

Bauherrenpreis - "Wir haben die Wünsche der Mieter ernst genommen"

Wohnqualität zu vernünftigen Preisen muss kein Gegensatz sein, wie die Sieger zeigen.

Anzeige

Von Ingrid Weidner

Oft bringen Architektenwettbewerbe neue Ideen in alte Quartiere, auch wenn mancher Bauherr die Entwürfe von seinen eigenen Bauspezialisten überarbeiten lässt.

Dass das Ergebnis dieser Kooperation kein fauler Kompromiss sein muss, zeigt ein Beispiel der Stadtbau [Würzburg](#). Das Projekt hat in diesem Jahr ebenso wie neun weitere Vorhaben den Deutschen Bauherrenpreis bekommen. In Würzburg hatte das Büro Stefan Forster Architekten aus Frankfurt den Architektenwettbewerb gewonnen. Aufgabe war es, schlichte Zeilenbauten aus den Fünfzigerjahren im Stadtteil Zellerau durch moderne Wohngebäude zu ersetzen. "80 Prozent der Wohnungen standen leer, das Areal sollte verkauft werden", berichtet Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris.



[Bild vergrößern](#)

Neues Leben für alte Quartiere: Die Saga GWG sanierte eine Siedlung in Hamburg.

(Foto: SAGA GWG)

Der Stadtteil Zellerau zählt nicht zu den begehrten Wohnlagen. Mit dem Programm "Soziale Stadt" der Städtebauförderung wurden in den vergangenen Jahren einige Veränderungen angestoßen. Das kommt auch der Stadtbau Würzburg zugute, denn das Unternehmen verfügt über einen Bestand von etwa 5000 Wohnungen in der Stadt am Main, allein 2000 davon befinden sich in der Zellerau.

Die Stadtbau Würzburg entschloss sich, mit einem architektonisch ansprechenden Projekt neue Mieterschichten in den Stadtteil zu locken. Eigentlich hatte der Entwurf der Architekten fünf Etagen vorgesehen, doch der Bauherr wünschte sich eine Zimmerhöhe von 2,65 Metern und entschied sich für vier Stockwerke. Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf 104 Wohnungen, deren Grundfläche zwischen 46 und 142 Quadratmetern beträgt. Lebten in den Altbauten überwiegend Studenten und Menschen mit niedrigerem Einkommen, entschied sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft für einen Mix aus Eigentum, frei finanzierten und sozial gebundenen Wohnungen. "Das schafft eine stabile Nachbarschaft", sagt Sartoris. Dafür investierte der Bauherr insgesamt circa 23 Millionen Euro, elf Millionen Euro wurden mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen erlöst. Die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie die neue Mieterstruktur seien ein Vorteil für den ganzen Stadtteil, sagt Sartoris.



[Bild vergrößern](#)

In den Bochumer Claudius-Höfen entstand ein Viertel mit Dorfcharakter.

(Foto: Bernadette Grimmenstein)

Mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg-Wilhelmsburg im Jahr

Anzeige

2013 veränderte sich die als abgehängt und schmuddelig geltende Elbinsel. Neben Projekten des experimentellen Wohnungsbaus sanierte auch das Wohnungsbauunternehmen Siedlungsaktiengesellschaft [Hamburg](#), kurz Saga GWG, eine ihrer in die Jahre gekommenen Siedlungen und ergänzte diese um Kopfbauten. Im sogenannten Weltquartier leben etwa 1700 Menschen aus 40 Nationen. Statt die Mieter mit einem fertigen Konzept zu überrumpeln, befragten sogenannte Heimatforscher die Bewohner. Bezahlt wurden diese Studentengruppen, die von Tür zu Tür gingen und mit den Mietern sprachen und Workshops veranstalteten, aus den Mitteln der IBA. Der Aufwand habe sich gelohnt, denn die Mieter seien zufrieden mit ihren Wohnungen und stolz auf ihr Quartier, heißt es bei Saga GWG.

