

Bauen & Wohnen

Sonnabend, 8. Januar 2005 ■ Seite II/1



Preisbewusst
in die
eigenen
vier Wände
→ Nächste Seite



NEU NEBEN ALT: Die Zeichnung zeigt die Ansicht zur Plantagenstraße.

Jede Wohnung mit eigener Hausnummer

Einstiger Tanz- und Festsaal aus dem 19. Jahrhundert wurde in Maisonettewohnungen umgebaut

Was fängt man mit einem etwa 150 Jahre alten Backsteinbau an, der einst als Tanz- und Festsaal neben der Gaststätte „Zur Eiche“, später als Lageraum und lange Zeit als Kino genutzt wurde? Die Geschichte des im hannoverschen Stadtteil Badenstedt gelegenen Gebäudes war so wechselvoll wie die Zeit, die das Haus überdauerte. Richtig Leben kam noch einmal hinein, als dort ein Supermarkt einzog. Doch er war nicht behindertengerecht, sondern nur über Stufen erreichbar, und genügend Parkplätze waren auch nicht vorhanden. Nach dem Auszug des SB-Marktes im Jahr 2002 stand der alte Kasten schließlich leer.

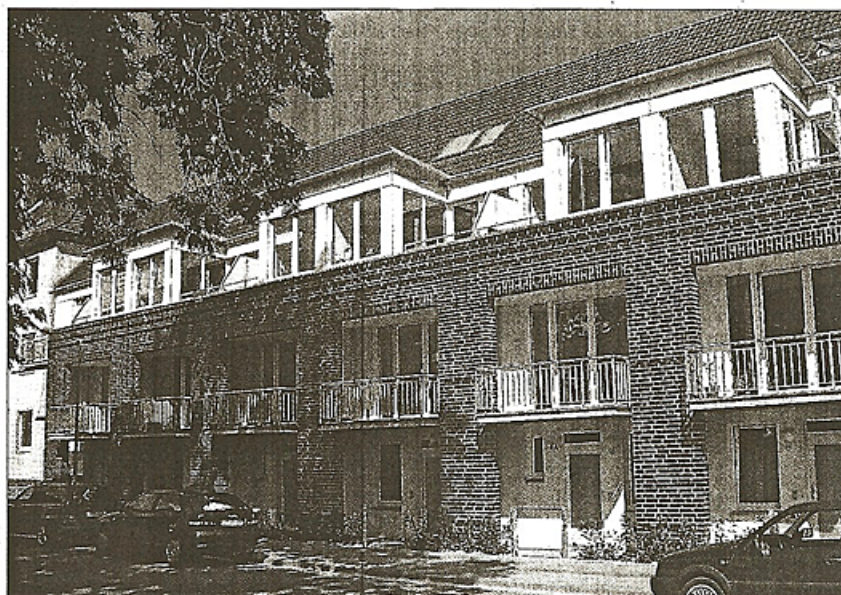
Eine erste Idee, das Dach für Wohnzwecke auszubauen und das Erdgeschoss weiterhin gewerblich zu nutzen, wurde als aussichtslos und zu aufwendig verworfen. Die Architekten Robert Witt und Axel Bruns vom Architekturbüro ATP, das von Prof. Martin Pfeiffer (heute Leiter des Instituts für Bauforschung) gegründet und 2004 von ih-

nen übernommen wurde, schlugen vor, den Backsteinbau zu entkernen und Wohnungen darin zu errichten.

Die schönen Rundbögen der Fenster sollten unbedingt erhalten werden – je eines pro Wohneinheit. Weil dies aber nur eine Achsbreite von 4,30 Meter pro Wohnung und damit zu wenig Platz bedeutet hätte, entschieden sich Bruns und Witt, die Wohnungen zu „stapeln“ und Maisonettes einzubauen. Eine Idee, die nicht neu ist, aber bei den künftigen Nutzern ankam: Die Wohnungen waren sehr schnell vermietet.

Eine Maisonette ist eigentlich ein „kleines Haus“ in einem Haus, eine zwei- oder mehrgeschossige Wohnung mit eigener, innen liegender Treppe. Maisonettes werden in Mehrfamilienhäusern, Hochhäusern oder umgenutzten Industriegebäuden eingebaut. Durch ihre verschiedenen Wohnebenen bieten sie interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Bis dahin war es allerdings noch ein Stück Arbeit.

