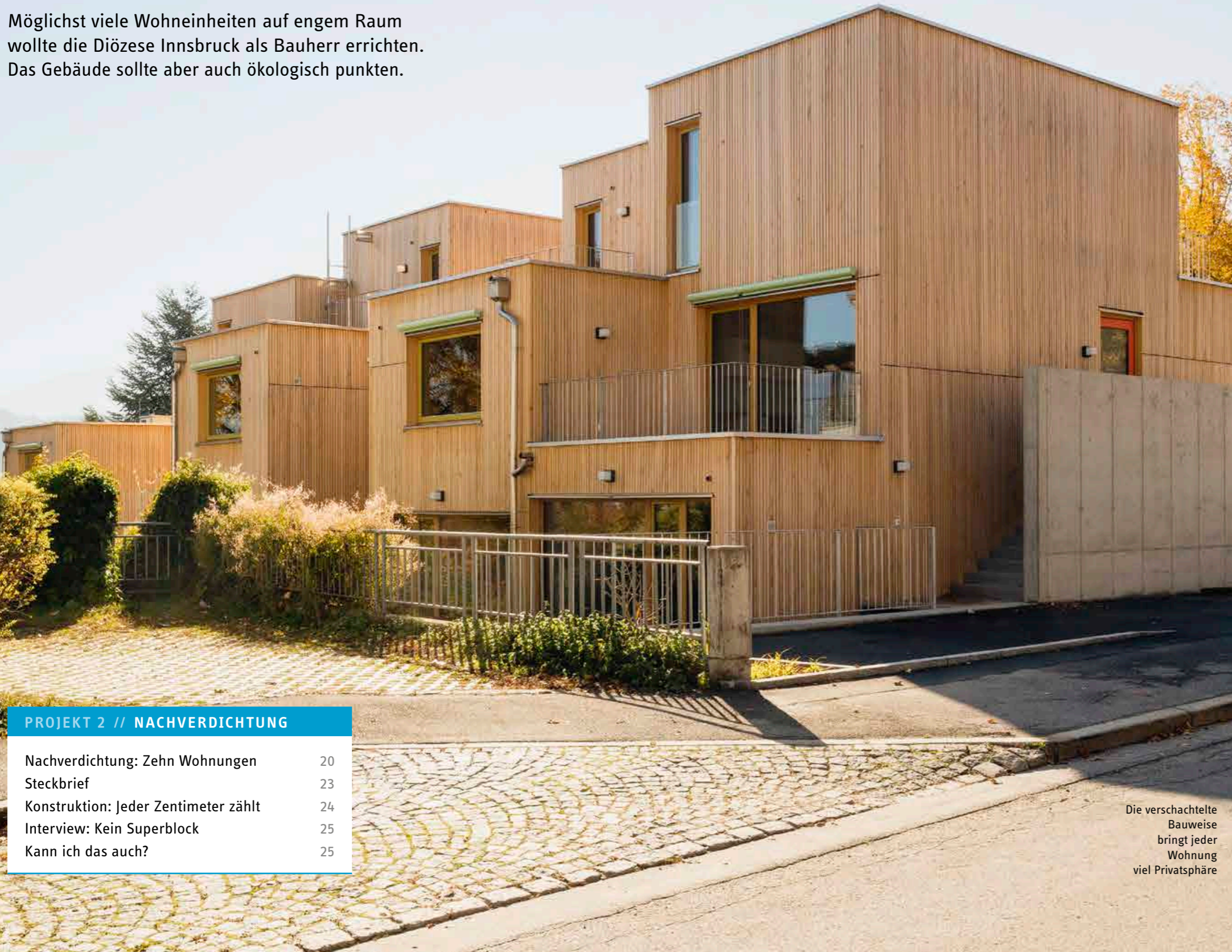


Nachverdichtung

Zehn Wohnungen im Einfamilienhaus

Möglichst viele Wohneinheiten auf engem Raum wollte die Diözese Innsbruck als Bauherr errichten. Das Gebäude sollte aber auch ökologisch punkten.



