


LWQ

Lebendige
Wohnquartiere
für Jung
und Alt: ein
Modellvorhaben
der Obersten
Baubehörde

Leben - Wohnen - Werte

Plangutachtenentwürfe
zur Modernisierung der Wohnanlage
an der Konrad-Adenauer-Straße
in Schwabach



REGIERUNG VON
MITTELFRANKEN

Oberste Baubehörde im
Bayerischen
Staatsministerium
des Innern

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
DER STADT SCHWABACH GMBH



LWQ „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ ein Modellvorhaben der Obersten Baubehörde.

In Bayern ist die staatliche Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaus in der Verfassung verankert: Art. 106 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung gewährt jedem Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Neben dem Grundauftrag der mengenmäßigen Versorgung - einer Aufgabe, der wir uns nach wie vor stellen müssen - sehen wir darin ebenso die Verpflichtung, zeitgemäße und innovative, in die Zukunft gerichtete Konzepte zu entwickeln und zu fördern. Um dem Anspruch der Verfassung gerecht zu werden, initiiert und fördert der Freistaat Bayern Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus. Wir wissen: erfolgreiche Modellvorhaben zu aktuellen Themen sind die besten Instrumente der Bauherren-, aber auch der Politikberatung nachdem Motto: „verba docent, exempla trahunt“ frei übersetzt: „ein Beispiel sagt mehr als tausend Worte“.

Wir stellen fest, dass eine Verlagerung des Schwerpunkts vom Neubau zum Bestandsumbau nötig ist. Kompaktheit, Urbanität und Innovation – die Kriterien für den qualitativen Wohnungsbau der künftigen Jahrzehnte müssen sich noch mehr als bisher vor allem am Wohnungsbestand festmachen. Dies ist die ökologischste der ökologischen Alternativen. Der Bestandsumbau verlangt differenzierte Vorgehensweisen, die auf die individuelle Situation praxisnah auszurichten sind. Das Modellvorhaben „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ möchte Wege aufzeigen, wie eine engagierte und vertiefte Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbestand aussehen kann, die die vorhandenen Qualitäten der Gebäude stärkt und für weitere Jahrzehnte die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit sichert.

Dafür hat die Oberste Baubehörde landesweit 9 Projekte in das Modellvorhaben aufgenommen, darunter das Schwabacher Quartier an der Konrad-Adenauer-Straße - ehemals Housing Area der O'Brien-Kaserne. Die ausgewählten Quartiere verfügen zwar noch über eine sozial stabile Bewohnerstruktur, weisen aber bereits erkennbare Defizite im technischen Bereich bei Gebäuden und Wohnumfeld auf und lassen deshalb eine Gefährdung der Bewohnerstruktur befürchten. Ziel des Programms ist es, die Stabilität in den Quartieren durch effiziente bauliche Maßnahmen am Gebäude und im Wohnumfeld zu verbessern und zu stärken und die Akzeptanz von Wohnung und Wohnumfeld zu steigern.

Um das Modellvorhaben zum Erfolg zu führen, sichern begleitende Foren den Informationsaustausch und den Wissenstransfer unter allen Beteiligten. Die Wohnungsunternehmen als Bauherren, die für die Förderung und technische Beratung zuständigen Bewilligungsstellen und die planenden Architekten und Ingenieure sollen die erwarteten Synergieeffekte möglichst effektiv nutzen können. Andererseits erwarten wir, dass von den Foren Signale an die Wohnungswirtschaft ausgehen.

Angesichts der knappen Haushaltlage erscheint es geradezu geboten, frühzeitige Stützungsmaßnahmen für solche Quartiere zu treffen. Durch rechtzeitiges Handeln können in Zukunft erhebliche Mehrkosten vermieden werden.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Anlass

Die drei Wohnblöcke wurden um 1960 für Familien der in Schwabach stationierten amerikanischen Soldaten errichtet. Typisch dafür ist die Ausbildung der Wohnungen nach amerikanischen Standard mit vergleichsweise großen Wohnflächen.

