MEIN MAGAZIN WOCHENENDE

Stil und Leben
Wie italienische Modemarken mit Erfolg den Retro-Trend bedienen
Seite m 3

Wissen
Welche Aufgaben hat eigentlich der menschliche Darm?
Seite m 4/5

Reise
Warum in Toronto 40 Jahre alte Straßenbahnen quietschen
Seite m 9

13./14. November 2021

Schönheit kommt von hinten

Grundstücke in Städten sind rar und teuer. Architektonisch gelungene Einfamilienhäuser entstehen aber auch in Hinterhöfen und auf einstigen Straßen. Wer dabei zusätzlich vermietbaren Wohnraum schafft, ist zudem gesellschaftspolitisch auf der korrekten Seite.

Umgeben von Altbauten: das Wohnhaus im Berliner Hinterhof, entworfen von Patrick Batek Fotos: Marcus Wend

VON NICOLE GOLOMBEK

„Ihr Dach stieß fast bis an die Sterne“. Ein schöner Satz, es stammt aus einem Gedicht von Arno Holz. Der Autor schreibt im 19. Jahrhundert über das Leben armer Leute in rasant wachsenden Großstädten, über Mietskasernen, die so hoch und eng stehen, dass sie kaum den Blick zum Himmel freigeben.

Hinterhofhäuser waren lange Zeit allenfalls als Bilder für Armutsdarstellungen gefragt. Heute sieht man sie auch, wenn über gelungene Nachverdichtung berichtet wird. Denn das Bauen auf der grünen Wiese ist wegen der Flächenversiegelung in die Kritik geraten, zudem sind Grundstücke mit viel Grün drum herum rar und teuer – zumal in Großstädten. Wer in zweiter Reihe baut, ist also auch gesellschaftspolitisch auf der korrekten Seite. Und kann Staunenswertes schaffen. Wie ein Einfamilienhaus in Berlin-Mitte zeigt, die Straße liegt in einem Viertel, das von Gründerzeithäusern geprägt wird.

„Die meisten Nachbarn sagten, wenn gebaut wird, dann ist es gut, dass es ein so sympathisches Projekt ist.“

PATRICK BATEK, ARCHITEKT

Patrick Batek – der in Stuttgart Architektur studiert hat – hat es entworfen. Es ist ein in seiner Schlichtheit beeindruckendes Haus aus mehreren wie übereinandergestapelten Klötzen, das sich in einen Hof einfügt. Hier stand eine Remise, die im Krieg zerstört worden war, daher gab es keine Probleme mit dem Bebauungsplan.

Der Hof mit zwei Bäumen war als Spielplatz von Bewohnern aus einem der Nachbarhäuser genutzt worden. Bei der Nachverdichtung in solch gewachsenen Wohnvierteln empfiehlt sich frühzeitiges Zugehen auf die Nachbarschaft, die womöglich nicht erfreut über Baulärm und neue Gebäude im eigenen Hof ist. Auch wenn das zunächst nicht immer hilfreich ist. „Ich hatte den Nachbarn Bescheid gegeben, dass Baumfällarbeiten anstehen“, sagt Patrick Batek: „Es war der letzte Tag im Februar, an dem es erlaubt war, danach begann die Brutzeit und ein sechsmonatiges Baumfällverbot.“ Am besagten Morgen waren so viele Fahrräder an den Baum gekettet, dass nichts aus dem Fällen wurde.

Dass er sich erst einmal nicht beliebt machen würde bei den Nachbarn, ist für den Architekten nachvollziehbar. Auch dass die Bauarbeiten sich wegen der Aktion um ein halbes Jahr auf 16 statt zwölf Monate Bauzeit verzögerten, nimmt er sportlich. „Ich habe alle eingeladen und die meisten sagten, wenn schon etwas gebaut werden muss, dann ist es gut, dass es so ein hochwertiges sympathisches Projekt ist.“

Blick ins Innere des Hauses

Von Grün umgeben: Eingang zum Haus

Eine sechs Meter tiefe Betonschicht im Keller

Und zwar eines mit mehr als zwei Bäumen, win Gartengestalter hat eine kleine grüne Insel aus Bäumen und Sträuchern geschaffen. Auf die haben nun auch die Nachbarn einen Blick.

