

The background of the cover is a photograph of a modern residential building. The building features multiple stories with balconies and a central courtyard. In the foreground, there is a red playground area with a circular red metal fence. The building's facade is light-colored, and the balconies have glass railings. The overall scene is bright and modern.

db

deutsche bauzeitung
Zeitschrift für Architektur
und Bauingenieurwesen

11.2025

BAUEN IM BESTAND
Ein Haus recycelt sich selbst

BAURECHT AKTUELL
Gewährleistungsfristen

PRODUKTE AUS DER PRAXIS
Modulbau in Augsburg

WOHNEN VERDICHTET



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH

27 m² SIND GENUG

DGJ Architektur: Suffizienzhaus in Frankfurt a. M.

Rund 48 m² Wohnfläche beanspruchen wir hierzulande pro Person – ein wesentlicher Grund für den Wohnungsmangel. Dass es sich auch auf weit weniger Fläche gut leben lässt, beweist ein Frankfurter Projekt, das darüber hinaus versucht, in jeder Hinsicht umweltverträglich zu sein.

Text: Christoph Gunßer | Fotos: Thilo Ross, DGJ Architektur GmbH

1/2 Nur 9 m tief: Das Durchwohnen zum grünen Hof hilft, mit der lauten Lage zurechtzukommen.



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH

2

Seit über zehn Jahren engagiert sich die db-Redaktion für Suffizienz im Bauwesen. Trotz galoppierender Baupreise kommen indes noch immer die wenigsten Wohnhäuser genügsam daher. Im extrem teuren Frankfurter Nordend hingegen lag eine solche Beschränkung nahe, und auch ökologisch gesinnte Initiativen gibt es vor Ort. Der Verein »Gemeinsam suffizient leben« bewarb sich hier 2017 mit einem ambitionierten Konzept um ein 313 m² kleines Grundstück, das der städtische Liegenschaftsfonds zum Festpreis ausgeschrieben hatte. Die Jury überzeugte, was die heute 15 Erwachsenen und zehn Kinder mit dem Büro DGJ Architektur entwickelt hatten. Dessen Kopf Hans Drexler bewies schon vor Jahren mit seinem eigenen Minimum Impact House auf 29 m² Restgrundstück an einer Verkehrsschneise im Stadtteil Sachsenhausen, dass er »klein« kann. Auch der ehemalige Parkplatz an der viel befahrenen Friedberger Landstraße forderte das Planerteam heraus: Nur 9 m tief ist der fünfgeschossige Neubau. Mit einer GFZ von 2,38 reizt er das Grundstück voll aus. Die schlanke Holzskelett-Konstruktion, basierend auf dem erprobten Bausystem des Büros, spart weiter Fläche. Gegen den Lärm legt sich eine Vorsatzschale aus Industrieglas vor das filigrane Raster. Durch das Milchglas schimmert die in den

Farbtönen des Viertels eingefärbte Dämmung aus Mineralwolle – die Vorgabe der Behörden wurde hier ebenso originell interpretiert wie beim »Satteldach«, das nur durch aufgeständerte Solarkollektoren entsteht.

Vom massiven Treppenhaus abgesehen, kommt das Gebäude ohne tragende Wände aus. Es basiert auf dem ausgeklügelten Bausystem, das die Architekten um Hans Drexler in einem Forschungsprojekt entwickelt und in ähnlicher Weise bereits in ihrem viel beachteten Heidelberger Wohnheim angewandt hatten. Wie dort optimiert ein etwa 3 x 3 m messendes Raster die Prozesse der Fertigung und Fügung der Bauteile (ohne metallene Verbindungen!) und macht die Räume flexibel teilbar bis hin zur Cluster-Wohnung. Die Fassade kam mitsamt Fenstern und Leitungen auf die Baustelle, auch die Bäder sind Fertigmodule. Das Gebäude wurde mit BIM realisiert. In den Grundrissen zwackten die Planenden wirklich jeden unnötigen Quadratmeter ab: Die meisten der momentan neun Wohnungen kommen ohne Flur aus. Bodentiefe Fenster und vorgehängte Betonbalkone (zweiter Fluchtweg) weiten die schmal geschnittenen Zimmer. 27,8 m² bekommt jede Person im Durchschnitt zugestanden, also 20 weniger als im Bundesschnitt. »

