

Der Wunsch nach Grün

Gärten in urbaner Umgebung

Gärten in urbaner Umgebung verbessern die Lebensqualität der Stadtbewohner. Was bei einer Hofbegrünung alles beachtet werden muss, erfahren wir von dem Landschaftsarchitekten Hendrik Scholz, Mitarbeiter der Freien Landschaftsarchitekten Pfrommer & Roeder in Stuttgart.



Herr Scholz, was eignet sich für die Stadt?

Die Erwartungen an den Außenraum als privat genutzter Erholungsraum sind hoch und vielfältig. Gefragt sind Sitz- und Spielangebote, Wasser und Atmosphäre, doch der Wunsch nach Grün steht meistens im Vordergrund. Durch Verschattung, Fassadenhöhe, Versiegelung und oft geringe Aufbauhöhen über Tiefgaragen ist die Auswahl jedoch oft stark eingeschränkt. Gehölze, die in einer Hofsituation ihre natürliche Größe erreichen können, sind daher zu empfehlen – beispielsweise Trompetenbaum, Judasbaum, Zierkirschen und Zierapfel. Hortensien, Schneeball und Scheinhasel sind ganzjährig attraktive Blütenräucher. Robuste Stauden und Gräser ergänzen das Sortiment. Wichtig ist: die Jahreszeiten müssen erlebbar sein. Das beginnt mit einem schönen Austrieb im Frühjahr, gefolgt von einer langen Blühperiode und einer anschließenden herrlichen Herbstfärbung des Laubs.

Wodurch unterscheidet sich die Hofgestaltung eines Bestandsgebäudes vom Freiflächenentwurf einer Neubebauung?

Erschließung und Abgrenzung von Privatflächen sind jeweils prägend für die Anlage. Während bei Neuplanungen Stellplätze, Müllcontainer oder Fahrräder im Gebäude oder in der Tiefgarage Platz finden können, müssen sie bei Bestandsgebäuden in die Grünflächengestaltung integriert werden.

Gibt es Auflagen bei der Hofbepflanzung?

Es gibt eine Liste für geeignete Bäume im Stadt- und Straßenraum und für Giftpflanzen, die in Kinderspielflächen nicht verwendet werden dürfen. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt, das den Freiflächenplan genehmigen muss, erwartet außerdem eine standortgerechte und differenzierte Pflanzung. Bestehende Bäume, die infolge einer Baumaßnahme fallen, müssen durch angemessene Ausgleichspflanzungen ersetzt werden. Damit Pflanzungen im beengten Stadttraum attraktiv bleiben, raten wir Bauherren generell zur Unterhaltspflege.

Redaktion: Sigrun Lutz



Aus Gebäuden der sechziger Jahre sowie Neubauten konzipieren die Bauträger LBBW (links) und Archy Nova (rechts) ein Viertel mit großzügigen Grünbereichen und Wasserflächen. (Modellfotos)

Am liebsten energetisch saniert

Altbauten im Stuttgarter Westen sind begehrt – Neues Wohnquartier zwischen Silberburg- und Weimarstraße

Der dicht besiedelte Westen ist einer der beliebtesten Stadtteile Stuttgarts. Wer hier wohnt, zieht untern Weg, aber sehr gern zu. Vor allem in einen energetisch sanierten Altbau oder in einen Geschosswohnungsbau junger moderner Großstadtarchitektur. Beides findet man in dem neu entstehenden Wohnquartier zwischen Silberburg- und Weimarstraße zur Ecke Ludwigstraße.

Die zusammen 85 Wohneinheiten und ein Restaurant verteilen sich auf drei Bestandsgebäude und sechs Neubauten, wobei die beiden Bauträger Archy Nova Projektentwicklung GmbH aus Bietigheim-Bissingen und LBBW Immobilien GmbH Stuttgart ganz unterschiedlichen Konzepten folgen. Archy Nova setzt bei ihrem Bauvorhaben „Silberado“ in der Silberburgstraße 123–127 auf vorrangig ökologische Baustoffe und einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Sowohl die drei Altbauten aus den Sechzigerjahren (zwei Vorder- und ein Rückgebäude) als auch die drei neuen Gebäude (eines schließt die Baulücke zur Straße, die anderen stehen im Hof) erhalten Passivhausverglasungen und einen Vollwärmeschutz entsprechend dem KfW-40-Standard – ausgenommen das im KfW-60-Standard sanierte Loftgebäude 123a, in dem zuvor die Poststelle der Uni Stuttgart untergebracht war.

