

# ARCHITEKTUR UND KALKSANDSTEIN 2016

## GESCHOSSWOHNUNGSBAU

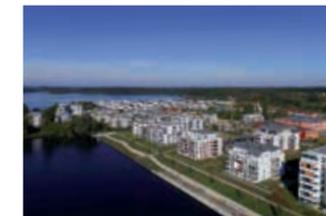




## INHALT

- 4 „Der Geschosswohnungsbau im Zeichen von Architektur und Funktionalität.“  
Dipl.-Kfm. Roland Meißner, Geschäftsführer Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V., Hannover
  
- 6 Hafenquartiere HQ6 und HQ7 in Schwerin  
Architekt planstudio9 / Michael Schnell, Schwerin
  
- 16 Diplomatenpark in Berlin, Villa 1  
Architekten: Petra und Paul Kahlfeldt, Berlin
  
- 26 IQ-Innerstädtische Wohnquartiere in Regensburg  
DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg
  
- 36 Seniorenpflegeheim und Servicewohnanlage in Herten-Westerholt  
TOR 5 Architekten, Bochum

Titelbild: IQ-Innerstädtische Wohnquartiere in Regensburg





Dipl.-Kfm. Roland Meißner  
Geschäftsführer Bundesverband  
Kalksandsteinindustrie e.V.,  
Hannover

□ Der Wohnungsbau gewinnt nach langer Zeit wieder zunehmend an Bedeutung. Mehr noch. Architekten sehen die Bauaufgabe „Mehrgeschossiger Wohnungsbau“ als ein immer spannender und attraktiver werdendes Aufgabengebiet. Kein Wunder, bietet es doch komplexe, vielgestaltige, neue Herausforderungen, die kreatives Agieren erfordern. Deshalb liegt der Fokus der neuen Ausgabe „Architektur und Kalksandstein 2016“ auf gut funktionierende und wirtschaftlich realisierte Geschosswohnungsbauten, die das differenzierte Zusammenleben unterschiedlicher Nutzergruppen berücksichtigen. Im engen Kontext hierzu steht der Wandbaustoff Kalksandstein. Seine modularen Systemlösungen öffnen neue Wege, um anspruchsvolle Gebäude mit attraktiven Wohnungen hochwertig und zugleich kostengünstig zu erstellen.

Besonders seit der Industrialisierung und nach dem Zweiten Weltkrieg entstand eine am Reißbrett entworfene, maximal unpersönliche und monotone Hochhausarchitektur – ohne Seele und ohne Charme. Eine Architektur, die aufgrund des damals notwendigen Massenwohnungsbaus auf einem sehr tiefen Niveau ausgerichtet

## DER GESCHOSSWOHNUNGSBAU IM ZEICHEN VON ARCHITEKTUR UND FUNKTIONALITÄT

gewesen ist und die sich auch später jeder konzeptionellen und baulichen Annäherung an organisch gewachsene, lebendige Städte erfolgreich verweigert hat. Es folgte eine Zeit, in der der Geschosswohnungsbau verschmäht wurde und als unwirtschaftlich und „unsexy“ galt. Er fand nicht mehr stand.

Seit einigen Jahren erlebt er, besonders auch in Form von vielgestaltigen Stadtquartieren, eine lebhaftere Renaissance. Gründe dafür sind unter anderem der demografische Wandel, die Landflucht in eine Stadt mit lebendigen und funktionierenden Infrastrukturen wie auch die aktuelle Flüchtlingssituation.

Im Gegensatz zur Nachkriegszeit ist die starke Wohnungsnachfrage heute mit modularen Kalksandstein-Bausystemen qualitativ und wirtschaftlich zu bewältigen. Insbesondere sind es großformatige KS XL Steine und -systeme, die mit seriellen Standardisierungsprozessen in Planung und Produktion, das Errichten von wertbeständigen, mehrgeschossigen Gebäuden in Massivbauweise wirtschaftlich möglich machen.

Auch gestalterisch haben sich die mehrgeschossigen Bauvorhaben in den vergangenen Jahrzehnten stark geändert. So entwickelte sich die ehemals streng funktionale Ordnung und Formation des Wohnungsbaus zu einer nachhaltigen Architektur mit einem komplexen architektonischen Raum- und Flächengefüge. Sie dient nicht nur dem Wohnen, sondern stellt ein Netzwerk aus Außen- und Innenarchitektur mit einer Vielzahl von räumlichen Übergängen dar. Es werden multifunktionale Wohnmodelle und Grundrisse entwickelt, die sich mit flexiblen Wandkonstruktionen aus Kalksandstein den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Lebenssituationen der Nutzer optimal anpassen lassen.

Wie namhafte Architekten an das breit gefächerte Thema „Geschosswohnungsbau“ herangehen, ist in dieser Schrift beispielhaft dokumentiert. Anhand von vier unterschiedlichen Objekten werden innovative Konzepte und neue Ideen vorgestellt, die die Bandbreite der Wohnbauarchitektur mit Kalksandstein exemplarisch darstellen.

Den Planern gelingt es mit hoch belastbaren Kalksandsteinen attraktive, mehrgeschossige Anlagen zu realisieren, die durch eine vitale Architektur überzeugen. Dabei führen die Verknüpfungen zukunftsorientierter und vielgestaltiger Wohnformen mit den modular aufgebauten Kalksandstein-Systembauweisen stets zu einem urbanen Geschosswohnungsbau mit hoher Lebensqualität. Das Zusammenwirken generiert eine klassische Win-win-Situation – zum Vorteil aller, die am Bau beteiligt sind – vom Planer über ausführende Unternehmen bis zu Auftraggebern und natürlich den Nutzern.

Herzliche Grüße

Roland Meißner



HQ7

HQ6

## HAFENQUARTIERE HQ6 UND HQ7 IN SCHWERIN

Architekt: planstudio9 / Michael Schnell, Schwerin

□ Die Stadt Schwerin hat für eine städtebauliche Neuordnung direkt am 43,5 Hektar großen Ziegelinnensee neun Wohnbauflächen ausgewiesen, deren exponierte Lage sich durchaus als privilegiert bezeichnen lässt. Das Nettobauland beträgt 21.250 m<sup>2</sup> und die öffentliche Erschließung 7.700 m<sup>2</sup>.

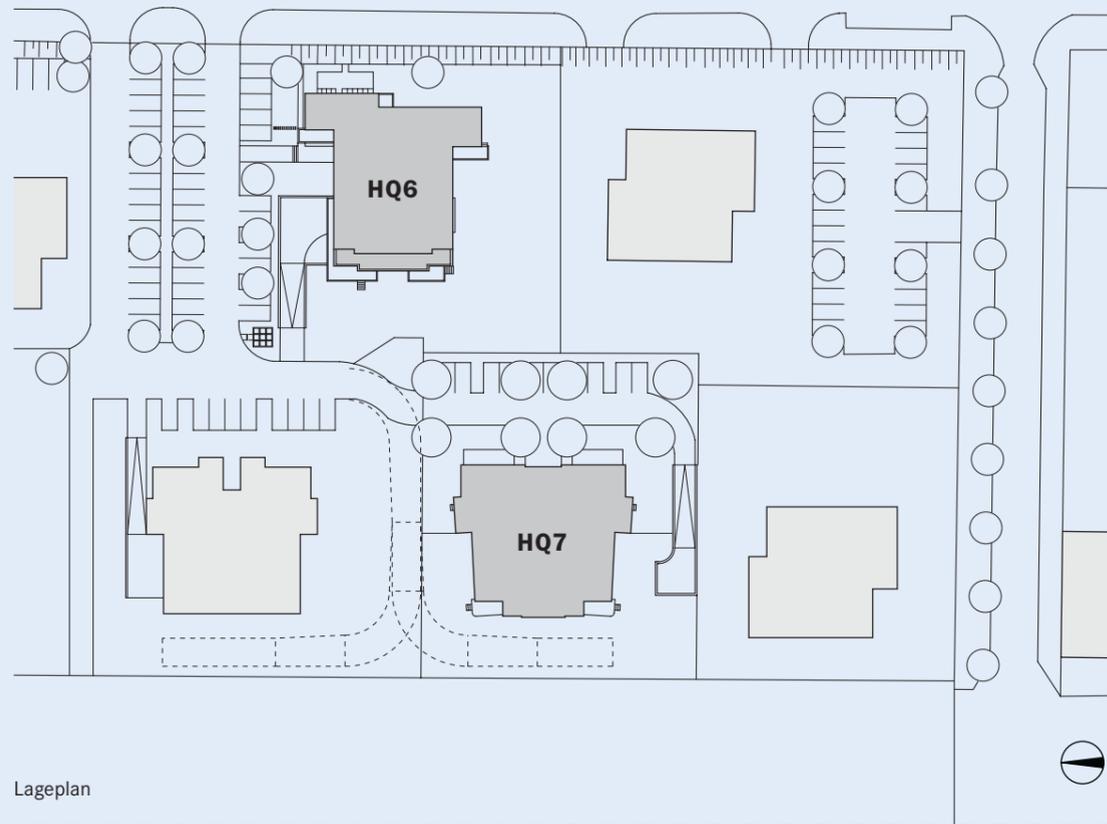
Entsprechend dem Leitmotiv „Hafenkante Ziegelsee – eine Stadt wächst am Wasser“ entstehen hier Stadtvillen, deren Architektur sensibel auf die Eigenheiten des Standortes eingeht und gleichzeitig auch die Vorgaben zur Erweiterung Schwerins städtebau-

lich sehr gut umsetzt. Besonders beim neuen Hafenquartier ist der Wandel des ehemaligen Gewerbeareals „Schweriner Hafen“ zu einem attraktiven Wohnstandort in unmittelbarer Stadtnähe deutlich zu spüren und zu erkennen.

