bauen+ wohnen

Das Magazin zum KfW Award Bauen 2018

KFW

Mai 2018
www.kfw.de/stories

Medienpartner

WELT

Glück, das man sich bauen kann

Neue und erneuerte Häuser von Bauernhof bis Hinterhof: acht preisgekrönte Projekte

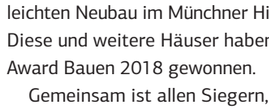
KfW AWARD 2018 BAUEN

Liebe Leserinnen und Leser,

lassen Sie sich in diesem Heft überraschen – von hochwertigen, aber preisgünstigen Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen in einem Kölner Klostergarten, von schmalen Altstadthäusern für modernes Leben oder von einem ländlich-leichten Neubau im Münchner Hinterhof. Diese und weitere Häuser haben den KfW Award Bauen 2018 gewonnen.

Gemeinsam ist allen Siegern, dass sie auf Grundstücken und in alten Häusern mehr gesehen haben als Quadratmeter, Flächen- und Ertragspotenziale. Alle Preisträger haben es geschafft, das Flair des Ortes mit besonderen Ideen für seinen Gebrauch zu verbinden. Dies gelang bei der Modernisierung eines Schwarzwaldhofs wie bei Häusern für betreutes Wohnen in der Millionenstadt, privaten Hausbauern ebenso wie Vermietern.

Zum nunmehr 16. Mal zeigt der KfW Award Bauen: Gutes Bauen und preisgünstiges Bauen sind vereinbar. Man kann zugleich die Historie eines Ortes würdigen, ihn für die Gegenwart fit machen und ihm eine nachhaltige Zukunft geben. Die prämierten Vorhaben sind außergewöhnlich, aber sie sollen auch all denen Mut machen und Anregungen geben, die es mit einem scheinbar ganz normalen Bau zu tun haben. Zu Qualität und Individualität führen viele Wege – das beweisen die Preisträger des KfW Awards.



Ihre Dr. Ingrid Hengster,
Mitglied des Vorstands der KfW

Die Gewinner des KfW Awards Bauen 2018

1

Aufbruch im Kloster

Wo Nonnen hinter hohen Mauern lebten, ist in Köln ein soziales und weltoffenes Wohnquartier entstanden – mit viel Freiraum und Respekt vor der Vergangenheit des Areals

6–10

1

Mut in der Gasse

Ein vier Meter schmales historisches Haus in der fränkischen Kleinstadt Pappenheim wurde mit dem Respekt vor dem Alten modernisiert

12–15

Den Hof gemacht

Ein leichter Bau mit viel Holz lockert einen Münchner Hinterhof auf und lässt die Enge vergessen

16–19

2

Geliebter Giebel

Ein Ackerbürgerhaus in Weiden ist außen und innen aufgehellt und trägt jetzt zur Belebung der Altstadt bei

20–23

2

Keine Barrieren

Ein freundlicher Neubau in Berlin beherbergt Wohngrupen für geistig und mehrfach Behinderte

24–26

3

Balkon am Barock

Ein 250-jähriges Amtshaus im bayerischen Jettenbach bietet Raum für individuelles stilvolles Wohnen

28–30

3

Hoch im Gebirge

Einen Sonderpreis gab es für den nachhaltigen und zugleich schonenden Umbau eines Schwarzwald-Bauernhofs

32–34

Über die Grenzen

In der Kategorie „International" gewann ein soziales und Energie sparendes Wohnprojekt in Nordfrankreich

36–37

4 **Hochhäuser aus Holz**
Mehr Öko-Baustoffe, weniger Einbrüche, soziale Projekte: aktuelle Meldungen vom Wohnungsmarkt

11 **Impulse für das Bauen**
Neubau-Bedarf und Altbau-Pflege, Sozialprojekte und wirtschaftliche Bedingungen: KfW-Vorstandsmitglied Dr. Ingrid Hengster über den Wohnungsmarkt und die Wertschätzung für Menschen mit Weitblick

27 **Geförderter Klimaschutz**
Wer im Haus Energie sparen will, hat diverse KfW-Programme zur Auswahl

31 **KfW-Hilfen**
Die KfW unterstützt den Erwerb von individuellem und genossenschaftlichem Eigentum, die Barrierefreiheit und den Einbruchschutz

35 **Experten-Blicke**
Bauherren und Architekten brauchen Neugierde und Ideen, erläutert Prof. Hans Kollhoff, langjähriger Vorsitzender der Jury des KfW Awards Bauen

38 **Förder-Jubiläum**
Seit 70 Jahren unterstützt die KfW Bauherren, Wirtschaft und Umwelt

Storys, Bilder und Filme zu den Siegerprojekten finden Sie unter: **www.kfw.de/stories**

ZAHL DES JAHRES

532.389

Wohnungen profitierten 2017 von Förderungen der KfW für Energiesparen, Barriereabbau und Einbruchschutz. Insgesamt vergab die staatliche Förderbank dafür rund 14,7 Milliarden Euro.

Wohnraum-Bedarf wächst

Die Menschen in Deutschland brauchen immer mehr Wohnraum. Die Einwohnerzahl wächst wieder, wozu außer Zuwanderern auch die höchsten Geburtenzahlen seit rund 30 Jahren beitragen. Zudem werden die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner: Es gibt mehr junge und alte Singles und weniger große Familien; kleine Haushalte brauchen pro Kopf mehr Raum als große. Auch wachsender Wohlstand erhöht die Raumansprüche. Durch all das wuchs in jüngerer Zeit die Wohnfläche pro Kopf und Jahr um rund 0,3 Quadratmeter; das entspricht für ganz Deutschland etwa 300.000 mittelgroßen Wohnungen. Insgesamt rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit einem Zusatzbedarf von rund 172 Millionen Quadratmeter Wohnfläche bis 2030 – das ist mehr, als ganz Berlin hat.

Auf der Baustelle „Charlie Living“ im Zentrum Berlins ensteht neuer Wohnraum

Bauen überm Parkplatz

Grundstücke sind bekanntlich knapp, vor allem in Metropolen. Zugleich beanspruchen Parkplätze für Autos viel wertvollen Raum. Genau das machte sich jetzt Münchens städtische Baugesellschaft Gewofag zunutze: Ihr 110 Meter langer Neubau mit hundert Wohnungen steht auf dem Parkplatz des Dante-Freibads – auf Ständern, sodass oben auf vier Etagen gewohnt und unten weiter geparkt wird. Allerdings ist diese Bauweise nicht billig: Obwohl das Grundstück schon der Stadt gehörte, kostet der Bau pro Quadratmeter Wohnfläche rund 7.000 Euro, nicht zuletzt wegen der Bodenplatte auf Ständern.

Guter Grund: neuer Wohnbau über dem Freibad-Parkplatz

Immer weniger Einbrüche

Trendwende bei den Einbrüchen: Lange war die Zahl der Taten gestiegen; seit zwei Jahren geht sie zurück. 167.000 Einbrüche verzeichnete die Polizei 2015; im Jahr darauf waren es noch 151.000. Im Jahr 2017 erfasste die Polizei nur noch 117.000 Wohnungseinbrüche – erfolglose Versuche mitgerechnet. Die Gründe: Die Polizei zerschlug viele Banden; Nachbarn passen offenbar noch besser als früher im Haus und im Quartier auf. Und nicht zuletzt sichern Deutschlands Hauseigentümer und Mieter ihre Wohnräume immer besser und machen Einbrechern das Leben schwer: Neu eingebaute Barrieren halten besser, Alarmanlagen gehen los, Kameras schrecken ab. (Mehr über Fördermöglichkeiten für den Einbruchschutz lesen Sie auf Seite 31.)

Hochhäuser aus Holz

Das erschien lange Zeit absurd – zu instabil, zu entflammbar und zu umständlich zu bauen. Doch jetzt laufen in Deutschland gleich drei Projekte: Schon im Bau ist ein 34 Meter und zehn Geschosse hohes Holzhaus im baden-württembergischen Heilbronn. Weil die Platten aus heimischer Fichte in der Fabrik vorgefertigt werden, wächst der Rohbau jede Woche um eine Etage in die Höhe. Ein reines Holzhaus ist es allerdings nicht: Erdgeschoss und Treppenhaus sind aus Stahlbeton, die Fassadenplatten aus Aluminium.

Doch für den größten Teil des Baus sollen die Vorteile von Holz zum Tragen kommen: Es ist relativ leicht, zugleich stabil und elastisch. Es nimmt viel Feuchtigkeit auf und tut damit dem Raumklima gut. Nicht zuletzt ist es der einzige Baustoff, der immer wieder nachwächst. Diese Vorzüge will auch das Wolfsburger Projekt „Woodscraper“ nutzen, das gleich zwei zwölfgeschossige Türme mit zusammen 90 Wohnungen vorsieht. Das Prinzip ist das gleiche wie in Heilbronn: Treppe und Fahrstuhl entstehen in Stahlbeton, alles andere in Fichte.

Die Architekten denken weit: Sollte das Haus irgendwann abgerissen werden, dann lässt es sich so demontieren, dass man das Holz ein zweites Mal verwenden kann.

Nachhaltig und schick: Geplantes Hochhaus in der Hamburger HafenCity

Noch höher hinaus geht es in Hamburg. Dort soll sogar ein 18 Etagen hohes Holzhaus mit 190 Wohnungen in der HafenCity entstehen, daneben Büros. Die Planer haben keine Angst vor Bränden. Sie verweisen auf die strengen heutigen Vorschriften und auf Umhüllungen, die das Entflammen von Holz verhindern.

Soziales Syndikat

Das frühere Jugendamt von Berlin-Neukölln ist von einer Gruppe zum gemeinsamen Wohnen umgebaut

Gemeinsam bauen und wohnen nach sozialen Grundsätzen – davon träumen viele. Denen, die es wagen, hilft das Freiburger Mietshäuser-Syndikat. In ihm haben sich seit der Gründung der ersten „Bau-Kooperative“ von 1983 bis heute 145 Projekte und Initiativen aus ganz Deutschland und Nachbarländern zusammengeschlossen. Mitglieder etablierter Projekte beraten junge Initiativen; die Bewohner abbezahlter Häuser geben Geld als Starthilfe an neue, denen es oft an Eigenkapital fehlt und deren finanzielle Belastung durch Kauf und Bau in dieser Phase oft besonders hoch ist. Das Syndikat selbst erwirbt einen symbolischen Anteil an den Häusern und garantiert von da an als stimmberechtigter Miteigentümer, dass Häuser nicht eines Tages zu Höchstpreisen verkauft und Mieter hinausgedrängt werden können. Lange Zeit lag der Schwerpunkt auf Projekten von Initiativen Dritter im ganzen Land. Jetzt will das Mietshäuser-Syndikat an seinem Gründungsort Freiburg selbst groß in den Neubau einsteigen: In der stark gefragten südbadischen Stadt entstehen 1500 Wohnungen, deren Bau von den künftigen Mietern selbst organisiert wird und für die das Syndikat eine dauerhafte Sozial-Garantie gibt.

„Die Wohnungspolitik steht weit oben auf der Agenda meines Hauses. Mit der Wohnraumoffensive wollen wir erreichen, dass in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime gebaut werden. Dazu werden wir auch ein Baukindergeld einführen, um insbesondere Familien mit Kindern beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.“

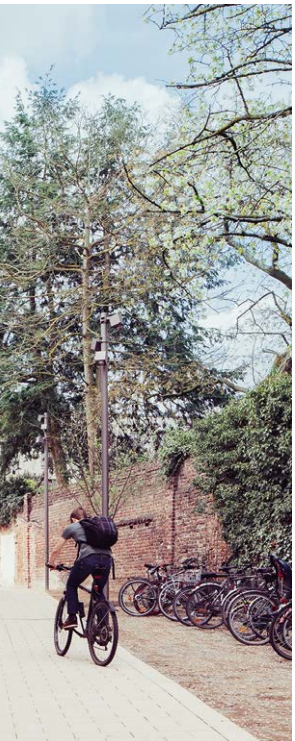
Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat

1. PREIS NEUBAU
7.000 €

Kontrast und Harmonie: Neubau, Klostermauer und Altbau bilden ein Ensemble

Heimelige Höfe: Freiflächen für Bewohner und Besucher vor und hinter dem Neubau

Vielerlei Nischen: Arkaden, Laubengänge und Loggien für die Bewohner



Aufbruch im Kloster

Ein Rückzugsort von Nonnen in Köln wurde zum einladenden Ensemble aus Alt- und Neubauten – für Junge und Alte, für eingesessene Kölner und Flüchtlinge

Kaum jemand im lebenslustigen Köln lebte so isoliert wie die Klarissen. Wurde eine Novizin in den Orden aufgenommen, dann ging sie durch eine Klosterpforte im Stadtteil Kalk in eine andere Welt – abgeschieden hinter Mauern und fast ohne Außenkontakt. Im Gottesdienst ihrer Kirche sahen die Nonnen von einem Seitentrakt aus nur den Altar, nicht die Gemeinde im öffentlichen Teil des Saals. Selbst nach dem Tod blieben sie hier: auf einem eigenen kleinen Friedhof, auf dem nach Gründung des Klosters 1918 als erste Schwester Regina begraben wurde und als letzte Schwester Maria, gestorben mit 90 im Jahr 2012.

Heute prägen den einst stillen Ort Offenheit und Internationalität. Das Erzbistum hat nach dem Ende des Klosters das Areal nicht verkauft, sondern in einen sozialen Ort verwandelt: Hier leben Alteingesessene und Flüchtlinge in preisgünstigen, doch schönen Wohnungen; betreute Jugendgemeinschaften sind untergekommen, Büros der Caritas und Angebote für das einst industriell geprägte, noch heute eher raue Köln-Kalk. Aus dem verschlossenen Areal ist ein einladendes, kleines Quartier geworden, das aber seine Vergangenheit noch eindrücklich präsentiert.

