

Onepager Garagenaufstockung Heilbronner Straße in Karlsruhe

Chronologie tabellarisch:

- 2017 1. Preis Architekt Schneemann im WBW „Hier wohnen wir“ (ASF)
- 2018 Machbarkeitsstudie Garagenaufstockung für die Volkswohnung
- 2019 Workshop zu Leuchtturmprojekten der Wohnraumoffensive BW
- 2020 Förderzusage mit Förderaspekten: Versetzbarkeit und Sortenreinheit
- 2021 Ausschreibungen und Beauftragungen
- 2022 Mai Vorbereitende Maßnahmen EG, September Aufrichtung Holzbau, Oktober Richtfest
- 2023 Vermietung



Stephan Baumann, bild_raum

Abschlussbericht chronologisch:

1. Vorgeschichte

Die Unternehmensziele der Volkswohnung machen die Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie mit Falk Schneemann Architektur zur Untersuchung der rechtlichen und technischen Nutzung von Garagendächern im Bestand der Volkswohnung erarbeitet. Drei Standorte mit insgesamt 28 Wohneinheiten wurden näher untersucht. Aufstockungen von eingeschossigen Garagen sind für die

Volkswohnung nur sinnvoll an Standorten, an denen zum aktuellen Zeitpunkt keine Substitution bestehender Garagen durch mehrgeschossigen Wohnbau möglich ist. Sollte es zum aktuellen Zeitpunkt baurechtlich möglich sein, Garagen durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau zu ersetzen, so werden wir immer diese Option wählen. Im Jahr 2019 wurden drei Bauvoranfragen für Garagenaufstockungen gestellt, von denen nur der Standort Rintheim genehmigt wurde. Gegen die beiden abgelehnten Anfragen wurde von der Volkswohnung beim Regierungspräsidium ein Widerspruch eingelegt, der schlussendlich im März 2024 zurückgewiesen wurde.

2. Förderung durch die Wohnraumoffensive

2019 erfolgte die Teilnahme mit dem Rintheimer Aufstockungsprojekt an einem Workshop zu Leuchtturmprojekten der Wohnraum-Allianz. 2020 erhielt die Volkswohnung die Förderzusage über 719.200 €. Die Förderung für den innovativen Ansatz des Projekts wurde mit der Maßgabe gewährt, das beispielgebende Projekt zeitnah umzusetzen und flexible, kleine und bezahlbare Wohneinheiten in nachhaltiger Bauweise zu errichten. Besonders gefördert wurden die Aspekte: Versetzbarkeit und Sortenreinheit.

Versetzbarkeit: Die vorgefertigte Holzbauweise erlaubt die Erprobung einer vorausschauenden Planung der Bauteilfügungen, um in Abhängigkeit von der späteren Quartiersentwicklung eine zerstörungsfreie, räumliche Versetzbarkeit in einen anderen Kontext zu ermöglichen.

Sortenreinheit ist ein Teilaspekt der Kreislaufgerechtigkeit, der die zwingende Voraussetzung darstellt für die spätere „sortenreine“ Trennbarkeit der Baustoffe am Ende des Gebäude-Lebenszyklus. Nur sortenreine Materialien können in den Produktionskreislauf zurückgeführt werden. Zurzeit stehen am Lebensende eines Bauwerks meist hohe Entsorgungskosten statt Wiederverwertungsgewinne. Der Grund dafür sind Komposit-Materialien, aus denen die einzelnen Bestandteile nicht mehr ökologisch sinnvoll und ökonomisch vertretbar zurückgewonnen werden können. Um den Einsatz sortenreiner Materialien zu erproben, hat die Volkswohnung das Projekt durch Professor Hebel vom KIT begleiten lassen.

Im Planungsprozess hat sich gezeigt, dass der Begriff der Sortenreinheit einen zu engen Teilaspekt der Kreislaufgerechtigkeit umfasst. Deshalb wurde auch die Wiederverwendung gebrauchter Bauteile, in die Überlegungen mit einbezogen und umgesetzt. Das sogenannte „Urban Mining“ versteht die gebaute Umwelt als Rohstoff-Mine, wie unter Punkt 7 näher erläutert wird.

3. Das Leuchtturmprojekt

In der Nachkriegssiedlung Rintheimer Feld, in der etwa 80% des Wohnungsbestandes im Besitz der Volkswohnung sind, gibt es 30 Gebäude mit ca.1.000 Wohneinheiten in denen etwa 2.350 Mieter:innen leben. Diese Wohnsiedlung in einer Kernstadt-Randlage wurde in der Heilbronner Straße nachverdichtet, indem bestehende Garagenbauten in Holzbauweise aufgestockt wurden. Dabei entstanden 536 m² Wohnfläche. Der Wohnungsmix umfasst neun Einzimmerapartments, zwei Zweizimmerwohnungen und eine Dreizimmerwohnung. Erschlossen wird der Wohnraum im ersten Obergeschoss über eine Treppe und einen Laubengang mit Aufenthaltsqualität. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Universität, dem KIT schien studentischer Wohnraum in dieser Lage sinnvoll. Da die Aufstockungen nicht barrierefrei erreichbar sein werden, wollte man hier ein Wohnungsangebot für Menschen in Lebensübergangsphasen schaffen: Auszubildende, Studierende und Alleinerziehende. Diese Personengruppen sind auf kostengünstige, kleine Wohnungen angewiesen. Darüber hinaus bewirken sie eine soziale Durchmischung der bestehenden Altersstruktur in unserer Nachkriegssiedlung.

