



**db**

**deutsche bauzeitung**  
Zeitschrift für Architektur  
und Bauingenieurwesen

11.2025

**BAUEN IM BESTAND**  
Ein Haus recycelt sich selbst

**BAURECHT AKTUELL**  
Gewährleistungsfristen

**PRODUKTE AUS DER PRAXIS**  
Modulbau in Augsburg

# WOHNEN VERDICHTET

## DISKURS

- 3 **KOMMENTAR**  
**Zertrümmerte Nachhaltigkeit**  
*Jens Ludloff*
- 6 **MAGAZIN**



Titel: Der Neubau von FAR frohn&rojas in Berlin lotet zum Thema des kostengünstigen Wohnungsbaus die Grenzen des Machbaren aus und bricht dabei ästhetisch, typologisch und konstruktiv mit vielen gängigen Standards.

Foto: David Hiepler



## SCHWERPUNKT

# 14 WOHNEN VERDICHTET

- 16 **Wohnbau in Berlin-Hellersdorf**  
*FAR frohn&rojas*
- 24 **Suffizienzhaus in Frankfurt a. M.**  
*DGJ Architektur*
- 30 **Längsbau Zwhatt in Regensburg (CH)**  
*Lütjens Padmanabhan Architekt\*innen*
- 38 **»Regensburger Viertel« in Nürnberg**  
*Behles & Jochimsen*
- 46 **In die Jahre gekommen ...**  
**Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße in Berlin**  
*Georg Heinrichs mit Wolf Bertelsmann, Gerhard und Klaus Detlev Krebs*

## EMPFEHLUNGEN

### NEU IN ...

- 54 **Köln: Modulare Nachverdichtung**  
*Aretz Dürr Architektur*
- 55 **Ingolstadt: Stadtteiltreff Augustinviertel**  
*nbundm*

## 56 BAUEN IM BESTAND

### BESTANDSAUFNAHME

- 57 **Kulturzentrum in Zürich (CH)**  
*Kaufmann Widrig; bosshard und partner*
- 58 **Stadtvilla in Ljubljana (SLO)**  
*OFIS*
- 59 **Umbau eines Spitals zur Schule in Wien (A)**  
*Franz&Sue*
- 60 **Meeressmuseum in Stralsund**  
*Reichel Schlaier Architekten*

### REPORT

- 62 **Co-Working-Space in Kopenhagen (DK)**  
*pihlmann architects*

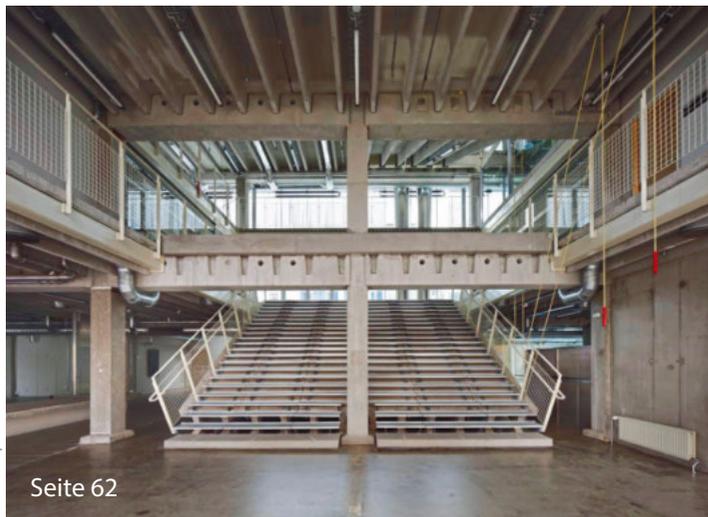


Foto: Hampus Berndtson

Seite 62

## TRENDS

### BAURECHT AKTUELL

- 70 **Gewährleistung beim Bauen: Das sind die Spielregeln**

### IMPULSE AUS DER PRAXIS

- 72 **Interview: Fassadensanierung – der Schlüssel zur Bauwende**

### PRODUKTE AUS DER PRAXIS

- 74 **Büro- und Laborneubau auf dem Campus der Uni Augsburg**

### PRODUKTBERICHTE

- 76 **Modulbau**

### PRODUKTE AUS DER PRAXIS

- 80 **Fenster sicher in WDVS einbinden**

### PRODUKTBERICHTE

- 82 **Dämmung**

### IMPULSE AUS DER PRAXIS

- 88 **Dämmung erdberührter Bauteile**

### PRODUKTE AUS DER PRAXIS

- 90 **Umbau des Sparkassenquartiers Speyer: Architektur, Herausforderungen und Open BIM**

