

Gebäude / Umfeld

## Dresden: Vonovia baut eine Schlange – Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Wie schon in anderen deutschen Städten realisiert Europas führendes Wohnungsunternehmen Vonovia nun auch in Dresden Wohngebäude in Alho-Modulbauweise. Zwei dreigeschossige Punkthäuser sind bereits bezogen, eine Häuserzeile entlang der Reicker Straße im Stadtteil Reick ist derzeit noch in Bau. Dass der moderne Modulbau eine dem Massivbau mindestens ebenbürtige Bauart mit vielen Vorteilen ist, hat sich unter Bauherren und Planern inzwischen etabliert.



Moderne Modulbauweise: Eine Architektursprache zu finden, die vom bekannten Bild der Plattenbauten aus DDR-Zeiten deutlich abrückt, war in Hinblick auf die Modulbau-Akzeptanz der Bürger in Dresden wichtig.

Damit auch die Dresdner Bürger ihre Sorge, Modul-Wohngebäude seien nichts anderes als die „neue Platte“ verlieren, legte das Architekturbüro Lorenzen Mayer aus Berlin beim Entwurfsprozess ganz besonders großen Wert auf die stimmige Einbindung der Bauten in den städtebaulichen Kontext. Die Architekten plädierten für eine Architektursprache mit Satteldächern und Grundrissen auch mal abseits des rechten Winkels. **Modulbauweise kann auch das!**

In ihrem Bemühen möglichst schnell kostengünstige und dennoch qualitativ hochwertige Wohngebäude zu realisieren, hat Vonovia die Modulbauweise für sich entdeckt. Zusammen mit Alho sind bereits mehrere Projekte realisiert worden, bei denen das Wohnungsbaunternehmen vorhandene Standorte erfolgreich nachverdichten oder Quartiere komplett neu errichten konnte – immer individuell gestaltet und präzise auf den vor Ort ermittelten Wohnbedarf zugeschnitten.

## Innerstädtische Brachfläche für Nachverdichtung nutzen

In Dresden besitzt Vonovia bereits rund 38.500 Wohnungen. 74 neue zusätzliche Einheiten werden derzeit im Umfeld der Reicker / Prohliser Straße im Süden der Stadt errichtet. Vonovia belebt damit im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung eine 10.000 Quadratmeter große Grundstücks-Brache neu. Im Rahmen des Bund- und Länderförderprogrammes „Stadtumbau Ost“ war diese bereits im Jahr 2003 nach dem Rückbau mehrerer Plattenbauten entstanden und seither ungenutzt geblieben. Nach der Bereinigung der Fläche von Kellerresten im Erdreich konnte Alho als Generalunternehmer im Juli mit der Erstellung der beiden Punkthäuser und der Häuserzeile beginnen.

Lorenzen Mayer Architekten übernahmen die architektonische Begleitung des Projektes. Sie zeichnen für den Entwurf und dessen stimmige Einbindung in den städtebaulichen Kontext verantwortlich. Dazu gehört auch ein mit dem Stadtplanungsamt abgestimmtes Farb- und Gestaltungskonzept für die Fassaden.

„Wir fanden den Ansatz, mit Modulbau schnell qualitätvollen Wohnungsbau realisieren zu können, sehr attraktiv. Schließlich ist dies eine Herausforderung von gesellschaftlich hoher Relevanz“, erläutert Reinhard Mayer. „Normalerweise geht die Modulbauweise im Entwurfsprozess von der kleinsten skalierbaren Einheit, also vom Modul aus – in Dresden haben wir uns der Aufgabe anders genähert und die Wohnanlage aus den örtlichen räumlichen Gegebenheiten heraus entwickelt. Die so entstandene Gebäude-Figur zusammen mit Alho zu modularisieren, war ein sehr spannender Prozess.“

## Zwei Punkthäuser und eine „Schlange“

In der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Modulbau-Spezialisten sind außergewöhnliche Gebäude mit insgesamt 6.500 qm Wohnfläche entstanden, die mit Satteldächern und differenziert gestalteten Putzfassaden eine stimmige Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung herstellen. Zwei dreigeschossige Punkthäuser in der Prohliser Straße mit insgesamt 12 Drei-, und Vierzimmerwohnungen sind bereits bezogen. Diese beiden Gebäude vermitteln mit ihren Raumvolumen maßstäblich zwischen der anschließenden gründerzeitlichen Einzelhaus-Bebauung und der Vonovia -Bebauung entlang der Reicker Straße. Die dort platzierte viergeschossige Wohnzeile mit insgesamt sieben separat erschlossenen Einheiten ist derzeit noch im Bau und soll Ende April bezugsfertig sein. Unterschiedliche Trauf- und Sockelhöhen lassen die einzelnen Gebäudeeinheiten wie aneinandergereihte Einzelhäuser wirken und die rund 130 Meter lange Häuserzeile somit kleinteiliger erscheinen. Hier sind 62 Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen untergebracht. 29 Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über Gärten, alle anderen haben Balkone mit Blick ins Grüne. Spielflächen sowie Stellplätze für Fahrräder und PKWs befinden sich in den mieterfreundlich gestalteten Außenanlagen.



## Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten



Lichtdurchflutet und modern: In Modulgebäuden ist behagliches Wohnen möglich. ALHO arbeitet auch im Innenausbau mit führenden Markenherstellern zusammen. Beste Qualität ist garantiert.

„Die Neubauten werden eine Bereicherung für das Quartier werden“, ist sich Martina Pansa von Vonovia Dresden sicher. „Wir orientieren uns exakt am derzeitigen Wohnungsbedarf vor Ort und bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen passend für Familien, Singles und Senioren an. Mit den Modulen der Firma Alho in Stahlrahmenbauweise können wir besonders schnell, leise und darum besonders anwohnerfreundlich bauen. Die Bauzeit hier in Dresden wird nur neun Monate betragen.“

## Kiste mit Flachdach? Modulbau kann viel mehr!

Wann immer Gebäude mit vielen identischen Nutzungseinheiten erstellt werden, macht der Einsatz von Moduleinheiten wegen ihrer seriellen Reproduzierbarkeit besonders viel Sinn. Bislang konnte man modular errichtete Gebäude von Alho darum meist als kubische Punkthäuser mit flachem Dach, als langgestreckte Flachdachriegel entlang der Straße oder um einen Innenhof herum gruppiert. Dass Stahlmodulbauten auch Grundrisse außerhalb des orthogonalen Rasters bilden und mit Satteldächern versehen sein können, beweisen nun die neuen Häuser in Dresden. Insgesamt wurden 183 Module im Alho Werk präzise vorgefertigt. 16 davon wurden parallel zum „normalen“ Modulherstellungsprozess als Sondermodule hergestellt. Diese effizient und für den Schwerlast-Transport auf deutschen Straßen tauglich herzustellen war eine Herausforderung, der sich Alho gerne und erfolgreich stellte.



In der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Modulbau-Spezialisten sind in Dresden außergewöhnliche Gebäude mit insgesamt 6.500 qm Wohnfläche entstanden. Mit Satteldächern und differenziert gestalteten Putzfassaden stellen sie eine stimmige Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung her. Fotos: ALHO

Die Satteldächer stellte ein ortsansässiger Zimmermannsbetrieb als Nachunternehmer von Alho her. Er ergänzte die Gebäude nach der Modulmontage fachmännisch mit einer Holzkonstruktion aus teilweise vorgefertigten Elementen. Unter den Dachschrägen konnten so großzügige Abstellräume für die Mieter entstehen, die einen Keller entbehrlich machen. Die Treppenhäuser wurden bereits zuvor in Modulbauweise bis unter das Dach ausgeführt.

„Eine Architektursprache zu finden, die vom bekannten Bild der Plattenbauten aus DDR-Zeiten deutlich abrückt, war in Hinblick auf die Modulbau-Akzeptanz der Bürger wichtig“, sagt Reinhard Mayer. „Mit den Satteldächern und dem Gebäudeknick konnte Alho sehr gut zeigen, dass die Modulbauweise auf ganz unterschiedliche Entwürfe anwendbar ist. Das Modulbau-System verfügt über ein sehr hohe Flexibilität, die deutlich auch das überschreitet, was wir beispielsweise aus dem Beton-Modulbau kennen“, so Mayer weiter. „Im Vergleich zur Holzmodulbauweise ist das Alho System wiederum leichter zu handhaben, wenn es um den Brandschutz geht.“

Den größten Reiz der Modulbauweise für Architekten sieht Mayer aber klar in der Bauumsetzung: „Die kurze Bauzeit ist ein entscheidender Vorteil, ebenso die Unabhängigkeit von Witterungsverhältnissen. Da die Module unter optimalen Herstellungsbedingungen gefertigt werden, garantieren sie eine hohe Qualität“, erklärt der Architekt. „Vor Dresden hatten wir noch keine Erfahrung mit der Modulbauweise, jetzt wissen wir: Das System kann schon einiges!“

**Iris Darstein-Ebner**