

Neubau eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus in Regensburg

Sehr tragfähiger Lückenschluss

Auf der Donauinsel „Unterer Wöhrd“ entstand eine städtebaulich harmonische Lückenebebauung. Durch kluge Planung gelang die Unterbringung von elf Wohneinheiten auf einem äußerst schmalen Grundstück. Einhellig setzte man auf hochwertige Ziegelbauweise ohne Zusatzdämmung, umgesetzt mit einem hoch wärmedämmenden perlitgefüllten Ziegel mit optimierter Tragfähigkeit.

Die nur 28 ha große Insel „Unterer Wöhrd“ zählt zu den schönsten Wohngebieten im Raum Regensburg, inklusive Park und Strandbad. Schon im Mittelalter lebten hier Handwerker und Schiffer, um 1800 entstanden die ersten Gartenhäuser und Baumalleen zur Naherholung für die „Städter“. Baudenkmäler und städtische Stadel zeugen noch von diesen Zeiten. Das beinahe dörfliche Idyll ist in Sichtweite und Fußnähe der Altstadt von Regensburg, die mit ihrem mittelalterlichen Stadtkern zum Unesco-Welterbe gehört.

An der zentralen, von Gründerzeitvillen gesäumten Wöhrdstraße erwarb Bauherr und Investor Hans Stockerl das schmale Grundstück. Mit den Architekten von Beta-Planungsteam aus Regensburg fand er die idealen Partner zur Bebauung des schwierigen, aber spannenden Areals. Bis Ende 2015 stand hier ein zweigeschossiger, nicht erhaltenswerter Altbestand mit Wohn- und Lager-nutzung. Die ehemalige Zugangssituation lag deutlich unter dem neuen Straßenniveau der Wöhrdstraße. Es galt, den Gebäudebestand abzubauen und die Bebauung durch einen Neubau unter dem Aspekt einer attraktiven Nachverdichtung zu ersetzen.

Städtebaulich integriert

Kopferbrechen bereitete das Grundstück, das zur Straßenseite hin nur etwa 11,5 m bot, aber sich dafür in die Tiefe auf rund 25 m erstreckt. Kurzerhand drehten die Architekten deshalb die Ausrichtung des Gebäudes und stellten es giebelseitig zur Straße. Zwei unterschiedlich hohe, in L-Form zueinander

versetzte Baukörper nehmen somit den zur Verfügung stehenden Raum optimal ein und schaffen gleichzeitig einen geschützten Außenraum im hinteren Bereich, der als Garten und Spielplatz der Bewohner dient. Straßenseitig steht ein 5-Geschosser mit steilem Satteldach nach Norden, im Innenhof eingerückt ein 3-geschossiger Baukörper. Der Neubau orientiert sich an der Straßenseite und wertet die Traufhöhe der Nachbarbebauung bestmöglich aus. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Regensburg, der seit 20 Jahren Architekten, Bauherrn sowie die Stadt Regensburg in architektonischen und stadtgestalterischen Fragen bei Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung berät, stimmte zu.

Schöne, schlichte Lochfassade

Das Gebäude zeichnet sich durch seine schlichte, grau verputzte Lochfassade mit zurückhaltendem Sockelbereich zur Straße aus. Die gemäß Altstadtschutzsatzung geforderten Fensterfaschen wurden durch Laibungseinfassungen aus pulverbeschichtetem, dunkelgrauem Aluminiumblech in Abstimmung mit der Denkmalpflege stilisiert dargestellt. Durch den Überstand der Laibungsverkleidungen setzen sich diese von der Fassade ab und liefern bei schräggehendem Sonnenstand ein schönes Schattenspiel. Die Dachflächen wurden laut Auflagen aus der Altstadtschutzsatzung mit ortsüblicher, an den Giebelflächen aufgemauerter Biberschwanzeindeckung ausgeführt, ergänzt von großzügigen, jedoch in der Konstruktion schmalen Gauben.



Bilder: Schlagmann Poroton, Ole Ott

Der Neubau konnte harmonisch in den historischen Nachbarbestand integriert werden.

Zum Innenhof öffnet sich das Gebäude mit großflächigen Fensteröffnungen und vorgesetzten filigranen Balkonanlagen mit hohem Wohnwert. Die Gebäudeanordnung erzeugt eine intime Hinterhofatmosphäre und vermittelt mit dem geschützten Gartenbereich und den vorgelegten Terrassen sowie einem Spielplatz ein sommerliches Wohngefühl.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ostseitig durch einen schmalen, gepflasterten Weg zum Hof. Eine EG-Wohnung mit separatem barrierefreiem Zugang ist im vorderen Gebäude angelegt. Alle weiteren Wohneinheiten werden durch ein zentrales Treppenhaus erreicht.