### PRODUKTBERICHTE

- 92 **Software**

- 96 **Automation/Schalter**

- 98 **VORSCHAU/IMPRESSUM**

Lastabtragende Komplettgründung <

Wärmebrückenfrei <



# MISAPOR

Vertikal bis 340 kPa ( $f_{cd}$ ) und  
horizontal bis 102 kPa belastbar

Wiederverwertbar

**Verdämmt sicher.**  
Einfach bauen mit Schaumglasschotter.

Die lastabtragende Perimeterdämmung von MISAPOR besteht zu 98% aus Altglas und vereint starke technische Performance mit dauerhafter Dämmleistung in einer Komplettgründung.





1 Farben und Knicke im Straßenverlauf gestalten jede Situation besonders. So wird jedes Haus zum Unikat.

2 Die isolierte, laute, dafür bestens erschlossene Lage verlangte nach individuellen Lösungen



Foto: Marcus Bredt

# INSZENIERTE VIELFALT

## Behles & Jochimsen: »Regensburger Viertel« in Nürnberg

Selbst Gestaltungssatzungen schaffen es oftmals nicht, dass neue Quartiere lebendig und harmonisch geraten. Vor allem ist eine kleinteilige, partizipative Planung meist langwierig und teurer. Warum also nicht ein »buntes Quartier« inszenieren? Das gelang am Nürnberger Stadtrand sogar in schwieriger Lage.

Text: Christoph Gunßer | Fotos: Marcus Bredt

Als vor zehn Jahren die Zuwandererzahlen stark anstiegen, suchte man auch in Nürnberg nach rasch bebaubaren Grundstücken, um sozialen Wohnungsbau für die wachsende Bevölkerung zu errichten. Das Siedlungswerk Nürnberg, eine von vier staatlichen Wohnungsbaugesellschaften in Bayern, fand ein 3,9 ha großes waldiges Terrain am südöstlichen Stadtrand, das eigentlich für Büros vorgesehen war, weil es zwischen Bundesstraße und Bahntrasse starkem Lärm ausgesetzt war.

Sinnvollerweise nahm man sich bei aller Eile Zeit für einen Planungswettbewerb. Denn eine Ballung von 400–600 isoliert gelegenen, lärmbelasteten Einheiten, etwa zur Hälfte bewohnt von migrantisch geprägten Haushalten, gerät leicht zum Problemstadtteil.

Auch eine Kita, ein Familienzentrum und etwas Gewerbe verlangte die Ausschreibung – genug Programm, um ein lebensfähiges Quartier zu schaffen?

Die Gegend um die S-Bahnstation »Frankenstadion«, nur vier Stationen vom Hauptbahnhof entfernt, bot wenig Anhaltspunkte dafür: Vor allem die düsteren Großbauten des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes waren problematische Nachbarn. Manche Wettbewerbsteilnehmer griffen deren Maßstab gleichwohl auf, um veritable Wohnmaschinen vorzuschlagen.

Anders Behles & Jochimsen Architekten, die mit TOPOS Landschafts- und Stadtplanern (beide Berlin) die Jury überzeugten, ein kleinteiliges, nach allen Regeln der Stadtbaukunst gestaltetes ›

Schnitt, M 1: 1000



Grundriss EG, M 1: 1000



- A Wohnhochhaus mit Gewerbeflächen in EG und 1.OG
- B Hauszeile der ehem. Siedlung für Arbeiter der Deutschen Arbeitsfront von Albert Speer (fertiggestellt 1939)
- C Kindertagesstätte mit Familienzentrum
- D Wohngebäude mit Gewerbeflächen im EG
- E Parkhaus
- F Blockheizkraftwerk im Torhaus Süd
- G Bürohaus
- H zum S-Bahnhof Frankenstadion





› Quartier umzusetzen. Sein Maßstab ist der eines »urban village«, das ja seit einiger Zeit als bester Baustein einer lebendigen Stadt gilt: Es staffelt sich von einer klaren Außenwirkung der »Adresse« zu einer sorgfältig zonierten Mikro-Ebene mit erkennbaren Hauseinheiten und verkehrsberuhigten, beispielbaren Außenräumen.

