



Kleinteilige Strukturen, anspruchsvolle Baustandards, wenig Autos, Holz als Baustoff, Ansätze seriellen Bauens und viel Grün sind die charakteristischen Merkmale des Klimaquartiers Stadtleben Ellener Hof in Bremen.

# Stadtleben Ellener Hof – ein urbanes Dorf

**HOLZ STATT BETON IM KLIMAQUARTIER** Das Klimaquartier Stadtleben Ellener Hof in Bremen hat ehrgeizige Ziele: Ein Baustandard von mindestens KfW 40 für die neuen Gebäude, eine vielfältige Mischung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, wenig Autos im Quartier und Bauen mit Holz und möglichst wenig Beton. Marie Kaletha

□ Satteldächer, kleinteilige Strukturen, abwechslungsreiche Fassaden, warme Farbtöne, Vorgärten mit üppigen Beeten, alter Baumbestand, Straßen und Plätze, Fahrradwege und wenige Autos in den Straßen, Anbindung an das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, man kennt sich in der Nachbarschaft, so stellt man sich ein – urbanes – Dorf vor. Ländliches Lebensgefühl mit allen Vorteilen der Stadt. Ein Zuhause für Jung und Alt – und alles dazwischen.

Das komplette Gegenteil von dem, was aktuelle Neubausiedlungen normalerweise bieten: weiße bis grau schattierte Putzfassaden, der immer gleiche Bautypus, die viel diskutierten (und bereits vielerorts verbotenen) Schottergärten, Monostrukturen

in der Bewohnerschaft und eine Autoparade, die sich abends ins Quartier schlängelt.

Genau das wollten die verantwortlichen Initiatorinnen und Initiatoren des Stadtleben Ellener Hofes vermeiden.

Aber von Vorne: Das Ellener Feld und Blockdiek in Bremen sind im Osten der Stadt im Stadtteil Osterholz gelegen. Hier befindet sich das neu entstandene – und fast fertige – Quartier Stadtleben Ellener Hof. Das Gelände gehört der Bremer Heimstiftung – dieses hat sie vom Verein „Ellener Hof“ übernommen, der dort seit 1846 bis 1989 ein Heim für Kinder aus schwierigen Verhältnissen betrieb. Seit 1995 gibt es hier betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren.



Das Quartier so wie es sich heute zeigt, entstand in einem langen Prozess. Das Ziel der Akteurinnen und Akteure war es, einen Ort zu schaffen, der auf die verschiedenen Bedürfnisse der Generationen eingeht, eine Architektur und Quartiersplanung schafft, die auf die klimatischen Herausforderungen der Gegenwart eingeht und das soziale Miteinander fördert. Federführend waren der Vorstand und ehemalige Vorstandsvorsitzender der Bremer Heimstiftung, André Vater beziehungsweise Alexander Künzel, und der Holzbaubeauftragte der Heimstiftung, Edo Lübbling.

### Wurde das Ziel erreicht? Ein Rückblick

Zuerst sah es nicht so aus, als ob aus der brachliegenden Fläche zwischen sehr unterschiedlicher Bebauungstypologien ein lebendiges Quartier entstehen könnte. Im nördlich angrenzenden Stadtteil Blockdiek gibt es eher Großstrukturen im Sinne der typischen Plattenbauten, Richtung Osten und Süden herrschen eher Reihenhäuser und Doppelhaushälften vor. Im Westen liegt, sehr idyllisch, der große Park Ellener Feld mit dem Friedhofsgelände.

Die erste Idee stammte von der Stadt Bremen und war, das Gelände mit einfachen Zeilenbauten zu entwickeln. Die Bremer Heimstiftung hat sich vor der Planung gründlich umgesehen: „Wir sind durch Deutschland gereist und haben uns durch andere Quartiere inspirieren lassen. Wir waren in Tübingen, Bad Aiblingen und München“, erzählt Edo Lübbling. Im Vorfeld der Planung haben sie auch mit dem Architekten Florian Nagler gesprochen und sich dessen Forschung zum Thema „Einfach Bauen“ zeigen lassen. So entstand der Plan für ein Modellquartier, das den Titel „urbanes Dorf“ auf allen Ebenen umsetzt, nicht nur auf architektonischer, sondern auch auf sozialer und ökologischer.