Bauherrenpreis

"Hohe Qualität - Tragbare Kosten im Wohnungsbau" lautete das Motto des Bauherrenpreises 2016, den der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bund Deutscher Architekten BDA und der Deutsche Städtetag (DST) auslobten. Aus den 145 eingereichten Projekten wurden am 17. Februar in Berlin jeweils zehn Projekte mit einem Preis und ebenso viele mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Alle Preisträger und Projekte unter www.deutscherbauherrenpreis.de

"Die Bewohner empfinden es als etwas Besonderes, dort zu leben", sagt Simone Wolf, Projektleiterin bei Saga GWG und verantwortlich für die mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Kopfbauten, die zwischen 2012 und 2014 nach den Plänen von Gerber Architekten gebaut wurden. Das Büro hatte den Architektenwettbewerb für sich entschieden.

Viele Ideen aus der Mieterbefragung flossen in die Konzepte der Architekten ein. In den Neubauten entstanden 75 Wohnungen im Passivhaus-Standard und zwei Gewerbeeinheiten. Die markante Dachlandschaft, von Gerber Architekten geplant, gibt der Siedlung ein modernes Erscheinungsbild.



[Bild vergrößern](#)

Moderne Gebäude im Würzburger Stadtteil Zellerau sollen neue Mieterschichten anlocken.

(Foto: Stadtbau Würzburg GmbH/Lisa Farkas)

"Wir haben die Wünsche der Mieter ernst genommen. Jede Wohnung - ob saniert oder neu gebaut - hat einen eigenen Balkon. Viele Familien wünschten sich große Wohnungen mit vielen kleinen Zimmern, auch diese Idee haben wir umgesetzt", sagt Architektin Wolf. Die Wohnungen sind zwischen 47 und 91 Quadratmeter groß und vermietet. Wilhelmsburg verändert sich, die Internationale Bauausstellung brachte eine frische Brise auf die Elbinsel.

Eine integrative Gesamtschule und Betriebe, in denen Menschen mit und ohne Behinderung arbeiten, gibt es in [Bochum](#) bereits seit den Achtzigerjahren. Vor einigen Jahren entstand die Idee, ein Wohnquartier zu bauen, in dem Menschen mit und ohne Handicap zusammenleben. "Wir haben zwei Jahre nach einem Grundstück gesucht", sagt Willi Gründer, Vorstand der Matthias-Claudius-Stiftung Bochum. Das neue Quartier sollte in der Stadt entstehen und nicht an der Peripherie. Schließlich fand die Stiftung eine 10 000 Quadratmeter große Brache in der Nähe des Bochumer Hauptbahnhofs.

"Unsere Idee war es, ein Dorf in der Stadt für rund 200 Bewohner zu bauen", sagt Gründer. Ein ehemaliges Fuhrparkgelände, "ohne klare Ecken und Kanten", wie sich Architekt Edzard Schultz erinnert, wurde ausgewählt. "Es gab zwei alte Bäume, Technikbauten und einen unmittelbaren Bezug zur Umgebung", sagt Architekt Schultz vom Büro Heinle, Wischer und Partner aus [Berlin](#). Sein Entwurf, ein Quartier wie einen Dorfplatz um ein kleines Zentrum zu bauen, das Bezug auf die umliegende Bebauung nimmt, gewann den Architektenwettbewerb.

Gebaut wurden schließlich 15 Reihenhäuser, sieben davon im Passivhaus-Standard sowie 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt entstanden dort 7000 Quadratmeter Wohnfläche. Heute leben in den Claudius-Höfen etwa 180 Menschen zur Miete in 88 Wohneinheiten, von denen 55 Wohnungen sozial gefördert sind. Verkaufen wollte die Claudius-Stiftung weder die Einfamilienhäuser noch einzelne Wohnungen, denn so habe man mehr Einfluss auf die Mieterstruktur. Den "Dorfcharakter" unterstützt ein offener Platz im Inneren des Quartiers. Ein Gasthaus, Hotel und eine Kapelle zählen ebenfalls zur Infrastruktur wie eine Pflege- und Sozialstation, 1500 Quadratmeter Gewerbefläche ergänzen das neue Viertel. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 22,5 Millionen Euro, die über die Stiftung, Fördergelder sowie Kredite finanziert wurden. Auf energetische Details wie eine Drei-Liter-Bauweise, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen wurde ebenso geachtet wie auf eine barrierearme und teilweise behindertengerechte Ausstattung der Wohnungen.