



# MEHR MITEINANDER



{ *Architektur: sauerbruch hutton*  
*Tragwerksplanung: Schmidt & Laabs, Pirmin Jung*

{ *Kritik: Christian Schönwetter*  
*Fotos: Jan Bitter*

#### WOHNQUARTIER FRANKLIN VILLAGE IN MANNHEIM

Eine seltene Ausnahme von der Tristesse deutschen Wohnungsbaus lässt sich in Mannheim bestaunen: ökologisch ambitioniert, sorgfältig gestaltet und nachbarschaftliche Kontakte unterstützend. Erstaunlich, was selbst im geförderten Marktsegment möglich ist, wenn Bauherrschaft und Planungsteam mit dem gleichen hohen Anspruch ans Werk gehen.

In Mannheim kann man derzeit einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Deutschlands beim Wachsen zusehen: Auf dem Areal »Franklin« sollen einmal 10000 Menschen wohnen und 2000 arbeiten. Der neue Stadtteil geht aus dem ehemaligen »Benjamin Franklin Village« hervor, das ab 1954 seinerseits zu einem der größten Wohngebiete der in Europa stationierten US-Streitkräfte herangewachsen war. Seit 2012 wandelt es sich nun nach einem Masterplan von MVRDV zu einem sozial durchmischten Viertel. Viele der Wohnzeilen aus den 50er Jahren werden umgebaut, Hochhäuser ergänzt, der alte Baumbestand erhalten und alles in eine weitläufige Parkanlage eingebettet. Ein spezieller Clou ist der sogenannte Loop, ein kurvenreicher Rundweg zum Spazieren, Joggen, Skaten oder Radfahren, der einmal durch den gesamten Stadtteil an allen besonderen Orten wie Schulen, Sport- oder Einkaufsstätten vorbeiführt. Er ist 3,21 km lang, exakt zwei amerikanische Meilen.

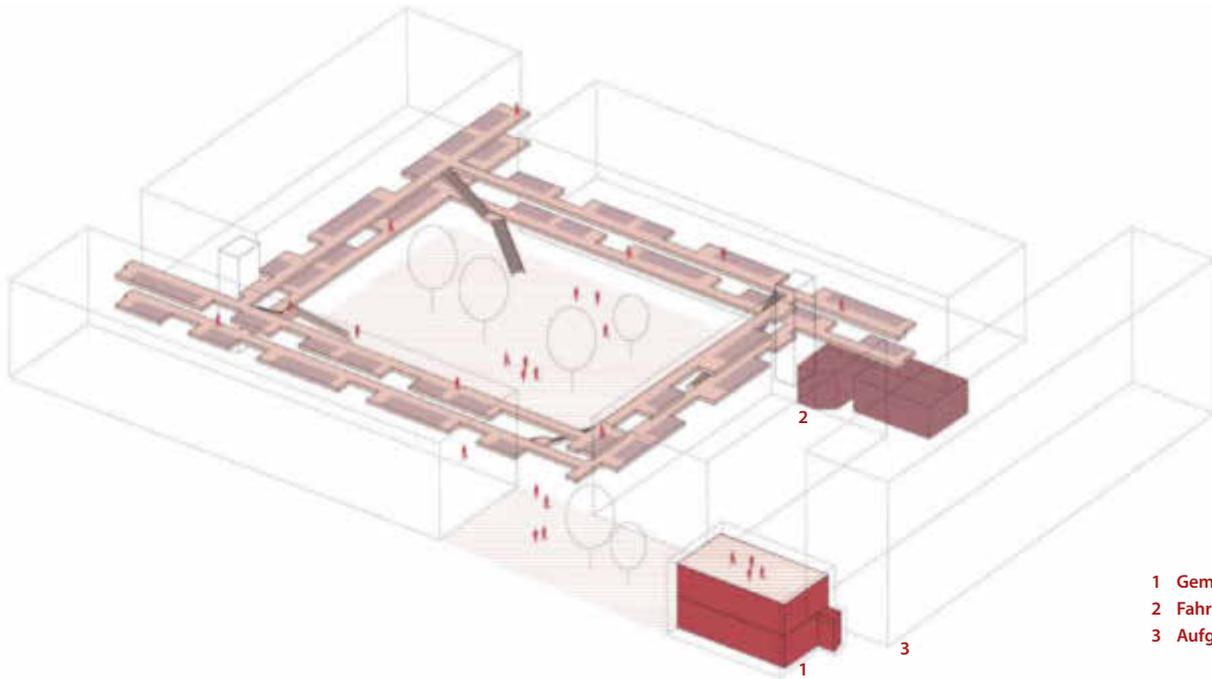
Am Loop liegt auch das Wohnquartier »Franklin Village«. Hier bin ich mit Vera Hartmann verabredet, die als Partnerin bei sauerbruch hutton für das Projekt verantwortlich war. Sie schildert, dass die Architekt:innen sich zusammen mit der Innovatio Group als Bauherrin im Rahmen einer Konzeptvergabe für diese Parzelle durchsetzen konnten. Gemeinsames Ansinnen war, in nachhaltiger Bauweise geförderte Wohnungen mit besonderen Angeboten für eine lebendige Nachbarschaft zu erstellen. Was sich zunächst nach den üblichen leeren Versprechungen in Maklerprospekten anhören mag, wurde hier mit großer Ernsthaftigkeit tatsächlich verwirklicht.