### Gemeinschaft fördern

»Wir fanden, das ist kein Ort, kein Bauherr und auch keine Klientel für Experimente«, sagt Projektleiter Armin Behles. »Wir wollten dem astreinen Speer'schen Modernismus das Bild der bunten Stadt entgegensetzen. Es ging uns darum, Gemeinschaft zu fördern, Orte anzubieten, wo die Menschen einander grüßen und sich treffen können.«

Man kann das Bild in Sichtweite der schroffen Nazi-Bauten als eskapistisch und unehrlich empfinden, denn tatsächlich steckt hinter der Buntheit ja nur ein Bauherr. Doch tatsächlich gelingt es den Architekten mit dem Rückgriff auf Regeln des vernakulären Städtebaus, ein Gefüge aus einprägsamen Räumen zu schaffen. Man betritt es über zwei Torhäuser. Engen Gassen stehen relativ weite Höfe gegenüber, und am zentralen Platz bilden Kita und Familienzentrum in der Raumflucht ein Ziel. Jedes Kind findet dorthin und wieder nach Hause. Das ist klassische Stadtbaukunst, aber keine neue Altstadt für Nostalgiker.

»Farbe ist ein billiges Mittel, um Differenzierung zu schaffen«, konstatiert Behles. Vielleicht hilft sie an diesem Ort sogar, durch ›

Schwarzplan, M 1: 33 333



3 Der Blick durch das stadtseitige Torhaus macht neugierig, verbirgt die Straßenkrümmung doch das Ziel.



4

Foto: Marcus Brecht

› optische Stimuli die akustischen Störungen zu übertönen. Ist es Lokalkolorit bzw. die meist verlangte »ortsübliche« Gestaltung? »Die Farbpalette findet sich so etwa in Regensburg, aber auch in Oberitalien«, merkt Behles an. Doch hinter dem bunten »Bonbon-Konzept« (Behles) steckt ein durchaus effizienter Plan.

## Typus und Individualität

Die 35 Häuser, geschickte Variation einer Handvoll Spannertypen, staffeln sich von vier auf sechs Geschosse, nur an einer Ecke gibt es einen Elfgeschosser als Landmarke. Zum Teil handelt es sich um Lärmschutz-Grundrisse, und die Fenster sind nach außen hin klein gehalten, aber lebendig gruppiert und mit weißen Faschen gerahmt, sodass keine Monotonie aufkommt.

Dafür gibt es zu den grünen Höfen bodentiefe Fenster und Balkone. Ein sechsstöckiges Parkhaus besetzt die lauteste Breitseite. 381 Wohnungen, davon 45% einkommensabhängig gefördert, die Kita sowie etwas »stilles Gewerbe« bilden eine ziemlich abgeschlossene Welt, erreichen indes nicht die kritische Masse für einen in sich lebensfähigen Stadtteil. Die anschließende rigide Siedlung, von Albert Speer für die am Reichsparteitagsgelände eingesetzten Arbeiter der DAF (Deutsche Arbeitsfront) errichtet, wird leidlich integriert, harrt aber noch der Umnutzung.

Konstruktiv bestehen die Blöcke aus großformatigen Kalksandstein-Elementen mit Fertigteildecken. Dass die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem tragen und die Fenster aus Kunststoff sind, überspielt ein mineralischer, durchgefärbter Dickputz von

angenehm haptischer Qualität. Sockel und Attika heben sich ab, die ersten Wohnungen liegen im Hochparterre. Die Eingänge rahmen Klinkerriemchen. In den ebenfalls farbig akzentuierten Treppenhäusern leistete man sich Holztüren und Natursteinboden.