Die Folge daraus sind neben der Kaltmiete hohe Betriebskosten.

Die Wohnungen und das Wohnumfeld entsprechen nicht den heutigen Anforderungen bezüglich der Ausstattung, der Gestaltung der Freiflächen und des gesamten Erscheinungsbildes, insbesondere die fehlenden Balkone und die veraltete Haustechnik sind hier zu nennen. Weiter bestehen energetische Defizite an der Gebäudehülle.

Ansicht Haus 53/53a



Ansicht Haus 49/49b



Es werden folgende Ziele verfolgt:

Weitgehende Erhaltung der vorhandenen sozialen, intakten Bewohnerstruktur durch eine behutsame und preisgünstige bauliche Modernisierung der Gebäude und des Wohnumfeldes.

Aufwertung der Wohnungen auf einen vertretbaren Standard sowie des Wohnumfeldes, unter Berücksichtigung der besonderen sozialen Anforderungen und Verhaltensweisen der Bewohner. Insbesondere sollen die Wohnflächen i.F. der Miete auf ein bezahlbares Maß geführt werden, indem sie zusammengelegt und neu aufgeteilt werden. Die Wünsche und Anforderungen gerade unserer älteren Mietergeneration nach barrierefreien Wohnungszugängen spielen hierbei eine gewichtige Rolle.

Die Bewohner sollen während der Modernisierungsmaßnahmen im Quartier umgesetzt werden. Hier hat die Gewobau bereits aus einer anderen Modernisierungsmaßnahme in Schwabach wichtige Erfahrungen sammeln können.

Entwicklung von Bereichen und Räumlichkeiten als Treffpunkt für die Bewohner zur Stärkung der Sozialstruktur und des sozialen Netzwerks.

Ansicht Haus 51/51a





Konzept „Lebendige Wohnquartiere“

Die Umgestaltung der Wohngebäude und der Freiflächen definieren in Wechselwirkung neue Außenräume: Die Haupteerschließung der Häuser wird ganz in die Innenhöfe verlegt, ein zusammenhängender Quartiersfreiraum als Verknüpfung der Höfe gebildet und private Mietergärten an den Häusern geschaffen. Übergänge zwischen den Bereichen fördern die Kommunikation und Überschaubarkeit, Abgrenzungen schützen die Privatsphäre.

Die zwei westlichen Gebäudezeilen erhalten vorgelagerte Erschließungswege. Diese sind auf Erdgeschossniveau angeschüttet und damit zugleich stufenlos von der Konrad-Adenauer-Straße zugänglich. Zwischen den kleinen Anbauten entstehen gliedernde Eingangsplätze. Die Erschließungswege gehen am Ende in die zwei Quartiersplätzen mit dem Gemeinschaftsraum bzw. Spiel- und Aufenthaltsflächen über. Die Parkierung wird in die Hauszwischenräume integriert. Das abfallende Geländeniveau ermöglicht ein Profil, das die Stellplätze mit Stützmauer und Pergola gegenüber den höher liegenden Hauserschließungswegen zurücktreten lässt.

Freiflächen

Ziel ist ein attraktives hausbezogenes Wohnumfeld mit vielfältig nutzbaren Freiraumelementen:

Baumüberstandene Eingangsplätze ergeben einen fließenden Übergang von Wohnung zu Freiraum, da sich die Essbereiche zu diesen vorgelagerten Zonen mit Kleinkindspielflächen öffnen.

