

# Neues Wohnen in Jena-Zwätzen



Anregungen zur Umsetzung der gestalterischen  
und architektonischen Zielvorstellungen



# Neues Wohnen in Jena-Zwätzen

Anregungen zur Umsetzung der gestalterischen  
und architektonischen Zielvorstellungen

1	Haustypen	4
2	Fassade	8
3	Anpassung an den Klimawandel	10
4	Gärten und Höfe	12
	Autoren, Bildnachweis, Impressum	18

# 1

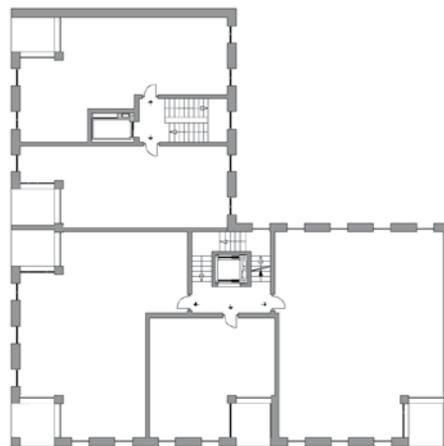
## Haustypen



*Begrünter urbaner Stadtplatz; Seestadt Aspern, Wien*

### Eckhaus

Als städtebauliche Dominante und architektonische Herausforderung betonen die Eckgebäude die Quartierskanten. Während die für den gewerblichen Immobilienmarkt vorgesehenen Bauten mit bis zu fünf Geschossen nebst Staffelgeschoss den Quartiersplatz markieren, rahmen vier- bis fünfgeschossige Eckhäuser jeweils die Kontur der insgesamt drei Quartiere. Der Stadtteil lebt von der Durchmischung unterschiedlichster Wohnformen und Haustypen.



*Systemgrundriss Eckhaus*



*Durch Ladengeschäfte belebter Stadtplatz; Domagkpark, München*



*Eckbetonung durch höheres Haus; Ackermannbogen, München*

Umringt von insgesamt sechs fünf- bis sechsgeschossigen Eckgebäuden bildet der Stadtplatz eine Mitte für das neue Stadtquartier. Er ist Treffpunkt und Aufenthaltsort zugleich. Hier gibt es Sitz- und Spielmöglichkeiten und Raum für Veranstaltungen. Die Eckgebäude bilden den städtebaulichen Rahmen, in dem sich der Platz befindet. In den Erdgeschossen sind vornehmlich Räume für Dienstleister und Kleingewerbe vorgesehen, um den Platz zu beleben.



*Hochwertige Fassadengestaltung mit hellem Klinker; Tiergartenstraße, Dresden*



*Einladender wohnlicher Straßenraum durch einheitliche Klinkerreihenhäuser gebildet; Lottestraße, Hamburg-Lokstedt*

## Reihenhaus

Die für private Bauherren vorgesehenen zwei- bis dreigeschossigen kleingliedrigen Reihenhäuser sollen durch ihre individuellen Fassaden ein lebendiges Straßenbild erzeugen. Beispielhaft hierfür stehen die vorbildlichen niederländischen Reihenhäuser, die eine lebendige Atmosphäre für ihre Bewohner schaffen. Würden sie als Geschosswohnungsbauten seriell errichtet werden, wären Variationen der architektonischen Gliederungselemente und Materialien erwünscht.

Es ist möglich, gereichte Häuser auch zusammenfassend in Variationen des einzelnen Baus zu entwickeln. Dadurch werden Kosten und Aufwand trotz ähnlicher Qualität wie bei individueller Bauherrschaft vermieden.



*Gartenseite von mehrgeschossigen gereichten Wohnhäusern; IJburg, Amsterdam*



*Beispielhafte Grundrisslösungen für Reihenhäuser*



*Klassisch gestaltete Stadthäuser, mit dem Grün der Umgebung korrespondierend; Filmpark, Potsdam-Babelsberg*



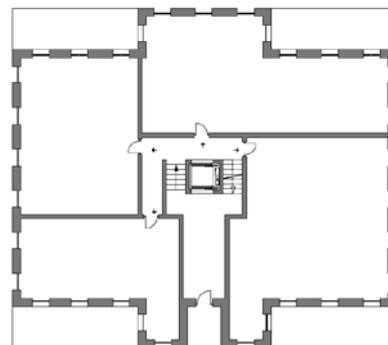
*Moderne Stadthäuser mit geräumigen Balkonen; Filmpark, Potsdam-Babelsberg*

## Stadthaus

Das Plangebiet zur freien Landschaft im Norden hin begrenzend sind insgesamt sieben einzelnstehende Stadthäuser geplant. Die beiden dazwischen angeordneten „Pocket parks“ bilden öffentliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten.



