

mein EigenHeim

BAUEN WOHNEN LEBEN 3/2025

2,20 Euro

Einrichten

Ideen für die erste eigene Wohnung

Seite 22

Selbermachen

Herbst-Check fürs Haus

Seite 68

Anbau, Aufstockung und mehr

Wohnkonzepte mit Zukunft

Anzeige



wohnen heißt

wüstenrot



Win-win-Situation Nur durch die aufgesetzten Wohnkuben und deren Verkauf konnte der darunter liegende ehemalige Schutzbunker überhaupt erhalten und zu einem Ort für Kunst und Kultur werden.

Klug finanziert: Oben Wohnen, unten Kulturbunker

Staatliche Fördermittel und die Einnahmen aus dem Verkauf der neuen Wohnkuben auf dem Dach haben dieses ungewöhnliche Bauprojekt erst möglich gemacht: Aus einem alten Luftschutzbunker in Düsseldorf wurde ein Ort für Kunst und Kultur, ergänzt durch zweigeschossige Apartments, die zwischen Dachgärten und Gemeinschaftsflächen wertvollen Wohnraum in der dicht besiedelten Rheinmetropole bereitstellen.

Luxus-Penthouses statt bezahlbarem Wohnen? „Der Zweck heiligt die Mittel“, findet Architekt und Investor Andreas Knapp. Denn nur so konnte er den Bilker Bunker vor dem Abriss bewahren und behutsam transformieren: Die 2.500 Quadratmeter Kulturfläche und fünf Maisonettes mit Flächen zwischen 97 und 164 Quadratmetern sind ohne neue Flächenversiegelung, dafür mit großem Respekt vor der Bauwerksgeschichte und mit viel Liebe zum Detail entstanden.

„Wir wollen Gebäude erhalten, nicht abreißen – es gibt für alles eine Verwendung.“

Andreas Knapp,
Architekt, Bauherr und Investor

FOTOS: KÜSSDENFROSCH;
PORTRÄTFOTO: MARKUS LUTIGS



Für Knapp liegt die Zukunft der Städte ganz klar im Erhalt ihrer Bausubstanz. Mit seinem Büro Küssdenfrosch legt er den Fokus auf attraktive, ungewöhnliche Altbauten, die er bewahren und auf wirtschaftlich, aber auch gesellschaftlich tragfähige Beine stellen will. Die clevere „Cross-Finanzierung“ beim Bilker Bunker berücksichtigt nämlich noch einen anderen Aspekt: „Nur wenn teure Wohnungen neben subventioniertem Wohnraum stehen, schafft das eine gute Durchmischung im Viertel und vermeidet Gentrifizierung“, ist der Projektentwickler überzeugt. **Planung:** Küssdenfrosch, Düsseldorf

Kreativ zu neuem Wohnraum

In unseren Städten wird die Suche nach Wohnraum zur Geduldsprobe. Gleichzeitig schlummern leere Dächer, brachliegende Höfe und alte Gebäude vor sich hin, denen ein zweites Leben durchaus guttäte. Ein wachsamer Blick für Möglichkeiten jenseits der Standards, kreative Ideen und der Mut zur Umsetzung sind gefragt. Unsere fünf Beispiele zeigen, was alles geht. Hier sind Ideen, Tipps und Tricks für Bauherren mit Lust auf ungewöhnliche Lösungen.

Sie suchen Wohnraum? Dann werden Sie kreativ! Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, findet jede Menge ungenutztes (Aus-)Baupotenzial: auf Dächern, in leeren Höfen und alten Gebäuden. In Athen wurde 2024 neuer Wohnraum sogar im Rohbau einer leer stehenden Bauruine geschaffen. Das Projekt bekam einen Architekturpreis – so innovativ fand die Jury die Umsetzung. Was kann man daraus lernen? Platz ist überall, wenn man den Mut hat, sich auf neue Wege ein- und Ideen zuzulassen. ►

Clever geteilt: Aus eins mach zwei

Als Maria Frey und Theresa Roth das 1930er-Jahre-Haus auf einem alten Weinberggrundstück entdeckten, war es ein von Gestrüpp überwuchertes, leer stehender Ladenhüter – untypisch für die sonst heiß begehrte Stuttgarter Halbhöhenlage. Lange schon hielten die befreundeten Frauen Ausschau nach einer größeren Bleibe für sich und ihre Familien. Nun sahen sie ihre Chance gekommen: Raus aus der Miete, rein ins eigene Haus.

