UNGEWÖHNLICH WEITER WOHNEN

UNGEWÖHNLICH WEITER WOHNEN

ZWEI WETTBEWERBE ZUM WOHNEN IN DER STADT

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen | Rembertiring 27 | 28195 Bremen | www.gewoba.de

INHALT

Wohnen im Wandel 4

ungewöhnlich wohnen: In welchen Wohnungen wollen wir morgen wohnen? 8

Neubürger mit Integrationspotenzial: Tarzan und Jane 12

Lichtgestalt im Grünen: Atriumhaus 14

Tetris für Fortgeschrittene: Bremen Übereck 16

Punktlandung mit Laubengang: Bremer Punkt 18

Arbeiten hin, Wohnen her: VierRichtungsModuleDiagonal 20

Was muss, was kann zeitgemäßer Wohnungsbau leisten? Neubau der GEWOBA 22

ungewöhnlich weiter wohnen: vom Solitär zum Prinzip 28

Neue Perspektiven für die Zeile 33

Mehrwert im Grünen: versetzte Kuben, „Fassaden-Regale", Mietergärten 37

Urbane Präsenz: Gebäudesockel, Anbau, Dachaufstockung 38

Innenhof statt Rasenfläche 40

Neubau kann Lärmschutz 42

Ensemble mit Hof 44

Wie geht es weiter? 46

WOHNEN IM WANDEL

Aus der Luft betrachtet ergeben die Quartiere der GEWOBA ein aufgeräumtes Bild: Homogen geplant reihen sich die Gebäudezeilen fein säuberlich aneinander. Der überwiegende Teil des heutigen Bestandes des Bremer Wohnungsunternehmens ist in der Zeit des Wiederaufbaus in ähnlichen städtebaulichen Situationen entstanden. Egal, ob im Bremer Westen, in Huchting, in der Gartenstadt Süd, in Lüssum in Bremen-Nord oder auch in den Bremerhavener Stadtteilen Grünhöfe oder Leherheide: Es waren die Stadterweiterungsgebiete der Wirtschaftswunderjahre, die Bremen den Ruf als „Stadt des sozialen Wohnungsbaus" gebracht haben. Das rasante Tempo – allein in der Neuen Vahr wurden zehntausend Wohnungen in nur fünf Jahren gebaut – war der großen Wohnungsnot geschuldet. Mit dem Bau des eleganten Aalto-Hochhauses kam internationale Architektur nach Bremen. In vielen Teilen der Stadt waren es die Siedlungen der heutigen GEWOBA, die der Freien Hansestadt seinerzeit ein neues Gesicht gaben.

Nach der Neuen Vahr, deren Bau noch ganz den Ideen der modernen Wohnstadt im Grünen folgte, geriet mit dem Demonstrativbauvorhaben in Osterholz-Tenever, am östlichen Rand der Stadt Bremen, der Wohnungsbau erstmals in die Krise. Fehleinschätzungen von Planern und Politikern führten dort seit Anfang der 1970er Jahre zu einer unheilvollen Entwicklung. Der 1975 verhängte Baustopp für die Großsiedlung bedeutete auch die Abkehr von Großbauvorhaben. Vierzig Jahre später konnten die wesentlichen Fehler der damaligen Zeit unter großen Anstrengungen korrigiert werden. Zeitgleich mit dem Abschluss des vielbeachteten und erfolgreichen Stadtumbaus und mit der „Einweihung" des neuen OTe im Jahr 2009 stellt sich in vielen deutschen Großstädten eine neue Herausforderung am Wohnungsmarkt ein. Von „steigenden Mieten" oder „Boom in den Großstädten" wird in den Medien berichtet. Mancherorts gibt es angeblich gar ein „Tauziehen am Wohnungsmarkt". „Wohnkongresse" thematisieren die Frage, ob Städte und Wohnungswirtschaft an einem Strang ziehen. Im Jahr 2013 taugt das Thema sogar für den Bundestagswahlkampf: Wohnen und Bauen stehen wieder auf der Tagesordnung.

„Bremen droht Wohnungsmangel – Gutachter empfehlen bis 2020 den Neubau von jährlich 1.115 Wohnungen"
(Weser-Kurier, 06.05.2009)

Wohnungsmarkt in Bewegung

In Bremen ist die Wohnungsmarktentwicklung bereits seit geraumer Zeit in den Mittelpunkt gerückt. Am Bremer Wohnungsmarkt wird es enger. Die Menschen kommen wieder zurück in die Stadt, diese ist der Motor der wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Entwicklung. „Bremen '20 – komm mit nach morgen" – unter diesem Titel hat sich die Stadt Bremen 2009 ein neues Leitbild der Stadtentwicklung gegeben. Lebenswert, urban und vernetzt soll die Stadt sein. Die dort verankerte „Wohnbaukonzeption" ist für die Entwicklung vitaler Quartiere und räumlicher Qualitäten ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Leitbildes. Das Ziel der Innenentwicklung bekommt Vorrang vor der Stadterweiterung. 14.000 Wohnungen sollen zwischen 2010 und 2020 entstehen, um den Bremer Wohnungsmarkt für neue Mieter attraktiver zu machen. Haushaltsbefragungen, Bevölkerungs- und Wohnungsmarktanalysen festigen diese Zahl. Das ergibt für die Hansestadt ein jährliches Pensum von über 1.000 Neubauwohnungen bis zum Ende dieses Jahrzehnts.

Dabei ist klar, dass für einen ausgeglichenen Markt ein breiter Strauß an Maßnahmen erforderlich ist, um nicht nur der Nachfrage an hochpreisigen Angeboten in ausgesuchten, innenstadtnahen Lagen, sondern auch dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden. Um ein ausgewogenes Verhältnis herzustellen, gab der Senat im Herbst 2012 eine Wohnungsbauförderung in Höhe von 40 Millionen Euro frei.

„Bremer Senat kämpft mit Bündnis gegen Wohnungsnot"
(Die Welt, 01.02.2013)

Das „Bündnis für Wohnen", eine Wohnungsbauinitiative von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Verbänden, führt dabei eine breite Debatte über die neue Wohnungsfrage. Gleichzeitig formiert sich das Aktionsbündnis „Menschenrecht auf Wohnen" und bietet denen, die unter dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum leiden, eine Plattform.

Bremen Vahr: Kurt-Schumacher-Allee nach Fertigstellung

Bremen Vahr: Kurt-Schumacher-Allee, 2007

Mit der Bebauung auf dem Stadtwerder an der „Umgedrehten Kommode" engagiert sich die GEWOBA im Rahmen einer Projektgesellschaft mit der Investition in 64 Mietwohnungen in zwei Bauabschnitten. Die im Rahmen des Vorhabens geplante Kindertagesstätte stellt einen weiteren Baustein für ein lebenswertes Quartier dar. Ein Projekt, dessen Entwürfe auf Ideen von Architektenwettbewerben basieren. Mit der Investition in die Bebauung des sogenannten Cambrai-Dreiecks wird ein Ziel der Stadt nach der Bebauung des ehemaligen Kasernen-Areals in Huckelriede nahe dem Werdersee erreicht. Hier wird geförderter Wohnungsbau kombiniert mit betreuten Wohnformen für Menschen mit Behinderungen. Mit der Integration einer Kindertagesstätte und der Ansiedlung eines Quartierszentrums wird dabei zusätzlich Verantwortung für das umliegende Quartier übernommen.

Aber auch im Rahmen der Umstrukturierung der alten Hafenreviere, der Entwicklung der Überseestadt, ist die GEWOBA engagiert. Zwischen der rasanten Entwicklung am ehemaligen Überseehafen, dort, wo Porthäuser, Speicherumnutzungen und die Hochschule die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und für viele das Wohnen vor zehn Jahren noch fast undenkbar war, entstehen im sogenannten Magellan-Quartier 87 Wohneinheiten der GEWOBA. Damit spielt Wohnen auch dort eine wichtige Rolle, geht es doch insgesamt um Nutzungskombinationen und Lebensräume, die für die kommenden Jahrzehnte geschaffen werden.

Gewohnt gut: Der Bestand ist der Schlüssel

Neben dem Engagement in größeren Neubauvorhaben und Entwicklungsgebieten steht für das größte Wohnungsunternehmen des Landes Bremen die Frage nach dem Umgang mit dem vorhandenen Bestand im Vordergrund. 42.000 Wohnungen bewirtschaftet die GEWOBA in Bremen und Bremerhaven. 80 Prozent dieser Wohnungen sind in den 1950er und 1960er Jahren gebaut. Zwei Drittel des Bremer Bestands befinden sich in den drei Stadtteilen Vahr, Osterholz und Huchting, davon sind gut die Hälfte Drei-Zimmer-Wohnungen. Es gibt nahezu keinen Leerstand, die Mieter sind zufrieden. Jeder achte Bremer wohnt in einer Wohnung der GEWOBA. Das bedeutet nicht nur eine gesunde wirtschaftliche Grundlage, sondern auch eine hohe Verantwortung – für die Bewohner, aber auch für das Erscheinungsbild der Stadt. Als nachhaltig orientierte Quartiersanbieterin kann und muss sich die GEWOBA mit einem weiten Aufgabenfeld beschäftigen und dabei wirtschaftliche Weitsicht unter Beweis stellen. Städtebauliche, gestalterische und wohnungswirtschaftliche, aber auch ökologische und soziale Aspekte sind immer wieder zu berücksichtigen.

Typische Siedlungsstruktur in der Wiederaufbau-Phase

Wie passen Nachfrage- und Angebotsstruktur zukünftig in den Beständen zusammen? Wie können bestehende Wohngebiete für den demografischen Wandel verbessert werden? Wie anpassungsfähig sind die bestehenden Stadtquartiere und Wohngebiete? Welche Möglichkeiten bieten die typischen Siedlungsmuster der Nachkriegsmoderne für die zukünftige Entwicklung der Nachfrage? Gibt es auch heute sinnvolle serielle Entwicklungsmöglichkeiten? Können der ohnehin schon hohe städtebauliche Standard und die große Wohnzufriedenheit der Mieter durch kontinuierliches Bauen noch erhöht werden?

Neue Wege gehen

Vor dem Hintergrund dieser komplexen Fragen setzt die GEWOBA auf eine Innenentwicklung. Lebendige innerstädtische Quartiere sichern die Attraktivität als Wohnstandort. Stabilisierung, Diversifizierung und Aufwertung sind dabei die zukünftigen Entwicklungslinien. Die Siedlungen der Wiederaufbauzeit bieten auch heute hohe Wohn- und Lebensqualität, allerdings werden zunehmend andere Grundrisse nachgefragt. Zudem bieten die bisher untersuchten Projektflächen nicht ausreichend Potenziale für die in Bremen im Jahr 2020 erforderlichen Wohneinheiten. Kann es also dort noch etwas Neues geben, wo ohnehin eine kontinuierliche Bestandsentwicklung erfolgt ist? Kann ein flächenschonender, ressourceneffizienter und sozialer Wohnungsbau ein Neubau oder Anbau in den vorhandenen Siedlungen sein? Was bieten die Flächen, was lassen diese Flächen zu, ohne das vorhandene großzügige, grüne und luftige Erscheinungsbild zu zerstören? Welche Chancen stecken im An-, Aus- und Umbau der Quartiere – für die Standorte, für die Bewohner, für Wohnungssuchende und das Zusammenleben in der Nachbarschaft?

„Wer an der Küste bleibt, kann keine neuen Ozeane entdecken."

(Fernando Magellan)

Die Antworten hat die GEWOBA mittels zweier Wettbewerbe gesucht. Zwischen wachsenden Ansprüchen und bezahlbaren Möglichkeiten wurden dabei eingeübte Planungsmuster verlassen.

UNGEWÖHNLICH WOHNEN

IN WELCHEN WOHNUNGEN WOLLEN WIR MORGEN WOHNEN?

Mit dieser Frage befassen sich die Planer der GEWOBA heutzutage vor allem unter qualitativen Gesichtspunkten. Sie suchen Architektur gewordene Antworten auf die veränderten gesellschaftlichen Strukturen und fragen, wie sich diese in die gewachsenen Stadtquartiere eingliedern lassen.

