

Kostengünstiger Wohnungsbau

Statements
Wie schaffen
wir schnell
kostengünstigen
WOHNUNGSBAU

Bericht der
Baukostensenkungs-
kommission

Sonderteil
Light + Building

DBZ Heftpatin
Dr. Barbara Hendricks
Bundesbauministerin

Innovativ und prägnant Alfred-Delp-Weg, Göttingen

In Göttingen baute die Städtische Wohnungsbaugesellschaft SWB mit dem italienischen Architekten Sergio Pascolo 105 Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände der Stadt. Die Entscheidung gegen eine typische Riegelstruktur und für eine prägnante Baukörperform könnte im Zusammenhang mit einer starken Farbigkeit richtungsweisend sein für ein neues Denken im sozialen Wohnungsbau. Dieser zukunftsprägende Ansatz wurde bereits 2009 mit dem Architekturpreis Zukunft Wohnen gewürdigt. Im vergangenen Jahr konnte nun der letzte Bauabschnitt fertig gestellt werden.



Foto: Alessandra Chemollo

SERGIO PASCOLO ARCHITECTS, Venedig/IT

- Sergio Pascolo
1956 geboren
- 1976 – 1984 Architekturstudium an der Universität IUAV, Venedig/IT
- Seit 1984 selbständige Tätigkeit als freischaffender Architekt
- 1984 – 1993 Mitarbeit Architekturbüro Gregotti Associati International, Mailand/IT, Lissabon/PRT
- 1994 – 1997 Architekturbüro in Hamburg, Mitglied BDA Hamburg
- Seit 1997 Architekturbüro in Mailand
- 2003 – 2005 Gastprofessur an der Politecnico di Torino/IT
- 2005 – 2015 Gastprofessur an der Universität IUAV, Venedig/IT
- Seit 2006 Hauptsitz des Architekturbüros SERGIO PASCOLO ARCHITECTS, Venedig/IT
- Seit 2012 Mitglied des Landesbeirats für Baukultur und Landschaft der Provinz Bozen
- 2014 Mitgründer und Partner von Sohos Social Housing Service





Foto: Roland Haibe



Lageplan, M 1 : 10 000

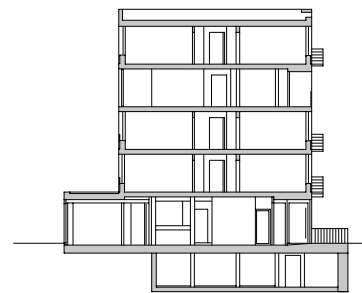
Die Idee

Inzwischen kennt in Göttingen eigentlich jeder die roten Häuser der Zieten-Terrassen, nicht nur im Stadtteil Geismar. Sogar die Sightseeing Busse der Stadt kommen in den Sommermonaten zuweilen auf die Anhöhe gefahren, um den Touristen die Bauprojekte der vergangenen 20 Jahre auf dem ehemaligen Gelände der Zietenkaserne zu zeigen. Am Anfang waren viele skeptisch, ob die Farbe der vom italienischen Architekten Sergio Pascolo entworfenen Gebäude nicht doch etwas zu gewagt sei. Doch heute bieten die giebelständig errichteten Häuser mit insgesamt 105 Wohnungen in Ost-West-Ausrichtung nicht nur ihren Bewohnern eine starke Identifikation, sondern auch allen Besuchern des Quartiers eine gute Orientierung. „Es ging uns darum zu zeigen, dass auch sozialer Wohnungsbau zu einer positiven Adressbildung führen kann“, erklärt hierzu Rolf-Georg Koehler, heute Oberbürgermeister der Stadt Göttingen, seinerzeit als Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWB die treibende Kraft des Projektes. Eine Absicht, die offensichtlich gelungen ist!

Die Zusammenarbeit

Insgesamt 13 Baukörper mit markanter Titanzinkdeckung, die jeweils in Gruppen von drei, vier und sechs direkt aneinander grenzenden 2-Spanner-Häusern gegliedert sind, fädeln sich wie an einer Perlenkette entlang der Straße auf und werden um einen fünfgeschossigen Kopfbau ergänzt. Dieser Sonderbaukörper, der zugleich den Eingang zum gesamten neuen Areal der Zieten Terrassen definiert, beherbergt in den oberen Geschossen Wohnungen der Göttinger Werkstätten sowie eine Bäckerei mit Cafébetrieb und eine Zahnarztpraxis im Erdgeschoss.