Maria Frey und ihr Mann Philippe übernahmen als Architekten die Planung: Sie teilten die Fläche in zwei im Grundriss nahezu identische Hälften, eine neue Trennwand trägt die Treppen. Unten wird offen gewohnt, die Kinder sind in der Mitte untergebracht, oben haben die Eltern unter altem Gebälk ihre Schlafbereiche.

Der Umbau erforderte viel Fingerspitzengefühl: Bestand bewahren, Grundrisse anpassen, Zugänge neu denken und das Ganze energetisch modernisieren. 200 Tonnen Schutt trugen die Familien während der Umbauphase den Hang hinab. „Das macht man nur einmal im Leben“, sagt Philippe. Das Ergebnis überzeugt: Beim KfW Award Bauen 2020 errang der Umbau den ersten Preis in der Kategorie Bestand. **Planung:** Frey Architekten, Stuttgart

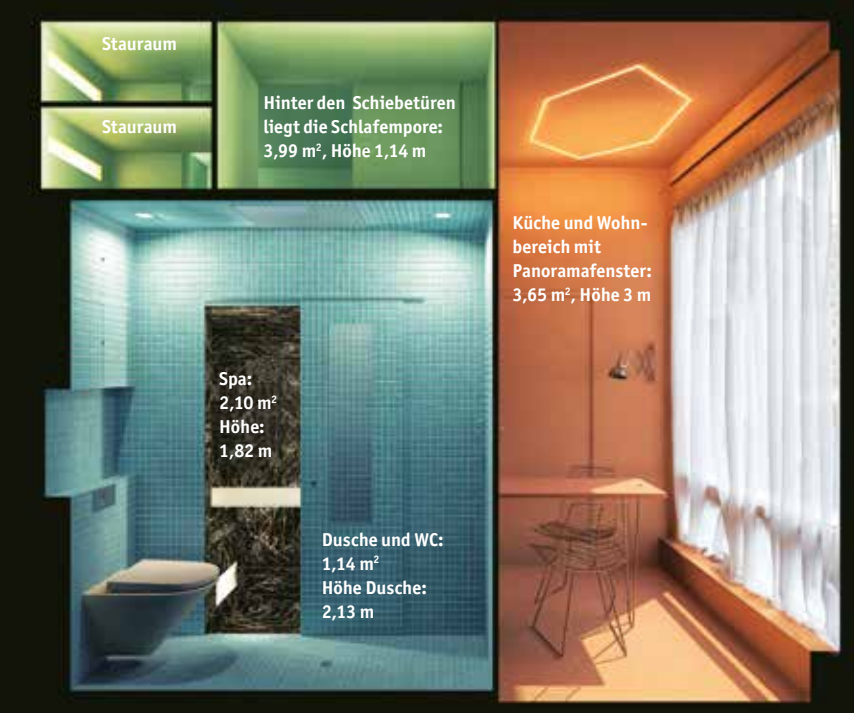
FOTOS: KfW – CLAUS MORGENSTERN



„Wir wohnen hier zusammen wie ein Haushalt.“

Es heißt, Stuttgart sei wie ein großes Dorf: Hier stimmt das vollkommen.“

Familien Frey und Roth, Architekten und Bauherren



„Durch Cabanon haben wir eine ganz neue Einstellung zu Besitz bekommen. Wir überlegen jetzt zweimal, bevor wir etwas neu kaufen.“

*Beatriz und Bernd,
Architekten und Bauherren*



Wohn-Experiment in Rotterdam

Knapp 7 Quadratmeter misst der ehemalige Lagerraum, den die Architekten Beatriz Ramo (STAR) und Bernd Upmeyer (BOARD) zur Gästewohnung mit „Spa“ ausgebaut haben. Trotz Panoramafenster mit Blick über Rotterdam stand das Räumchen auf dem Dach des Mehrfamilienhauses, das Beatriz und Bernd einige Stockwerke tiefer bewohnen, lange Zeit leer. „Im Grunde aber hatte es schon alles, was man braucht: Strom, Heizung und sogar Sanitäranlagen“, erinnert sich Beatriz. Die Architekten erkannten das Potenzial der „Kammer“: „Erst dachten wir nur an ein zusätzliches Zimmer, doch dann kam Funktion um Funktion hinzu, bis wir eine zwar winzige, aber voll ausgestattete Wohnung daraus gemacht haben – ein toller Rückzugsort, in dem sogar ein Spa mit Sauna und Whirlpool Platz finden“, freut sich Bernd. So radikal reduziert das Volumen, so präzise durchdacht das Innenleben: Nasszelle, Spa, Schlafbereich, Küche, ein Wohnraum, viel Stauraum und ein Fensterplatz (siehe links den „Schnitt“ durch die Wohnung).