Der ortsansässige Architekt Michael Schnell beschäftigt sich bereits seit 2008 intensiv mit der Bebauung des Hafenquartiers. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens hat er ein inzwischen prämiertes Planungskonzept für frei stehende Stadthäuser entwickelt und realisiert. Es ist ihm gelungen, das ambitionierte Projekt mit

dem Wegenetz der historischen, inzwischen neu gestalteten Hafenpromenade so zu verknüpfen, dass es sowohl Prestige wie auch zeitgemäßen, nachhaltigen Komfort ausstrahlt.

Die entlang des Ufers verlaufende, etwa 23 m breite Hafenpromenade mit ihrem maritimen Flair avanciert zu einer beliebten Flaniermeile mit direkter Anbindung zur benachbarten Schweriner Altstadt. Bedeutende Zeugnisse der Hafengeschichte wie der zum Hotel umgebaute, ehemalige Getreidespeicher, die 1911 errichtete historische Kaimauer und der funktionsfähige Portalkran stehen



Lageplan

RECHTS: Geschickt eingesetzte Form- und Farbgebungen lassen den Stadtvillen eine neue, erfreulich moderne Stilrichtung zuteilwerden. Einzelne Fassadenelemente, mit unterschiedlichen Baustoffen ausgeführt, schaffen schöne Materialkollagen, die zu einer mondänen Eleganz führen.





## HQ6

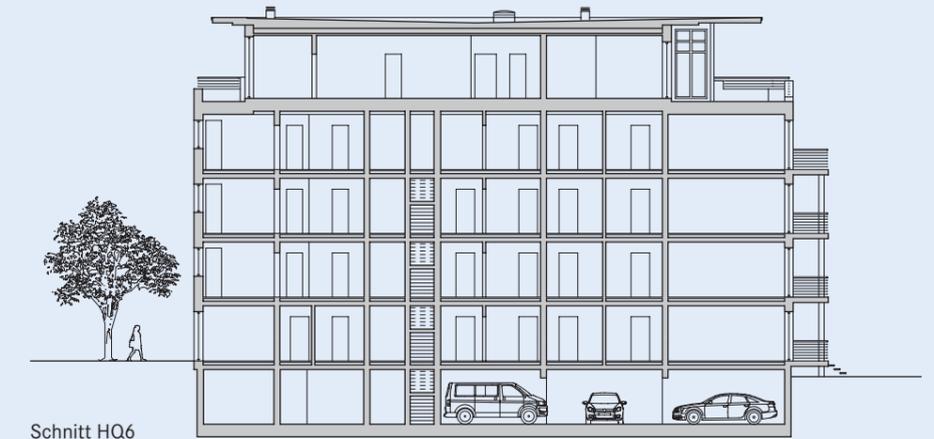
Loggien, Balkone und Wintergärten sorgen für einen offenen und lebendigen Charakter der Gebäude.

unter Denkmalschutz. Alles macht neugierig, das neue Hafenviertel entlang des Ziegelinnensees zu erkunden - ideal auch für Kinder, die gefahrlos spielen und Jogger, die hier ihre Runden drehen können. Um die begrünten Privatgrundstücke von der Promenade sichtbar zu trennen, ist ein 80 cm Höhenversprung als Natursteinmauerwerk in Form von Gabionen ausgeführt worden.

Das direkt am Ziegelinnensee liegende Hafenviertel HQ7 und das etwa 20 m nach hinten versetzte Hafenviertel HQ6 integrieren sich wie selbstverständlich in das Gesamtensemble des neuen Stadtteils. Die 2.404 m<sup>2</sup> (HQ6) bzw. 2.267 m<sup>2</sup> (HQ7) großen, parkähnlichen Grundstücke werden über eine neue, ruhige Wohnstraße erschlossen, die keinen Durchgangsverkehr erlaubt. Unter den Gebäuden befinden sich die Tiefgaragen. Darüber hinaus werden entlang des verkehrsberuhigten Weges noch weitere wohnungsbezogene Parkmöglichkeiten angeboten.

Damit der Investor und Bauherr, das gek Grundstücks- und Erschließungskontor, Schwerin, die Wohnungen auch ökonomisch erfolgreich vermarkten kann, ist eine pragmatisch ansprechende Architektur mit vielen konstruktiven Facetten des modernen mehrgeschossigen Wohnungsbaus verwirklicht worden. Durch geschickt eingesetzte Formgebungen überzeugen die Stadtvillen mit einer neuen, modernen Stilrichtung, die auch Elemente der früheren Schweriner Hafengeschichte beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die zwei hervortretenden, kräftigen Stahlträger beim HQ7, als Hommage an den ehemaligen Umschlagplatz an der Kaikante. Großzügige Loggien, Balkone und Wintergärten sorgen für einen offenen und lebendigen Charakter der Gebäude. Einzelne Fassadenelemente mit unterschiedlichen Baustoffen ausgeführt, schaffen schöne Materialkollagen, die zu einer mondänen Eleganz führen.

Besonders ausdrucksvoll wirken die plastischen Umrahmungen der Maisonette-Wohnung beim HQ7. Sie verleihen der gesamten Fassade eine angenehme und spannende Signifikanz, die auch fernwirksam von der gegenüberliegenden Uferseite sehr gut zu erkennen ist. Oft sind es auch nur kleine Details, wie die farbigen Ausfachungen zwischen den Balkongeländern, die gezielt eingesetzt, eine gestalterische Liebesswürdigkeit ausstrahlen und dem ganzen Ensemble eine künstlerisch kreative Dynamik geben. Jedes der als Vier- bzw. Fünfspänner organisierte Gebäude aus Kalksandstein hat vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und zeichnet sich durch großzügige Loggien, Balkone oder Gärten aus. Die Grundrisse der schlüsselfertig erstellten, barrierefreien Wohnungen sind variabel geplant und können an die sich ändernden Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche angepasst werden. Die Außenwände bestehen aus schlankem, schalldämmenden 17,5 cm



Schnitt HQ6

Kalksandsteinmauerwerk, auf das energetisch optimiert ein 18 cm Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putzauftrag aufgebracht ist.

Damit auch die hinteren, vom Wasser abgewandten Wohnungen einen freien Seeblick haben, ist Architekt Schnell vom Grundprinzip der quadratischen Grundrisse etwas abgewichen und hat die Gebäude zur Seeseite leicht konisch zugeschnitten.

Zusätzlich ließ er die hinteren Wohnungen ca. 4,5 m bei HQ6 und ca. 1,7 m bei HQ7 auskragen, sodass beide Gebäude letztendlich als T-Form ausgebildet sind, mit dem Effekt, dass alle Bewohner von ihren Wohnungen eine unverbaute Sicht zum See genießen können.

Die Attika-Penthouses sind als Zweispänner mit großzügigen Südwestterrassen und weit auskragenden Dächern konzipiert. Groß-

flächige Verglasungen verdeutlichen den Ateliercharakter der Wohnungen und betonen die kubische Form des Hauptbaukörpers. Ergänzend dazu erhalten die hellen, giebelseitigen Fassadenflächen durch horizontal bewegliche Schiebeläden mit verstellbaren Lamellen eine unverkennbare, besondere Note und schaffen einen ausreichenden Sicht- und Sonnenschutz.

Bei HQ7 ist Architekt Schnell noch einen Schritt weiter gegangen. Zusammen mit der Hamburger Künstlerin Sabine Mohr akzentuierte er die spiegelsymmetrischen Fassaden an den Giebelseiten durch perforierte Aluminium-Schiebeläden. Das Erscheinungsbild der Fassaden variiert je nach Lichteinfall, sodass sich immer neue unregelmäßige Muster ergeben. Innen entstehen durch die perforierte Gestaltung vielgestaltige Ornamente und Kompositionen mit überraschenden, optischen Lichtprojektionen. □

#### KALKSANDSTEIN

Mit hoher Tragfähigkeit, der hervorragenden Schallschutzeigenschaft und dem Wärmeschutz über die Gebäudehülle punktet der Kalksandstein in Schwerin. Die Außenwände der fünfstöckigen Gebäude bestehen je nach statischen Erfordernissen aus hoch belastbarem, schlankem, schalldämmendem 17,5 cm bzw. 24 cm starkem, massivem Kalksandsteinmauerwerk, auf dem ein 18 cm Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz aufgebracht wurde. Der U-Wert der „Außenwand“ beträgt für eine nachhaltige Energieeffizienz 0,20 W/(m<sup>2</sup>K). Darüber hinaus gewährleistet die gewählte Konstruktion aufgrund der hohen Rohdichten des Mauerwerks einen hohen Schallschutz. Die Wohnungstrennwände wurden dementsprechend in einer Stärke von 30 cm ausgeführt.



Westansicht HQ7

HQ7

RECHTS: Es ist eine pragmatisch ansprechende Architektur mit vielen konstruktiven Facetten des modernen mehrgeschossigen Wohnungsbaus entstanden. Dazu gehören auch die zwei hervortretenden, kräftigen Stahlträger, als Hommage an den ehemaligen Umschlagplatz an der Kaikante.