*Kubische Stadthäuser mit Loggien; Kahlaische Straße, Jena*



*Systemgrundriss Stadthaus*

# 2

## Fassade



*Klinkerfassade mit Gesimsbändern; Tiergartenstraße, Dresden*

Ausgehend vom Natural Colour System (NCS) orientiert sich die zulässige Farbigekeit für Putzfassaden an hellen, erdigen/natürlichen Farbtönen, die in Kombination mit Klinkerfassaden oder -elementen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild ergeben sollen.

Zur Betonung des Quartiersplatzes, der Blockecken und zur Hervorhebung der Solitärwirkung der Stadtvillen am Naturraum werden Klinker an den städtebaulich bedeutenden Fassaden festgesetzt.

Die das Stadtbild norddeutscher Städte beherrschenden Klinkerfassaden gehören schon längst – wenn auch nicht vordergründig wahrnehmbar – zum Jenaer Stadtbild: sei es in alter Industriearchitektur, modernen Gewerbebauten oder Siedlungsbauten des frühen 20. Jahrhunderts. Die Vorteile liegen auf der Hand. Ein lebendiger Brand, eine gebrochene Oberfläche, feine Farbnuancierungen oder geringe Vor- und Rücksprünge: das Spiel mit unterschiedlichen Mauerwerksverbänden oder auch mit unterschiedlichen Steinformaten und Fugenfarben lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Klinkerfassaden offen. Die zu Beginn hohen Anschaffungskosten amortisieren sich auf längere Sicht, weil aufwändige Fassadenreinigungen und Erneuerungen von Farbanstrichen nicht notwendig sind.

Die Langlebigkeit von Vollklinkerfassaden lässt sich beispielhaft an den gründerzeitlichen Gebäuden des Jenaer Damenviertels bemessen: teilweise mehr als 100 Jahre stehen bereits die robusten Bauten, die durch ihre liebevollen Details zu Recht denkmalgeschützt sind.

Die von der Industrie in den letzten Jahren weiterentwickelten Klinkerriemchen stehen dem Vollziegel hinsichtlich des Farbspektrums in nichts nach. Lediglich eine plastische Gestaltung der Fassade durch versetzte Steine ist nicht möglich. Hinsichtlich der Haltbarkeit dieser Fassadenfliesen gibt es noch keine Langzeiterkenntnisse.



*Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit Klinker; Finkenau, Hamburg-Uhlenhorst*

Unten werden geeignete Farbkombinationen von Klinker- und Putzflächen gezeigt. Beispielsweise wirkt ein erdig-rötliches Klinkersichtmauerwerk mit Fassadenfarben von hohem Grauwertanteil harmonisch. Die zulässigen Farben können auch für Gliederungselemente wie Faschen und Gesimsbänder oder andere gestaltende Elemente wie Verschattungselemente verwendet werden.

Es wird empfohlen, Klinkerfassaden mit starker Farbsättigung, Putzflächen mit geringer Farbsättigung zuzuordnen. Bei Klinkerfassaden mit geringer Farbsättigung wiederum spielen kontrastierende Elemente mit eher höherem bzw. kontrastierendem Lichtwert eine positive Rolle.



*Beispiele für Farbkombinationen von Klinker- und Putzflächen*

# 3

## Anpassung an den Klimawandel



*Regenwassernutzung für Gründach; Seestadt Aspern, Wien*

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass Jena – nicht zuletzt durch seine Tallage – mehr und mehr durch Hitze in den Sommermonaten leidet. Stadträume, die keine Abkühlung oder Verschattung bieten, werden gemieden, während schattige Plätze in Grünanlagen vermehrt aufgesucht werden.

Die im neuen Stadtgebiet angepflanzten Bäume wurden aufgrund ihrer Trockenresistenz und ihrer üppigen und damit schattenspendenden Wuchsform ausgesucht.

