000 €

## Öko-Sparregal

Wohnhaus mit Büro in Tübingen

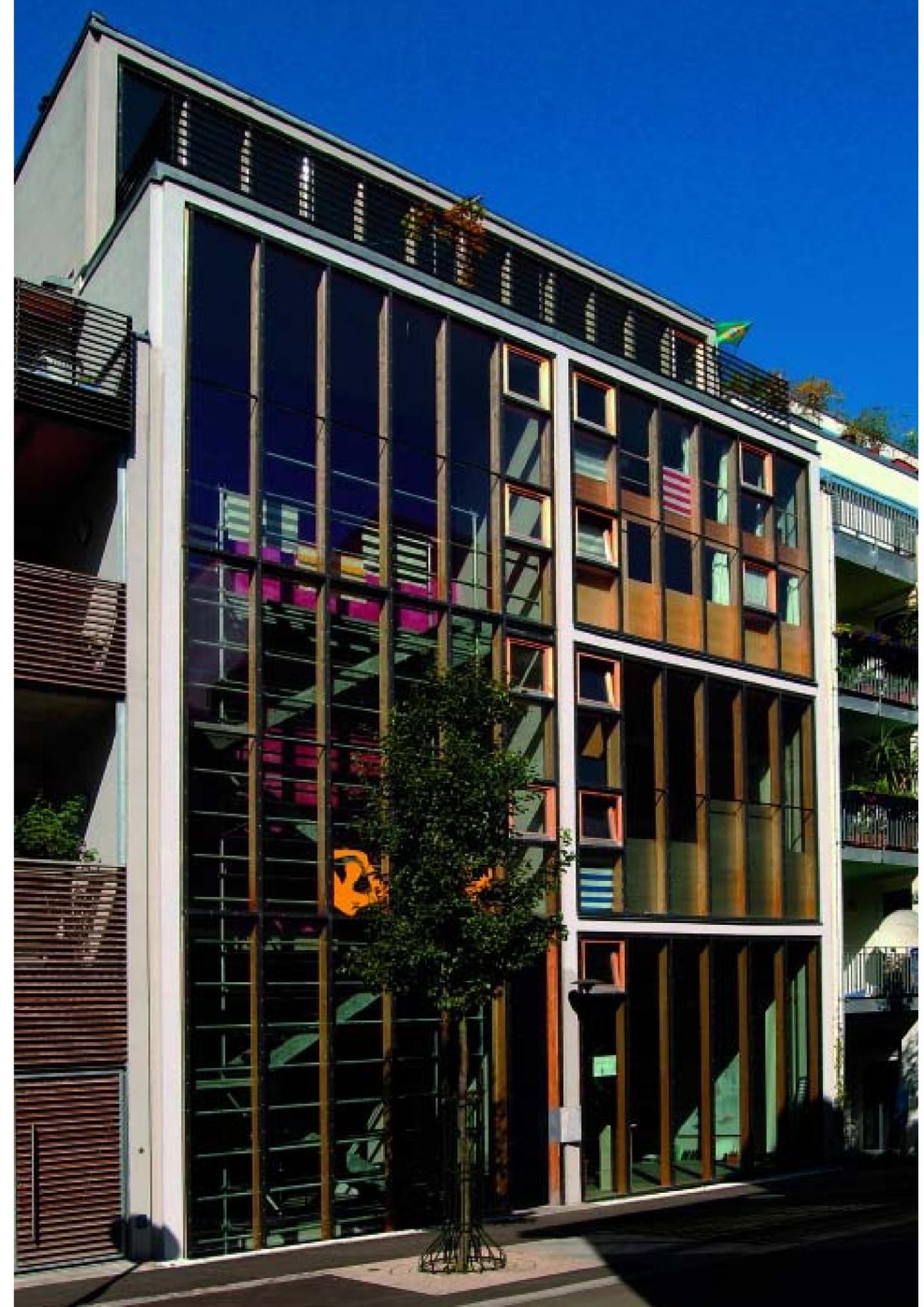
Ähnlich dem Projekt der Architekten Noenen und Albus (s. Seite 56–59) wurde auch dieses Bauvorhaben durch die mit dem Begriff Konversion bezeichneten Auflösungen der alliierten Stützpunkte in der wiedervereinigten Bundesrepublik möglich. An dem ehemaligen Standort der französischen Loretto-Kaserne im Süden Tübingens entstand auf diese Weise ein ganz neues Stadtviertel mit verschiedenen Nutzungen.

Auf einer knapp 10 Meter breiten Mittelparzelle errichtete der Architekt Rolf Malessa ein Nutzungsdurchmischtes Stadthaus mit zwei Wohnungen und einem Büro. Eine wirtschaftliche Erstellung sowie geringe Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten des Hauses waren die zentralen Themen der Planung, die sich wie ein roter Faden durch Entwurf und Ausführung zogen. Die Zweischiffigkeit der Kalksandstein-Stahlbeton-Mischkonstruktion erlaubte dabei wirtschaftliche Spannweiten, bei der vorgefertigte Bauelemente Ver-

wendung finden konnten. Ein reduzierter, sparsamer Ausbaustandard, der mit gängigen Industrieprodukten sichtbar auskommt, tat dabei sein Übriges, was am Ende mit Gesamtbaukosten von lediglich 1333 € je Quadratmeter Wohnfläche belohnt wurde.

Dabei wirkt das Sparsame nie billig. Im Gegenteil. Die gestalterische Selbstbeschränkung der Planung ist hier vielmehr als Bereicherung zu sehen, die den verwendeten Materialkanon Beton, Estrich und Holz mit seinen unbehandelten Oberflächen erstrahlen lässt und damit viel Freiraum für jegliche Art der individuellen Einrichtung schafft. Von besonderem Charme ist in diesem Zusammenhang die Verwendung einer einfachen Gerüsttreppe als Haupttreppe. Hier zeigt sich der Pragmatismus und eine erfrischende Unverfrorenheit des Architekten im Umgang mit üblicherweise temporär genutzten Elementen, durch die das Bauwerk eine verblüffende Aufwertung bezieht.

Unten: Das Erdgeschoss nimmt das Büro des Architekten auf.  
Rechte Seite: Die Eingangsseite.





Die Rückansicht des klar strukturierten Baukörpers. Die Räume lassen sich von außen deutlich ablesen.

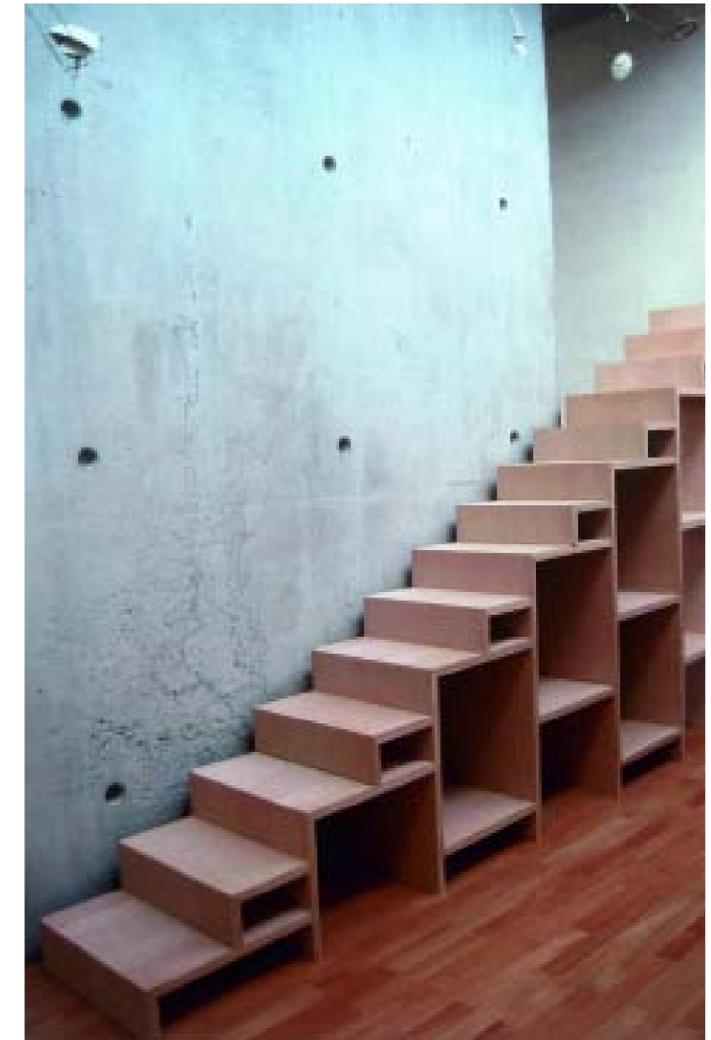


Das Haus bietet Treppen aller Art. Links: Zweiholmtreppe zum Staffelgeschoss, Holz auf Doppel-T-Stahlprofil; unten: einläufige Treppe im Bürobereich aus einem Regalkasten.

Das in Ost-West-Richtung positionierte Haus erreicht seine gute Energiebilanz allein durch bauliche Maßnahmen, die sich zum einen in der kompakten Bauform und natürlich dem durch die Mittelparzelle geringen Außenwandanteil begründen und zum anderen in der durch die großen Glasanteile der Vorder- und Rückfassade nutzbaren passiven Solarenergieausbeute.

Auch die Ökobilanz kann sich sehen lassen: als Baufläche wurde die ehemals versiegelte Fläche des Kasernenareals genutzt und auf bereits vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen.

Darüber hinaus erlaubt das Konzept der gemischten Nutzung ein Stadtquartier der kurzen Wege, in dem Autos nur zur Anlieferung geduldet sind, ansonsten in zentralen Parkhäusern am Rande des Viertels abgefangen werden. Ein im besten Sinne sparsames Beispiel für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen.

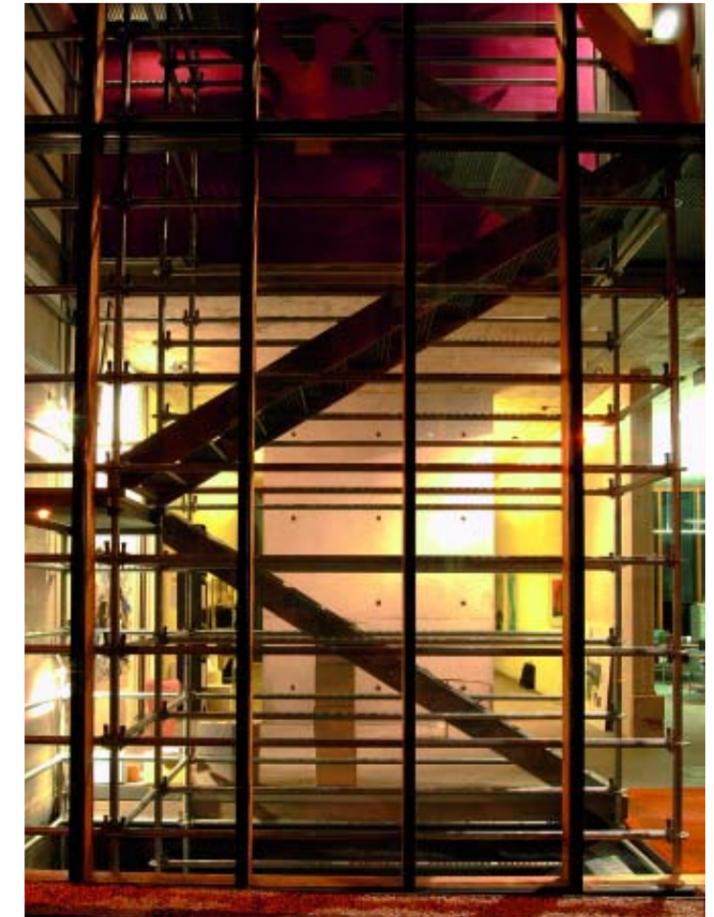
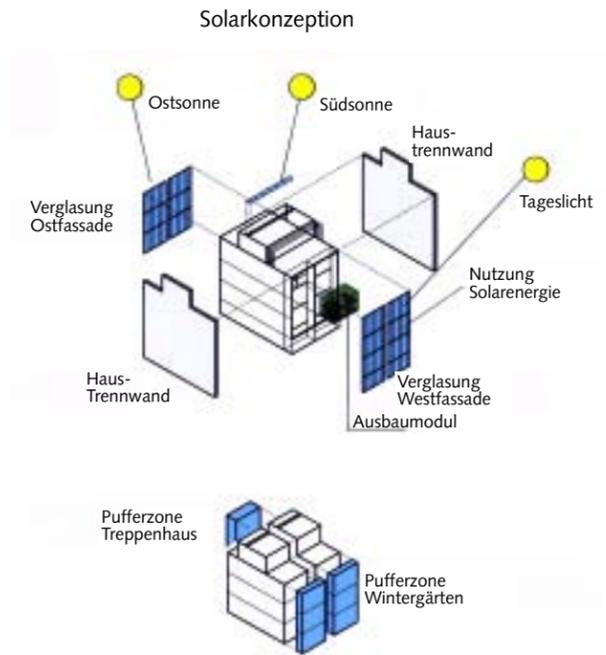




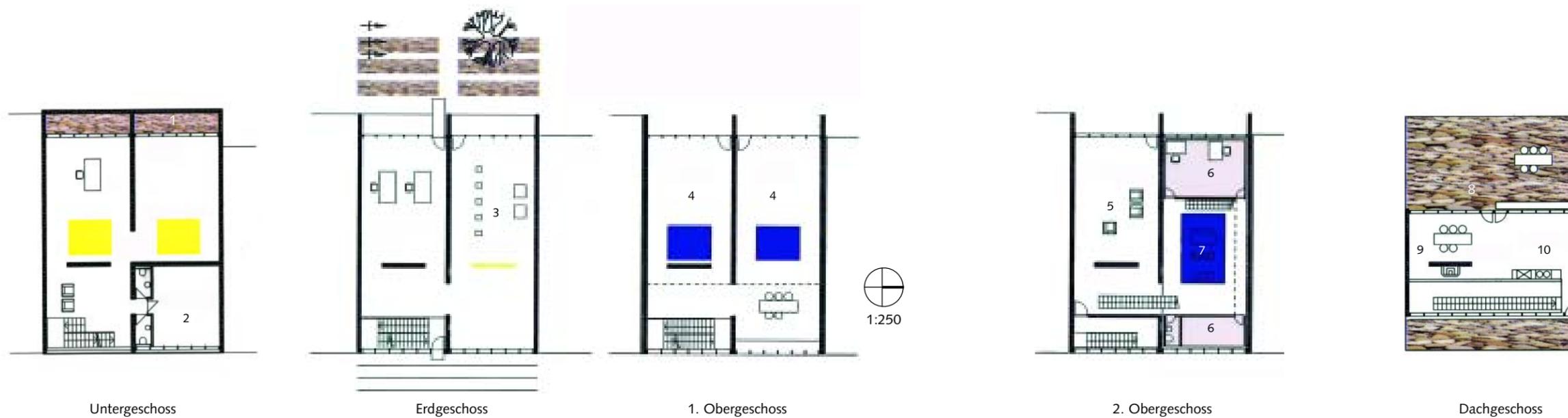
Schnitt

Ansicht Ost

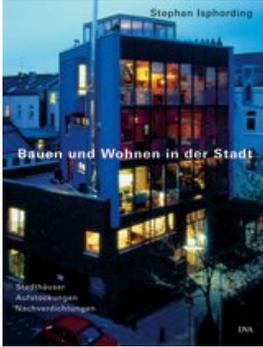
Ansicht West



Die ruppige Gerüsttreppe durch die Vorderfassade gesehen.



- 1 = Lichthof
- 2 = Technik
- 3 = Atelier
- 4 = Loft
- 5 = Wohnen
- 6 = Zimmer
- 7 = Bad
- 8 = Dachterrasse
- 9 = Essen
- 10 = Küche



Stephan Isphording

### **Bauen und Wohnen in der Stadt**

Stadthäuser, Aufstockungen, Nachverdichtungen

Gebundenes Buch, Pappband mit Schutzumschlag, 144 Seiten,  
21,5 x 28,0 cm

137 farbige Abbildungen, 140 s/w Abbildungen

ISBN: 978-3-421-03393-2

DVA Architektur

Erscheinungstermin: April 2003

Kulturelle Vielfalt, kurze Wege, ein Freizeitangebot rund um die Uhr – all das bietet das Leben in der Stadt. Damit der Traum vom Wohnen in zentraler Lage Realität werden kann, müssen jedoch häufig besonders phantasievolle Lösungen gefunden werden, sei es für einen Neubau in einer Baulücke, auf einem Restgrundstück oder für die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes.

Stephan Isphording zeigt unter dem Leitmotiv „Nachverdichtung“ aktuelle intelligente und maßgeschneiderte Gebäudelösungen, die von Einzelbauherren oder Bauherrengruppen verwirklicht wurden.

Alle 25 Projekte, darunter Einfamilienhäuser mit hohem Wohnwert, attraktive Dachwohnungen und kleine Mehrfamilienbauten, werden durch Zeichnungen, farbige Innen- und Außenaufnahmen im Detail erläutert. In den begleitenden Texten stellt der Autor die architektonische Gestaltung, die Bauweise und Ausstattung dar und spürt den unterschiedlichen Motivationen der Bauherrinnen und Bauherren für ein Wohnen in der Stadt nach.

- 25 innovative, von Architekten geplante, frei finanzierte Häuser in Baulücken und auf Restgrundstücken sowie vorbildliche Aufstockungen
- Angaben zu technischen Daten, Materialien und Baupreisen
- Begleitende Texte zu Themen wie Bauen in der Stadt und Planungs-, Bauherren- und Eigentümergemeinschaften
- Wichtig für zukünftige Bauherren und Bauherrengemeinschaften sowie für Architekten



[Der Titel im Katalog](#)