Ein biogasbetriebenes Blockheizkraftwerk in einem der Torhäuser versorgt alle Blöcke mit Strom und Wärme. Energiestandard ist KfW55. In dieser belasteten Lage ist die mechanische Lüftung der Wohnungen wohl ausnahmsweise sinnvoll. Armin Behles hält die Lärmschutzvorgaben indes für übertrieben. So dürften die Menschen die Fenster nach außen in den durchgesteckten Wohnräumen meist nicht öffnen (was sie aber dann doch tun).

Dank modularer Wiederholung gelang es, die 2024 fertiggestellte Anlage für günstige 2350 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche brutto in der Kostengruppe 3 und 4 zu realisieren. Für Behles & Jochimsen war es das erste große städtebauliche Projekt im Wohnungsbau, das sie vom Wettbewerb über den Rahmenplan bis zur Ausführungsplanung betreuen konnten. Sie beweisen aufs Neue, dass kostengünstiger Wohnbau keine öde Meterware sein muss.

Das ungewöhnliche Ensemble bewährt sich offenbar in der Benutzung. Die autofreien, ziemlich steinernen Gassen stehen im Gegensatz zu reich bepflanzten Höfen. So entstehen zumeist angenehme Nachbarschaften, angesichts der lauten Lage erstaunlich ruhig und augenscheinlich ohne Dichtestress. Auch wenn dieses simulierte Stück Stadt ohne verantwortungsvolle Bürgerbauherren, also aus einer Hand entstand, wirkt es lebendig und gepflegt, bislang auch ohne ein in solchen sozial zusammengewürfelten Gemeinschaften sinnvolles Quartiersmanagement. ›



Foto: Marcus Bredt



Foto: Marcus Bredt



Foto: Marcus Bredt

**4** Der Hauptplatz mit Kita und Familienzentrum steht im Kontrast zu den eher engen Gassen.

**5/6** Zu den Wohnhöfen hin gibt es meist bodentiefe Fenster und neben anderen Ausführungen auch halb-runde Balkone.

**7** Einen Großteil der Seite des Viertels zur Bahnlinie hin nimmt das Parkhaus, rechts im Bild, ein und schützt den angrenzenden Hof vor Lärm.

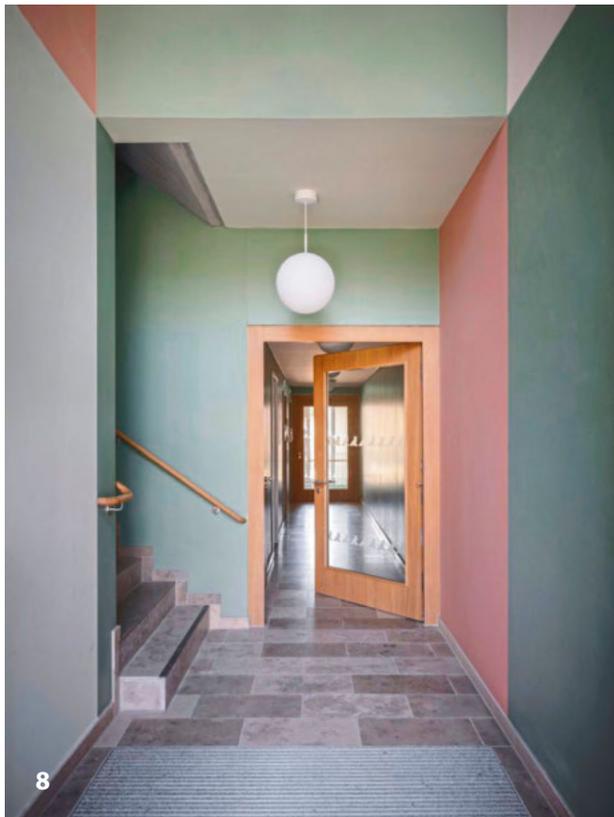


Foto: Marcus Bredt



Foto: Marcus Bredt

## Bonbon-Siedlung statt Stadt?

Sicher, um eine »echte« Stadt und keine kaschierte Siedlung zu bauen, hätte man das Grundstück auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans auch parzellieren und an 35 Einzelbauherren nach Konzept vergeben können – mit einer Gestaltungssatzung, die Architekturbüros zur Vielfalt in der Einheit anleitet. Das ist eine andernorts durchaus übliche Praxis. Für liberale Stadttheoretiker entsteht nur so, aus der Moderation interessendivergenter Mitspieler, möglichst noch unter Einbezug bestehender Strukturen, eine wahre »europäische Stadt«.