Dafür wurden 2016 das niederländisch-deutsche Architekturbüro De Zwarte Hond und RMP Landschaftsarchitekten



Bild: Stadtleben Ellener Hof,

Bei der Gebäudehülle ist im Quartier Stadtleben Ellener Hof der KfW-Standard 40 vorgeschrieben.



Bild: Stadtleben Ellener Hof, Reiner Geue

Fast die Hälfte der Gebäude im Gebiet Stadtleben Ellener Hof sind mittlerweile fertig. Das Gelände gehört der Bremer Heimstiftung, die Baufelder werden von unterschiedlichen Akteuren bebaut, darunter auch die Bremer Wohnungsbaugesellschaft Gewoba.



Bild: Stadtleben Ellener Hof, Reiner Geue



Sowohl in der Konstruktion als auch in der Tragstruktur kommt im Ellener Hof vor allem Holz zum Einsatz.

damit beauftragt, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Entstanden ist – nach Workshops und Besprechungsrunden mit vier weiteren Architekturbüros – ein durch einen städtebaulichen Vertrag verbindliches Gestaltungshandbuch mit genauen Angaben zu Fassaden, Energieverbrauch, Materialien und Gebäudeformen.

Das Hauptgestaltungselement ist Holz, sowohl in der Konstruktion als auch als Tragstruktur. Für Bernd Langer, ehemals Nachhaltigkeitsbeauftragter bei der Bremer Heimstiftung und mittlerweile Prokurist der Klimaschutzagentur energiekonsens, hat das Projekt Vorbildcharakter. Energiekonsens hat das erste Baufeld als Klimaschutzsiedlung ausgezeichnet. Er betont: „Das Stadtleben Ellener Hof soll als Türoffner und Vorbild für andere Projekte dienen, wie beispielsweise für Aufzugsschächte aus Holz. Diese sind sehr viel präziser planbar und vermeiden Schnittstellenprobleme von Holz und Beton.“ So sind komplette Holzbauten beziehungsweise Holz-Hybridgebäude entstanden. Für den Norden Deutschlands ein eher ungewöhnliches Quartiersbild, da hier nach wie vor der Klinker vorherrscht.

Das zehn Hektar große Gelände teilten die Planenden in 15 verschiedenen Parzellen auf, die sehr unterschiedlich bespielt werden. Die Bestandsbebauung wurde ebenfalls integriert und schafft mit dem studentischen Wohnen und der Quartiersgarage einen Dialog zwischen den im Norden liegenden Plattenbauten und den immer kleinteiliger werdenden Einfamilienhausstrukturen der umliegenden Stadtteile.

Herausgekommen sind zirka 500 Wohneinheiten, wovon ein Drittel im Besitz der Bremer Heimstiftung verbleiben und zwei Drittel an Bauträger, Baugruppen, Privatpersonen, Genossenschaften und eine Hinduistische Gemeinde verkauft beziehungsweise in großen Teilen durch Erbpacht vergeben wurden. „Wir haben sogar an eine Baugemeinschaft nicht nur 99 Jahre verpachtet – sondern 120. Das wollten die gerne“, sagt André Vater. Der restliche Bestand bleibt, darin befinden sich heute die Kulturaula und das Seniorinnen- und Seniorenwohnen.

Und das Energiekonzept? Ein Gesamtenergiekonzept für das Quartier, über das es dauerhaft autark funktionieren könnte, gibt es nicht. Es liegt ein Fernwärmeanschluss vor. Da dieser aktuell aber noch nicht klimaneutral ist (er soll es bis 2030 wer-

Bild: Stadtleben Ellener Hof, Reiner Geue



Zwei- bis dreistöckige Gebäude, viele davon mit Fassaden aus Holz, prägen das Quartier. Als Baustandard ist KfW 40 vorgeschrieben.





Das Bauen mit Holz soll durch das Projekt in Bremen auch in Norddeutschland salonfähiger werden.

den), wurde übergangsweise ein Biogas-Blockheizkraftwerk gebaut. Das wird dann das gesamte Quartier mit Energie versorgen. Der Primärenergiefaktor liegt dadurch aktuell bei 0,25 nach GEG.