Die beiden Quartiersplätze verknüpfen die Erschließungsbereiche mit den Aufenthaltsbereichen und dem Mehrzweckraum im Erweiterungsbau. Ball- und Bewegungsspiele finden um den Gemeinschaftsbereich herum statt, ohne das Wohnen zu beeinträchtigen. Es entsteht ein multifunktionales Freiraumsystem, das Bezüge herstellt zwischen traditionellen (Kleingarten, Garten) und zeitgemäßen (Streetball) Strukturen, zwischen Natur und Kultur, zwischen Weite und Intimität. Die baumüberstandenen Freibereiche mit heimischen Stauden und Hecken, Wasser und Spiel integrieren historische und moderne Gartenelemente und bieten einen erhöhten Erlebniswert. Die wertvollen Bestandsbäume entlang der Konrad-Adenauer-Straße werden erhalten. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen kann über Rigolenversickerung im Grünbereich teilweise versickert werden. Die Stellplätze werden z.T. offen befestigt (Rasenpflaster).



Wohngebäude

Im Zusammenspiel mit den Vorzonen sind die Hauseingänge neu gestaltet. Kleine Eingangshallen vor dem Treppenhaus werden barrierefrei erreicht und bieten Platz für Kinderwägen, Kommunikation und Information. Die zum Teil verkleinerten, zum Teil neu eingefügten Wohnungen erhalten westorientierte Wohnbereiche mit Gärten bzw. vorgehängten Balkonen. Mit den Grundrissveränderungen erfolgt eine Anpassung an die heutigen Fördergrößen, auch ergänzende Aufzüge sind möglich. Die Lösungsansätze der 3 Gebäudezeilen unterscheiden sich je nach Gebäudetiefe und Lage der Treppenhäuser:

Im westlichen Haus 41 erhalten die eingefügten Vorbauten je eine Wohnung mit südorientiertem Wohnraum. Als längerer Querbau ist eine 3-geschossige Erweiterung mit weiteren 4 Wohnungen über einem am Quartiersplatz liegenden Gemeinschaftsraum vorgeschlagen. Der Aufzug bedient die Wohnungen im Bestand mit an. Gegenüber dem Ausbau des bestehenden Dachgeschosses kann eine weiterrreichende Qualitätssteigerung durch das „Hochklappen“ der Dachflächen erreicht werden.

Im mittleren Haus 51 werden die Küchen in einer Achse mit den innenliegenden Bädern angeordnet. Damit erhalten die Wohnungen mit der vorhandenen Fensteranordnung ein weiteres Zimmer. Die EG-Wohnungen werden über kleine Vorbauten erschlossen, 2 Maisnetten am Giebel direkt mit einer Außentreppe. Im Dachraum nutzt die mittlere Wohnung 2-geschossig den Spitzboden am Südgiebel.

Das östliche Haus 53 erhält eine dritte Wohnung je Treppenhaus, ebenfalls nach Westen. Neben dem Eingang im EG ist ein barrierefreies Apartment vorgeschlagen, das mit der angrenzenden 4-Zi. Wohnung zusammen eine Mehrgenerationenwohnung ergibt. Das Dachgeschoß ist ausgebaut, dabei werden Spitzbodenbereiche den Wohnräumen als Galerie zugeordnet.

Energiekonzept

Mit dem vorgeschlagenen Entwurf ergeben sich passive Wärmegewinne durch die südorientierte Ergänzungsbauten. Wärmeverluste werden durch am Sockel angeschüttete Terrassen und wärmebrückenfreie Konstruktion der Balkone reduziert, ebenso durch die innenliegenden Bäder. Zur Steigerung der Energieeffizienz wird vorgeschlagen, den Dämmwert der Gebäudehülle durch Dachdämmung, Perimeterdämmung am Sockel und hochwertige Fenster zu verbessern, das Dach des Erweiterungsbaus mit aktiven Solarsystemen zu nutzen, und im Zuge der neuen Installationen eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

JURY

Die Arbeit behält die städtebauliche Grundstruktur der Zeilen im Wesentlichen bei, ergänzt jedoch die westliche Zeile um einen senkrecht zu ihr liegenden Anbau. Darüber hinaus wird Gebäude 49 um zweigeschossige, Gebäude 51 mit eingeschossigen, sich mit dem Freiraum verzahnende, Kuben nach Osten erweitert.