#### KONTAKTE GEFÖRDERT

Im Nordosten stockte man eine vorhandene Wohnzeile von drei auf fünf Geschosse auf. Daneben umrahmen vier weitere Zeilen einen Hof, den wir nun betreten. Weil der Bebauungsplan hier nur drei Geschosse zuließ, wirkt der Außenraum nicht zu eng, sondern angenehm proportioniert. Alles ist auf diese Mitte ausgerichtet. Von hier führen vier Treppen und zwei Aufzüge nach oben zu umlaufenden Laubengängen und weiter zu den Wohnungen. Zwischen Gang und Eingangstür liegt als Pufferzone jeweils eine Balkonfläche von 1,60 m Tiefe, die sich die Mieter:innen nach ihren Vorstellungen aneignen dürfen. Und das tun sie auch: mit Pflanzen, Outdoor-Teppichen, Balkonmöbeln und in einem Fall sogar mit einem Kaninchenstall. Als klare Abgrenzung zum Nachbarn dienen Trennwände, die zugleich Teil des Tragwerks sind: Sie wurden mal brüstungs-, mal geschosshoch als auskragende Wandscheiben ausgeformt, um die Laubengänge stützenfrei abhängen zu können. >

[1] Erschließung als Begegnungsort:  
Zwischen Laubengang und Wohnung liegt immer eine Pufferzone, die sich die Mieter:innen als Balkon aneignen können

Isometrie o. M.



- 1 Gemeinschaftshaus
- 2 Fahrradwerkstatt
- 3 Aufgestockter Bestand

Grundriss 1. OG, M 1:500





2

› Die Kombination aus Balkon- und Erschließungsflächen ermöglicht spontane Begegnungen, erzwingt sie aber nicht im Übermaß. Denn die Anordnung der Treppen sorgt dafür, dass man an maximal zwei benachbarten Einheiten vorbeigehen muss, um zur eigenen Wohnung zu gelangen. Bei zwei Zeilen steht den Mietern zudem noch ein zusätzlicher Balkon auf der anderen Gebäudeseite zur Verfügung. Leider habe der Bebauungsplan dies nicht bei allen Zeilen zugelassen, erläutert Hartmann.

Neben den kommunikativen Laubengängen können die Bewohner sich auch in einem Gemeinschaftshaus mit Küche und Dachterrasse treffen oder dort in einem Co-Working-Space arbeiten. Im Keller gibt es eine Werkstatt, um Fahrräder zu reparieren, und am Quartierseingang wurde ein regengeschütztes Regal als Tauschbörse in die Fassade integriert. Ein solches Maß an nachbarschaftsfördernden Einrichtungen kennt man sonst nur von privaten Baugemeinschaften.