Denn: Nicht alle modernen Familien- und Wohnmodelle passen noch in das starre Raster der klassischen Drei-Zimmer-Wohnung aus den 1950er Jahren, wie sie die GEWOBA in Bremen zehntausendfach vermietet. Für die alleinstehende Rentnerin zu groß, für die Familie zu klein, für den selbstständigen Heimarbeiter zu streng aufgeteilt. Die individualisierte Gesellschaft braucht andere Wohnqualitäten.

Was wäre, wenn der Rentnerin ein kleines Single-Appartement mit Aufzug in der vertrauten Nachbarschaft angeboten werden kann? Wenn sich die Wohnung an die Entwicklung einer Familie anpasst und nicht umgekehrt? Wenn sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ergänzen und sich nicht gegenseitig im Weg stehen? Und: Wie lässt sich Neubau realisieren, der sowohl energieeffizient als auch generationengerecht und trotzdem mit kleinem Einkommen bezahlbar ist? Komplexe Fragen, die die Wohnungswirtschaft nur im offenen Dialog mit Städtebau-Akteuren, Architekten und Politik vor Ort lösen kann.

Energetisch modernisierter Wohnungsbestand in der Bremer Kurt-Schumacher-Allee

Experten entwickeln Ideen und Konzepte

Als Bauherrin und Quartiersanbieterin nutzt die GEWOBA ihre Größe dazu, im Wohnungsbau neue Wege zu bahnen und von standardisierten Prozessen der Projektentwicklung abzuweichen. Im Sommer 2011 entwickelte sie gemeinsam mit dem Bauressort und der Bremer Architektenkammer ein offenes, kreatives Format, in dem Möglichkeiten ausgelotet und Ideen durchgespielt werden sollten: den Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen".

Anders als andere Wettbewerbsformate hatte „ungewöhnlich wohnen" nicht zum Ziel, umsetzungsreife Planungen zu beschließen. Vielmehr sollten die Experten Perspektiven entwickeln, wie kleine Lücken und Freiflächen im GEWOBA-Bestand sinnvoll und zukunftsorientiert weiterentwickelt werden können – generationengerecht, vielseitig nutzbar und kostengünstig. Fünfzehn Architekten sollten einzelne Gebäude für fünf ausgewählte Grundstücke in Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre skizzieren, die im Sinne einer sozial ausgeglichenen Innenentwicklung neue Wohnqualitäten im Quartier schaffen. Der Anspruch an neue Architektur im Quartier ist nicht weniger als das: Sie soll neue Rahmen für das Zusammenleben im städtischen Kontext bieten und sich harmonisch in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen integrieren. Von ungewöhnlichen Solitärbauten sollen Impulse ausgehen, die positiv auf die Nachbarschaft und ihre Bewohner wirken.

Innenentwicklung: Ist hier noch ein Platz frei?

Die Zeit des Bauens auf der „grünen Wiese" ist in Bremen im Moment nicht nachgefragt. Neu-Bremer zieht es in die innerstädtischen Lagen, wo die Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden sind und nicht kostspielig aufgebaut werden müssen.

Alle fünf Grundstücke im Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen" befinden sich in Wohngebieten auf Grundstücken der GEWOBA. Es sind kleine Lücken und Garagenhöfe, ungenutzte Freiflächen sowie eine noch zu entwickelnde Fläche auf dem ehemaligen TÜV-Gelände, im Georg-Bitter-Quartier in der Östlichen Vorstadt. Die Konzentration auf eigene Bestandsflächen soll einerseits Kostenvorteile erschließen, die sich positiv auf die künftige Miethöhe auswirken. Andererseits sollen ungewöhnliche Neubauwohnungen Bewegung in den Wohnungsmarkt vor Ort bringen. Die alleinstehende Rentnerin kann dann beispielsweise in ein kleineres, barrierefreies Neubau-Apartment in vertrauter Umgebung umziehen. Ihre Bestandswohnung wird wiederum frei für eine junge Familie. Die stetige Bewohnerstruktur stärkt wiederum das soziale Gefüge im Quartier. Dazu ist es vor allem nötig, die stark nachgefragten Wohnungsgrößen im Angebot zu ergänzen: Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments für Singles und kleine Haushalte sowie große Wohnungen für Familien.

„Für die Akzeptanz neuer Bebauung sind Mehrwerte für die Bestandsmieter enorm wichtig."
(Ingrid Spengler, Architektin)

Transparentes Verfahren

Gerade wenn es sich um Neubau in gewachsenen Nachbarschaften handelt, ist bei Planern und Bauherren besonderes Fingerspitzengefühl erforderlich: Werden die alten Anwohner die neue Bebauung annehmen? Verträgt das gewohnte Umfeld zusätzliche Gebäude und gegebenenfalls sogar zusätzlichen Verkehr? Daher setzt die GEWOBA auf Transparenz und Beteiligung der Bürger vor Ort. Deren Anliegen wurden im Wettbewerb von jeweils zwei Beiratsmitgliedern aus den Stadtteilen vertreten. Sie begleiteten den Prozess von den ersten Ortsbegehungen bis zur Jurysitzung und tragen die Pläne der GEWOBA wiederum zurück in ihr Gremium. Über die weiteren Planungsstände informieren die Verantwortlichen der GEWOBA außerdem persönlich in öffentlichen Beiratssitzungen und Mieterversammlungen.

Alle fünf Siegerentwürfe zeigen spannende Perspektiven für die Zukunft des Wohnens und für die qualitative Weiterentwicklung der Bestände – gerade weil sie keine baureifen Planungen, sondern Ideenskizzen für standortspezifische Bedürfnisse lieferten. So hat das Büro LIN Finn Geipel Giulia Andi (Berlin) beispielsweise für die Bremer Neustadt eine Lösung entwickelt, die auch Bestandsmietern das Treppensteigen ersparen soll. Die BARarchitekten (Berlin) sehen für das multikulturelle Walle im „Bremen Übereck" eine bunte Mischung aus kleinen Apartments, zweigeschossigen Familienwohnungen und multifunktionalen Optionsräumen in einem Baukörper vor.

UNGEWÖHNLICH WOHNEN

DIE STANDORTE IM WETTBEWERB:

HUCHTING – Kötnerweide
Philipp Romeiser, Bremen
Spengler Wiescholek, Hamburg* (S. 12)
zweimeterzehn architekten, Bremen

GARTENSTADT SÜD – Friedrich-Wagenfeld-Straße
hübschen knigge, Bremen
LIN Finn Geipel Giulia Andi, Berlin* (S. 18)
Prof. Ingo Lütkemeyer, Bremen

GARTENSTADT VAHR – Undeloher Straße
Atelier Kempe Thill, Rotterdam* (S. 14)
gruppeomp, Bremen/Rastede
Architekten Prof. Schomers + Schürmann, Bremen

WALLE – Arndtstraße
BARarchitekten, Berlin* (S. 16)
Ulrich Ruwe, Bremen
Schulze Pampus, Bremen

HASTEDT – Hermine-Berthold-Straße
Brandlhuber+, Berlin* (S. 20)
Heiko Caster, Bremen
LPR. Architektengemeinschaft, Bremen

*Juryempfehlung

DIE JURY:

JURYMITGLIEDER MIT STIMMRECHT:

Prof. Johannes Schilling
Architekt (Vorsitzender)

Franz-Josef Höing
Ehem. Senatsbaudirektor, Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

Gerd Lüken
Bauträger

Prof. Katja Pahl
Architektin

Marco Hahn
Ehem. Leitung Immobilienwirtschaft, GEWOBA

Martin Paßlack
Leitung Neubau/Stadtentwicklung, GEWOBA

ZUGEORDNETE BEIRATSMITGLIEDER UND ORTSAMTSLEITER:

für den Standort Hermine-Berthold-Straße
Andreas Macheben
Reinhard Werner

für den Standort Kötnerweide
Annemarie Werner
Siegfried Wehrmann

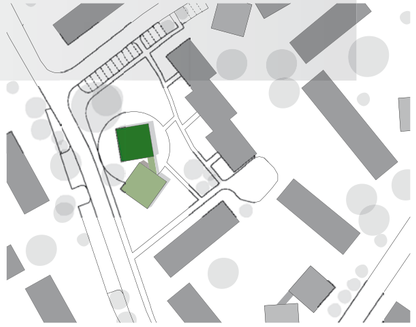
für den Standort Arndtstraße
Wolfgang Golinski

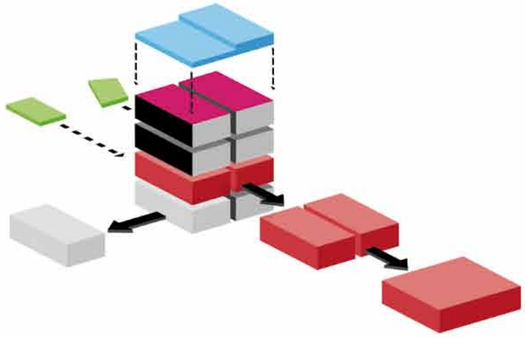
für den Standort Undeloher Straße
Karin Markus
Ullrich Höft

für den Standort Friedrich-Wagenfeld-Straße
Susanne Martens
Klaus-Peter Fischer

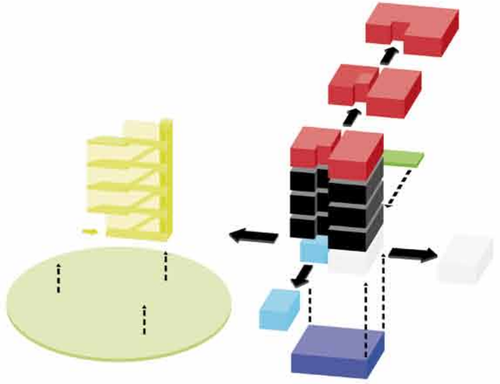
Neubürger mit Integrationspotenzial: Tarzan und Jane

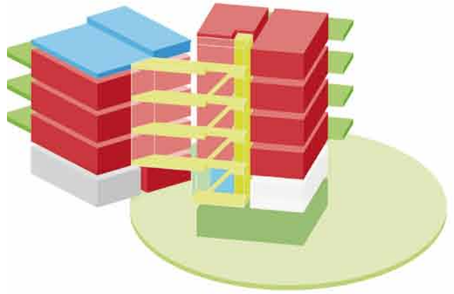
Standort: Kötnerweide (Huchting)
Architekten: Spengler Wiescholek, Hamburg





Auf einem Eckgrundstück im Bremer Süden nahe der Kirchhuchtinger Landstraße werden künftig „Tarzan und Jane" heimisch. Für das Gebäudepaar finden die Architekten auf einer Rasenfläche zwischen zwei GEWOBA-Wohnanlagen ideale Voraussetzungen für einen moderat dimensionierten Neubau, der die Sicht- und Lichtverhältnisse der Nachbarmieter nicht wesentlich verändert. Folglich legen die Architekten Spengler Wiescholek das Ensemble bewusst schlank an und erhalten viel Grün rundum: „Wir wollen keinen unwillkommenen Fremdkörper im Quartier, sondern den talentierten Neubürger mit hohem Integrationspotenzial."

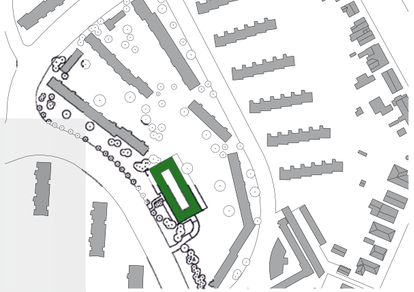




Damit die Bestandsmieter dem Neubau in ihrer Mitte aufgeschlossen gegenüber stehen, müsse das Gebäude auch für sie einen erkennbaren Nutzen mitbringen, so Ingrid Spengler. So entwickelt das Thema Integration eine fast programmatische Qualität für den Entwurf: Bestehend aus zwei flächengleichen Gebäudekuben, finden sich in „Tarzan und Jane" verschiedene Grundriss-Typen, die sich für Familien, für Singles oder sogar für Wohngruppen eignen. Im Erdgeschoss kann je nach Bedarf ein besonderes sozial verbindendes Element Platz finden – beispielsweise ein Treffpunkt für die Hausgemeinschaft, eine Gästewohnung, eine Kita oder eine Tagespflege-Einrichtung.