Sämtliche Stellplätze werden oberirdisch vorgeschlagen, ein Grossteil des Baumbestandes wird dafür allerdings geopfert. Den Erdgeschosswohnungen sind westorientierte, gut nutzbare Gärten vorgelagert. Schlüssig, kostengünstig und verkehrstechnisch logisch wird der ruhende Verkehr bei Wahrung maximaler Freiraumqualitäten organisiert. Die westliche Stellplatzzeile wird an den Grundstücksrand gerückt unter Beibehaltung der Bäume. Die öffentlich nutzbaren Freiflächen inklusive Gemeinschaftsraum und Mietergärten werden vom Verkehr abgewandt im Norden des Planungsgebietes situiert. Die Stellplätze sind geringfügig abgesenkt und teilweise mit Pergolen überdeckt. Die Freiflächen beiderseits der jeweiligen Zeile sind bewohnerfreundlich gestaltet, ein brauchbarer, zentraler Treffpunkt am Gemeinschaftsraum wird geschaffen. Trotz des Flächenbedarfes für die Parkplätze gelingt es den Verfassern ein tragfähiges, nahezu barrierefreies, gut zoniertes Konzept für die verbleibenden Freiräume anzubieten. Die vorhandene Zeilenstruktur wird positiv aufgelockert.

Die Grundrisslösungen zeichnen sich durch große Experimentierfreudigkeit aus. Die Wohnraumerweiterungen über ein und zwei Geschosse geben große Freiheiten und Vielfalt im Wohnungsangebot. Insgesamt sind die Wohnungsumbauvorschläge durchdacht und wirtschaftlich vertretbar.

Sehr zu bedauern sind die fehlenden Fassadenansichten. Hier hätten die Verfasser Farbe bekennen müssen. Die im Schnitt angedeuteten Balkonvorbauten können gestalterisch nicht überzeugen. Auch das angedeutete Energiekonzept lässt Fragen offen.

Der Arbeit gefügt es in umfassender Weise, den in der Auslobung des Modellvorhabens formulierten Zielen des Bestandsumbaus gerecht zu werden.

Eine abschnittsweise Realisierung ist gut möglich.



Stadtraum - Quartieräumliches Konzept

Die vorhandenen Wohnzeilen werden in ihrer Orientierung zum Wohnumfeld neu geordnet und durch einen Neubau mit 6 Wohneinheiten sowie einem Gemeinschaftshaus räumlich ergänzt. Das Freiraumkonzept mit Garten- und Erschließungshöfen schafft neue differenzierte Aussenraumqualitäten und verbindende Strukturen für das Quartier.

Die Gebäude 51/51a und 53/53a orientieren sich um einen Wohnhof mit Spielplatz und Mietergärten, die Wohnzeile 49/49a/49b bildet zusammen mit dem Gemeinschaftshaus und dem Neubau an der Kloster-Ebrach-Strasse einen räumlichen Abschluß nach Norden zum Finanzamt. Die beiden zueinander leicht gedrehten Gebäudefiguren lassen zwei Stadtecker entstehen, die zusammen mit dem neu gestalteten Wohnumfeld ein differenziertes Raumerlebnis und interessante Blickbeziehungen erwarten lassen.

Im nördlichen Bereich des Erschließungshofes, an zentraler Stelle des Quartiers liegt das Gemeinschaftshaus mit dem Treffpunkt im Erdgeschoß und optional im Obergeschoss Räume mit Nasszellen, die von den Mietern für Besucher bzw. für Familienfeiern temporär gemietet werden können.