Die im Wohnungsbau üblichen Tranchen sind indes längst viel größer als zur allseits verehrten Gründerzeit, der die Hausgrößen hier in etwa folgen. Die Skaleneffekte schlagen wie überall in der Wirtschaft durch. »Bei Investoren gelten große Punkthäuser mit zentraler, also dunkler Erschließung als besonders ökonomisch«, weiß Behles. Die summierten sich aber, auch bei unterschiedlichen Bauherren und Architekten, zu zusammenhanglosen, undefinierten Außenräumen. Vielfalt ist also kein Wert an sich, auch wenn sie in jedem Fall mit gewissem Aufwand und Aufpreisen verbunden ist. Monotone Großsiedlungen schließlich, die rasch und günstig zu realisieren wären (Stichwort: Bau-Turbo), finden immer weniger Anklang, außer vielleicht bei modernen Hardcore-Architekten. Baldige Verwahrlosung war in der Vergangenheit oft die Folge.

**8/9** Die Treppenhäuser sind mit Natursteinboden und Holztüren ausgestattet, hier das des Hochhauses am »Stadteingang«; im Vordergrund eines der Speer'schen Wohnhäuser für die Arbeiter der Deutschen Arbeitsfront.

In Freizeitparks und Shopping Centern folgt man deshalb längst derselben Devise: kleinteilige Vielfalt, geplant aus einer Hand. Hauptsache, die Emotionen stimmen. Erfolgreich angewandt hat diese Pseudo-Diversität auch schon der Architekt François Spoerry in den 1960er Jahren im südfranzösischen Port Grimaud. Er entwarf komplette Feriensiedlungen wie ein rustikales Dorf. Auch der jüngst verstorbene Berliner Senatsbaudirektor Hans Stimmann schrieb seinerzeit eine Stückelung von Baublocks vor, auch wenn sie in der Hand eines Investors waren. Soll man die offensichtliche »emotionale Intelligenz« dieses Vorgehens verurteilen? Stadtforscher wie Jan Gehl haben die Regeln des »Lebens zwischen Häusern« längst offengelegt. In Nürnberg ist es mit Kompromissen, doch ohne Kitsch gelungen, und das Architekturbüro steht bereits in Verhandlungen für ein Folgeprojekt. •



Foto: Christoph Gunßer

Unser Autor Christoph Gunßer (auf dem Bild vor Ort) war erst skeptisch im Hinblick auf die hier inszenierte Vielfalt. Doch beim Besuch überzeugte ihn das Quartier selbst im Regen. Bis ins Detail erschien es ihm wohlüberlegt und sozial. Mit Architekt Armin Behles ist er sich einig: »Das Feedback ist erstaunlich positiv.«

**Mehr zu den Planenden:**  
[www.behlesjochimsen.de](http://www.behlesjochimsen.de)  
<https://topos-planung.de>

**STANDORT:** Regensburger Straße 320–366, 90480 Nürnberg  
**BAUHERRSCHAFT:** Siedlungswerk Nürnberg  
**ARCHITEKTUR:** Behles & Jochimsen, Berlin  
**PROJEKTLEITUNG:** Armin Behles, Bela Schwier, Jenny Dittrich, Iva Kocheva  
**MITARBEITENDE:** Giulia Cappello, Dominik Müller, Thao Giang Nguyen (Wettbewerb), Cornelius Oswald, Anatol Rettberg, Fabian Scholtz, Bela Schwier, Sarah Strohbach, Sina Wendl, Mathias Wünsche  
**BAULEITUNG:** GAPP, München  
**LANDSCHAFTSPANUNG:** TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin  
**TRAGWERKSPLANUNG:** Peters Schüßler Sperr, Nürnberg  
**BGF:** 62 000 m<sup>2</sup>  
**KOSTEN/M<sup>2</sup> BGF:** 2 333 Euro brutto (KGr. 300–400)  
**FERTIGSTELLUNG :** Oktober 2024