Eine weitere Stärke: Der Entwurf lässt den Planern der GEWOBA noch große Gestaltungsfreiheit im Wohnungsgemenge. In den oberen Geschossen sind auf jeder Etage entweder zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen oder eine große Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnung möglich. Dank der flexiblen, modularen Grundrissplanung und einer Tragwerkstruktur, die im Inneren weitgehend ohne tragende Wände auskommt, können die Wohnungszuschnitte je nach Standort ohne großen Aufwand bedarfsgerecht angepasst werden. Die beiden Gebäudekörper werden gemeinsam erschlossen und über Laubengänge miteinander verbunden. Da diese Brückenverbindung wie ein Gelenk angelegt ist, kann sie an standortspezifische Anforderungen angepasst und das Gebäude prinzipiell auch andernorts realisiert werden.

Bewusst wurde die Teilung mit unterschiedlicher Fassadengestaltung vorgenommen, um eine räumliche und visuelle Transparenz zu erhalten.



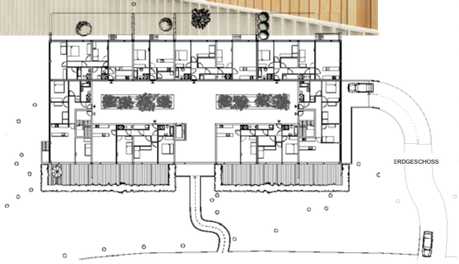
Lichtgestalt im Grünen: Atriumhaus

Standort: Undeloher Straße (Gartenstadt Vahr)
Architekten: Atelier Kempe Thill, Rotterdam

Rund 50 Jahre nach ihrer Fertigstellung haben die landschaftlichen Planungen von Karl August Orf in der Vahr ihre beeindruckende Wirkung entfaltet. Hier wachsen heute mehr Bäume als im Bremer Bürgerpark, zwischen den gleichförmigen Gebäudezeilen schlängeln sich Grünflächen und alter Baumbestand – ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität im Stadtteil. Trotzdem finden sich auch hier Flächen, die von einer behutsamen baulichen Ergänzung profitieren können – zum Beispiel der wenig genutzte Garagenhof einer Wohnanlage an der Undeloher Straße.

Vom Blick ins Grüne sollen die Bewohner im vom Kempe Thill entworfenen Atriumhaus möglichst viel haben. Ausgestattet mit einer großzügigen Glasfassade, führt das Konzept die Idee der historischen Gartenstadt von luftigem Wohnen im Grünen logisch weiter. Der Gebäudeentwurf setzt in seiner Vollglasfassade einen reizvollen architektonischen Kontrapunkt zu den Nachbargebäuden aus den 1960er Jahren. Alle Wohnungen sind mit großen Schiebefenstern geplant, die den offenen Charakter des Wohnhauses betonen. Die Bäume dienen als natürlicher Sichtschutz.

Das Atriumhaus soll einer lebendigen Hausgemeinschaft Räume zur Entfaltung bieten. So spielt der Entwurf mit privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Flächen und entwickelt darüber hinaus gemeinschaftsfördernde Qualitäten. Herzstück ist eine neun Meter hohe Halle, von der zwei Treppenhäuser und ein Aufzug erreicht werden. Ringförmig um die Innenhalle angelegt, finden im Atriumhaus bis zu 40 Wohnungen in vier Geschossen Platz – große Familienwohnungen mit Gartenzugang im Erdgeschoss, oben kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen.

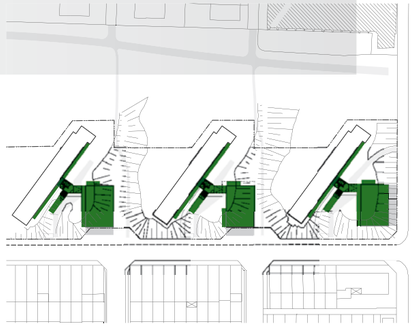


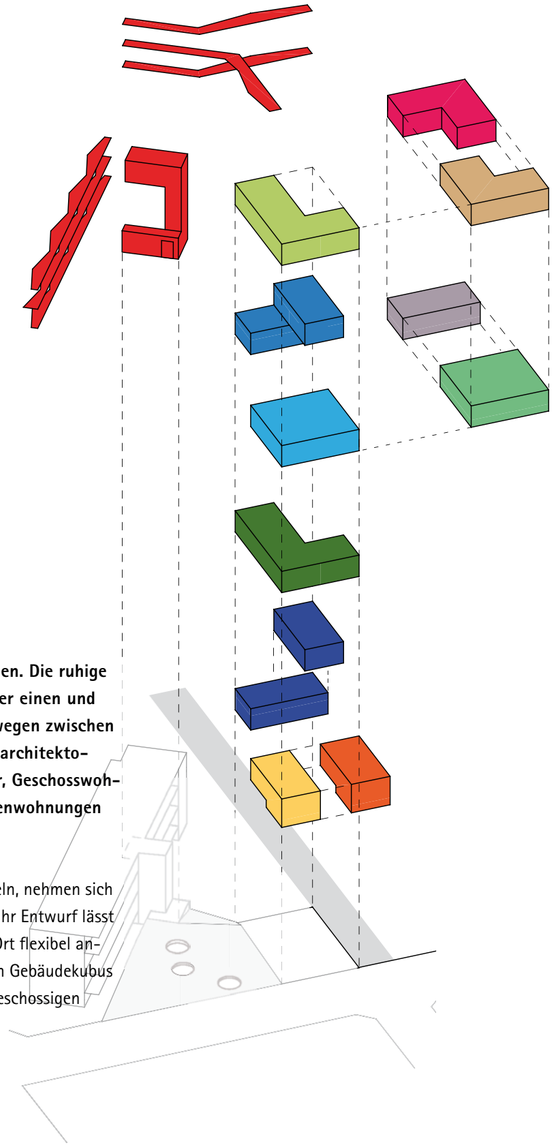
Laubengänge umrunden die zentrale Halle, schaffen ein luftiges Raumgefühl und quasi nebenbei gemeinschaftliche Flächen für Sitz- oder Spielecken. Den Wohnungen in den Erdgeschosslagen werden private Gärten zugeordnet, der halb-öffentliche Wohnhof im obersten Geschoss steht der ganzen Hausgemeinschaft zur Verfügung. Bewusst verzichten die Architekten auf private Dachterrassen, die die Miete in die Höhe treiben würden.

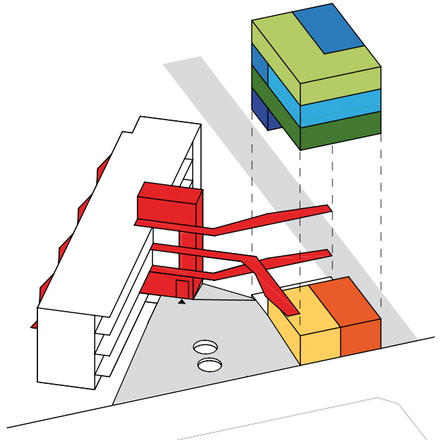
Wirtschaftlichkeit und Pragmatismus gehen im Atriumhaus von Kempe Thill Hand in Hand. Statt baulich teurer Kellerräume bieten Container auf dem Dach Unterstellmöglichkeiten für den Hausrat. Das Kellergeschoss wird nur halb im Erdreich versenkt, so dass die dortigen PKW-Stellplätze nicht zusätzlich belüftet werden müssen. Die kompakte Bauweise, bei der lediglich die Querwände tragend sind, erlaubt den Architekten große Freiheiten in der Fassaden- und Grundrissgestaltung.

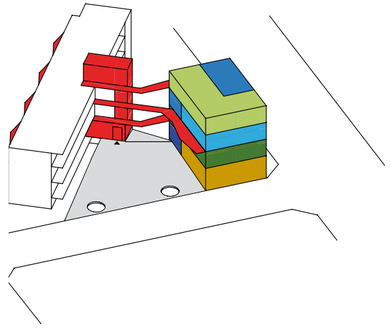
Tetris für Fortgeschrittene: Bremen Übereck

Standort: Arndtstraße (Walle)
Architekten: BARarchitekten, Berlin









Eine Auffrischung kann die Arndtstraße im Waller Westend gut gebrauchen. Die ruhige Seitenstraße präsentiert sich mit kompakter Reihenhausbebauung auf der einen und GEWOBA-Mehrfamilienhäusern auf der anderen Straßenseite. Auf Fußwegen zwischen den drei Zeilenbauten erreicht man das Waller Grün. Gesucht wird eine architektonische Klammer, die die verschiedenen Situationen – Park, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau – miteinander harmonisiert. Vor allem aber sollen hier Familienwohnungen entstehen, die in Walle stark nachgefragt werden.

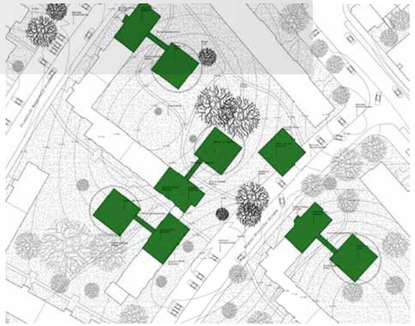
Den Auftrag, mit ungewöhnlicher Architektur die Stadt im Inneren zu entwickeln, nehmen sich die Planer von BARarchitekten auch für ihr Gebäudekonzept selbst zu Herzen. Ihr Entwurf lässt die Freiheit, das Wohnungsgemenge den Bedürfnissen und der Nachfrage vor Ort flexibel anzupassen. Fünf verschiedene Grundrisstypen können nach dem Tetris-Prinzip im Gebäudekubus individuell kombiniert und ausgestaltet werden. Innerhalb des schlichten viergeschossigen Baukörpers sind zahlreiche Kombinationen möglich: von 95 m² großen Wohnungen für fünfköpfige Familien über Studio-Apartments (47 m²) bis hin zu Duplex-Wohnungen auf zwei Ebenen, Gewerbeflächen und Gästewohnungen. Viele Grundrisse sind übereck geplant und werden durch den Einsatz von Schiebetüren für die Nutzer zusätzlich flexibel anpassbar. Die so angeschlossenen Räume werden zu Schalträumen, die beispielsweise nach dem Auszug eines erwachsenen Kindes dem allgemeinen Wohnbereich einfach wieder „zugeschaltet" werden. So entwickelt sich die Architektur nach den Ansprüchen ihrer Nutzer, und nicht umgekehrt!

Das verbindende Element zwischen Neu und Alt ist die gemeinsame Erschließung beider Gebäude. Für die Nachrüstung mit einem Aufzug bieten sich die Bestandstreppenhäuser aufgrund ihrer vorstehenden Position in der Gebäudemitte an – eine absolute Ausnahme im GEWOBA-Bestand. Vom Alt- zum Neubau führen Laubengänge, die zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien schaffen. Anstelle von nüchtern gestapelten Gängen setzen die Planer im 45-Grad-Winkel geschwungene Brücken, die auf jeder Etage anders angelegt sind und vor den Wohnungseingängen Platz zum Spielen, Begegnen und Verweilen bieten.

Auch die Grünflächen zwischen den drei Gebäuden erhalten durch den Neubau eine Aufwertung. Das neue Ensemble aus Altbestand, Erschließungselement und Neubau schafft eine übersichtliche, geschützte Hofsituation und erhöhte Aufenthaltsqualitäten für die alten und die neuen Mieter.

Punktlandung mit Laubengang: Bremer Punkt

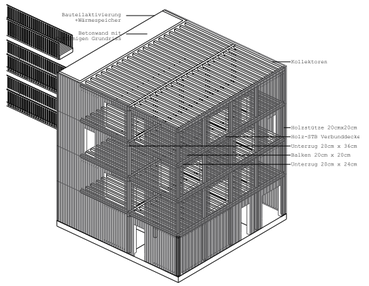
Standort: Friedrich-Wagenfeld-Straße (Gartenstadt Süd)
Architekten: LIN Finn Geipel Giulia Andi, Berlin



Die Gartenstadt Süd mit ihren schnörkellosen viergeschossigen Zeilenbauten und großen grünen Hinterhöfen hat sich in den vergangenen Jahren zum beliebten Wohnviertel für Studenten und junge Familien entwickelt. Entsprechend hoch ist hier die Nachfrage nach Singlewohnungen und großen Wohnungen für Wohngemeinschaften oder Familien. Neubauten und neue Akzente sollen das homogene Stadtbild bereichern und Identität schaffen.