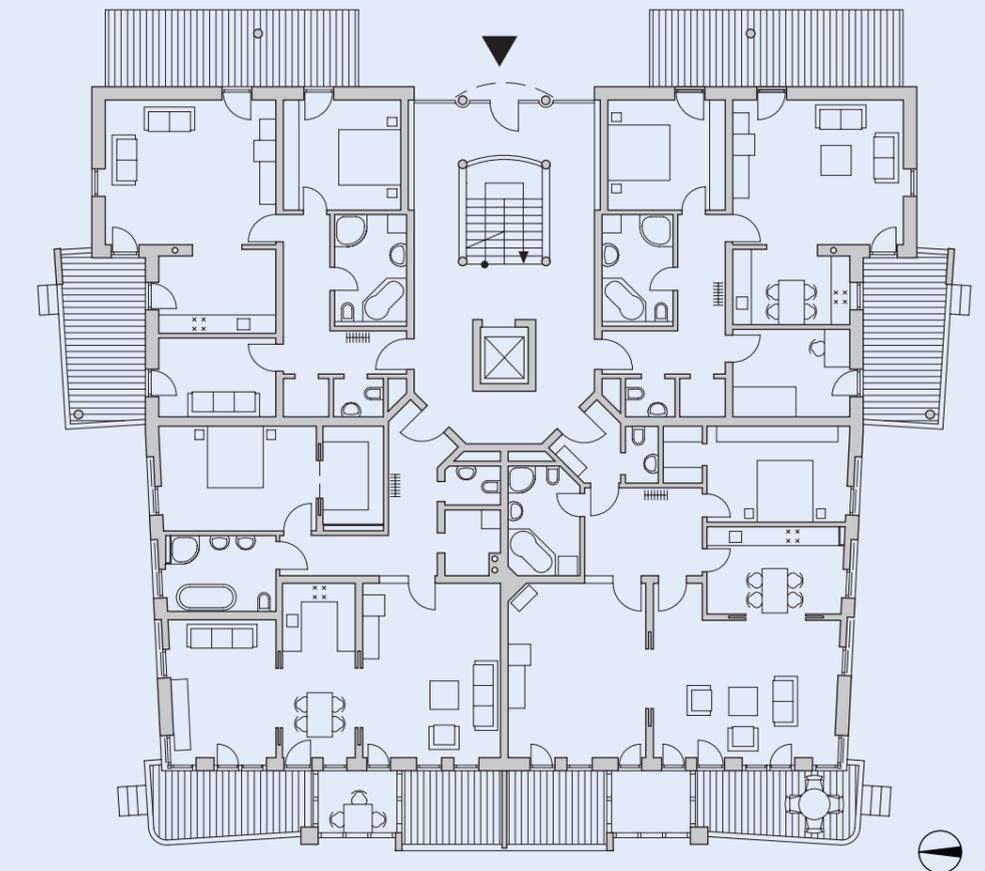




### HQ7

OBEN LINKS: Die entlang des Ufers verlaufende, etwa 23 m breite Hafenpromenade, avanciert zu einer beliebten Flaniermeile mit direkter Anbindung zur benachbarten Schweriner Altstadt.

UNTEN LINKS: Die Fassaden an den Giebelseiten erhalten durch perforierte Aluminium-Schiebeläden eine besondere Akzentuierung. Das Erscheinungsbild variiert je nach Lichteinfall, sodass immer neue unregelmäßige Muster entstehen.



Grundriss Erdgeschoss HQ7



**DIPLOMATENPARK IN BERLIN, VILLA 1**

Architekten: Petra und Paul Kahlfeldt, Berlin



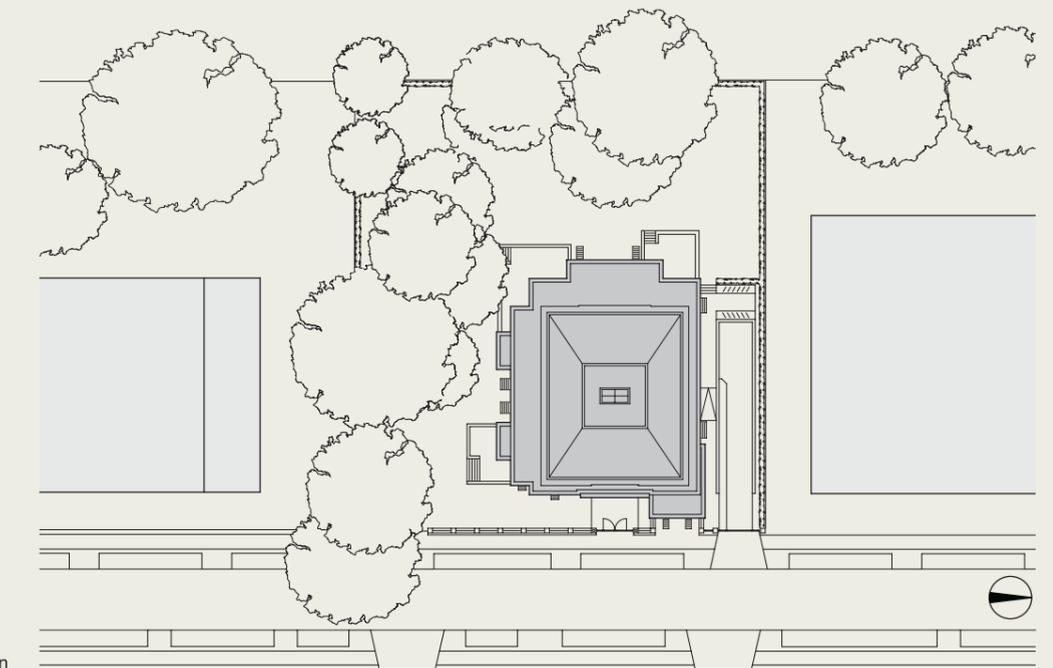
□ Bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts war das Areal des heutigen Diplomatenviertels südlich des Tiergartens eines der feinsten und vornehmsten Adressen Berlins. Wohlhabende Bürger errichteten hier herrschaftliche Villen und Landhäuser in großzügigen Gärten. Bis zu dem unsäglichen Kapitel des Nationalsozialismus. Im Tiergarten sollte nach Albert Speers Vorstellungen das neue Zentrum der nationalsozialistischen Hauptstadt mit dem Arbeitstitel „Germania“ entstehen. In den 1930er Jahren wurde dann der Begriff „Diplomatenviertel“ geprägt, nachdem einige Botschaften wie die von Japan und Italien entstanden waren. Bei Kriegsende gehörte das Villenviertel zu den am meisten zerstörten Gebieten Berlins. Reste stark demolierter Gebäude verwandelten das ehemalige Prachtquartier in eine Brachlandschaft.

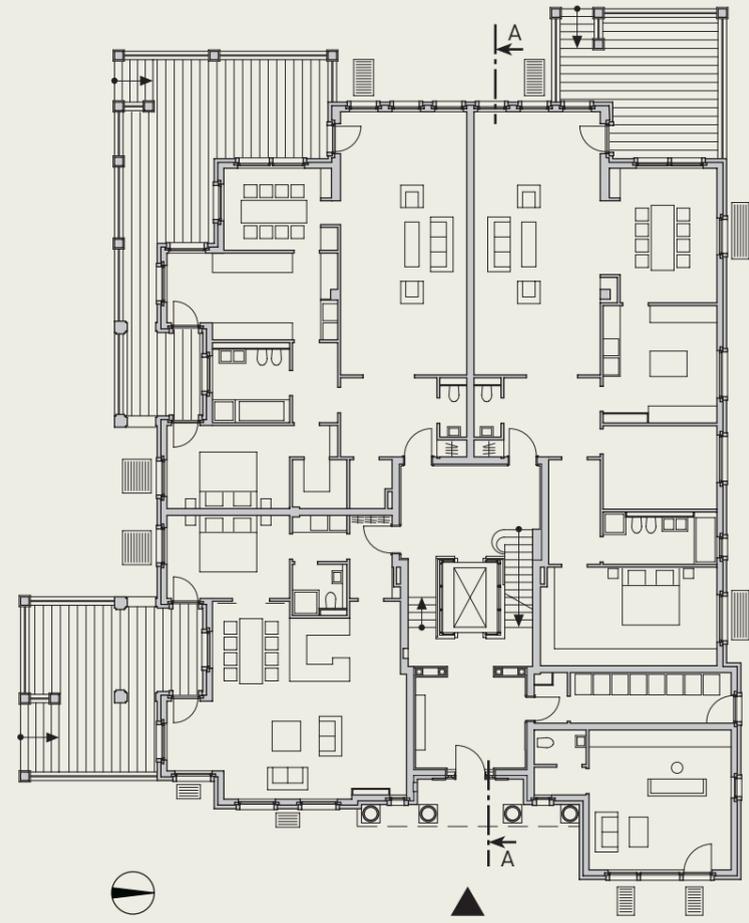
Erst durch den 1991 gefassten Beschluss des Deutschen Bundestages, Berlin wieder zur Hauptstadt des wiedervereinten Deutschlands zu machen und den Regierungssitz erneut an die Spree zu verlegen, erwachte auch das ehemals vornehme Villenquartier aus seinem Dornröschenschlaf und erlebt eine neue Blütezeit. Zahlreiche Botschaften und Landesvertretungen haben inzwischen wieder ihren Platz an dem geschichtsträchtigen Ort gefunden. Hier, direkt in einem der nobelsten Wohnviertel der Stadt – im Diplomatenviertel – hat das Berliner Architekturbüro Petra und Paul Kahlfeldt zusammen mit dem Projektleiter Philipp Rentschler ein mehrgeschossiges Stadthaus, die Villa 1, für gehobene Ansprüche im Stil der klassisch geprägten Villenarchitektur von Andrea Palladio realisiert.