Der Kirchplatz lädt Besucher ein

„Hier finden Sie einen Querschnitt der Bevölkerung“, sagt Peter Thein, Projektleiter in der Bauabteilung des Erzbistums. „Familien, Studenten-WGs, Rentner, Flüchtlinge – alle sind vertreten.“ 43 preisgünstige Wohnungen sind entstanden, dazu Büros und ein Bildungs- und Begegnungszentrum für Flüchtlinge der Caritas. Treffpunkt und einladender Ort für Besucher ist der Platz ganz vorn an der belebten Kapellenstraße, der sich wie ein Trichter nach hinten verengt. Links begrenzt ihn ein eher unauffällig, aber ansehnlich gestaltetes Büro- und Wohnhaus. „Der Neubau nimmt sich bewusst zurück“, sagt Regine Leipertz, die zusammen mit ihrem Partner Martin Kostulski das Projekt gestaltet hat.

Denn gegenüber auf dem Platz steht die hundertjährige Klosterkirche, die noch heute Ort für Gottesdienste ist – aber auch für vieles andere. Der neubarocke Ziegelbau aus den 1920er-Jahren wirkt außen etwas trutzig-düster, umso mehr überrascht drinnen das großzügige und helle Kirchenschiff. Und ganz besonders dessen Kern: eine Stuhl- und Tischgruppe mit 20 Plätzen, über der eine ovale Scheibe von der Decke hängt. Sie wiederum hält bodentiefe Vorhänge, mit denen sich der Teil des Raums vollständig umhüllen lässt. „Sie isolieren so gut, dass ringsum Trubel sein und man sich drinnen zugleich ruhig besprechen könnte“, sagt die Architektin Leipertz.

Ein zweites Großmöbel im Kirchenschiff ist die mobile Wand zwischen dem Hauptteil des Raums und dem Chor mit dem Altar. Auf dessen Seite sind in die fahrbare Wand ein paar Sitzplätze eingelassen. Projektleiter Peter Thein: „So kann man vor dem Altar ganz kleine Gottesdienste abhalten, zum

Beispiel Taufen oder Hochzeiten im engsten Kreis." Denn auch wenn die Klosterkirche mit den neuen Einbauten als Begegnungs- und Besprechungszentrum genutzt wird, dient sie nach wie vor als Gotteshaus.

Klosterzellen für die Jugend-WG

Im einstigen Pfortengebäude des Klosters sind zehn kleine Apartments zur Betreuung kranker und traumatisierter Flüchtlinge eingerichtet, getreu der Aufforderung von Papst Franziskus: „Die leer stehenden Klöster sind für die Flüchtlinge da." Das rechteckige Quadrum, das frühere Wohngebäude der Nonnen, beherbergt zwei Wohngemeinschaften Jugendlicher. In ihnen leben 14- bis 18-Jährige mit familiären oder psychischen Problemen und junge Flüchtlinge – betreut von Mitarbeitern der Stiftung „Die gute Hand".

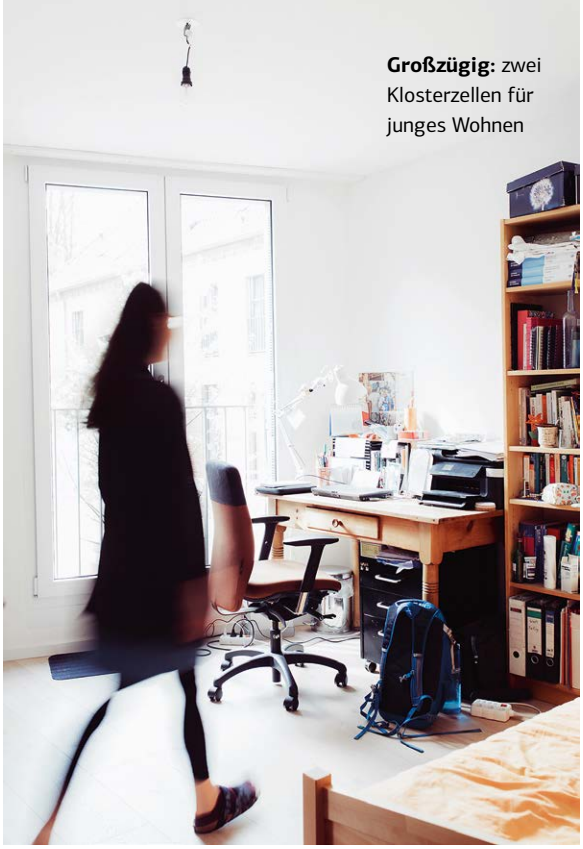
Die jungen Leute wohnen großzügiger als ihre Vorgängerinnen: Während eine Nonne meist nur eine Zelle von etwa acht Quadratmetern zur Verfügung hatte, wurden für jeden Jugendlichen zwei dieser Miniatur-Räume zusammengelegt – einer mit Bett, der andere mit Schreibtisch und Schrank. Still ist nach wie vor der Innenhof des Quadrums. „In der Mitte stand früher ein Brunnen, der marode war und die Bauarbeiten leider nicht überstanden hat", erzählt Peter Thein. „Aber die beteiligten Firmen und Planer identifizieren sich so mit dem Projekt, dass sie zusammengelegt haben und einen neuen Brunnen spendieren."

Günstig, aber nicht billig

Hinter dem Quadrum steht, von der Straße kaum sichtbar, der größere der beiden Neubauten des Areals: ein hufeisenförmiges Haus mit 24 Wohnungen im ehemaligen Klostergarten. Sie haben zwei bis fünf Zimmer und tragbare Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen. Auch dieses Haus ist äußerlich zurückhaltend, doch es ist durchdacht, bewohnerfreundlich und rationell gestaltet. Laut Architekt Kostulski ist es „günstig gebaut, aber nicht billig". Günstig bedeutet zum Beispiel, dass es in dem dreigeschossigen Bau nur einen Fahrstuhl gibt, der aber in Kombination mit Laubengängen alle Wohnungen barrierefrei erschließt.

Günstig, aber nicht billig sind auch die überdachten Loggien, die jede Wohnung hat und die von den

Gesellig: in der Küche der Wohngemeinschaft

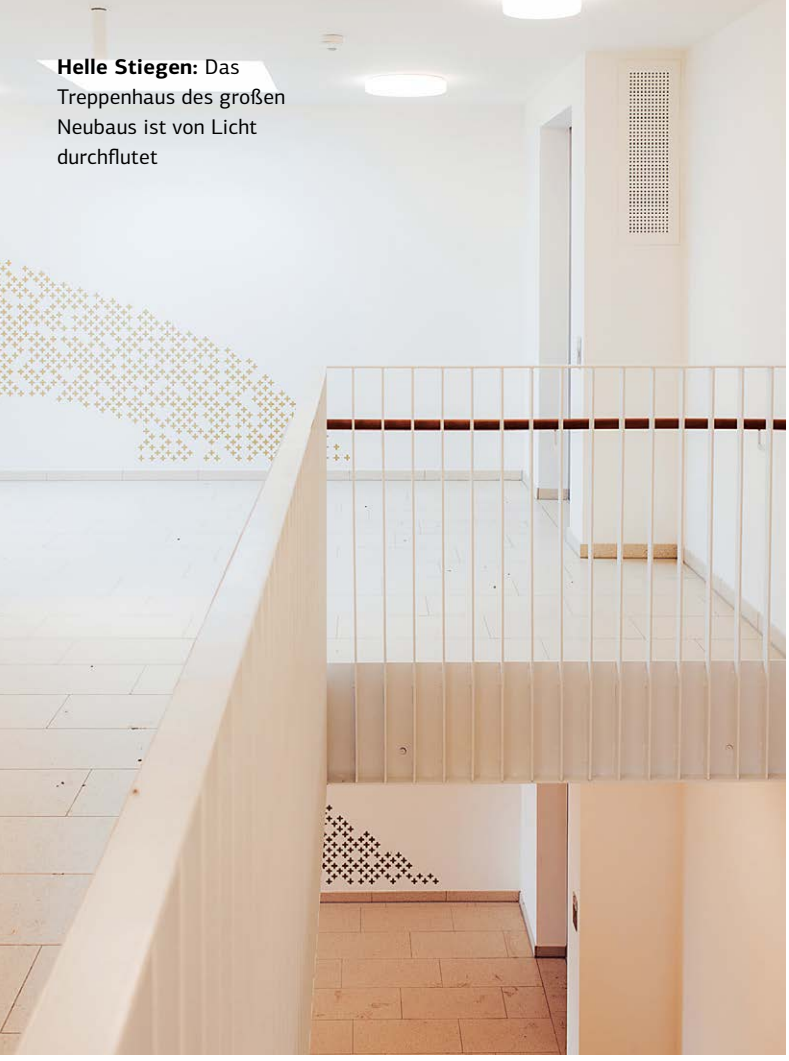


Großzügig: zwei Klosterzellen für junges Wohnen

Musisch: sanfte Klänge im eigenen Zimmer

Glückliche Macher: Bauherren-Vertreter und Architekten präsentieren sich als Team

Einladend: Vorplatz zur Straße mit kleinerem Neubau und Kirche



Helle Stiegen: Das Treppenhaus des großen Neubaus ist von Licht durchflutet

Stiller Winkel: Im ruhigsten Teil des Geländes liegt der Friedhof der Klarissen

Bewohnern rasch individuell bestückt wurden – mal mit Korbsesseln und mal mit einer Eckbank, mit Teppichen oder mit Spielzeug.

Die Innenseiten des hufeisenförmigen Hauses umrahmen einen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz; auf der offenen Seite mit einem kleinen Hang laden breite Stufen zum Sitzen ein. Hier trifft sich zwanglos die nach Herkunft, Alter und Lebensform gemischte Bewohnerschaft. „Begegnung ist das beste Mittel zur Verständigung und Integration", sagt Peter Thein. Das Projekt fand in Köln-Kalk die sonst seltene Zustimmung aller Parteien von links bis ganz rechts.

Christen, Muslime, Atheisten und andere leben hier friedlich nebeneinander. Und die entspannte Weltoffenheit wirkt noch stärker dadurch, dass überall Spuren der geschlossenen Welt von einst sichtbar sind: Kreuzweg-Stationen an der auf drei Seiten des Geländes erhaltenen Mauer, eine Gebetsgrotte und verbliebene Gitter an einzelnen Klosterfenstern. Auch die Gräber im stillsten Winkel des Areals sind noch da – überragt von einer prächtigen, einst von den Nonnen gepflanzten Blutbuche, die auch heute dem Garten Farbe und Schatten spendet.

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Wohnungen, Sozialeinrichtungen und Büros in einem früheren Kloster

Lage: Kapellenstr. 45-53, Köln-Kalk

Baujahr: 1924/2017

Bauherren: Erzbistum Köln

Architekten: LK Architekten, Köln

Fläche Grundstück: 5.692 m²

Wohnungen, Wohngruppen und Apartments: 43

Baukosten/m²: 1.662 € (Kostengruppe 300, 400)

Qualitäten für die Bewohner: Preisgünstiges Wohnen in schönem Ensemble aus Alt- und Neubauten mit vielfältigem Freiraum

Qualitäten für die Gesellschaft: Angebote für Bedürftige und den Stadtteil, Erhalt des Klosters und Öffnung zum Quartier

Energiesparen: Blockheizkraftwerk, Nahwärmenetz, Dämmung, Carsharing auf dem Gelände

Barrierefreiheit: Außengelände, barrierefrei erreichbare und benutzbare Wohnungen

„Wir fördern Menschen mit Mut und Weitblick“

Mehr Wohnungen in großen Städten, Impulse für kleine Städte: KfW-Vorstand Dr. Ingrid Hengster über Ziele und Prioritäten der Förderbank

Alle preisgekrönten Neubauten in diesem Heft stehen in Millionenstädten, alle sanierten Altbauten in Kleinstädten oder auf dem Land. Zufall oder Absicht?
Das war sicher nicht Absicht der Jury, aber es ist auch kein Zufall. Deutschlands Metropolen wachsen rapide und brauchen mehr Wohnraum. Es ist viel Neubau erforderlich und die Preisträger des KfW Awards haben mit ihren Projekten überzeugt. In kleineren Städten und auf dem Land geht es häufiger darum, das reiche baukulturelle Erbe zu erhalten und zu pflegen, Stadtkerne und Denkmäler zu beleben und damit Menschen das Leben attraktiver zu machen. In diesem Jahr gab es besonders individuelle Bestandsprojekte, die die Vergangenheit der Orte und Gebäude bewahren und ihnen Zukunft geben.

Zwei der drei ausgezeichneten Neubauten sind von einem kirchlichen Bauherrn und von der Lebenshilfe, nur eins von einem Privateigentümer. Deutet das auf einen Trend zum Sozialen in den Städten?
Ich fände es gewagt, aus drei Projekten einen allgemeinen Trend abzuleiten. Aber eines lässt sich erfreulicherweise feststellen: Der Wohnungsbau ist nicht ausschließlich renditeorientiert. Soziale, gemeinnützige und karitative Projekte finden ebenfalls ihren Platz und stellen hochwertigen und attraktiven Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.

Ist der private und kommerzielle Wohnungsbau nach jahrelangem Boom erschöpft?
Zum Glück ist er bei guter Gesundheit. Angesichts des Wohnungsmangels in vielen Städten brauchen wir alle Träger, die bauen wollen und können. Privatwirtschaftlicher Wohnungsbau ist ein wichtiger Baustein zur Entlastung des aktuell sehr hohen Bedarfs an Wohnungen und schließt sozialen Gebrauch keineswegs aus. Gemeinnützige und soziale Projekte schaffen Raum für Menschen, die sonst nicht oder nur mangelhaft versorgt würden.