Dank der luftigen Bauweise bieten sich die Höfe der Wohnanlagen für ergänzende Neubauten an. Wie diese aussehen können, wurde zunächst auf der Fläche eines Garagenhofs an der Friedrich-Wagenfeld-Straße ausgelotet, der zu drei Seiten von Gebäuderiegeln gerahmt ist. Aufgrund dieser besonderen Lage legen die Berliner Architekten bei der Entwurfsplanung besonderen Wert auf einen zügigen Bauprozess. Bestandsmieter sollen während der Bauphase möglichst wenig gestört werden.

Der „Bremer Punkt" ist konzipiert als Holzbau mit einem Stahlbetonkern, der Aufzugsanlage und Treppenhaus beinhaltet. Im Bau hat der nachwachsende Rohstoff Holz konstruktive und ökologische Vorteile: Bauteile können vorgefertigt angeliefert und in kurzer Zeit montiert werden. Das bedeutet weniger Baustellenlärm für die Nachbarn und ein gutes Wohnklima für die neuen Mieter.

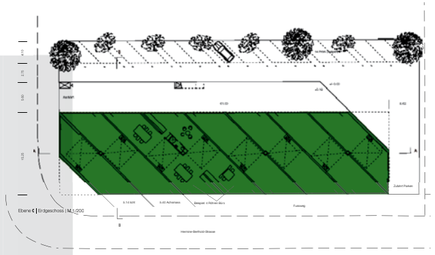


Der viergeschossige Wohnkubus mit 144 m² Grundfläche kann für die Nachbarschaft aber mehr als nur neuen Wohnraum bieten. Die Architekten haben die Option eingeplant, Neu- und Altbau mit einem Laubengang zu verbinden, so dass auch Bestandsmieter ihre Wohnungen barrierefrei erreichen. Wählt man diese Option, muss im Bestandsgebäude je eine Wohnung pro Etage umgebaut werden. Die Drei-Zimmer-Wohnungen werden auf zwei Zimmer mit Wohnküche verkleinert und ein neuer Flur zum Treppenhaus wird angelegt. Die intelligente Verbindung von Alt- und Neubau schlägt zwei Fliegen mit einer Klappe: Altmieter erreichen ihre Wohnungen komfortabel mit dem Aufzug, gleichzeitig werden im Bestand neue Grundrisse geschaffen. Während des Umbaus können die Bestandsmieter außerdem in den Neubau ziehen und anschließend wieder in ihre alten Wohnungen zurückkehren, wenn gewollt.

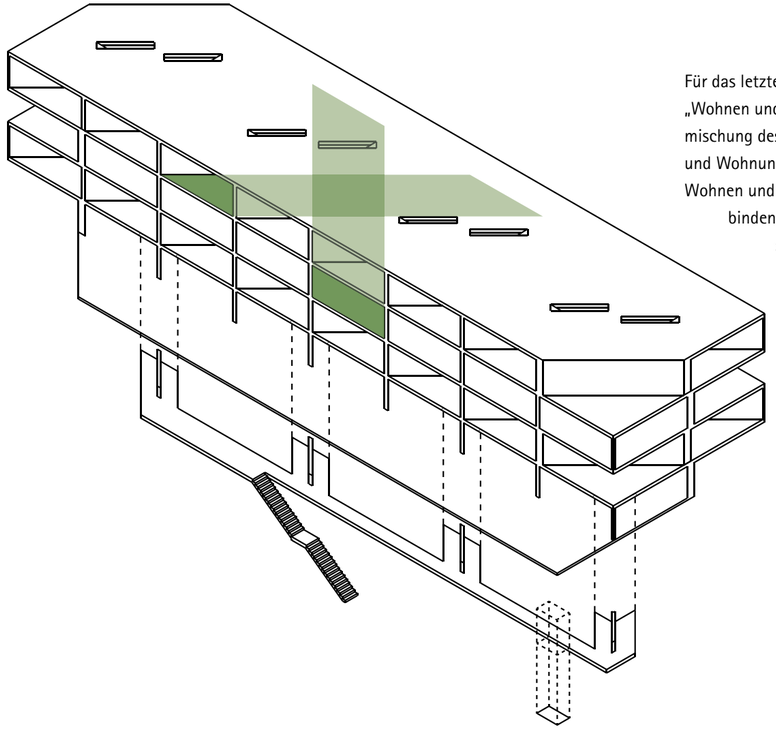
LIN Finn Geipel Giulia Andi verzichten auf konkrete Grundrissplanungen. Sie verweisen auf die vielfältigen Möglichkeiten der Ausgestaltung. Das Tragwerk wird vordefiniert und lässt modulare Grundrisslösungen in einem Baukastenprinzip zu, so dass diese leicht auf die Nachfragesituation weiterer Standorte übertragbar ist. Auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten die Architekten eine ungewöhnliche Lösung: Für Wohngruppen können die gegenüberliegenden Wohnungen im Alt- und Neubau über den Laubengang auch direkt verbunden werden.

Arbeiten hin, Wohnen her: VierRichtungsModuleDiagonal

Standort: Hermine-Berthold-Straße (Hastedt)
Architekten: Brandlhuber+ Emde, Schneider, Berlin



Eine in jeder Hinsicht besondere Perspektive im Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen" skizziert der Entwurf von Brandlhuber+ für eine letzte Entwicklungsfläche im Georg-Bitter-Quartier in Hastedt. Das ehemalige TÜV-Areal von rund 4 Hektar wurde von der GEWOBA und der Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen (GWB) seit 2008 in einem großen Revitalisierungsprojekt neu gestaltet. Das junge Innenstadt-Quartier wartet auf mit einer typisch städtischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Belebt wurde die ehemalige Gewerbebrache durch Wohnungsbau, ein Seniorenwohnheim, eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle sowie eine Bankfiliale. Auch ein Wochenmarkt hat sich auf dem neu angelegten Marktplatz an der Hermine-Berthold-Straße etabliert. Was fehlt, ist ein krönender Abschluss für den erfolgreichen Entwicklungsprozess des Areals.



Für das letzte freie Baufeld wurde von Brandlhuber+ das Motiv „Wohnen und Arbeiten" aufgenommen – analog zur Nutzungsmischung des gesamten Quartiers. Gesucht wurden Gebäude und Wohnungen, die Freiberuflern oder Selbstständigen erlauben, Wohnen und Arbeiten hinter einer Tür unter einem Dach zu verbinden. Architektonisch keine leichte Aufgabe: Wer möchte seine Kunden durch das private Wohnzimmer lotsen oder nach Feierabend noch auf den vollen Schreibtisch schauen müssen?

Dieses Dilemma löst Brandlhuber+ auf unkonventionelle Art im Entwurf „VierRichtungsModuleDiagonal". Seine grundlegende Idee ist, die privaten Wohn- und die halb-öffentlichen Arbeitsbereiche auf verschiedene Ebenen innerhalb einer Wohnung zu verteilen. Im unteren Geschoss wird gearbeitet, im oberen gewohnt.

Der besondere Kniff des Konzepts: Die beiden Module der Wohnung stehen im 45-Grad-Winkel zur Grundstücksgrenze und über Kreuz gestapelt. Dadurch erhalten die Arbeitsbereiche eine Nord-Süd-Ausrichtung, die für tageslichtdurchflutete Räume während der Arbeitszeiten sorgt. Die Morgen- und Abendsonne hingegen belichtet die von Ost nach West ausgerichteten Wohnbereiche, Loggien und Balkone. Ein gemeinsamer Luftraum und Treppenstufen verbinden beide Etagen miteinander. Auf eine Ausformulierung von Grundrissen und Fassadengestaltung verzichtet Brandlhuber+. Künftige Nutzer sollen die Chance haben, sich den Raum zu eigen zu machen.

Auch Brandlhuber+ verlegt die Erschließung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen in den Außenbereich. Über außen liegende Treppenstege sind die Arbeits-/Wohneinheiten von außen direkt erreichbar. So können die im Gebäudeinneren eingesparten Flächen für Flure und Erschließung der Wohnfläche zugeschlagen werden.

WAS MUSS, WAS KANN ZEITGEMÄSSER WOHNUNGSBAU LEISTEN?

NEUBAU DER GEWOBA

Die Wunschliste für zeitgemäßen sozialen Wohnungsbau ist lang, und der Vorschriften-Rahmen eng. Was im Spannungsfeld von baurechtlichen Vorgaben, Mietpreisgrenzen und Mieterbedürfnissen architektonisch machbar ist, zeigen die zahlreichen Ideen aus dem Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ eindrucksvoll.

Die beachtenswerte Leistung der am Wettbewerb beteiligten Architekten liegt in den innovativen Lösungsansätzen für die großen Fragen des modernen Geschosswohnungsbaus, die es zu prüfen gilt, die weiterzuentwickeln und in Bauanträge zu überführen sind.

Illustration Atriumhaus:
Atelier Kempe Thill, Rotterdam

Generationengerecht:

Ein Mehrfamilienhaus muss prinzipiell für Bewohner aller Altersstufen geeignet sein – dieser Grundsatz gilt für alle Neubauten der GEWOBA. Das bedeutet vor allem eine weitgehend barrierereduzierte Bauplanung und serienmäßige Aufzugsanlagen im Neubau. So erreichen sowohl mobil eingeschränkte Mieter als auch Mütter und Väter mit Kinderwagen problemlos ihre Wohnung. Generationengerechtes Bauen bedeutet Wohnkomfort für alle.

Die Nachrüstung von Aufzügen ist in den Bestandsgebäuden nur in Einzelfällen möglich und oft unverhältnismäßig teuer. In der Regel erfordert der nachträgliche Einbau umfassende bauliche Eingriffe in den Bestand. Mieter müssten während des Umbaus umziehen und ihre Wohnungen baulich massiv verändert werden – mit entsprechenden Folgen für Mieten und Nebenkosten.

Diese Zwickmühle lösen einige der Wettbewerbsergebnisse sehr elegant, indem sie eine gemeinsame Erschließung von Neu- und Altbau vorschlagen. Hier kristallisiert sich das Prinzip von Geben und Nehmen aus. Ein Neubau in der Nachbarschaft nimmt zwar Flächen in Anspruch und kann die gewohnten Sichtachsen verändern. Über gemeinsame Erschließungslösungen erhöht er aber zugleich den Wohnkomfort im Bestand, wenn die schweren Einkaufstüten nicht mehr die Treppen hochgetragen werden müssen. Alteingesessenen Mietern kann eine kleinere, barrierefreie Wohnung in der vertrauten Umgebung angeboten werden. Abseits vom offensichtlichen praktischen Nutzen schafft die kombinierte Erschließung fast nebenbei kommunikative Räume, in denen sich neue und alte Mieter begegnen.

Einige Entwürfe gehen noch einen Schritt weiter, indem sie Erdgeschossflächen für Angebote an die gesamte Nachbarschaft vorsehen. Je nach örtlichem Bedarf können hier Nachbarschaftstreffs, Betreuungsangebote für Jung und Alt oder kleine Gewerbeeinheiten eingerichtet werden.

Kostengünstig:

6,10 Euro netto Kaltmiete – mehr darf eine öffentlich geförderte Neubauwohnung den Mieter in Bremen pro Quadratmeter nicht kosten. Um die Neubaukosten so gering wie möglich zu halten, haben die Planer der GEWOBA den Grundstücksbestand analysiert und Flächen ausgewählt, die sich für eine nachträgliche Bebauung oder Erweiterung eignen. Innenentwicklung auf eigenen Flächen spart auch Kosten für den Grunderwerb.

Einfluss auf die Kosten nehmen die Architekten vor allem mit der Wahl der Konstruktionsweise und Baustoffe. So ist der außen liegende Laubengang in der Regel wirtschaftlicher als Flure im Gebäudeinneren, eine Holzverkleidung günstiger als eine Steinfassade.

Auch im Entwurf „Bremer Punkt" kommt der Baustoff Holz immer wieder zum Einsatz: im Tragwerk, in den Geschossdecken und sogar bei der Aufzugsanlage. Im Gegensatz zu vielen anderen Baumaterialien hat der nachwachsende Rohstoff einen geringen ökologischen Fußabdruck. Es ist leicht zu transportieren und vorgefertigt erhältlich. Dies wiederum verkürzt die Bauzeit. Kostenvorteile vermag das Atriumhaus über konstruktive Lösungen zu eröffnen: Indem die Architekten die Parkgarage nur bis zur Hälfte unterirdisch anlegen, sparen sie eine kostspielige Lüftungsanlage ein. Anstelle von Kellerräumen bieten Container auf dem Dach Unterstellmöglichkeiten.

