

# Mit Kreativität zu bezahlbarem Wohnraum in Ettlingen

Neue Wohnungen im Wohnpark Rastatter Straße / Sanierung und Nachverdichtung im Drachenrebenweg



## ZUSAMMENHALT GLEICHGESINNTER

Die ALBA Baugenossenschaft eG entstand als Teil der Ettlinger Geschichte und Lebenskultur nach dem Ersten Weltkrieg. 1922 gegründet als ALBA Bezugsgenossenschaft beschäftigte sie sich zunächst mit günstigen Einkaufskonditionen bei Lebensmittelsammelbestellungen. Der fehlende bezahlbare Wohnraum in der damaligen Zeit lenkte schnell den Fokus auf die Schaffung von neuen Wohnungen. Die Vision war es, durch Muskelkraft und den Zusammenhalt Gleichgesinnter ein schönes Zuhause für möglichst viele Menschen zu erarbeiten.

Auch heute, nach fast 100 Jahren seit Gründung der Genossenschaft, hat dieses Anliegen nichts von seiner Aktualität verloren. Die Ansprüche an qualitätsvollen Wohnraum sind gestiegen und längst nicht alle Wohnungsgesuche, gerade in Ballungsräumen, zu erfüllen.

Den Grundstein für die Nachverdichtung bzw. Investition legten der Aufsichtsrat, vertreten durch Herrn Eberhard Oehler, mit seinen drei Vorständen und letztlich die Stadt Ettlingen mit dem Verkauf der Erbbaugrundstücke.

Gemeinsam mit der Stadt Ettlingen gelang

Wohnpark Rastatter Straße in Ettlingen: Die drei Wohngebäude umfassen in viergeschossiger Bauweise jeweils 18 Wohneinheiten

Abb.: Baréz und Schuster GmbH

es der ALBA im vergangenen Jahr, einige Grundstücke in Erbpacht zu übernehmen. Das daraus resultierende Finanzierungsmodell erlaubt es, die wirtschaftlichen Vorteile an die Mitglieder in Form von entsprechenden Mieten weiterzugeben. Weiterhin im Blickwinkel bleibt trotz der Schaffung von neuem Wohnraum auch die Sanierung der Bestandsliegenschaften. Und manchmal erlaubt die Immobilie auch eine Erweiterung, um so zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen. Für beide Vorhaben braucht man zuverlässige Partner, die mit dem Büro Baréz und Schuster GmbH aus Karlsruhe zur Verfügung stehen. Die beiden nachfolgend vorgestellten Projekte wurden von ihnen in der Planung und Abwicklung begleitet.

## NEUE WOHNUNGEN IM WOHNPAK RASTATTER STRASSE

Am südwestlichen Stadteingang von Ettlingen entsteht ein neues Wohnquartier mit Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen. Familien, Senioren und Junges Wohnen sollen das Quartier mit Leben füllen. Ihren

Wohnanlage Drachenrebenweg in Ettlingen: Nachverdichtungen bieten eine wirtschaftliche Lösung für neue Wohnräume

Abb.: Stephan Baumann

Wohnanlage Drachenrebenweg in Ettlingen: Einhergehend mit der Erweiterung dienten die umfangreichen Baumaßnahmen auch der energetischen Sanierung und Modernisierung der Gebäude aus den 1950er Jahren

Abb.: Stephan Baumann

unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, ist Aufgabe einer Entwicklung von individuell zugeschnittenen Wohnformen.

Bei dem Projekt der ALBA Baugenossenschaft stehen 54 flexible Wohngrundrisse mit unterschiedlichen Wohntypen im Zentrum der Planung. Durch die auf Lücke zu den Bestandsbauten gesetzten Ergänzungsbauten entsteht ein lockerer und gleichzeitig prägnanter städtebaulicher Abschluss des Quartiers zur Rastatter Straße. Zwischen den einzelnen Gebäuden und den Kopfenden der bestehenden Zeilenbauten werden jeweils begrünte Plätze realisiert.

Die drei Wohngebäude sind in viergeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss konzipiert. Es werden in den Bauabschnitten I 17 Wohneinheiten und II + III jeweils 18 Wohneinheiten gebaut, es entstehen insgesamt 53 Wohneinheiten. Es entstehen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die sich dem demografischen Wandel und den zukünftigen Wohnbedürfnissen anpassen. Die Grundriskonzeption erfolgt so, dass die Wohnungsgrößen durch Zuschlag eines Zimmers (Schaltzimmer) geschossweise variabel sind. So entwickelt sich ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen, die sich auch bei Bedarf größenmäßig anpassen. Jede Wohnung er-



hält einen Balkon oder Terrasse und ist rollstuhlgerecht vorbereitet für altersgerechtes Wohnen. Durch die gewählte Konstruktion und durch eine detaillierte Taktung des Bauablaufs wird die Bauzeit optimiert.