PROJEKT 2 // NACHVERDICHTUNG

Nachverdichtung: Zehn Wohnungen	20
Steckbrief	23
Konstruktion: Jeder Zentimeter zählt	24
Interview: Kein Superblock	25
Kann ich das auch?	25

Die verschachtelte Bauweise bringt jeder Wohnung viel Privatsphäre

Ein Grundstück in bester Lage von Innsbruck. Eine Villengend mit viel Altbestand und großen Gärten, nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt. Man hätte dort sicher protzen können. Oder ein kleines, feines Wohnprojekt realisieren, das günstigen, aber hochwertigen Wohnraum für die von hohen Mieten geplagte Stadt schafft. Der Bauherr entschied sich für Letzteres.

Das lange, schmale Grundstück liegt an einem Sonnenhang, die schmale Seite nach Süden gerichtet. Zu seinen Füßen liegt der Landesfriedhof, eine kleine Anliegerstraße führt an der Westseite des nur 970 m² großen Grundstücks entlang. Wo einst ein großer Garten und ein Altpriesterheim ihren Platz hatten, haben nun zehn komfortable Zweibis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen zwischen 37 und 65 m² ihren Platz gefunden. Auf den ersten Blick sieht man aber wohl nur drei Einfamilienhäuser.

Ziemlich schlau haben es die Architekten Werner Burtscher und Patrick Lüth angestellt, die großen Kubaturen geschickt zu kaschieren. In ihrem Beitrag zum geladenen Architekturwettbewerb lösten sie die geforderten Wohneinheiten aus einem Block heraus. Sie verschafften ihnen durch viele Vor- und Rücksprünge, geschickte Höhenstaffelung und von außen begehbare Wohnungen Luft, viel Raum und jede Menge Sonne.

Wenig Spielraum

Den Architekten waren bei ihren Planungen enge Grenzen gesetzt. Sie konnten sich nur im Spielraum des Bebauungsplans bewegen. Trotzdem sollte keinesfalls ein riesiger Wohnblock entstehen, sondern sich die Bebauung vielmehr an die umliegenden Verhältnisse anpassen, die durch frei stehende Häuser auf recht großen Grundstücken geprägt sind. Also entwickelten sie ein Konzept der kleinteiligen Baustruktur, was auf dem recht kleinen Grundstück nicht ganz einfach war. Als ersten Schritt ließen sie alle unnötigen

Erschließungsflächen einfach weg. Es gibt keinen Lift, kein klassisches Treppenhaus und jeder Bewohner hat aus dem Außenraum Zutritt zu seiner Wohnung. So senkten sie die Kosten und ermöglichten mehr Wohnfläche. Gerungen wurde wahrlich um jeden Zentimeter: Nur durch eine äußerst schlanke Ausführung der Bauteile gelang es, auf dem Grundstück auch noch zwei Kleinstwohnungen unterzubringen.

