

ZAPF-DAIGFUSS

MEGA
TREND
URBANI
SIERUNG



Bauen für die Mitte

Die „Untere Herzoghöhe“
definiert in Bayreuth
sozialen Wohnungsbau neu

Sozialwohnungen haben ein Imageproblem, weil man mit ihnen vor allem Armut, Zweckmäßigkeit und ja, den Rand der Gesellschaft assoziiert. Dabei stellen steigende Mieten und Wohnraumknappheit auch zunehmend Menschen mit mittlerem Einkommen vor Herausforderungen. In Bayreuth realisierte das Planungs- und Architekturbüro Ellmer + Ellmer im Auftrag der GBW Bayreuth 79 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen. Längst hat die „Untere Herzoghöhe“ Modellcharakter.

Seit November 2018 ist die „Untere Herzoghöhe“ komplett bezogen. Sind Sie zufrieden?

Markus-Patrick Keil: Die „Untere Herzoghöhe“ zählt zu den größten Investitionen in der Geschichte der GWB Bayreuth, aber auch zu den notwendigsten. In vier Punkthäusern und einem Riegelbau haben wir nach Abriss der Bestandsgebäude nicht nur 79 neue 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen geschaffen, sondern ein Quartier gestaltet, in dem Menschen mit geringem und mittlerem

Urbanisierung ist eine Herausforderung – dem wachsenden Zuzug in die Städte steht an vielen Orten ein Rückgang der vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen gegenüber. Der Freistaat Bayern stellt 2020 weitere Fördermittel für Investitionen in den kostengedeckelten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Planer und Investoren sollten dabei weder auf eine robuste Baukonstruktion verzichten noch auf das Setzen städtebaulicher Akzente durch eine gelungene Fassadengestaltung. Dass dies mit Kalksandstein unter Einhaltung der vorgegebenen Baukostengrenzen bestens gelingen kann, ist unser Anspruch.

Ihr Hannes Zapf

IN DIESER AUSGABE: „Untere Herzoghöhe“ in Bayreuth |
Herzo Base Herzogenaurach | Von A bis Z | Firmenlauf in Nürnberg |

Der Kalksandstein
KS*



Markus Patrick Keil, 51
 ■ Vorstand GBW Bayreuth
 ■ Bauherr

Fortsetzung von „Bauen für die Mitte“

Einkommen, Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung und Senioren gleichermaßen ein modernes und hochwertiges Zuhause finden.

Wie konnte das gelingen?

Dirk Ellmer: *Barrierefreiheit und ein generationenübergreifendes Konzept waren uns schon in der Entwurfsphase wichtig. Details wie bodengleiche Duschen und Sichtkontraste bei Treppenstufen sind bei uns selbstverständlich. Genauso Fußbodenheizung, intelligente Grundrisse oder ausladende Balkone. All das steigert die Lebensqualität. Trotz der vielen Wohnungen hat das Quartier nichts Gedrängtes, wird es von unverstellten Blickrichtungen und Weite dominiert. Von den oberen Etagen aus sieht man das Fichtelgebirge. Wer Klischee-Vorstellungen von Sozialwohnungen hat, wird hier überrascht.*

Nach welchen Kriterien wählten Sie den Baustoff?

Dirk Ellmer: *Ich habe sehr gute Erfahrungen mit Kalksandsteinkonstruktionen gemacht und schätze deren Eigenschaften in Sachen Wärmedämmung und Schallschutz. Letzterer ist in einem Quartier wie diesem, wo viele Menschen nebeneinander leben, besonders wichtig.*

Die Wohnungen sind mischfinanziert. 33 Wohnungen sind öffentlich gefördert...

Markus-Patrick Keil: *... und das birgt Herausforderungen. Die Auflagen sind hoch, Verstöße werden geahndet, im schlimmsten Fall wird die Förderung*

Titelseite:

Ausladende Balkone, hochwertige Materialien, großzügige Grundrisse – die „Untere Herzoghöhe“ ist kalksandsteingewordene Benchmark des sozialen Wohnungsbaus in Nordbayern.

Ober:

Weite Fluchten, unverstellte Blickrichtungen: Großzügigkeit dominiert das neue Wohnquartier in Bayreuth.

Ab 2020 wird das Quartier um 16 Townhäuser erweitert.

Aufzüge, Handläufe, Sichtkontraste an den Stufen – Barrierefreiheit fängt im Treppenhaus an.

entzogen. Dabei geht man in Vorleistung, und muss sich sicher sein, dass sie auch so kommt, wie kalkuliert. Das erfordert von allen Beteiligten nicht nur eine akkurate, auflagengerechte Planen und Arbeiten, sondern viel Vertrauen.

Können Sie das bestätigen, Herr Ellmer?

Dirk Ellmer: *Absolut. Und wir haben gezeigt, wie all das erfolgreich und vertrauensvoll gelingen kann. Mit der Firma Franz Kassecker GmbH hatten wir zudem einen erfahrenen Generalunternehmer an unserer Seite. Auch mit der Regierung von Oberfranken arbeiteten wir sehr gut zusammen. Sie nutzt die „Untere Herzoghöhe“ heute als Referenzobjekt.*

Markus-Patrick Keil: *Wir wollen hier ein Umdenken einleiten. Wohnraum ist DAS Thema unserer Zeit und unserer Zukunft. Es geht um Lebensqualität, um Chancengleichheit, um ein Miteinander. Wir als Genossenschaften bauen für die Mitte der Gesellschaft und fördern eine soziale und generationenübergreifende Durchmischung. Wohnraum dieser Art wird gebraucht und muss weiterhin gebaut werden, sonst spalten wir die Gesellschaft.*