Sollten nicht-kommerzielle Projekte grundsätzlich Vorrang erhalten?
Das sollen und können nur die Städte und Gemeinden entscheiden oder beeinflussen – zum Beispiel über Bebauungspläne. Sie wissen auch am besten, was vor Ort benötigt wird.

Wo setzt die KfW Förderprioritäten?
Wir fördern Zukunftsfähigkeit – Energieeffizienz und Klimaschutz, barrierefreies Wohnen in allen Lebensphasen, das aufgrund des demografischen Wandels verstärkt nachgefragt wird, physische Sicherheit durch Einbruchschutz. Und schließlich unterstützen wir die wirtschaftliche Absicherung durch Eigentumsförderung.

Welche Kriterien sind für Sie beim Schaffen und bei der Modernisierung von Wohnraum entscheidend?
Als einer der größten Förderer von privatem Wohneigentum in Deutschland sucht und unterstützt die KfW Menschen, die vorausschauen – und beim Hausbau auch an den Klimaschutz, die Digitalisierung oder den gesellschaftlichen Zusammenhalt denken. Dieser Gedanke spiegelt sich auch in unserer Leitidee „Weiterdenken“ wider. Die dazugehörige Kampagne zeigt unsere Kunden in Deutschland, aber auch im Ausland, die uns mit ihren Projekten weiterbringen. Auch die Preisträger des KfW Awards Bauen sind Weiterdenker, die mutig Impulse geben und Trends setzen.

„Wir fördern Zukunftsfähigkeit – Energieeffizienz, Einbruchschutz und barrierefreies Wohnen.“

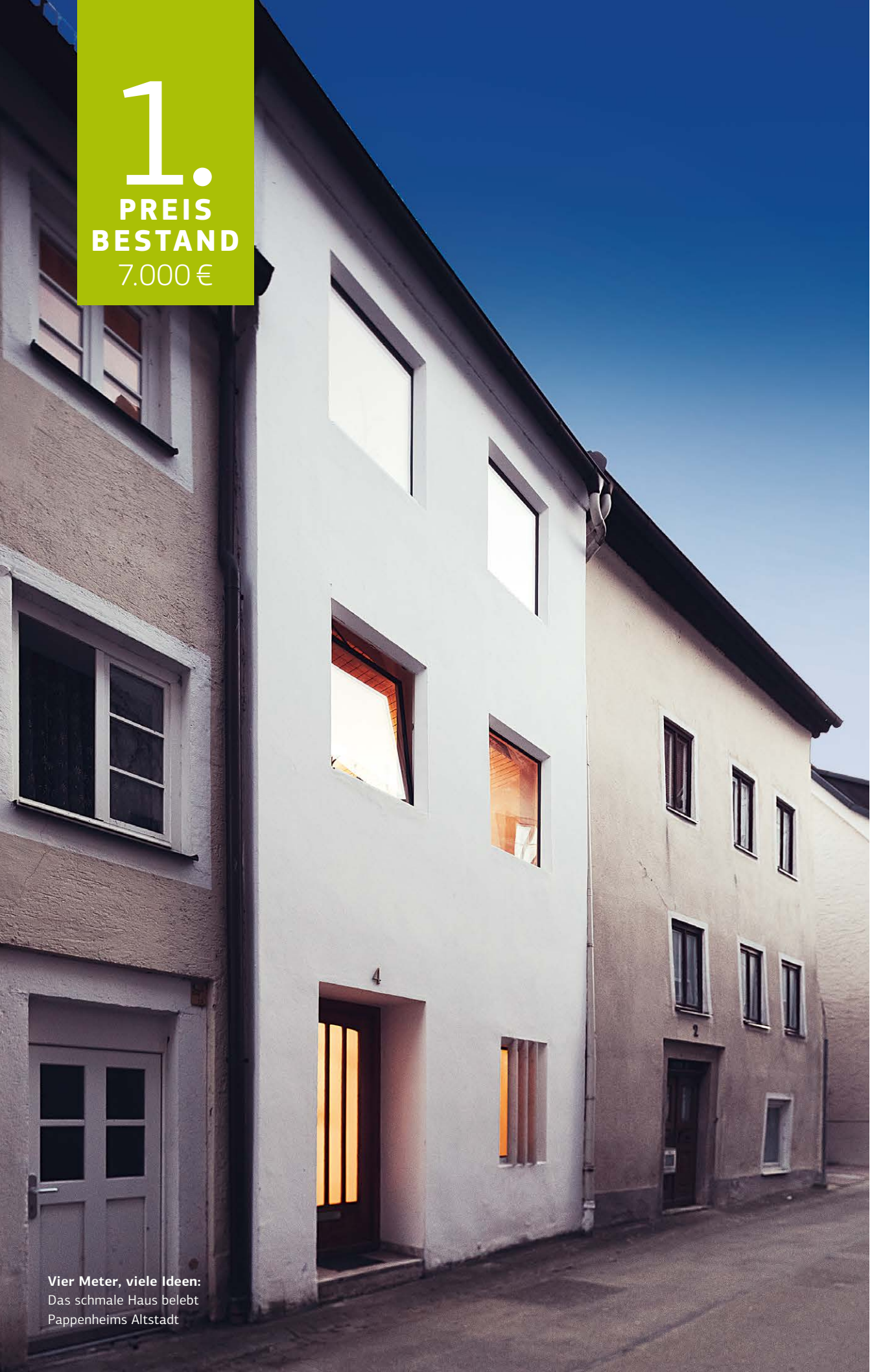
Dr. Ingrid Hengster,
Mitglied des Vorstands der KfW

KURZINFO

Dr. Ingrid Hengster ist als Mitglied des Vorstands der KfW Bankengruppe verantwortlich für das inländische Fördergeschäft. Sie ist Juristin und war unter anderem bei der Commerzbank, der ABN Amro Bank sowie Vorstandsvorsitzende der Royal Bank of Scotland Deutschland.

1. PREIS BESTAND

7.000 €



Vier Meter, viele Ideen:
Das schmale Haus belebt Pappenheims Altstadt

Traum auf wenig Raum

In einer Altstadtgasse in Franken ist ein schmales krummes Haus instandgesetzt, erzählt von der Geschichte und taugt bestens für heutige Zwecke

Pappenheim, 75 Kilometer südlich von Nürnberg, hat seine große Zeit längst hinter sich. In der Altstadt, malerisch in einer Fluss-Schleife der Altmühl gelegen, bröckelt es. Leerstand ist ein Problem. „Die Leute wohnen lieber am Stadtrand“, meint Michael Aurel Pichler. Der junge Architekt aber, eine Stunde südlich von hier zu Hause, sah den Charme, das „Potenzial“ des fränkischen Fleckens und kaufte 2013 für wenig Geld ein unscheinbares Haus in der Stadtvogteigasse, gleich hinter dem Marktplatz. Es ein Reihenmittelhaus zu nennen wirkt fast übertrieben, denn es ist nur gut vier Meter breit.

An einem schmalen, seitlichen Stiegenhaus liegt jeweils eine Kammer nach vorn zur Gasse, eine nach hinten zum Hof, doch der gehört schon zum Nachbarn. Immerhin eine verglaste Veranda schließt sich hier gen Süden an. Drei Stockwerke gibt es, dazu das Dachgeschoss.

1740, als die Residenz florierte, füllten ein Schneider und ein Schuhmacher die enge Baulücke, um nah am Hofe zu wohnen und zu arbeiten. Das Haus war voller Leben: Zwei Familien arrangierten sich auf vier mal zehn Meter Baugrund. Danach ging das Haus durch viele Hände.

Im 19. Jahrhundert hatte Pappenheim eine rege jüdische Gemeinde. Deren Kultur prägte auch das kleine Haus: Laubhütten standen dann auf der Veranda, in denen die Männer, der Tradition entsprechend, zeitweise speisten und wohl auch schliefen.

Wo die Kammern Cluster heißen

In der Nachkriegszeit wurden die üblichen Normtüren und -fenster in das krumme Haus gezwängt. Wenigstens zum Hof blieben die alten, schlanken Profile mit mundgeblasenem Glas erhalten. Ein größerer Kamin und eine Zentralheizung wurden eingebaut, Zementputz aufgetragen. Und doch: Zuletzt galt das krumme Haus nur noch als „altes Gelumpe“ – man lebte fortan auf größerem Fuß.

Michael Pichler hat dieses „Constructum“ neu belebt. Er war weit herumgekommen, hatte in Innsbruck, London und Aquileia gelernt, dass Altes sehr moderne Strukturen haben kann. So nennt er die Kammern seines Hauses „Cluster“, die funktional nicht festgelegt sind, sondern sich nach Bedarf und Eigenschaft flexibel nutzen lassen. Fünf Personen könnten hier gut unterkommen. Zurzeit wohnt indes nur eine Person im Haus, Frau Dr. Gomulka, die neue, aus Kroatien stammende Ärztin von Pappenheim. Sie schätzt die Ruhe und zentrale Lage des Hauses.

Auch die technische Konstruktion versteht Michael Aurel Pichler als weitsich-

Schlicht und schön: der Bauherr und Architekt im weißen Treppenhaus

Alt und wieder neu: Die Obergeschoss-Dielen sind abgeschliffen und geölt

tige, auf Langlebigkeit angelegte Arbeit seiner unbekannten Vorgänger, die vermutlich „nur“ Handwerker waren: Da der Baugrund zur Nässe neigte, wurde das Erdgeschoss aus Kalksteinen gefügt, die keine Feuchte aufsteigen lassen. Das platzsparende Fachwerk folgt erst darüber, wo man sich natürlich eng an die Nachbarhäuser schmiegte, um Außenfassaden zu sparen. Das Haus lässt sich so ziemlich mühelos heizen. Stellenweise führen skurrile Öffnungen hinüber zum Nachbarn. Im Neubau wären sie feuerpolizeilich verboten, doch hier konnten sie im Einvernehmen mit beiden Eigentümern bleiben.

Pichler kennt und schätzt seine Pappenheimer: Von offizieller Seite ließ man den jungen Baumeister einfach machen. Die Umbauten bedurften keiner Genehmigung; Bauamt und Denkmalschutz mischten sich nicht ein. Vermutlich weiß man, was man an Pionieren wie Michael Pichler hat, verheißen sie dem Städtchen doch eine verjüngte, vitalere Mitte.

Kalkputz, Standöl und Hanfdichtung

Auch gestalterisch brachte Pichler den Blick fürs Wesentliche mit: „Weiße Wände und Böden bilden eine einheitliche Kulisse für Artefakte (Gegenstände aus Menschenhand) vergangener und gegenwärtiger Tage“, notiert er in seinem Baubuch, das auch historische Pläne und Ansichten versammelt. „Alt und Neu sind Teile des Ganzen, doch bleiben erhaltene Zeitfragmente als solche erlebbar.“

Sichtbar neu ist neben dem fast alles überziehenden Weiß, welches das Innere hell macht, das Treppengeländer aus Eichenholmen, getragen von einem Rost aus Kupferrohren. Historische Bauteile wie die Dielenböden aus dem 18. Jahrhundert, die originalen Hoffenster und die Steinlamellen aus Pappenheimer Jura in den Fensterlaibungen wurden sorgsam abgeschliffen und restauriert. Verwendet wurden haltbare, denkmalgerechte Materialien wie Kalkputz, Standöl und Hanfdichtung.

Allein die Fenster zur Straße, die original nicht mehr auffindbar waren, ersetzte Pichler mutig durch sprossenlose, den Rahmen nicht zeigende moderne Dreifachfenster. Die Straßenfassade gibt dadurch, zumal bei Nacht, ein auf interessante Wei-

Holz und Metall: Eiche und Kupfer im Treppengeländer

Decke und Balken: Im Dachstock ist das stützende Gebälk repariert

se irritierendes, abstraktes Bild ab. Eine Nachahmung des Alten, wie sie am Nachbarhaus in plumpen Isolierglas-Sprossenfenstern zu finden ist, lehnt der Planer ab. Auch Improvisation der Marke Eigenbau ist seine Sache nicht. Der Bauherr-Architekt überließ alle Arbeiten den Fachleuten und übernahm nur die Bauleitung.

Angesichts der so beträchtlichen Baukosten von 165.000 Euro, die halb für ein „richtiges" Reihenhaus gereicht hätten, war es keine Spekulation auf Wertzuwachs, die den Architekten trieb. Er wollte schlicht „die Geschichte des Hauses weitererzählen". Und das brachte ihm viel Lob und Auszeichnungen, einen Lehrauftrag und nicht zuletzt Anfragen ein, auch anderswo zu bauen.

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Altstadthaus

Lage: Stadtvogteigasse 4, Pappenheim (Mittelfranken)

Baujahr: 1740

Bauherr und Architekt: Michael Aurel Pichler

Fläche: 38,76 m² Grundstück, 98,66 m² Wohnfläche

Gesamtkosten/m²: 1.672 €

Qualitäten für die Bewohner: Zentral gelegener Wohnraum, erlebbare Geschichte

Qualitäten für die Gesellschaft: Erhalt eines baulichen Zeugnisses, Belebung der Ortsmitte

Energiesparen: Kompaktheit, Pufferzone auf der Südseite, Brennwertkessel

KfW-Förderung: Programm 430 Energieeffizient Sanieren

2. PREIS NEUBAU
5.000 €

Schöne Blicke: Die Fassade mit Holz und Spiegelungen weitet optisch den Hof

Gut Holz im Hinterhaus

Noch mehr Wohnungen in der Großstadt – das klingt nach Enge und Beklemmung. In München aber hat ein Paar ein fast ländlich anmutendes Innenhof-Haus gebaut

Glückliche Mieter: Das Wohnen im Hof erfreut Eltern wie Nachwuchs

Städtisch-geborgen: Fassaden-Vorsprünge schützen vor Regen und heißer Sonne

Kindgerecht: Die Kleinen kön nen sich freier bewegen als an dere Stadtkinder

Ein kurzer Blick durchs Tor im Vorübergehen – und die Leute sind verzaubert: Wo sich in anderen Höfen Asphalt und schäbige Garagen breitmachen, lockt hier ein Gartenhof mit filigranem Holzhaus. Und das in der Münchner Maxvorstadt, einem der am dichtesten bebauten Quartiere der Republik. „Viele treten dann ein und staunen, dass so etwas möglich ist“, berichtet Mit-Bauherrin Sabine Krieger.