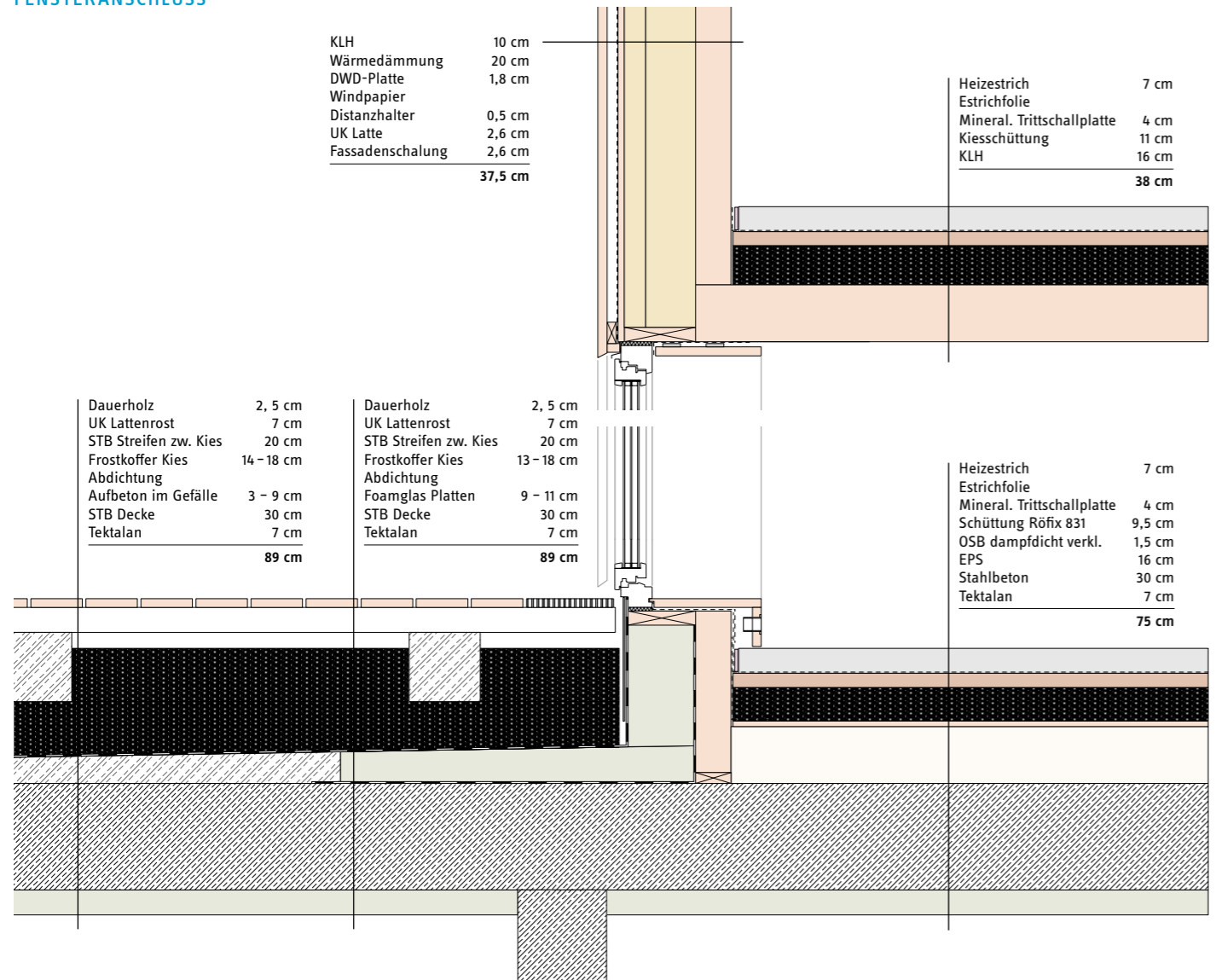
Die Aufteilung der Baukörper ist einfacher, als es zunächst erscheint. Zwei Doppelhäuser beherbergen jeweils zwei Wohnungen pro Hausälfte – eine im EG und eine Maisonnette-Wohnung im OG und DG. Die Erdgeschosswohnungen haben eine Terrasse und einen kleinen Garten, die Wohnungen in den Obergeschossen haben mindestens eine eigene Terrasse. Ein zweigeschossiger Bau schließt das Ensemble nach Süden ab und bietet Platz für eine Zwei-Raum-Wohnung und eine Garconniere.

Die Wohnungen sind in West-Ost-Richtung angelegt. Jede Einheit hat also morgens und abends Sonne. Die heiße Mittagssonne bleibt hingegen draußen. Diese Orientierung war für die Architekten die einzig sinnvolle, gingen sie doch davon aus, dass die Bewohner tagsüber ohnehin selten daheim sind und eher die Morgen- und Abendstunden zu Hause verbringen würden.

