4WÄNDE

Bauen & Wohnen in Mainfranken • 3/2023

Charmant

Ein umgebautes Mehrfamilienhaus wurde zu einem Schmuckstück.

MAIN POST
Gut zu wissen.

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Potenzial erkannt

Zeitgemäß: Ein Grundstück, an das sich niemand ran traute – drei Investoren, die mutig genug waren, es doch zu tun: Das sind die Zutaten für ein Bauprojekt, dessen Ziel es war, kostengünstigen Wohnungsbau umzusetzen und dabei Architektur, Design und Ausstattung nicht aus dem Blick zu verlieren.

Von **SANDRA HÄUSLEIN**

Heustreu ist eine kleine Gemeinde in der fränkischen Rhön, 1350 Einwohner zählt der Ort, der sich dank Investitionen und Umstrukturierungen im Altdorf sowie verstärkter Bauaktivitäten zu einer Wohnsitzgemeinde mit hohem Freizeitwert gemausert hat. So schreibt es die Gemeinde auf ihrer Internetseite und auch Designer André Vorndran bestätigt dies. Die Einwohnerzahl sei in den letzten Jahren stark gewachsen. Und dennoch gab es im Neubaugebiet ein paar Grundstücke, die niemand haben wollte. Jahrelang lagen

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Jede Wohneinheit erhielt einen Freisitz. Der Ausblick ins Tal über das gesamte Wohngebiet hinweg ist spektakulär.
FOTOS: MARKUS BÜTTNER

sie brach. Die sehr steile Hanglage und die ungünstige Ausrichtung gen Nord-West habe potenzielle Bauherren wohl abgeschreckt, anders kann sich Vorndran das fehlende Interesse an der sonst eigentlich begehrten Wohnlage nicht erklären.

Der Designer wurde auf die Grundstücke aufmerksam, als zwei befreundete Männer mit der Idee bei ihm aufschlugen, auf zweien der vier Bauplätze zu investieren. Wohnungsbau werde auch in Heustreu benötigt, Interessenten gäbe es für Miet- und Eigentumswohnungen sicherlich ausreichend, so die Vorstellung der beiden. Vorndran gefiel die Idee und er machte sich an die Planung. Sein Ziel: zeit-

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Die Wohnungen im Obergeschoss wurden als Maisonette ausgeführt. Blickfang ist die skulpturale Treppe, die vom Wohnraum aus auf die Galerie führt.

FOTOS: MARKUS BÜTTNER

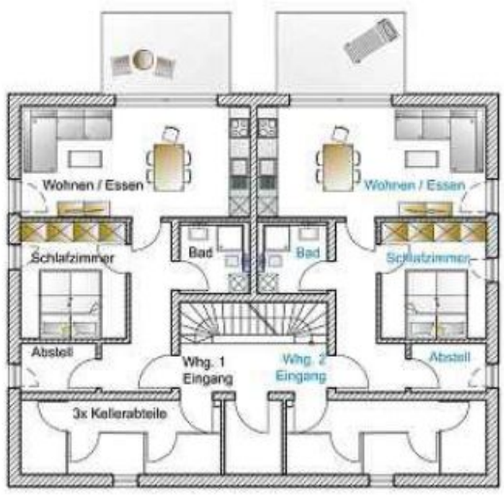
gemäßen und hochwertigen Wohnungsbau günstig umzusetzen.

Einer der beiden Freunde sprang mit der Zeit ab, Vorndran stieg nicht nur in die Planung ein, sondern auch als Investor mit seiner Arbeitszeit, eine dritte Person kam hinzu und das Projekt nahm seinen Lauf.

Vorndran entwarf ein Mehrfamilienhaus, das sich in die von Einfamilienhäusern geprägte Wohngegend einfügt, und eins zu eins auch auf dem Nachbargrundstück errichtet werden konnte. „Wenn man die Baustelleneinrichtung, alle Gewerke, Maschinen und Materialien zweimal benötigt, und die Umsetzung und den Bauablauf geschickt plant, kann man viel Geld sparen", erklärt Vorndran. So wurde der Einsatz des Krans, der Aufbau des Gerüsts und der Einsatz der Handwerker genau aufeinander abgestimmt und die beiden Bauphasen so gelegt, dass ein Haus nach dem anderen reibungslos entstehen konnte.