Zunächst mussten der 70 bis 80 Zentime-



ter hohe Fußboden und der Kriechkeller herausgerissen werden. Diese Konstruktion hatten die einstigen Bauherren wegen des damals hohen Grundwasserspiegels gewählt. Beim weiteren Entkernen stellte sich allerdings heraus, dass die Bausubstanz zu einem großen Teil marode war. Nicht einmal die ortstypische Fassade des Gebäudes, das 1855 erstmals urkundlich erwähnt wurde, konnte erhalten werden. So wurde aus dem Umbau unverhoffterweise ein Teilneubau. Nur eine Ecke des alten Gebäudes, in dem inzwischen das ATP-Architekturbüro eingezogen ist, konnte erhalten werden.

Der neu errichtete Gebäudeteil wurde in einer dem Reihenhausbau verwandten Bauweise erstellt – mit doppelschaligen Trennwänden zwischen jeder Wohneinheit, was einen besonders guten Schallschutz gewährleistet. Jede der 13 Wohnungen hat ei-

nen separaten Eingang mit eigener Hausnummer. Die Wohnungen, die direkt an der Plantagenstraße liegen, haben sogar ein eigenes Gartentor, einen kleinen (Kies-)Garten und eine Hecke. Die Wohnungen, die über den Hof zu erreichen sind, werden über eine frei tragende Treppe und einen Laubengang erschlossen.

Alle Wohnungen – die zwölf zweigeschossigen sind zwischen 82 und 86 Quadratmeter, die dreigeschossige ist 103 Quadratmeter groß – sind hell, offen und gut geschnitten. Unten befinden sich die offene Küche, Bad, Abstellraum, Garderobe und Schlafzimmer, oben eine offene Galerie zum Wohnzimmer, zum Teil ein weiteres Schlafzimmer sowie Balkon oder Terrasse. Alle haben einen Keller, Einstellplätze und ein Fahrradabstellraum sind im Hof untergebracht.

Schon in der Bauphase hatten die künfti-

gen Mieter die Wahl zwischen einfacher oder höherwertiger Ausstattung in Bezug auf Fliesen oder Fußböden. Fast alle wählten die höherwertige, teurere Variante, was dafür spricht, dass sie ihre Maisonettes längerfristiger bewohnen wollen. Die Mieter stammen fast alle aus dem Stadtteil, man kennt sich untereinander, pflegt eine gute Nachbarschaft, einige sind sogar miteinander verwandt. So wohnt eine Familie in einer 86 Quadratmeter großen Wohnung, die Mutter/Schwiegermutter ist gleich mit umgezogen und bewohnt eine kleinere Maisonette.

Dominierendes Gestaltungselement der Straßenfassade ist roter Klinker. Er setzt den Backstein des Altbaus fort. Durch gestalterische Vor- und Rücksprünge wie Hauseingänge, Balkone und Gauben sowie weißem und pastellgelbem Wärmedämmverbunds-

Gauben, Balkons und die zurückgesetzten Wohnungseingänge sowie die unterschiedlichen Materialien der Fassade geben dem Gebäude eine lebendige Optik. Das Bild oben rechts zeigt den einstigen Festsaal vor dem Umbau. Obwohl der Neubau wuchtiger erscheint als der Altbau (Bild rechts), fügen sich beide Teile harmonisch zusammen.



system entstand ein optisch sehr lebendiges Gebäude.

Die Baukosten beliefen sich auf 1,05 Millionen Euro für 1070 Quadratmeter Wohn- und Bürofläche – einschließlich der Abrisskosten und der Gestaltung der Außenflächen. Wegen der besonders guten Wärmedämmung gab es noch einen Zuschuss von energy-Fonds proklama der hannoverschen Stadtwerke. Die Bauzeit verlief sehr zügig. Im Dezember 2003 begannen die Abbrucharbeiten, im August 2004 zogen schon die ersten Mieter ein. „In diesem Zusammenhang müssen wir aber auch einmal das hannoversche Baumt loben“, sagt Architekt Axel Bruns. „Zwischen dem Stellen des Bauantrags und dem Einzug lag nicht einmal ein Jahr.“ vt

Verantwortlich: VERONIKA THOMAS