



Innen schuf Architekt  
Albert Kastner insgesamt  
fünf unterschiedlich große  
Wohneinheiten.

FOTOS: BERNHARD RAUH



# Mehr als nur Lückenfüller

Verdichten statt Zersiedeln, Baulücken schließen statt neue Baugebiete ausweisen. Im Städtebau findet ein Umdenken statt. Ein Beispiel aus Höchberg.

Von SABINE DÄHN-SIEGEL



Vieles spricht dafür, freie Flächen im Bereich bestehender Bebauung stärker zu nutzen, im Städtebau Nachverdichtung genannt. Durch solche Maßnahmen können etwa bereits existierende Infrastruktureinrichtungen (Straße und Wege, Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müllentsorgung, Abwasserbeseitigung ...) weiter genutzt und der Bestand erhalten werden. Zudem ist soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Nahversorgung und oft auch umfangreichen ÖPNV-Angeboten vorhanden. Kostenträchtige Neuinvestitionen im Außenbereich entfallen. Nur: Grün vor der Haustür haben die wenigsten „Lückenfüllobjekte“ zu bieten. Zu den Ausnahmen gehört ein aus fünf Einheiten bestehendes Mehrparteienwohnhaus in Höchberg, das auf 640 m<sup>2</sup> Areal errichtet wurde und 320 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche aufweist.



### Bautafel

#### Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Höchberg

#### Architekt:

Planart  
Albert Kastner, Höchberg  
www.planart-kastner.de

#### Bauherr: Stefan Seubert

#### Bauweise Wohnhaus:

Massiv, Ziegelmauerwerk und Beton; Holzrahmenbau des Dachgeschosses

#### Heizung:

Gasbrennwerttherme, Solarthermie mit Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung

#### Wohnfläche der Einheiten:

57-115 m<sup>2</sup>

Gesamt: 320 m<sup>2</sup>

#### Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>

#### Gebäudeabmessung:

15,99 x 12,49 m

#### Baukosten:

Kostengruppen 300-400: 2000 Euro/m<sup>2</sup>



Das Haus steht nur einen Katzensprung von Sportplatz und Wald entfernt, auf den man aus allen Wohnungen blickt. Der freie Architekt Albert Kastner, Inhaber des Architekturbüros planart, konnte dafür eines der laut einer Erhebung der Gemeinde über 200 leerstehenden und zu meist sofort bebaubaren Grundstücke nutzen. (Mit den noch hinzukommenden 21 Leerständen und 91 ungenutzten Gebäude liegt Höchberg etwa auf dem Niveau von ganz Bayern.) Bei dem Mehrparteien-Neubau handelt es sich um einen klassischen Baulückenschluss in einem von meist unauffälligen Ein- und kleineren städtischen Mehrfamilienhäusern neuerer Zeit geprägten Viertel. Die Architektur richtet sich an die umliegende Bebauung mit einem Satteldach, mit 38 Grad Dachneigung. Ziemlich klassisch also, aber mit einigen nicht alltäglichen Details: Das plattenverkleidete Obergeschoss samt den farblichen Akzenten und die in die Stirnseite integrierten, partiell hervorspringende Balkone machen das Objekt zum Eyecatcher. Die Besonderheit des symmetrischen Gebäudes mit von Etage zu Etage wechselnder Innenstruktur erschließt sich jedoch vollständig erst, wenn man die Zufahrt über den Wendehammer vom Falkenweg wählt, um zum Haupteingang im talseitigen Bereich zu gelangen. Hier kragen die oberen Etagen weit über die unterste hinaus, „liegen“ auf einem mittig angeordneten, schmalen Gebäudeteil, dem „herausgeschobenen“ Hausflur. Die ungewöhnliche Eingangsfront könnte Assoziationen an ein kurz vor dem Abheben stehendes Flugobjekt wecken.

Aufgrund von Schallschutzanforderungen wurden auch die Wohnungstrennwände in Beton ausgeführt.



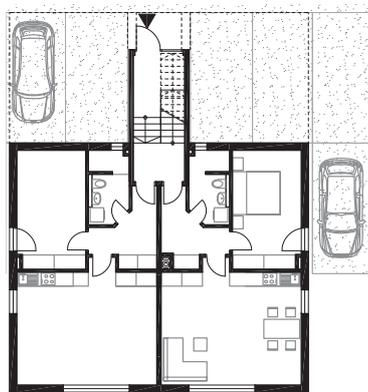
„Der Rücksprung und die Ausladung des Obergeschosses gegenüber dem ebenerdigen Bereich waren eine echte Herausforderung für den Tragwerksplaner“, erläutert Architekt Kastner. Dass die Wände im Obergeschoss teilweise in Beton hergestellt werden mussten, hat keinen Einfluss auf das optisch ungewöhnliche – und praktische – Ergebnis: Keine Säule, keine Stütze engt die unter dem Vorsprung entstandenen offenen Stellplätze ein. Zum Inneren des Objekts: Es wurden insgesamt fünf großformatig variierende Wohneinheiten geschaffen: im Erdgeschoss liegen die 57 m<sup>2</sup> großen Zweizimmerwohnungen, deren eine als Praxis für Logopädie genutzt wird; im Obergeschoss zwei Dreizimmerwohnungen (mit gleicher, nur seitenverkehrter Anordnung der Räume); im Dachgeschoss schließlich die mit insgesamt 115 m<sup>2</sup> und fünf Zimmern größte Einheit des Hauses, konzipiert für eine Familie mit drei Kindern. Zielsetzungen bei der Aufteilung der Wohnungen waren: ebenerdige Zugänge für die barrierefreien Erdgeschoss-Apartments, alle Bäder/Nasszellen mit einer natürlichen Belichtung und Belüftung ausstatten.