Anpassungsfähig:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad – der klassische soziale Wohnungsbau gibt mit einer hierarchischen Wohnungsaufteilung weitgehend vor, wie die Mieter welche Bereiche einer Wohnung nutzen können. Vom Erdgeschoss bis unter das Dach sind die Wohnungen oft gleich aufgeteilt. Kurzum: Veränderte Lebensverhältnisse sind in der Massivbauweise der Nachkriegszeit nicht vorgesehen.

Die Wettbewerbsbeiträge zeigen Möglichkeiten auf, eine grundsätzliche Flexibilität über die Konstruktionsweise in die DNA eines Gebäudes einzuschreiben. Das Atriumhaus beispielsweise kommt in den Wohnbereichen ohne tragende Wände aus; lediglich die Querwände zur Nachbarwohnung sind tragend. Innerhalb der Wohneinheiten gliedern leichte Trockenbauwände den Grundriss in verschiedene Bereiche.

Auch BARarchitekten lassen dem Leben im „Bremen Übereck" Entfaltungsmöglichkeiten. Vor allem die größer dimensionierten Wohnungen verfügen über sogenannte Schalt- und Optionsräume – Zimmer, die sowohl als Kinderzimmer oder Heimarbeitsplatz wie auch als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Nutzungsneutral angelegt und mit Schiebetüren ausgestattet, können diese der Wohnung bei Bedarf zugeschaltet oder von dieser abgetrennt werden.

Multifunktional:

Multifunktionalität weiß besonders zu schätzen, wer die Wohnung auch als Arbeitsplatz nutzen will. Sogenannte hybride Wohnformen sind insbesondere bei Existenzgründern, Selbstständigen und Kreativen verbreitet.

Die planerische Stärke des Konzepts von Brandlhuber+ beispielsweise liegt in der Idee, dass Wohnen und Arbeiten zwar in derselben Wohnung vereint, aber doch getrennt bleiben sollten. Im Konzept „VierRichtungsModuleDiagonal" teilen sich Wohn- und Arbeitsebenen auf zwei Etagen einer zusammenhängenden Wohnung auf. Das Prinzip ist jedoch als Option zu verstehen. Für mehr Wohnfläche können die Wohneinheiten auch getrennt und etagenweise angelegt werden.

Andere Konzepte siedeln den Heimarbeitsplatz direkt in den Wohnungen an. BARarchitekten platzieren die Optionsräume jeweils im Eingangsbereich der Wohnungen, so dass geschäftliche Gäste nicht durch die privaten Wohnbereiche gelotst werden müssen. LIN Finn Geipel Giulia Andi bieten die Möglichkeit, das Wohnungsgemenge innerhalb des „Bremer Punkt" flexibel zu gestalten. Eine der Varianten bietet beispielsweise einem berufstätigen Mieterpaar die Option, die Nachbarwohnung zusätzlich als Homeoffice mit zwei Zimmern anzumieten.

Variabel:

Der idealtypische Vater-Mutter-Kind-Haushalt der 1950er Jahre hat heute einer Vielfalt an Lebens- und Wohnsituationen Platz gemacht. Dieser Vielfalt angemessenen (Wohn-)Raum bereitzustellen, ist Anspruch und Aufgabe der GEWOBA. Einlösen kann sie diesen nur, wenn das Wohnungsangebot breiter und vielfältiger wird. Bedarf herrscht vor allem an kleinen Wohnungen für Singlehaushalte und Rentner mit geringem Einkommen sowie an großen Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern.

Die Nachfrage vor Ort kennen die Ortsbeiräte und die Planer der GEWOBA am besten. Daher verzichten die meisten Wettbewerbsbeiträge darauf, starre Wohnungsgemenge vorzugeben. Einige Konzepte bieten verschiedene Grundrisstypen an, die in der finalen Bauplanung nach den individuellen Standortbedürfnissen miteinander kombiniert werden können. Konsequent setzen beispielsweise BARarchitekten auf ein „Tetris"-Prinzip, das die Wohnungen als unterschiedliche Module auffasst und diese innerhalb eines Gebäudekubus stapelt: vom L-förmigen Familienmodul auf 95 m² über zweistöckige Duplex-Module bis hin zu kleinen Wohnungsmodulen für Alleinerziehende mit 47 m².

BARarchitekten: Neubau in Berlin als Fassadenbeispiel für das Projekt „Bremen Übereck"

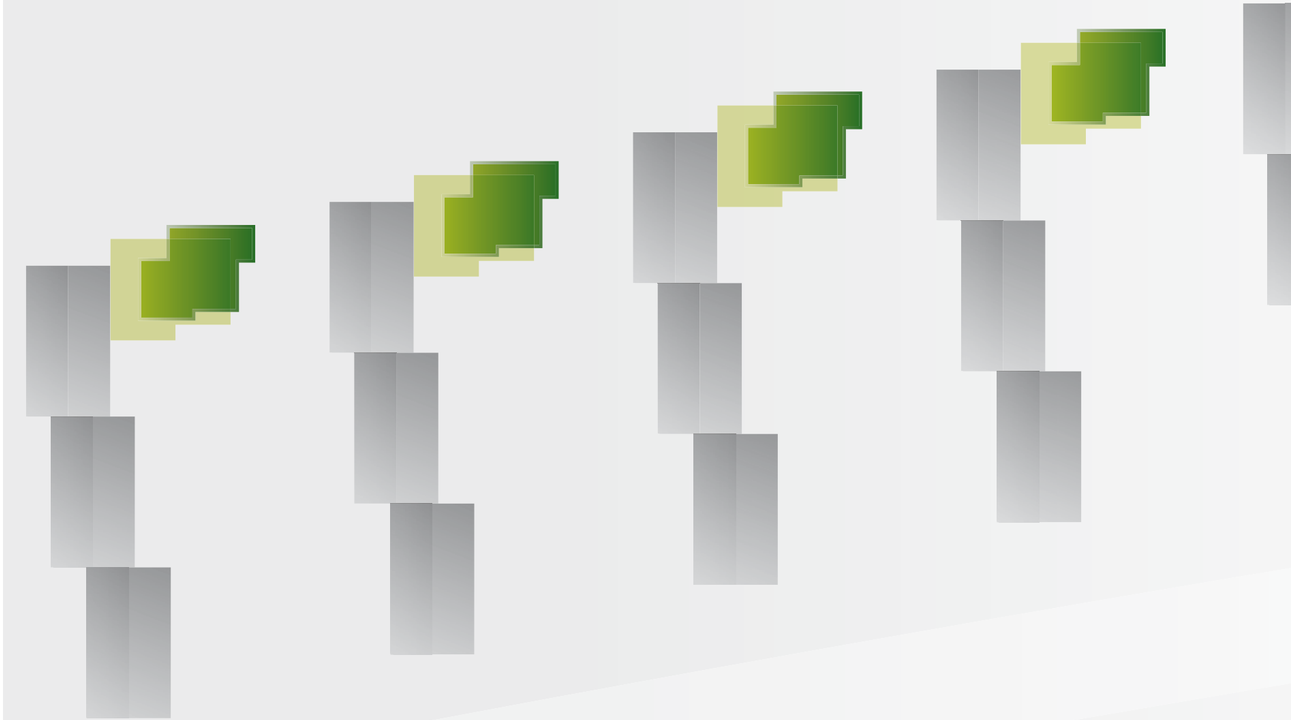
Auch Spengler Wiescholek gestalten die Grundriss-Vorschläge modular und kombinierbar. Ausgangspunkt ist der Grundriss – zwei Singlewohnungen mit jeweils zwei Zimmern pro Etage. Die Tragwerkstruktur erlaubt es, die Wohnungsmodule zu einer Etagenwohnung mit vier bis fünf Zimmern für Familien oder Wohngemeinschaften zusammenzufassen. Im „Bremer Punkt" sind auf jeder Etage fünf unterschiedliche Konstellationen möglich.

UNGEWÖHNLICH WEITER WOHNEN

VOM SOLITÄR ZUM PRINZIP

Mit den Solitärbauten aus „ungewöhnlich wohnen“ können an einzelnen Standorten punktuell neue Wohnqualitäten geschaffen werden, die frische Impulse für bestehende Wohnanlagen geben. Doch weder können über einzelne Leuchttürme ausreichende Wohnungsmengen realisiert werden noch sind im GEWOBA-Bestand genügend geeignete Freiflächen verfügbar. Der Neubau von Solitärgebäuden kann folglich nur ein Ansatz einer Strategie sein, die zum Ziel hat, das GEWOBA-Portfolio von 42.000 Wohnungen breiter aufzustellen. Der zweite Ansatz liegt in der Weiterentwicklung und Anpassung der bereits vorhandenen Gebäude.

Ein gepflegter, laufend modernisierter Bestand ist Ausgangspunkt für alle Aktivitäten der GEWOBA. Nur wer sich wohl fühlt, bleibt seiner Mietwohnung und seinem Quartier lange treu. Nach dieser Überzeugung investiert die GEWOBA jedes Jahr rund 60 Millionen Euro in ihre Wohnanlagen und fördert das soziale Leben in den Stadtteilen mit rund einer halben Million Euro. Als Quartiersanbieterin will sie nun ihre Gestaltungsspielräume nutzen, um die Wohnanlagen durch Um-, An- und Ausbau in das 21. Jahrhundert zu holen und den veränderten Bedürfnissen der Bewohner und den Ansprüchen neuer Mietergruppen anzupassen.



Mit einer winkelförmigen baulichen Erweiterung am Ende der vorhandenen Gebäudezeilen wird eine neue Raumbildung geschaffen, ohne die vorhandenen Wohnungen zu beeinträchtigen. Dabei wird nach der Auffassung von Schulze Pampus, Bremen, das richtige Maß an Offenheit und Intimität hergestellt.

Aufbauen auf Bewährtem

Die homogene Struktur vieler ihrer Quartiere mit den typischen mehrzeiligen Gebäudereihen und dazwischen liegenden Grünflächen will sich die GEWOBA zunutze machen. Sie sucht zeitgemäße, kreative Architekturlösungen, die sich ebenfalls zur Serienproduktion eignen. Nicht einzelne Bauten oder Flächen stehen im Fokus, sondern der Bestand und seine Evolution: Wie ist die vorhandene Bausubstanz sinnvoll um neue Wohnungen erweiterbar? Was funktioniert in den Wohngebäuden der Vahr ebenso wie in Huchting oder Walle? Welche baulichen Ideen lassen sich auf mehrere Standorte übertragen? Welche Mehrwerte schaffen Erweiterungsbauten für die aktuellen Mieter?

Fragen mit großer Tragweite, für die sich das offene Wettbewerbsformat schon zuvor bewährt hat. Aufgrund der positiven Erfahrungen, organisierte die GEWOBA im Frühjahr 2013 erneut einen Architekturwettbewerb mit neun Büros und dem programmatischen Titel „ungewöhnlich weiter wohnen".

Anders als im ersten „ungewöhnlich wohnen"-Wettbewerb standen in seiner Neuauflage 2013 übertragbare bauliche Erweiterungskonzepte für den vorhandenen Bestand im Fokus. Exemplarisch ausgewählt wurden drei typische Wohnanlagen im GEWOBA-Bestand: an der Amsterdamer Straße in Huchting, der Kurt-Schumacher-Allee in der Neuen Vahr sowie am Rübekamp in Walle. Ein viertes Grundstück am Osterfeuerberger Ring (Walle) dient als Prüfstein für die Übertragbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen.

