sto

we werte entwickeln

Das Fachmagazin für die Wohnungswirtschaft

04.2010

Neubauwohnung gesucht!

o-ton Potsdam gibt klare Ziele für den Wohnungsneubau vor **. fallbeispiel** Ein mustergültiges Wohnprogramm für moderne Großstadtmenschen **. gestaltung** Flächen neu in Szene gesetzt **. technik** Innendämmung

Sto Bewusst bauen.

Hanglagen sind typisch für Stuttgart. Ein besonderes Merkmal des LEHENparks ist der hohe Grünanteil auf dem 1,2 Hektar großen Areal zwischen Lehenstraße und Mühlrain.

Bildquelle: Gonzalez/Weissenhofmuseum

Wurde 1927 ebenfalls in Stuttgart errichtet: die Weissenhofsiedlung. Sie gilt als eine der bedeutendsten Architektursiedlungen der Neuzeit. www.weissenhof2002.de

Bildquelle: Prof. Christian Kandzia

LEHENpark: **Internationale Architekturavantgarde war Vorbild**

Gute Ideen dürfen Projektentwicklern in Stuttgart nicht ausgehen. Baugrund in begehrten Lagen ist knapp und im hochpreisigen Segment lässt sich Standardware nicht verkaufen. Denn Käufer teurer Wohnungen achten auf die Zukunftsfähigkeit und Wertbeständigkeit ihrer Immobilie. Wer am Markt Erfolg haben will, muss also flexibel auf Kundenwünsche eingehen können sowie in Design und Ausstattung hochwertige Architektur anbieten, die sich auch energetisch auf einem zeitgemäßen Niveau befindet. Im Januar 2007 hat die Baden-Württembergische Immobilien GmbH mit dem Bau des LEHENpark begonnen. Das anspruchsvolle Konzept ist aufgegangen: Ende 2009 waren die Arbeiten abgeschlossen und alle 48 Wohnungen verkauft.

Den LEHENpark in bester Stuttgarter Halbhöhenlage bilden sieben moderne, luxuriöse Stadtvillen, alle in Niedrigenergiebauweise, mit insgesamt 48 großzügigen Wohneinheiten. „Vielfältig, differenziert und individuell" – so lautete der Anspruch der BW-Immobilien GmbH an das geplante Wohnquartier. „Wir wollten etwas, das sowohl im architektonisch Formalen, Räumlichen, aber auch im technisch Konstruktiven und Ökologischen zukunftsweisend oder zumindest zur Zukunft hin offen ist", erläutert Projektleiter Michael Dzierzon.

Das Lehenviertel im Süden Stuttgarts, das auch für den Projektnamen Pate stand, zählt zu den besten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt. „Stuttgarts sonnigste Galaxie" charakterisierte einst das Magazin PRINZ das Viertel in einem Städteporträt und lobte „das mediterrane Flair" – auch wenn der Weg aus der Schwabenmetropole zum Mittelmeer de facto recht weit ist. Doch in der Tat besticht das Lehenviertel durch seine gewachsene Struktur, die geprägt ist von vielen kleinen Geschäften, Werkstätten und Galerien. Die Vielfalt spiegelt sich auch im Wohnungsmarkt wider. Das Angebot reicht vom historischen Altbau bis zum modernen Penthouse, von schlichten Mehrfamilienhäusern bis zu anspruchsvollen Stadtvillen.

Hell, offen und flexibel

Auch die exklusiv gestalteten Wohnungen im LEHENpark sollen mit ihren individuellen Grundrissen der Vielfalt Rechnung tragen. Deshalb wurde bis auf die funktional und technisch stark gebundenen Sanitärkerne möglichst wenig fixiert. Dadurch ist ein Höchstmaß an Gestaltungsflexibilität möglich – sprich: Dem Nutzer ist Freiraum gegeben, seine eigenen Vorstellungen von Raumlayouts umzusetzen. Indem diese Konstruktionsart jederzeit Veränderungen zulässt, sind die Wohnungen auch für zukünftige Entwicklungen anpassungsfähig. Ein Merkmal der Wohnungen ist das hohe Maß an Helligkeit, was durch eine großflächige Verglasung erreicht wird. Freiflächen in Form von Terrassen und Balkonen sollen zudem das Gefühl von Weite erzeugen.

Ein schwebender Eindruck

Dass das Vorhaben erfolgreich am Markt platziert werden konnte, ist nicht nur der Lage des Baugrundstücks, sondern auch dem Können der Architekten geschuldet. „Das rund 1,2 Hektar große Areal zwischen Lehenstraße und Mühlrain lud aufgrund seiner Art und Lage – citynah, trotzdem ruhig und stark durchgrünt – geradezu dazu ein, Haus- und Wohnungstypen zu entwickeln, die in besonderem Maße diese für Stuttgart so charakteristische Hangsituation nutzen und deren Architektur und Qualität sich daraus ableiten", erläutert Willy Haberer vom Büro Schaller Architekten, das für die Planung verantwortlich zeichnet.