Grundriss 4.OG, M 1: 250



Grundriss 2.OG, M 1: 250



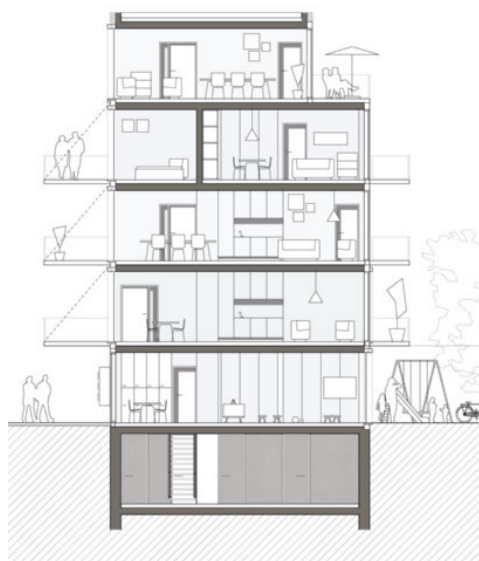
Grundriss 3.OG, M 1: 250



Grundriss 1.OG, M 1: 250



Schnitt, M 1: 250



Grundriss EG, M 1: 250



- | | |
|---|--|
| 1 Parkplätze, 43,55 m ² | 6 Dreizimmerwohnung, 53,02 m ² |
| 2 Eingang, Fahrradaufhänger, 31,76 m ² | 7 Vierzimmerwohnung, 70,60 m ² |
| 3 Hebammenpraxis, 77,06 m ² | 8 Vierzimmerwohnung, 70,15 m ² |
| 4 Dreizimmerwohnung, 53,51 m ² | 9 Studioapartment, 46,60 m ² |
| 5 Gemeinschaftsfläche, 35,42 m ² | 10 Joker-Zimmer, 14,12 m ² |
| | 11 Dreizimmerwohnung, 61,04 m ² |



Foto: DGJ Architektur GmbH



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH

› Als Ausgleich für die Enge gibt es im ersten Obergeschoss eine 32 m² große Gemeinschaftsküche. Diese teilt sich die Hausgemeinschaft mit der Hebammenpraxis im Erdgeschoss. Eine quartiersdienliche soziale Nutzung war hier vorgeschrieben. Am Haus gibt es eine geschützte Carsharing-Station mit Ladestation und eine Bushaltestelle, mit der man sich sogar das Vordach teilt.

Teilen statt besitzen

Im Keller teilen sich die Parteien eine Waschküche, auch dies eine flächeneffiziente Auslagerung, was den Bewohnern allerdings auch weite Wege abverlangt, zumal es keinen Aufzug gibt. Beliebte Treffpunkte sind offenbar die ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Balkone vor dem Treppenhaus, an denen die Wege ohnehin vorbeiführen. Temporär nutzen lässt sich eine »Joker-Einheit« im vierten Obergeschoss, als Gästewohnung oder als separates Büro. Dort gibt es auch eine geräumige Dachterrasse zum Hof.

Das Gebäude, dessen Bruttobaukosten in der Kostengruppe 3 und 4 gut 3 700 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche betrugen, insgesamt 4,6 Mio. Euro, erfüllt mit Wärmepumpe und dezentraler kontrollierter Lüftung samt Wärmerückgewinnung den KfW40plus-Standard. Seine Substanz ist sortenrein recycelbar.

Was zur Zeit der Baugenehmigung vor acht Jahren in Hessen noch eine Sondergenehmigung brauchte, wie die sichtbaren Holzdecken (mit schwerer Schüttung), ist heute Standard. Leider hüllt sich das Holzskelett ansonsten aus Brandschutzgründen, von den deshalb etwas stärker ausgeführten Decken abgesehen, in Gipskarton.

Das ist alles schon sehr beachtlich. Ginge es denn noch nachhaltiger? Da beruft sich Projektleiter Frederik Ehling, der die Gruppe vor bald zehn Jahren mit Mitte 20 übernommen und durch alle Leistungsphasen betreut hat, auf das Pareto-Prinzip: »Die ersten achtzig Prozent sind einfach, aber die letzten Meter sind richtig anstren-

gend«. Das viele Glas und die Mineralwolle mögen in der Herstellung energieintensiv sein, aber: »Die Masse des Materials geht in die Konstruktion«, und die sei wirklich nachhaltig. »Wenn diese achtzig Prozent in der Breite erreicht würden, stünden wir als Gesellschaft gut da.«

Kosten sparte auch der vermiedene Grunderwerb. Die Stadt überließ das Terrain in Erbpacht. Genau genommen firmiert die etablierte WBG Wohnbaugenossenschaft als Bauherrin, denn die Stadt schrieb auch diese Eigentumsform vor. Sie wiederum gewährt den Gruppenmitgliedern ein lebenslanges Nutzungsrecht.

Seit November 2023 ist das Haus bewohnt. Von einer behindertengerechten Sozialwohnung im Erdgeschoss abgesehen, beträgt das Nutzungsentgelt 18,50 Euro pro Quadratmeter. Das ist im angesagten Nordend nicht viel.

