

LEBEN IM MURG-CARRÉE

Gelungener Ergänzungsbau in Rastatt

Zentrumsnah und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Rastatt entstand am rechten Ufer der Murg in den letzten vier Jahren das „Murg-Carrée“ der GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG.

Von Julia Leipold und Andreas Schoch

Bei dem Projekt handelt es sich um einen ergänzenden Neubau in der Innenstadt von Rastatt, der aus dem Mangel an begerhtem innenstadtnahem Bauland eine Tugend macht. Innerhalb einer bestehenden Blockrandbebauung wurde hier eine Blockbrache aktiviert und erfolgreich der Bebauung zugeführt.

Wie fast überall in Deutschland ist der Wohnungsmarkt auch in Rastatt angespannt. Die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für den Bau von Eigentumswohnungen ist eine große kommunalpolitische Aufgabe. Mit dem Murg-Carrée ist es gelungen, im Quartiersblock zwischen Carl-Schurz-, Kinkel- und Zeughausstraße und Am Gedenkstein eine Mischung aus günstigeren Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG befinden, sowie attraktivem neuem Wohnungseigentum herzustellen und somit eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Das gesamte Projekt wird von der modernen Formensprache des planenden Architekturbüros Architectoo aus Karlsruhe geprägt und besticht neben der Optik und der guten Anbindung ans Zentrum auch mit Nachhaltigkeit. Die hohen Standards der Energieeinsparverordnung für die Erreichung eines KfW-55-Effizienzstandards wurden unter anderem



Julia Leipold
Architektin
BG Rastatt eG
RASTATT

durch den Anschluss an eine moderne, nachhaltige und klimafreundliche Nahwärmeversorgung des örtlichen Energieversorgers Stadtwerke Rastatt GmbH in Verbindung mit einer hochgedämmten Gebäudehülle erreicht, ohne deshalb auf eine ausdrucksstarke Formensprache bei der Gestaltung der Gebäudekubaturen und Fassaden zu verzichten. Die Bebauung geht auf eine städtebauliche Entwicklungsstudie des renommierten Architekturbüros Astoc Architects and Planners GmbH aus Köln unter der Leitung von Prof. Markus Neppi mit anschließendem Architektenwettbewerb zurück und wurde in zwei Bauabschnitten realisiert.



Andreas Schoch
Architekt
Architectoo freie
Architekten Partner-
gesellschaft mbB
KARLSRUHE

Fristgerechte Fertigstellung trotz Widrigkeiten

Nachdem 48 Käufer ihre Wohnungen in einem ersten Bauabschnitt bereits ab Juli 2018 beziehen konnten, wurde ab September 2018 mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts begonnen. Beim Baugrubenaushub für diesen zweiten Abschnitt stieß man auf Reste der alten Rastatter Festung, die durch aufwendige Grabungen dokumentiert werden mussten. Hinzu kamen die Einschränkungen durch die erste Lockdown-Phase der Corona-Pandemie im

letzten Sommer nach der Fertigstellung des Rohbaus. Trotz dieser anfänglichen Schwierigkeiten konnte die Bebauung fristgerecht zum Jahreswechsel 2020/21 fertiggestellt und übergeben werden.

Insgesamt haben auf dem Areal 87 Familien in fußläufiger Distanz zum Stadtzentrum von Rastatt und dem übergeordneten Grünraum entlang der Murg ein neues Zuhause in Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 146 m² gefunden. Die Wohnungen sind zum Teil als barrierefreie Wohneinheiten angelegt. Das planende Architekturbüro hat bei der Gestaltung der Grundrisse neben Funktionalität und gutem Ausbaustandard mit Tageslichtbädern und auf Wunsch abtrennbaren Küchen darauf geachtet, dass auch innerhalb der Wohnungen eine eindeutige Zonierung zwischen den Schlaf- und Wohnbereichen gegeben ist.

Die Südausrichtung der Gebäude, großzügige Balkone und Dachterrassen, raumhohe Verglasungen sowie Oberlichter sorgen für eine gute Belichtung und Belüftung der Wohneinheiten und Treppenhäuser. Erhöhter Schallschutz war bei der Planung ›

Über das Unternehmen

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG wurde 1909 gegründet und hat heute mehr als 1.500 Mitglieder und rund 600 Wohnungen im Bestand. Als reine Vermietungsgenossenschaft hat sich die BG Gartenstadt Rastatt eG zum in der Satzung verankerten Ziel gesetzt, „den vorhandenen Wohnungsbestand zu mehrren, zu erhalten und zu pflegen“. Typisch für den Charakter einer „Gartenstadt“ sind es vor allem Häuser aus der Gründerzeit, derer sich die Genossenschaft vorrangig annimmt. 2015 hat die Genossenschaft die Tochtergesellschaft GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH gegründet. Die dort erzielten Erlöse aus dem Verkauf von selbstständig geplanten und realisierten Bauvorhaben dienen der Finanzierung von umfangreichen Bestandssanierungen sowie der Beibehaltung bezahlbarer Mieten. Die durchschnittliche Unternehmensmiete liegt aktuell bei 6,30 €/m².