Die Stadtvilla ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das aus insgesamt zehn Stadthäusern mit Luxuswohnungen besteht. Sie ist eine zeitlose Anlehnung an das über Jahrhunderte anhaltende, permanent Bewährte der klassischen Architektur. Wie auch bei den Palladio-Villen lässt sich aufgrund der Verwendung strenger klassizistischer Bauformen ein direkter Zusammenhang zwischen Konstruktion und Ästhetik erkennen. Es wird deutlich sichtbar, dass es sich hier um eine reine Mauerwerkskonstruktion handelt. Kahlfeldt geht es nicht darum, eine Architektur neu zu entwickeln oder zu erfinden. Er greift das Bewährte, das Vorhandene auf und verfeinert es, losgelöst von kurzlebigen Trends und gibt damit der klassischen Architektur eine neue Gestalt. Für ihn steht die

LINKS: Die Stadtvilla ist eine zeitlose Anlehnung an das über Jahrhunderte anhaltende, permanent Bewährte der klassischen Architektur.

Lageplan





Grundriss Erdgeschoss

Das Haus wird vertikal über ein großzügiges Treppenhaus mit einem opak verglasten Aufzug barrierefrei erschlossen. In jedem Geschoss befindet sich eine Deckenöffnung in Form einer Ellipse, die die einzelnen Geschosse räumlich verbindet.





Beständigkeit des Schönen im Sinne einer zeitüberdauernden, ästhetischen Qualität im Vordergrund. Er orientiert sich an einer übergreifenden Ordnung der stilvollen Formgebung, die zum Beispiel besonders durch Gliederung, Öffnungen, aufgehendes Mauerwerk und Säulenportiken ihren Ausdruck findet.

„Es ist der Zyklus des klassischen Wiederkehrenden, der ständigen Wiederholung in der Architektur, der trotz vieler Variationen stets konstant bleibt“, erklärt Kahlfeldt. „Wir bewahren mit Respekt das Alte und fügen das hoch qualifizierte Neue hinzu. Es ist unbestritten, dass sich einzelne Parameter des Bauens mit der Zeit verändern, zum Beispiel die Bautechnik und die Notwendigkeit des Energiesparens. Dennoch ist das Wesen der Architektur beständig, unveränderlich und von der Jahreszahl der Errichtung

unabhängig, also autonom gegenüber den neuen technischen, bauphysikalischen Anforderungen.“

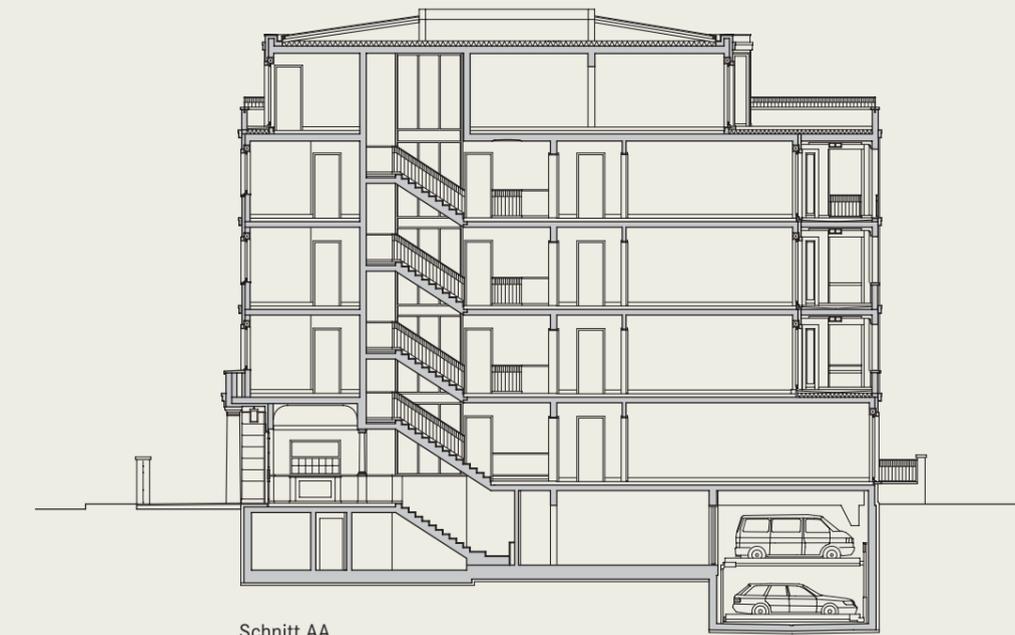
Es sind Architekten wie Andrea Palladio, Karl Friedrich Schinkel und Mies van der Rohe, die zu seinen besonderen Vorbildern zählen. Sie fordern ihn immer wieder heraus, der Architektur die richtige Proportion im Aufriss und im Raum zu geben, mit dem Ziel ein Maximum an Harmonie aller architektonischen Elemente zu erhalten.

„Die Villa ist so proportioniert und gestaltet, dass sie ein Großteil des Vokabulars der klassischen Architektur beinhaltet“, betont Kahlfeldt. Dazu gehören das wohlausgewogene Verhältnis der Gebäudehöhe zur Breite wie auch die prägnanten, seitlichen Risaliten. Die umlaufenden Gesimsbänder grenzen die einzelnen

Geschosse deutlich sichtbar voneinander ab und verleihen dem Gebäude eine klare und übersichtliche Struktur.

Vier zentral angeordnete, repräsentative Säulen dorischer Ordnung sind dem Eingangsbereich vorgelagert und kennzeichnen ihn würdevoll. Terrassen im Erdgeschoss, geräumige Loggien im Obergeschoss gehören ebenso zum eindrucksvollen Erscheinungsbild der Stadtvilla wie die bis zum Boden reichenden französischen Fenster. Besonderen Wert legt Kahlfeldt auf die Auswahl der Baustoffe im Roh- und Ausbau. Entsprechend dem hohen Anspruch an die Materialität und Ausführung, den Schall-, Wärme- und Brandschutz hat er das tragende und nicht tragende Mauerwerk mit Kalksandstein detailliert geplant und hochwertig ausführen lassen. Die massive Außenwand, versehen mit einem

LINKS: Die Fassadengliederung zeigt sehr deutlich, wie die umlaufenden Gesimsbänder die einzelnen Geschosse voneinander abgrenzen und wie dem Gebäude eine klare und übersichtliche Struktur verliehen wird.

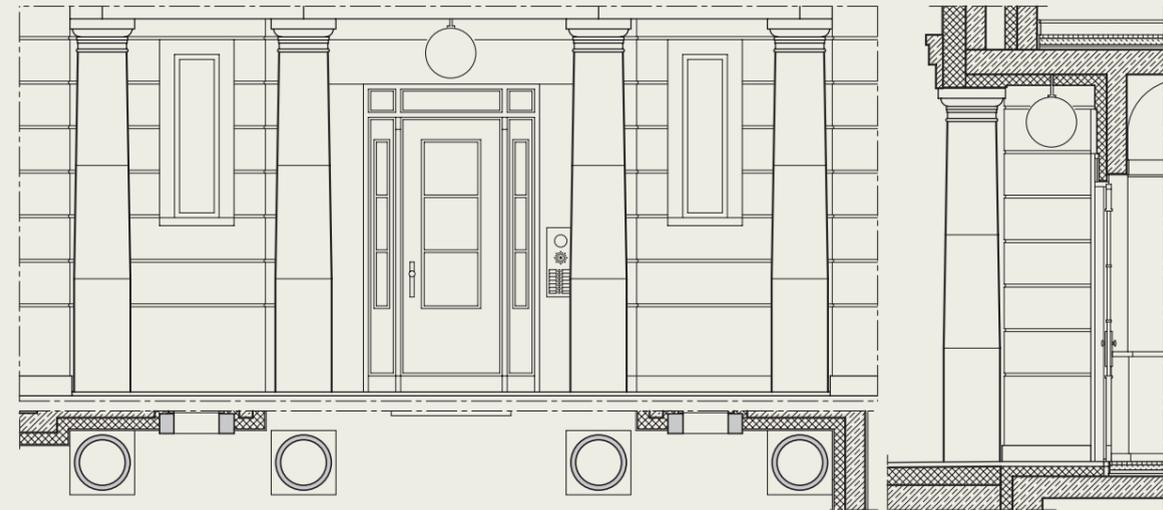


Schnitt AA

Wärmedämm-Verbundsystem, ist verputzt und verstärkt mit einem weißen Anstrich deutlich die Eleganz des Hauses:  
Die Villa gliedert sich in vier Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss mit umlaufender Terrasse. Das Haus wird vertikal über ein großzügiges Treppenhaus mit einem opak verglasten Aufzug barrierefrei erschlossen. In jedem Geschoss befindet sich eine Deckenöffnung in Form einer Ellipse, die die einzelnen Geschosse räumlich verbindet.  
In den Appartements prägen Eleganz und Stil, Offenheit und Transparenz die Wohnatmosphäre mit einem hohen Anspruch an

Design und Funktionalität. So gehören Deckenhöhen von rund drei Metern, Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen wie auch weiße Türen und Holzfenster zum Standard.  
In seiner in Venedig erschienenen Architekturlehre „Quattro libri dell'architettura\*“ von 1570 definiert Palladio: „Schönheit entspringt der schönen Form und der Entsprechung des Ganzen mit den Einzelteilen, wie der Entsprechung der Teile untereinander und dieser wieder zum Ganzen, sodass das Gebäude wie ein einheitlicher und vollkommener Körper erscheint.“ Ein Leitgedanke, der auch im 21. Jahrhundert noch seine volle Gültigkeit besitzt. □

*\*Vier Bücher zur Architektur*



Säulenkonstruktion

**KALKSANDSTEIN**

Behaglichkeit und Wohlbefinden in den Wohnungen ergänzen den edlen Stil und die Atmosphäre der Villa. Die natürliche Speicherkapazität der schweren Kalksandsteine wirkt sich sehr günstig auf den sommerlichen und winterlichen Wärme-schutz aus und ermöglicht eine effektive Feuchteregulierung der Räume. Mit der Aufnahme und zeitversetzten Abgabe von Wärme tragen die Wände aus Kalksandstein erheblich zu einem gesunden Raumklima bei und sorgen für dauerhaft hohen Wohnkomfort. Der exzellente Schallschutz der Kalksandsteinwände ist hierbei ein weiterer wichtiger Aspekt.

