

# DBZ

DEUTSCHE BAUZEITSCHRIFT

04 | 2023

DBZ.de

# Wohnen

DBZ HEFTPARTNER:INNEN  
**Praeger Richter  
Architekten,**  
Berlin

Das schiere Ausmaß der Bautypologien des Massenwohnungsbaus mit der auf Funktion und Effizienz getrimmten Konstruktion, die früher oder später dem Abriss geweiht scheint, unterstreicht die Bedeutung dieses Projektes. Mit dem Blick auf das Wesentliche wird die Grundstruktur des verfallenen Wohnblocks in Maisonettewohnungen aufgelöst und zeitgenössischen Bedürfnissen angepasst. Potenziale erkennen, wo andere keine mehr sehen, scheinbare geplante Obsoleszenz überwinden, eine fast übertriebene Augenmerk für das Gewöhnliche und Normale sind herausragende Qualitäten des Projektes.« *DBZ Heftpartner:innen Praeger Richter Architekten, Berlin*

## Wohnungsbau Nekkersput, Gent/BE

# Von Einfalt zu Vielfalt

Das belgische Büro DBLV architecten baute ein Wohngebäude aus den 1960er-Jahren in Gent um und erweiterte es um zwei Neubauten. Im engen Korsett der Tragstruktur des

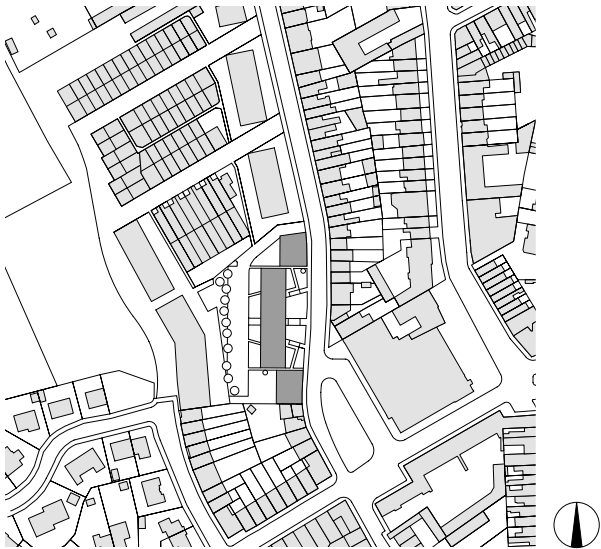
Bestandes gelang es den Planer:innen, eine unerwartete Vielfalt von Wohnungstypologien und -größen zu generieren, die dem scheinbar banalen Wohnbau die Qualität von übereinandergestapelten Einfamilienhäusern gibt.







Foto: Filip Dujardin



Lageplan, M 1 : 4 000

Bestand und Neubauten sind über einen Laubengang im 3. Obergeschoss miteinander verbunden. Das erlaubt den Bewohner:innen der Zubauten die beiden Liffe des Bestandsgebäudes mitzunutzen

Nordwestlich der Genter Innenstadt, im Stadtteil Brugse Poort-Rooigem liegt ein achtgeschossiger Wohnriegel aus den 1960 Jahren, in einer ruhigen Wohnstraße mit dreigeschossigen Reihenhäusern und Giebeldächern. Hier bricht die ansonsten homogene Blockbebauung des Quartiers in eine lose Ansammlung von Einfamilienhäusern und freistehenden, zwei bis dreigeschossigen Doppelhäusern auf – eine Umgebung, in der der 60 Jahre alte Mehrgeschosswohnungsbau auffällt. DBLV ar-



Das Quartier um die Nekkersputstraße ist eine lose Ansammlung von Einfamilienhäusern und freistehenden, zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern

Foto: Filip Dujardin

chitekten (Dierendonck – Blancke – Lust – Van de Ghinste) haben ihn 2020 für den sozialen Bauträger SHM „De Gentse Haard“ umgebaut und durch zwei Neubauten ergänzt. Mit ihrem Konzept konnten sie das Haus vor dem Abriss bewahren und als neues Ensemble städtebaulich in das Umfeld integrieren.