Gebäude – Grundrissdisposition – Gestalt

Die Wohnhäuser 51/51a werden von der Westseite, die Häuser 53/53a von der Ostseite über die vorhandenen Treppenhäuser erschlossen. Die Stellplätze mit Müllständen und Vorzonen sind unmittelbar den Hauseingängen zugeordnet, die Freibereiche mit Balkonen sind zum Wohnhof hin orientiert. Im Erdgeschoß werden den Wohnungen Terrassengärten zugeordnet. Die Obergeschosse erhalten als Wohnraumerweiterung Balkone zum Wohnhof hin, das neu ausgebautе Dachgeschoss Dachloggia.

Durch die neue Grundrissdisposition mit 3 Wohnungen in den Obergeschossen und dem Einbau eines Aufzuges pro Haus wird die gewünschte Verkleinerung der Wohnungen erreicht. Im Haus 51/51a entstehen so 8 neue 2-, 3-, und 4 Zimmer Wohnungen mit 56 m² bis 96 m², im Haus 53/53a 7 neue Wohneinheiten.



Für das schmalere Wohngebäude 49/49a/49b wird eine Grundrissidee des „Durchwohnens“ vorgeschlagen, d.h. der Wohnbereich mit Terrassenfläche oder Balkon bildet mit dem Essbereich einen längsorientierten Raum, der Ausblicke nach Westen als auch nach Osten ermöglicht. Eine räumliche Differenzierung zu den im Westen gelegenen Stellplätzen wird über neu gestaltete Freiflächen mit Einfriedungen aus Hecken geschaffen. Die Wohngrundrisse bleiben im Wesentlichen erhalten, lediglich der Einbau eines Aufzuges pro Treppenhaus, der von der Ostseite behindertengerecht ausgeführt werden kann, führt zu einer Umstrukturierung. Das vorhandene Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von max. 2.20 m ist nicht nutzbar und wird abgebrochen. Das neue ausgebaute Dachgeschoss in Holzständerkonstruktion erhält ein flach geneigtes Dach und den Wohnbereichen vorgelagerte Dachterrassen nach Westen. Somit entstehen 6 neue 3 - Zimmer Wohnungen mit 71 m² bis 75 m².

Freiraumstruktur

- Garten- und Erschließungsstraße als differenzierte soziale Raumcharaktere
- Private und halböffentliche Freiraumtypen
- Öffentliche Aussenbereiche den Höfen zugeordnet
- Wohnungen mit Balkon oder Terrassengarten
- Zonierungen mit einfachen Gestaltungsmitteln Baum - Hecke – Rasen
- Kleinkinderspiele in den halböffentlichen Zwischenbereiche
- Ältere Kinder in den großer offenen Zonen
- Zentraler Freiraum am Gemeinschaftshaus
- Verbindung der einzelnen Siedlungsteile mit übergeordneter Wegestruktur, zentraler Quartiersweg im Norden
- Bauliche Nebenanlagen für Müll- und Fahrradabstellplätze als unregelmäßige Pergolen-Struktur
- Niederschlagsableitung durch Versickerung bzw. Gartenwasser



JURY

Die Arbeit erfüllt die wesentlichen Anforderungen an das Programm. Das städtebauliche Konzept ist gut nachvollziehbar. Besonders positiv wird der zentrale Quartiersweg im Norden gesehen, der die weiteren Freiräume / Mietergärten / Kinderspielplatz und die Stellplätze miteinander verbindet.

In dieses Freiraumkonzept fügt sich die Nachverdichtung konsequent ein.

Besonders positiv wird die Aufteilung des Funktions- und Gemeinschaftsbereiches und der neuen Wohnbebauung auf zwei getrennte Gebäude gesehen.

Die notwendige Parkierung wird behutsam und wirtschaftlich eingepasst. Es entstehen städtebaulich ansprechende und ablesbare Strukturen. Die äußere Erschließung der Gebäude '0gt sich wie selbstverständlich in das gesamte städtebauliche Konzept ein. Auch die Zonierung zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen wird differenziert gestaltet. Leider wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht erreicht. Eine Erfüllung der notwendigen Anzahl der Stellplätze führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Freiräume. Auch bei der Einhaltung der Abstandsflächen ergeben sich Defizite.