Für das Projekt „Murg-Carrée“ hat die BG Gartenstadt Rastatt eG die Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen Landkreis Rastatt und Baden-Baden 2014-2021“ von der Architektenkammer Baden-Württemberg erhalten.



Die klare Formensprache der Neubauten, die raumhohen Verglasungen, die großen Balkone und Terrassen sowie die Gestaltung der Grünanlagen laden zum Wohnen und Leben ein

ebenso wie die hohen Anforderungen an den Wärmeschutz selbstverständlich. Sämtliche Gebäude werden mit der CO₂-armen und damit klimafreundlichen Nahwärme der Stadtwerke Rastatt GmbH versorgt und sichern damit ein optimales Mikroklima ohne Ausstoß von Abgasen.

Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität

Die Gebäude, die geschützt durch den vorhandenen Blockrand im Inneren des Murg-Carrées entstanden sind, sind mit großzügigen Abständen untereinander versehen und finden sich nun, nach Fertigstellung der Außenanlagen, in einer fast parkähnlichen Umgebung wieder. Immer wieder vernetzen und versetzen sich Grünräume mit der lockeren Bebauung der sieben neuen viergeschossigen Einzelbaukörper. Es bieten sich zwischen den in den Blockrand eingestellten Baukörpern mit den sich großzügig zum Freiraum öffnenden, verschränkten Balkonen und Dachterrassen grüne Rückzugsräume, aber auch Spiel- und Bewegungsflächen fern der Straße. Mehrere über den Innenbereich verteilte Plätze geben alten und neuen Bewohnern die Möglichkeit zum Aufenthalt und zur Begegnung. Balkone und Dachterrassen sowie Sondernutzungsflächen der im Erdgeschoss liegenden neuen Wohnungen sorgen für soziale Kontrolle und tragen dazu bei, dass die Freiflächen auch von privaten Räumen aus erlebt werden können. Großzügige

Verglasungen und raumhohe Fenster öffnen die Fassaden zu allen Himmelsrichtungen und bieten den Bewohnern einen weiten Blick in den durchgrünten Außenraum.

Auch die Bestandsgebäude am Blockrand erhielten im Zuge der Neubebauung Grünstreifen und neue Balkonanlagen zum Innenhof, sodass auch die angestammte Bewohnerschaft am neuen, durch die Bebauung aufgewerteten Innenbereich teilhaben kann. Dieser soll künftig nicht nur allen Bewohnern

Das durchdachte Konzept schafft neben neuen modernen Wohnungen viel Ruhe und damit Raum und Räume zum Leben und Erleben.

des Quartiersblocks, sondern auch der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Er wird über eine zentrale Erschließungsachse, die an der Nahtstelle zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt leicht verspringt, erschlossen. An dieser Achse liegen neben den Hauszugängen zu den neuen Wohngebäuden auch kleinräumige Begegnungsplätze und Sitzgelegenheiten zwischen bienenfreundlich bepflanzten Staudenbeeten sowie ein größerer Kinderspielplatz. Parkende Autos wurden zu einem großen Teil in eine zugehörige Tiefgarage verlegt, um den Innenbereich möglichst von Verkehr frei zu halten. Das durchdachte Konzept schafft so neben neuen modernen Wohnungen viel Ruhe und damit Raum und Räume zum Leben und Erleben. Sowohl die Baugesellschaft als auch die Bauträgergesellschaft der Gartenstadt Rastatt, die den Neubau ermöglicht, initiiert und getragen hat, hoffen, dass die hohe Qualität der realisierten Standards, die sich bis in die Gestaltung der Außenanlagen zieht, dazu beiträgt, dass sich eine gute Nachbarschaft zwischen neuen und alten Bewohnern des Areals entwickelt und dass die gelungene Bebauung der Stadt Rastatt Mut macht, weitere brachliegende oder ungenutzte Flächen auf eine Nachverdichtungsmöglichkeit hin zu überprüfen und zur Bebauung freizugeben.



Im neu geschaffenen Murg-Carrée finden 87 Familien Platz. Öffentlich zugängliche Bereiche wie der Spielplatz im Innenhof sind von privaten Räumen wie den kleinen Gärten räumlich und optisch getrennt