Das war auch Sinn der Sache. Als Stadträtin setzt sich Krieger seit Langem für eine ökologische Nachverdichtung der Innenstadt ein. Ihr Mann und sie wollten hier ein Zeichen setzen für eine lebenswertere Stadt. Das Faible der Kriegers für zeitgemäßen Holzbau teilen die Architekten Markus Kuntscher und Florian Heim, und so begann 2014 in der Zieblandstraße 28 eine fruchtbare Zusammenarbeit. Vorderhaus und Hof gehörten schon den Bauherren, doch der Weg zur Genehmigung eines neuen Hinterhauses war „steinig“, wie Jürgen Krieger resümiert. Nach Abriss der Garagen verlangte die Stadt eine Tiefgarage, die allein 800.000 Euro gekostet hätte. Man einigte sich mithilfe eines Anwalts, vier Autos im Haus in einer Duplexgarage zu stapeln. Und offiziell ist auch die Wiese im Hof ein Parkplatz. Der Baugrund mit seinem Trümmerschutt war schwierig, eine Gründung auf Bohrpfählen nötig. Zuvor musste nach Blindgängern gesucht werden.

Da auf drei Seiten die Nachbarhäuser direkt an der Grundstücksgrenze stehen, durften Öffnungen

Alles vereint: Küche, Essplatz und Sitzecke unterm Dach

Alles erhellt: klar, rein, auch puristisch, aber warm

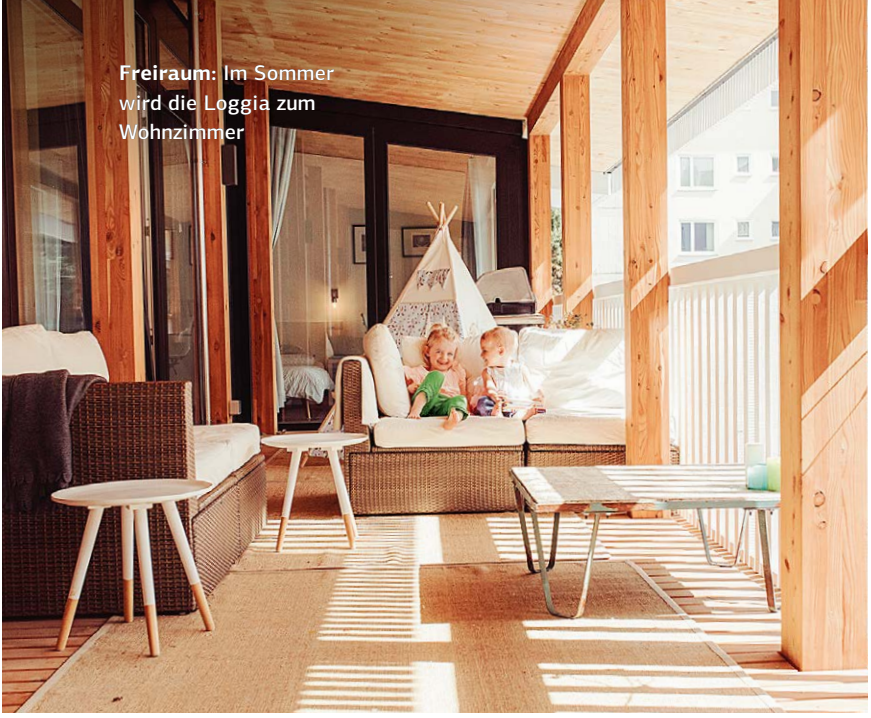
im Neubau nur zur vierten, südlichen Seite gehen, in Richtung des eigenen Vorderhauses. Und die Nachbarn gewährten den Bauleuten keinen Zutritt. Die gemauerte Rückwand ließ sich nur von einem am Kran hängenden Korb aus verputzen.

Der wurde indes auch für den Rest des Hauses gebraucht: Die Hofdurchfahrt war für die Holzbauer zu eng, und so schwebte der Bausatz geschosshoher Tafeln als großes „Puppenhaus“ (Sabine Krieger) übers Vorderhaus herab. Brettsperrholz war das Material der Wahl.

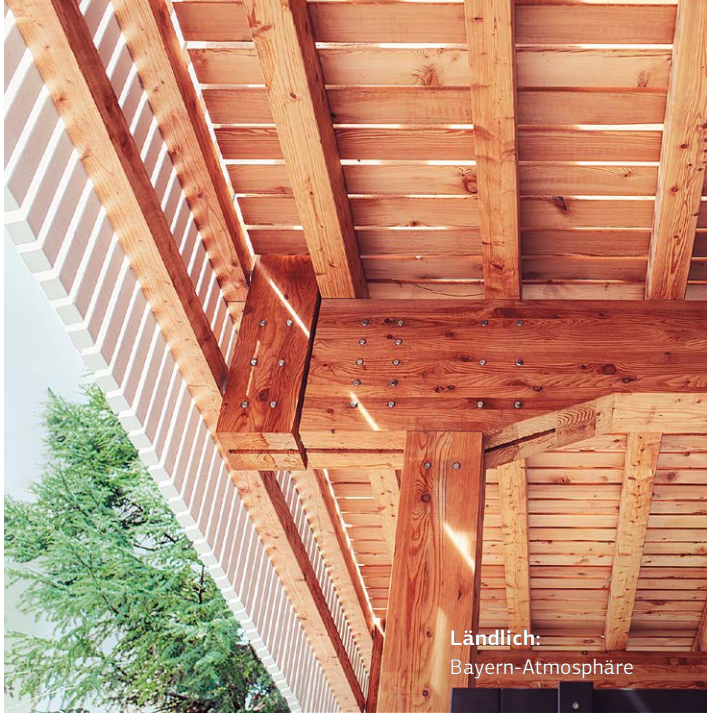
Die massiven Holzwände und -decken fügten die Zimmerer in zehn Tagen millimetergenau in den tragenden Rücken aus Dämmziegeln. Wie eine Bühne habe das Haus da gewirkt, sagen die Bauherren, die aus ihrer Wohnung im Vorderhaus die Abläufe stets verfolgen konnten. Dann aber kam die Loggia-Konstruktion auf der Südseite hinzu. Sie erst prägt das „Gesicht“ des Hauses. Dem Architekten Markus Kuntscher war es wichtig, „dass man hier ein Gebilde schafft, das nicht wie eine harte Mauer wirkt, sondern räumliche Tiefe entstehen lässt. Die Loggien sind hell; sie bestehen aus natürlich belassenen, kräftigen Fichtenbalken und offenen Rosten aus Lärchenholz. Nach oben hin springen die Loggien von Etage zu Etage stets etwas weiter vor.

Helle Loggien vor dunklem Grund

Erst dahinter liegt die eigentliche Wand, die gegen Kälte und Lärm schützt. Sie besteht aus geschosshohen Fenstertüren, deren Holzrahmen außen mit schwarzem Alublech verkleidet sind. So bilden sie einen dunklen Hintergrund für die hellen Loggien. Die Treppe zu den beiden oberen Etagen liegt platzsparend an der Rück-



Freiraum: Im Sommer wird die Loggia zum Wohnzimmer



Ländlich: Bayern-Atmosphäre

wand des Hauses. Sie ist ein Erlebnis für sich, wie sie da als „Himmelsleiter" geradewegs einem Oberlicht zustrebt. Die unteren beiden Ebenen lassen sich bei Bedarf zusammenlegen. Die Erdgeschosswohnung ist barrierefrei erreichbar.

Warm und modern

„Wir lieben es klar, rein, auch puristisch, aber nicht wie im Bauhaus, sondern warm", sagen die Bauherren. Jürgen Krieger war früher Kunstbuchverleger, heute ist er Coach. Seine Frau ist von Beruf Umweltjournalistin. Sie haben schon mal ein Holzhaus gebaut und wissen, was sie wollen.

So ist im Hof eine ganz eigene Stimmung entstanden. Auch wenn sich in den Häusern ringsum zig Bewohner stapeln, hat der Hof durch den Neubau und die sorgsame Bepflanzung mit Obstspalieren etwas Ländliches bekommen – luftige, auskragende Veranden dieser Art finden sich auch an oberbayerischen Bauernhäusern. Vielleicht ist es diese Erinnerung, die den kleinen Ort mitten in München für die Passanten so anziehend macht.

Der kompakte Bau ist aber nicht nur romantisch, sondern auch energetisch hocheffizient. Zu einem Passivhaus reicht es nur deshalb nicht, weil höhere Häuser ringsum zu viel Schatten werfen. Scheint aber die Sonne, gibt es dank einer dezentralen Lüftungsanlage und der auskragenden Loggia selbst unter dem (von innen sichtbaren) Holzdach keine Probleme mit sommerlicher Überhitzung.

Im Winter machen es Fernwärme und Fußbodenheizung warm unterm Parkett. Das Dach ist locker bepflanzt und ein Blickfang für die Bewohner des Vorderhauses. Familienfreundlich ist die neue Oase auch: Am Hof leben mittlerweile sieben kleine Kinder.

„Viele treten in den Hof und staunen, dass so etwas möglich ist."

Sabine Krieger,
Mit-Bauherrin

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Mehrfamilienhaus in Holz-Mischbauweise im Hinterhof

Lage: Zieblandstraße 28, München-Maxvorstadt

Baujahr: 2015

Bauherr: Jürgen Krieger

Architekten: Heim-Kuntscher Architekten

Energieberater: Alfred Seitz, TÜV-Süd

Fläche: Grundstück 720 m², Wohnfläche: 460 m²

Gesamtkosten/m²: 2.460 €

Qualitäten für die Bewohner: Drei Mietwohnungen im Stadtzentrum

Qualitäten für die Gesellschaft: Wohnungsbau im Zentrum statt auf dem Land

Energiesparen: mit Passivhaus-Komponenten, kompakte Gebäudeform, kontrollierte Lüftung, Fernwärme

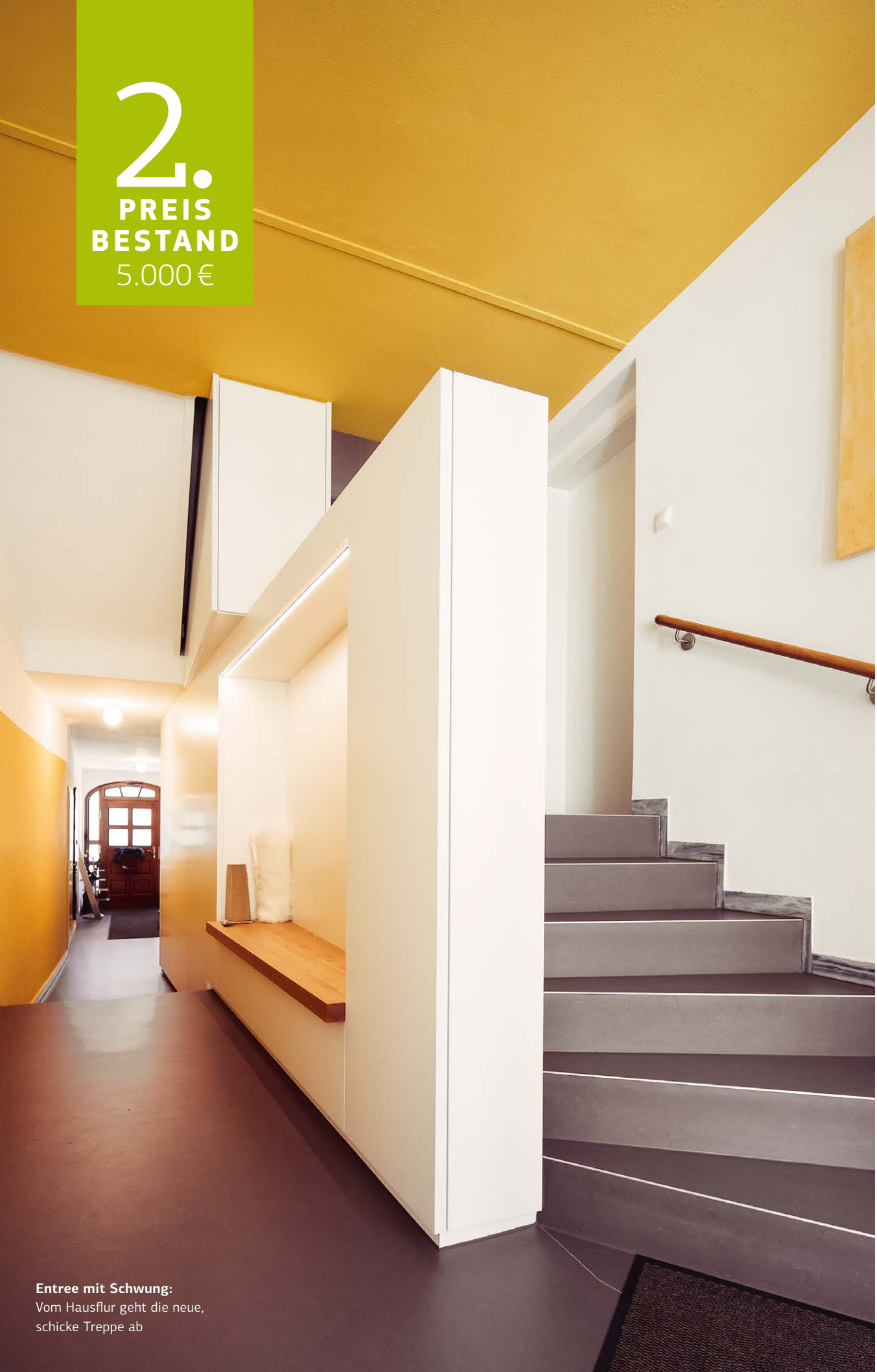
Barrierearmut: Erdgeschoss barrierefrei, Hof schwellenfrei

KfW-Förderung: Programm 153 Energieeffizient Bauen

KfW-Standard: Effizienzhaus 40

KfW-40 EffizienzHaus

2.
PREIS BESTAND
5.000 €



Entree mit Schwung:
Vom Hausflur geht die neue, schicke Treppe ab

Anpassung mit Stil: In die Altstadt fügt sich das Haus harmonisch ein

Lichtflut in der Gasse

Ein im Laufe der Zeit stark verbautes Altstadthaus in Weiden ist jetzt lebenswert, hell und vielfältig nutzbar. Eine Besonderheit ist hier das Treppenhaus

Luft nach oben: Wo der Dachboden war, ragt jetzt der Spitzgiebel hoch hinauf

Um die Ecke der Markt, in Sichtweite das Rathaus – zentraler als in der Oberen Bachgasse geht es kaum in Weiden, das im nordöstlichen Bayern liegt. Durch das nahe Stadttor führt der Weg gleich ins Grüne. Das stattliche Haus, das in der Gasse zum Verkauf stand, war zwar in der Erinnerung von Iris Müller „völlig verbaut", doch sie verliebte sich auf Anhieb.

