

Bebauung Schützenstraße 5

Meersburg

Nach dem Umzug der Fa. Holzbau Schmäh sollen die Gebäude auf dem bisherigen Betriebsgelände in der Schützenstraße abgebrochen und durch zwei Neubauten ersetzt werden, die Gewerbe- und Wohneinheiten beinhalten.

Die aktuelle Nutzung des Geländes als Holzbaubetrieb führt durch Lärmemissionen, LKW-Lieferverkehr und Gabelstaplerbewegungen zwischen den beiden Grundstücksteilen über den öffentlichen Straßenraum zu ungünstigen Überlagerungen konträrer Interessen und Nutzungen. Beispielsweise überschneidet sich der Lieferverkehr zeitlich mit dem morgendlichen Schulweg vieler Schüler entlang des Sommerals und stellt eine Gefahrenquelle dar.

Die zukünftige Bebauung und Nutzung ist bestrebt, den Bedürfnissen der Umgebung Rechnung zu tragen und diesen altstadtnahen Standort ambitioniert umzugestalten.

Städtebauliche Setzung

Das neue Ensemble besteht aus zwei versetzt angeordneten Baukörpern mit Nord-Süd-orientierten Längsfassaden. Während das östliche Gebäude etwa die Position des Vorgängerbaus besetzt und die Schützenstraße flankiert, ist der westliche Baukörper von der Straße zurückgesetzt. Hier erweitert sich der öffentliche Raum zu einem kleinen, begrünten Platz, der als Vorbereich der öffentlichen Nutzungen dient und städtebauliche Synergieeffekte mit dem Vorbereich des benachbarten Sanitärgeschäfts ermöglicht. Zur Straße entstehen in beiden Baukörpern öffentlich zugängliche Erdgeschossbereiche, die ohne privatisierende Vorbereiche organisiert sind und somit ein urbanes Angebot machen.

Auf der Rückseite entsteht durch den Versatz der Baukörper ein geschützter Innenhof, dessen Niveau sich - der Neigung des steilen Baugrundstücks gemäß - um ein Geschoss über dem Niveau der Straße befindet. Die Südfassade des straßenbegleitenden Gebäudes ist zu diesem gemeinschaftlich genutzten Wohnhof orientiert, für die ebenengleich angrenzenden Wohnungen entstehen hier Terrassen und Vorgärten. Ein eingeschossiges, nach Norden orientiertes Ateliergebäude an der Südseite komplettiert die räumliche Fassung des Innenhofs und vermittelt mit der Topographie, indem seine Dachbegrünung ebenengleich in die Gartenlandschaft des südlich angrenzenden Grundstücks übergeht.

Der Entwurf versucht einerseits aus ökologischen wie sozialen und baukulturellen Gründen eine hohe städtebauliche Dichte umzusetzen und gleichzeitig urbane öffentliche Räume mit lebenswerten privaten Freibereiche zu komplementieren.

Topographie

Die steile Neigung des Hanges ist im Entwurf des Ensembles dazu genutzt, unterschiedliche räumliche Freiraumqualitäten zu schaffen und Abstufungen der

Intimität zu erzeugen: Der öffentliche Vorplatz weitet den Straßenraum auf das Baugrundstück aus, schafft eine schwellenlose Willkommensgeste und macht über Begrünung und Sitzgelegenheiten ein Angebot an Passanten.

Der höher liegende, begrünte Innenhof ist der gemeinschaftliche Freibereich der Bewohner der Anlage. Er steht mit dem Vorplatz in diagonalen Sichtbeziehung, indem man vom Innenhof aus den Vorplatz überblicken kann. Durch das höhere Niveau ist man dort selbst sichtgeschützt. Die Begrünung des Innenhof deutet sich jedoch bereits von der Straße aus an. Die Fläche unter dem Innenhof ist dazu genutzt, eine vom Straßenniveau ebenerdige Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze zu organisieren.

Das Dach des Ateliergebäudes bildet den Abschluss dieser kontinuierlichen Terrassierung des Geländes durch Baukörper und dazwischen liegende Freibereiche und schließt an den rückwärtigen natürlichen Geländeverlauf an. Die beiden Hauptbaukörper verhalten sich sehr unterschiedlich zum Geländeverlauf und sind einerseits Teil der Topographie, andererseits raumbildendes Gegenüber. Der zurückversetzte, westliche Baukörper ist in den Hang gebaut und weist somit zur Straße vier, zum Hang jedoch nur zwei Vollgeschosse auf. Rückwärtig entstehen im 2. Obergeschoss private Freibereiche nach Süden, die dem Niveau der Nachbargrundstücke angeglichen sind.