Alle Wohnungen werden größtenteils barrierefrei erschlossen und sind für Rollstuhlfahrer über Aufzüge erreichbar. Dies ist aufgrund der demografischen Entwicklung positiv zu sehen, führt aber andererseits zu einem erheblichen konstruktiven Eingriff und zu einem Verlust von Wohnfläche. Dadurch entstehen in der Gebäudeetage 49 nur im Dachgeschoss zusätzliche Wohnungen.

Die Grundrisse der Gebäudezeilen 51 und 53 werden in Dreispännern umgeplant. Dadurch entstehen bei geringen konstruktiven Eingriffen gut funktionierende Grundrisse bei angemessenen Wohnflächen.

Die im Dachgeschoss neu entwickelten Wohnungen funktionieren gut, sind aber teilweise zu groß. Auch im Haus 53 entsteht entgegen der Auslobungsanforderung ein Vollgeschoss.

An den Fassaden werden keine gravierenden Eingriffe vorgenommen. Das äußere Erscheinungsbild der ehemaligen Housing-Area wird durch die davor gestellten Balkone deutlich aufgewertet und die dahinter liegenden Grundrisse sind in der Fassade, ohne starke Eingriffe ablesbar.

Das Energiekonzept wird begrüßt und ist aufgrund der Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle und der kontrollierten Raumlüftung ohne allzu große Eingriffe besonders energieeffizient.

Insgesamt entsteht eine behutsame und angepasste bauliche Modernisierung der Gebäude.

4

Preis* Architekturbüro Engelhardt



Leitgedanken

Schaffung von Wohnraum im Grünen statt zugewandter Innenhöfe. Das Wohnraumquartier wird autofrei

Aufwertung der Ökologie im Wohnumfeld, differenziertes Freiflächenangebot

Kostengünstige Schaffung von Parkraum unter der Erde durch Einsatz von Fertiggaragen, intensive Nutzung der durchgrünten Innenhöfe möglich

Wirtschaftliche Modernisierung der Wohnungen durch weitgehende Erhaltung der tragenden Wände, dadurch bezahlbarer Wohnraum

Kostengünstige Aufwertung der Fassaden, die vorhandenen Fassadenöffnungen werden beibehalten

Durch Anhebung des Geländeniveaus barrierefreie Hauszugänge

Sozialverträgliche Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten, durch Neubauten Umsetzung der Bewohner während der Bauzeit möglich

Schaffung eines differenzierten Wohnungsmixes (2-Zimmer, 3-Zimmer, 4-Zimmer-Wohnungen), dadurch Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

"grüne Wohnzimmer" bei allen Wohnungen, im EG durch barrierefrei zugängliche Mietergärten, in OG's durch vorgestellte Balkone

Energetische Sanierung der Wohngebäude durch Verbesserung der Wärmedämmung, Regenwassernutzung, optimierte Fenster

*nach eingehender Diskussion beschließt das Preisgericht einstimmig keinen 3. Preis, stattdessen zwei 4. Preise zu vergeben.

JURY

Das in der Auslobung geforderte Programm ist in den wesentlichen Teilen erfüllt. Die beiden Neubauten schließen die geforderten Freiräume sinnvoll ab, wenn auch Abstandsflächen teilweise überschritten werden.

Durch die Verlegung von Stellplätzen an die Theodor-Heuss-Straße wird Freiraum für das Gebäude Nr. 49 gewonnen, was positiv bewertet wird. Problematisch erscheint jedoch der Einschub der tiefgelegten Stellplätze in den Höfen zwischen den Gebäuden. Bezweifelt wird die Höhenlage der Einfahrten zu den Stellplätzen von der Konrad-Adenauer-Straße, ebenso die funktionsgerechte Zugänglichkeit zu den Wohngebäuden.