Bereits bei der Besichtigung lernten Iris und Christian Müller ihren künftigen Architekten Karlheinz Beer kennen. Beer hatte selbst mit dem Haus als Büro geliebäugelt: „Es ist ein Ackerbürgerhaus, das wohl aus dem 15. oder 16. Jahrhundert stammt. So etwas ist sehr selten auf dem Markt."

Freiheit statt Schuhschachteln

Doch die Verkäufer entschieden sich für die Müllers, die als Coach und Kaufmann in Weiden tätig sind. Schon immer wurde das Haus zum Wohnen genutzt – lange Zeit von Menschen, die geschützt innerhalb der Stadtmauern lebten und vor ihren Toren Landwirtschaft betrieben. Heute sind neue Bewohner in der Altstadt besonders erwünscht. Auch weil die Müllers mit den Nachbarn bereits befreundet waren, fühlt sich das Paar sehr wohl in der ruhigen Gasse.

Dunkel sei es im Haus gewesen, berichtet Christian Müller. Drei Parteien teilten sich zuletzt die drei Stockwerke. Entsprechend eng ging es im Treppenhaus zu, das quer durchs Haus zum kleinen Hof führt. Ein überdachter Balkon verstellte zum Teil den Blick hinaus, und nur durch kleine Fenster schien die Nachmittagssonne.

Aufstieg rund um den Hohlraum

Auch in den oberen Etagen war es eng. Gipskartonwände hatten die Räume zu niedrigen Schuhschachteln gemacht. Nach mehrjährigem Leerstand war außerdem der Dachstuhl marode. Das hatte zuvor viele Interessenten abgeschreckt – ebenso wie Auflagen des Denkmalschutzes.

Ein wichtiger Teil der Renovierung betraf das Treppenhaus. Beer befreite es von den Einbauten und öffnete es hin zu den Wohnräumen. Um auch diese großzügig gestalten zu können, wurde in den Wänden Stauraum geschaffen – sowie im Treppenauge, um das herum sich die Stufen winden. Darin steht ein hoher, schmaler Block, der als heller Hohlraum bis unters Dach führt. Mal ist darin eine kleine Bank untergebracht, mal

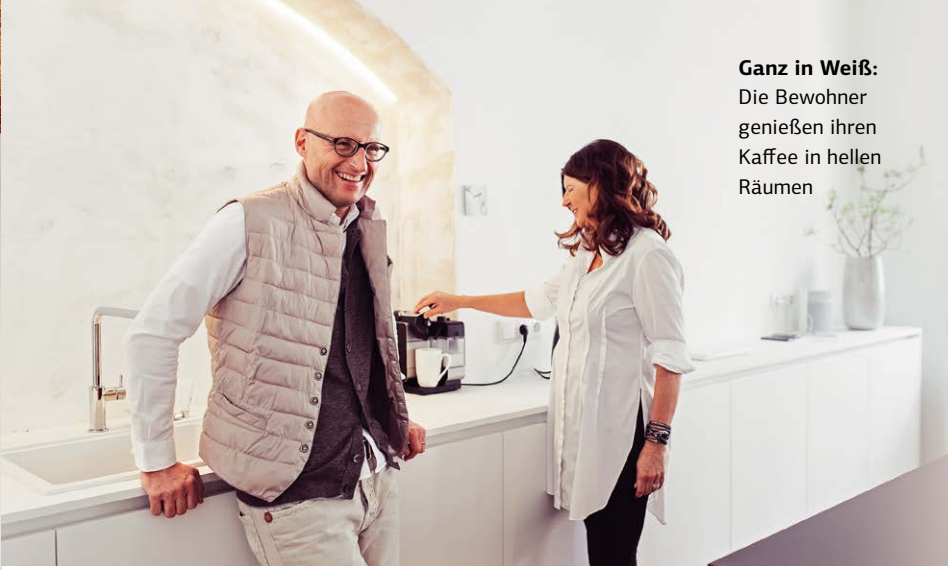
Grande Cuisine: Die Wohnküche nimmt die ganze Hausbreite ein

ist er offen und erlaubt Durchblick. Meist sind aber Schränke darin versteckt. Wo genau, bleibt ein Geheimnis, denn es gibt keine Griffe. Man muss ausprobieren und drücken, dann springt die Tür auf.

Die Wand zum Hof ist großflächig durchbrochen. Tageslicht dringt durch das recht tiefe Haus in Flur und Treppenraum. Oberlichter im Dach tun ein Übriges, um das Innere mit Licht zu fluten – was für ein Kontrast zu vorher!

Raumvielfalt und Leichtigkeit entstehen auch dadurch, dass das Obergeschoss keinen einheitlichen Boden hat, sondern die Wohnräume um eine halbe Etage versetzt sind. So führt der erste Treppenabsatz ins Arbeitszimmer, acht Stufen höher liegt die Wohnküche. Sie war zuvor ebenfalls in

Heiteres Quartett: Familie Müller mit Hund im Treppenhaus



Ganz in Weiß: Die Bewohner genießen ihren Kaffee in hellen Räumen

Boden in Holz: Sachlichkeit und Naturnähe sind vereint. Mensch und Tier fühlen sich wohl

PROJEKTÜBERBLICK

Projekt: Altstadthaus zum Wohnen und Arbeiten

Lage: Obere Bachgasse 14, Weiden (Oberpfalz)

Baujahr: vermutlich 15. oder 16. Jahrhundert

Bauherren: Iris und Christian Müller, Weiden

Architekten: Karlheinz Beer Architekt, Weiden

Fläche: 164 m² Grundstück, 230 m² Wohnfläche

Gesamtkosten/m²: 1.590 €

Qualitäten für die Bewohner: Stimmungsvolle, vielfältige und gut nutzbare Wohn- und Arbeitsräume in zentraler Lage

Qualitäten für die Gesellschaft: Stärkung der Altstadt, Aufwertung des Stadtbildes

Energiesparen: Haustechnik komplett erneuert, Gas-Brennwertkessel

KfW-Förderung: Programm 151 Energieeffizient Sanieren

KfW-Standard: KfW Effizienzhaus Denkmal

KfW-Denkmal EffizienzHaus

Kammern unterteilt. Jetzt erstreckt sie sich über die gesamte Hausbreite und strahlt Würde und Gemütlichkeit aus. Sie ist eindeutig der Mittelpunkt des Hauses, in dem schon ausgiebig „gefeiert und debattiert“ wurde, wie die Hausherrin erzählt.

Wo früher eine Gipskartondecke hing, sieht man nun wieder die mächtigen Querbalken, die den ganzen Raum überspannen. Unterm hohen Luftraum steht der schwarze Küchenblock frei im Raum, daneben eine lange Tafel. „Beim Kochen ist keiner mehr allein“, schwärmt Iris Müller.

Heiligenschein hinter dem Bürostuhl

Noch eine halbe Treppe höher liegt der Wohnraum, mit neuem Balkon und einer Sitznische zum Hinausschauen. Wie vielerorts im Haus kontrastiert honiggelbes Holz, meist Eiche, mit dem Weiß der Wände. Unterm Dach liegen die Schlafzimmer; hier hat auch Müllers erwachsener Sohn seinen Raum. Seit der alte Dachboden entfernt ist, weitet sich das neu errichtete Dach wie ein Zelt. Eine besondere Wirkung entfaltet es im Bad, das von zwei Oberlichtern im schrägen Dach erhellt ist.

Während die Fenster zum Hof neu und dreifach verglast sind, wurden die alten Doppelfenster zur Gasse hinaus aufgearbeitet. Der Architekt hielt es nicht nur gestalterisch, sondern auch ökologisch für geboten, so viel wie möglich von der Geschichte des Hauses zu erhalten. So hat er an vielen Stellen die Seitenwände in den Räumen freigelegt und das buckelige Mauerwerk aus Oberpfälzer Granit sichtbar gemacht – mal weiß geschlämmt, mal neu verfugt. Im Büro im Erdgeschoss, wo Iris Müller als Coach arbeitet, prangt ein alter Ziegelbogen hinter ihrem Stuhl, fast wie ein Heiligenschein. Dieser barrierefreie Raum ließe sich samt seinen Nebengelassen auch als Einliegerwohnung nutzen. Darunter liegt der Keller mit zwei Gewölben, der original erhalten blieb.

Die Fassade des Hauses ist heute beige und kalkverputzt. Zum Hof sorgt eine neue Außendämmung für guten Wärmeschutz. Die komplette Haustechnik wurde erneuert; eine Gastherme heizt das Haus. Auf eine Lüftungsanlage verzichtete man auch aus gestalterischen Gründen. Die Offenheit des Hauses lässt die Luft gut zirkulieren.

3. PREIS NEUBAU 3.000 €

ÜppigerFreiraum: Die zentrale Wiese zieht im Sommer die Bewohner an.

Freude in der Luft: Bewohner wie Betreuer schätzen das Ambiente

Gemischte Quadrate: Zwei Dächer und ein Sonnenschirm in der Aufsicht

Gebaute Lebenshilfe

Eine Wohnstätte in Berlin bietet 40 Behinderten ein angenehmes, anregendes Leben – mit guter Gestaltung, durchdachter Ausstattung und einem vielfältigen Gartenraum

Dirk Munsonius, 45, hat jetzt endlich ein Zimmer mit ausreichend Platz für seine kleine Modellbahn, für ein Regal mit Waggon-Modellen und – passenderweise – mit Blick auf eine echte ICE-Strecke, wo die Züge hinter einer halbhohen Schallschutzwand leise vorbeirauschen. Munsonius kann alle Zugtypen aufzählen, sitzt gern auf dem nahe gelegenen Regionalbahnhof und beschwert sich laut, wenn eine Bahn mal Verspätung hat. Doch bald kehrt er zurück ins Heim und freut sich über seine neue Umgebung: „Das Haus ist so schön gebaut."

Munsonius ist einer von 40 Menschen, die in der Wohnstätte Brauerstraße der Lebenshilfe gGmbH Berlin eingezogen sind. Die meisten sind geistig oder mehrfach behindert. In der Brauerstraße können diese Menschen ein würdiges, im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbstständiges und anregendes Leben führen – in einem freundlichen und lichten Ensemble aus zwei Häusern im Grünen, aber nahe dem Stadtteilzentrum rund um den Kranoldplatz. Gruppen von vier bis sechs Bewohnern haben jeweils Einzelzimmer mit privaten Bädern und einen gemütlichen Gemeinschaftsraum mit Küche. Betreuer sind rund um die Uhr im Haus und – wenn nötig – direkt in den Gruppen präsent.

„Für die Bewohner und Betreuer ist das Haus eine riesige Verbesserung", freut sich Ines Schrage, Projektleiterin bei der Lebenshilfe. „Früher lebten sie in einer maroden, für unsere Zwecke ziemlich sanierungsbedürftigen alten Villa. Jetzt genießen hier alle ein echtes Wohlfühl-Ambiente." Luxus? Nein, eine Selbstverständlichkeit: „Nicht wenige unserer Bewohner werden einen großen Teil ihres Lebens in dieser Wohnstätte verbringen. Darum ist eine architektonische und gestalterische Qualität von besonderem Wert."

Dafür sorgte als Sieger eines Wettbewerbs das Berliner Architekturbüro „urbane prozesse". „Es war manchmal ziemlich knifflig. Wir wollten einerseits Raum für möglichst viele Menschen schaffen, an-

Zimmer mit Aussicht: Dirk Munsonius fühlt sich hier wohl

Hubwanne: Komfort für die Körperpflege

Wohnraum: Privatsphäre in der Gruppenwohnung

dererseits aber den lockeren, großzügigen Vorstadtcharakter der Umgebung bewahren“, sagt der Büro-Mitinhaber Daniel Dickmann. Das schafften die Architekten mit zwei Gebäuden, die frei, aber nahe beieinander auf einer Rasenfläche stehen und die so geschickt gegliedert sind, dass nirgendwo das Gefühl von Enge entsteht. Dazu tragen auch die hellen Fassadenklinker bei, die nicht nur hochwertig aussehen und pflegeleicht sind, sondern sich auch beim Berühren angenehm anfühlen.

