

Würzburg, Brunostraße / Michelstraße

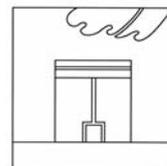
Neues Wohnen Brunostraße

Preisträger

Bauherr
Architektur | Bauleitung
Statik
Freiraumplanung

Haustechnik
Brandschutz

STADTBAU WÜRZBURG GMBH
STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN, Frankfurt am Main
WSP Ingenieure, Würzburg
Stieber + Seelhorst, Büro für Grün- und Freiraum-
planung, Güntersleben
Zinßer-Ingenieure GmbH, Marktheidenfeld
Dirk März, Ingenieurbüro für Brandschutz & Bauwesen,
Esterfeld



Anzahl der Wohnungen:	104
Wohnfläche insg.:	8.458 m ²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.696 €/m ² (WF)
Nettokaltmiete:	4,35 – 10,36 €/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2012
Primärenergiebedarf:	31,9 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	0,46 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	58,3 kWh/(m ² a)
Energieversorgung:	Fernwärme

Foto: Lisa Farkas



Die neue Wohnanlage im Würzburger Stadtteil Zellerau ersetzt eine Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren. Sechs nicht sanierungsfähige Wohnblöcke entsprachen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und wurden abgerissen. An deren Stelle errichtete das kommunale Wohnungsunternehmen 104 barrierefreie Zwei- bis Fünfstückerwohnungen, darunter 42 Eigentums-, 50 freifinanzierte Miet- und zwölf Sozialwohnungen. Neun Einzelhäuser mit jeweils 10 bis 15 Wohnungen sind versetzt zueinander angeordnet und ermöglichen dadurch den Erhalt des prägenden alten Baumbestands. Die differenziert gestalteten Außenräume schaffen eine parkähnliche Landschaft.

Die als Dreispänner organisierten Grundrisse lassen eine Vielzahl von unterschiedlichen gut belichteten Wohnungsgrößen zu, die vor allem durch ihre flexible Gliederung und konsequente Orientierung der privaten Freiräume in Form von Loggien überzeugen. Die Gebäude haben KfW 70 Standard. Die Außenwände bestehen aus Ziegelfertigteil-Mauerwerk und erhielten eine 14 cm dicke Mineralfaser-Dämmung. Über ein Blockheizkraftwerk erfolgte ein Neuanschluss an das Fernwärmenetz. Erstmals wurde mit diesem Projekt die Entwicklung eines Carsharing-Angebots für die Bewohner in Würzburg verbunden. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der STADTBAU WÜRZBURG GMBH wurde vereinbart,

dass jeder Carsharing-PKW mit dem Faktor sieben auf die Zahl der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze angerechnet wird. Dies bedeutete eine spürbare Senkung der Baukosten um die dadurch entfallenen 21 Tiefgaragenstellplätze. Beispielhaft ist aus Sicht der Jury insbesondere die soziale Mischung der Nachbarschaft, die durch den Mix von Wohneigentum, freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau ermöglicht wird. Zudem überzeugen die architektonische Durcharbeitung der Baukörper und das Freiraumkonzept mit geschütztem Baumbestand und gelungenen Angeboten von privaten und öffentlichen Räumen. Die Wohnanlage setzt neue Maßstäbe im Wohnungsbau – und nicht nur in Würzburg.



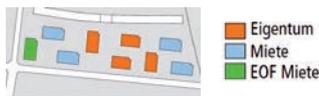
Abriss von nicht sanierungsfähigen Wohnblöcken



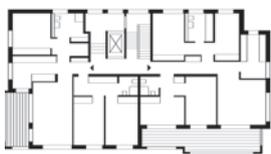
Durchmischte Bewohnerstrukturen wurden durch den Mix von Wohneigentum, freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau möglich.



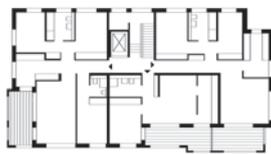
Lageplan: Neues Wohnen Brunostraße



Soziale Mischung



Erdgeschoss



Regelgeschoss



Großzügige Dachterrasse



Helle Wohnungen



Kommunikative Freiraumstrukturen: Offene und nutzbare Grünflächen als verbindendes Element. Die Erdgeschosswohnungen sind mit Gärten ausgestattet.



Alle Wohnungen sind barrierefrei.

Fotos zum Projekt: Lisa Farkas