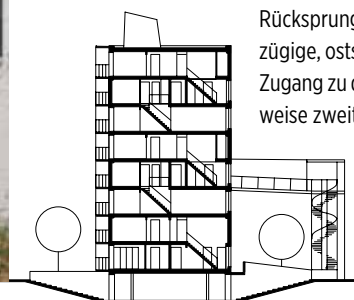
**Ein effizientes Ensemble**

Das Ensemble setzt sich aus drei Bauwerken zusammen: dem zentral liegenden, länglichen und geradlinigen achtgeschossigen Wohnbau (Bestandsumbau) und zwei lateralen viergeschossigen Wohnbauten mit übereinander gestapelten Maisonettewohnungen, die die Straßenflucht der übrigen Reihenhäuser aufnehmen. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper entsteht straßenseitig ein Vorgarten. Er schafft die nötige Distanz zwischen Straße und erdgeschossigen Wohnungen und dient den Architekt:innen, um den Höhenunterschied von einem Meter zwischen Straße und Erdgeschoss des Bestandsbaus mithilfe von sanft ansteigenden Zugangstrepfen und -rampen zu überwinden. Die beiden Neubauten sind in einem Abstand von 1,20 m vom Bestandsgebäude platziert. Der so entstehende Zwischenraum erlaubt es, vom Vorplatz zum Hinterhof zu gelangen, in dem sich neben den Stellplätzen auch eine der beiden außenliegenden Wendeltreppen befindet. Die beiden Treppen – die andere wurde straßenseitig situiert – sind über Laubgänge brückenartig sowohl mit dem dritten Obergeschoss des Altbaus als auch mit dem obersten Wohngeschoss der Reihenhäuser verbunden.

Die viergeschossigen neu hinzugefügten Baukörper mit ihren jeweils drei erdgeschossigen und drei obergeschossigen Maisonettewohnungen nehmen nicht nur die Gebäudeflucht der bestehenden Reihenhäuser auf, sondern auch die Gebäudehöhen. Durch den Rücksprung der Straßenfassade im 3. Obergeschoss nehmen sie sich visuell gegenüber den, bereits zuvor bestehenden Reihenhäusern der Nachbarschaft zurück. Der Rücksprung erlaubte den Architekt:innen zudem, eine großzügige, ostseitige Terrasse zu ermöglichen, die gleichzeitig als Zugang zu den Maisonettewohnungen des dritten beziehungsweise zweiten Obergeschosses dient.



Foto: Filip Dujardin



Schnitt A-A, M 1 : 750





Foto: Filip Dujardin

Die neuen Fertigteilbalkone an der Westseite des Bestands fügten die Planer:innen als separate Tragkonstruktion hinzu. Dafür bedurfte es einer Ausnahmeregelung der Baubehörde



Foto: Filip Dujardin

**Durch die beiden ergänzenden Neubauten gelang den Architekt:innen der städtebauliche Anschluss an die Nachbarbebauung**

**Umbau statt Abriss**

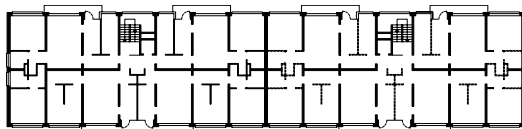
Ein erster, vom Bauherrn an die Stadt vorgelegter Bebauungsplan des ehemaligen Firmengeländes einer Farbenfabrik sah den Abriss aller noch bestehenden Gebäude vor. Eine damals noch existierende Regelung des Dekrets über die Grundstücks- und Immobilienpolitik, das die Flämischen Regionen handhabten, das sogenannte Gronden-Pandendecreet, schrieb dem Bauherrn den Neubau einer bestimmten Anzahl von Sozialwohnungen vor. Diese Vorschrift diente der sozialen

Durchmischung der Stadtviertel und der Schaffung von dringend notwendigen, sozialen Mietwohnungen. Allerdings hätte die geforderte Anzahl an Wohnungen nach dem Abriss des Bestandsgebäudes in Form von 4-geschossigen Neubauten – der Vorgabe des Stadtbauplans – nicht erreicht werden können.

Das von DBLV architecten vorgeschlagene Bebauungskonzept und der Erhalt des bestehenden Wohnblocks mit den beiden Ergänzungen vereinte laut der Architekt:innen drei wesentliche Vorteile in sich: Erstens konnten mit dem umstrukturierten Bestandsgebäude und den beiden Zubauten die geforderte Anzahl von Wohnungen realisiert werden. Zweitens war der Umbau gegenüber einem Abriss und Neubau nachhaltiger und ressourcenschonender, weil die verbaute, graue Energie minimiert werden konnte. Ein Faktum, das auch bei der Stadt Unterstützung fand. Und drittens konnte durch die zwei lateralen, leicht abgerundeten Bauwerke der städtebauliche Anschluss an die bereits existierenden Häuser in der Nekkersputstraat realisiert werden.



