

Die US-Streitkräfte wohnen unauffällig unter uns, wenn auch in strengem Reglement. Zwei Investoren, die Häuser an die Army vermieten, haben ihre Architekten über die zivile Zukunft ihrer Bauten befragt. Außerdem: ein friedliebendes Wohnobjekt im Taunus.

## Im Sechserpack

Drei Doppelhäuser in Weiden in der Oberpfalz: Weber + Würschinger Architekten  
Text: Klaus Würschinger, Michael Weber Fotos: Mirco Taliercio

Fast unbemerkt von der Öffentlichkeit wurden im Jahr 2007 10.000 Soldaten und Soldatinnen der US-Army inklusive ihrer Familien von anderen europäischen Standorten nach Grafenwöhr, Europas größtem Truppenübungsplatz, verlegt. Mit dieser Verlegung geht ein gigantisches Konjunkturprogramm für die strukturschwache Oberpfalz einher. Insgesamt wird von Investitionen in Höhe von ca. fünf Milliarden US-Dollar für Schulen, Wohnungen, Freizeiteinrichtungen und Infrastruktur gesprochen. Ganze Dörfer sind heute schon abhängig von den GI's. Kneipen, Restaurants und Discos müssten schließen, zögen die Amerikaner ab.

Insgesamt werden im Umkreis von dreißig Fahrminuten bis zum Main Gate des Truppenübungsplatzes weitere 4000 Wohnungen für die Familien der Soldaten mit höherem Dienstgrad entstehen. Organisiert wird das Ganze von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Sitz in Amberg. Die Mietverträge mit garantierten Laufzeiten von zehn Jahren werden mit der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen. In Bauträgermodellen sind seit Bekanntgabe des Bedarfs Hunderte Wohnungen entstanden. Ganze Landstriche werden von den Wohnsiedlungen der Amerikaner geprägt. In der Regel entste-

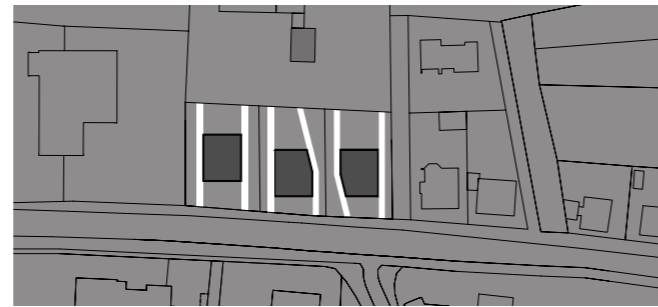
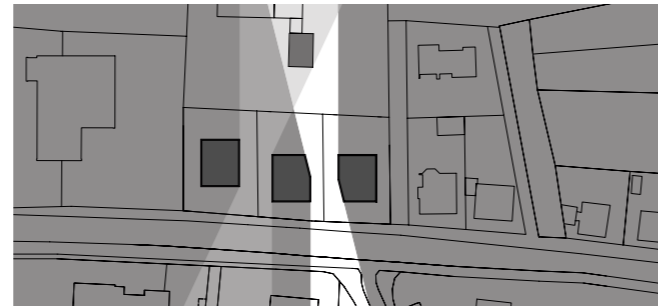
hen Bauten, die sich nahtlos in das architektonisch bestenfalls mittelmäßige Bild deutscher Vorortsiedlungen einfügen. Die Lebensdauer der Häuser dürfte dabei aufgrund der kurzen Abschreibungsfrist der Investoren deutlich geringer ausfallen als im klassischen Eigenheimbau hierzulande. Gefördert wird diese Entwicklung durch steuerliche Festlegungen im NATO-Truppenstatut, auf deren Grundlage auch Privatpersonen in den Genuss der Umsatzsteuerrückerstattung in Höhe von 19 Prozent kommen. Kaum ein Bauträger, geschweige denn ein Kapitalanleger, stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage der nachhaltigen Nutzung.