Während eine Extensivbegrünung die Flachdächer der Rückgebäude schützt, glänzen die Tonnendächer der Vorderhäuser in mattem Aluminium. Alle Häuser sind durch ein Nahwärmenetz aus Sonnenkollektoren und Wärmepumpe verbunden, das fast die Hälfte des Jahresbedarfs für die Brauchwassererwärmung und einen Teil des winterlichen Heizbedarfs abdeckt. „Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung senken noch einmal den gering verbleibenden Heizenergiebedarf“, so der Immobilienökonom

Michael Bart von Archy Nova. Erst an besonders kalten Tagen greife man für die Heizkörper auf die Fernwärme zurück. Die Betriebskosten seien extrem niedrig.

Die von den Freien Architekten und Stadtplanern AS E.Flassak & S.Tehrani offen und mit viel Glas gestaltete Wohnanlage umfasst 31 Wohnungen, die rund um einen begrünten Innenhof mit Wasserbassin, Wasserwand und Brunnen arrangiert werden. So führt die sommerliche Verdunstungskühlung an heißen Tagen zu einem angenehmen Klima in der ganzen Wohnanlage. Die meisten Balkone und Terrassen orientieren sich zu dieser mit Bäumen und blühenden Büschen bepflanzten Oase. Konzipiert wurde sie von den Freien Landschaftsarchitekten Pfrommer & Roeder aus Stuttgart.

Duschwasser wird zum Pflanzengießen benutzt

„Hier wird kein Wasser verschwendet“, erklärt Barth den trotz Wasserspielen geringen Verbrauch. Das in großen Zisternen gesammelte und gefilterte Regenwasser der Dachflächen dient zur Gartenbewässerung und zur Speisung der Wasserflächen im Hof. Das leicht verschmutzte Abwasser aus Duschen und Waschbecken im Bad wird in einer Grauwasser-Rückgewinnungsanlage zu sauberem Brauchwasser für die WC-Spülung und zum Pflanzengießen aufbereitet.

Neben den vielen umweltfreundlichen Lösungen überrascht die komfortable Größe der Wohnungen, Balkone und Terrassen. Gleich zwei umlaufende Terrassen mit einer Nutzfläche von gar 60 Quadratmetern weisen die drei luxuriösen Penthouse-Wohnungen längs der Silberburgstraße auf. Deren Wohnfläche, die sich über zwei Etagen erstreckt, beträgt zwischen 180 und 260

Quadratmetern. Die meisten der schlüsselfertig angebotenen und mit biologischen Kalkfarben gestrichenen Wohneinheiten haben weit über 100 Quadratmeter. Zu jeder Wohnung gehört ein Autostellplatz in der gemeinsamen Tiefgarage. Das Stadtmobil steht gegen eine geringe Nutzungsgebühr (Zeit und km-Geld) allen zur Verfügung. „Gut ein Drittel der Wohneinheiten ist bereits verkauft“, sagt Barth, und mit einem Quadratmeterpreis zwischen 2300 und 3400 Euro „kann man Arbeiten und Wohnen kombinieren“. Oder einfach gute Nachbarschaft pflegen. Dazu bietet das „Silberado“ einen beheizten Gewölbekeller zum Feiern, einen Gemeinschaftsraum mit Teeküche und ein rund 20 Quadratmeter umfassendes Gästeapartment inklusive Badezimmern. Gegen Entgelt kann sie jeder Wohnungseigentümer für Besucher anmieten.

Ganz anders präsentiert sich die Bebauung der Weimarstraße 21–27a zur Ecke Ludwigstraße 2–4 durch die LBBW Immobilien GmbH – die Fertigstellung der vierundfünfzig Eigentumswohnungen plus einer Gewerbefläche und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit sieben Stellplätzen ist bis zum Frühjahr 2010 geplant. Bei diesem Entwurf beeindruckt die innerstädtische Qualität sowie die Leichtigkeit und Orientierung der Rückbebauung.

Die Offenheit der Grundrisse erlaubt einen hohen Nutzwert bei klarer Konzeption. Die Ausformung der erdgeschossigen Eingangsbereiche als „Adressbildung an der Weimarstraße ist gelungen“, urteilte die Jury über den eigenwillig urbanen Siegerentwurf der beiden Stuttgarter Architekten Bottega + Erhardt, die sich neben fünf anderen Büros an einem kleinen Wettbewerb des Bauherrn beteiligt hatten.

Das stützenfreie und weit spannende Tragwerk ermöglicht flexible und großz-

ug offene Grundrisse. Wer deren Wirkung noch verstärken will, schafft mit Hilfe von Schiebetüren fließende Übergänge zwischen Wohn-, Arbeits- oder Schlafbereich.

