

Nachverdichtung

In die Lücke gesetzt

In wirtschaftsstarken Regionen herrscht ein Mangel an Bauflächen. Die TU Darmstadt und das Pestel-Institut Hannover haben in der „Deutschland-Studie 2019“ herausgefunden, dass durch Nachverdichtung, also Lückenfüllen, Konversion und Aufstockungen, bis zu 2,7 Millionen Wohneinheiten entstehen könnten. Eine davon stellen wir hier vor.

Ort des Geschehens: der historische Kern eines Frankfurter Vororts. 15 Fahrminuten sind es bis zur Skyline der Mainmetropole – doch davon ist hier, inmitten einer dörflichen Idylle mit denkmalgeschützten Fachwerkhäusern, nichts zu spüren. Kein Wunder, dass Lena und Markus Ehrmann mit ihrem neunjährigen Sohn keinerlei Lust verspürten, ihren Wohnort zu verlassen. Aus dem Fenster ihres Mietshauses fiel ihr Blick über viele Jahre auf ein kleines Fachwerk-Ensemble auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Als das Ehepaar erfuhr, dass das komplette Ensemble zum Verkauf stand, nutzte es seine Chance. Sie kauften das nur rund 500 Quadratmeter große Grundstück mit den drei denkmalgeschützten Gebäuden: dem eigentlichen Wohnhaus, einem ehemaligen Schusterhäuschen sowie einem kleinen Stall. Eine optimale Lösung für die beiden, die in Frankfurt arbeiten: ins Eigenheim umziehen und die alte Nachbarschaft behalten.

Sanieren oder abreißen?

Ideen für die ökologische Sanierung des Wohnhauses mit Schafwolldämmung und Lehmputz waren schnell geboren. Doch ein Gutachter riss die Ehrmanns aus ihren Träumen: Nur noch rund 20 Prozent der alten Baubsubstanz waren intakt, das Wohnhaus völlig marode. So platzte das Renovierungsvorhaben. Es folgten Gespräche mit den örtlichen Behörden. Ergebnis: Einem Neubau wird zugestimmt – aber unter der Auflage, dass dieser die gleiche Kubatur haben müsse wie das ursprüngliche Gebäude. Ein klein wenig höher und fünf Zentimeter breiter durfte er sein. Und da früher im Hof eine separate Waschküche stand, genehmigte die Behörde außerdem einen Anbau. So ergaben sich durchaus Spielräume für einen kreativen Entwurf.

Verhandelt wurde auch bei der Dacheindeckung. Da die Bauherren moderne Akzente setzen wollten, wünschten sie sich geradlinige Glatt-

ziegel in Dunkelgrau. Der Denkmalschutz gab schließlich nach – unter der Bedingung, dass die Dächer der beiden Nebengebäude, wenn sie renoviert werden, eine klassisch-traditionelle rote Biberschwanz-Dacheindeckung bekommen würden.

Haus oder Parkplatz?

Mit dem Neubau ließen sich die Ehrmanns Zeit. Sie suchten nach Inspirationen und nutzten ihr Grundstück zunächst als Stellfläche für die Autos. „Unsere Freunde witzelten schon, dies sei der teuerste Parkplatz weit und breit“, erzählt der Bauherr schmunzelnd. Der Durchbruch kam beim Besuch eines Musterhauses des Herstellers Baufritz: Das ökologische Bau- und Wohnkonzept, die moderne Architektur und der individuelle Innenausbau überzeugten sie. Die Ehrmanns nahmen die Baubeschreibung genau unter die Lupe und hinterfragten alle Details, denn: „Mit einer gesunden und ökologischen Bauweise argumentieren heute viele Hersteller. Sieht man sich die Beschreibungen aber genauer an, ist da auch viel Fake dabei“, findet Markus Ehrmann. Deshalb nahmen sie den höheren Preis und auch eine längere Wartezeit in Kauf.

Baufritz wurde im Übrigen 2019 als erstem Haushersteller für ein anderes Musterhaus vom Berufsverband der Deutschen Baubiologen die „weiße Plakette“ als höchste Zertifizierungsstufe zuerkannt. Mit diesem

WEB-LINKS

www.baufritz.de

Der weiß verputzte Neubau mit seinem grauen, trapezförmigen Anbau wird von zwei kleinen Nebengebäuden flankiert.