RECHTS: Vier zentral angeordnete, repräsentative Säulen dorischer Ordnung sind dem Eingangsbereich vorgelagert und kennzeichnen ihn würdevoll.

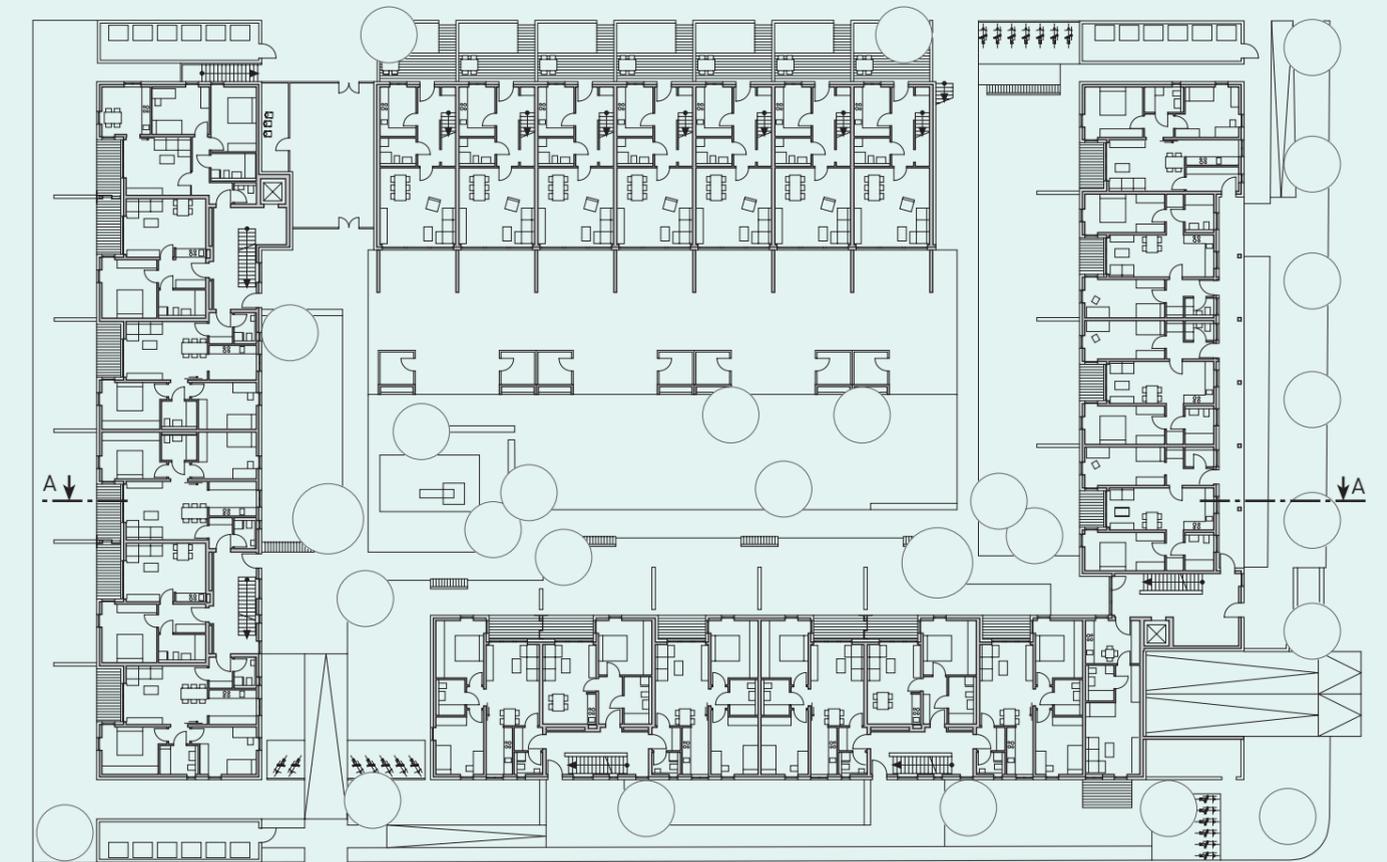


In den Appartements prägen Eleganz und Stil, Offenheit und Transparenz die Wohnatmosphäre.





## **IQ-INNERSTÄDTISCHE WOHNQUARTIERE REGENSBURG** DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg



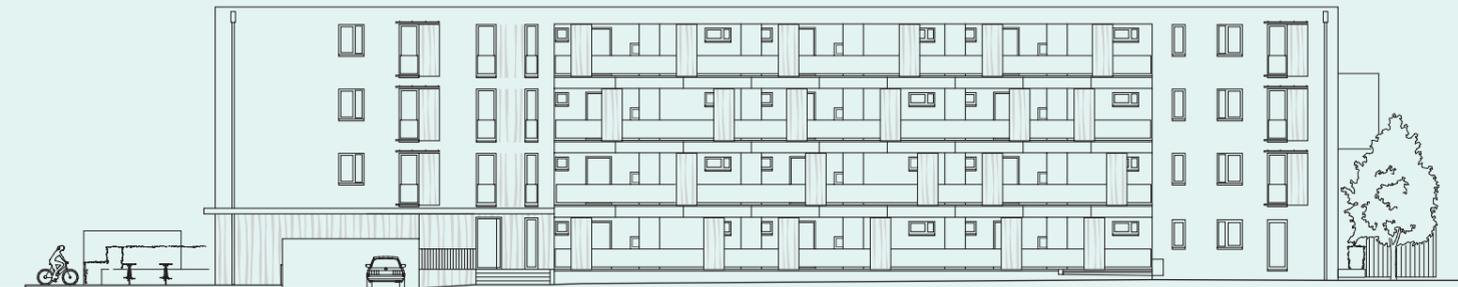
Grundriss Erdgeschoss

LINKS: Trotz des strengen, maßstäblichen Gesamteindrucks, hervorgerufen durch die cremefarbige Putzschicht und die Aneinanderreihung oft identischer Fensterformate und -anordnungen strahlt die Anlage eine in sich strukturierte Lebendigkeit aus.

□ Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau Regensburg beteiligte sich an dem Modellvorhaben „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“, das von der Bayerischen Obersten Baubehörde ausgeschrieben war. Auf dem rund 18.500 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Industriegelände am Rande eines Gründerzeitviertel im Osten der Stadt sollten etwa 250 neue Wohnungen errichtet werden. Das Gelände war bereits viele Jahre ein ungeliebtes Areal in der wachsenden Stadt. Im Zuge des Modellvorhabens ergaben sich jetzt neue Möglichkeiten und Wege generationsübergreifend, familien- und kindgerecht bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, der nur wenige Gehminuten vom Zentrum und der Altstadt entfernt liegt.

Um eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen, hat die Stadtbau Regensburg einen Ideen- und Realisationswettbewerb ausgelobt, aus dem das ortsansässige Architekturbüro Dömges Architekten als Sieger hervorging. Beauftragt wurde das Büro mit allen Leistungsphasen der HOAI. Insgesamt investiert die Stadtbau Regensburg rund 47 Millionen Euro für das neue Stadtquartier. In zwei Wohnhöfen (Bauabschnitte 1 und 2) und einem Winkelbau (Bauabschnitt 3) werden 227 barrierefreie Wohnungen für rund 500 Regensburger errichtet. Ein wesentliches Planungskriterium war eine gemischte Bevölkerungsstruktur in den Quartieren zu integrieren, die sich insbesondere aus einem Mix aus einkommensschwächeren Familien

mit Kindern, Alleinerziehenden, Singles und älteren Bewohnern zusammensetzt. So sind mehr als ein Drittel der 227 Wohnungen Sozialwohnungen (EoF Einkommensorientierte Förderung). Die restlichen entfallen auf frei finanzierten Wohnraum, der durch die Stadtbau Regensburg unter Einhaltung von Sozialbelangen vermietet wird. Auch brauchen die Mieter keine Befürchtungen zu haben, dass ihre Wohnung als Spekulationsobjekt am Markt gehandelt werden könnte. Sie bleiben auf Dauer im Bestand der Stadtbau Regensburg und sichern damit eine nachhaltig gute Quartiersentwicklung. Mit einem Wohnberechtigungsschein können die geförderten Wohnungen für fünf bis acht Euro pro Quadratmeter gemietet



Ansicht Nord Ost

RECHTS: In Laubenganghäusern entstanden Wohnungen für Wohngemeinschaften mit zwei gleichwertigen Zimmern und einem Kommunikationsraum.





Florale Putzintarsien, die auf der Dämmschicht aufgebracht sind, spiegeln auf der Fassade wie auch auf den Schiebeläden eine variantenreiche Gestaltungssprache wider, die für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vielfalt und Einheitlichkeit sorgen.