Vorgaben zur Nutzung von Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik und Solarthermie macht das Gestaltungshandbuch nicht. Nach den neuen gesetzlichen Vorgaben für Neubauten in Bremen sind PV, Solarthermie und Gründach zukünftig aber verpflichtend. Das Verhältnis vom Bedarf zur tatsächlich nutzbaren Fläche war in den meisten Fällen zu gering, der Aufwand durch Verkabelung und Anschlüsse der einzelnen Wohneinheiten war zu hoch, so dass viele Mehrfamilienhäuser auf die Solaranlage verzichtet haben. Die Vorgaben an die Gebäudehülle wurden aber sehr klar kommuniziert. Es musste insgesamt mindestens ein KfW-40-Standard erreicht werden. Der Fokus liegt darauf, den Verbrauch so gering wie möglich zu halten. Viele der bereits realisierten Gebäude verzichten auf große Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, da der Effizienzhaus-Standard KfW 40 auch ohne Komfortlüftungsanlage zu erreichen ist. Für eine Bewertung, ob das Konzept überall aufgeht, ist es allerdings noch zu früh. Die meisten Gebäude sind erst seit einem Jahr in Betrieb.

Die Bremer Heimstiftung wollte für das Quartier keine dunklen Asphaltstraßen, daher gibt es nach längeren Diskussionen mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr in Bremen jetzt einen hellen Steinbelag. Der Vorteil ist, dass sich der Boden nicht so schnell aufheizt. Solche Beläge können nicht auf vielbefahrenen Straßen verwendet werden, sind aber sicherlich eine gute Alternative für Quartiere, aus denen der Verkehr herausgehalten wird. Allerdings gibt es noch keine konkreten Ergebnisse dazu, wie groß der Effekt im Vergleich zu herkömmlichem Belag wäre.

### Ein Klimaquartier und Fahrradquartier – Was ist das?

Auch vermutet André Vater, dass dies nicht allzusehr ins Gewicht fällt, da es sich um eine aufgelockerte Bebauung mit vielen Grünflächen handelt und sich nebenan direkt der Osterholzer Friedhof befindet, der einen großen Baumbestand hat.

Die aktuelle Baukostenentwicklung ist auch nicht am Stadtleben Ellener Hof spurlos vorbeigegangen, es mussten Kompromisse eingegangen werden ob der Preissteigerungen, sodass beispielsweise in einem Gebäude von einer ökologischen Variante der Trittschalldämmung auf eine XPS-Dämmung ge-



wechselt wurde. Begleitet wurde dieser Prozess von vielen Diskussion und Besprechungen.

Eine klare Definition eines Klimaquartiers gibt es nicht, im Grunde genommen kann sich jedes Quartier so nennen, allerdings gibt es einige Projekte, die als solche betitelt werden und

durch den BUND gefördert werden – wie beim Stadtleben Ellener Hof geschehen.

Das Stadtleben hat sich eigene Ansprüche gestellt und setzt diese um. Das war zum Beispiel, den Baumbestand zu schützen und zu erhalten, so dass sich eine aufgelockerte Gebäude-

## Serielle Ansätze sorgen für schnelles Bauen im Klimaquartier

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 40 Mietwohnungen im Klimamodellquartier Ellener Hof errichtet die Bremer Wohnungsbaugesellschaft Gewoba in serieller Bauweise. Die Gewoba hat mit dem Bauen in Serie viel Erfahrung. „Das serielle Bauen ist nicht wirklich etwas Besonderes für uns“, erklärt Corinna Bühring, Architektin und Projektleiterin Neubau und Stadtentwicklung bei der Gewoba. Bereits seit über zehn Jahren beschäftigt sich ihr Unternehmen mit dem Thema und hat unterschiedliche serielle Bauweisen getestet. Zum einen den seriellen Neubau im Bestandsquartier in konventioneller Massivbauweise. Bauliche Erweiterungskonzepte für das Bestandsquartier wurden identisch an fünf Standorten realisiert, immer mit geringfügigen Abweichungen als Reaktion auf unterschiedliche Standortanforderungen. Zum anderen hat die Gewoba Erfahrungen mit dem preisgekrönten „Bremer Punkt“ gesammelt, der in Holzhybridbauweise erstellt wird.