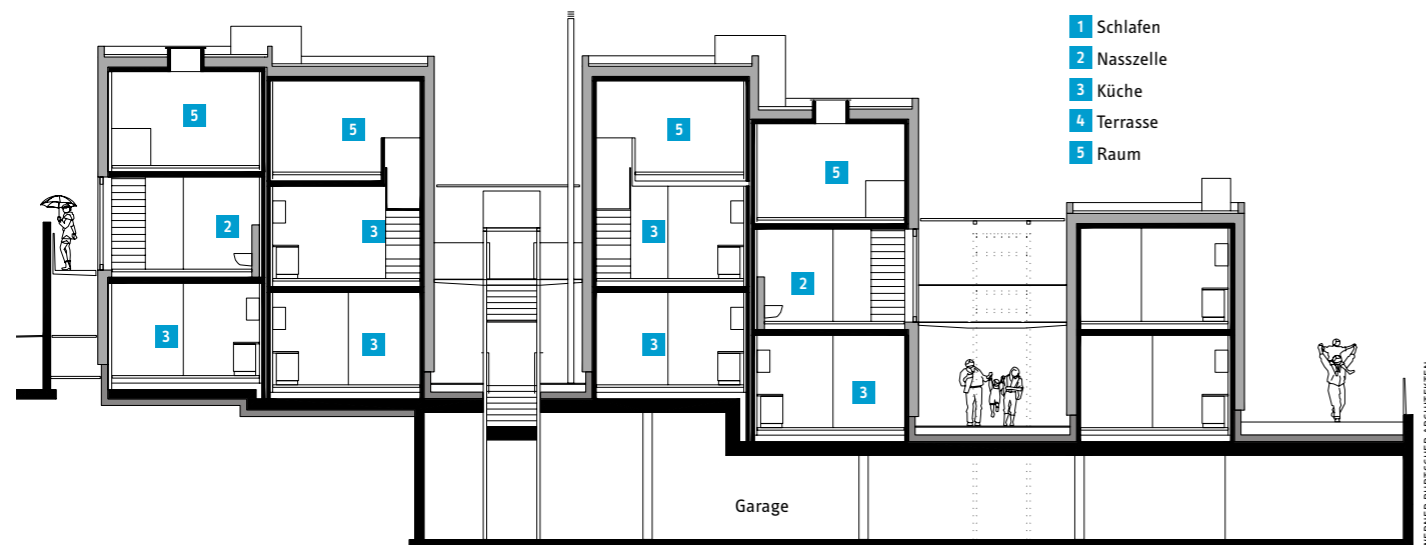
Das Konzept überzeugte nicht nur die Wettbewerbsjury: Schon zwei Wochen nach Wettbewerbsende meldeten sich viele Interessenten für die Wohnungen. Bei der Auswahl der Bewohner achtete man schließlich auf eine gute soziale Durchmischung.

Soziale Kontakte zwischen den Nachbarn waren den Architekten ein wichtiges Anliegen. Ihr Verzicht auf den Treffpunkt Hausflur kam aber nicht von ungefähr. Die Eingangsbereiche unter freiem Himmel sollen Begegnungszonen sein. Immerhin hat jeder Bewohner hier vier Haustüren gleichzeitig im Blick – in einem normalen Hausflur unwahrscheinlich. Zum Konzept gehört auch, dass jeder Bewohner seinen eigenen Eingangsbereich gestalten und ihm so Individualität verleihen kann.