Der östliche Baukörper dagegen ist so weit wie möglich nach Norden abgerückt, so dass im räumlichen Spannungsfeld zwischen Gebäude und Hang der Wohnhof entsteht, der das Zentrum des baulichen und topographischen Ensembles bildet. Dieses unterschiedliche Spiel der Bebauung mit der natürlichen Topographie sowie das Schaffen von Freibereichen durch Terrassierung des Hanges, das Bereiche verschiedener Intimität entstehen lässt, orientiert sich an den räumlichen Gesetzmäßigkeiten der historischen Bebauung in Meersburg.

Gewerbe

Im Erdgeschoss und teilweise ersten Obergeschoss beider Baukörper sollen Gewerbeeinheiten entstehen. Konkrete Anfragen gibt es von einer Zahnarzt- und einer Kieferorthopädiepraxis, die die Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des westlichen Baukörpers beziehen könnten. Ebenso gut vorstellbar sind aber auch andere Gewerbenutzungen.

Das Erdgeschoss des östlichen Baukörpers entlang der Schützenstraße ist sehr flexibel als große oder kleine Laden-/Büroeinheiten nutzbar. Die Möglichkeit, Schaufenster unmittelbar entlang der Straße auszubilden, macht diese Gewerbeflächen für die unterschiedlichsten Nutzungen interessant und sorgt gleichzeitig dafür, den Straßenraum zu beleben und urbaner zu gestalten. Diese Räume sind auch prädestiniert dafür, alternative Formen der Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, indem kleinere Einheiten der erdgeschossigen Gewerberäume mit den darüber liegenden Wohnungen über interne Treppen verbunden werden können. Damit wären zeitgemäße und angemessene Konzepte des homeoffice z. B. für alleinerziehende oder angehörigepflegende Freiberufler/innen, Kleingewerbetreibende oder ähnliche Lösungen zeitgenössischer Fragestellungen möglich. Gelegenheiten, Wohnen und Arbeiten baulich zu verknüpfen, wird zukünftig vermutlich an Bedeutung zunehmen

und könnte nicht nur ein Baustein zur Stärkung der Resilienz von Städten sein, sondern ist auch geeignet, Pendlerströme wirksam zu reduzieren.

Wohnen

Im zweiten und dritten (teilweise auch im ersten) Obergeschoss der Anlage befinden sich Wohnnutzungen. Die meisten Einheiten sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen.

An den Ostseiten beider Baukörper sind Maisonettewohnungen über zwei bzw. drei Etagen vorgesehen, die vom Gemeinschaftshof bzw. von der oberen Gartenebene direkt von Außen über den eigenen Freibereich erschlossen sind. Damit wird ein Einfamilienhaus-ähnliches Angebot für Familien in städtebaulich verdichteter (und damit ökologisch ambitionierter) Form gemacht.

Die oberste Etage des östlichen Baukörpers enthält eine großzügige Fünfstückwohnung, die durch Zusammenlegen mit der benachbarten Dreizimmerwohnung noch vergrößert werden könnte. Die Fünfstückwohnung enthält einen großzügigen Gemeinschaftsbereich. Den übrigen Zimmern ist jeweils eine Badeinheit zugeordnet, so dass hier alternative Wohnformen wie z. B. eine Wohngemeinschaft von Senioren oder Studierenden möglich ist.

Eine der Maisonettewohnungen wird der Bauherr, die Familie Schmäh, selbst beziehen, was deren Verbundenheit mit dem Ort, der seit Generationen Heimat der Familie ist, dokumentiert und eine nachhaltige Umsetzung des Projekts erwarten lässt.

Gemeinschaftsräume

An der Südseite des Wohnhofs soll ein eingeschossiges Gebäude entstehen, das Nutzungen wie Waschraum, Gemeinschaftsraum, Ateliers oder Nachbarschaftswerkstätten enthält. Außerdem befinden sich hier Abstellräume. Diese Funktionen kommen den Bewohnern der Anlage als Gemeinschaftsräume zu gute. Die Ateliers können angemietet werden und erweitern die Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Die vorgelagerten Freibereiche sind den jeweiligen Räumen zugeordnet, mit entsprechender Erweiterung der Nutzbarkeit.

Architektur

„Hohe Baukultur fördert dynamische und vielfältig genutzte Quartiere. Sie schafft eine gebaute Umwelt, die zeitgemäße kulturelle Ausdrucksformen aufgreift und gleichzeitig das Kulturerbe respektiert. Sie gewährleistet nachhaltige Lebensbedingungen und stärkt die soziale Resilienz, indem sie angemessenen, bezahlbaren und erreichbaren Wohnraum schafft.

Hohe Baukultur schont die Umwelt. Sie unterstützt den nachhaltigen Verkehr und eine verantwortungsbewusste Bodennutzung, vermehrt die städtischen Grünflächen und trägt zu Gesundheit und Biodiversität bei.“ (Davos Declaration, Deutsche Übersetzung, 22.01.2018)

Das Bauvorhaben versucht diesen baukulturellen Anspruch, den die europäischen Kulturminister in ihrer Erklärung von Davos im Januar 2018 formuliert haben, räumlich und architektonisch, über die verwendeten Materialien und über die Qualität der Freibereiche umzusetzen.

Die Architektur der neuen Bebauung generiert sich aus den Eigenschaften des Ortes und ist bestrebt, Meersburger Bautraditionen zeitgemäß zu interpretieren. Stützmauern aus Beton und Naturstein überformen das Baugrundstück und bilden den Sockel für zwei urbane Holzbauten. Die Fassaden sind als Holzfassaden geplant. Der rurale Ausdruck glatt geschalteter Fassaden wird jedoch vermieden, indem ein Relief horizontaler Bänder, die die Geschossdecken nachbilden, und raumhohe Fensterelemente den Gebäuden eine primäre horizontale (stockwerksweise) Gliederung und eine sekundäre vertikale verleihen, die sich als Transformation der lokalen historischen Vorbilder versteht.

Trotz der Ausrichtung der Längsfassaden nach Norden und Süden sind die Grundrisse der Wohneinheiten zu allen Himmelsrichtungen orientiert. Die Blickachsen nach Osten und Westen in die Tiefe des Sommertals sind ebenso prägend für die Orientierung der Grundrisse wie die Südfassaden. Auch die Nordseiten mit ihrem Blick auf den gegenüberliegenden Weinberg sind sorgfältig inszeniert und artikulieren sich nicht als minderwertige Fassade. Für die Gewerbeflächen sind sie im Gegenteil die wichtigsten Fassaden, so dass zur Straße eine offene und urbane Architektur entsteht.

Die offene vertikale Erschliessung, die beide Hauptbaukörper verbindet, artikuliert sich als eigenständiges, skulpturales Bauteil, was durch den Wechsel der Materialität unterstrichen wird. Treppenhaus und Laubengänge sind aus Sichtbeton und werden wie Intarsien in die hölzernen Fassaden der Gebäude eingelassen.

Ökologie und CO₂-Neutralität

Die Gebäude sind als Holzbauten konzipiert und sollen als Modellvorhaben im Rahmen der Holzbauoffensive Baden-Württemberg zukunftsfähige Konstruktionen und Bauprozesse aufzeigen.

Stahlbeton wird lediglich im Bereich der erdberührenden Bauteile, der Tiefgaragendecke und für das Treppenhaus benötigt.

Bauen mit Holz wirkt - ganz im Gegensatz zur CO₂-intensiven Herstellung von Beton und Stahl - wie der Aufbau eines Langzeit-Kohlenstoffspeichers, der sich aus dem CO₂ der Atmosphäre speist und damit der anthropogenen Klimaerwärmung aktiv entgegenwirkt. Daher ist die Errichtung der oberirdischen Holzbauten hinsichtlich ihres Treibhauspotentials (GWP) nicht nur unvergleichbar verträglicher als die von Gebäuden konventioneller Bauart, sondern vor allem umso besser, je geringer ihre Grundfläche ist: „Der Holzbau kann als temporärer Kohlenstoffspeicher sowie als Substitutionspotenzial einen großen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten. Voraussetzung ist allerdings, dass das Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Weiterhin sollten folgende Faktoren berücksichtigt werden: Fundamente und Keller haben den größten Einfluss auf den Kohlenstoff-Fußabdruck von Gebäuden. Der Anteil hängt von der Größe des Kellergeschosses und der Art der Fundamente ab. Je höher die Gebäude, desto geringer ihr prozentualer Anteil.“ (Holger König, Anette Hafner: „Lebenszyklusanalyse“, in: Kaufmann, Krötsch, Winter: Atlas mehrgeschossiger Holzbau, S. 28)

Beide Gebäude werden hochwärmegedämmt ausgeführt (KfW Effizienzgebäude 40/Nachhaltigkeitsklasse), für die Herstellung insbesondere der Gebäudehülle

werden weitgehend biogene Baustoffe (Holzwerkstoffe, biogene Dämmstoffe wie Zellulose, etc.) verwendet.

Sie werden entweder über eine Wärmepumpe, deren Strombedarf über Photovoltaik erzeugt wird, oder CO₂-neutral über eine Hackschnitzelheizung, die mit den Produktionsabfällen einer nahegelegenen Zimmerei betrieben wird, mit Wärme versorgt.

Die Dachflächen werden in den genutzten Bereichen begrünt, ansonsten zur Stromerzeugung mit flach aufgeständerten Photovoltaikpaneelen genutzt.