Mittlerweile wurden zehn Gebäude dieses Mehrfamilienhaustyps in vier Bremer Bestandsquartieren erstellt. Bei diesen würfelförmigen Baukörpern werden die Grundplatte und der Erschließungskern vor Ort in Stahlbeton gefertigt. Um den Erschließungskern werden dann geschoßweise die vorgefertigten Bauteile – Außenwandelemente und elementierte Geschoßdecken – zu einem viergeschossigen Gebäude gefügt. Sechs weitere Bremer Punkte sind in Planung. Über 20 vordefinierte und unterschiedlich kombinierbare Grundrissstypen sind im Bremer Punkt möglich. Die Bauweise reduziert die Bauzeit und damit die Belastung für die Anwohner: „Mittlerweile steht das Gebäude innerhalb von einer Woche und dann folgt nur noch der Ausbau“, berichtet Bühring. Die Neubauten ergänzen klassische Siedlungen der Nachkriegsmoderne um barrierefreie Wohnungen. Die ersten Projekte wurden bereits 2016 im Effizienzhausstandard KfW-55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV fertig gestellt, aktuell erfolgt das Upgrade auf den Effizienzhausstandard KfW-40 und der selbst erzeugte Strom der PV wird zwischengespeichert. „Bei den Bremer Punkten der ersten Generation haben wir PV-Überschüsse noch eingespeist. Jetzt gehen wir zu Mieterstrommodellen über“, erläutert Bühring die Strategie.

Auf die Frage, ob sich die Hoffnungen auf eine Reduktion der Kosten mit serielltem Hybridholzbau erfüllt hatten, antwortet Bühring nüchtern: „Im Norden ist es auf alle Fälle noch nicht der Fall.“ Viele Fragen waren offen, so „war es kein Selbstgänger, mit der Feuerwehr die ganzen Themen schlank abzuklären. Man

konnte sie alle klären, aber es war für alle ein Lernprozess.“ Das gelte auch für die Bauzeiten: „Auf der Baustelle wirkt es so, dass das Haus innerhalb von einer Woche steht. Aber wer sich damit auskennt, weiß, die Vorfertigung hat natürlich schon mindestens zwei Monate vorher begonnen.“

Für das Projekt im Ellener Hof hat die Gewoba der Wettbewerbsergebnisse aus dem Verfahren „Seriell und modulares Bauen“ von GdW, Bauministerium und Bundesarchitektenkammer genutzt. Das bot für Unternehmen die Möglichkeit, ohne weitere Verfahren Angebote aus der Rahmenvereinbarung lokal angepasst zu realisieren. Drei der 19 Teilnehmer beim GdW-Verfahren hatten Holzbau angeboten, „die haben wir ausgewählt und für unser Grundstück in Ellener Hof ein qualifizierendes Wettbewerbsverfahren angehängt“, so Bühring. Es habe sich gelohnt, den Ansatz zu wählen. Zeitgewinn entstand dadurch, dass das Grundkonzept der Planung und das Ausführungsbaukonzept vorlagen.

Der Planungsprozess ist in den vergangenen Jahrzehnten komplizierter geworden, immer mehr Fachingenieure und Beteiligte sind einzubinden. „Da habe ich einen enormen Zeitgewinn, wenn das Planungskonzept steht und dieses nur an einen anderen Standort zu adaptieren ist.“ Damit das wirklich möglich ist, wäre eine Typengenehmigung hilfreich. „Auch wenn ich heute ein identisches Haus drei Mal nacheinander baue, läuft es dreimal durch das Genehmigungsverfahren für Bauprüfung, Brandschutz oder Statik. Bei unseren Bremer Punkten haben wir gelernt, wir müssen mindestens drei in einem Quartier absetzen, damit aus dem seriellen Bauen auch ein Kostenvorteil zu generieren ist.“

Beim Projekt Ellener Hof kommt eine weitere Art des seriellen Bauens, das des österreichischen Holzbauunternehmens Lukas Lang Building Technologies, zum Einsatz. Anders als bei der Holzrahmenbauweise des Bremer Punkts werden Einzelbauteile wie Träger, Stützen und Deckenfelder über vordefinierte Schraub- und Steckverbindungen quasi im Bausatz zusammengefügt. Das erleichtert nicht nur die Anpassung an unterschiedliche Standortanforderungen, sondern insbesondere den Rückbau und die Wiederverwertung, berichtet Bühring. Dies sollte sich eigentlich auch in der Bewertung der Ökobilanz widerspiegeln: „Der Ansatz müsste bei so einer Systembauweise, die die volle Wiederverwertung ermöglicht, ein anderer sein als beim klassischen Holzbau. Das gibt aber das System der Ökobilanz im Moment noch nicht her.“ Gerechnet wird in der Lebenszyklusanalyse so, als würde das Holz verbrannt. *pgl*