Auch beim Entwurf der beiden Gebäude floss viel Gedankengut des Designers in die kostengünstige Umsetzung. „Wichtig war mir, dass wir keinerlei Sonderanfertigungen benötigen. Alle Bauteile wurden nur in Standardmaßen eingesetzt. So geben die verfügbaren Maße der Fertigbetonplatte beispielsweise die Balkongröße vor", beschreibt Vorndran seine Planung. Außerdem plante er die Grundrisse so, dass Versorgungsleitungen mit möglichst wenig Verzug durchs Gebäude verlegt werden konnten. Und auch die elektrische Verteilung projektiert, dass Kabel und Leitungen von vornherein in Ortbetonteile integriert oder hinter Einbaumöbeln versteckt auf der Wand verzogen werden konnten.

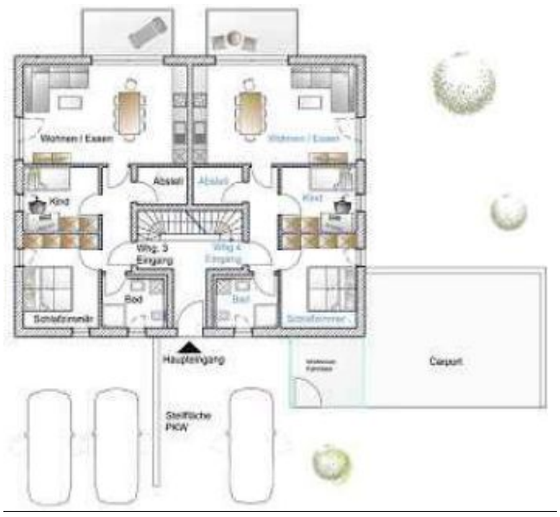
Kellergeschoss



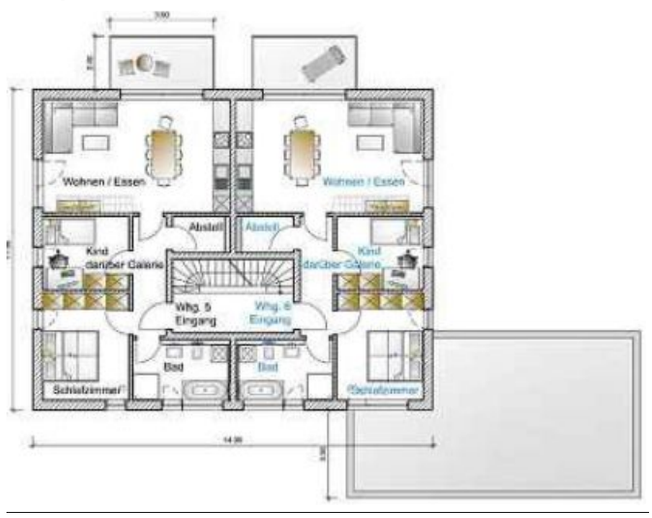
Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Rohe Materialien – wie Sichtbeton und Stahltreppen – sorgen für einen modernen Industrielook.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Viele Materialien blieben in ihrem rohen Erscheinungsbild erhalten – auch das spart Geld bei der Ausführung. Das Tragwerk aus Ortbeton blieb im Innenraum beispielsweise sichtbar, wurde nur an wenigen Stellen nachgespachtelt und blieb ansonsten unbehandelt. Die Balkongeländer bestehen aus einfachem, feuerverzinktem Streckmetall, das mit Goldfarbe gepulvert wurde.

Die rohe Materialität sorgt für einen modernen Industrielook, den der Designer vor allem in den Dachgeschosswohnungen bei der Innenraumgestaltung fortgesetzt hat. Sie wurden als Maisonette ausgeführt. Das heißt, die Wohnungen weisen zwei Geschosse auf. In diesem Fall wurde eine Holzbalkendecke eingezogen, durch die eine offene, zweite Ebene als Galerie entsteht. Verbunden sind die beiden Flächen durch eine Raumspartreppe, die den Raumcharakter als zentrales Designobjekt prägt. Sie wurde von André Vorndran so entworfen, dass sie bequem begehbar ist, nicht viel Platz benötigt und dank der Ausführung in gezundertem Metall den Industrielook unterstreicht. Gezundertes Metall wird auch Schwarzblech genannt, besteht aus unlegiertem Stahl und wird im Hochofen geglüht. Die dunkle Optik erhält das Material aufgrund der Reaktion mit der Umgebungsluft. „Die Treppen waren nicht ganz günstig. Als skulpturales Hauptelement machen sie die Dachgeschosswohnungen allerdings zu einem echten Highlight, was die Eigentümer beziehungsweise Mieter auch sehr zu schätzen wissen", sagt Vorndran.

