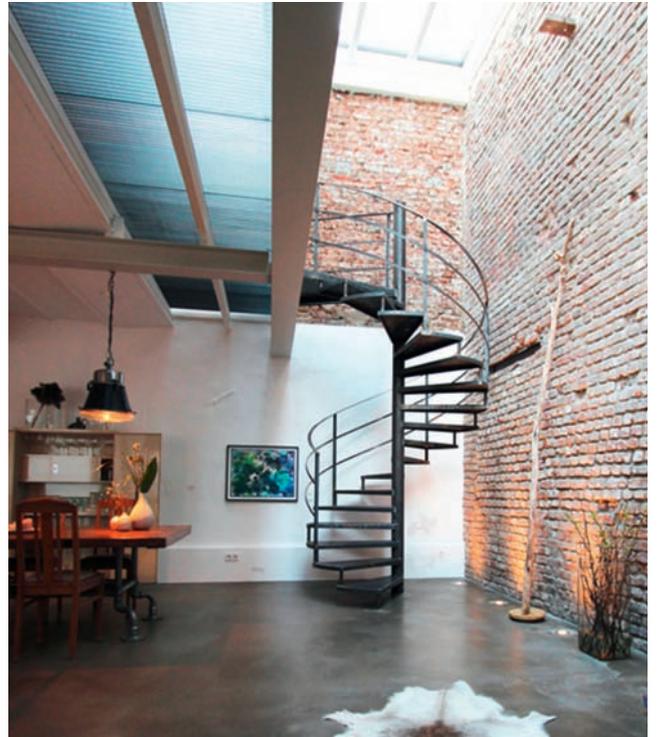


Neues Wohnen in der Stadt



Wohnen an ungewöhnlichen Orten: Mit seiner dichten Bebauung und seinen urbanen Ballungsräumen bietet Nordrhein-Westfalen eine Fülle von vormals industriell genutzten Stadtquartieren und ungewöhnlichen Gebäuden, die heute als Wohnraum umgenutzt werden können. In Städten wie Köln, Münster oder Düsseldorf steigen die Mieten, die Kaufpreise sind für viele kaum erschwinglich. Grund genug, über neue Wohnformen in Bauwerken nachzudenken, die ursprünglich nicht für das Wohnen vorgesehen waren. Ob alte Industriegebäude oder landwirtschaftliche Objekte, nicht mehr benötigte Sakralbauten, aufgelassene Militärbauwerke oder veraltete Bürogebäude: Überall im Lande tun sich völlig neue Facetten des Wohnens und Lebens auf.

Hier finden zwei Trends zusammen, die sich positiv ergänzen: Die ökonomische Notwendigkeit, nicht mehr benötigte Gebäude sinnvoll und werterhaltend zu nutzen, und der Wunsch von Mietern und Käufern, individuelle und attraktive Wohnorte zu finden. Dabei stellen sich verschiedene positive Effekte ein: eine Reparatur und Revitalisierung bislang vernachlässigter Stadtquartiere und ein belebender Impuls für den Wohnungsmarkt. Zudem bieten sich Chancen für Bauherren und immer wieder kreative Herausforderungen für Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Auf jeden Fall stellen die öffentliche Debatte und die bislang gefundenen baulichen Lösungen eine Bereicherung für die Baukultur in unserem Land dar! ■



Durch Sanierung und Aufstockung wurde diese Baulücke mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten geschlossen (Krefeld; Architektur: littgen.architekten VFA)

Baulücken nutzen!

Als Baulücken werden Areale bezeichnet, die zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken brach liegen. Entweder sind sie unbebaut oder aber „minder bebaut“, d.h. dass dort ein Gebäude errichtet wurde, welches deutlich weniger Geschosse aufweist als die umliegenden Bauten; typischerweise ein Kiosk oder ein kleiner Laden, eine Kneipe oder Garage. In vielen Städten und Gemeinden pflegen die Katasterämter Übersichten und Register über Baulücken und Bauflächen, die für jede Bauherrin und jeden Bauherren einsehbar sind.