Problematisch am Bauen sei es vor allem gewesen, Rohbauer zu finden. „Angesichts des Baubooms sind Handwerker natürlich eher an großen Bauten interessiert als an kleinen Wohnobjekten.“ Erschwerend hinzu kam der Fakt, dass die Durchfahrt wegen Unterkellerung nicht belastbar war. „Alles musste mit Schubkarren hin- und hergefahren werden.“ Mit einem Kran wurden Bauteile über das Vorderhaus aufs Grundstück geschafft.

Ein kleines Drama wie beim Naturalisten Arno Holz – „Im Keller nistete die Ratte,/parterre gab’s Branntwein, Grog und Bier“ – wurde auch noch aufgeführt: Ein Bodengutachten war fällig, das Fundament der zerstörten Remise musste ausgegraben werden: „Wir fanden einen kompletten Keller vom alten Haus voller Kriegsbauschutt und jede Menge Ratten. Wir hatten also mit einer Rattenplage im Hof zu kämpfen.“

Und damit die Gebäude nebenan nicht absinken, musste der Keller komplett mit Beton zugegossen werden. „Mein Haus steht nun auf einem sechs Meter tiefen Betonklotz, da hätte man auch ein Hochhaus drauf errichten können“, sagt Batek.

Was den Innenausbau betrifft, gingen die Arbeiten leichter voran, denn Bateks Architekturbüro plant viele innenarchitektonische Objekte – darunter die „Colette“-Bistros von Sternekoch Tim Raue – und arbeitet mit vielen Handwerkern seit Jahren regelmäßig zusammen.

Finanziell hilfreich, wegen der Wohnungsnot auch vorbildlich, ist die Aufteilung des Hauses in zwei Parteien. Es gibt einen dreistöckigen Wohnteil mit 130 Quadratmetern.

FORTSETZUNG AUF SEITE M 2

FORTSETZUNG VON SEITE M 1

Schönheit kommt von hinten

Und im Erdgeschoss befindet sich noch eine 60 Quadratmeter große Wohnung, die vermietet wird.

„Inspiriert wurde der Bau mit grauem Sichtputz von einem Museumsbau von Sanaa in New York“, sagt Patrick Batek. „Ich fand das reizvoll, die simple Idee der übereinandergestapelten Kisten. Ein White Cube, der mir im Inneren alle Freiheit zur Gestaltung gibt.“ Jede Etage dieses weißen Kastens wird zur Bühne: Ein Blick ins Haus zeigt Sinn für mutigen Materialmix, Farbe, wenige, schlichte Designerstücke.

Und wie ist das Wohngefühl – so umgeben von größeren Nachbarhäusern? „Am Anfang schaut man schon, beschnuppert sich“, sagt Patrick Batek, „inzwischen haben wir uns aneinander gewöhnt. Wenn ich daheim bin, mach’ ich nicht einmal die Gardinen runter.“ So beschwerlich das Bauen, umgeben von Bestand, ist, das Haus zeigt – es lohnt sich.

Rückansicht des Hauses, das in Esslingen auf einer ehemaligen Stichstraße steht Fotos: Thomas Sixt Finckh

Innovatives Wohnhaus auf einer ehemaligen Straße

Neben Höfen oder Gärten, die bebaut werden, gibt es zuweilen Grundstücke, für die sich lange Zeit kein Käufer findet. Eine ehemalige schmale Stichstraße, dazu in extremer Hanglage in Esslingen am Neckar zum Beispiel. Heute steht hier ein vielfach ausgezeichneter, futuristisch anmutender, schmaler, gläserner Kubus – verschattet durch Jalousien, wenn es heiß ist draußen. „Restgrundstück“ nannte sich das im Internet angebotene Grundstück, das günstig, weil handtuchschmal, war.

Als einst der Hügel über Esslingen am Neckar bebaut wurde, führten kleine Straßen von den schon erschlossenen Wegen hinauf zu weiter oben liegenden Grundstücken. Irgendwann bekamen die Häuser dort eine direkte Zufahrtsstraße, die Stichstraße geriet zum verwilderten Restgrundstück. Thomas Sixt Finckh sagt: „Ich dachte, super Grundstück! Darauf können wir architektonisch reagieren. Das wird mein neues Zuhause.“ Das Grundstück ist 4,70 Meter breit, 14 Meter lang. Denn da zu den Nachbargrundstücken je 2,50 Meter Grenzabstand eingehalten werden müssen, war angesichts der 9,70 Meter breiten Straße mehr nicht machbar. Hier lebt auf 150 Quadratmetern eine vierköpfige Familie – das sind nicht mal 40 Quadratmeter pro Person, damit liegen die Finckhs unter dem Durchschnittsverbrauch von 47 Quadratmetern pro Person in Deutschland.