„Meine Eltern logieren hier, wenn sie in Rotterdam sind“, sagt Beatriz. „Bei längeren Aufenthalten ist es hilfreich, Routinen zu haben: sofort auspacken, die Koffer in den Schrank und vor dem Schlafengehen ein Glas Wasser nach oben ans Bett stellen, damit man nachts nicht rauskrabbeln muss. Wenn Cabanon unsere einzige Wohnung wäre, müssten wir uns von vielem trennen. Das wäre eine harte Aufgabe, aber auch befreiend.“ Ideen- und Namenspatin für Cabanon ist übrigens Le Corbusiers Prototyp einer funktionalen, voll auf Ergonomie ausgerichteten Wohnzelle, die der Architekt 1951 entwarf. **Planung:** Beatriz Ramo, STAR strategies + architecture und Bernd Upmeyer, BOARD – Bureau of Architecture, Research and Design, Rotterdam

FOTOS: OSSIP VAN DUJVENBODE; STAR-BOARD



Clusterwohnen: Wie viel Gemeinschaft darf es sein?

Neuen Wohnraum schaffen – das geht auch in Gemeinschaft. Seit 25 Jahren engagiert sich die wagnis eG dafür, Quartiere zu gestalten, in denen Menschen jeden Alters in lebendigen Nachbarschaften wohnen und arbeiten. Acht innovative Wohnprojekte wurden in München auf diese Weise bereits umgesetzt. Dabei strebt die Genossenschaft ein Umfeld an, das den Bewohnern viele Möglichkeiten zu nachbarschaftlichem Engagement, aber auch genügend Platz für Rückzug und Geborgenheit bietet.

Die Fotos zeigen das Projekt RIOriem in München-Riem, das wagnis zusammen mit der Genossenschaft WOGENO gebaut hat. In Holzmassivbauweise hat das Architekturbüro Zwingel Dilg insgesamt 150 Wohnungen realisiert: Neben klassisch gestalteten Wohnein-

heiten gibt es auch neue Wohnformen. Etwa die sogenannten „Münchner (Laden-)Wohnungen“, das sind Maisonettes mit nutzbarem Ladenlokal, oder „Kleinwohnungs-Cluster“, die sich als private Satellitenwohnungen mit Bad um Gemeinschaftsbereiche gruppieren. Diese dienen der inneren Erschließung und machen weitere Flurflächen unnötig. Auch generationenübergreifendes, inklusives Wohnen wird angeboten, mit Dachgarten mit Sommerküche sowie einem Repair-Café.

Wagnis nimmt bei seinen Projekten Abstufungen bei den Clustern vor, um auszuloten, wie viel Gemeinschaft das Zusammenwohnen verträgt. „Manche stresst die ständige Gemeinschaft nämlich auch“, weiß wagnis-Sprecherin Christine Grosse. In RIOriem sind die sieben Apartments in den drei Clustern



„Wir probieren in unseren Häusern verschiedene Clusterkonzepte aus – denn die Bedürfnisse nach Gemeinschaft sind durchaus verschieden.“

*Christine Grosse,
Sprecherin der wagnis eG*

nicht über den Gemeinschaftsraum, sondern einen normalen Flur erreichbar, während sich beim Quartier wagnisWEST mehrere Haushalte einen Gemeinschaftsraum teilen – und selbst entscheiden, ob sie ihn als Wohnküche, Wohnzimmer oder Sportraum nutzen möchten. Die Reduktion des Ressourcenverbrauchs durch das Teilen ist aber bei jedem Konzept gegeben. **Planung:** ARGE Zwingel Dilg Färbinger Rossmay, München; **Bauherrschaft:** wagnis eG, München; WOGENO München eG