Baulücken bieten spannende und ungewöhnliche Bauaufgaben. Wenn das Grundstück nur eine geringe Breite aufweist, gilt es, den wenigen Raum optimal auszunutzen und Verkehrswege wie Treppen oder Flure in die Wohnfläche zu integrieren. Räume, die in einem Bungalow horizontal angeordnet wären, sind hier vertikal zu stapeln. Treppen müssen so gestaltet werden, dass sie die Ebenen zu einem Raumerlebnis verbinden, ohne zu viel Platz zu kosten. Oft machen auch andere Restriktionen die Erschließung des Grundstücks oder die Bebauung schwierig. Bestehende Wege-rechte oder Zufahrten müssen genauso beachtet werden wie Strukturen der Nachbarbebauung. So sollten sich beispielsweise Fassaden an die bestehende Bebauung in der Umgebung anpassen. Für die kreative Ideenfindung, die Planung und Realisierung einer Baulückenschließung ist Ihr Architekt von Anfang an der richtige Ansprechpartner. ■



Ob Sie umnutzen oder aufstocken, eine Baulücke schließen oder einen Hinterhof nachverdichten wollen – einige Themen werden Ihnen bei jeder Bauaufgabe begegnen. Auch hier sind Ihnen natürlich Ihre Architektin oder Ihr Architekt behilflich:

- Analyse des Ist-Zustandes
- Kreative Ideenfindung, Entwicklung eines Konzeptes und Klärung der konkreten Aufgabenstellung
- Stellplatzfrage bei neuen Wohneinheiten
- Zufahrtswege und Leitungsrechte
- Klärung der notwendigen Abstandflächen (die in den meisten Fällen neu berechnet werden müssen)
- Klärung von Brandschutzfragen

Behalten Sie stets auch nachbarschaftliche Interessen im Blick – vor allem bei Blockinnenbebauungen ist es ratsam, sich betroffene Nachbarn „mit ins Boot zu holen“, um Konflikte von vornherein zu vermeiden. Und um ein auf die Zukunft ausgerichtetes Projekt in einer guten Nachbarschaft Wirklichkeit werden zu lassen.



Dreigeschossige Baulückenschließung in Bonn (Architektur: ArchitekturWerk-Stadt)

Gebäude neu- oder umnutzen!

Ein bereits bestehendes Bauwerk gänzlich anders als zuvor zu nutzen, ist ein anhaltender Trend, der bei Bauherren und Investoren auf großes Interesse stößt. Besonders beliebt sind ehemalige Fabrik- oder Industriegebäude, die Nachnutzung von Schulen oder Bürogebäuden sowie der Umbau von Kirchen oder Kasernen zu Wohnflächen. Spektakulär, aber eher Einzelfälle sind auch Umnutzungen von ehemaligen Krankenhäusern, der Ausbau von Bunkern oder die Umnutzung von Gefängnissen.

Bei der Umnutzung von Gebäuden gilt es, eine Reihe von Aspekten zu beachten. Für Nutzungsänderungen sind in der Regel bei der

zuständigen Bauaufsicht der Kommune entsprechende Anträge zu stellen. Im Zuge eines Bauantrages sind heute geltende Brand- und Schallschutzvorschriften sowie die Wärmeschutzauflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Zudem müssen bei Umbauten gegebenenfalls auch Fragen des Denkmalschutzes oder (bei der Umnutzung früherer Industrieanlagen) etwaige Altlasten beachtet werden. Bei all diesen Fragen helfen die Erfahrung und das fachliche Know-how Ihres Architekten oder Innenarchitekten. ■



Anders wohnen im Hinterhof: Umnutzung eines ehemaligen Werkstattgebäudes zu Wohnloft und Apartment (Düsseldorf; Architektur: ANDERSWOHNENINDERSTADT.DE)



Neunutzung der Düsseldorfer Ulanenkaserne zu Geschäftsräumen (Architektur: EHRICHarchitekten)

Nachverdichtung wagen!

Wohnungsempässe in den Wachstumsregionen unseres Landes machen ein Umdenken in der Stadt- und Wohnraumplanung notwendig: Neues Wohnen im Hinter- oder Innenhof, die Teilung von langen Gartengrundstücken, die Bebauung von militärischen Konversionsflächen – „Nachverdichtung“ hat in unseren Städten viele verschiedene Facetten. Architekten und Stadtplaner zeigen immer wieder, dass sich auch in dicht besiedelten und daher umso begehrteren Innenstadtlagen neue, kreative und oftmals innovative Lösungen finden lassen, um zentrumsnah zusätzliche Wohnflächen zu schaffen.

Gebiete, die hierbei in jüngster Zeit verstärkt in den Blickpunkt rücken, sind sogenannte Blockinnenbereiche und ungenutzte

Hinterhofgewerbeflächen. Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin steht Ihnen bei diesem Thema hilfreich zur Seite, insbesondere wenn es um Fragen der Erschließung der nachverdichteten Fläche oder um die richtige Interpretation des bestehenden Bebauungsplans geht. Bei letzterem bietet sich in manchen Fällen auch der Einsatz eines Stadtplaners bzw. einer Stadtplanerin an. Landschaftsarchitekten können bei Nachverdichtungen gefragt sein, wenn der Innenhof oder Dachflächen begrünt werden oder Freiräume zwischen Gebäuden neu gestaltet werden sollen. Einige Städte bieten mittlerweile auch einen „Innenhofatlas“ an, der über Flächen informiert, die sich für eine Nachverdichtung eignen. ■



Innerstädtischer Lebensraum „Q21“ (Köln): Nachverdichtung eines Hinterhofs mit Dachgärten und weiteren privaten Freiflächen (Architektur: UTE PIROETH ARCHITEKTUR)



„atrio“: Nachverdichtung eines Innenhofs mit Lofthäusern im Maisonette-Stil (Düsseldorf; Architektur: Architekturbüro Brandt)

Vorhandene Gebäude aufstocken!