Die erforderlichen Auffüllungen sind zu aufwendig, verändern das vorhandene Niveau vollständig und führen zur Beseitigung des Baumbestandes. Dieser Aufwand ist beträchtlich und wirtschaftlich nicht vertretbar, selbst wenn damit der Gewinn der barrierefreien Erschließung der Erdgeschosszonen verbunden ist.

Die Freiflächen sind durch die entstehenden „Schluchten“, die vollständige Parzellierung zu Mietergärten und ein dichtes Wegenetz zu sehr fragmentiert und lassen somit wünschenswerte Zusammenhänge nicht entstehen.

Mit vertretbaren Eingriffen sind die Grundrisse zu brauchbaren Wohnungen umgeformt und versprechen mit den zusätzlichen Angeboten, mit Balkonen, Freisitzen und zugeordneten Gartenflächen eine gute Wohnqualität.

Zusammen mit den Neubauten wird eine gute Mischung unterschiedlicher Wohngrößen und ein Zugewinn an Wohnflächen versucht. Die Fassaden sind im wesentlichen ansprechend gestaltet.

Die konstruktiven Maßnahmen sind angemessen und halten sich im wirtschaftlichen Rahmen. Die Vorschläge zu Energieeinsparung und Brauchwassernutzung werden begrüßt und wären im wirtschaftlichen Rahmen zu realisieren.

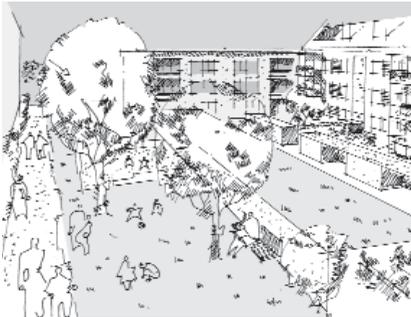
So sehr die Arbeit Vorzüge im Bereich der Gebäudeorganisation und –gestaltung aufweist, sind andererseits die Schwächen im Bereich Erschließung und Wohnumfeldgestaltung nicht zu übersehen.



Bebauung/Grünordnung

Gesamtkonzept

Ein wesentliches Planungsziel ist die Neuordnung und Straffung der erforderlichen Parkierung um ein Maximum an gemeinsam und individuell nutzbaren Freiflächen zu gewinnen. Die Verdichtung der Parkierung erfolgt mittels Combiparkersystemen zwischen Haus 49 und Haus 51. Der vorhandene, ca. 2 m hohe Geländeversatz wird dabei geschickt genutzt. Der hierdurch reduzierte Flächenverbrauch der Parkierung ermöglicht die Anlage eines großzügigen gemeinsamen Quartiersparkes zwischen Haus 51 und Haus 53, der sich nach Norden und Süden mit weiteren im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Grünflächen (u.a. Stadtpark) und dem freien Landschaftsraum vernetzt. Unmittelbar an den Quartierspark schließt der vorgeschlagene Gemeinschaftsbereich mit



einem kleinen Quartiersplatz und dem Zugang zur Kloster-Ebrach-Straße an. Als bauliche Erweiterungsoption des Quartiers ist ein nord-süd-orientierter Gebäuderiegel konzipiert, in den der Gemeinschaftsbereich integriert wird. Durch diesen Gebäuderiegel wird das Bauquartier im Norden gegenüber dem angrenzenden Finanzamt städtebaulich gefasst. Alle Wohngebäude erhalten individuell nutzbare Mietergärten zugeordnet, die durch eine Nebenraumzone von gemeinsamen Grün- bzw. Parkierungsflächen abgegrenzt werden.

Eine weitere Mietergartenzone säumt das Quartier im nördlichen Bereich zur Kloster-Ebrach-Straße. Der schützenswerte Baumbestand wird in vollem Umfang erhalten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird umweltverträglich in einem unter den Zuwegungen eingebauten Rigolensystem versickert.