Die gesamte städtebauliche Grundkonzeption und architektonische Gestaltung der Quartiere wie auch die räumliche Situation bieten mit einer großen Variationsbreite von Wohnangeboten ideale Voraussetzungen für ein soziales Miteinander.

werden. Die frei finanzierten Wohnungen stehen mit einem Mietpreis von rund acht bis neun Euro pro Quadratmeter zur Verfügung.

Was zunächst auffällt, ist die wohltuende Wirkung des Ensembles entlang der Plato-Wild-Straße, Daimlerstraße und Guerickestraße. Die neuen Gebäude sprechen eine gemeinsame Sprache. Gleichzeitig schlagen sie eine gestalterische Brücke zur vorhandenen und städtebaulich prägenden Grundstruktur der vorhandenen Blockbebauung im Nordwesten des Areals, indem sie in adäquaten Blockgrößen mit den bestehenden Bestandsgebäuden zu einem neuen, einheitlichen Ganzen arrondieren.

Hervorzuheben sind die großzügigen Grünbereiche, um die sich die Bauten gruppieren. Die überschaubaren Innenhöfe bieten schlüssige Zonierungen, die Privatsphäre und kommunikatives Miteinander störungsfrei ermöglichen und zur Ortsidentität beitragen. Sämtliche Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch bleiben alle Wege und Plätze frei von Autos, was die Aufenthaltsqualität der Außenflächen deutlich erhöht und das sichere Spielen der Kinder erst möglich macht.

Die Fassaden strahlen eine vornehme Zurückhaltung aus. Trotz des strengen, maßstäblichen Gesamteindrucks, hervorgerufen durch die cremefarbige Putzschicht und die Aneinanderreihung oft identischer Fensterformate und -anordnungen strahlt die Anlage eine in sich strukturierte Lebendigkeit aus. Mal gliedern Laubengänge als belebende Elemente die etwas rigide Fassadengestaltung, mal sind es unterschiedliche Putzstrukturen und die farbliche Kennzeichnung der Blöcke, die sich selbstbewusst abwechseln und jede Art von Spießigkeit vertreiben.

Besonders bei den floralen Putzintarsien, die auf der Dämmschicht aufgebracht sind, handelt es sich um echte Hingucker. Sie spiegeln auf der Fassade wie auch auf den Schiebeläden eine variantenreiche Gestaltungssprache wider, die für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vielfalt und Einheitlichkeit sorgen.

Wie die gesamte städtebauliche Grundkonzeption und architektonische Gestaltung der Quartiere bieten auch die räumlichen Situationen mit einer großen Variationsbreite von Wohnangeboten ideale Voraussetzungen für ein soziales Miteinander. Die drei- bis viergeschossigen Wohngebäude besitzen

unterschiedliche Wohnflächen von 53 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>. Raumhoch verglaste Loggien, bodentiefe Fenster und attraktiv zugeschnittene, großzügige Grundrisse, deren Funktionsbereiche klar einander zugeordnet sind, unterstreichen ein offenes, entspanntes Raum- und Wohnambiente.

Wichtig sind den Architekten besonders die akustischen und wirtschaftlichen Vorteile des verwendeten Wandbaustoffs Kalksandstein. Der hohe Schallschutz sorgt dafür, dass selbst die Bewohner der südlichen Blockzeilen trotz des hohen Lärmaufkommens durch den Straßenverkehr in Ruhe leben können.

In den Laubenganghäusern entstanden Wohnungen für Wohngemeinschaften mit zwei gleichwertigen Zimmern und einem Kommunikationsraum. Zweigeschossige Reihenhäuser mit Garten bieten Familien viel Platz zum Wohlfühlen. Zwei-

bis Dreizimmerwohnungen werden in den Dreispännern von hellen, großzügig dimensionierten Treppenhäusern erschlossen. Maisonette-Wohnungen, Appartements wie auch Vierzimmer-Penthouses mit Dachterrasse runden das Wohnungsangebot ab. Ebenso konsequent wie die sozialräumlichen Qualitäten der innerstädtischen Quartiere ist das ressourcenschonende Energiekonzept verfolgt worden. Im Ergebnis erfüllen die Häuser mit ihren hochwärmedämmten Kalksandstein-Außenwandkonstruktionen den KfW-40 Standard.

Alles in allem bietet die innerstädtische Bebauung in Regensburg im städtebaulichen und architektonischen Kontext schlüssige Baulösungen und nachhaltige Strukturen. Sie fügt sich stilistisch und konzeptionell sehr gut in den städtischen Raum ein und wird der gewünschten Durchmischung der Bewohner gerecht. Es ist ein zukunftsfähiges, attraktives Stück Stadt entstanden. □

#### KALKSANDSTEIN

Eine schnelle und wirtschaftliche Ausführung des Rohbaus war ein wesentliches Fundament für eine termingerechte Fertigstellung der „IQ-Innerstädtische Wohnquartiere“. Die Architekten entschieden sich deshalb für das systemgerechte Bauen mit großformatigen Kalksandsteinen. Aufgrund einer optimalen Vorplanung konnten Rationalisierungsprozesse und Kostenoptimierungen nachhaltig realisiert werden. Die Kalksandsteinelemente wurden nach Plan vorgefertigt und pünktlich auf die Baustelle geliefert und vor Ort zügig maschinell verarbeitet. Zusätzlich waren ein hohes Qualitätsniveau und die Ausführungssicherheit entscheidende Kriterien für die Wahl des bewährten Bausystems aus Kalksandstein.



Schnitt AA

Mal gliedern Laubengänge als belebende Elemente die etwas rigide Fassadengestaltung, mal sind es unterschiedliche Putzstrukturen und die farbliche Kennzeichnung der Blöcke, die sich selbstbewusst abwechseln und jede Art von Spießigkeit vertreiben.



**SENIORENPFLEGEHEIM  
UND SERVICEWOHNANLAGE  
IN HERTEN-WESTERHOLT**

TOR 5 Architekten, Bochum

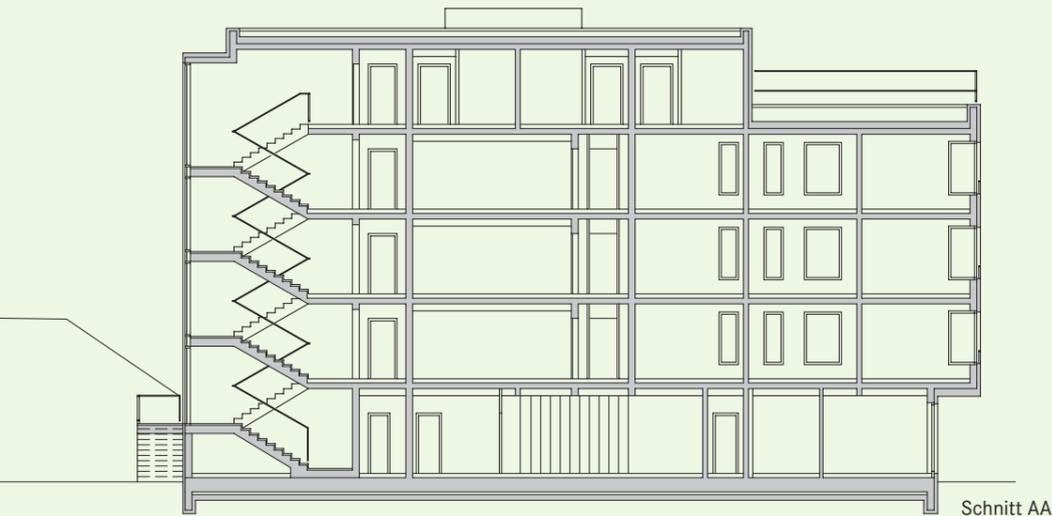


Das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei war das letzte zusammenhängende Gelände im Ortskern von Herten-Westerholt in Nordrhein-Westfalen. 10 Jahre lag das im Süden unmittelbar an den Bahngleisen gelegene Areal brach, bevor die Stadt Herten beschloss, das ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Grundstück zu einem zentralen Wohnstandort zu entwickeln – unter Einbindung eines neuen Parks direkt in der Mitte des Quartiers. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Bochumer Architekturbüro TOR 5 als Sieger hervorging. Das Seniorenpflegeheim „Theodor-Fliedner-Haus“ und eine Servicewohnanlage, die Teil des Projektes sind, wurden bereits realisiert.

Als Grundstruktur der beiden, nicht unterkellerten, mehrgeschossigen Gebäude wählten die Architekten eine zum künftigen Stadteilpark und zur Ortsmitte hin orientierte, offene U-Form. Durch sie erscheinen die zwei großvolumigen Baukörper weitgehend wie aus einem Guss errichtet. Mit der funktionalen klaren Ausrichtung fügen sie sich behutsam und zurückhaltend in die kleinteilige Bebauung der Umgebung und den heterogenen städtebaulichen Kontext ein.