Bild: Stadtleben Ellener Hof, Reiner Geue



Bild: Gewoba



Bild: Kay Michalak / Fotoeigene Gewoba

Bei den Gebäuden des Bremer Punkts (rechts) arbeitet die Gewoba mit Wandtafeln, die vorgefertigt sind. Bei dem Projekt im Ellener Hof (links und Mitte) kommen Einzelbauteile zum Einsatz, die mit vordefinierten Schraub- und Steckverbindungen verbunden werden. Das erleichtert die Umnutzung und den Rückbau.



struktur ergibt. Dabei gehen Naturschutz und Energiesparen häufig zusammen. Sabine Schöbel, die Quartierskoordinatorin, berichtet stolz, „die Straßenbeleuchtung ist gedimmt und damit insektenfreundlich, mit einer intelligenten Lichtsteuerung für alle öffentlichen Bereiche.“ Die Regenwasserentwässerung erfolgt über Rigolen und Mulden im Straßengraben. Normalerweise wird Niederschlagswasser in Bremen ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet. Hier hat man eine Variante gewählt, bei der auch in künftigen Trockenphasen genug Speicherfläche vorhanden ist. Das Stadtleben Ellener Hof ist außerdem fast autofrei. Das war eine Maßnahme, um als offizielles europäisches Fahrradquartier zu gelten. Hierfür wurde eine Waren- und Paketverteilstation errichtet, durch die der Anlieferverkehr entfällt. Nicht nur eine Erleichterung für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die Lieferkuriere. Die Pakete können an einer Sammelstelle abgeholt oder von dem Fahrradlieferdienst verteilt werden. Den Lieferdienst leitet ein Beschäftigungsträger, der Langzeitarbeitslosen Arbeit bietet. Im Rahmen des Projekts Fahrradquartier Ellener Hof wurden im gleichen Zuge zahlreiche Maßnahmen umgesetzt – zum Beispiel viele Fahrradbügel an der naheliegenden Kreuzung installiert und Bordsteine abgesenkt, die das Fortkommen auf dem Gelände erleichtern.

Zentral ist im Quartier auch die soziale Komponente. Die architektonischen und ökologischen Ansätze sind ein Grundpfeiler des Quartiers. Sie bilden die Infrastruktur, die es ermöglicht, Werkstätten, Veranstaltungen und anderen Zusammenkünften Raum zu geben. Aber was ein lebendiges Quartier ausmacht, sind die Menschen, die dort leben. Alle Beteiligten inklusive der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtleben Ellener Hof haben die Vision von einem Miteinander. Das „Dorf“ in der Beschreibung „urbanes Dorf“. Es gibt eine Fahrradwerkstatt mit Verleih und Selbsthilfewerkstatt, eine Elektro-Selbsthilfewerkstatt, eine Nähwerkstatt, einen Gemeinschaftsgarten und vieles mehr. All das koordiniert Sabine Schöbel von der Bremer Heimstiftung. In all diesen Gruppen engagieren sich Menschen vor Ort ehrenamtlich und unterstützen sich so gegenseitig. Es wurde darauf geachtet, dass für alle Personengruppen Wohnmöglichkeiten geschaffen wurden – von Familien, Studierenden, Seniorinnen und Senioren bis hin zu Menschen mit Beeinträchtigungen und aus verschiedenen Kulturen. So kann ein dauerhaft lebendiger Ort entstehen – der hoffentlich der Idee von einem urbanen Dorf entspricht. Aktuell sind zirka 50 Prozent gebaut – man darf gespannt sein, wie es in fünf Jahren aussieht. ■



Bild: Stadtleben Ellener Hof, Martin Rospek

Die Straßenbeleuchtung ist gedimmt und insektenfreundlich. Eingesetzt wird eine intelligente Lichtsteuerung.

## Marie Kaletha

hat einen Master of Science in Architektur. Sie arbeitet bei Schneider Architekten in Leipzig und als Lehrbeauftragte an der Hochschule RheinMain



Bild: privat