DIE EXEMPLARISCHEN STANDORTE IM WETTBEWERB:

HUCHTING – Amsterdamer Straße
Grabow + Hofmann, Nürnberg
Planungsgruppe Sommer, Bremen* (S.44)
Schulze Pampus, Bremen* (S.40)

NEUE VAHR – Kurt-Schumacher-Allee
biq stadsontwerp bv, Rotterdam* (S.38)
Hild und K Architekten, München* (S.42)
zweimeterzehn architekten, Bremen

WALLE – Rübekamp
gruppeomp, Bremen/Rastede* (S.37)
Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen
KSP Jürgen Engel Architekten, Braunschweig

WALLE – Osterfeuerberger Ring
Prüfstein für die Übertragbarkeit

DIE JURY:

JURYMITGLIEDER MIT STIMMRECHT:

Ingrid Spengler
Architektin (Vorsitzende)

Prof. Anna Jessen
Architektin

Martin Paßlack
Leitung Neubau/Stadtentwicklung, GEWOBA

Prof. Dr. Iris Reuther,
Senatsbaudirektorin, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Peter Stubbe
Vorstandsvorsitzender GEWOBA

JURYMITGLIEDER OHNE STIMMRECHT:

Manfred Corbach
Leitung Immobilienwirtschaft, GEWOBA

Jutta Formella-Kalesse
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Torsten Kaal
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Prof. Katja Pahl
Architektin

Reinhard Viering
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Georgia Wedler
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

ZUGEORDNETE BEIRATSMITGLIEDER UND ORTSAMTSLEITER:

für den Standort Rübekamp
Wolfgang Golinski
Petra Müller

für den Standort Amsterdamer Straße
Dieter Blanke
Michael Meinke

für den Standort Kurt-Schumacher-Allee
Eva Früh
Dr. Karin Mathes
Bernhard Siegel

*Juryempfehlung

NEUE PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZEILE

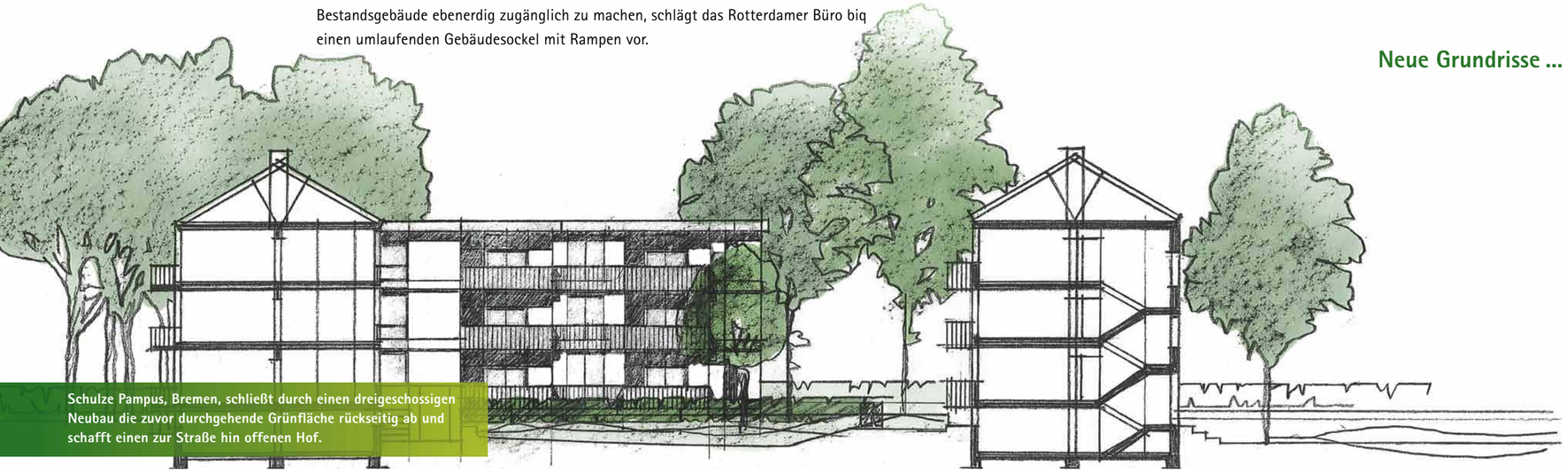
Die Wettbewerbsideen sollen den Planern der GEWOBA als Inspirationsquelle für das weitere Bauprogramm dienen. Die fünf Empfehlungen der Jury liefern ganz unterschiedliche Lösungsansätze, wie ergänzende An-, Um- und Ausbauten neue Wohnqualitäten in Bestandsgebäuden schaffen und für neue Aspekte in bestehenden Wohnanlagen sorgen können.

Barrierefreiheit ...

... im Wohnhaus ist keine Frage des Alters. Auch wenn der Bedarf nach barrierearmen Wohnungen mit dem Durchschnittsalter der Bevölkerung ansteigt, schwellenloser Wohnraum bedeutet für alle bequemes Vorankommen – egal, ob mit Kinderwagen, schweren Einkaufstüten oder Gehhilfe. Die Reduzierung von Barrieren steht daher weit oben auf der Prioritätenliste für den Bestand der GEWOBA.

Was aber im Neubau im Regelfall problemlos umzusetzen ist, stößt im Altbestand schnell an bauliche und ganz praktische Grenzen. Weder können die drei bis fünf Stufen zum Hochparterre einfach überwunden werden, noch können vorhandene Treppenhäuser ohne weiteres durch Aufzugsanlagen ersetzt werden.

Die Chance, möglichst vielen Mietern das Treppensteigen zu ersparen, liegt in der Verbindung von Altbestand und Neubauten, wie im ersten Wettbewerb deutlich wurde. Als Scharnier zwischen Bestandsgebäude und Anbau fungieren dabei in einigen eingereichten Konzepten gemeinsam genutzte Aufzugsanlagen. Um alle Erdgeschosswohnungen im Bestandsgebäude ebenerdig zugänglich zu machen, schlägt das Rotterdamer Büro biq einen umlaufenden Gebäudesockel mit Rampen vor.



Schulze Pampus, Bremen, schließt durch einen dreigeschossigen Neubau die zuvor durchgehende Grünfläche rückseitig ab und schafft einen zur Straße hin offenen Hof.

Mehrwerte ...

... wie diese sind es, die die unmittelbaren Nachbarn für Bauprojekte vor der Haustür erwärmen sollen und den Abschied vom Status quo erleichtern sollen. Denn selbstverständlich verändert ein Anbau die gewohnte Umgebung, selbstverständlich bringt die Bauphase Lärm und Schmutz mit sich. Die Planer legen deswegen Wert darauf, dass die positiven Veränderungen die Unannehmlichkeiten erträglicher machen und schnell vergessen lassen. Dies kann beispielsweise verbesserter Lärmschutz für Mehrfamilienhäuser an viel befahrenen Straßen sein (vorgeschlagen von Hild und K, München) oder neu arrangierte Hofsituationen, die Mietern mehr Privatheit erlauben (beispielsweise im Entwurf von Schulze Pampus, Bremen, oder gruppeomp, Bremen/Rastede).

Profitieren soll allerdings nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft: Angebote an das gesamte Quartier können in den Neubauten über optionale Sondernutzungen ganz nach Bedarf realisiert werden. Vom Nachbarschaftstreff über Kindertagesstätten oder Betreuungseinrichtungen für Ältere bis hin zu Gewerbenutzung – damit der Neubau kein Fremdkörper bleibt.

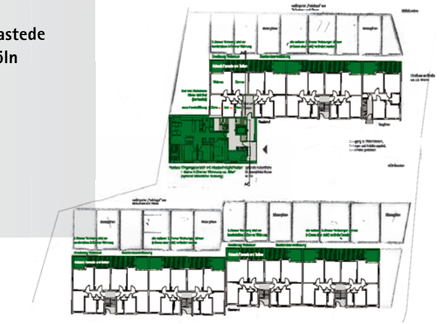
Neue Grundrisse ...

..., insbesondere die nachgefragten kleinen Singlewohnungen und größeren Familienwohnungen, will die GEWOBA auch in den Bestandsgebäuden schaffen. Wie hier alte Grundrisse verändert oder neue hinzugefügt werden, war eine wichtige Frage an die Architekten im Wettbewerb. Eingriffe und bauliche Veränderungen in den vorhandenen Gebäuden sind dabei ausdrücklich erwünscht.

Vorgeschlagen wird beispielsweise die Ergänzung bestehender Gebäude um ein zusätzliches Dachgeschoss (biq, Rotterdam) oder der Dachausbau mit großzügigen Erkerwohnungen (gruppeomp, Bremen/Rastede). Dort, wo sich Altbau- und Neubaumieter künftig Fahrstühle teilen, werden in der Regel umfangreiche Umbauten in den bestehenden Treppenhäusern und den anliegenden Wohnungen notwendig. Wohnungen werden in diesem Zuge verkleinert, die ehemaligen Treppenhäuser weichen großzügigen Fluren mit neuen Abstellflächen.

Mehrwert im Grünen

Architekten: gruppeomp architekten, Bremen/Rastede und urbane gestalt (Landschaftsarchitekten), Köln



Kontinuität ist das Leitmotiv für das Architekturbüro gruppeomp. „Der Bestand ist charakteristisch für ein Quartier, wertvoll und identitätsstiftend", sagen die Architekten. Ihr Entwurf wiederholt die Architektursprache des Bestandes und ordnet jeder Zeile einen ergänzenden Gebäudekubus zu, dessen Grundfläche einem Drittel der Zeile entspricht. Angeordnet werden die Kuben abwechselnd am hinteren und vorderen Kopfende einer jeden Zeile auf Höhe der bestehenden Treppenhäuser. So bleiben nicht nur die Blickbeziehungen der Bestandsmieter und notwendige Abstandsflächen erhalten, sondern es wird auch die gemeinsame Nutzung des Aufzugs im neuen Gebäudekörper ermöglicht.

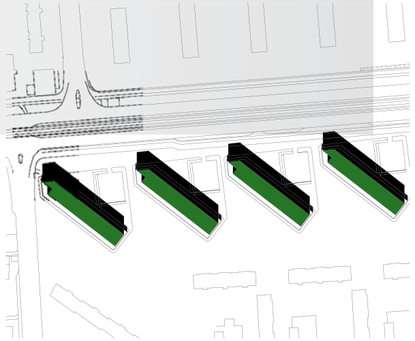
Je nach Ausführung erschließt der Aufzug zwölf bis 16 Wohnungen in Alt- und Neubau barrierefrei. Zusätzlich werden die alten Treppenhäuser abgebrochen und durch Geschossdecken ersetzt. Das schafft im Flur zusätzlichen Stellplatz für Kinderwagen oder Rollator. Die giebelseitigen Drei-Zimmer-Wohnungen neben dem Treppenhaus werden zu großen Zwei-Zimmer-Wohnungen umgebaut und um neue Fenster ergänzt.

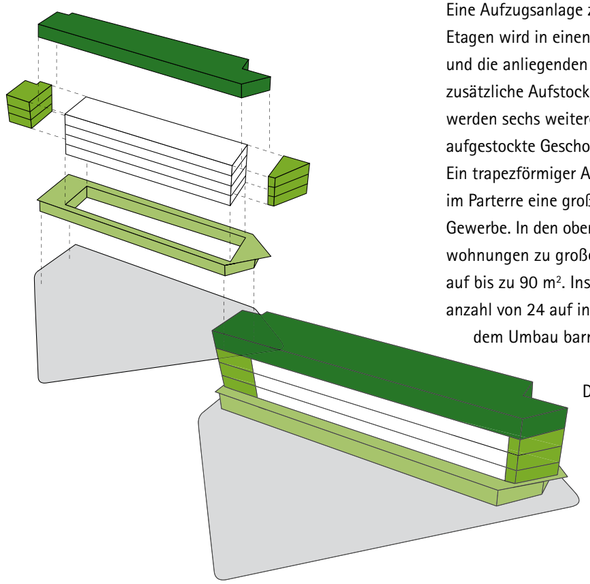
Der Neubau ist für variable Wohnungszuschnitte mit 45 m² großen Zwei-Zimmer-Wohnungen und bis zu 85 m² großen Vier-Zimmer-Wohnungen angelegt. Diese flexible Grundrissplanung ermöglicht bei Bedarf im Erdgeschoss die Einrichtung von Sondernutzungen. Die Architekten sehen außerdem einen Dachgeschossausbau mit drei bis vier Wohnungen vor, deren Erker sich über der Gebäudenahtstelle zu einem querliegenden Riegel verbinden. Bei vollständiger Umsetzung des Konzepts sind insgesamt 16 zusätzliche Wohnungen je Zeile möglich.