So weisen die sieben Einzelhäuser eine für das Gebiet typische Anordnung, Körnung und Kubatur auf. Die für Stuttgart markanten Durchblicke blieben erhalten. Haberer: „Es entstanden zwei verwandte, in ihrer Struktur aber unterschiedliche Haustypologien: Entlang der Lehenstraße wurde die Reihe der dort vorhandenen

Bildquelle: Prof. Christian Kandzia

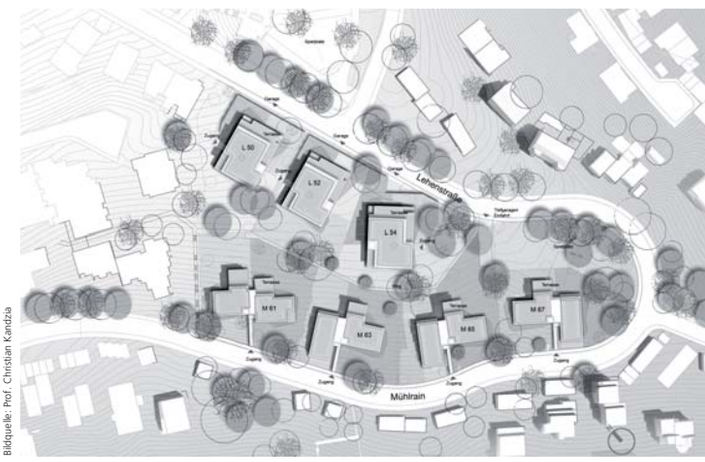
Die insgesamt 48 Wohnungen sollen ihren Bewohnern ein Höchstmaß an Privatheit und Individualität bieten.

‚Stadthäuser' aufgenommen und fortgesetzt, drei Häuser mit jeweils acht Wohnungen wurden hier errichtet. Das südlichste Haus verlässt die strenge Ordnung und schafft einen Übergang zu den Häusern am Mühlrain. Diese sind offener ausgebildet und in sich stärker gegliedert." Einzelne Gebäudeflügel schieben sich in die Landschaft, sodass nahezu jede Wohnung, jeder Raum im Grünen liegt und von Grün umgeben ist. „Mit ihren teilweise weit auskragenden, über dem Hang schwebenden Bauteilen entwickeln sie sich eher wie individuelle Bungalows", beschreibt Haberer. Gleichwohl bauen die Häuser auf festen Modulen auf, was eine kostengünstige Bauweise möglich machte.

Für jede Wohnung ergeben sich unterschiedliche Situationen und Plätze – offene, geschützte, über dem Hang, der Stadt schwebende, in den Garten eingebettete. Die Grundrisse beider Haustypen sind einfach und klar organisiert, sowohl die Besonnung als auch die Aussicht wurde für jede Wohnung berücksichtigt. „Die intelligente Struktur der Grundrisse und die geschickte Nutzung der Hangsituation ermöglichten eine Anordnung dichterer Wohnbauten deren Einheiten jedoch ähnliche Privatheit und Individualität bieten wie frei stehende Einfamilienhäuser", bringt Dzierzon die architektonische Besonderheit aus Sicht des Bauträgers auf den Punkt.

Wegweisende Wohnbauprojekte zum Vorbild

BW-Immobilien hat als Bauherr bei der Innenausgestaltung sehr viel Wert auf den Einsatz natürlicher und beständiger Materialien gelegt. Die barrierefreien Wohnungen verfügen beispielsweise über Eichenholzmassivparkett, haben teilweise eine Raumhöhe von 2,60 Metern, raumhohe Zimmertüren und hochwertige Sanitärausstattungen. Eine Fußbodenheizung gehört ebenso zu den technischen Standards wie der Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss oder das zeitgemäße Sicherheitskonzept mit zentraler Schließanlage. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Ausgereift und zukunftsfähig ist auch das Energie- und Klimakonzept – sowohl in Bezug auf den baulichen Wärmeschutz als auch in puncto Energie- bzw. Wärmeerzeugung, bei der auf Einbeziehung regenerativer Energien geachtet wurde. Die Häuser sind mit einem Wärmedämm-Verbundsystem in einer Stärke von bis zu 180 Millimetern versehen. Sie verfügen über Heat-Mirror- bzw. dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, natürliche, kontrollierte Lüftung sowie eine optimierte Tageslichtversorgung. Die Energieerzeugung erfolgt durch hocheffiziente Brennwerttechnologie, unterstützt durch eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung. Das Ziel des Bauherrn war, ein Projekt zu realisieren, das den höchsten Ansprüchen genügt. Orientierung suchte man dabei auch in der Vergangenheit: „Der LEHENpark soll – im übertragenen Sinn und hinsichtlich seiner Bedeutung – an herausragende und für ihre Zeit wegweisende Wohnbauprojekte der Vergangenheit wie etwa die Weissenhofsiedlung in Stuttgart anknüpfen", sagt Dzierzon. Die Siedlung wurde 1927 im Rahmen der Bauausstellung unter der künstlerischen Leitung von Ludwig Mies van der Rohe errichtet. Insgesamt 17 Architekten, die seinerzeit zur internationalen Avantgarde zählten, wie zum Beispiel Le Corbusier, waren daran beteiligt, „ein mustergültiges Wohnprogramm für den modernen Großstadtmenschen" zu schaffen. Die 21 Häuser mit insgesamt 63 Wohnungen sind in einer Bauzeit von nur 21 Wochen entstanden.



Bildquelle: Prof. Christian Kandzia

LEHENpark-Lageplan

Bauherr:
Baden-Württembergische Immobilien GmbH, Stuttgart
Architekten:
Schaller Architekten BDA, Stuttgart
kopper architekten, Esslingen
Standort:
Lehenstraße/Mühlrain, Stuttgart
Sto-Leistungen:
Wärmedämm-Verbundsystem (StoTherm Classic)
Fachhandwerker:
Bernhard Weber GmbH & Co. KG, Markgröningen
MDD Stuck GmbH, Hechingen