Vorderansicht, Einliegerwohnung mit sichtgeschützter Terrasse im Parterre

Blick ins lichtdurchflutete Haus

Im Gartengeschoss ist sogar noch Platz für eine Einliegerwohnung mit Terrasse. Auf der es sich unbeobachtet sitzen lässt, weil sie geschützt hinter der Box für die Fahrräder liegt.

Keineswegs beengt fühlt man sich im Passiv-Energie-Haus, das sich quasi in den Südhang hineinschiebt. Drinnen ist es angenehm dank einer Geothermie-Wärmepumpe, die im Sommer kühles Wasser durch die Heizschlangen-Leitungen pumpt und den nur mit abgeschliffenem und hydrophobiertem Betonestrich versehenen Boden kühl hält. Brauchwasser wird für die Dusche verwendet. Man kommt mit monatlich rund 45 Euro Heizkosten im Jahresdurchschnitt aus – inklusive Einliegerwohnung.

Helligkeit kommt ins Haus, weil die Nord-Süd-Traufseiten vollflächig mit Glas verkleidet sind. Die laborhafte Anmutung ist der seitlichen Fassade geschuldet: An den Giebelseiten wurde experimentiert, sie wurden mit vollflächig transluzentem, hochdämmendem, sechs Zentimeter starken Polycarbonat verkleidet. Sie bringen Licht, aber verhindern unerwünschte Blicke von und zu den fünf Meter entfernten Nachbargebäuden. Glas und Polycarbonat umhüllen also das Haus. Polycarbonat ist transparent, wärmeformbeständig und schlagzäh und hat sich auch nach einigen Jahren, in denen der Architekt hier schon lebt, bewährt – günstig ist es auch. „Die Baukosten für das Haus blieben unter 300 000 Euro“, sagt Thomas Sixt Finckh.

Vom Eingang führt eine Stahltreppe aus weiß lackierten Stufen ohne Geländer hinauf ins Offene. Keine Wände außer der Fassade, an den Seiten dienen Einbauschränke als Wandverstärker, hinter einigen grifflosen Türen verbergen sich Betonstützpfeiler. Der Architekt sagt vergnügt: „Technikkundige Besucher wundern sich immer, warum das Haus nicht zusammenstürzt, aber wir haben die Pfeiler einfach hinter den Einbauten versteckt, um mehr Ruhe in den Raum zu bekommen.“ Der Blick nach oben geht bis unters Dach, auf der Wohnraumseite sind es sechs Meter bis zur Decke.

Die Treppe führt dann noch eine Etage weiter nach oben. Unterm Dach haben die Hausherren einen gemeinsam genutzten Schreibtisch, blicken von der Galerie hinunter in den Wohnraum. Vom nach hinten gelegenen Schlafzimmer aus geht der Blick in den Garten mit dem kleinen, drei Meter langen Pool. Er ist exakt so breit wie das Haus, 4,70 Meter, ebenso breit ist das Poolhaus mit Lounge. Von dort aus kann der Architekt wieder zurück aufs Haus blicken.

Und sich freuen, dass der Mut zum Experiment wertgeschätzt wird – dafür gab es die Hugo-Häring-Auszeichnung des Bundes Deutscher Architekten (BDA), den German Design Award Spezial, den Best Architects in Gold, den „Häuser“-Award und den Preis für Beispielhaftes Bauen der Architektenkammer Baden-Württemberg. Nachmachen? Ist im Sinne einer nachhaltigen, dabei entspannten Wohnkultur eine Option.

„Die Vorteile von Nachverdichtung sind eindeutig“

Worauf müssen Eigentümer achten, wenn sie auf leeren Grundstücken bauen wollen? Welche Stolperfallen gibt es? Und wo liegen versteckte Potenziale? Matthias Bertram, Leiter der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung der Stadt Stuttgart, gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen.

VON SABINE FISCHER

Herr Bertram, wenn es um Wohnraum geht, haben viele Städte ein Platzproblem. Doch Entwicklungspotenzial versteckt sich oft im Bestand. Wie könnte das aussehen?