Ob die Flexibilität des Grundrisskonzepts in Zukunft tatsächlich genutzt werden wird, bleibt abzuwarten. Bisherige Erfahrungen im Wohnungsbau zeugen eher von den Beharrungskräften des Bestehenden.

3 Im Inneren musste die Holzskelettkonstruktion aus Brandschutzgründen weitgehend eingekapselt werden; nur die Deckenuntersicht zeigt die Holzkonstruktion.

4 Auch die Straßenseite nimmt die im Viertel vorhandenen Farbtöne auf. Die Industrieglasung ist ein wirksamer Schutz vor dem Straßenlärm.



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH

5 Die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss war Pflicht. Hier ist eine Hebammenpraxis eingezogen.

6 Das die Konstruktion aussteifende Treppenhaus zeigt den Beton offen; allein die Absturzsicherungen tragen wechselnde Farben.

Ein zurückhaltender Hingucker

En passant »poppt« das Gebäude an der Straße durch seine kaleidoskopische Farbgebung hinter der erst mal neutralen, Lärm, Schmutz und Vandalismus abwehrenden, preisgünstigen Vorsatzschale regelrecht auf – aber erst, wenn man direkt davor steht. Bei aller Besonderheit tritt das Haus indes ganz im Sinne der Suffizienz bescheiden auf; es trägt seinen Öko-Charakter nicht demonstrativ zur Schau, etwa mit einer Holzfassade.

Trotzdem ist es inmitten der Schlichtbauten der Nachkriegszeit in seinem Umfeld ein echter Hingucker, ein »Nukleus im Nordendviertel, der ausstrahlen soll«, wie Projektleiter Ehling sich ausdrückt. Das zwölfköpfige Team von DGJ Architektur plant derzeit weitere Anwendungen des Holzbausystems. •

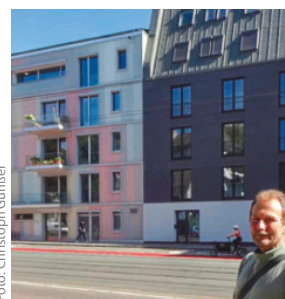


Foto: Christoph Gunßer

Wohnen auf wenig Raum reizte unseren Autor Christoph Gunßer schon immer. Am Frankfurter Projekt überzeugte ihn die Kombination aus Bescheidenheit und Raffinesse.

Mehr zu den Planenden und zum Projekt:

<https://dgj.eu>; www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/gemeinsam-suffizient-leben-ev



Foto: Urheberrecht Thilo Ross, Quelle: DGJ Architektur GmbH

STANDORT: Friedberger Landstraße 34, 60316 Frankfurt a. M.
BAUHERRSCHAFT: Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt a. M.
ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN (LP1-8): DGJ Architektur, Frankfurt a. M.

PROJEKTTEAM: Hans Drexler (Entwurfsverfasser; Geschäftsführender Partner), Frederik Ehling (Projektleitung; Partner), Anna Bulavintseva, Léa Charpentier, Filipa Almeida (Projektarchitektinnen)

TRAGWERKSPLANUNG HOLZ, BAUPHYSIK, BRANDSCHUTZ- UND SCHALLSCHUTZ-PLANUNG: bauart, Lauterbach (Hessen)

HLS- UND ELT-PLANUNG: Ingenieurbüro Theuer, Speyer

PV-PLANUNG: Mainova, Frankfurt a. M.

BODENGUTACHTEN: Dr. Hug Geoconsult, Oberursel

PRÜFSTATIK: PKP Ingenieure, Wiesbaden

SIGECO: Ingenieurbüro Lenz Weber, Frankfurt a. M.

VERMESSUNG: Hofmann & Köstler, Bruchköbel

BGF: 1 212,12 m²

BRI: 3 634,58 m³

BAUKOSTEN (KG 300+400): ca. 4,5 Mio. Euro brutto, 3 704,13 €/m²

FERTIGSTELLUNG: August 2023

ENERGIESTANDARDS: KfW-/BEG-Effizienzhaus 40 plus, Frankfurt-Aktivhaus-Standard

BETEILIGTE FIRMA:

HOLZBAU: Baumgarten, Ebersburg

7 Statt des ortsüblichen Satteldachs finden sich geneigte PV-Paneele auf dem Flachdach des Suffizienzhauses.

ambiente projects

Your host for planning,
furnishing and equipping

ambiente

6. – 10. 2. 2026
FRANKFURT / MAIN



hospitality
interiors

contract
business

Von Kreuzfahrtschiffen bis
Büroeinrichtungen: Finden
Sie Impulse, Partner*innen und
Lösungen für Ihre Projekte.
Ambiente Projects bündelt das
globale Angebot rund um
Hospitality und das Objekt-
geschäft.

[ambiente.messefrankfurt.com/
ambienteprojects](https://ambiente.messefrankfurt.com/ambienteprojects)

messe frankfurt