Auch die Wohnqualität der Bestandsmieter will gruppeomp verbessern: Licht- und Platzgewinn verspricht ein „Fassaden-Regal", das vor die Bestandswohnungen gesetzt wird. Dies ermöglicht es, Wohnzimmer und Balkone zu vergrößern und besseren Sichtschutz zu erhalten. Als Besonderheit für die Freiflächen sehen die Landschaftsarchitekten vor, serienmäßig Mietergärten für die Erdgeschoss-Wohnungen anzulegen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume werden auf der Zugangsseite der Wohnhäuser mit einer leicht geschwungenen Wegeführung und einer Parkanlage zwischen den Zeilen neu gegliedert.

Urbane Präsenz

Architekten: biq stadsontwerp bv, Rotterdam





Das Rotterdamer Architekturbüro biq schlägt vor, den urbanen Charakter der Quartiere zu betonen und gleichzeitig mehr Privatheit für die Mieter zu schaffen. Ihr Entwurf konzentriert sich auf einen massiven Um- und Aufbau der Bestandsgebäude und verzichtet gänzlich auf Neubaukörper. Darin drückt sich die Überzeugung der Architekten aus, dass der Altbestand nicht weniger wert ist als der Neubau.

Barrierefrei erschlossen wird das Hochparterre im biq-Entwurf mit Hilfe eines Gebäudesockels, der das Erdgeschoss mit einem säulengetragenen Laubengang ringförmig umschließt. Mit entsprechenden Umbauten erhalten die Erdgeschoss-Wohnungen vorn und hinten über den Sockel eigene Zugänge ins Freie, weswegen hier die alten Wohnungstüren zum Treppenhaus geschlossen werden. Mit Treppenstufen und Rampe wird an den Laubengang zur Straßenseite außerdem ein vergrößerter Mieterparkplatz angeschlossen – vor allem an viel befahrenen Straßen ein großer Bequemlichkeitsgewinn.

Eine Aufzugsanlage zur schwellenfreien Erschließung der oberen Etagen wird in einen Anbau am hinteren Kopfende ausgelagert und die anliegenden Wohnungen werden umgebaut. Durch zusätzliche Aufstockung des bisher viergeschossigen Gebäudes werden sechs weitere Zwei-Zimmer-Wohnungen realisiert. Das aufgestockte Geschoss ist wie über einen langen Flur erschlossen. Ein trapezförmiger Anbau am straßenseitigen Gebäudekopf schafft im Parterre eine große Wohnung für Sondernutzungen oder Gewerbe. In den oberen Etagen vergrößert der Anbau die Bestandswohnungen zu großen Familienwohnungen mit vier Zimmern auf bis zu 90 m². Insgesamt erhöht das Konzept die Wohnungsanzahl von 24 auf insgesamt 36 Wohnungen, von denen 21 nach dem Umbau barrierefrei zu erreichen sind.

Das Konzept ist auch in einzelnen Baupaketen umsetzbar: So ist beispielsweise denkbar, an einzelnen Standorten lediglich die Erdgeschoss-Wohnungen mit Hilfe des Gebäudesockels barrierefrei zu erschließen.

Innenhof statt Rasenfläche

Architekten: Schulze Pampus Architekten BDA, Bremen und Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten, Bremen

Gemeinsamer Grünraum ist ein wichtiges Instrument zur Förderung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft, das sich Schulze Pampus Architekten und Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten zunutze machen.

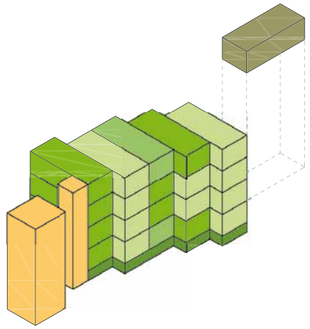
Grundlage dafür ist ein Neubaukörper am Ende der Gebäudezeile, der auf Höhe der Treppenhäuser an das Bestandsgebäude angeschlossen wird. Der dreigeschossige Neubau schließt die zuvor durchgehende Grünfläche rückseitig ab und schafft einen zur Straße hin offenen Hof. Durch die Platzierung am Zeilenende werden bestehende Sichtachsen und die natürliche Belichtung der Bestandswohnungen nur wenig verändert. Die Neubauwohnungen werden durch bodentiefe Fenster direkt von der Sonne belichtet, der Blick richtet sich unverstellt in Richtung Straße und des hinteren Grünzugs. Die nüchterne Außengestaltung des Baukörpers knüpft an das schlichte Erscheinungsbild des Bestands an und gibt dem Ensemble ein einheitliches Erscheinungsbild. Die vorgeschlagene Konstruktionsweise ist als Holz-Beton-Mischbau sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll.

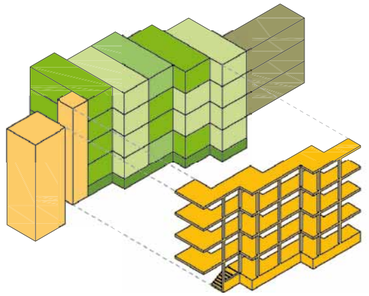
Verändert werden die Bestandswohnungen im hinteren Drittel des Altbaus. Das verbindende Gelenk zwischen Neu- und Altbau bildet ein gemeinsamer Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug, der sechs Bestandswohnungen barrierefrei erreichbar macht. Das bestehende Treppenhaus, von dem je Etage zwei Wohnungen zugänglich sind, wird abgebrochen und die dadurch gewonnene Fläche einer Wohnung zugeordnet. So werden die beiden Drei-Zimmer-Wohnungen je Etage zu Wohnungen mit dreieinhalb beziehungsweise zweieinhalb Zimmern. Das Wohnungsgemenge im Neubaukörper ist flexibel. Es sind sowohl große Etagenwohnungen mit vier Zimmern auf 92 m² als auch zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 m² möglich.

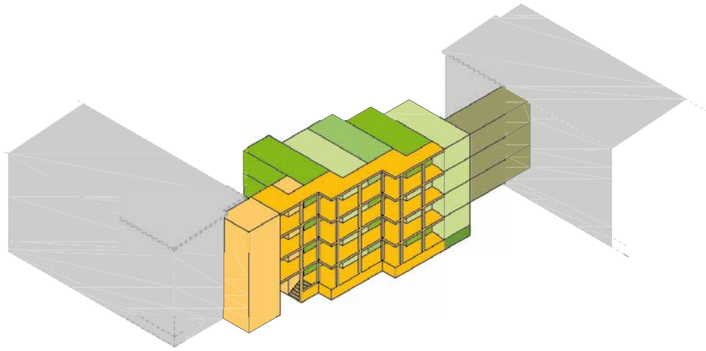
Im Innenhof soll künftig das Herz einer harmonischen Nachbarschaft schlagen. Alle Neubau-Balkone sind dorthin orientiert und er ist von den Terrassen im Erdgeschoss über Treppen erreichbar. Mit einer intelligenten Neuaufteilung des zentralen Hofes schafft die Planungsgruppe sowohl private Rückzugsräume als auch gemeinschaftliche Bereiche, die mit Spielgeräten oder Pflanzinseln belebt werden. Die bisher ebene Grünfläche wird zur Rückseite der Bestandsgebäude und vor dem Neubaukörper angehoben. Dies schafft einerseits mehr Dynamik und birgt andererseits neue Möglichkeiten für die Bestandsmieter. Die bisher frei schwebenden Balkone im Erdgeschoss erhalten Bodenniveau, so dass hier beispielsweise Gärten angelegt werden können.

Neubau kann Lärmschutz

Architekten: Hild und K Architekten, München







Insbesondere für Lagen mit hohem Verkehrsaufkommen und luftiger Bauweise eignet sich die Idee der Münchener Architekten Hild und K. Am Beispiel der Wohngebäude an der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Allee entwerfen sie einen Neubaukörper als „Passstück", das die Verkehrsemissionen von den rückwärtigen Grünflächen fernhalten soll und dort die Aufenthaltsqualität erhöhen kann.

Um den Lärmschutz zu verbessern, positionieren Hild und K zwischen zwei bestehende Gebäudezeilen jeweils einen passgenau dimensionierten Neubaukörper. Von der Straße aus betrachtet entsteht so der Eindruck eines fast durchgängigen Gebäudes. Der Eindruck täuscht jedoch: Die Neubauten reihen sich in die vorhandene Bebauung ein, die Bestandsgebäude bleiben prinzipiell unverändert.

Das „Passstück" basiert auf einem modularen Konzept, was in der Bauausführung große Freiheiten hinsichtlich der Übertragbarkeit auf andere Standorte und des Wohnungsgemenges lässt. Grundelement jedes Neubaus sind ein Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug sowie ein Gebäudesockel, der den Baukörper auf die Höhe des bestehenden Hochparterres anhebt. Zu ihren Wohnungen gelangen künftige Bewohner über die „Promenade", offene, breite Laubengänge mit Abstellflächen für Kinderwagen oder Gehhilfen.

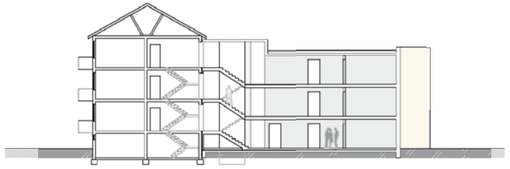
Die Wohnungsgrundrisse können aus vier rechteckigen Modulen à 28 m² individuell kombiniert werden. Die Module enthalten jeweils die verschiedenen Funktionsbereiche einer Wohnung – Bad und Schlafraum, Küche und Wohnbereich, zwei weitere Zimmer. Ein viertes Modul ist so angelegt, dass es quer zu den anderen gesetzt wird und ausschließlich in den Obergeschossen zum Einsatz kommt. Im Erdgeschoss befinden sich an dieser Stelle ein Durchgang zum rückwärtigen Grün sowie die Eingangstür zum benachbarten Bestand.

Durch die Kombination der verschiedenen Module sind im Neubau sowohl Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 56 m² Wohnfläche als auch Familienwohnungen mit vier Zimmern auf 84 m² möglich. Werden im Erdgeschoss Sondernutzungen gewünscht, kann das modulare Prinzip aufgehoben und eine Fläche von 135 m² ganz nach Nutzerbedürfnissen aufgeteilt werden. Auch die Gebäudehöhe kann flexibel an die der benachbarten Bestandsgebäude angepasst werden. Insgesamt können im „Passstück" bis zu 16 neue Wohnungen entstehen.

Ensemble mit Hof

Architekten: Planungsgruppe Sommer GmbH, Bremen

Mit „Hofhäusern“ will die Bremer Planungsgruppe Sommer den Wohnungsbestand der GEWOBA ergänzen. Die einfach gehaltenen Baukörper platzieren die Architekten zwischen den Gebäudezeilen an den Kopfenden der Bestandsgebäude. Die Positionierung ist je nach Nutzung flexibel gestaltbar: Halten die Gebäude künftig öffentlich zugängliche Angebote bereit, beispielsweise eine Kindertagesstätte oder eine Tagespflegeeinrichtung, wird der Neubau gut erreichbar am vorderen, straßenseitigen Gebäudekopf vorgesehen. Für die reine Wohnnutzung wird der Neubau in etwas ruhigerer Lage an den hinteren Gebäudeteil angeschlossen. Je nach Bedarf lassen sich ein bis zwei Hofhäuser an einer Gebäudezeile realisieren.