Obwohl die komplexen Nutzungskonzepte der Gebäude unterschiedlich und vielschichtig sind, strahlen die Kubaturen der Neubauten eine dezente, gemeinsam gültige Gelassenheit aus. Es wird deutlich, dass sich die Architekten engagiert mit den Bedürfnis-

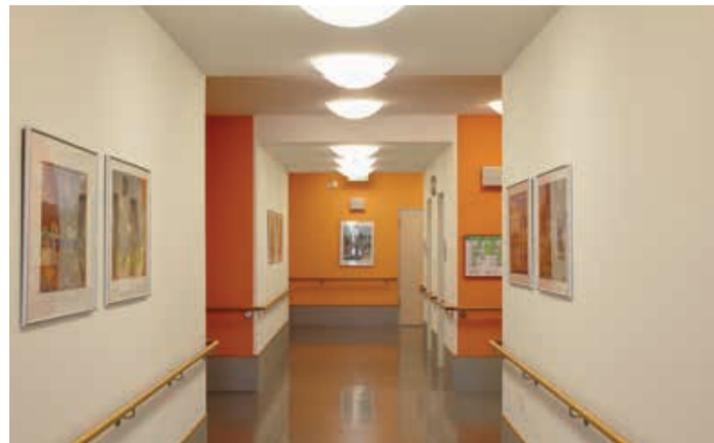
sen älterer und dementer Bewohner auseinandergesetzt haben und dabei bedachten, dass hier Menschen mit unterschiedlichen Gewohnheiten und Erfahrungen einziehen werden. Die Häuser sind neben den funktionalen Ansprüchen, einfühlsam und respektvoll, mit geschützten Orten und Gemeinschaftsbereichen behindertengerecht und rollstuhlgängig geplant und ausgeführt. Die Senioren- und Pflegeeinrichtungen avancieren auf diese Weise zu Wohnorten, die älteren und hilfsbedürftigen Menschen einen normalen, vertrauten und altersgerechten Lebensraum bieten. Ebenso wichtig wie eine nutzergerechte Gesamtstruktur der Gebäude war den Architekten und dem Bauherrn, der



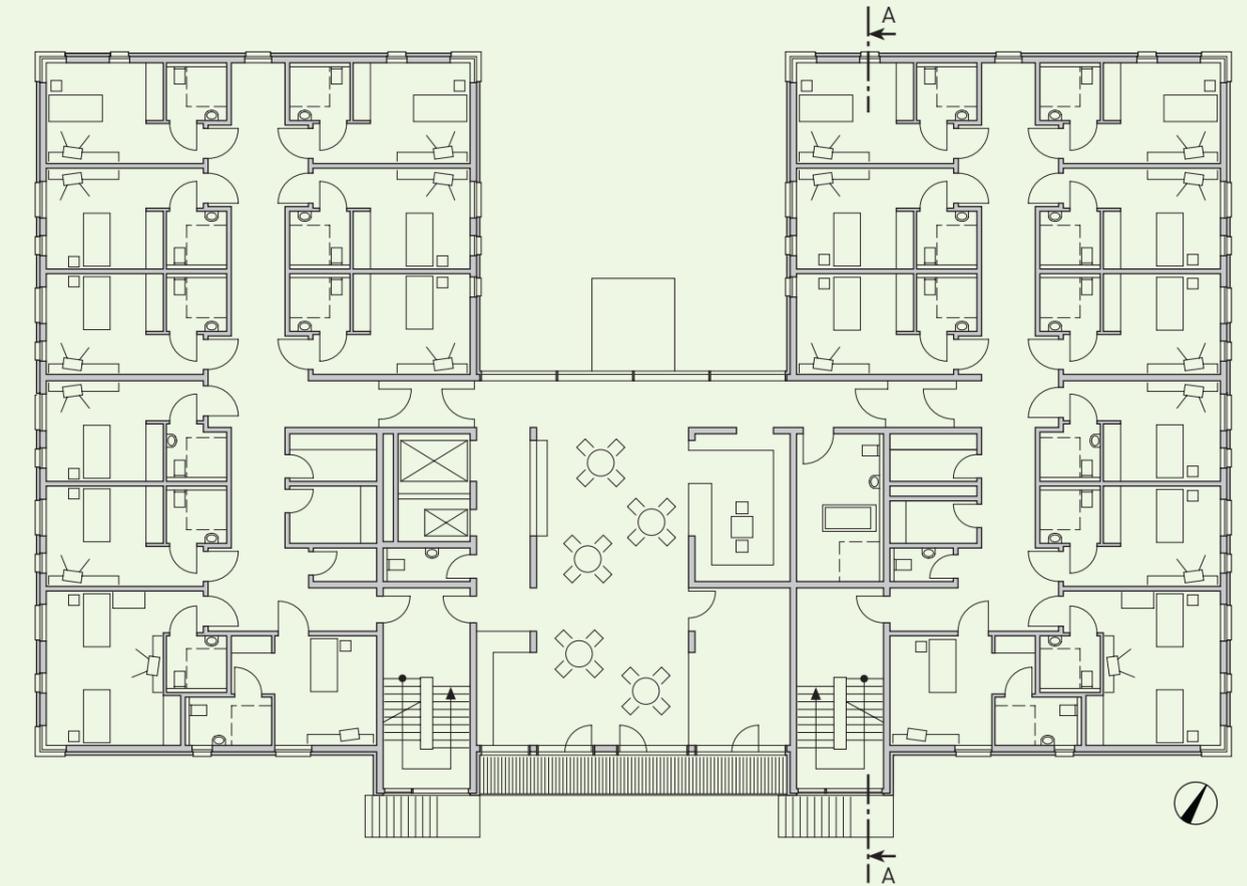
Schnitt AA

RECHTS: In dem viergeschossigen Seniorenpflegeheim plus Staffelgeschoss sind 64 Einzel- und 8 Doppelzimmer untergebracht. Das Staffelgeschoss ist mit zwei jeweils ca. 120 m<sup>2</sup> großen Dachterrassen ausschließlich den an Demenz erkrankten Bewohnern vorbehalten. Ein 1,80 m hoher Schutz aus Glas sorgt für die ausreichende Sicherheit.





LINKS: Der Mittelbereich des Senioren-  
pflegeheims mit seinem zentralen  
Haupteingang ist geprägt durch eine  
großflächige Glasfront.  
LINKS AUSSEN: Die öffentlichen und privaten  
Bereiche sind zur besseren Orientierung  
unterschiedlich farblich gekennzeichnet.

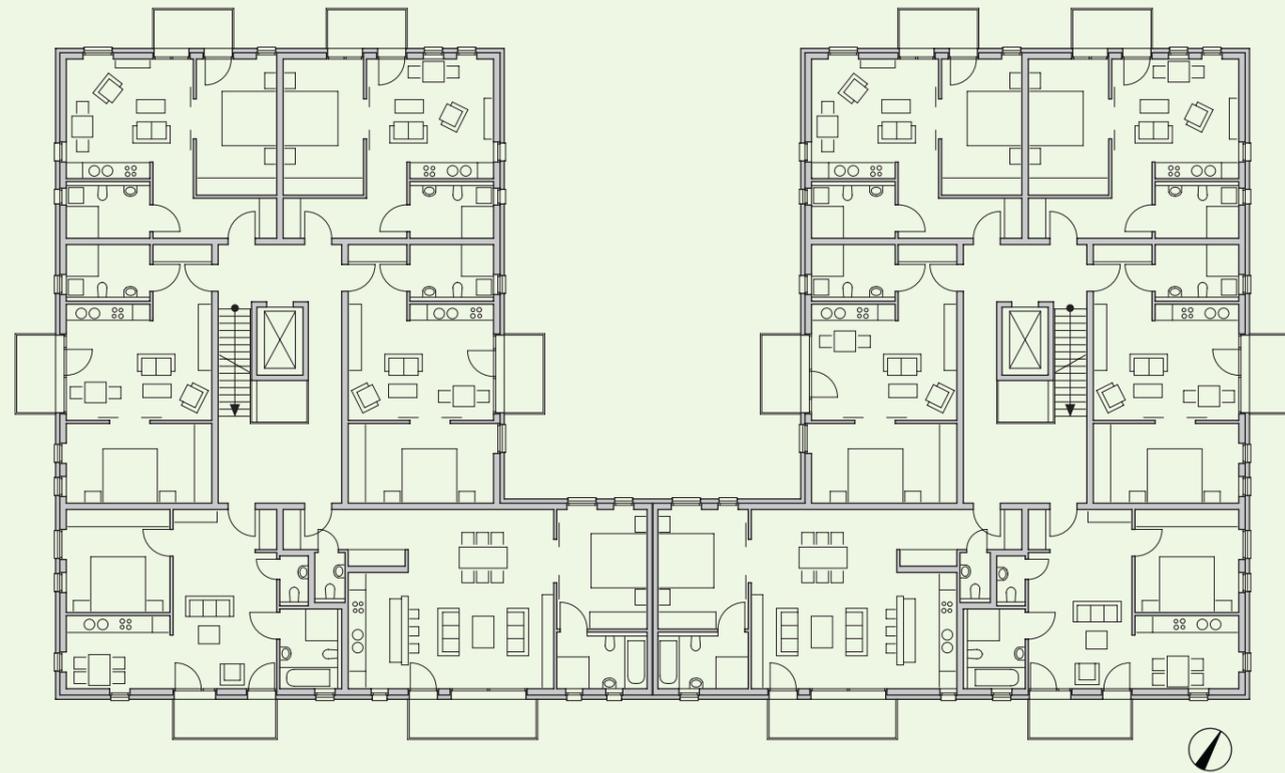


Grundriss 1. Obergeschoss Seniorenpflegeheim

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG der gezielte Einsatz von Farben. Als zentrales Gestaltungselement ist in Zusammenarbeit mit Prof. Friedrich Schmuck, Universität Essen ein adäquates Farbkonzept entwickelt worden. Die weiß verputzte Fassade wird durch farbig gestrichene Flächen zwischen den Fensterreihen aufgelockert und lässt die räumliche Struktur der Gebäude schon von außen erkennen. Beim Pflegeheim geben die Farben Grün und Gelb den Ton an und bei der Servicewohnanlage ist es ein Mix aus Rot und Beige.