Die „vertikale Nachverdichtung“ in Form von Dachausbau oder Aufstockung, bei der Gebäude um zusätzliche Geschosse oder Aufbauten erweitert werden, bietet viele Vorteile für Bauherren: Zum einen wird neuer Wohnraum geschaffen; vor allem in belebten und beliebten Stadtquartieren kann unter Nutzung einer bestehenden Infrastruktur gebaut werden. Auch technische Voraussetzungen wie Strom- oder Wasserleitungen sind bereits vorhanden und erleichtern die Erschließung. Zum anderen dienen solche Projekte auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung, weil bei diesem Bauverfahren keine zusätzlichen Flächenreserven verbraucht werden.



Zuerst Nachverdichtung, dann Aufstockung: Auf eine bestehende Hinterhofbebauung wurden kubenartige Bauten aufgesetzt, um mehr Wohnraum zu schaffen (Düsseldorf; Architektur: Buddenberg Architekten)

Ob und welche Aufstockung beim jeweiligen Gebäude zulässig ist, darüber gibt der Bebauungsplan Auskunft. Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin kann Ihnen sagen, was technisch (zum Beispiel hinsichtlich vorhandener Lastreserven) und nach den Vorgaben des Planungsrechts möglich ist. Dachbegrünungen oder Dachgärten sind ein Thema für Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten. ■



„Dach-auf-Bau“ (Köln): Aufstockung eines Satteldachs durch einen schräg gestellten Quader (Architektur: UTE PIROETH ARCHITEKTUR)



Wie finde ich einen Architekten/ eine Architektin?

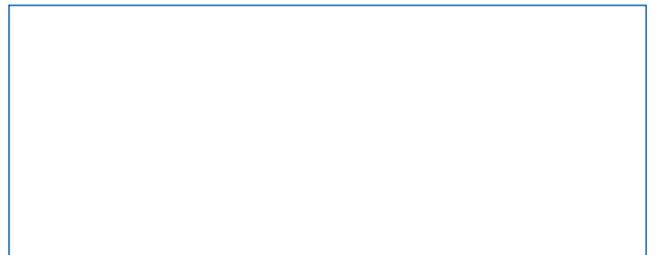
Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ und „Stadtplaner/in“ sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer deutschen Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkammer NRW hat rund 31.000 Mitglieder. Voraussetzung für die Mitgliedschaft ist u.a. der Nachweis eines erfolgreich abgeschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung, mindestens zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen und eine kontinuierliche Fortbildung.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer NRW finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Architekten und Architekturbüros. Sie können dort auch nach Arbeitsschwerpunkten der Büros suchen. Die Geschäftsstelle der Architektenkammer unterstützt Sie gerne auch persönlich bei der Suche. Ansprechpartner finden Sie auf unserer Homepage unter www.aknw.de (Rubrik Wir über uns, Geschäftsstelle, Ansprechpartner) oder unter der Telefonnummer (0211) 4967-0.



Der L-förmige Bungalow aus den 1960er-Jahren in Meerbusch wurde durch die Aufstockung erweitert, die rückwärtige Flachdachfläche wird als Dachterrasse und Grünfläche genutzt (Architektur: Architektur Team)

Überreicht durch:



Impressum:

Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (c) 2015, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: (0211) 49 67-0, www.aknw.de; Manuskript und Redaktion: Friederike Proff, Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden; Lisa Melchior, Christof Rose; Fotos: S. 1: Michael Reisch (links oben; Architektur: Buddenberg Architekten, Düsseldorf), ANDERSWOHNENINDERSTADT.DE (rechts oben; Architektur: ANDERSWOHNENINDERSTADT.DE), Hanne Brandt (rechts unten);

Architektur: Architekturbüro Brandt, Düsseldorf; S. 2: Alexander Littgen (links oben), C. Lichtenberg (rechts unten); S. 3: ANDERSWOHNENINDERSTADT.DE (links oben), Carolin Sieg (links unten), EHRICHarchitekten, Düsseldorf (rechts oben), Hanne Brandt (rechts unten); S. 4: Michael Reisch (links oben), UTE PIROETH ARCHITEKTUR, Köln (rechts oben), Friederike Proff (rechts unten); Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.