**Der Bestandsbau aus den 1960er-Jahren steht auf dem ehemaligen Gelände einer Farbenfabrik. DBLV architecten haben ihn umgebaut und um zwei Neubauten ergänzt**

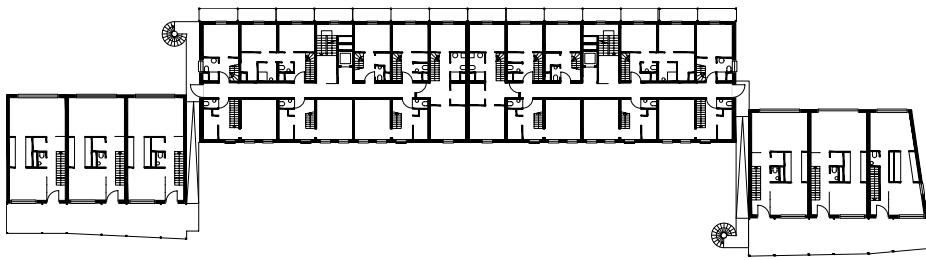


**Grundriss-Schema Bestand, o.M.**

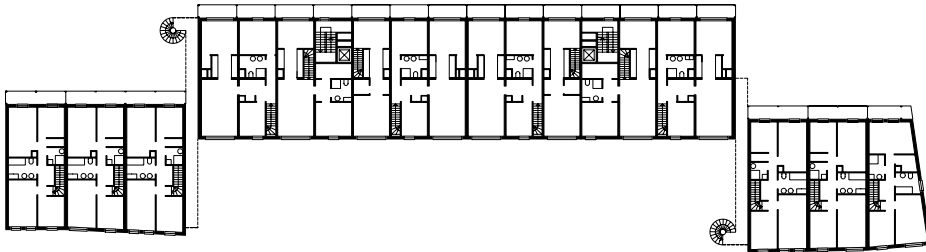
**Von Geschoss- zu Doppelgeschosswohnungen und Durchwohnern**

Äußerlich lässt nichts erahnen, dass der Bestandsbau im Inneren einer vollständigen Transformation und einem grundlegenden Umbau der Wohnungstypologien unterzogen wurde. Aus ost- oder westseitig orientierten Geschosswohnungen machten die Architekt:innen beidseitig orientierte Doppelgeschosswohnungen. Ein dreidimensionales Tetrisspiel, bei dem die Wohnungen in Schottenbauweise mit den zentralen aussteifenden nord-süd verlaufenden Aussteifungswänden in vielfältigster Weise ineinander verschachtelt und überei-

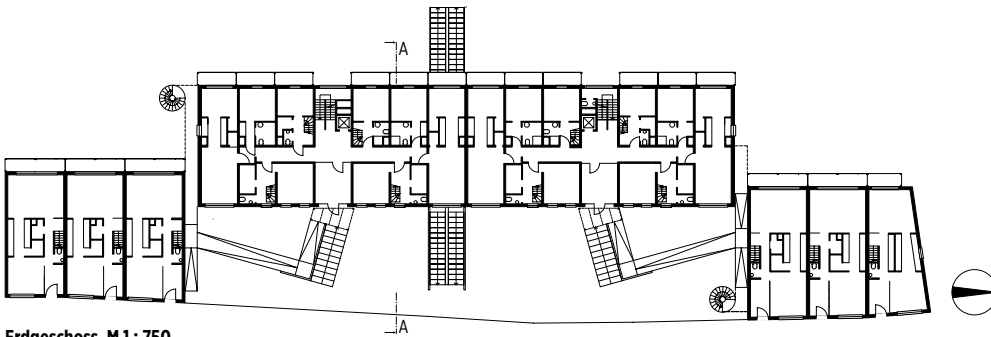




3. Obergeschoss, M 1 : 750



1. Obergeschoss, M 1 : 750



Erdgeschoss, M 1 : 750

Durch eine geschickte Neusortierung der Grundrisse konnten die Architekt:innen Durchwohner realisieren, ohne die Tragstruktur des Gebäudes anzupassen. An den Fassadenseiten befinden sich Wohn-, Ess- und Schlafräume, im Kern offene Küchen und Abstell- sowie Sanitärräume

inander gestapelt wurden, ohne dadurch die ursprüngliche Tragstruktur des Wohnbaus aus den 1960er Jahren anzutasten.

