



Modernes Bauen: Wohnanlage mit Büros und Tiefgarage

Unsere Rolle war in diesem Projekt: Beratung zum Thema Gestaltung und Verzahnung

Modernes Bauen: Wohnanlage mit Büros und Tiefgarage

Unsere Rolle war in diesem Projekt: Beratung zum Thema Gestaltung und Verzahnung

Planungs- und Ausführungszeit 1998 - 2001, Nürnberg

Es ist immer wieder eine willkommene Herausforderung für einen Architekten, ein Wohngebäude zu planen. Modernes Bauen heißt dabei, die Bedürfnisse der Bauherren mit ästhetischen Merkmalen des Wohngebäudes zu vereinen. Nachdem die „Gesellschaft Museum e.V.“, der Eigentümer der Villa in der Campestraße 10, sich von ihrem Parkanteil trennte, sollte ein Planungsbüro einen Neubau entwerfen. Die Firma Kochinvest aus Nürnberg lobte einen Ideenwettbewerb aus.

Teilnahme am Ideenwettbewerb als Planungsbüro für den Neubau

Wir nahmen an diesem Ideenwettbewerb als Planungsbüro für den Neubau teil. Den Auftrag für die Realisierung bekam das Büro Filipow + Filipow aus Heilsbronn. Wir wurden als Auftragnehmer des Büros Filipow mit der Ausschreibung und Vergabe der Wohnanlage beauftragt und führten die Projektsteuerung von Seiten der „Gesellschaft Museum e.V.“ durch.

Wohnimmobilien in Bestlage hinter der Burg auf Erbpacht, und das Ganze in Franken. Ein „das geht doch nimmer“ durchzog die Bauträgerszene Ende der 90er. Der Hintergrund war ein 3.500 m² großes Parkgrundstück an der Ecke Frommannstraße/Campestraße, das in Erbpacht bebaut werden sollte. Die Besitzer, der Verein „Gesellschaft Museum“, hatte 25 Jahre darüber nachgedacht, was er mit dem Filetstück machen sollte und sich nicht für das schnelle Geld entschieden, sondern für die nachhaltigste Lösung. Ein ewig tropfendes Rinnsal, da der Verein mittellos im Besitz der denkmalgeschützten Villa war, die dringend saniert werden musste. „Zweimal 100 Jahre“ war das Kernstück des Vertrages. Jeder der 35 Wohnungseigentümer haftet für den anderen und die Gesellschaft Museum hat bei jedem Wohnungsverkauf das Vorkaufsrecht, sodass theoretisch die Häuser zurückgekauft werden können. Finalisiert hieße das: Abriss der Wohnanlage und Wiedererrichtung des Parks ab dem Jahr 2199.

Die Vertragspartner, Erbpachtgeber und Erbpachtnehmer, trafen einige gute Entscheidungen, die zu einem gegenseitigen Gewinn für beide Parteien führte:

1. Keine Flächenmaximierung zu bebauender Flächen - die Villa bleibt das dominante städtebauliche Element
2. Kernstück der Verbindung von Villa und Neubauten blieb der reduzierte Park mit historischer Brunnenanlage
3. Die Gesellschaft Museum bekam innerhalb der Anlage ihre eigene Tiefgarage und einen eigenen Parkplatz
4. Die gesamte Neuanlage wird über Fernwärme versorgt
5. Die gewerbliche Nutzung in der Villa mit der Müllentsorgung

wird unter Rücksicht auf Wohnungskäufer konzipiert
blauhaus Architekten / Campestraße 10 / 90419 Nürnberg

t_0911/393735 80 / f_0911/393735 819 / mail@blauhaus.net / www.blauhaus.net

6. Die Wohnanlage wurde gestalterisch mit der Villa verzahnt, die historischen Einfriedungen und die Brunnenanlage wurden rückgebaut und wieder errichtet
7. Der Unterhalt des Campeparks wird gegenseitig abgestimmt und durchgeführt (Pflege der Doppelparker, Brunnenanlage, sonstige Außenanlagen)
8. Es wurden Schallschutzgutachten gegenüber Dritten, wie Nachbarn, erstellt und die Anforderungen umgesetzt