**HERSTELLER:**

Außentüren, -tore: Wicona, [www.wicona.com](http://www.wicona.com); Stiegler Tor-systeme, [www.stiegler-tore.de](http://www.stiegler-tore.de)  
Innentüren: Neuform, [www.neuform-tuer.com](http://www.neuform-tuer.com); Hörmann, [www.hoermann.de](http://www.hoermann.de); Teckentrup, [www.teckentrup.biz](http://www.teckentrup.biz); Westag, [www.westag.de](http://www.westag.de)  
Türbeschläge: Hoppe, [www.hoppe.com](http://www.hoppe.com); Geze, [www.geze.de](http://www.geze.de); Hewi, [www.hewi.com](http://www.hewi.com)

Schließanlage: JU, [www.ju.eu](http://www.ju.eu)  
Fensterrahmen: Gealan, [www.gealan.de](http://www.gealan.de); Batimet, <https://batimet.de>; Wicona, [www.wicona.com](http://www.wicona.com)  
Fensterbeschläge: FSB, [www.fsb.de](http://www.fsb.de); Hoppe, [www.hoppe.com](http://www.hoppe.com)  
Sonnenschutz: Grove, [www.rollladen-grove.de](http://www.rollladen-grove.de); Warema, [www.warema.com](http://www.warema.com)  
Bodenbelag Innen-, Außenraum: Forbo, [www.forbo.com](http://www.forbo.com); Franken-Schotter, [www.franken-schotter.com](http://www.franken-schotter.com); Jordan, [www.joka.de](http://www.joka.de)  
Trockenbau: Danogips, [www.danogips.de](http://www.danogips.de); Knauf, <https://knauf.com>; Geberit, [www.geberit.de](http://www.geberit.de); Gerhardt Braun, [www.gerhardtbraun.com](http://www.gerhardtbraun.com)  
Sanitärarmaturen: Grohe, [www.grohe.de](http://www.grohe.de); Eurosmart, [www.eurosmart.com](http://www.eurosmart.com); Geberit, [www.geberit.de](http://www.geberit.de); Hewi, [www.hewi.com](http://www.hewi.com)  
Sanitärobjekte: Diana, [www.diana-bad.de](http://www.diana-bad.de); Geberit, [www.geberit.de](http://www.geberit.de); Richter & Frenzel, [www.richter-frenzel.de](http://www.richter-frenzel.de); CWS, [www.cws.com](http://www.cws.com)  
Fliesen: Agrob, <https://agrob-buchtal.de>  
Leuchten Innen-, Außenraum: RZB, [www.rzb.de](http://www.rzb.de); Cohausz, [www.cohausz-leuchten.de](http://www.cohausz-leuchten.de); Creative Cables, [www.creative-cables.com](http://www.creative-cables.com); Bega, [www.bega.com](http://www.bega.com)  
Schalter und Steckdosen: Gira, [www.gira.de](http://www.gira.de)  
Möbliering: Adler, [www.adler-lacke.com](http://www.adler-lacke.com)  
Aufzüge: Kone, [www.kone.de](http://www.kone.de)

GF Building Flow Solutions

uponor

Uponor Siccus 16

# Revolutioniert Modernisierungsprojekte ohne Bauverzögerung



Das Fußbodenheizungssystem in Trockenbauweise – perfekt für die Modernisierung: Weniger Installationsschritte und eine direkte Befliesung reduzieren die Bauzeit um bis zu 40 % und machen das System zu einer wirtschaftlich attraktiven Lösung.



Erfahren Sie mehr über  
**Uponor Siccus 16:**  
[www.uponor.com/siccus-16](http://www.uponor.com/siccus-16)

+GF+