Eine Vielzahl verschiedener Grundrisse unterstützt die soziale Durchmischung. Neben einer Clusterwohnung reicht die Bandbreite von 2- bis 4-Zimmer-Einheiten, wobei es auch innerhalb dieser Typen unterschiedliche Größen für unterschiedliche Geldbeutel gibt. Die 4-Zimmer-Wohnungen sind mit zwei Nassräumen ausgestattet, um morgendliches Schlangestehen vor der Badezimmertür zu entschärfen. Eine besondere Annehmlichkeit in allen Einheiten bieten die niedrigen Fensterbrüstungen: Mit ihrer Höhe von nur 40 cm und einer etwas breiteren Fensterbank lassen sie sich zum Sitzen nutzen – bei den Laubengängen von außen, bei allen anderen Fenstern von innen. Es sind solche Details, die den Wohnwert merklich steigern.

#### UMWELTWIRKUNG GEDROSSELT

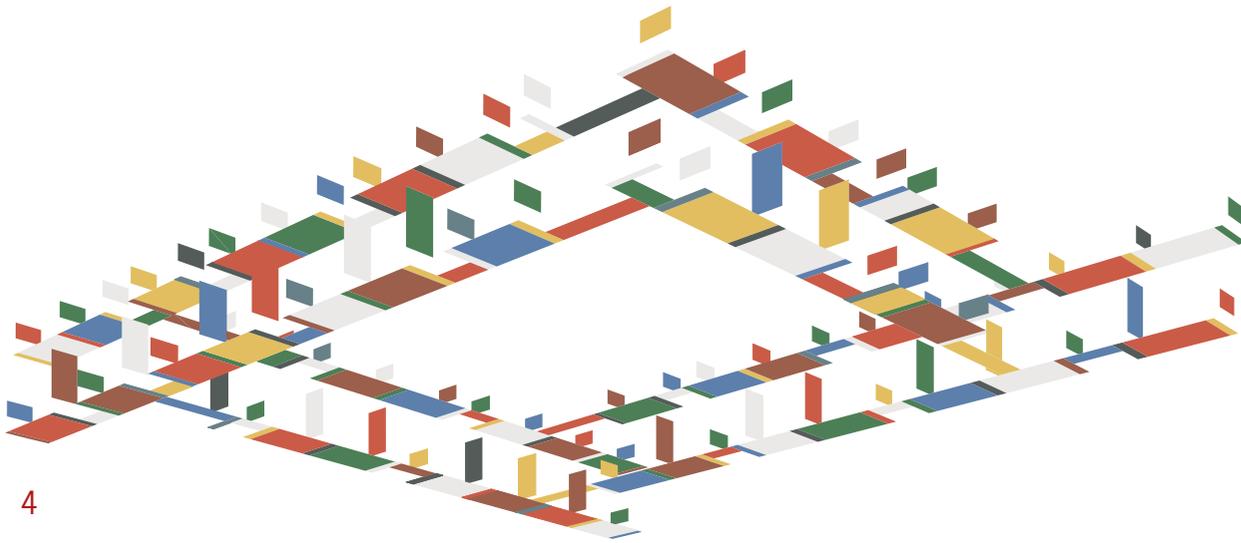
Um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu minimieren, sind die Häuser ab Oberkante Keller aus Holz errichtet, die Wände in Rahmenbauweise, die Decken noch als Holz-Beton-Verbundsystem, weil der Planungsbeginn bereits einige Jahre zurückliegt. Von außen sieht man den Gebäuden die Vorfertigung nicht an, da die holzbautypische Fuge auf Höhe der Geschossdecken fehlt. Die Fassadenelemente wurden mit einem Fertigstellungsgrad von 80 % angeliefert, anschließend ergänzte man die vertikale Bretterschalung so, dass sie über ›