Wie könnte sich die Situation im Jahr 2017 darstellen, wenn sich die derzeitigen weltpolitischen Verhältnisse geändert haben und Zehntausende US-Soldaten ihre deutschen Truppenstandorte verlassen? Allein in der nördlichen Oberpfalz stünden dann 520.000 Quadratmeter Wohnraum leer, Wohnungs- und Grundstückspreise fielen mancherorts um die Hälfte. Bei dieser Entwicklung werden jene Investoren und Eigentümer im Vorteil sein, die sich von vornherein mit der Wandelbarkeit ihrer Bauten auseinandergesetzt haben. Eine sorgfältige Wahl des Standorts und geplante Nutzungsflexi-



Die hinterlüftete Fassade besteht aus einheimischem Lärchenholz. Um die gängige Lagerware mit 3, 4, oder 5 Metern Länge wirtschaftlich auszunutzen, wurde das horizontale Sturzholz als gliederndes Element über die gesamte Fläche eingesetzt. Die so entstandenen „Phantomfenster“ deuten die Flexibilität im Inneren an.





Die drei versetzt angeordneten und zum Teil angeschnittenen Baukörper erlauben weiterhin den Blick in die Außenlandschaft und auf den Weiher-Hof. Nach Ablauf der Nutzung als Doppelhäuser ist eine halböffentliche Durchwegung des Grundstücks möglich.

Lageplan im Maßstab 1:2500

bilität nach Ablauf der Mietvertragslaufzeiten werden dann entscheidende Faktoren für die Werthaltigkeit ihrer Immobilie sein.

Zurück in die Gegenwart: Heute haben die Amerikaner indes mehr oder weniger konkrete Vorstellungen von der Größe und der Ausstattung der gewünschten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften; Etagenwohnungen werden nicht angemietet. Der Anspruch auf die Größe der Wohnfläche ist für jeden US-Soldaten verbrieft. Über- und Unterschreitungen der geforderten Flächen sind nicht zulässig. Zu groß ist die Furcht der Armeeverwaltung vor Regressansprüchen wegen möglicher Benachteiligungen. Für europäische Verhältnisse mutet das Raumprogramm bizarr an. In einer 5-Zimmerwohnung mit mindestens 135 und höchstens 146 Quadratmetern haben zwei der drei geforderten Kinderzimmer eine Mindestgröße von 12, das dritte gar nur von 10 Quadratmetern – für westeuropäische Familienverhältnisse undenkbar.

Wird das vom Bauträger oder Investor erstellte Vermietungsangebot von den Streitkräften angenommen, liegt der Bauausführung eine neun Seiten umfassende Baubeschreibung zugrunde, wovon sich allein zwei Seiten mit der exakten

Definition der TV-Satellitenempfangsanlage, der zusätzlichen 110-Volt-Stromkreise und den speziellen Anforderungen an die amerikanischen Küchen, in denen die Herd- und Kühlschrankabmessungen deutsche Maßstäbe sprengen, befassen. Detaillierte Beschreibungen der gewünschten PVC-Böden und Teppiche wechseln sich ab mit der Forderung nach Satteldachgaragen mit 6 x 3,50 Meter Stellfläche für die amerikanischen Pick-Ups. Von Fliegengittern an den Fenstern und Terrassentüren bis hin zu den Doppelkleiderhaken in den ausdrücklich nur vom Elternschlafzimmer aus zugänglichen Duschen werden einzelne Ausstattungsmerkmale pedantisch aufgezählt. Über architektonische Qualitäten, städtebauliche Verträglichkeit und spätere Nutzungen sagen die Beschreibungen nichts aus. Die Verantwortung für eine sorgsame Planung liegt in den meisten Fällen bei den beauftragten Architekten, die mit viel Einfallsreichtum die Bauträger und Investoren von nachhaltigen Konzepten überzeugen müssen.

#### Die Situation in Weiden

Der Weiher-Hof mit seinem Wirtschafts- und Wohngebäude aus den dreißiger Jahren, inmitten eines idyllischen Uferstrei-



#### Architekten

Weber + Würschinger Architekten, Berlin  
Michael Weber, Klaus Würschinger und Haye Bakker

#### Mitarbeiter

Rui Alves, Katharina Bonhag, Joana Mendo, Lea Niederwöhner, Ralf Klabunde

#### Tragwerksplanung

Bräutigam Consult, Nabburg

#### Bauherr

Wilhelm Weber, Weiden





Durch die Hanglage war es möglich, die geforderten Garagen im Untergeschoss unterzubringen. Im Falle einer späteren Umwandlung zum Geschosswohnungsbau könnten an ihrer Stelle eine Gewerbeeinheit und der Zugang zum zentralen Treppenhaus entstehen.