Zudem galt es, möglichst genügend Abstellflächen bzw. -räume in den Wohnungen vorzuhalten und großzügige Freiflächen (Balkone, Terrassen) mit Ausrichtung auf die nachmittägliche Sonnenseite zu schaffen. „Die Ausrichtung der Dachterrasse nach Südwesten hat zwei wesentliche Vorzüge“, so Albert Kastner: „Zum einen ermöglicht sie eine lichtdurchflutete Situation in der Wohnung. Zum anderen hat man von dieser Terrasse aus einen hervorragenden Blick sowohl auf Hötting als auch auf den nahegelegenen Wald.“ Das innere Konzept des Neubaus beschreibt der Architekt als „eine Mischung aus moderner Bauweise und warmen Elementen“. Im Treppenhaus wurde viel Sichtbeton verwendet, die Geländer sind in schlichter Konstruktion ausgebildet. Aufgrund von Schallschutzanforderungen wurden die Wohnungstrennwände in Beton ausgeführt. Zusammen mit den „nüchternen Bodenbelägen“ vermitteln sie in dem modernen Zuhause rustikales Industrieflair. Den warmen Kontrast dazu setzen die in den Wohnungen eingebauten Küchen. Sie sind jeweils in den offenen Wohn-Essbereich integriert. Die verputzten Innen- und Außenwände aus Wärmedämmziegeln mit Steinwollefüllung wurden mit einem Kalkputz versehen und erhielten einen mineralischen Anstrich. Das Gebäude ist teilunterkellert. Neben Heizungsraum und Technikraum befinden sich hier Abstellräume für die einzelnen Wohnungen. Summa summarum: ein moderner, gut konzipierter „Lückenfüller“ in attraktiver Vorortlage. Termingerechert einzugsfertig wurde er nach der für ein Projekt dieser Größe relativ kurzen Bauzeit von neun Monaten – auch „aufgrund der harmonischen Zusammenarbeit zwischen Planern, Handwerksfirmen und dem Bauherrn Stefan Seubert aus Hötting“.

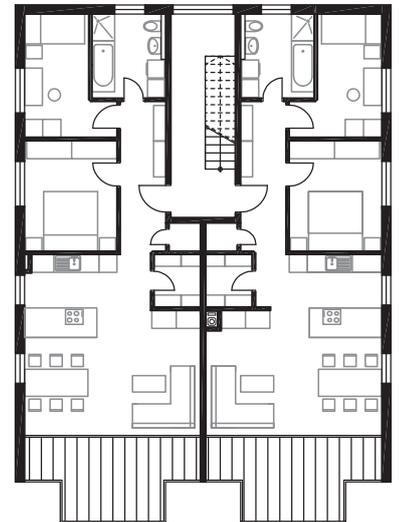
Im Treppenhaus wurde viel Sichtbeton verwendet, die Geländer sind in schlichter und zurückhaltender Konstruktion ausgebildet.



Erdgeschoss

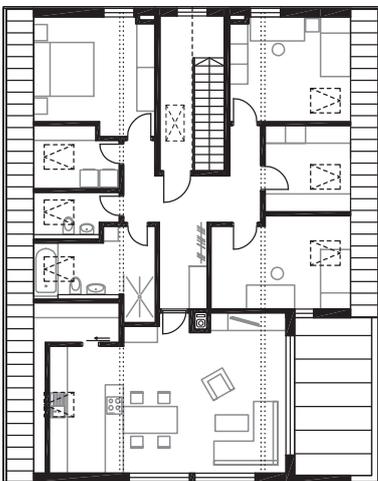


Obergeschoss





Dachgeschoss



**WILHELM**  
HEIZUNG | SANITÄR

**Bäder  
Sanitär  
Heizung  
Solar** MEISTERFACHBETRIEB  
Wartung  
Service  
Reparatur

Wilhelm GmbH  
Hauptstr. 25  
97295 Waldbrunn  
**Tel: 09306 - 593**

**wilhelm-heizung.de**