Zum einen gibt es Baulücken, das sind leere Flächen in bebauten Gebieten, auf denen man direkt bauen könnte. Das kann zum Beispiel ein Schotterparkplatz sein, ein Garten oder auch mal ein Gebäude, das im letzten Krieg zerstört und nicht wiederaufgebaut wurde. Ob man sein Bauvorhaben hier umsetzen darf, hängt von zwei Dingen ab. Erstens: Gibt es einen Bebauungsplan, der Wohnen überhaupt zulässt? Zweitens: Lässt sich das Bauvorhaben mit dem Paragrafen 34 des Baugesetzbuchs vereinen?

Was besagt dieser Paragraf und wie hilft er Menschen, die gerne auf solchen Flächen bauen würden?

Der Paragraf gibt Bedingungen vor, anhand derer man erkennen kann, ob und wie eine Bebauung überhaupt möglich ist. Es muss zum Beispiel sichergestellt sein, dass das Grundstück eine Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung hat. Auch Feuerwehr und Müllabfuhr müssen gut dorthin kommen. Zudem regelt der Paragraf, dass sich ein neues Gebäude in einigen Punkten in die bestehende Nachbarschaft einfügen muss: Man kann zum Beispiel in eine Siedlung, in der lauter Gewerbebetriebe stehen, nicht plötzlich ein Wohnhochhaus bauen. Oft stehen solche Flächen auch vor der Herausforderung, dass zum Beispiel die Errichtung von Wohnraum ursprünglich gar nicht vorgesehen war. Wir sprechen dann davon, dass dort neues Planrecht erforderlich ist – ob und wie gebaut werden kann, muss also erst einmal geregelt werden. Da wird das Ganze etwas komplizierter.

„Ein neues Gebäude muss sich in die bestehende Nachbarschaft einfügen.“

MATTHIAS BERTRAM, WOHNBAUEXPERTE

Worauf sollte man als Eigentümer in einem solchen Fall achten und welche möglichen Stolperfallen gibt es?

Der Prozess und die Prüfung sind langwierig. Bis auf Flächen ohne passenden Bebauungsplan überhaupt gebaut werden darf, vergehen im Schnitt drei bis vier Jahre. Dann folgt ein Baugenehmigungsverfahren, das meist noch einmal ein Jahr in Anspruch nimmt. Und dann erst startet die eigentliche Bauphase.

Das klingt anstrengend. Lohnt es, dennoch nachzuverdichten?

Im besten Fall folgt daraus eine Win-win-Situation für alle: Eigentümer, Anwohner und die Allgemeinheit. Wenn nachverdichtet wird, schauen wir, dass zum Beispiel Spielplätze, Straßenräume oder Grünflächen mit aufgewertet werden. Da haben dann alle etwas davon. Für Grundstückseigentümer ergibt sich aus der Nachverdichtung eine neue Einnahmequelle, zum Beispiel durch die Miete aus einem Neubau oder den Verkauf des Grundstücks. Außerdem appellieren wir an ihr soziales Gewissen: Eigentum verpflichtet und die Vorteile für die Gesellschaft sind eindeutig.

Wie erkennt man das Potenzial des eigenen Grundstücks?

Man sollte gedanklich selbstkritisch durch das eigene Eigentum gehen und sich fragen: Gibt es vielleicht ehemalige Kinderzimmer, die nicht mehr benötigt und baulich abgetrennt werden können, oder eine Einliegerwohnung, die baulich bereits so abgeschlossen ist, dass sie unmittelbar vermietet werden könnte? Oder man stellt sich die umfassendere Frage: Möchte ich aufstocken, anbauen oder komplett neu bauen. Zu all diesen Fragen bietet die Stadt Beratungsmöglichkeiten an und man kann Förderungen in Anspruch nehmen.

An wen können sich Eigentümer wenden, wenn sie vorhandenen Wohnraum vermieten oder neuen schaffen möchten?

Zu allen bau- und planungsrechtlichen Fragen können sie sich an den Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt wenden, die erste Viertelstunde der Beratung ist hier kostenfrei. Auch kann es ratsam sein, frühzeitig ein Architekturbüro hinzuzuziehen. Die Architektenkammer führt Listen mit entsprechenden Tätigkeitsschwerpunkten. Außerdem gibt es auch die Möglichkeit, eine Bezuschussung zu beantragen, in Stuttgart zum Beispiel eine städtische Förderung im Rahmen des Programms „Schaffung von Wohnraum zur Miete“.

ZUR PERSON

Matthias Bertram

Der Leiter der Abteilung „Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung“ im Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Stuttgart setzt sich für lebenswerte Quartiere und sinnvolle Nachverdichtung ein, die allen Beteiligten zugutekommen soll. SAF