Vorplatz, Innenhof und genutzte Dachflächen werden mit heimischen Gewächsen begrünt. Im Innenhof können Gartenflächen zur Selbstversorgung genutzt werden. Trockenmauern aus Naturstein im Bereich von Hangstützwänden bieten Lebensraum für Insekten und Reptilien. Für Vögel werden Brutstätten vorgesehen.

Mobilität

Ein wichtiger Baustein zur Reduzierung unnötiger Autofahrten im Pendelverkehr ist das Angebot möglicher Kombinationen von Wohnen und Arbeiten (siehe Gewerbe, Wohnen und Gemeinschaftsräume). Die öffentliche Infrastruktur wird dadurch wirksam entlastet.

In der Anlage werden Ladestationen für E-Bikes sowie Ladesäulen für Elektro-PKW bereit gestellt, die über die Photovoltaik-Anlage betrieben werden.

Materialkreislauf

Die Verwendeten Materialien und Konstruktionen werden über ökologische Eigenschaften hinaus so optimiert, dass eine mehrfache Verwendung der Bauteile (Wände, Decken, Stützen, Träger, Fenster, etc.) möglich ist. Nach dem Prinzip „Cradle to Cradle“ können diese Bauteile nach Ende der Nutzungszeit der Gebäude für zukünftige Gebäude wiederverwendet werden. Auf Verbundbaustoffe und Verklebungen wird weitgehend verzichtet.

Nutzungsneutralität und Flexibilität

Die Gebäude sind so entworfen, dass sie über einfache Veränderungen neuen Nutzungen angepasst werden können.

Das zeigt sich beispielsweise im Bereich der baulich vorbereiteten, möglichen Verbindungen zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, wodurch größere oder kleinere räumliche Einheiten bzw. eine Änderung oder Mischung der Nutzungsarten Wohnen/Gewerbe nach Bedarf erzeugt werden können. Die neutrale Erschließungsstruktur über das außen liegende Treppenhaus mit Laubengängen ist räumlich und hinsichtlich des Brandschutzes äußerst robust und erlaubt sehr große (geschossgroße) ebenso wie kleinteilige Nutzungseinheiten.

Die Möglichkeit einer zukünftigen Umnutzung ist ein wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie: *„Der Qualität der Architektur und des Bauens kommt eine grundsätzliche Bedeutung zu. Erst ein Gebäude, das sich aufgrund seiner architektonischen Qualität über Jahrzehnte in der Nutzung bewährt und damit die derzeit wirtschaftlich kalkulierte Lebensdauer von 30 bis 50 Jahren bei weitem übersteigt, wird dem Nachhaltigkeitsgedanken gerecht und ist im Sinne der*

Gesellschaft werthaltig“. (Aus „Das Haus der Erde“, Bund deutscher Architekten (BDA) 2019)

Sozialer Anspruch

Bezahlbarer Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit, wie Ministerpräsident Kretschmann und Vertreter aller Fraktionen des Landtags Baden-Württembergs auf dem online-Kongress ARCHIKON am 25.02.2021 bestätigten. Eine hohe Bebauungsdichte ist dafür (ebenso wie für eine gute Ökobilanz) in den meisten Fällen eine elementare Grundlage. Die relativ hohe angestrebte Dichte wird durch gut nutzbare und besonnte private und gemeinschaftliche Freibereiche komplementiert. Die Stellung der Baukörper ist außerdem so ausgerichtet, dass aus allen Wohnungen spannende Ausblicke nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen möglich sind. Die zumeist nach Süden oder Westen orientierten Grundrisse sind sehr gut mit Tageslicht versorgt.

Es wird eine große Vielfalt unterschiedlicher Wohnungsgrößen angeboten, außerdem gibt es die Möglichkeit, Wohngemeinschaften (z. B. Senioren-WG) zu bilden. Die Wohnungsgrößen werden so ausgelegt, dass der Anteil sozialverträglichen Wohnens mindestens den Vorgaben der Stadt Meersburg entspricht.

Die Kombination von Wohnungen und Gewerbeflächen sowie Atelier- und Gemeinschaftsräume im Innenhof ermöglichen vielfältige Kombinationen von Wohnen und Arbeiten und machen damit besondere Angebote für Alleinerziehende, für Homeoffice und andere individuelle Anforderungen. Zentrum des Gebäudeensembles bildet der gemeinschaftlich genutzte Innenhof, der den Bewohnern verkehrsabgewandte Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld bietet. Das offene Treppenhaus, das beide Gebäude verbindet, ist Begegnungsraum für die Bewohner und bietet Einblick in den Gemeinschaftshof und den dort statt findenden Aktivitäten.