FENSTERANSCHLUSS



LÄNGSSCHNITT



Ressourcen schonen

Trotz aller Individualitätsgedanken durften die Planer aber nie die Kosten aus den Augen lassen. Der Diözese war es ein Anliegen, ressourcenschonend zu bauen, und so hatten die Bauverantwortlichen dort schon vor der Auslobung des Wettbewerbs mit einer Holzbaulösung geliebäugelt. Ein riesiger Vorteil für alle Beteiligten war das gegenseitige Vertrauen. So konnten sämtliche Themen frei angesprochen werden und wenn es irgendwo einmal hakete, brachte man die Dinge gemeinsam schnell wieder ins Lot. So gaben die Bauherren den Planern auch genug Zeit, die Planung sorgfältig und detailliert anzugehen. Am Ende dieses Prozesses stand ein einfaches Konzept: So viele Detailausführungen wie möglich sollten ohne Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken abgewickelt werden. Jeder Handwerker sollte seine Einbauten fertigstellen, bevor der nächste sich ans Werk machte. Was das bedeutete, lässt sich gut am Beispiel der Bäder erkennen. Die Führungsschienen der Glas-Duschtrennwände wurden auf die fertigen Oberflächen von Wand und Decke geschraubt, dann die Gläser eingeschoben. Auf das Hin und Her, das ein flächenbündiger Einbau erfordert, verzichtete man zugunsten der Einfachheit – mit dem Vorteil, dass Haftungen im Fall von Fehlern wesentlich leichter zu klären sind. Auch bei der Wahl der Fußböden

entschloss man sich zur Einfachheit. Der geschliffene Anhydridestrich bietet ein angenehmes Laufgefühl. Das schnelle Reagieren der Heizung schafft Vertrauen der Bewohner in die Technik. Wer weiß, dass die Wohnung schnell angenehm warm ist, ist nicht versucht, die Heizung jeden Tag noch ein bisschen höher zu drehen. Das puristische Konzept setzten die Planer auch bei anderen Bauteilen fort: Die Holzoberflächen der Wandelemente sind unverputzt und geben dem Raum eine warme und hochwertige Atmosphäre. Auf Fußleisten verzichtete man vorsorglich ganz und entschied sich für eine saubere Fugenlösung. Stattdessen steckten die Architekten ihre Energie eher in durchdachte Möblierung. Sie feilten lange an den Küchenblöcken herum, bis sie schließlich eine gute Lösung gefunden hatten, die ein Möbeltischler dann in allen Wohnungen realisierte. Das Konzept der einfachen, aber hochwertigen Materialien macht sich bezahlt, ist aber auch mit etwas höherem Aufwand verbunden, und das nicht nur in der Planungsphase. Allen Beteiligten war es wichtig, dass der Wohnungsübergabe an die Mieter hoher Stellenwert eingeräumt wurde. Nur wenn sie wissen, warum man sich für die jeweiligen Lösungen entschieden hat, können sie ihre Wohnung auch wertschätzen und dementsprechend behandeln. Ein nicht alltäglicher Ansatz, der von Erfolg gekrönt war.

Christina Vogt, Gladbeck ■

STECKBRIEF

BAUVORHABEN:
Wohnanlage Kaspar-Weyrer-Straße | Innsbruck

BAUWEISE:
Holzmassivbau

ENERGIESTANDARD:
Niedrigenergiestandard

BAUZEIT:
Februar bis September 2015

BAUKOSTEN:
1968 000 Euro netto
Gesamterrichtungskosten

NUTZFLÄCHE: 990 m²

BAUHERR:
Diözese Innsbruck

PLANER/ARCHITEKT:
Werner Burtscher | Stams
www.wernerburtscher.com
Patrick Lüth | Innsbruck
www.snohetta.com

STATIK:
fs1 Christian Stöffler | Innsbruck
www.fs1-gmbh.at

BAULEITUNG:
Glatzl Holzbauprojekte
Innsbruck
www.holzbauprojekte.at

HOLZBAUER:
Holzcenter Ortner, Prutz
www.holzcenter.at

Qualität, die Bestand hat.

Dachziegel

Dachsteine

Solarsysteme



Seit 1926.