Die elf hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen reichen von Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit 22 bis 63 m². Eine Gasbrennwerttherme bedient die



Zum Innenhof entstanden kleine Freiflächen und Balkone für einen hohen Wohnwert.



Auf dem schmalen Grundstück führt ein schmaler Weg zum Hof, um die Wohnungen zu erschließen.

Stimmen

Architekt Werner Gruber: „Der 5-geschossige Baukörper an der Wöhrdstraße benötigt einen Baustein für hohe Traglasten, zudem mussten die erhöhten Brandschutzeigenschaften und Schallschutzanforderungen im Wohnungsbau erfüllt sein. Hier fanden wir mit dem S9 einen fähigen und zuverlässigen Allrounder.“

Investor Hans Stockerl: „Ziegel besitzen einen hohen Werterhalt bei gleichzeitig geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten. Das sind wir den Wohnungseigentümern schuldig, auch bei einem Wiederverkauf ist eine massive Ziegelbauweise extrem werthaltig.“

Fußbodenheizung, eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung an der Außenfassade regelt den Frischluftaustausch ohne allzu viel Wärmeverlust. Durch die Unterkellerung des vorderen Gebäudes hat jede Wohnung ein Kellerabteil. Eine Duplexgarage mit zwei Stellflächen und Einfahrt zur Straße ist in EG und UG integriert. Der Insellage wegen sind alle Wohnungen im EG sowie der Eingangsbereich und Keller bauseits mit Schotten abgesichert – für den Fall eines Hochwassers.

Ziegelbauweise

Bauherr und Architekten entschieden sich explizit für den Baustoff Ziegel. Mit dem perlitgefüllten Poroton-S9 in 36,5 cm Wanddicke fanden sie den optimalen Ziegel für eine monolithische Bauweise, die ohne zusätzliche Dämmung auskommt. Neben den bekannten klima- und feuchteregulierenden Eigenschaften sind perlitgefüllte Ziegel geprüft emissionsarm. Dies haben unabhängige Institute – von Blauer Engel bis Natureplus – immer wieder nachgewiesen.

Für Architekt Werner Gruber waren die statischen und bauphysikalischen Werte maßgeblich: „Der 5-geschossige Baukörper an der Wöhrdstraße benötigt einen Baustein für hohe Traglasten, zudem mussten die erhöhten Brandschutzeigenschaften und Schallschutzanforderungen im Wohnungsbau erfüllt sein. Hier fanden wir mit dem S9 einen fähigen und zuverlässigen Allrounder.“

Ein neues Lochbild beschert Poroton-S9 eine fast 50 % höhere Tragfähigkeit als bisher. Der massive Ziegelkörper gibt statische Sicherheit und meistert hohe Belastungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Gebäude von bis zu neun Stockwerken in monolithischer Ausführung können damit realisiert werden. Mit der hohen Druckfestigkeitsklasse 12 sowie einer charakteristischen Mauerwerksdruckfestigkeit f_k nach DIN EN 1996 (EC6) von $5,3 \text{ MN/m}^2$ hält der Objektziegel sogar einer Belastung von

bis zu 530 t/m^2 Wand Stand. Mit einer geprüften Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten (F90-AB) erreicht er zudem die geforderten Brandschutzvorgaben im Wohnungsbau. Das korrigierte, bewertete Schalldämmmaß des Poroton-S9 beträgt bei einer Wanddicke von 36,5 cm 52,2 dB; 50,1 dB bei 42,5 cm. Damit lassen sich auch erhöhte Schallschutzanforderungen im Objektbau realisieren.

Sabine Heinrich-Renz | be

i www.bbainfo.de/schlagmann

- Mauerziegel, perlitgefüllt, hohe Festigkeit

Mehr zum Thema

- Innerstädtischer Lückenschluss
www.hier.pro/bba1119_Backsteinbau_hamburg



Gebäude-Energiestandard gemäß EnEV 2016

- Jahresprimärenergiebedarf: $53,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Maxwert EnEV 66,1)
- Endenergiebedarf: $45,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Transmissionswärmeverlust: H't-Wert $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Maxwert EnEV 0,50)
- Mauerziegel Poroton-S9 36,5 cm, U-Wert: 0,23
- Heizsystem: Gasbrennwertgerät
- Lüftung: dezentrale WRG an der Außenfassade

i www.bbainfo.de/amfgrafenu



DECKEN DESIGN MIT FUNKTION

Entdecken Sie unsere Systemlösungen
und Ihre Möglichkeiten.