Die städtebauliche Gesamtfigur hatte das in Venedig ansässige Architekturbüro bereits 2001 in einem Masterplan für das sehr schmale Grundstück entwickelt. Und schon auf dieser konzeptionellen Ebene war die eigentlich eher zufällig entstandene Zusammenarbeit zwischen der Wohnungsbaugesellschaft, in persona Rolf-Georg Koehlers, und dem Architekten sehr intensiv und ausgesprochen positiv. „Wir wollten dem typischen sozialen Wohnungsbau mit klassischer Riegelstruktur eine neue Idee entgegensetzen. Wir wollten Urbanität an der Peripherie. Doch mit einem Riegel schafft man keine Urbanität“, erläutert hierzu Architekt Sergio Pascolo. Und so entstand die Idee, die für Göttingen typische mittelalterliche Parzellenstruktur der



Schnitt AA, M 1 : 500

Kernstadt an diese Stelle zu übertragen. Jedes Haus sollte ein eigener Baukörper mit eigenem Dach sein und doch sollten sie zusammen eine Einheit darstellen. Einerseits konnte so Vielfalt entstehen und andererseits wurden durch Wiederholungen von Maßen und Rastern die Kosten im Rahmen gehalten. Auch die Farbigkeit der Häuser findet ihren Ursprung in den historischen Vorbildern der Stadt: zum einen im typischen roten Göttinger Klinker, zum anderen in den vielfach rot gestrichenen Fachwerken der Altstadt Häuser. Die Rückfassade ist hingegen lichtgrau. Rot wurde hier nur für Fenster- und Türprofile eingesetzt.

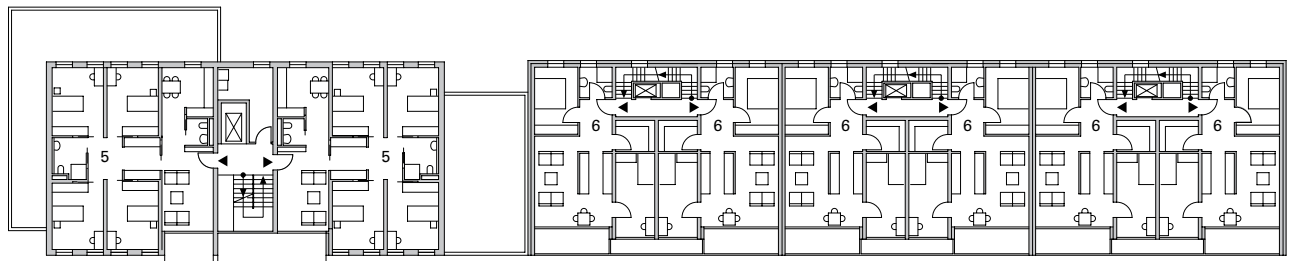
Die Umsetzung

Es ging also um Identifikation und Adressbildung, aber auch Flexibilität und Durchmischung waren wesentliche Entwurfsaspekte. Gewünscht waren Grundrisse, die der Wohnungsbaugesellschaft die Möglichkeit lässt, optimal auf die jeweiligen Anforderungen zu reagieren, beziehungsweise später den Bestand ohne große Umbaumaßnahmen anpassen zu können. Durch einfache Grundrisse in modularer Bauweise können nun verschiedene Wohnungsgrößen, von 1- bis 6-Zimmerwohnungen auf demselben Raster kreiert werden. Der flexible „Baustein“ ist dabei jeweils ein nach Westen orientierter Raum, der in den Normalgeschossen entweder der linken oder der rechten Wohnung zugeschlagen werden kann. Ebenso kann er nochmals geteilt und anteilig sowohl der einen als auch der anderen Wohnung angerechnet werden. Im Erdgeschoss besteht diese Möglichkeit nicht, da sich an dieser Stelle ein Durchgang zum Garten befindet. Auch die Maisonette-Wohnungen in den oberen Geschossen sind nicht erweiterbar. Dass allerdings überhaupt Maisonetten im geförderten Wohnungsbau angeboten werden, ist eher ungewöhnlich. Auch die Entscheidung von Architekt und Bauherr, die zum Garten orientierten Westfassaden voll zu verglasen, ist eine Besonderheit: „Vollverglasungen findet man gewöhnlich nicht im sozialen Wohnungsbau. Es ist ein gewisser Luxus, den wir den Bewohnern gerne ermöglichen wollten“, so der Architekt. „Dafür mussten wir anderswo Kosten einsparen.“ So gibt es beispielsweise nur im Dachgeschoss einen außenliegenden Sonnenschutz. Doch durch die Ausbildung von Loggien sind die Wohnungen gegenüber zu starker Sonneneinstrahlung geschützt und gleichzeitig strahlt über die hellen Wandflächen zusätzliches Licht ab und erhöht so den Tageslichteintrag.