Das Bauamt zeigte sich großzügig

Zum Gelingen habe auch das Bauamt beigetragen, lobt Dickmann: „Es hat die Grenzen des Erlaubten ziemlich großzügig ausgelegt.“ Und Wohnstättenleiter Dirk Wiesner hat etwas erlebt, das bei solchen Einrichtungen keineswegs selbstverständlich ist: „Die Nachbarn haben das Vorhaben begrüßt. Sie tolerieren, dass unsere Bewohner auch mal etwas lauter sind. Eine Dame von nebenan hat mir neulich sogar erzählt, dass sie immer mal wieder nette Gespräche mit Bewohnern über den Zaun führt.“

Mit geschickt geplanten Grundrissen haben es die Architekten geschafft, dass alle Bewohner Bäder mit Tageslicht haben. Es fällt durch kleine Fenster mit Lochblechen, durch die Aus-, aber kaum Einblick möglich ist. Jedes Zimmer hat eine bodentief verglaste Außentür – vom Erdgeschoss führt sie direkt in den Garten, in den oberen Etagen ist sie durch ein Gitter gesichert. Für Balkone war nach den Bauvorschriften zu wenig Freiraum zwischen den Häusern und zu den Nachbarn.

Die Fläche zwischen den Häusern ist kein Verlegenheits-Rasen, sondern eine einladende Freifläche, auf der Bewohner und Betreuer Fußball spielen, in einem Strandkorb sitzen, grillen und in Hochbeeten Erdbeeren oder Kürbisse ziehen. Apfelbäume laden im Herbst zur Ernte ein. Und auch Rollstuhl-Benutzer können sich auf Wegen und Plätzen frei bewegen.

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Wohnstätte und inklusives Wohnen für geistig und mehrfach Behinderte

Lage: Brauerstr. 2–3, Berlin-Lichterfelde

Baujahr: 2016

Bauherren: Lebenshilfe gGmbH Berlin

Architekten: büro urbane prozesse, Berlin

Fläche Grundstück: 3.136 m²

Gruppenwohnungen: 8, Bewohner 40

Baukosten/m²: 1.100 € (KG 300, 400)

Qualitäten für die Bewohner: Großzügiges Gemeinschaftshaus für Behinderte in der Berliner Vorstadt

Qualitäten für die Gesellschaft: Ansehnliche, den grünen Villenvorort bereichernde moderne Architektur

Energiesparen: Blockheizkraftwerk, hoher Dämmstandard

Barrierefreiheit: Freiraum, Wohnhäuser, Zimmer und Bäder barrierefrei

KfW-Förderung: Programm 153 Energieeffizient Bauen
KfW-Förderung: Effizienzhaus 70 (Neubau)

KfW-70 EffizienzHaus

Energiesparen: So hilft die KfW

Die Förderbank bietet günstige Kredite und Zuschüsse für Neubauten und Sanierungen – und nicht zuletzt für kundige Beratung

Klimaschutz und das Sparen von Ressourcen sind zentrale Aufgaben unserer Gegenwart – und Energiesparen ist das beste Mittel dazu. Wer das am bestehenden oder am neu zu schaffenden Haus realisieren will, kann auf gleich neun Förderprodukte der KfW zugreifen in Form von zinsgünstigen Krediten, Zuschüssen oder ihrer Kombination.

Günstige Kredite gibt es für energieeffiziente Neubauten (Förderprodukt 153) und Sanierungen (151). Die KfW finanziert bis zu 100.000 Euro pro Haus oder Wohnung. Wer für besonders hohe Effizienz sorgt, bekommt zudem per Tilgungszuschuss einen Teil seiner Schulden erlassen. Die Alternative: Wer Eigenmittel für eine energetische Sanierung einsetzt, kann zusätzlich einen Zuschuss von bis zu 30.000 Euro erhalten – je nach Umfang der Arbeiten und nach erreichter Effizienzklasse (Förderprodukt 430).

Energieeffizientes Bauen und Sanieren verlangt Know-how und Erfahrung. Darum unterstützt die KfW im Produkt 431 die Planung und Baubegleitung durch überprüfte und gelistete Experten. Für Sanierungen, die den Effizienzhaus-Standard anstreben, ist die Begleitung durch einen solchen Experten sogar Pflicht.

Weitere Kreditprogramme sehen Hilfen für erneuerbare Energien im und am Haus (270), speziell für das Heizen mit ihnen (167), für Solarenergie-Speicher (275) und den Einbau von Brennstoffzellen (433) vor. Sie lassen sich mit anderen Förderungen kombinieren, etwa für Eigentumserwerb, Barrierearmut und Einbruchschutz (siehe Seite 31).

DER WEG ZUR KFW-FÖRDERUNG

Die Förderungen können mit anderen Angeboten der KfW kombiniert werden – etwa zum Eigentumserwerb oder zum altersgerechten Umbauen (siehe Seite 31). Wichtig bei allen Förderungen: Sie müssen beantragt werden, bevor Bau bzw. Sanierung begonnen haben oder die Effizienz-Immobilie gekauft ist. Und den Antrag für einen Kredit stellt man nicht bei der KfW direkt, sondern bei einer Bank vor Ort – auch dann, wenn man bei dieser keinen weiteren Kredit aufnimmt. Zuschüsse werden direkt bei der KfW im Zuschussportal beantragt.

FÖRDERUNGEN IM ÜBERBLICK

Energieeffizienz im Neubau (153)
Kredit bis 100.000 €, mit Tilgungszuschuss

Energieeffizient Sanieren Effizienzhaus (151)
Kredit bis 100.000 €, mit Tilgungszuschuss

Energieeffizient Sanieren im Bestand (430)
Zuschuss bis 30.000 €, mit Tilgungszuschuss

Baubegleitung durch Experten (431)
Zuschuss bis 50 % des Honorars bzw. 4.000 €

Heizung auf erneuerbare Energien umstellen (167)
Kredit bis 50.000 €

Erneuerbare Energien (270)
Kredit

Erneuerbare Energien – Speicher (275)
Kredit

Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Brennstoffzelle (433)
Zuschuss bis 28.000 €

Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen (152)
Kredit bis 50.000 € mit Tilgungszuschuss

Impressum
Herausgeber
KfW Bankengruppe,
Kommunikation,
Palmengartenstraße 5–9,
60325 Frankfurt
Verantwortlich
Alia Begisheva (V.i.S.d.P.)
Verlag
Axel Springer SE,
Corporate Solutions,
Axel-Springer-Straße 65,
10888 Berlin,
Tel.: +49 30 2591 74539,
Website: www.as-corporate-solutions.de
Geschäftlsleitung
Corporate Solutions
Frank Parlow, Lutz Thalmann
Objektmanagment
Katrin Charlot Meyer
Redaktion Roland Stimpel
Autoren
Christoph Gunßer, Hans-Helmut Kohl, Roland Stimpel
Art Department
Constantin Eberle (Leitung),
Deborah Hübsch (Art Direktion)
Bildredaktion
Sebastian Müller
Fotos Preisträger
Claus Morgenstern, Hans-Helmut Kohl, Christian Otten
Lektorat
Matthias Sommer, Reiner Klähn
Herstellung
Tanja Quiel
Druck
Firmengruppe Appl
Auflage
182.000 Exemplare

Bildnachweise
Cover: Claus Morgenstern; **Inhalt:** Susanne Schmidt-Dominé (2), Claus Morgenstern (6), KfW Bankengruppe/Hans-Helmut Kohl, Störmer Murphy and Partners GbR, KfW/Historisches Konzernarchiv; **S. 4–5:** Joko/action press, Stefan Müller-Naumann, Störmer Murphy and Partners GbR, Christian Kielmann, Henning Schacht;
S. 6–10: Claus Morgenstern (12);
S. 11: Susanne Schmidt-Dominé;
S. 12–15: Claus Morgenstern (7);
S. 16-19: Claus Morgenstern (8);
S. 20-23: Claus Morgenstern (8);
S. 24-26: Claus Morgenstern (6);
S. 28-30: Claus Morgenstern (5);
S. 31: KfW; **S. 32-34:** Claus Morgenstern (8); **S. 35:** Jan Zappner/KfW;
S. 36-37: Christian Otten, KfW Bankengruppe/Hans-Helmut Kohl (2);
S. 38–39: KfW/Historisches Konzernarchiv/Walter Hoffmann, KfW/Historisches Konzernarchiv/VS65, KfW/Historisches Konzernarchiv, akg-images/Picture-Alliance, imago/serienlicht, imageBROKER RF/GettyImages, imago/Westend61, KfW Bankengruppe/Alexander Kempf, porcorex/GettyImages, Westend61/GettyImages, photographicss/Fotolia, KfW Bankengruppe/Klaus Veigel, Lena Burmann/KfW Bankengruppe, KfW/PR, BJI/BLue Jean Images/GettyImages

3.
PREIS BESTAND
3.000 €

Barock und Balkon: Das Denkmalamt erlaubte luftige Freisitze

Weiß-gelber Traum: Das stattliche Amtshaus dominiert den Ortskern

Juwel für Jettenbach

Ein barockes Amtshaus in Bayern erstrahlt in alt-neuem Glanz – und ist das Startprojekt für die Neubelebung des ganzen Orts

Haus mit vier Wohnungen und Friseursalon in zentraler Dorflage: Das klingt erst mal nicht sehr aufregend. Es ist aber spannend, wenn das Haus mehr als 250 Jahre alt ist und wenn ein experimentierfreudiger Designer, eine Pastorenfamilie mit Baby und eine Jungmänner-Wohngemeinschaft hinter derselben historischen Hülle extrem unterschiedliche individuelle Wohnideen realisieren. Und wenn das Haus ebenso wie ein Großteil des Dorfes einer Adelssippe mit 900-jähriger Geschichte gehört, für die das Haus Test- und Pilotprojekt für die anstehende Sanierung eines ganzen Schlossbergs ist – einschließlich Herrensitz, Kirche, Brauerei, Wohn- und Pavillonbauten.

Der Barockbau im Inntal eine Stunde östlich von München diente den darüber im Schloss residierenden Grafen als Amtshaus. Hier arbeiteten und wohnten die Verwalter ihres örtlichen Besitzes, von Feldern, Wäldern, Wiesen, Brauereien, Mühlen und mehr. Doch nach und nach verlor der Bau seine Funktion. Im Erdgeschoss zogen Post, Sparkasse, Polizei und Töpferei ein und wieder aus. Darüber mochte in Wohnräumen mit dem Standard des 18. Jahrhunderts am Ende niemand mehr leben.

Der Eigentümer Ignaz Graf zu Toerring-Jettenbach engagierte den Architekten Josef Anglhuber aus dem nahen Kraiburg, einen leidenschaftlichen Denkmal-Spezialisten. Fünf Jahre dauerte der ganze Prozess von der ersten Bestandsaufnahme über bauhistorische Untersuchungen, Abstimmungen mit Denkmalschutz- und Bauamt und Handwerksbetrieben. Anglhuber: „Da habe ich für jede Aufgabe den Besten engagiert, der zu finden war“ – unterschiedliche Tischler, Zimmerleute und Holzrestauratoren für Türen, Fenster, Treppen und den Dachstuhl.

Friseur, Designer, Pastor und WG

Graf Toerring sagt offenherzig: „Es war anfangs nicht klar, ob und zu welchen Mieten sich die Wohnungen im Haus vermieten lassen würden.“ Jettenbach hat 700 Einwohner, keinen Lebensmittelladen und keine Schule. Aber das Amtshaus fand rasch Mieter, die sich in den schmucken Altbau verguckten.

Unten zog der Friseur Christian Gerstner wieder ein, der schon vorher hier gearbeitet hatte. Sein feiner, kleiner Salon in drei Barockräumen dürfte zu den feinsten Dorfcoiffeur-Studios im ganzen Land gehören. Gegenüber im Erdgeschoss nahm der Werbedesigner

Ländliches Loft: viel Raum für die Wohngemeinschaft unterm Dach

Der Friseur: das feinste Studio im ganzen Land

Leitprojekt: Graf Toerring und Architekt Anglhuber

Manuel Reber die Zwei-Zimmer-Parterre-Wohnung und richtete sie in einer mutigen Kombination aus antiquarisch-modern, exotisch-gediegen und cool-gemütlich ein. Sein Bad passte der Architekt Anglhuber im Hohlraum unter der Treppe ein, die in die oberen Etagen führt. Auch eine kleine Terrasse vor der gemeinschaftlichen Wiese am Haus erfreut den Designer.

Ganz anders sieht es eine Etage höher bei der jungen Pastorenfamilie Berger aus: Sie hat sich einen Wohntraum in Weiß und sanften Pastelltönen verwirklicht, mit wenigen eigenen Möbeln, sodass die historischen Räume ihre freundlich-bergende Wirkung besonders stark entfalten. Fast punktgenau zum Einzug – genau eine Woche vorher – kam ihre Tochter Sophia Grace auf die Welt.

Guter Start am erneuerten Ort

Im gleichen Denkmal, doch in wieder ganz anderer Atmosphäre lebt die Wohngemeinschaft aus zwei jungen Physiotherapeuten und einem Schlosser oben im Dach. Ihre 200-Quadratmeter-Wohnung ist ein riesiges Altbauloft mit sehr viel Freifläche, zwei Küchenzeilen, Sitzecke mit 65-Zoll-Bildschirm, schwarzer Schäferhündin sowie drei Terrarien mit Kornnattern und einer afrikanischen Eierschlange (ungiftig). „Zuerst habe ich es allein besichtigt“, erzählt der Schlosser Alois Ertl. „Dafür war es zu groß, aber ich wollte unbedingt rein und habe noch zwei Freunde dazugebracht.“

Architekt Anglhuber hat hier raffinierte Lichteffekte erzielt: Helligkeit kommt durch vorhandene und nach altem Vorbild rekonstruierte Gauben. Oberlichter bringen indirekt Sonnenschein in den großen Raum; nachts schimmern hier LEDs.