Alle Wohnräume richten sich nach Süden oder Westen aus und öffnen sich mit raumhohen Verglasungen über die ganze Wohnungsbreite zu Balkonen, Dachterrassen oder ebenerdigen Gartenterrassen. Von allen Etagen blickt man auf den gemeinsamen Innenhof des Ensembles, einen zentralen begrünten Platz, mit Baumgruppe und Sandspielplatz, sowie einen Wohnweg mit mehreren Sitzplätzen. Die drei Dächer dagegen werden extensiv begrünt.

Baumgruppen und extensiv begrünte Dächer

Das sechsstöckige Hauptgebäude entlang der Weimarstraße bietet im Erdgeschoss auf 140 Quadratmetern genug Fläche für eine Kleingastronomie. Weiter verfügt das Haus über eine große Einzimmerwohnung, 41 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und vier Penthouse-Wohnungen. Die beiden baugleichen viergeschossigen Hofgebäude weisen jeweils vier Vierzimmerwohnungen auf – je zwei davon als Maisonette.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis dieser ebenfalls attraktiven Wohnanlage liegt bei 3160 Euro. Die kleinste Wohnung kostet 171 500, die teuerste 485 300 Euro. Einen Teil des Kaufpreises kann man über die KfW Bank zinsgünstig finanzieren, entspricht doch die energiesparende Bauweise dem KfW-60-Standard. Baubeginn ist noch diesen Sommer. Da werden der ehemalige Sitz der LBBW Immobilien Landsiedlung aus den 1960er Jahren in der Weimarstraße sowie die beiden Wohnhäuser in der Ludwigstraße abgerissen. *Regine Gerst*

Familienhäuser, im Bau bzw. kurzfristig beziehbar



Eigentumswohnungen, im Bau bzw. kurzfristig beziehbar



HOHE QUALITÄT ZU GÜNSTIGEN PREISEN – ENTDECKEN SIE DIE STÄRKEN IHRES IMMOBILIEN-PARTNERS.

Stuttgart-Vaihingen
Reiheneigenheime, 5-Zimmer + Galerie, ca. 132 m² Wfl. zzgl. Nfl., Terrasse + Garten, Niedrigenergiebauweise, Fußbodenheizung, Kfz-Stellplatz. Zum Teil im Sonderprogramm »Preiswertes Wohneigentum« für Familien mit Kind, ab € 273.515,-
Rohbaubesichtigung:
Sonntag 14 - 16 Uhr
Oskar-Kokoschka-Weg
Werner & Partner 0711 7072215

Stuttgart-Vaihingen
Familienhäuser, 5-Zimmer, ca. 128 m² Wfl. zzgl. Nfl. im UG, 2. Bad im DG möglich, Terrasse und Südgarten, Fußbodenheizung, PKW-Stellplatz (Garage auf Wunsch). Im Bau, Fertigstellung Ende 2008, ab € 299.900,-
Info vor Ort: Sonntag 14 - 16 Uhr
Ida-Kerkovius-Weg
(Anfahrt über Meluner Straße beschildert)
Werner & Partner 0711 7072215

Stuttgart-Bad Cannstatt
4-Zimmer-Wohnung, ca. 103 m² Wfl., 2. OG, sonnig, hell, Niedrigenergie, Fußbodenheizung, großer Balkon, ruhig gelegen, kurzfristig beziehbar, € 229.500,-
TG-Plätze mit direktem Zugang ins Haus.
Besichtigung: nach Vereinbarung
Rosenaustr. 33
(Anfahrt über Haldenstraße)
Büro Glausinger 0711 764514

Stuttgart-Weilimdorf
4- und 5-Zimmer-Wohnungen, „Haus-im-Haus-Konzept“, im familienfreundlichen Wohngebiet „Fasanengarten“, z.B. 5-Zimmer-Maisonette, 2. OG/ DG, ca. 118 m² Wfl., großzügige Raumhöhe im DG, Balkon, kurzfristig beziehbar, TG-Stellplatz auf Wunsch, € 270.100,-
Besichtigung: nach Vereinbarung
Heimerdinger Weg 27
Büro Glausinger 0711 764514

Stuttgart-Heslach
Kaufpreisförderung im Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ für Familien bzw. Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.
Großzügige Familienwohnung, 5 Zimmer, ca. 108 m² Wfl., Aufzug, Balkon, ruhige Lage am Stadtwald, TG-Stellplatz auf Wunsch, ab € 218.879,-
Besichtigung: nach Vereinbarung
Burgstallstraße 39
Büro Glausinger 0711 764514

Stuttgart-Vaihingen
3-Zi.-Wohnungen, ca. 83 m² Wfl., Parkett, Fußbodenheizung, Aufzug, kurzfristig beziehbar, ab € 211.000,- TG-Stellplatz auf Wunsch
Musterwohnung: Sonntag 14 - 16 Uhr
Meluner Straße 42
Werner & Partner
0711 7072215



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTBAUGESSELLSCHAFT MBH