



Gut zu sehen sind die vorgezogenen Module, die die Fassade beleben und die Architektur interessant machen.

© Irene Steiner

RN+ Wohnungsbau in Lütgendortmund

Interessante Architektur für 92 Sozialwohnungen an der Holtestraße

Lang hat es gedauert, aber nun sind 92 Sozialwohnungen, die im Auftrag der Stadt auf dem alten Urania-Sportplatz gebaut wurden, fast fertig. Schon vor dem Einzug im Fokus: die Architektur.

von **Irene Steiner**

Lütgendortmund, 05.07.2019

Im Karree stehen die vier Wohnungsriegel rund um einen Innenhof, der noch mit Bäumen begrünt werden soll. Auch der Spielplatz fehlt noch. Aber die Wohnungen sind schon weitgehend fertig, am Tag der Architektur Anfang Juli wurden sie vorgestellt. Vor Ort waren der Architekt Georg von Estorff (Architekturbüro Winkler und Partner) und für die Bauherrin Stadt Oliver Lebrecht vom Liegenschaftsamt.

Modulbauweise imitiert

Zunächst war vorgesehen, den gesamten Komplex in Modulbauweise zu bauen, also Fertigelemente aufeinanderzuschichten und damit die Bauwerke zu errichten. „Das war letztlich teurer als konventionell zu bauen“, sagte Georg von Estorff. Aber die architektonische Grundidee blieb. Wie etwas herausgezogene Schubläden ragen einzelne Wohnungen aus der Fassade, brechen sie auf und machen sie lebendig. Am hinteren Ende entsteht so Platz für einen Laubengang. Kellerräume gibt es nicht, dafür aber so genannte Kellerersatzräume, die als Holzkuben an das Gebäude gebaut werden oder in Form von zusätzlichen Abstellräumen je nach Größe in der Wohnung oder abgetrennt auf dem Balkon.

Drei Wohnungsgrößen

Wohnungen gibt es in drei Größen: 35 Quadratmeter, 55 Quadratmeter und 75 Quadratmeter. Die Zimmer sind modern geschnitten, die Bäder barrierefrei und immer gleich groß, für die kleinen Wohnungen also recht großzügig. Die Fenster sind zum Teil dreifach verglast.

Energiekonzept während des Baus geändert

Mühe gegeben hat sich die Stadt auch mit dem Energiekonzept – und es dann während des Baus noch einmal verändert, was für Verzögerungen bei der Fertigstellung sorgte. „Wir haben von der dezentralen Versorgung auf eine zentrale umgestellt und dann in Zusammenarbeit mit der DEW21 ein Blockheizwerk für die Wohnanlage gebaut“, erklärt Oliver Lebrecht. „Der Primärenergiefaktor ist beim Blockheizkraftwerk um 15 Prozent reduziert.“ Dieser Wert bildet nicht nur den Energiebedarf der Anlage ab, sondern auch das, was vorgelagert an Energie für den Bau der Anlage verbraucht wurde. Der Kurswechsel brachte Konflikte mit dem Generalunternehmer für den Bau: „Aber das war es uns wert“, sagt Lebrecht.

Investition in Höhe von 9,4 Millionen Euro

Auch wirtschaftlich rechnet sich der Bau. Die 9,4 Millionen Euro Invest rechnen sich nach 25 bis 30 Jahren, selbst bei der niedrigen Sozialmiete von 5,25 Euro/qm.

Die Außenanlagen sind noch nicht fertig, es sollen noch Bäume gepflanzt werden, um im Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Der Spielplatz soll nicht nur angelegt, sondern auf Wunsch der Bezirksvertretung Lütgendortmund zur umgebenden Siedlung geöffnet werden, um die Nachbarschaft zu stärken. Bezugsfertig sollen die Wohnungen zum 1. September sein.