Die Eiche-Holzdekor-Vinylböden, die weiß lasierten Holzbalkendecken, die Sichtbetonwände sowie die anthrazitfarbenen Einbauküchen tragen ebenfalls zur modernen und hochwertigen Innenraumgestaltung bei.

Jede Wohneinheit erhielt einen circa acht Quadratmeter großen Balkon, beziehungsweise die Untergeschosswohnungen eine Terrasse, die alle vom jeweiligen Wohn-Essbereich zugänglich sind. Ausgerichtet sind diese in Richtung Nord-West. So können die Bewohnerinnen und Bewohner die Abendsonne genießen und auch in der heißen Mittagshitze den Freibereich geschützt nutzen. Der Ausblick ins Tal über das gesamte Wohngebiet hinweg ist – vor allem in den Dachgeschosswohnungen – spektakulär. Mit großen Panoramafenstern holt Vorndran den Ausblick in die Hochrhön mitten in den Wohnraum hinein.

Die zunächst ungünstig erscheinende Nord-West-Ausrichtung macht dies erst möglich: Die Mittagssonne kann nicht direkt einstrahlen, was den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes optimiert. Auch der Eingangsbereich auf der Südseite ist auf den ersten Blick ungewöhnlich platziert. Das Grundstück gab diese Ausrichtung vor und Vorndran machte aus der Not eine Tugend: „Da sich auf dieser Seite nur der Eingang und Nebenräume befinden, konnten wir auf große Fensteröffnungen verzichten. Damit unterstützen wir den sommerlichen Wärmeschutz ebenfalls, da sich das Gebäude im Sommer weniger stark aufheizt."

Die Hanglage machte sich der Designer zu Nutze, indem er Keller-, Neben- und Technikräume auf der Fläche anordnete, die sich in den Hang schiebt. Zur Talseite hin orientieren sich zwei vollwertige Zwei-Zimmer-Wohneinheiten mit raumhohen Fenstern in heller, freundlicher Gestaltung.

Ein halbes Jahr nach Baubeginn des ersten Hauses starteten die Bauarbeiten am zweiten Gebäude direkt nebenan. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind baugleich ausgeführt. Ein Carport mit angrenzendem Müllhäuschen verbindet die beiden Eingangsfassaden miteinander. Dank der kompakten Bauform, der Hanglage und der zurückhaltenden Fassadengestaltung fügen sich die beiden Gebäude gut in die Umgebung ein. „Die umliegenden Anwohner hatten anfangs schon Bedenken, ob zwei Mehrfamilienhäuser in die Wohnsiedlung passen", sagt Vorndran. Nach Fertigstellung haben sich die Bedenken gelegt und die detaillierte Planung von Designer André Vorndran hat sich ausgezahlt. Auf zwei schwierigen Grundstücken entstand moderner Wohnraum für zwölf Parteien mit vier barrierefreien Wohnungen. Eine kostengünstige Bauweise hielt die Kosten trotz hochwertiger Ausstattung in Grenzen. „Alle wissen Architektur und Design zu schätzen", freut sich Vorndran.

Das mutige Projekt hat sich gelohnt und das Planungs-Know-how des gelernten Schreiners, studierten Holzbautechnikers und Diplom-Bachelors in Produktdesign hat sich ausgezahlt.

Bautafel

Architekt: Vorndran Design, Dipl.-(Ba) Designer André Vorndran, Heustreu
Projekt: Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser, Heustreu; je Gebäude sechs Wohneinheiten (WE)
Wohnfläche: Wohneinheiten UG ca. 60 m² (barrierearm), Wohneinheiten EG ca. 70 m² (barrierefrei), Wohneinheiten DG ca. 80 m²
Grundstücksfläche: Grundstück 1: 677 m² / Grundstück 2: 630 m²
Konstruktion: massiv, Betontragwerk, Mauerwerk 42,5er Poroton Planziegel
Baujahr: 2020 bis 2022
Heizung: Luft-Wärme-Pumpe mit Fußbodenheizung, Warmwasser-Booster je Wohneinheit
Baukosten: keine Angabe

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)

Metall und Beton sind die dominierenden Werkstoffe im zentralen Treppenhaus.
FOTOS: MARKUS BÜTTNER

Echte Schlosser-Qualität hat einen Namen:
CARPORTS
BALKONE
TREPPEN
GELÄNDER
...alles aus einer Hand!
SMB
Thomas Schneider & Martin Baumann www.metallbau-smb.de

planungsbüro für Interior- und Hochbaudesign
www.vorndran-design.com
möbel raum hochbau
09773 8996352 schulstraße 9 hollstadt

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xl8_-ceHmHg)