Graf Toerring ist entzückt vom architektonischen wie wirtschaftlichen Erfolg, der sich bei der Vermietung rasch zeigte. „Jetzt werden wir nach und nach den Schlossberg anpacken. Das Amtshaus ist das gelungene Startprojekt für die Erneuerung des ganzen Orts.“

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Wohnen und Gewerbe im ehemaligen Amtshaus eines bayerischen Dorfes

Lage: Grünthaler Str.1, Jettenbach

Baujahr: ca. 1750/2017

Bauherr: Ignaz Graf zu Toerring-Jettenbach

Architekt: Josef Anglhuber, aris architekten

Fläche Grundstück: 2.151m²

Wohnungen: 4

Baukosten/m²: ca. 1.800 € (Kostengruppe 300, 400)

Qualitäten für die Bewohner: Individuelles Wohnen in dörflich-barockem Ambiente

Qualitäten für die Gesellschaft: Wiederbelebung eines Denkmals im Ortskern

Energiesparen: Eigenes Wasserkraftwerk, autarke CO_2-neutrale Energieversorgung

PKfW-Förderung: Programm 151 Energieeffizient Sanieren
KfW-Standard: KfW-Effizienzhaus Denkmal

KfW-Denkmal EffizienzHaus

Kauf, Komfort und Sicherheit: KfW-Hilfen

Die Förderbank unterstützt Sie beim Erwerb, beim Bau und beim Umbau, der Wohnkomfort und Sicherheit steigert

Haus, Wohnung oder Genossenschaftsanteile kaufen

Wohneigentum ist der wichtigste Grundstein zur Vermögensbildung – aber fast immer ist zum Erwerb ein Kredit nötig. Käufern von Häusern und Wohnungen, die selbst dort einziehen, gibt die KfW bis zu 50.000 Euro zu günstigen Konditionen. Besonders hilfreich: Direkt nach dem Einzug, wenn das Geld meist besonders knapp ist, muss ein bis drei Jahre lang nicht getilgt werden. In dieser Zeit fallen nur bescheidene Zinsen an. Bei einem 50.000-Euro-Darlehen waren das zuletzt (Stand Ende Februar) 45,83 Euro im Monat. Wer die Immobilie individuell kauft und selbst einzieht, erhält das Darlehen im Förderprodukt 124 und kann es mit anderen KfW-Hilfen kombinieren – ob für Energiesparen (Seite 27) oder Wohnkomfort (diese Seite). Das Produkt 134 gewährt gleich hohe Hilfen, um Anteile von Genossenschaften zu finanzieren und bei ihnen einzuziehen. Dort ist man Mieter und nicht privater Eigentümer, genießt aber Mitbestimmung sowie Schutz vor Eigenbedarf und Spekulation.

Altersgerecht und einbruchsicher

Wohnungen mit weniger oder keinen Barrieren braucht das Land: für die wachsende Zahl Hochbetagter, aber auch für Familien mit kleinen Kindern, für Behinderte oder für zeitweise Kranke und Verletzte. Gefördert werden zum Beispiel leichtere Zugänge zum Haus, breitere und schwellenlose Türen, seniorengerechte Bäder sowie Fenster und Türen, die elektronisch zu öffnen sind. Ein zweites wichtiges Umbau-Feld ist die Einbruchsicherheit. Hier eignen sich festere Türen und Fenster, Riegel, Rollläden und Gitter oder Signal- und Kommunikationsanlagen – Technik, die das Eindringen ins Haus erschwert und die Überwachung verbessert. Wer für sich selbst Barrieren abbauen oder Hindernisse für Kriminelle verstärken will, kann entweder Kredite bis 50.000 Euro im Förderprodukt 159 erhalten oder Zuschüsse in den Produkten 455 B und E. Sie werden übrigens unabhängig vom Alter gewährt.

FÖRDERUNG IM ÜBERBLICK

Kauf von selbst genutztem Wohneigentum (124)
Kredit bis 50.000 €

Kauf von Genossenschaftsanteilen, um selbst dort einzuziehen (134)
Kredit bis 50.000 €

Barrieren beseitigen, Einbruchschutz erhöhen (159)
Kredit bis 50.000 €

Barrieren beseitigen (455 B)
Zuschuss bis 6.250 €

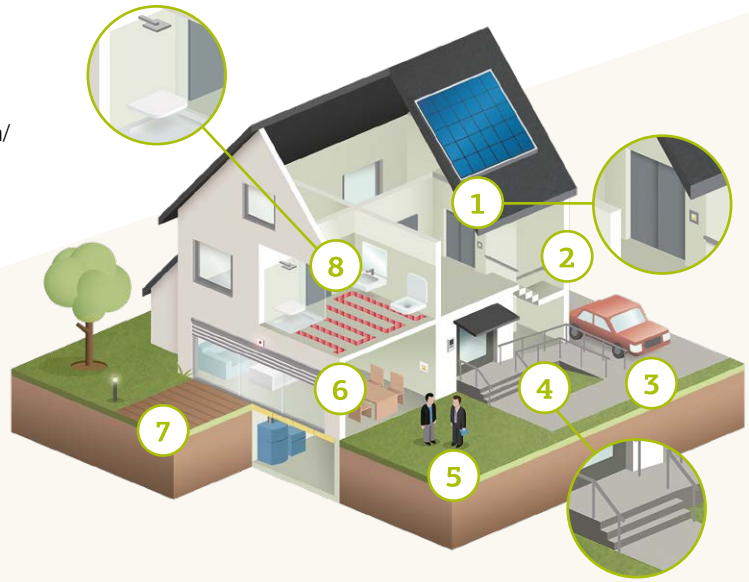
Einbruchschutz verbessern (455 E)
Zuschuss bis 1.600 €

KURZINFO

Mehr zum Thema auf S. 27 im Kasten **„Der Weg zur KfW-Förderung“**

Maßnahmen zur Barrierefreiheit und zum Benutzungskomfort

1. Bedienelemente und Hilfssysteme
2. Überwindung von Treppen und Stufen
3. Wege und Stellplätze
4. Eingangsbereich und Wohnungszugang
5. Beratung durch Experten/ Sachverständige
6. Anpassung der Raumgeometrie
7. Balkone, Loggien und Terrassen
8. Umbau des Bades



Mehr Info: www.kfw.de/barrierereduzierung

SONDER-PREIS
JURY
5.000 €

Lichtblick im Schwarzwald

Ein Paar bewahrte mit viel Geschick und Herzblut einen mehr als 400 Jahre alten Schwarzwaldhof – und machte ihn zum modernen Effizienzhaus

Rauer Stein: In der Rauchküche ist Schwarzwald-Granit verlegt

Glückliche Familie: viel Zeit auf dem Hof

Historischer Herd: Die Bauherren bewahren das Alte

Glänzende Kacheln: Der Ofen in der Stube wärmt Mensch und Tier

Eigentlich wünschten sich die Stuttgarter Architekten Anja Kluge und Ingolf Gössel nur eine kleine Hütte im Schwarzwald als Ausgangspunkt für Touren. „Dann aber haben wir diese Höfe gesehen und gemerkt, was für schlaue Ideen darin stecken“, berichtet Gössel. Auf einmal wollten sie „nacherleben, wie sich das Leben darin anfühlt“ und vor allem: „Welchen Spagat muss man machen, um darin heutige Komfortbedingungen zu erreichen?“

Der Schwarzwaldhof gilt als gefährdeter Bautyp: Zählte man um 1900 noch 5.000 Exemplare der mächtigen Höfe, so stehen heute nur noch 2.500, von denen längst nicht mehr alle bewirtschaftet werden. Doch das wünschte die Gemeinde Schönwald, als sie 2012 den imposanten Kienzlerhansenhof verkaufen wollte. Er liegt in einem Hochtal fast 1.000 Meter über dem Meeresspiegel.

Kluge und Gössel bekamen den Zuschlag für ihr Konzept, das einen „Familienhof“ mit (EU-geförderter) Mutterkuh- und Schafhaltung auf viel Platz verbindet. Mithilfe von Freunden, Eltern und Geschwistern wollen sie den Hof ganzjährig betreiben – auch wenn sie selbst häufig in Stuttgart sind. Inzwischen wurde ihr Sohn geboren, und sie verbringen tatsächlich viel Zeit auf dem Hof.

Ein Kosmos an Möglichkeiten

Zunächst erkundeten sie jedoch, was sie da vor sich hatten. Drei Bauforscher und fähige Handwerker halfen ihnen, den 1591 erbauten Hof zu verstehen und fachgerecht anzupacken. Sie sehen sich seither „in einer langen Kette von Menschen“, die den Hof pflegten und weiterentwickelten. Vom Felskeller bis zum Ahnenstängle auf dem First sind sie mit diesem „Kosmos“ (Anja Kluge) vertraut. Das Erstaunliche dabei: „Das Ganze hat ein menschliches Maß, sodass wir uns nie verloren vorkommen.“

Das 1.000 Quadratmeter große Dach deckten sie neu mit handgespaltenen Schindeln – es scheint von ferne mit der Landschaft zu verschmelzen. Darunter tilgten sie einige entstellende Umbauten der letzten Jahrzehnte: Manches Fenster wurde wieder geschlossen, die Rauchküche, in der auf offenem Feuer gekocht wurde, ist wieder zweigeschossig. Zwischenzeitlich eingefügte moderne Materialien wichen alten Lehmwänden und einem wunderbar geschmeidigen Dung-Estrich in den Bädern. Auf Fliesen und Einbaumöbel verzichteten die Architekten.

Wo es ohnehin Störungen gab, öffneten die beiden aber auch spannende Durchblicke, die das Haus neu erlebbar machen. Die Milchküche wurde zu einer Sauna, der Heizraum zur Technikzentrale. Die über 400 Jahre alte Konstruktion erlaubt vielerlei Gebrauch - wenn auch so mancher „Demutsbalken“ zwischendurch zum Bücken zwingt.

Dezente indirekte Beleuchtung setzt Spuren und Patina an den Oberflächen in Szene. Die Stelle, wo der Bauer immer sein Beil

PROJEKT IM ÜBERBLICK

Projekt: Kienzlerhansenhof

Lage: Oberort 5, Schönwald im Schwarzwald

Baujahr: 1591/2016

Bauherren: Anja Kluge, Ingolf Gössel

Architekten: Gössel Kluge Freie Architekten, Stuttgart

Energieberater: Heinze Energieberatung, Stuttgart

Fläche: 10.000 m² Grundstück, 587 m² Wohnfläche

Gesamtkosten/m²: 1.286 €

Qualitäten für die Bewohner: Traditionelle Wohnkultur mit modernen Standards; multifunktionales und naturnahes Mehrgenerationenhaus

Qualitäten für die Gesellschaft: Erhalt der regionstypischen Baukultur und eines Lernobjekts für traditionelle Nachhaltigkeit

Energiesparen: vorbildliche Umsetzung von Energieeffiziezmaßnahmen in einem denkmalgeschützte Gebäude; fast maximale Nutzung von erneuerbarer Energie, insbesondere durch Wärmepumpe mit Photovoltaik- und Speicherbatterieunterstützung. Smart-Home-Technologie und LED-Beleuchtung

KfW-Förderung: Energieeffizient Sanieren (Programm 152), Altersgerecht Umbauen (159), KfW-Wohneigentumsprogramm (124)

EIN SONDERPREIS FÜR SCHWARZWALDHÖFE

Kompakte Schwarzwaldhöfe mit steilem Dach prägen noch heute Deutschlands höchstes Mittelgebirge mit seinem rauen Klima. In ihnen sind Wohnräume, Ställe und Scheunen vereint. Die ältesten heute noch bewirtschafteten Höfe sind über 400 Jahre alt. Doch nicht wenige werden radikal verändert, da die Wohnräume meist niedrig und dunkel sind und Landwirte rationelle Bauten wollen.

Baden: Die Wanne ist modisch, das Ambiente umso rustikaler

Futtern: Die Kühe lieben frisches Heu. Rechts ein Schwarzwald-Bollenhut

im Balken „geparkt“ hat, ist im Flur gut zu erkennen. Die Kammern der Knechte blieben eng und schummerig, sind aber, behutsam gedämmt, als Gast- und Kinderzimmer nutzbar. Der Brunnen vorm Haus wird wieder als „Kühlschrank“ benutzt; das Backhaus soll neu erstehen. So steckt das Haus voller Geschichten, ohne als Museum zu verstauben.

Viehwirtschaft und Architektur

Dank einer 130 Meter tiefen Erdsondenbohrung, die 21 Grad warmes Wasser zutage fördert, ist der Hof weitgehend energieautark. Mit einer Vorlauftemperatur von 31 Grad bringt eine solar betriebene Wärmepumpe das Haus selbsttätig auf behagliche Temperaturen. Zwei neue Kachelgrundöfen decken nur den Spitzenbedarf und steigern die Gemütlichkeit in den Stuben.

Holzwerkstoffe ertüchtigten behutsam Wände und Dach, alte Verbindungen und Verkleidungen wurden aufgearbeitet und repariert, sodass der jährliche Energiebedarf mit 47 kWh/m² dem eines mittleren Effizienzhauses entspricht. Dabei ist Gössel überzeugt: „Das Raumklima ist besser als in vielen Neubauten.“

Anders als geplant richten die beiden jetzt im Hof auch ein Architekturbüro ein. Auch die Viehwirtschaft gedeiht: Im Frühjahr wurden wieder Kälber und Lämmer geboren.