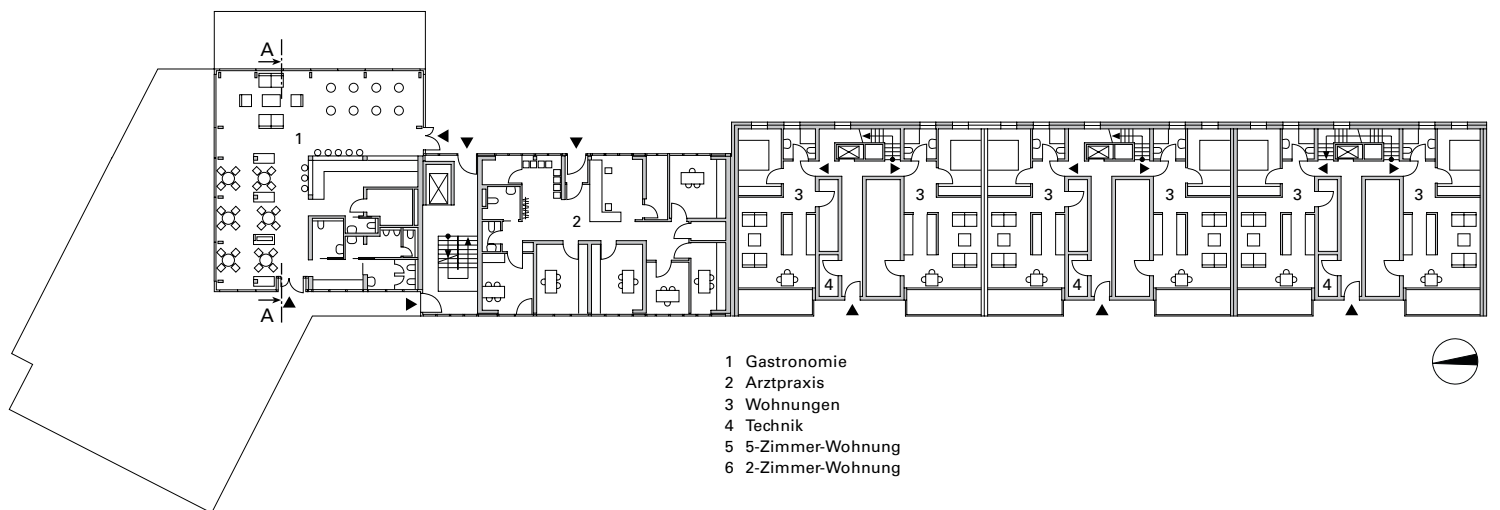


Foto: Roland Halbe

Aufgrund der Preisentwicklung war es im letzten Bauabschnitt nicht mehr möglich, die Wohnungen zu demselben günstigen Quadratmeterpreis von 5,20 € – mit 20 Jahren Mietpreisbindung – wie die ersten Wohnungen anzubieten. Mit 7,25 € liegen die Mieten trotzdem noch weit unter den Preisen des freien Wohnungsmarktes mit etwa 12 – 13 €/m²