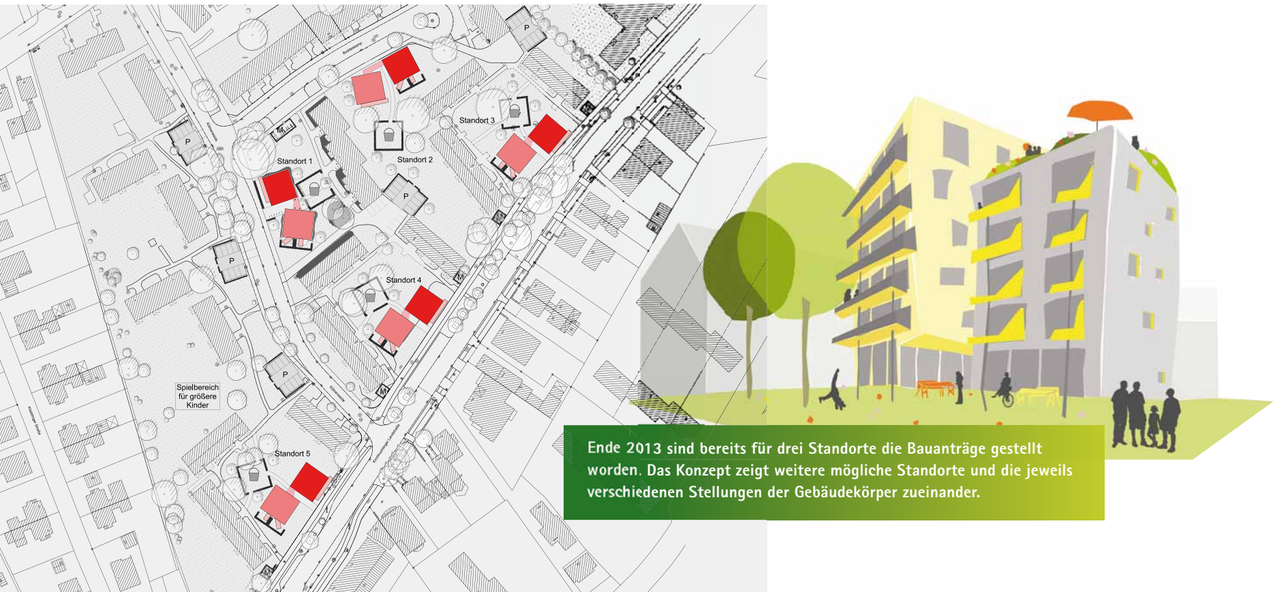
Die Verbindung von Neu und Alt leistet ein großzügig dimensioniertes Erschließungselement, das Treppenhaus und Aufzug beinhaltet. An den Bestand wird es direkt neben der Haustüre angedockt und es wird ein Durchgang für die Mieter geschaffen. Ein neu angelegter Gemeinschaftsflur im Bestandsgebäude führt zu den Wohnungen und ins Treppenhaus, das auch nach dem Umbau bestehen bleiben soll. Die giebelseitigen Bestandswohnungen werden in allen drei Stockwerken von drei Zimmern auf zwei Zimmer verkleinert.

Der Neubaukörper ist schlicht gehalten. Das als Kubus konzipierte Gebäude setzt sich optisch mit Flachdach und großen, bodentiefen Fenstern zwar deutlich vom Altbestand ab, schafft jedoch ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild. Durch die zeitgemäße Architektur soll die gesamte Wohnanlage eine Aufwertung erfahren.

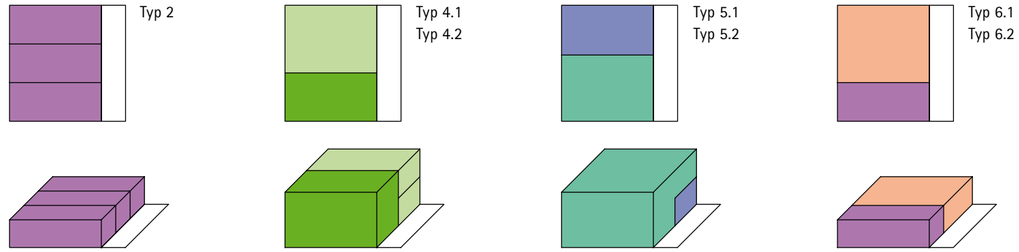
Je Etage finden im Neubau je zwei Wohnungen Platz. Die Architekten sehen vor allem barrierefreie Ein-Zimmer-Apartments (47 m²) für Singles und Familienwohnungen mit vier Zimmern (85 m²) vor. Anstelle einer kostspieligen Unterkellerung platziert die Planungsgruppe im Erdgeschoss des Neubaus einen großen Abstellraum für Fahrräder, Gehhilfen und Kinderwagen.

WIE GEHT ES WEITER?

Bremen im Herbst 2013: Für „Tarzan und Jane“ in Huchting wird der erste Bauantrag gestellt. Das Projekt wird in der Folge gleich mehrfach geplant und kann an anderer Stelle möglicherweise auch einmal „Max und Moritz“ heißen. Die öffentliche Diskussion, die Beteiligung der Ortsbeiräte und die Vorstellung in Mieterversammlungen führen zu einer positiven Resonanz. Weitere Bauanträge folgen noch im selben Jahr. Der Bremer Punkt ist zunächst an zwei Standorten in der Bremer Neustadt vorgesehen. Damit stehen die ersten beiden Empfehlungen der Jury kurz vor ihrer Realisierung. Weitere befinden sich in der Konkretisierung und haben gute Aussichten, in den kommenden Jahren neue Angebote für die Bewohner der GEWOBA-Quartiere zu schaffen.



Ende 2013 sind bereits für drei Standorte die Bauanträge gestellt worden. Das Konzept zeigt weitere mögliche Standorte und die jeweils verschiedenen Stellungen der Gebäudekörper zueinander.



1 Zimmer
2 Zimmer
3 Zimmer
3 Zimmer-Maisonettewohnung
5 Zimmer-Maisonettewohnung
2-3 Zimmer-Rollstuhlfahrergeeignete-Wohnung

Um auf die Nachfrage nach verschiedenen Wohnungsgrundrissen an verschiedenen Standorten reagieren zu können, ohne die Tragwerkskonstruktion zu verändern, hat das Büro LIN Finn Geipel Giulia Andi aus Berlin für weitere Standorte des „Bremer Punkt“ einen Baukasten von Wohnungstypologien entwickelt.

Doch bis dahin ist auch weiterhin einiges zu tun: Die gestalterischen Ansätze der Ideen aus dem Wettbewerb sind in wirtschaftliche Projekte zu übersetzen, damit marktgerechter und damit funktionierender Wohnungsbau aus ihnen wird. Anforderungen, die dem demografischen Wandel geschuldet sind, müssen berücksichtigt werden. Auch barrierefreie oder kleine Wohnungen als Antwort auf den gesellschaftlichen Wandel brauchen einen hohen technischen Standard. Den städtebaulichen und architektonischen Aspekten des Wohnungsangebotes wird dabei eine wichtige Rolle zugemessen, um von den alteingesessenen und den zukünftigen Mietern akzeptiert zu werden. Dennoch müssen die Investitionen auch für den geförderten Wohnungsbau geeignet oder mit den Bedingungen für Empfänger staatlicher Transferleistungen vereinbar sein.

Parallel zur Realisierung der ersten ungewöhnlichen Neubauten werden die fünf von der Jury empfohlenen Büros aus dem zweiten Wettbewerb mit der Konzeptvertiefung beauftragt. Schwerpunkte werden je nach den jeweiligen Stärken des Entwurfs gesetzt – bei Fragen zum Schall- und Lärmschutz, zur Barrierefreiheit sowie zu Grundrissveränderungen, um auch diese Ideen in Projekte zu überführen.

Das richtungsweisende Verfahren hat für die großen Siedlungen neue Perspektiven eröffnet. Das Portfolio kann auf diesem Weg um kleine barrierefreie Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen für Single-Haushalte und ebenso um große Wohnungen mit vier Zimmern für die ganze Familie ergänzt werden. Es gibt neue Möglichkeiten, auf die sich wandelnden Haushaltszusammensetzungen und Altersstrukturen und damit auf die Bedarfe in den Quartieren einzugehen. Städtebauliche Nischen werden aktiviert und bieten eine gute Grundlage für eine behutsame Quartiersentwicklung. Den Bewohnern wird dabei das Gefühl gegeben, in einem besonderen Gebäude zu wohnen. Gute Gründe, den zwei vergangenen einen weiteren Wettbewerb hinzuzufügen.

IMPRESSUM

Abbildungsnachweis:

Atelier Kempe Thill, Rotterdam

BARarchitekten, Berlin

biq stadsontwerp bv, Rotterdam

Brandlhuber+ Emde, Schneider, Berlin

gruppeomp architekten, Bremen/Rastede und urbane gestalt (Landschaftsarchitekten), Köln

Hild und K Architekten, München

LIN Finn Geipel Giulia Andi, Berlin

Planungsgruppe Sommer GmbH, Bremen

Schulze Pampus Architekten BDA, Bremen und Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten, Bremen

Spengler Wiescholek, Hamburg

Rolf Schade und Jürgen Rippert

Archiv GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Die Rechte für alle Zeichnungen, Renderings, Abbildungen und Grafiken liegen bei den jeweiligen Architekturbüros.

Die Dokumentation kann unter www.gewoba.de/unternehmen/publikationen heruntergeladen werden.

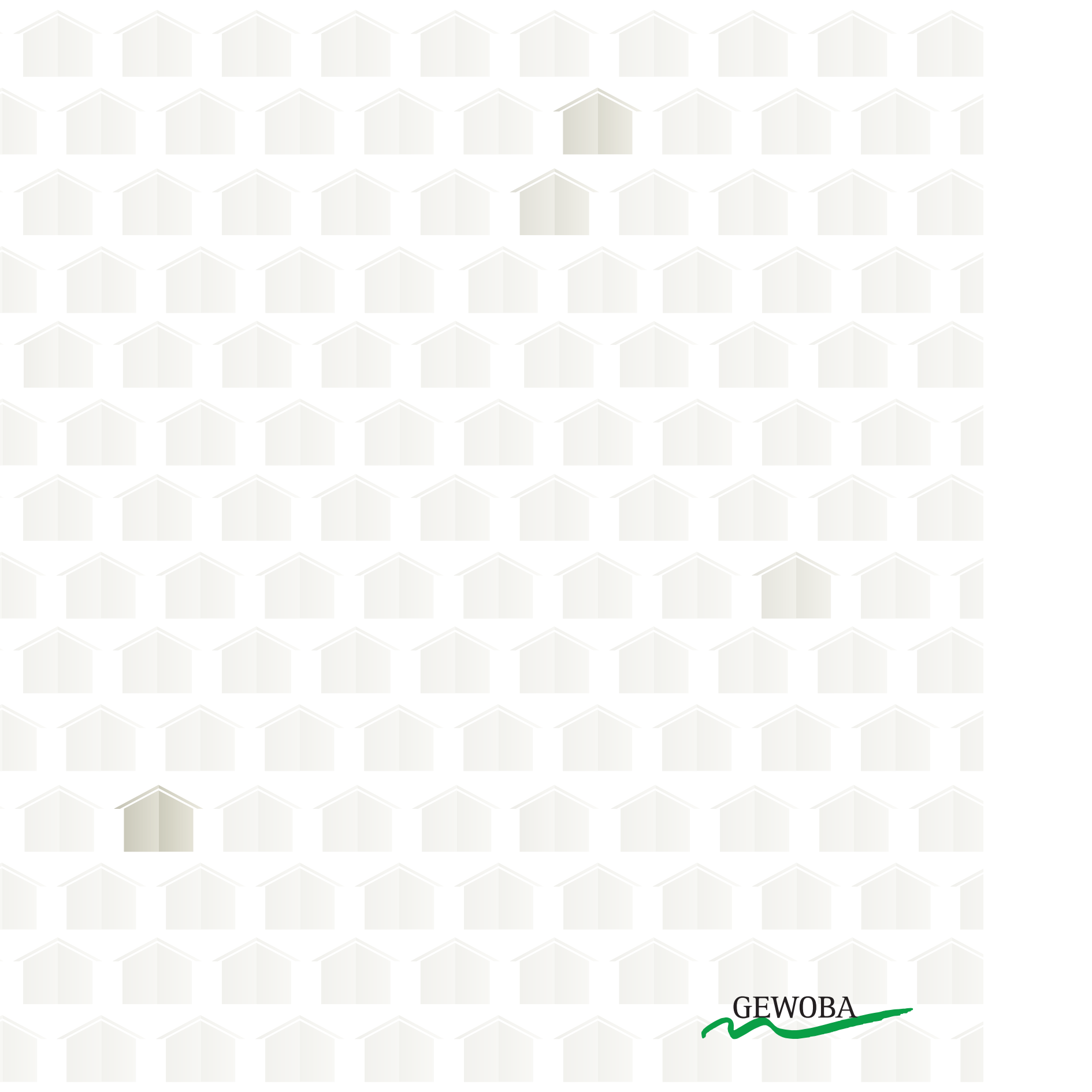
Text: Lisa Schmees (text+pr), Bremen und Jörn Ehmke (GEWOBA), Bremen

Gestaltung: POLARWERK GmbH, Bremen

Druck: Stürken Albrecht, Bremen

Auflage: 1.000

Bremen, Dezember 2013


GEWOBA