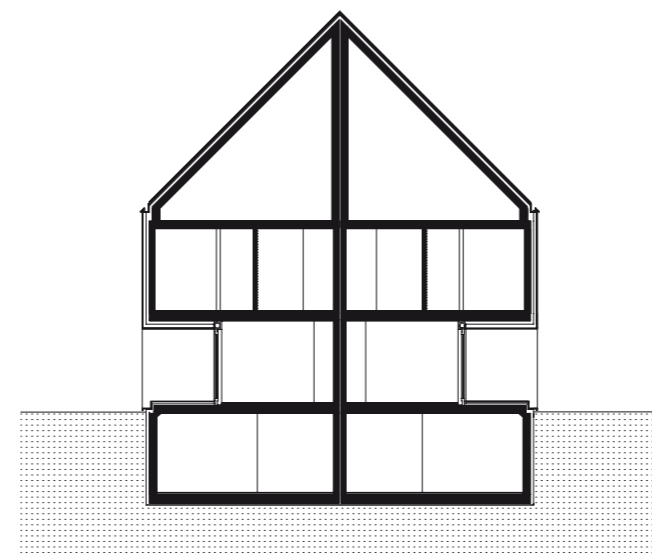
fens gelegen, ist prägend für das Stadtgebiet Mooslohe in der kreisfreien Stadt Weiden. Für viele Bewohner der 40.000-Einwohner-Stadt ist der Weiher-Hof ein fester Begriff. Der Blick auf den Hof und die umliegenden Wiesen des Orthegehmühlbachs ist in dem bestehenden städtebaulichen Umfeld eine einmalige Qualität, die es zu erhalten galt. Im Stadtraum erlebbar wird diese nicht-öffentliche Grünfläche vor allem für die Fußgänger und Radfahrer, die das Grundstück passieren, aber auch für die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser. Das Planungsgebiet mit einer deutlichen Hanglage ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige, offene Bebauung mit Wohnhäusern und mehrgeschossigen Wohnungsbauten mit zum Teil gewerblicher Nutzung. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Die Stellflächen werden überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeboten. Das Baugrundstück selbst war für eine Nutzung durch mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen.

Die wesentlichen Aspekte für den städtebaulichen Entwurf bilden der Erhalt von Blickbezügen auf den Weiher-Hof und die offene Landschaft, die maßstabvolle Ausbildung der Baukörper und die Aufnahme bestehender Baulinien der be-

nachbarten Bebauung. Eine punktartige Bebauung in einem parkähnlichen Grundstück diente als Motiv für die Entwicklung der Neubauten, in Anlehnung und als „Reminiszenz“ an den unverbauten Zustand der Grundstücke. Als Beitrag zum Städtebau und für eine spätere Entwicklung der Bebauung sind Durchwegungen der Grundstücke und damit eine reale Anbindung an die Wiesen- und Auenlandschaft nach Ablauf der Nutzung durch die US-Streitkräfte vorgesehen. Darüber hinaus erschien die Anbindung an die Mooslohstraße über eine interne Erschließungsstraße sinnvoll, ebenso die Anordnung des Parkraums im hinteren Grundstücksbereich, damit eine problemlose Ausfahrt aus dem Grundstück auf die stark befahrene Mooslohstraße erfolgen kann. Mit der Spielstraße wurden zudem bauliche und landschaftliche Gemeinschaftsflächen geschaffen.

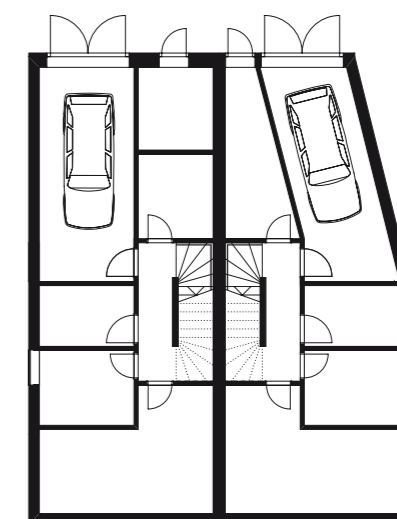
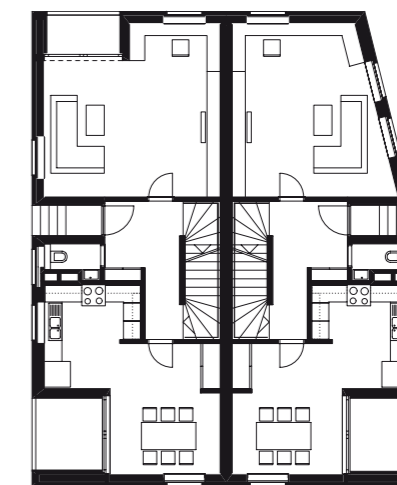
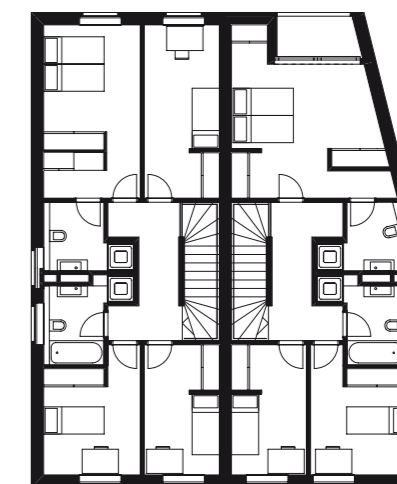
#### Variabilität als Werterhaltung

Derzeit wird intensiv über die Veränderungen unserer Wohngewohnheiten diskutiert. Seit langem besteht der Wunsch nach möglichst großer Variabilität in den bekannten Wohnraummodellen des Einfamilienhausbaus und dem Geschoss-



wohnungsbau. Zunehmend wird auch über neue Formen des Zusammenlebens gesprochen. Dabei könnte angesichts einer steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung und des Zerfalls klassischer Familienbilder vor allem das Mehr-Generationen-Wohnen eine Rolle spielen. Dieses Wohnmodell wird inzwischen auch politisch unterstützt. Neben der Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte erschien uns die größtmögliche Variabilität als geeignetes Mittel, um die Werthaltigkeit der Gebäude zu sichern. Innerhalb des Baukörpers sind, ohne das Volumen zu verändern, verschiedene Aufteilungen der Flächen möglich. Dabei wurde die Gebäudehülle und damit die Gebäudefläche an die Grenzen der zulässigen GRZ gebracht. Auf diese Weise entstanden gegenüber der Erstnutzung Flächenreserven: in Form des nicht ausgebauten Dachgeschosses und der zunächst als Loggien genutzten Flächen sowie der Garagen.

Um die Doppelhäuser künftig in Geschosswohnungen umwandeln zu können, galt es, eine flexible Gestaltung der Grundrissflächen und barrierefreie Zugänge zu den Häusern zu ermöglichen. Ersteres wird durch die Erschließungszone im Inneren der Doppelhäuser bewältigt. Deren einläufige Trep-



Das mittlere Doppelhaus mit einer Vier- und einer Fünf-Zimmerwohnung, wie es von der US-Army angemietet wird. Die Haustrennwand lässt sich im Bereich der Treppen perforieren, um so ein zweiläufiges Treppenhaus zu erhalten.

Grundrisse UG, EG und OG sowie Schnitt im Maßstab 1:250





Ein Elternschlafzimmer mit Blick auf den Weiher-Hof. Mit den geräumigen Loggien überbrücken die Architekten die Differenz zwischen den limitierten US-Wohnungsgrößen und der maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks. Rechts: das Treppenhaus.

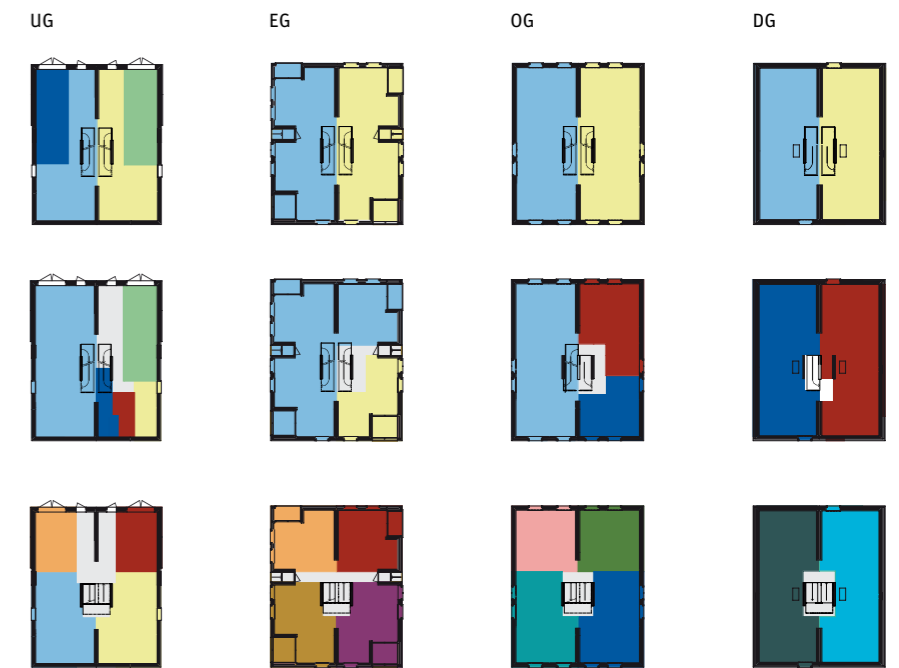
penräume können zu einer zweiläufigen Treppe für den Geschosswohnungsbau umgebaut werden. Die Flexibilität im Grundriss wird mit frei spannenden Stahlbetondecken von Außenwand zu Wohnungstrennwand gewährleistet. Damit können alle Innenwände mit Ausnahme der Umfassungswände der Treppenhäuser entfernt werden. Der barrierefreie Zugang ist zukünftig über das Souterrain möglich, welches von den Amerikanern zunächst als Garage genutzt wird.

### Super Size

Den Ausgangspunkt für die Gestaltung der Häuser bildet die archetypische Form des Einfamilienhauses: rechteckiger Grundriss, Satteldach und Lochfassade, allerdings in einem übliche Abmessungen sprengenden Format. In der weiteren Betrachtung wurde der gesamte Baukörper als monolithisches Element bearbeitet. Mit dieser Sichtweise verbunden war eine Auflösung der Farb- und Materialunterschiede zwischen Boden-, Wand- und Dachflächen. Der monolithische Archetyp ist sowohl nach städtebaulichen Gesichtspunkten als auch nach funktionalen, kompositorischen und morphologischen Belangen geformt. Dabei erfüllen die An- und Ausschnitte und

die Verteilung der Fassadenöffnungen keinen oberflächlichen, marktschreierischen Selbstzweck, sondern sind eine direkte Folge der Auseinandersetzung mit stadträumlichen und innenräumlichen Qualitäten.

Die Vorgaben der Amerikaner lassen keinen Interpretationsspielraum im Hinblick auf die Raumgrößen, Raumfolgen, Materialien und Oberflächen zu. Übergau wirken die Angaben in dem sogenannten „Informationsgeheft-A“ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der US-Streitkräfte. Die gewünschten Raumfolgen sind ebenso klar beschrieben und deuten an mancher Stelle den Hang der Amerikaner zur Prüderie an: separate Duschen, die nur vom Elternschlafzimmer aus zugänglich sein dürfen, Vorhängeleisten an ausnahmslos allen Fensterflächen und Sichtschutz im Garten zwischen den Terrassen der Mieter. Ergänzt werden diese Angaben um die laufenden Meter an Stauraum, die in jedem Schlafzimmer zur Verfügung gestellt werden müssen. Alle Materialien und Oberflächen in den Innenräumen sind festgelegt. Nur über umfangreiche Bemusterungen und Qualitätsnachweise kann von den amerikanischen Standards, wie beispielsweise den homogenen PVC-Böden, abgewichen werden.



Das Diagramm zeigt die künftige Aufteilung in drei Varianten: Doppelhaus mit Gewerbe, Geschosswohnungsbau mit vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie Geschosswohnungsbau mit 12 Einheiten. Durch den Ausbau der Dachgeschosse ließe sich die Wohnfläche von derzeit 850 auf 1350 Quadratmeter vergrößern.

Grundrisse ohne Maßstab