Grundriss Regelgeschoss, M 1:500



Grundriss Erdgeschoss, M 1:500

Die Herausforderungen

Da die Kosten insgesamt möglichst gering gehalten werden mussten, wurden zunächst einige kostensparende Grundsatzentscheidungen getroffen: Gebaut wurde in sparsamer Schottenbauweise aus Kalksandstein mit Betondecken und einer WDVS-Fassade. Durch das Wiederholen baugleicher Bauteile – Fenster, Türen, Treppen – sowie den Verzicht auf eine Unterkellerung konnten weitere Kosten erheblich minimiert werden. „Wir waren aber auch in den Details darum bemüht, immer eine besonders wirtschaftliche Lösung zu finden, ohne auf eine ansprechende Gestaltung zu verzichten. So wurden beispielsweise für die Balkonbrüstungen Abdeckgitter für Kellerlichtschächte umgenutzt. Statt einer individuell angefertigten Sonderlösung, konnten wir durch dieses Industrieprodukt weitere Kosten einsparen“, erläutert Koehler. Zum Glück stießen diese Ansätze beim Architekten auf Offenheit: „Ich denke, es ist unsere Aufgabe als Architekten, auf die unterschiedlichsten Aufgaben die passenden baulichen Antworten, in diesem Fall also kostengünstige und doch ästhetische Lösungen, zu finden.“

Aber es gab auch Punkte, an denen dann doch der Ästhet mit dem Ökonomen zu kämpfen hatte. Ein Diskussionspunkt war beispielsweise die Dachentwässerung. Während der Architekt diese gerne in der Fassade hätte verschwinden lassen, war die Lösung dem Wohnungs-

bauunternehmen durch das Risiko einer Durchfeuchtung der Fassade viel zu groß. „Es gab natürlich Diskussionen. Aber wir haben eigentlich immer gemeinsam konstruktive Lösungen gefunden. Dann machen Auseinandersetzungen auch Spaß“, erklärt Koehler hierzu rückblickend. Und auch der Architekt findet: „Es war – und ist – eine tolle Zusammenarbeit mit weiteren Plänen für die Zukunft. Und das liegt gerade an der Fähigkeit, sich auseinanderzusetzen zu können.“ Diesen positiven Blick in die Zukunft teilt auch die jetzige Geschäftsführerin der SWB, Claudia Leuner-Haverich, die das Projekt erst kurz vor seiner Fertigstellung übernommen hatte: „Heute hätte man manche Entscheidungen vielleicht anders getroffen, aber grundsätzlich sind die roten Häuser für uns inzwischen Vorbild für weitere Projekte, da die Planung in vielen Punkten ausgesprochen weitsichtig war“

Architekt Pascolo, der sich auch auf der theoretischen Ebene viel mit der Zukunft des Wohnens befasst, empfindet es als spannend, seine Visionen und Ideen immer wieder mit der Realität abgleichen zu müssen: „Die SWB liebt zum Glück auch das Experimentieren. Dennoch müssen Entwürfe auf ihre Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Und das ist auch gut so, denn was wir letztendlich brauchen, sind nicht die unrealisierbaren Visionen, sondern die Bereitschaft zu breiteren Denkansätzen.“ Nina Greve, Lübeck

Die Häuser des ersten Bauabschnitts sehen noch sehr gut aus. Kein Graffiti oder andere Spuren von Vandalismus sind hier zu finden. Der respektvolle Umgang, den Architekt und Bauherr gegenüber den zukünftigen Bewohnern gezeigt haben, zahlt sich offensichtlich aus. Die Rottöne der letzten beiden Bauabschnitte unterscheiden sich von den ersten, da sich die Farbe durch das UV-Licht in den nächsten Jahren noch angleichen soll. Falls nicht, tut dies dem Gesamtkonzept keinen Abbruch. Im Gegenteil – auch das ist Urbanität