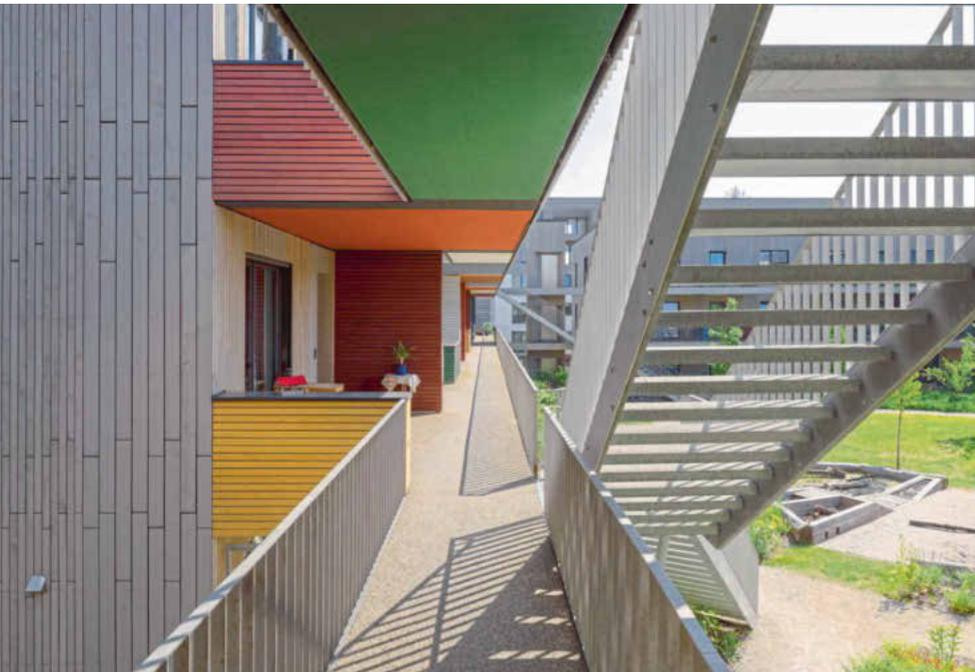
3

[2] Keine Wippe oder Schaukel: Der Spielplatz verzichtet auf monofunktionale Geräte aus dem Katalog. Vielmehr regt er mit diversen Holzstücken an, kreativ zu werden

[3] Kleine Extras steigern die Wohnqualität: Die Fensterbank ist zur Sitzfläche ausgeweitet (rechts im Bild)



4

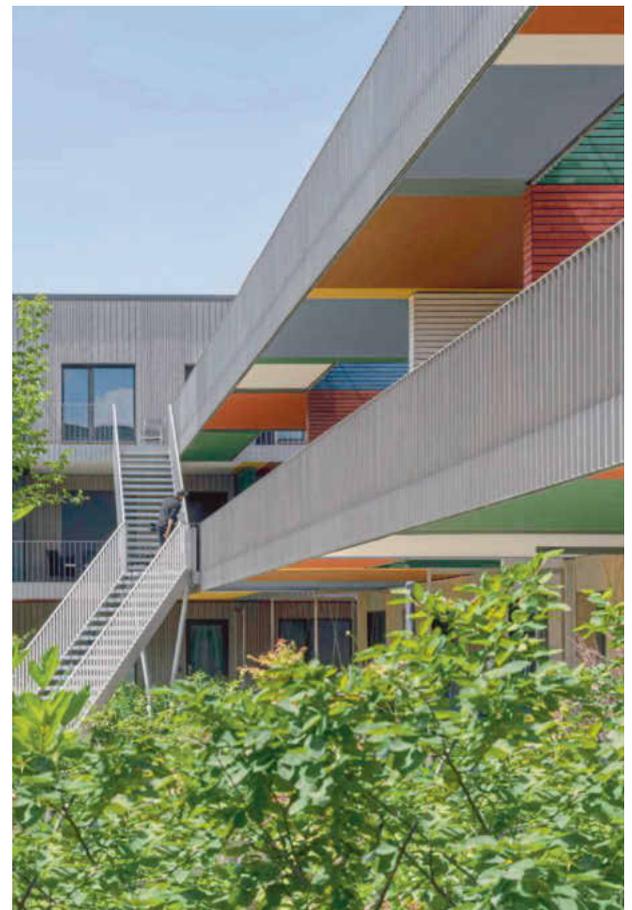


5

[4] Nur die Trennwände der Balkone und die Untersichten der Laubengänge sind in Bunttönen gestaltet

[5-7] Die Vielfalt der Farben spiegelt die Vielfalt der Wohnungstypen wider - und damit indirekt auch den Anspruch sozialer Durchmischung

[8] Für wohltdosierte Abwechslung an der Fassade sorgen zwei Arten von Schalbrettern: mal schmal, mal breit; mal einfach lasiert, mal doppelt