Groß denken – klein wohnen

Wer auf kleiner Fläche wohnt, muss nicht automatisch auf Lebensqualität verzichten. Viele Tiny Houses mit intelligenten Lösungen für kleine Haushalte beweisen das Gegenteil. Was theoretisch möglich ist, wenn man die Idee „Micro-Living“ auf die Spitze treibt, zeigen Beatriz Ramo und Bernd Upmeyer (siehe oben und Webtip S. 55). Sie haben festgestellt: „Lärm, schlechte Belichtung oder die falschen Nachbarn beeinflussen die Wohlfühlatmosphäre deutlich mehr als ein reduziertes Platzangebot.“ Dennoch

sehen die Architekten Cabanon als spannendes Experiment, Downsizing sei nicht das Allheilmittel für neues Wohnen in Zeiten knapper Ressourcen. „Was wir brauchen, ist vielmehr ein buntes Spektrum an flexiblen und resilienten Wohn-Typologien, um der großen Vielfalt an wechselnden Lebensumständen gerecht zu werden, mit denen wir heute konfrontiert sind“, lautet die Botschaft aus den Niederlanden. Eine Einsicht, die auch hierzulande viele Architekten, Wohnungsbau-Initiatoren und Baugruppen teilen.

Gemeinsinn schafft Freiräume

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum in Deutschland bereitzustellen und dabei gleichzeitig auf den demografischen Wandel und zeitgemäße Familienmodelle einzugehen, ist das Bauen in der Gemeinschaft. Genossenschaften, Baugruppen und gemeinschaftliche Eigentümermodelle konzentrieren sich dabei oft auf Wohnformen mit Gemeinschaftsflächen – von Küchen über Werkstätten bis zum gemeinsam bewirtschafteten Dachgarten. Sie können dabei oft auch ungewöhnli-

che Grundstücke oder Bestandsgebäude nutzen, die für herkömmliche Investoren oftmals weniger interessant sind. **Tipp:** Viele Städte fördern solche Initiativen durch Konzeptvergaben, also Grundstücksausschreibungen, bei denen soziale, ökologische und gestalterische Ideen bewertet und gewürdigt werden – und nicht nur der Kaufpreis. Die Projekte der Genossenschaft wagnis in München (siehe oben) oder das von Studenten initiierte und selbst verwaltete Wohnheim Collegium Academicum in Heidelberg (S. 54/55) zeigen,

wie gemeinschaftlicher Wohnraum mit nachhaltiger Architektur und partizipativer Planung zukunftsweisende Antworten geben kann. Die so entstandenen Projekte bieten nicht nur flexibel nutzbare Räume, sondern stärken durch die gemeinschaftlichen Bereiche das soziale Miteinander. Worauf man beim gemeinsamen Bauen achten sollte: Die frühzeitige Einbindung der Bewohner in Planung und Entscheidungsprozesse stärken das Wir-Gefühl und die Identifikation mit dem Projekt. Flexible Grundrisse stellen die

langfristige Nutzbarkeit sicher, auch wenn sich die Lebensumstände im Lauf der Jahre verändern. Von Anfang an ist auch die Frage wichtig: „Wie viel Gemeinschaft verträgt das Projekt?“ – damit bei allem Enthusiasmus nicht an den wahren Bedürfnissen der Bewohner vorbeigeplant wird und das Konzept auch dauerhaft erfolgreich ist. Architektonische Qualität und Ökologie machen die Projekte zukunftsfähig – etwa durch den Einsatz flexibler Konstruktionen, klimafreundlicher Materialien und umweltschonender Low-Tech-Systeme. ►



„Heute wohnen bei uns nicht nur Studierende, sondern auch Promovierende, Azubis und andere Menschen, die in irgendeiner Form auf dem normalen Wohnungsmarkt benachteiligt sind.“

Lukas Hesche, Student, Bewohner und Mitglied der AG Öffentlichkeitsarbeit im Collegium Academicum



FOTOS: COLLEGIUM ACADEMICUM – MYRIAM THÜRIGEN; DGJ ARCHITEKTUR – THILO ROSS

Lieber zusammen als allein Die Zimmer (oben) sind 14 Quadratmeter groß und befinden sich in 3er- oder 4er-Wohngemeinschaften. Sie können auf 7 Quadratmeter halbiert werden, um so mehr Gemeinschaftsfläche in der WG zu haben.

Aus Alt mach Anders

Der größte Wohnraumschatz, den es zu heben gilt, liegt im Bestand: Dachböden, ehemalige Ladenlokale, alte Werkstätten oder zu groß gewordene (Einfamilien-)Häuser lassen sich umbauen und umnutzen. Dabei wird das Modell „Split-Houses“ – also geteilte Häuser (siehe S. 51 unten) – interessant. Für Familien ebenso wie für Wohngemeinschaften oder generationenübergreifendes Wohnen, denn: Wer teilt, spart nicht nur Ressourcen, sondern bares Geld beim Kaufen und Bauen und schafft nebenbei sozialen Mehrwert.