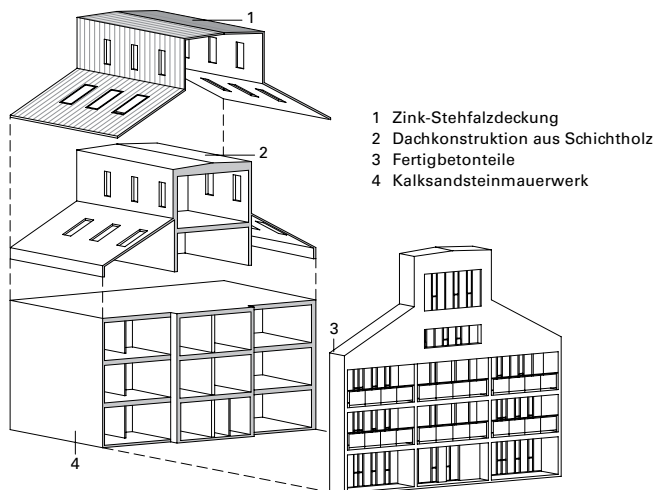
Foto: Roland Halbe



Foto: Roland Halbe

Alle Wohnungen sind für eine behindertengerechte Nutzung vorbereitet. Sämtliche Türen haben eine lichte Breite von mehr als 90 cm, die Bäder haben niveaugleiche Duschen und im Treppenauge kann ein Fahrstuhl nachgerüstet werden. In den Erdgeschosswohnungen lässt sich Barrierefreiheit ohne Zusatzkosten realisieren. Das bedeutet allerdings auch, dass sich die Wohnungen auf Straßenniveau befinden. Sind dann die Wohnräume, wie in diesem Fall, konsequent zum Garten und somit der Schlafraum zur Straße orientiert, ist der eigentliche Rückzugsraum stark der Öffentlichkeit ausgesetzt

Da auf eine Unterkellerung verzichtet wurde, stehen den Bewohnern des Erdgeschosses Abstellflächen in Form von kleinen Gartenschuppen aus Metall zur Verfügung. Für alle anderen Bewohner gibt es Abstellräume im 3.Obergeschoss



Explosionszeichnung, o. M.

Baudaten

Objekt: Soziales Wohnen Alfred-Delp-Weg
Standort: Alfred-Delp-Weg 8,10,12, 37085 Göttingen
Typologie: Mehrfamilienwohnhaus
Bauherr/Nutzer: Städtische Wohnungsbau GmbH, Göttingen
Architekt: Sergio Pascolo Architects, Venedig/IT, www.sergiopascolo.com
Bauleitung/Energieberater: onp planungs + projekt gmbh, Göttingen, www.onp-gmbh.de
Bauzeit: Februar 2014 – Juni 2015

Fachplaner

Tragwerksplanung: Ing-Büro MKK Ingenieure Statiker, Göttingen, www.ingenieure-göttingen.de
Techn. Gebäudeausrüstung: Rücken & Partner – Schleevoigt Ingenieurgesellschaft mbH, Meppen, www.ruecken-partner.de/schleevoigt.html
Lichtplanung: RBPE Planungsbüro Gebäude-Elektrotechnik, Göttingen www.rbpe.de
Landschaftsarchitekt: Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover, www.spalink-sievers.de

Projektdaten

Grundstücksgröße: 4672 m²
Grundflächenzahl: 0,35
Geschossflächenzahl: 0,97
Wohnfläche: 1803,80 m²
Brutto-Rauminhalt: 8050 m³

Baukosten

KG 300 (brutto): 2,19 Mio. €
KG 400 (brutto): 666 871 €
KG 500 (brutto): 159 615 €
KG 700 (brutto): 550 103 €
Gesamt brutto: 3,57 Mio. €
Hauptnutzfläche: 1980 €/m²
Brutto-Rauminhalt: 444 €/m³

Energiebedarf

Primärenergiebedarf: 35,1 kWh/m²a nach EnEV 2013
Endenergiebedarf: 42,1 kWh/m²a nach EnEV 2013
Gebäudehülle:
 U-Wert Außenwand = 0,168 W/(m²K)
 U-Wert Bodenplatte = 0,285 W/(m²K)
 U-Wert Dach = 0,168 W/(m²K)
 U_w-Wert Fenster = 0,90 W/(m²K)
 U_g-total (mit Sonnenschutz) = 0,45 W/(m²K)
 Luftwechselrate n₅₀ = 0,60/h1

Hersteller

Fenster: Velux Deutschland GmbH, www.velux.de
Dämmung: CAPAROL Farben Lacke Bautenschutz GmbH, www.caparol.de
Brandschutz-Türen: Hörmann KG, www.hoermann.com
RLT-Anlage/Lüftung: Heinemann GmbH, www.heinemann-gmbh.de
Linoleum: Forbo Flooring GmbH, www.forbo.com
Innenbeleuchtung: TRILUX GmbH & Co. KG, www.trilux.com
Außenbeleuchtung: BEGA Gartenbrink-Leuchten KG, www.bega.de



Foto: Roland Halbe