Bild: Baufritz

Haus-Steckbrief

Innerörtlicher Lückenfüller im Rhein-Main-Gebiet

Außenmaße: 11,33 x 6,33 m
Wohnfläche: EG 74,2 m², OG 51,7 m², DG 51,9 m², insgesamt 177,9 m²

Bauweise: Holztafelbau mit Großelementen, Hobelspandämmung, an der Fassade Mineralputz und Holzverschalung
U-Werte: 0,12 bzw. 0,20 W/m²K
Elektromog-Schutzhülle und abgeschirmte Stromleitungen

Heizung: Gasbrennwerttherme und Solarwärmeanlage, Fußbodenheizung, Kaminofen; Primärenergiebedarf 67,9 kWh/m²a
Hersteller: Baufritz, Erkeim/Allgäu



Perfekter Standort: dörfliche Idylle nur 15 Fahrminuten von der Frankfurter Innenstadt entfernt

neuen „VDB-Zert Qualitätssiegel“ hat der Berufsverband ein umfangreiches Bewertungssystem geschaffen, das nicht nur ausgewählte Schadstoffklassen, sondern nahezu alle Wohngifte und Gesundheitsrisiken im Wohnumfeld berücksichtigt.

Tradition und Moderne

Lange Vorbereitung – kurze Bauzeit: Nach nur fünf Monaten zogen die drei Bewohner 2017 in die eigenen vier Wände ein. Es war logistisch nicht einfach, die vorgefertigten Bauteile im historischen Ortskern mit seinen schmalen Sträßchen und der engen Bebauung anzuliefern und zu montieren. Wie die Monteur hatten zuvor schon die Planer Maßarbeit geleistet: Der Hausentwurf mit seinem trapezförmigen Anbau nutzt den Grundstückszuschnitt und die Denkmalschutzauflagen per-

fekt aus. Heute präsentieren sich die beiden alten und das neue Gebäude im aufwendig gepflasterten Innenhof als ausgewogene Einheit.

Das Zusammenspiel aus traditionellen und modernen Elementen findet sich auch im Hausinneren wieder. Im Erdgeschoss liegen der offene Wohn- und Essbereich und die Küche. Der Esstisch wurde aus alten Eichenbalken gefertigt, die die Ehrmanns extra dafür gesucht hatten. Wenn Gäste kommen, lässt er sich mit dem aufgesteckten Tresen beim Küchenblock erweitern. Auch der um 360 Grad drehbare Heizkamin vereint Tradition und Moderne. Wiederaufbereitete massive Holzbalken aus dem alten Fachwerkhaus dienen zudem als rustikale Abstellfläche unter der Waschschaale im Gäste-WC. Der Sohn bekam das komplette Dachgeschoss mit eige-

nem Bad. Hier könnte bei Bedarf ohne großen Aufwand ein zweites Zimmer eingezogen werden. Die Dachschrägen über dem niedrigen Kniestock geben durch den Einbau eines maßgefertigten Regalsystems viel Stauraum her.

Das mittlere Geschoss ist den Eltern vorbehalten – mit Schlafzimmer, luxuriösem Bad inklusive Sauna und Homeoffice. Von hier aus bietet sich den beiden berufstätigen Eltern ein toller Blick auf die Nachbarhäuser. Von Bad und Schlafzimmer aus erreichen sie die Dachterrasse auf dem Anbau: ein wunderbarer Rückzugsort, der trotz eng bebautem Umfeld Privatsphäre bietet. Unterm Strich punktet dieser innerörtliche „Lückenfüller“ auch damit, dass er keine Neubaufäche auf der Grünen Wiese beanspruchte.

Stefan Kriz



Die Inneneinrichtung ist modern – mit ausgewählten traditionellen Einsprengeln wie dem Eichentisch.

Bilder: Baufritz

Nachhaltig leben.
Beginnt für mich
in den eigenen vier
Wänden.



Mein Haus. Meine Welt.



Die Umwelt schonen und für spätere Generationen erhalten: Mit dem Pionier für nachhaltiges Bauen und gesundes Wohnen reffen Sie die richtige Wahl.

weberhaus.de



Wohnmedizinisch empfohlen
von der Gesellschaft für Wohnmedizin,
Bauhygiene und Innenraumtoxikologie e. V.

WeberHaus
Die Zukunft leben