Übrigens: Für kleinere An- und Umbauten, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, müssen Bauherren meist keine Baugenehmigung, sondern nur eine Bauanzeige einreichen. Selbst denkmalgeschützte Gebäude bieten viel Spielraum, wenn man mit den Behörden kooperiert. Machen Sie sich dazu rechtzeitig schlau: Jedes Bundesland hat eigene Bauordnungen, und die Regelungen können variieren.

Wohnraumreserve Flachdach

Wussten Sie, dass Millionen Quadratmeter ungenutzter Dachfläche in Deutsch-

lands Städten auf Nachverdichtung warten? Dank moderner Leichtbauweise mit Holz oder – wie unsere Reportage ab Seite 44 zeigt – sogar mit gebrauchten Frachtcontainern lassen sich Gebäude relativ einfach aufstocken. Viele Bauordnungen erlauben sogar eine moderate Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn diese das Stadtbild nicht stört. Ob Mini-Apartment, geteiltes Bestandshaus, gemeinschaftlicher Neubau oder Bunker-Revival – alle unsere Beispiele zeigen: Neuer Wohnraum beginnt im Kopf. Zusammen mit erfahrenen Planern kann Realität daraus werden. ■

Selbstverwaltung statt Campingplatz

Bezahlbare Studentenwohnungen und WG-Zimmer sind in deutschen Hochschulstädten Mangelware. Einige junge Erwachsene sehen sich sogar gezwungen, zeitweise auf den Campingplatz auszuweichen. Ein weniger provisorisches, dafür umso kreativeres Gegenmodell zeigt das Collegium Academicum (CA) – ein von Studenten initiiertes, selbst verwaltetes Wohnheim in Heidelberg.

2013 wurde das Projekt ins Leben gerufen und ganze zehn Jahre später vollendet. Zu spät für viele der Mitinitiatoren, die während der Planungs- und Bauphase ihr Studium bereits beenden konnten. Einige davon sind dem CA-Team dennoch erhalten geblieben. Sie berichten: „Viele dachten damals, wir seien nur idealistische Studis, die ihre Idee in ein paar Monaten eh wieder verwerfen.“

Dass dem nicht so war, sieht man heute in Heidelberg-Rohrbach: Rund 250 Menschen leben auf dem Gelände des ehemaligen US-Hospitals in einem sanierten Alt- sowie dem vom Architekten Prof. Hans Drexler entworfenen Neubau. Dieser erfüllt hohe ästhetische und ökologische Ansprüche, er wurde mit Rücksicht auf einen klimaverträglichen Ressourcenverbrauch fast ausschließlich aus Holz gebaut. 46 Wohngemeinschaften für drei bis vier Personen sind auf vier Etagen verteilt. Laubengänge zwischen den WGs und der Dachgarten der Aula dienen als Begegnungsorte. Die Aula verfügt über eine Multifunktionsküche und wird für öffentliche Events genutzt. Im EG gibt es eine Holzwerkstatt.

Finanziert wurde das Projekt durch rund 21 Millionen Euro an Krediten, Fördermitteln und Spenden – darunter etwa 3 Millionen Euro in Form von Direktkrediten von Privatpersonen. Die Rückzahlung erfolgt über die Mietzahlungen der Bewohnerinnen und Bewohner. **Planung:** DGJ Architektur, Frankfurt am Main; **Bauherrschaft:** Collegium Academicum, Heidelberg

Mehr Info

Webtipp

Exakt 6,89 Quadratmeter misst „Cabanon“ in Rotterdam und ist trotz der minimalistischen Größe ein voll ausgestattetes Apartment – sogar mit eigenem Spa.



Hier erfahren Sie mehr über die „kleinste Wohnung der Welt“: www.mein-eigenheim.de/cabanon

Bezugsquellen

Kontaktdaten aller im Beitrag genannten Herstellerfirmen finden Sie auf Seite 42.

Schmelzfeuer

Romantisches Licht & Kerzenrecycling



DENK

09563-513320
www.denk-keramik.de



»Ich möchte dazu beitragen, dass Kinder in Sicherheit leben und ihre Talente entfalten können. Deshalb bin ich Botschafter von Terre des Hommes.«

Oliver Welka ist Moderator, Journalist und Satiriker

Unterstützen auch Sie unsere weltweite Arbeit für Kinder!

TERRE DES HOMMES
new start - new future

www.tdh.de

mall
umweltsysteme

Zisterne mit 11.000 Litern

Nur 2.810 € frei Haus!



Wasser marsch!

mall-zisterne.de