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

Dachziegelwerke Nelskamp GmbH · Waldweg 6 · 46514 Schermbeck · Tel (0 28 53) 91 30-0 · Fax (0 28 53) 37 59 · www.nelskamp.de

Konstruktion

Jeder Zentimeter zählt

Extrem schlanke Bauteile und die intelligente Ausnutzung der Baumassen ermöglichten besonders viel Wohnraum. Dabei wurde um jeden Zentimeter gerungen.



◀ Die Wohnungen im Obergeschoss sind über zwei Etagen angelegt

Jeder Kubikmeter umbauter Raum zählt. Damit so viele Wohneinheiten wie möglich auf dem Bauplatz errichtet werden konnten, mussten die Bauteile besonders schlank sein. Die Statiker überlegten, wo Baumaterial einzusparen war. Am Ende stand ein effizientes, schlankes Tragwerk, das allen Anforderungen genügt.

Möglichst wenig Material

Die Konstruktion dominiert das Holz. Wände und Decken sind aus BSH-Elementen gefertigt. Die tragende Ebene der Außenwände beträgt nur zehn Zentimeter. Die Gesamtstärke der Wand beträgt 37,5 cm. Im Innenraum sind die BSH-Elemente an Wand und Decke sichtbar. Natürlich ließ auch hier die Diskussion um die Praktikabilität, gerade in

Mietwohnungen, nicht lange auf sich warten. Wo der Vormieter ein Bild hängen hatte, genießt noch der Nachmieter einen hellen Fleck an der Wand. Doch die Planer ließen sich davon nicht abschrecken. Lediglich die Haustrennwände wurden zum Schallschutz mit Gipskarton auf einer Sylomer-Aufhängung verkleidet. Die Haustrennwände bestehen hinter der GK-Beplankung aus zwei acht cm starken BSH-Platten mit zwischenliegender Dämmung. Die Fassadenlatung aus unbehandelter Vorarlberger Weißtanne wurde aus hochwertiger Holzsortierung in Möbelqualität erstellt. Hintergrund dazu ist die längere Lebensdauer der Fassade, da sich Latten ohne Astlöcher und andere Fehlstellen nicht so schnell verziehen. Ziel war es, den vorzeitigen Austausch einzelner Latten zu

vermeiden. Die Fassaden sind glatt, auf statischen Sonnenschutz wurde verzichtet. Stattdessen zieren hellgrüne Außenrollen die Fassade, die sommerliche Hitze abwehren.

Um die Deckenstärken wurde ebenfalls gerungen: Am Ende errechneten die Statiker Stärken von 16 cm für die EG-Decke, 14 cm für das OG und 12 cm für das Dach. Der Dachaufbau lohnt einen genaueren Blick: Die Planer entschieden sich für ein EPDM-Dach.

Hochwertiger Materialmix

Der ganze Holzbau steht auf einer Stahlbetonkonstruktion, die das Tiefgeschoss mit der Parkgarage umfasst. Die Decke zum EG passt sich durch Höhenversprünge an das abfallende Gelände an.

Die Tiefgarage wurde im Februar 2015 ausgehoben, im April wurde der Holzbau innerhalb von vier Wochen aus vorgefertigten Elementen errichtet. Da in der Fassade zum Teil Elektroleitungen verlegt wurden, wurde sie erst Ende Oktober fertiggestellt. Die gesamte Bauzeit betrug acht Monate.

Die Materialwahl spielte während Planungs- und Bauzeit eine große Rolle. Dass Qualität vor Preis ging, zeigen die Eichen-Fenster. Planer und Bauherren entschieden, dass die Kosten, auf den Laufmeter Rahmenholz gerechnet, nicht so viel höher waren, da Materialkosten im Vergleich zu Arbeitskosten ohnehin nur einen geringen Teil der Gesamtsumme ausmachen. Dafür erhielt man eine bessere Qualität, was allen Beteiligten wichtiger war. ■

Interview

„Kein Superblock“

Es ist möglich, günstige Mietwohnungen mit Einfamilienhauscharakter zu schaffen. Was wie ein Spagat klingt, ist am Ende eine gute Lösung in Holz.

mikado: Das Projekt in Innsbruck wurde in Holzbauweise erstellt. Wer brachte den Baustoff Holz ins Spiel? Werner Burtscher: Der Bauherr wollte ressourcenschonend in Holz bauen. Unser Wettbewerbsbeitrag war auf Holz ausgerichtet. Das war im Wettbewerb ein Vorteil für uns.