„Einerseits war das Bauwerk völlig abgewohnt. Andererseits eignete sich seine Ausrichtung ideal für querdurchlüftete, ost-west orientierte Wohnungen“, wie Architekt Hans Lust erzählt, „die orthogonal zur Nordsüdachse des Bauwerks liegenden Schotten brachten uns erst darauf, dass man die monoorientierten Wohnungen durch punktuelle Anpassungen der Tragstruktur völlig neu organisieren könnte.“ Sein Büropartner der Architekt Alexander Dierendonck ergänzt: „Der Grundgedanke der Neuorganisation der Wohnungen lag in der Idee, das Wohnzimmer, das Esszimmer und die Küche auf derselben Ebene anzuordnen“. Je nach der Position der jeweiligen Wohnung innerhalb des bestehenden Baukörpers, des Geschosses und dem Abstand zu den vertikalen Erschließungen, wurden im Anschluss auf derselben Ebene oder der darüber oder darunterliegenden Erschließungsebene der Appartements noch ein oder zwei Schlafzimmer organisiert.



Foto: Filip Dujardin



Foto: Filip Dujardin

Die Architekt:innen konnten hölzerne Türen und Fensterrahmen mit den Bauherrn verhandeln. Ansonsten blieb die Ausführungsqualität einfach

Die horizontal ausgerichteten weiß glasierten Riemchen werden nur auf der Höhe der Geschossdecken und der Schotten durch eine rahmenartige Anordnung unterbrochen. Außerdem wurden sie im Erdgeschoss und 3. Obergeschoss vertikal verklebt



Foto: Filip Dujardin

Um das zu ermöglichen, griffen die Architekt:innen auf das Erschließungskonzept der Wohnmaschinen von Le Corbusier mit innenliegenden Gängen im dritten und sechsten Obergeschoss zurück. Auf diesen Zugangsebenen befinden sich die wohnungsinterne Treppe ins darunter- oder darüberliegende Geschoss sowie ein bis zwei separate Schlafräume. In den meisten Fällen entstanden damit Fünfstückerwohnungen mit drei Schlafzimmern. „In einem Neubau hätten wir diese Wohnungsvielfalt und diese Wohnungsgrößen nie realisieren können“, resümiert Dierendonck. Die Sechszimmerwohnungen mit ihren vier Schlafzimmern

sind 5,60 m breit und im Allgemeinen 12,00 m tief. Dadurch entstanden gut belichtete, ost-, oder westseitig orientierte Wohn-, Ess- und Schlafräume. Die zentralen Bereiche der Wohnungen werden hingegen durch die effizient gehaltenen, zweizeiligen und offenen Küchen und die Abstell- und Sanitärräume eingenommen. Um keinen wertvollen Raum zu verlieren, wurden unter den Treppen separate Toiletten angeordnet. Die Wohnbereiche befinden sich jeweils auf der Eingangsebene, also im Erdgeschoss, im dritten und sechsten Obergeschoss, während die Schlafbereiche auf der darüber- oder darunterliegenden Ebene organisiert wurden.



**Aus Kostengründen und um den Bauvorschriften zu genügen, wurden nur an der westlichen Rückseite des Bestands 120 cm tiefe Fertigteilbalkone angeordnet. Im Nachhinein hätten die Architekt:innen gerne noch tiefere und damit funktionalere Balkone angebracht**

### Optimale Nutzung

Da es sich bei dem Bauwerk um den Umbau eines bereits bestehenden Gebäudes handelte, konnten mit der Baubehörde verschiedene Ausnahmeregelungen verhandelt werden. So wurde es erst möglich, die 1,20 m tiefen Fertigteilbalkone an der Westseite als separate Tragwerkskonstruktion hinzuzufügen. Beim Umbau der Installationen für die Küchen und Nasszellen konnten sich die Architekt:innen größtenteils der bestehenden Abfallschächte bedienen und den Bau neuer Installationsschächte weitestgehend vermeiden. Die Integration derselben Abfallschächte im Bereich der zentralen Treppenhäuser ermöglichte, die beiden Liftanlagen zu erneuern und zu vergrößern ohne ihre Lage verändern zu müssen.