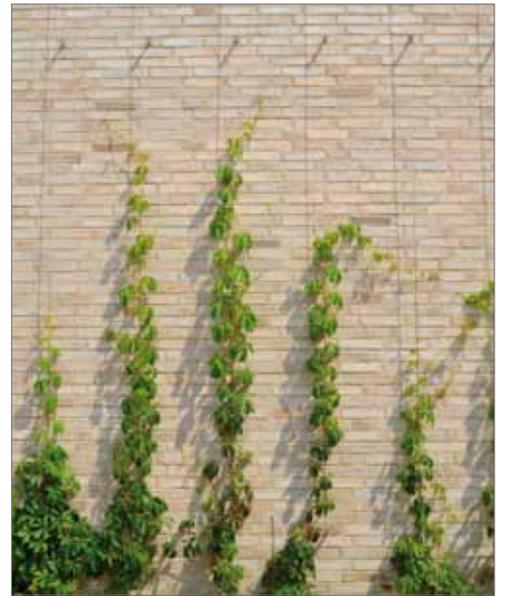
Um die Abwassermenge bei Starkregen zu minimieren, sind Flachdächer mit Retentionsraum (extensiv begrüntes Flachdach) auszubilden. Die damit einhergehende Verdunstungskühlung und Staubbindung sorgt in Verbindung mit der Abmilderung des Aufheizeffektes nicht nur für ein gesundes Wohnklima, sondern trägt maßgeblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Dieser Positiveffekt wird durch intensive Dachbegrünung verstärkt, da ein größerer Regenrückhalt sowie üppigere Bepflanzung möglich sind.

Weiterhin wird das überschüssige Dachwasser, etwa in Pflasterrinnen gefasst, durch die Gärten hindurch zu den Gartenwegen geleitet. Hier vereint es sich mit dem vom Stadtplatzbrunnen ablaufenden Wasser und wird in offenen Rinnen in den nördlich angrenzenden Grünraum geführt.

Jegliche Fassadenbegrünung, zum Beispiel mithilfe von Rankgerüsten und Kletterhilfen, bepflanzte Töpfe oder Terrassen tragen im Kleinen zu einer wohnlichen Umgebung bei.



*Intensive Dachbegrünung mit Stauden, Sträuchern und Fassadenbegrünung; Dessau*



*Seilgeführte Fassadenbegrünung mit Wildem Wein; Potsdam*



*Begrünte Gärten von Reihenhäusern; Lübeck*

# 4

## Gärten und Innenhöfe



*Vorgärten vermitteln zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Wohnhäusern; Ackermannbogen, München*

### Vorgärten

Zur Abgrenzung zwischen öffentlichem Gehweg und privatem Grundstück eignen sich Mauern und Zäune in Kombination mit Hecken. Moderne Mauerelemente sind außerdem ein geeignetes Mittel, um eine ansprechende Adresse mit Hausnummer, Briefkasten- und Klingelanlage in Gemeinschaftsanlagen auszubilden.

Hinter Einfriedungen liegende Müllstell- und Fahrradabstellplätze sind aus dem Straßenbild verschwunden. Die Unterbringung von Mülltonnen in dafür vorgesehene Einhausungen ist aus optischen Gründen empfehlenswert.

Die Begrünung des eigenen Vorgartens mittels Anpflanzungen, Hecken und Sträuchern schafft einen individuellen Eingang mit Wiedererkennungswert und trägt nachhaltig zu einem angenehmen Stadtklima bei.

Die Eingangsebene zum Objekt ist aufgrund der Planfestsetzungen erhöht. Zur Überbrückung der Geländeneiveaus sind Zäune, Mauern und Hochbeeteinfassungen mit integrierten Treppenanlagen und Rampen möglich.



*Einheitliche Gestaltung der Vorgarteneinfriedung; Eisenacher Straße, Berlin*



*Höhensprung durch Stufen und Rampe bewältigt; Bahnstadt, Heidelberg*



*Einfriedung mit Gartentor, Klinker der Fassade aufgenommen; Riedberg, Frankfurt*



*Niederschlagswasserableitung entlang der Vorgärten; Seestadt Aspern, Wien*



*Differenzierter Vorbereich eines Gewerberaumes; Riedberg, Frankfurt*



*Abgrenzung eines Mietergartens zum Gartenweg durch Hochbeet;  
Domagkpark, München*



*Halböffentliche Gartenzone; Seestadt Aspern, Wien*

## Hausgärten

Die zum Inneren des Quartiers gerichteten Hausgärten sind den jeweiligen Anlagen direkt zugeordnet bzw. obliegt es den Vermietern, Zuteilungen und Nutzungsrechte zuzuordnen. Der private Nutzer kann seine am Haus angeschlossene Terrasse mittels eines Sichtschutzes (max. 2,0 m hoch) abschirmen. Auch Einfriedungen bis 1,40 m sind möglich. Nebenanlagen wie Fahrradabstell- oder Geräteschuppen sind im Bereich des Gartenwegs einzuordnen.