Die so erbaute Anlage besteht aus drei viergeschossigen Wohnblöcken, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage ruhen, die Aufzüge führen bis in diese Ebene. Die Tiefgarage ist als wasserundurchlässige Konstruktion mit Rückverankerung teilweise unter die Villa konstruiert worden. Die Wohnhäuser werden teilweise gewerblich genutzt, haben eine überhohe lichte Raumhöhe von 2,85 und sind nach den erhöhten Schallschutzanforderungen der DIN 4109 errichtet. Darauf wurde im Bau auch in der Qualitätssicherung viel Augenmerk gerichtet, denn Erbpacht und fehlender Schallschutz, bei dem Markenslogan: „Luxus leise“, mit dem der Bauträger angetreten war, ging gar nicht.

Unglücklich aus unserer Sicht war die Konstellation:

Generalplanung der Anlage durch einen Architekten und der Konkurs des Generalunternehmers. Durch fehlende Detailplanung seitens des Architekten, verbunden mit mangelnder Führung und Kontrolle des Nachunternehmers durch den Generalunternehmer, besaß die Tiefgaragendecke jahrelang Undichtigkeiten.

Der Verkauf der Wohnungen wurde geschickterweise in sehr luxuriösen Veranstaltungen in den Gesellschaftsräumen der Villa durchgeführt. Aufwändige Blumenarrangements, Sekt und Häppchen fanden schnell Interessenten.

Hochwertige Penthäuser

Die hochwertigen, teilweise zweigeschossigen, 5 Penthäuser mit je ca. 1.200.000,- DM in Erbpacht waren zuerst verkauft. Die verbliebenen 30 Geschosswohnungen wurden ebenfalls schnell veräußert und jetzt, nach fast 20 Jahren, zeigt sich eine Kontinuität von Bewohnern und ein friedliches Miteinander zwischen Alt und Neu mit der Markenadresse: Campepark.

Unsere Rolle war in diesem Projekt:

1. Kontaktherstellung zwischen den Vertragspartnern
2. Beratung zum Thema Gestaltung und Verzahnung
3. Technisches Schnittstellenmanagement zwischen beiden Vertragspartnern
4. Erstellung der Generalunternehmer-Ausschreibung, damit konnten wir u.a. die große historische Zaunanlage an der Campestraße retten
5. Planung und Umsetzung der Zaunanlage in der denkmalgeschützten Einfriedung Frommannstraße
6. Qualitätssicherung auf Seiten des Erbpachtgebers

Daten & Fakten

-

Schwerpunkt

Neuerrichtungen

Ihr Geschmack

Modern

Gebäudetyp

Geschäfts- / Dienstleistungsgebäude

Bruttobaukosten

> 1.500.000 €

Nutzfläche

1001 - 5000 m²

Gebäudealter

1995 - 2014

Energetische Versorgung

Holzpellets/Fernheizung

Leistungsumfang

Leistung im Netzwerk

Konstruktionsart des Entwurfs

moderne Massivkonstruktion

Planungs- und Bauzeit

2-3 Jahre

Bauherr

Familienunternehmen/Mittelstandsunternehmen

Planungspartner

Entwurf: Architekt Filipow / Landschaftsarchitekt: Adler + Olesch

Bilder



Modernes Bauen von oben: Das Ensemble im Ganzen



Wohngebäude im Architektensinn: Alt und Neu vereint



Als Planungsbüro am Neubau beteiligt: blauhaus



Perfekte Harmonie: Alte und neue Wohngebäude nebeneinander



Blick vom Park auf die auf die Penthäuser



Modernes Bauen am Beispiel eines Wohngebäudes Campestraße



Die Penthäuser



Modernes Wohnen: Wohnanlage mit Büros und Tiefgarage