Quartierplatz

Wohnungssystematik

Bei der Umstrukturierung der Wohnungen wird ein Konzept verfolgt, das Eingriffe in die tragende Bausubstanz auf ein Minimum beschränkt, die bestehenden Technikschächte belässt und die Lage der vorhandenen Nasszellen nicht verändert. Bei der Entwicklung der Wohnungsgrundrisse wird darauf Wert gelegt, dass die Anlage der Wohnräume ein „Durchwohnen“ von Ost nach West im Regelfall ermöglicht. Die Wohnqualität wird weiterhin durch eine Balkonzone auf der Westseite der Gebäude gesteigert. Das im Bestand vorhandene qualitativ hochwertige System der „Intimflure“ zur Erschließung der Individualräume wird auch bei den neugeschaffenen, flächenmäßig reduzierten Mehrzimmerwohnungen beibehalten. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten vorgelagerte Mietergärten.

Grundrissbeispiele



JURY

Die Arbeit erfüllt die in der Auslobung genannten Programmarforderungen im Wesentlichen. Als angenehm wird die städtebauliche Grundrissdisposition mit dem Ergänzungsbau an richtiger Stelle empfunden. Für die Erschließung wird mit den Parkautomaten eine flächensparende und diskussionswürdige Lösung angeboten. Allerdings muss dafür der Baumbestand an der Theodor-Heuß-Straße geopfert werden. Die Arbeit kann mit einem Gewinn an gut nutzbaren Grün- und Freiräumen punkten. Richtigerweise konzentriert sich die Hauptgrünfläche auf den Hof mit dem besten Baumbestand. Das Gemeinschaftshaus ist dieser Fläche gut zugeordnet. Positiv wird noch angemerkt, dass die Möglichkeit der Verknüpfung mit benachbarten Quartieren angedacht wurde. Nebengebäude führen zu gut abgeschirmten Vorgärten, allerdings führt dies zu Problemen der notwendigen Anleiterbarkeit für die Feuerwehr.

Der Umbau der Wohnungen wird mit vertretbaren Eingriffen in den Bestand vorgenommen. Leider bleiben die Wohnungen in den Dachgeschossen der Häuser unverändert groß. Die unterschiedlich in den Geschossen angeordneten Bäder erschweren im Übrigen eine abschnittsweise Realisierung. Der Versuch die Dachgeschossproblematik im Haus 53 zu lösen wird anerkannt.

Der Anforderung, barrierefreier Zugänge für die Erdgeschosse zu schaffen werden die zu steilen Rampen und die technisch anfälligen Hebebühnen nicht gerecht. Die erwünschte architektonische Durchgestaltung erfüllt nicht ganz die Erwartungen. Die Vorschläge zur Energieeinsparung sind denkbar.

Insgesamt ist eine wirtschaftliche Realisierung der Modernisierung vorstellbar. Die Arbeit bietet gute Ansätze für eine behutsame und angemessene Aufwertung des Quartiers.

*nach eingehender Diskussion beschließt das Preisgericht einstimmig keinen 3. Preis, stattdessen zwei 4. Preise zu vergeben.

Gunter Maurer, Leitender Ministerialrat,
Oberste Bauhörde München

Albert Dischinger, Bauoberrat,
Oberste Baubehörde München

Gerhard Binner, Baudirektor,
Regierung von Mittelfranken

Volker Arnold,
Stadtbaurat der Stadt Schwabach

Peter Krieger, Architekt,
Osterkammerweg 4a, 83122 Samerberg

Prof. Gerd Aufmkolk, Landschaftarchitekt,
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Harald Bergmann,
Geschäftsführer der Gewobau Schwabach



LWQ

Lebendige
Wohnquartiere
für Jung
und Alt: ein
Modellvorhaben
der Obersten
Baubehörde

**GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
DER STADT SCHWABACH GMBH**

Konrad-Adenauer-Straße 53 · 91126 Schwabach
Telefon 091 22/92 59-0
www.gewobau-schwabach.de