Bauweise: zum Einsatz kamen vorgefertigte 2D-Elemente, deren Größe sich aus der Transportmöglichkeit mit dem LKW ableitet. Boden-, Wand-, Dachelemente bilden eine „Dichte Hülle“ mit Fenstern, Türen, Sonnenschutz, Abdichtung und werkseitiger Installationsebene. Der Holzbau wurde auf einen lastverteilenden Stahlträger-Rost aufgesetzt. Die Dachlandschaft mit Bezug zu den umliegenden Bestandsbauten mit Satteldächern, entwickelt sich aus der innenräumlichen Funktion: niedrig im Bereich von Bad und Küche – hoch im Wohnbereich. Darüber hinaus wurden Fahrradhäuser, Müllhauser und ein Waschsalon zur gemeinschaftlichen Benutzung mit den Bestandsmietern errichtet.

4. Fazit und Ausblick

Die gesammelten Erfahrungen hätten wir ohne die großzügige Förderung durch die Wohnraumoffensive nicht gewinnen können. In das nächste Bauprojekt sind sogleich die wertvollen Erkenntnisse mit vorgefertigtem Holzbau und Badfertigzellen eingeflossen.

Insgesamt ist das Bewusstsein und das Interesse für die Verwendung gebrauchter Bauteile und Baumaterialien bei Mitarbeitern des Hauses Volkswohnung geweckt und führt im Zusammenhang mit Rückbauobjekten zur Umsetzung von kleinen hausinternen „Urban-Mining“-Projekten im Bereich von Sandstein-Treppenstufen, Biberschwanzziegeln, Gasthermen, Briefkästen, Holzdeckenbalken etc.

Das kleine Leuchtturmprojekt wird von uns aktuell auch genutzt, um erste Erfahrungen mit der **CO²- Bilanzierung** zu sammeln und diese später auf größere Projekte zu übertragen. Ermittelt wird mit Unterstützung durch Professor Dirk Hebel

und Architekt Falk Schneemann der Urban Mining Index und das Global Warming Potential.

Von den **Bewohner:innen** der Aufstockungen und den Nachbar:innen in den angrenzenden Bestandsbauten werden die Garagenaufstockungen gut angenommen, wie unsere Kundenbetreuer:innen berichten. Öffentlichkeit und Medien sind bis heute ausgesprochen interessiert an dieser prototypischen Nachverdichtung. In der Produktentwicklung gibt es bekanntermaßen drei Phasen: Prototyp, Kleinserie, Serienproduktion. In Anlehnung an diese Entwicklungsidee in drei Schritten, wäre es sinnvoll die guten aber auch die zum Teil schmerzhaften Erfahrungen mit dem Prototyp als nächstes in einer weiterentwickelten Kleinserie umzusetzen. Diese Kleinserie mit Aufstockungen würde vielleicht ein etwas anderes Erscheinungsbild haben, würde aber den Ansatz weiterverfolgen eine Garagenaufstockung als Impuls zu setzen für eine umfassende Wohnumfeld-Verbesserung in einer unserer Nachkriegssiedlungen in Kernstadt-Randlage. Wir hatten deshalb bereits zwei weitere Bauvoranfragen gestellt, die aber leider nicht genehmigt wurden. Die Weiterentwicklung des Nachverdichtungskonzepts der Aufstockung von Bestandsgaragen ist deshalb aktuell offen.

Der Projekt-Titel „Garagenaufstockung“ lässt vergessen, dass es sich für uns als Bestandshalter immer um mehr als eine Baumaßnahme im 1. Obergeschoss gehandelt hat.

Für uns ist gleichrangig wichtig:

- die Wohnumfeld-Verbesserung im Bereich der Außenanlage,
- die Durchmischung der Altersstruktur durch Auszubildende, Studenten und junge Eltern,
- sowie die Anpassung technischer Belange im Bereich der Haustechnik im Untergeschoss. Da wir mit dieser Art der Nachverdichtung vor allem Erkenntnisse gewinnen wollten, haben sich unsere Erwartungen voll erfüllt: wir haben vieles gelernt, mit dem wir gar nicht gerechnet hatten...!

Deshalb würden wir die Umsetzung gerne wiederholen, aber nicht ohne unsere gewonnenen Erkenntnisse einfließen zu lassen. Das Ergebnis würde vermutlich etwas anders aussehen, als das hier vorgestellte Bauprojekt.

Die Aufstockung der Garagen war für uns als Bestandshalter ganzer Quartiere nicht in erster Linie der Versuch kostengünstig Wohnraum zu schaffen - das gelingt nach wie vor am besten im Geschosswohnbau. Die Garagenaufstockung stellt für uns einen nachhaltigen Ansatz dar, bereits versiegelte Flächen in bestehenden Quartieren zur Nachverdichtung zu nutzen, ohne unsere langjährigen Mieter mit langen Bauzeiten in ihrem unmittelbaren Umfeld zu belasten.