Sie konnten auch auf die Wahl der Fachplaner Einfluss nehmen. War das ein Vorteil?

Die Abstimmung mit den Bauverantwortlichen der Diözese war sehr eng. Das war für uns günstig, weil wir so die Fachplaner und den Bauleiter mitbestimmen konnten.

Das hatte zur Folge, dass wir das Projekt an vielen Stellen gemeinsam optimieren konnten. Wir konnten auch das Konzept in Ruhe ausarbeiten. Wenn wir mehr Zeit brauchten, konnten wir das ansprechen und man gab uns die Zeit.

Ein wichtiger Teil des Konzepts war es, Schnittstellen zwischen den Gewerken zu vermeiden. Warum war Ihnen das wichtig und wie haben Sie es erreicht? Wir wollten den Bau einfach und kostengünstig halten, trotzdem eine hochwertige Ausstattung bieten. Die Grundidee war, dass jeder Handwerker seine Arbeit fertigstellen sollte und erst dann der nächste beginnt. Das bedeutet, dass man einige Details etwas einfacher gestalten muss, aber mit entsprechender Planung funktioniert das.

Es ist ungewöhnlich für Mietwohnungen, dass Wert auf eine hohe Ausstattungs- und räumliche Qualität gelegt wird. Warum war das so wichtig?

Ich bin mir sicher, dass Qualität von den Bewohnern geachtet wird. Dazu gehört natürlich auch eine sorgfältige Übergabe und eine Erklärung, warum wir uns für gewisse Details

► Der Architekt Werner Burtscher hat gemeinsam in einer ARGE mit Patrick Lüth ein Projekt erdacht, das die Jury überzeugte



entschieden haben. Ein Beispiel: Die neuen Bewohner fragten als Erstes, ob noch Fußleisten angebracht werden. Wir haben mit dem Hinweis verneint, dass die Leisten näher abgenommen werden, um Möbel näher an die Wand zu rücken. Bei ordentlicher Ausführung der Fuge kann man sie weglassen. Das hat jeder verstanden.

Sie haben für den Baukörper ein Konzept der Kleinteiligkeit umgesetzt. Warum entstand nicht einfach ein Block mit zehn Wohnungen?

Wir wollten keinen Superblock bauen. Die umgebende Bestandsbebauung besteht in erster Linie aus Einfamilienhäusern auf recht großen Grundstücken. Also suchten wir nach einer Lösung, um die maximale Dichte kleinteilig aufzulösen. Das gelang auch dadurch, dass wir die Erschließungszonen reduziert haben. ■

KANN ICH DAS AUCH?

Manchen Bauherren muss man die Vorteile von Holz nur erklären

Preiswerte Mietwohnungen mit dem Anschein eines Einfamilienhauses und zeitgemäßer Architektur ohne Investorenchic – was kann man aus so einem Projekt für sich selbst mitnehmen? Ganz einfach: Offensichtlich gibt es durchaus Bauherren, die freiwillig neue Wege gehen und hochwertigen Wohnraum auch im Mietbereich schaffen wollen. Der

große Vorteil von Holz liegt auf der Hand: Es punktet mit seiner hochwertigen, unverputzten Oberfläche, besonders kurzen Bauzeiten und nicht zuletzt recht gering dimensionierten Bauteilen – ein Top-Argument überall da, wo jeder Zentimeter Wohnfläche zählt. Manch einem Bauherren muss man das nur sehr klar kommunizieren!