### Dezentes Auftreten

Die einfachen Geometrien, die Verwendung von weiß glasierter Klinkerriemchen und die vorgesetzten langgestreckten Balkone erzeugen ein Erscheinungsbild, das die gesamte Anlage als ein zeitgenössisches Wohnbauprojekt charakterisieren. Die großformatigen Fassadenöffnungen der ehemaligen Fensterbänder und Schiebetüren der Balkone wurden mit Backsteinen teilweise zugemauert oder an die neuen Fensterformate angepasst. Alle Fassaden des Bestandsgebäudes wurden daraufhin außenseitig, 14 cm dick isoliert und mit Klinkerriemchen verkleidet, um die zusätzlichen Lasten im Bereich der Fundamente möglichst gering zu halten. Das Fassadenbild mit den schmalen hochkantigen Fensterrahmen entstand aus pragmatischen Überlegungen, die auch an den Fassaden der beiden Neubauten angewandt wurden, um eine visuelle Einheit zwischen Alt und Neu zu kreieren: in den Wohn- bzw. Esszimmern findet man beinahe raumhohe, dreigeteilte Fenster mit einer Fixverglasung in der Mitte, während die Schlafzimmer einfache Fenster mit Drehrahmen besitzen.

### Wohnen mit Mehrwert

„Neben dem Bauherrn sind wir vor allem den Bewohnern gegenüber verpflichtet, optimale Wohnungen anzubieten,“ betont Alexander Dierendonck. Dementsprechend sieht er es als die größte Errungenschaft dieses Projekts, dass sie den Bauherrn überzeugen konnten, seine ursprünglichen Intention, das Bestandsgebäude abzureißen, zu verändern und anzupassen. Das Projekt Nekkersput zeigt auch, dass innerhalb der engen Grenzen des sozialen Wohnungsbaus ein Mehrwert fürs Wohnen geschaffen werden kann, nicht nur durch eine unkonventionelle Raumorganisation und -nutzung, sondern auch durch die Schaffung von querdurchlüfteten und lichtdurchfluteten Wohnungen mit viel Platz im Freien. *Michael Koller, Marseille*



Foto: Filip Dujardin

### Projektdaten

**Objekt:** Nekkersput  
**Standort:** Nekkersputstraat 61-187  
 9000 Gent/BE  
**Typologie:** Sozialer Wohnungsbau  
**Bauherr:** SHM 'De Gentse Haard'  
**Architektur:** DBLV (Dierendonckblanke - Lust - Van de Ginste) architecten, Gent/BE,  
[www.dblvarchitecten.eu](http://www.dblvarchitecten.eu);  
[www.dierendonckblanke.eu](http://www.dierendonckblanke.eu)  
**Projektteam:** Alexander Dierendonck, Isabelle Blancke, Hans Lust, Lieve Van De Ginste, Lorenz Adriaens, Koen Schoukens, Pieter Mouton, Charlotte De Vreese, Guillaume Delporte, Sylvia Roelens, Bob Beckers, Guglielmo Giagnotti  
**Generalunternehmen:** Bekaert,  
[www.bekaert.com](http://www.bekaert.com)  
**Bauzeit:** 08.2018 – 03.2020  
**Grundstücksgröße:** 4 045 m<sup>2</sup>  
**Grundflächenzahl:** 0,29  
**Brutto-Grundfläche:** 6 805 m<sup>2</sup>  
**Baukosten gesamt brutto:**  
 8 192 000 €

### Hersteller

**Beleuchtung:** Zemper,  
[www.zemper.com](http://www.zemper.com); Prolumia,  
[www.prolumia.de](http://www.prolumia.de)  
 Heizung: Vaillant, [www.vaillant.de](http://www.vaillant.de)  
**Lüftung:** Renson, [www.renson.net](http://www.renson.net)  
 Rauchabzugsanlage: Sicli,  
[www.sicli.be](http://www.sicli.be)  
**Sanitär:** Grohe, [www.grohe.de](http://www.grohe.de);  
 Hansa, [www.hansa.com](http://www.hansa.com)  
**Dämmung:** RB-Isol, [www.rb-isol.be](http://www.rb-isol.be)

### Fachplanung

**Tragwerksplanung:** Sileghem & Partners, Zwevegem/BE,  
[www.sileghem.be](http://www.sileghem.be)  
**TGA-Planung:** Tech 3, Gent/BE,  
[www.tech3.be](http://www.tech3.be)  
**Landschaftsarchitektur:** Lieve Van de Ginste, DBLV architecten, Gent/BE

### DBLV architecten, Gent/BE

Isabelle Blancke, Alexander Dierendonck, Lieve Van de Ginste, Hans Lust  
[www.dblvarchitecten.eu](http://www.dblvarchitecten.eu)



Foto: Dba



Foto: Dba



Foto: L.U.S.T. architecten



Foto: L.U.S.T. architecten