„Mit speziellem Charakter“

Professor Hans Kollhoff, Jury-Vorsitzender des KfW Awards, über feinfühlige Bauherren und den Wert individueller Lösungen

Im Neubau haben zwei Projekte von sozialen Trägern gewonnen und eines von einem Privatbauherrn. Ist das Zufall?
Hohe Qualität und Innovationen kommen nur zustande, wenn Bauherren sich für das Projekt und den Ort besonders engagieren, sich in ihn einfühlen und auch einmal etwas wagen. Das ist von privaten und sozial engagierten Bauherren eher zu erwarten als von anonymeren Projektgesellschaften und Fonds.

Und im Bestand?
Da findet man oft Häuser mit speziellem Charakter vor. Um diesen zu erkennen und wo nötig wieder herauszuarbeiten, muss man sich sehr auf das Haus einlassen, genau hinsehen und sich auch Zeit nehmen. Das sind natürlich Eigenschaften, die am ehesten individuelle Bauherren haben. Sie identifizieren sich auch besonders stark mit dem Ort und der Region.

Welche besondere Qualität hat das Siegerprojekt auf dem Kölner Klostergelände?
Es hat ein ganzes Bündel von Qualitäten. Der Baubestand ist sensibel dem neuen Gebrauch angepasst. Der Neubau daneben wirkt zwar etwas streng und uniform, aber er nimmt sich gegenüber dem Kloster wohltuend zurück. Das Projekt verfolgt gleich mehrere soziale Zwecke. Es gibt den Bewohnern des Neubaus mit den Loggien private Freiräume, in denen sie sich ein wenig nach draußen präsentieren können. Es öffnet sich zum Quartier und hat auch eine städtebauliche Besonderheit, nämlich eine Abfolge von gleich vier unterschiedlichen Platzräumen, vom lebhaften Platz vorn an der Straße bis zum stillen ganz hinten.

Und der Träger des ersten Preises für Bestandsumbauten aus Pappenheim?
Das Haus ist sehr klein, das Innere wirkt geradezu minimalistisch einfach. Doch auf kleiner Fläche und mit wenigen äußeren Mitteln ist hier eine sehr gelungene Rauminszenierung gelungen. Ähnliches gilt für die Fassade. Sie wirkt reduziert und fast abstrakt, aber sie integriert sich trotzdem in den kleinstädtischen Kontext.

Was hat Ihnen bei den weiteren Preisträgern besonders gefallen?
Allen gemeinsam ist die Liebe zum Ort und zum Haus, das erfolgreiche Bemühen um ein ansehnliches Bild nach draußen und um gute, oft sehr individuelle Wohnverhältnisse drinnen. Das wieder hat jeder auf sehr eigenständige Art realisiert.

Braucht man vor allem das richtige Gefühl?
Das ist wichtig, aber man muss natürlich Fachverstand hinzuziehen. Da darf ich meinen eigenen Berufsstand erwähnen. In allen Projekten sind die Architekten nicht mit einer vorgefassten Idee, sondern erkennbar neugierig und offen an das Projekt gegangen. Sie haben viel Fantasie entwickelt, um die in der Aufgabenstellung latent schon verborgene beste Lösung für einen Ort oder ein Haus zu finden.

„Den Preisträgern gemeinsam ist die Liebe zu Ort und Haus.“

Prof. Hans Kollhoff,
Jury-Vorsitzender

DIE JURY: FACHVERSTAND FÜR DEN KFW AWARD

Prof. Hans Kollhoff, Architekt (Vorsitzender der Jury)

Dipl.-Ing. Christa Böhme, Deutsches Institut für Urbanistik

Anke Brummer-Kohler, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Jochen Dietrich, n-tv, Redaktionsleiter

Prof. Dr. Natalie Eßig, Hochschule München

Dipl.-Ing. Barbara Ettinger-Brinckmann, Bundesarchitektenkammer

Dipl.-Ing. Heiner Farwick, Bund Deutscher Architekten

Werner Genter, KfW, Neugeschäft Kreditservice

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Loeschcke, Hochschule Karlsruhe

Prof. Ulla Luther, Architektin und Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Verband Privater Bauherren e.V.

Alexander Rychter, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen

Prof. Ursula Steinhilber, Freie Architektin BDA

SONDER-PREIS AUSLAND

Grün und sozial: Der Neubau erfreut viele Menschen in Malaunay

Eigener Salat: Die Bewohner können nah am Haus selbst gärtnern

EIN HAUS MIT SEELE

Projekt: „Alizari" mit 31 Wohnungen wurde als Passivhaus mit Smart-Home-Elementen gebaut. Auf dem Dach produzieren Fotovoltaik-Platten Strom für die Bewohner. Im Keller steht eine Pellet-Heizung.

Finanzierer
Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) mit Sitz in Paris ist Frankreichs Hauptfinanzierer des sozialen Wohnungsbaus.

Bauträger
Habitat 76 baute 38.000 Wohneinheiten.

Eigener Concierge: Hausmeister Johann Poirel hält den Bau in Ordnung

„Die Spitze der Bewegung“

Den internationalen Sonderpreis gewann ein Gebäude für soziales Wohnen im Passivhaus-Standard in der Normandie, finanziert von der französischen Förderbank Caisse des Dépôts

Er ist die gute Seele des Hauses, der Mann für alle Fälle – und für die gute Laune auch. Johann Poirel, schwarzer Vollbart, breites Lächeln, braune Augen: Der Hausmeister des Sozialwohnungsblocks am Rand der 6.000-Einwohner-Gemeinde Malaunay in der Normandie ist ein angestellter Concierge, der in dem fünfstöckigen Gebäude nach dem Rechten sieht und dafür kostenlos sein Appartement bewohnt. Poirel soll auch den sozialen Zusammenhalt unter den Mietern anstoßen und unterstützen.

So wünscht es sich Habitat 76, mit 38.000 Wohneinheiten die größte normannische Sozialwohnungsgesellschaft. Sébastien Métayer, Abteilungsdirektor für die nachhaltige Entwicklung des Firmenvermögens, nennt als Motto des Projekts „Alizari“ zusammen und anders zu leben: „vivre ensemble et autrement“. Die Mieter teilen sich Waschküche und Trockenraum, Lese- und Spielzimmer, Fahrradschuppen, Bastelatelier, Kompostkiste und ein Elektroauto. Der Kompost stammt aus den kostenlosen Kleingärten, die Habitat 76 auf dem Terrain bereitstellt. Ein Gäste-Appartement ergänzt das Angebot für die Mieter in den 31 Sozialwohnungen.

Umweltschonend und smart

Die „ökologische Seite“ von Alizari ist Habitat 76 ebenso wichtig wie die soziale. Das Gebäude ist als Passivhaus nach dem französischen Standard zur Energieeinsparung und Minderung der CO_2-Emissionen (E+C-) klassifiziert, erfüllt aber auch die deutschen Regeln für dieses Prädikat. Fotovoltaik-Platten auf dem Dach produzieren doppelt so viel Strom, wie für den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen benötigt wird. Den Überschuss verkauft Habitat 76 an die Stromgesellschaft EDF und kann so die Umlagen für die Mieter senken. Das Gebäude ist mit 30 Zentimeter Polystyrol isoliert, die Fenster sind dreifach verglast. Im Keller steht eine Pellet-Heizung; über das aufwendige Lüftungssystem wird die Warmluft in die Appartements gepustet. Temperatur und Licht lassen sich per Fernbedienung einstellen: Alizari ist auch ein Smart Home. Judith Trochy zog als erste Mieterin im November 2016 ein. „Es ist ein bisschen teurer hier als in der alten Wohnung“, sagt sie, während sie im Garten ihre Salatpflänzchen vor den gefräßigen Enten aus dem vorbeifließenden Bach mit abgeschnittenen Plastikflaschen schützt. „Aber die Wohnung ist größer, heller und neuer.“

Öko-Kommune Malaunay

Habitat 76 betrieb hier, 15 Kilometer von der Metropole Rouen entfernt, schon seit mehreren Jahren eine Senioren-Residenz. Eine große Rasenfläche nebenan bot sich perfekt dafür an, „generationenübergreifendes Wohnen auch in Frankreich vorzuführen“, so Habitat-76-Direktor Métayer. Also wurde die Residenz renoviert und um einen freundlichen Aufenthaltsraum erweitert, in dem sich die 61 Bewohner nun mit den im Berufsleben stehenden Mietern des Nachbargebäudes treffen.

Es war der Bürgermeister von Malaunay, Guillaume Coutey, der den für Habitat 76 entscheidenden politischen Anstoß gab. Der Öko-Sozialdemokrat hatte seine Kommune regional und national für ihre Umweltpolitik bekannt gemacht. Die öffentlichen Gebäude von Malaunay rüstete er mit Fotovoltaik-Platten aus. Nun ruft die Glocke am Kirchturm mit Solarstromantrieb zur Messe am Sonntag.

Coutey, der auf Einladung der damaligen Umweltministerin Ségolène Royal seine Politik bei der UN-Umweltkonferenz COP21 vorstellen konnte, war aus Sicht der Habitat-76-Geschäftsführung der beste Partner.

Fünf Millionen Euro kostete Alizari, das zu 66 Prozent von der französischen Förderbank Caisse des Dépôts (CDC) gefördert wird. „Wir nutzen die Spareinlagen in Frankreich, um im sozialen Wohnungsbau stabile Finanzierungen für 40 oder mehr Jahre anzubieten. Der entsprechende Kreditbestand beträgt 160 Milliarden Euro“, erklärt Guillaume Gilquin, Leiter der Abteilung für Wirtschaftsstudien der Caisse des Dépôts/Fonds d‘épargne, das Geschäftsmodell.

Habitat 76 sei laut Métayer schon immer „so etwas wie die Spitze der Bewegung“ unter den Sozialbauträgern gewesen und wolle diese Stellung auch halten. „In Frankreich werden die Auflagen für die Nachhaltigkeit von Neubauprojekten in den kommenden Monaten verschärft.” Doch sein Unternehmen habe mit Alizari bereits bewiesen, „dass wir sie schon erfüllt haben“.

Alizari verdankt seinen ungewöhnlichen Namen übrigens der Textilindustrie, die im 18. und 19. Jahrhundert für den Wohlstand der ganzen Region sorgte. Er steht für eine Pflanze, deren Blüten gemahlen wurden und dabei jene naturrote Farbe erzeugten, die den Hosen der französischen Grenadiere ihre charakteristische Färbung verschafft.

Solche Anekdoten aus seiner Region erzählt Hausmeister Johann Poirel mit Begeisterung. Dass er in Alizari nicht der einzige zufriedene Mensch ist, zeigt sich für ihn daran, dass in den 18 Monaten seit dem Erstbezug erst ein Mieter wieder ausgezogen ist – weil dessen Lebensumstände sich verändert haben.

70 Jahre KfW

Vom zerbombten Nachkriegsdeutschland bis heute: Die Wohnbauförderung hat für die KfW hohe Priorität. In diesem Jahr feiert die größte deutsche Förderbank ein Jubiläum

1945

Der Krieg ist zu Ende. Doch Deutschland liegt in Trümmern. Ein Viertel der Wohnungen und mehr als ein Fünftel aller Betriebe sind zerstört.

1948

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau wird als Teil des Marshallplans gegründet, um den Wiederaufbau Deutschlands zu finanzieren.

1950

Jede zehnte Wohnung in Westdeutschland ist mit Mitteln der KfW finanziert.

1990

Die KfW knüpft an ihre Nachkriegserfahrung an und ruft das weltweit größte Förderprogramm ins Leben, um Wohnraum in den neuen Bundesländern zu modernisieren. Bis 2000 ist die Hälfte aller Wohnungen dort über die KfW saniert.

1996

Mit einem neuen Programm werden junge Familien beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt.

2015

Der Einbruchschutz wird förderfähig. Innerhalb der ersten zwei Jahre werden 120.000 Wohnungen über die KfW gegen Einbruch gesichert.

2017

Zum ersten Mal wird beim KfW Award Bauen ein internationales Projekt prämiert: „EcoCasa“ in Mexiko, das sozialverträgliches und umweltfreundliches Wohnen vereint.

Mehr als

4 Mio.

Wohnungen wurden seit 2006 von der KfW gefördert

2018

Bundesweite KfW-Kampagne „Weiterdenken“ stellt die KfW-Kunden in den Vordergrund – auch die Bauherren in Deutschland.

2009

Die KfW reagiert auf den demografischen Wandel und führt das Programm „Altersgerecht Umbauen“ ein.

„Wir übernehmen Verantwortung für künftige Generationen und fördern energieeffizientes und barrierefreies Wohnen.“

Dr. Günther Bräunig,
Vorstandsvorsitzender der KfW Bankengruppe

2006

Bund und KfW starten die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“. Daraus gingen die Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ hervor.

2003

Der KfW Award Bauen und Wohnen wird ins Leben gerufen, um Impulse für nachhaltiges privates Bauen zu geben und Trends aufzuzeigen.

70 Jahre Verantwortung

Weiterdenker schenken Häusern von gestern eine Energiebilanz von morgen.

Die KfW fördert energieeffizientes Sanieren. Im Auftrag der Bundesregierung unterstützt sie Menschen, die weiterdenken: mit den Förderprodukten Energieeffizientes Sanieren. Denn es lohnt sich, bei Fenstern, Dämmung, Heizung und Co. auf die Energie zu achten. Schließlich steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie, machen sich unabhängiger von steigenden Energiekosten und tun etwas für die Umwelt. Die KfW fördert Sie mit individuellen und flexiblen Finanzierungen. Weitere Informationen bei Ihrem Finanzierungspartner* oder unter **kfw.de/sanieren**

Bank aus Verantwortung

KFW

*Finanzierungspartner sind Geschäftsbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken und Direktbanken.