*Garten als grünes Wohnzimmer; Domagkpark, München*



*Gartenweg durch Hecken abgegrenzt; Filmpark, Potsdam-Babelsberg*



*Üppig begrünter Freisitz; Seestadt Aspern, Wien*



*Gespräch über den Gartenzaun der Reihenhäuser; Weißenhofsiedlung, Stuttgart*



*Soziale Abgrenzung durch Hecken, Blenden und Gartenschränke als Voraussetzung für gute Nachbarschaft; Finkenau, Hamburg-Uhlenhorst*



*Spielplatz im Gartenhof; Riedberg, Frankfurt*



*Gemeinschaftsbereich im Quartiersinneren, umschlossen von den Gärten der Bewohner; Domagapark, München*

## Innenhöfe

Vom Fahrverkehrslärm abgewendet, befinden sich innerhalb der Quartiere private Grünflächen sowie halböffentliche Gartenwege. Sie dienen der Durchwegung der Quartiere und bieten den Anwohnern neben der Erleichterung der Gartenbewirtschaftung eine hohe Aufenthaltsqualität durch gestaltete Flächenaufweitungen an den Wegekreuzungen.



*Grünhof über Tiefgarage zur Nutzung durch die Anwohner; Ackermannbogen, München*



*Einheitliche Gestaltung der begrünten Einfassungen; Domagapark, München*



*Innenhof als Spielplatz; Filmpark, Potsdam-Babelsberg*

## Bildnachweis

### **Klaus Theo Brenner, Stadtarchitektur, Berlin**

Grundrisse Seiten 4, 6 und 7

### **KADEN Vermessung + Bewertung, Potsdam**

#### **Andreas Schwarz, Berlin**

Seite 7 oben, Mitte, Seite 14 unten rechts, Seite 17 unten  
Architekten: A53 — Gesellschaft von Architekten mbH, Fuchshuber  
Architekten GmbH

#### **Ralf Kästler**

Seite 13 oben, Seite 14 oben links, unten links

#### **Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm**

Titel erstes links, erstes und zweites von rechts oben, erstes und  
drittes von rechts unten, Seite 4 oben, Seite 5 oben links und  
rechts, Seite 6 Mitte, Seite 9 unten, Seiten 10, 11 und 12 alle  
Abbildungen, Seite 13 Mitte links, Mitte rechts,  
unten links, unten rechts, Seite 14 oben rechts, Seite 15 oben,  
Mitte, Seite 16 alle Abbildungen, Seite 17 oben

#### **Rolf Otzipka, Hamburg**

Seite 9 oben, Seite 15 unten  
Architekten: Spengler Wiescholek Architekten und Stadtplaner,  
KRAUS SCHÖNBERG Architekten, HeitmannMontüfar Architekten,  
TCHOBAN VOSS Architekten, LA'KET ARCHITEKTEN,  
be baumschlagler eberle Hamburg, PLANWERKEINS Architekten  
Freiraumplanung: Schoppe + partner freiraumplanung  
Bauherr: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

#### **Nicole Rost**

Seite 7 unten links

#### **Lothar Sprenger, Dresden**

Seite 5 unten, Seite 8 oben  
Architekten: Rohdecan Architekten GmbH, Dresden

#### **wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH**

Titel zweites von rechts unten  
Architekten: siehe Rolf Otzipka  
Seite 6 oben  
Architekten: Henke + Partner Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH  
Bauherr: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

## Impressum

### **Herausgeber**

Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadtentwicklung | Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

### **Redaktion**

Nicole Rost  
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

### **Gestaltung**

Ilona Arnold  
Werbung und Design Gera

### **Druck**

Förster & Borries GmbH & Co. KG  
Zwickau

Gedruckt auf:

LumiSilk matt – Das Papier ist FSC® zertifiziert  
und mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet.



November 2018