Im Innern des Gebäudes geben die unterschiedlichen Farben den Bewohnern Sicherheit und fördern die Orientierung. In dem viergeschossigen Seniorenpflegeheim plus Staffelgeschoss sind 64 Einzel- und 8 Doppelzimmer untergebracht. Der rückwertige Mittelbereich mit seinem zentralen Haupteingang ist geprägt durch eine großflächige Glasfront, die sich vorteilhaft von den übrigen Gebäudeteilen aus verputztem Kalksandsteinmauerwerk absetzt. Dem Erdgeschoss sind Lager- und Technikräume, die zentrale Küche, eine Kapelle sowie Verwaltungs- und Therapieeinrichtungen

zugeordnet. Mit einem allen Bewohnern und Bürgern der Stadt zugänglichen Café integriert sich das Heim auch in das öffentliche Leben. Jede Etage bildet mit einem offenen, zentralen und lichtdurchfluteten Gemeinschaftsbereich und einer großen Terrasse eine Wohneinheit. Ähnlich einer dörflichen Struktur ist er bewusst als ein Ort der Begegnung konzipiert. Zusätzlich bieten die Stationen größtmögliche räumliche Freiheiten, damit die an Demenz erkrankten Bewohner sich ausreichend und entsprechend nach ihren Bedürfnissen frei bewegen können.



Grundriss 2. Obergeschoss Seniorenwohnanlage

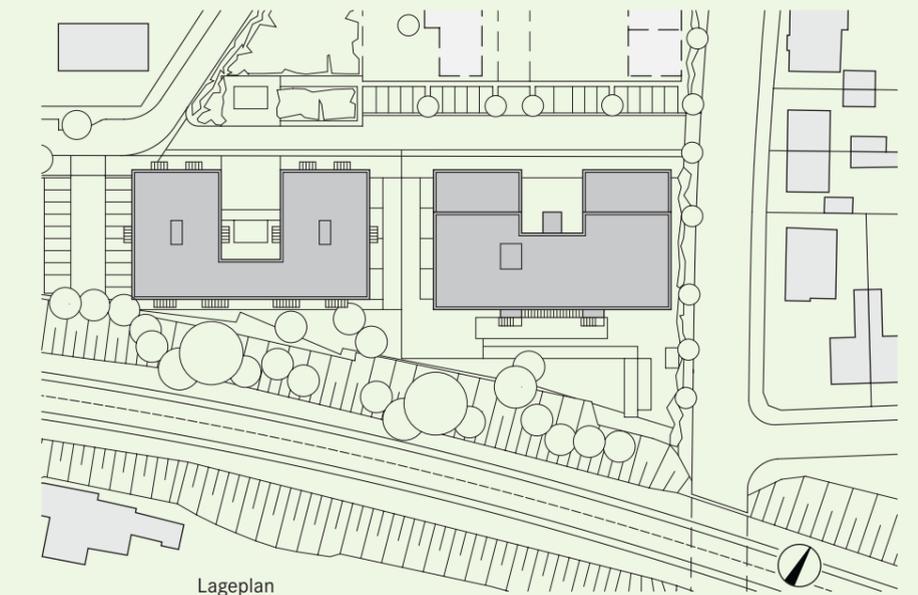


RECHTS: Durch die U-Gebäudeform der beiden Baukörper – hier die Servicewohnanlage – strahlen die Neubauten eine dezente und gemeinsam gültige Gelassenheit aus.



Sämtliche Pflegezimmer sind mit einem Wohn- und Schlafbereich sowie einer kleinen Teeküche ausgestattet. Das Staffelgeschoss ist mit zwei jeweils ca. 120 m<sup>2</sup> großen Dachterrassen ausschließlich den an Demenz erkrankten Bewohnern vorbehalten. Ein 1,80 m hoher Schutz aus Glas sorgt für die ausreichende Sicherheit. In direkter Nachbarschaft zum Pflegewohnheim entstand die viergeschossige Servicewohnanlage mit 36 Apartments für betreutes Wohnen. Auch hier haben die Architekten Nebenräume, Gemeinschaftsbereiche, Verwaltung, Therapieabteilung etc. im Erdgeschoss zusammengefasst. Jedes Appartement verfügt über einen Balkon sowie Wohn- und Schlafräume, die komfortabel mit Eichenparkett oder Linoleum ausgestattet sind und ein Gefühl von Individualität und Autonomie vermitteln. Um einerseits die Privatsphäre der Bewohner zu gewährleisten und andererseits die Großzügigkeit der Wohnung in Anspruch nehmen zu können, lassen sich

die Schlafräume durch große Glasschiebetüren dem Wohnbereich zuordnen. Zusätzlich sind in den Wohnungen kleine Kochnischen integriert, damit die Bewohner möglichst lange selbstständig wohnen und leben können. Ergänzend dazu ist es möglich, Serviceleistungen, die das Pflegeheim anbietet, zu nutzen. Die Stärke der Entwürfe ist neben dem hohen architektonischen Niveau und einer außerordentlichen Wohnqualität eng mit dem effizienten Energiekonzept verbunden, das die hohen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 40 erfüllt. Diese ausgesprochen gute Energiebilanz ist durch mehrere Maßnahmen möglich geworden. Dazu gehören die kompakte Bauform der beiden Häuser, die energetisch optimierte Kalksandstein-Außenwandkonstruktion, eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und dreifachisoliertverglaste Kunststoffenster in Verbindung mit Verschattungsanlagen. □



Lageplan

LINKS: Als zentrales Gestaltungselement ist ein frisches Farbkonzept entwickelt worden, das die räumliche Struktur von außen ablesbar macht. Bei der Servicewohnanlage gibt ein Mix aus den Farben Rot und Beige den Ton an.

#### KALKSANDSTEIN

Die positiven bauphysikalischen Eigenschaften des Kalksandsteins in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz wie auch die hohe statische Leistungsfähigkeit entsprachen dem ausdrücklichen Wunsch des Bauherren. Mit einer Außenwandkonstruktion aus 24 cm Kalksandstein sowie einem Wärmedämm-Verbundsystem (16 cm) und außen liegenden Raffstores konnten die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 40 erfüllt werden. In puncto Schallschutz sorgt die massive Kalksandstein-Außenwandkonstruktion insbesondere als kompakte Riegelbebauung entlang des vorhandenen Bahndamms für einen effektiven Lärmschutz.



## IMPRESSUM | ARCHITEKTUR UND KALKSANDSTEIN 2016 | GESCHOSSWOHNUNGSBAU



**Bundesverband  
Kalksandsteinindustrie e.V.**  
Entenfangweg 15  
30419 Hannover  
Telefon: +49 511 279 54-0  
Telefax: +49 511 279 54-54  
info@kalksandstein.de  
www.kalksandstein.de  
www.facebook.com/kalksandstein  
www.youtube.de/kalksandsteinindustrie

**Gesamtkonzept, Redaktion  
und Koordination**  
Bernd Niebuhr, Dipl.-Ing. Architektur,  
Pressebüro für Architektur und  
Bautechnik, Hannover

**Layout**  
Susanne Schwedes-Ulm,  
Dipl.-Designerin,  
Freinsheim

**Druck**  
Druckstudio GmbH,  
Düsseldorf

### Fotos

**Csaba Mester**, Fotograf, Dipl.-Designer Bielefeld,  
Diplomatenpark in Berlin, Villa 1  
Innenraumfotos Seite 25: **Stefan Müller**, Berlin

**Csaba Mester**, Fotograf, Dipl.-Designer Bielefeld,  
Servicewohnanlage und Seniorenpflegeheim in Hertzen-Westerholt

**Andreas Friese**, Mischendorf (bei Berlin)  
Dipl.-Designerin,  
Hafenquartiere HQ6 und HQ7 in Schwerin

**Fotografie Erich Spahn**, Regensburg  
IQ-Innerstädtische Wohnquartiere Regensburg

**Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.**, Hannover  
Vorwort

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Nachdruck, Vervielfältigung, fotomechanische Wiedergabe oder Verbreitung mit elektronischen Systemen, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Redaktion und die Fotografen des jeweiligen Referenzobjektes. © 2016 die Redaktion und die Fotografen des jeweiligen Referenzobjektes, Schutzgebühr: 5 €

## KONTAKTDATEN REGIONALVEREINE

### Kalksandstein-Bauberatung Bayern GmbH

Rückersdorfer Str. 18  
90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

Telefon: +49 911 54073-0  
Telefax: +49 911 54073-10

info@ks-bayern.de  
www.ks-bayern.de

### Kalksandsteinindustrie Nord e.V.

Lüneburger Schanze 35  
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 7433-60  
Telefax: +49 4161 7433-66

info@ks-nord.de  
www.ks-nord.de

### Kalksandsteinindustrie Ost e.V.

Veltener Straße 12-13  
16515 Oranienburg-Germendorf

Telefon: +49 30 257969-30  
Telefax: +49 30 257969-32

info@ks-ost.de  
www.ks-ost.de

### Verein Süddeutscher Kalksandsteinwerke e.V.

Malscher Straße 17  
76448 Durmersheim

Telefon: +49 7245 806-500  
Telefax: +49 7245 806-501

info@kalksandstein-sued.de  
www.kalksandstein-sued.de

### Kalksandsteinindustrie West e.V.

Barbarastraße 70  
46282 Dorsten

Telefon: +49 2362 9545-0  
Telefax: +49 2362 9545-25

info@ks-west.de  
www.ks-west.de

Für allgemeine Informationen zu Kalksandstein wenden Sie sich bitte an den Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V. oder an den für Sie zuständigen Regionalverein.