6



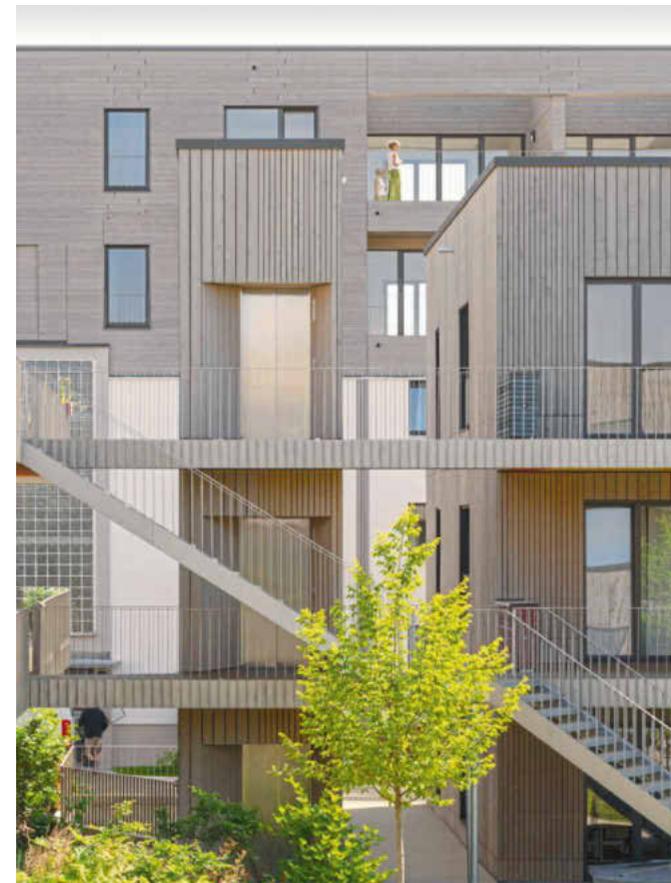
7

> die Horizontalstöße hinweg durchläuft. Dadurch wird die Fügung der großflächigen Wandelemente geschickt überspielt und jeglicher Eindruck von Containerarchitektur vermieden. Der Holzbau erscheint wie aus einem Guss – »monolignisch« sozusagen. Ebenfalls im Sinne der Nachhaltigkeit fiel die Materialentscheidung u. a. bei allen Geländern und bei den Vordächern über den Eingangstüren der obersten Etage: Hier setzte man auf Edelstahl, der sich im Unterschied zu verzinktem Stahl sortenrein recyceln lässt.

Während sich die Fassaden zum Loop und zur Straße in dezenter, einheitlich grauer Lasur präsentieren, ist die Begegnungszone im Hof farbig akzentuiert. Sonst für ihr eigenständiges Kolorit berühmt, haben sich sauerbruch hutton hier einmal von Bruno Taut inspirieren lassen. Fünf erdige, natürliche Töne, ergänzt um Weiß, prägen die Untersichten und Abhängungen der Laubengänge. Die Anordnung der unterschiedlichen Farbflächen orientiert sich am konstruktiven Raster des Holzbaus. Tendenziell finden sich die helleren Nuancen eher dort, wo etwas weniger Tageslicht hinkommt, ansonsten aber sind die Farben frei und spielerisch verteilt. In jedem Fall geben sie dem Hof einen ganz eigenen, heiteren Charakter.

Auch die Freiflächen bieten mehr als sonst üblich. Deutlich zu erkennen ist, dass hier ein Landschaftsplanungsbüro am Werk war. Zu jeder Jahreszeit blüht es irgendwo, selbst bei der Besichtigung Ende Oktober. Neben Zierpflanzen wachsen auch Kräuter, die von den Bewohnern geerntet werden dürfen. Statt des weit verbreiteten, berüchtigten Pflichtspielplatzes nach LBO, lieblos ausgestattet mit einer Wippe aus dem Katalog, gibt es einen Sandkasten, eine Matschcke mit Wasserpumpe, diverse Äste und eine Kuhle mit Birkenstämmen, die zum fantasievollen Spielen einladen.