„Hiermit schaffen wir zusätzlichen und kostengünstigen Wohnraum. Dank der detaillierten Planung und der konsequenten Projektleitung sowie durch den reibungslosen Ablauf werden wir den Zeit- und Kostenrah-

men einhalten und sind mit den flexiblen Grundrissystemen für die Zukunft gut gerüstet“, versprach Wolfgang Schmid, Geschäftsführer der ALBA Baugenossenschaft, anlässlich des Richtfestes im Juni 2018. Ralf Schuster, Geschäftsführer der Baréz und Schuster GmbH, ergänzte: „Wir integrieren in frühen Planungsphasen gestalterische, technische, wirtschaftliche und zukunftsorientierte Aspekte in die Planung. Wichtig war uns, für ein modernes zukunftsorientiertes Quartierprojekt einen prägnanten Abschluss mit den Ergänzungsbauten zu schaffen und Wohnraum, der den neuen Bedürfnissen gerecht wird.“

Wohnanlage Drachenrebenweg in Ettlingen: Großzügige neue Balkone erweitern den Wohnraum und stehen der Gebäudefassade zudem auch gut zu Gesicht

Abb.: Stephan Baumann





#### ERWEITERUNG UND SANIERUNG DER WOHNANLAGE DRACHENREBENWEG

Wohnraumgewinnung im Rahmen von Nachverdichtungen bietet zwar einerseits eine wirtschaftliche Lösung für neue Wohnräume, unterliegen aber andererseits auch technischen und planerischen Erfordernissen. Die neuen Bewohner wünschen sich modernen Wohnraum mit einem liebenswerten Umfeld, die „Stammbewohner“ müssen sich mit der neuen Situation anfreunden und möchten nicht auf bestehenden Komfort verzichten. Es heißt also, mit Vorhandenem sorgsam umzugehen und trotzdem eine moderne Gestaltung mit technischen Erfordernissen in Einklang zu bringen.

Mit den Gebäuden im Drachenrebenweg entwickelte die ALBA Baugenossenschaft erstmalig ein Projekt, mit Nachverdichtung und Aufstockung zusätzlichen und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

#### DRACHENREBENWEG 14 – 22

Die Objekte aus den Baujahren 1955/56 hatten zum Zeitpunkt der Sanierung energetisch

gesehen noch weitgehend dem Originalzustand entsprochen. Es waren bis zu diesem Zeitpunkt nur teilweise Fenster getauscht worden. Gebäudetechnisch bestand das Objekt aus einer Mischung aus Gas-Etagenheizungen unterschiedlicher Baujahre und Wohnungen mit gasbetriebenen Einzelöfen. Die Warmwasserbereitung erfolgte im gesamten Objekt über Einzelboiler.

Die Sanierungsmaßnahme umfasste 45 Wohnungen zum Standard KfW-Effizienzhaus-85 hin sowie die Aufstockung von acht Wohnungen in Holzbauweise. Bereits im Planungsprozess waren die Mieter einbezogen, was während der Bauphase auf eine breite Zustimmung stieß, da die gesamten Maßnahmen abschnittsweise im bewohnten Zustand der Liegenschaften organisiert wurden.

#### DRACHENREBENWEG 10 – 12

Ebenso wie bei den Nachbargebäuden hatte die technische Gebäudeausstattung im Drachenrebenweg 10 – 12 noch fast jener des Baujahres entsprochen. Mit weiteren drei

Wohnanlage Drachenrebenweg in Ettlingen: Die neu gestalteten Eingangsbereiche geben eine schicke Visitenkarte mit neuen Briefkästen, funktionaler Sprechanlage und einer zeitgemäßen Gestaltung ab  
Abb.: Stephan Baumann

neuen Wohneinheiten wurde auch hier eine Nachverdichtung vorgenommen. Zielsetzung war es, im engen Kostenrahmen eine technisch und gestalterisch ansprechende Lösung zu entwickeln, die dem Quartier gerecht wird.

Beide Projekte verfügen nach Abschluss der Arbeiten nicht nur über einen hohen energetischen Standard, sondern auch über neue Balkone, modernsten Brandschutz und neu gestaltete Eingangsbereiche mit Erneuerungen der Treppenbeläge, Geländer, Briefkästen und einer hochwertigen Beleuchtung. Abschließend wurde der gesamte Außenbereich überarbeitet und bietet nun hohe Aufenthaltsqualitäten.

-Proj. „Wohnpark Rastatter Straße, Ettlingen“  
Bauherr:  
ALBA Baugenossenschaft eG, Ettlingen  
Architektur:  
Baréz und Schuster GmbH  
Architekten-Ingenieure-Sachverständige, Karlsruhe  
-Proj. „Erweiterung und Sanierung der Wohnanlage Drachenrebenweg, Ettlingen“  
Bauherr:  
ALBA Baugenossenschaft eG, Ettlingen  
Architektur:  
Baréz und Schuster GmbH  
Architekten-Ingenieure-Sachverständige, Karlsruhe

#### Partner am Bau:

-