Bestandsbäume beim Gemeinschaftshaus wurden erhalten. Ihre neu angepflanzten Genossen im Hof sind noch relativ klein, doch sie haben die Chance, mit den Jahren eine große Krone auszubilden und im Sommer reichlich Schatten zu spenden, weil sie nicht auf einer Tiefgarage stehen. Bewusst haben die Architekt:innen die unterirdischen Stellplätze unter den Gebäuden angeordnet, sodass die Bäume genug Raum zum Wurzeln haben. >



8



9

## NEUER STANDARD GESETZT

Beim Verlassen des Quartiers frage ich mich, warum eine so hohe Qualität im geförderten Wohnungsbau nicht öfter erreicht wird. Es ist ja in der Fachwelt hinlänglich bekannt, was für gutes Wohnen nötig ist, und auch beim Franklin Village wurde das Rad nicht neu erfunden. Warum sind solche Bauten die Ausnahme und nicht die Regel? Ist z. B. mehr Geld in das Projekt geflossen als üblich? Hartmann betont, das Budget sei durchschnittlich gewesen. Vielmehr habe man die Mittel sehr gezielt eingesetzt. Mit der preiswerten Holzrahmenbauweise habe man sich ebenso finanzielle Freiräume erspielt wie mit einem sehr effizienten Grundriss, bei dem das Verhältnis von Nutzfläche zu BGF bei 0,8 liege. Dadurch war es u. a. möglich, ein paar Euro mehr in die attraktive, aber aufwendige Abhängung der Laubengänge zu investieren. Die großzügigen Fenster mit Sitzbank wiederum konnte man sich leisten, weil nicht überall Öffnungsflügel verbaut sind, sondern ein hoher Anteil an günstigerer Festverglasung eingeplant wurde.

Natürlich ist auch das raffinierte Farbkonzept von Bedeutung. Der Anstrich kostet kaum etwas, doch der Rhythmus der abwechslungsreichen Farbflächen verleiht der Wohnanlage einen sehr individuellen, beinahe edlen Charakter. Der zusätzliche Planungsaufwand ist minimal, der gestalterische Mehrwert maximal.

Keinesfalls unterschätzt werden sollte schließlich die Rolle der Bauherrschaft, die man nicht erst mühsam davon überzeugen musste, etwa auf nachhaltige Baustoffe zu setzen oder ausreichend Gemeinschaftsflächen anzubieten, sondern die selbst von Beginn an einen hohen Anspruch in dieser Hinsicht verfolgt hat. Anderen Investoren oder kommunalen Wohnbaugesellschaften möchte man zurufen: Es lohnt sich, einmal nach Mannheim zu fahren und sich Anregungen für die eigene Arbeit zu holen. •

[9] Ansicht vom Stadtteil-Rundweg namens »Loop«: Zum öffentlichen Raum zeigen sich die Gebäude beinahe monochrom. Dass die Balkone am Baukörper hängen, lässt sich an den Zugstäben der seitlichen Geländer ablesen



{ Der Oktobervormittag, an dem Redakteur **Christian Schönwetter** das Wohnprojekt besichtigte, war sonnig, aber frisch. Nachmittags sah sich unser Kollege noch im umgebenden Stadtteil um, der nach einem Masterplan von MVRDV auf einer Konversionsfläche neu entsteht.

{ Standort: Franklin-D.-Roosevelt-Straße 98, 68309 Mannheim

Bauherr: Innovatio, Heidelberg und Essen; Profund Bauträger und Projektentwicklung, Gera

Architektur: sauerbruch hutton, Berlin

Projektleitung: Vera Hartmann

Tragwerksplanung Massivbau: Schmidt & Laabs Ingenieurgesellschaft, Gera

Tragwerksplanung Holzbau, Brandschutz, Bauphysik: Pirmin Jung, Remagen

TGA-Planung: IBA Gebäudetechnik, Gera

Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung: Idealice, Wien

BGF: 8560 m<sup>2</sup>

{ Beteiligte Firmen:

Holzbau: oa.sys baut, Alberschwende (AT)/ Weißensberg(D)

Schlosserarbeiten: Metallbau Maltitz, Gersdorf

Farben Laubengang-Untersichten: Keim, [www.keim.com](http://www.keim.com)

Vergrauungslasur Holzfassade: Adler, [www.adler-lacke.com](http://www.adler-lacke.com)

Bodenbelag Laubengang: TerraWay, [www.terraway.de](http://www.terraway.de)

Markisen: Warema, [www.warema.com](http://www.warema.com)