



1



3



2

GEMEINSAM PRIVAT

CO-HOUSING QVILLE, ESSEN (B)

In einstigen Quarantäneställen an der belgisch-niederländischen Grenze entstand ein Co-Housing-Projekt im ländlichen Grün. Spannend war nicht nur der Umbau durch B-architekten aus Antwerpen, um die einfachen Baukörper zeitgemäßem Wohnen anzupassen. Aufbauend auf den Erfahrungen des Bauherrn geht es auch um die Organisation wohlbalancierten Zusammenlebens.

{Architekten: B-architecten
Tragwerksplanung: STUDBUREAU VAN HOORICKX

{Text: Olaf Winkler
Fotos: Lucid

Wo ein Weg mit dem schönen Namen Hemelrijk, Himmelreich, auf die kaum breitere Grensstraat trifft, liegen die flachen, langen Häuser des Co-Housing-Ensembles Qville. Womit bereits angedeutet ist, was dieses Projekt gemeinschaftlichen Wohnens prägt: die Idylle der ausgedehnten Weiden rund um das flämische Städtchen Essen – und der Umstand, dass nur wenige Meter weiter die Niederlande beginnen. Letzteres war 1896 Anlass für den Bau von Quarantäneställen, zunächst aus Holz, wenig später weitere aus Backstein. Über die daneben liegende Bahnlinie angeliefert, mussten Kühe, Pferde und Schweine vor der Weiterreise ausharren; auch ein Schlachtbereich gehörte dazu. Nachdem die Holzbauten bereits im Zweiten Weltkrieg abbrannten, blieben die übrigen, zuletzt als Flohmarkthallen genutzt, bewahrt und wurden schließlich unter Denkmalschutz gestellt.

Dass sich nach der jüngsten Transformation durch das Antwerpener Büro B-architecten rund ein Viertel der Bauten als neu entpuppt, ist dazu kein Widerspruch. Um die Bewahrung der Anlage zu sichern, wurde überhaupt der Umwidmung zum Wohnen zugestimmt. Im Vordergrund stand nicht die museale Konservierung des Ist-Zustands, sondern die historische Gesamtstruktur, die der Entwurf akribisch rekonstruiert. So stehen zwischen den ›

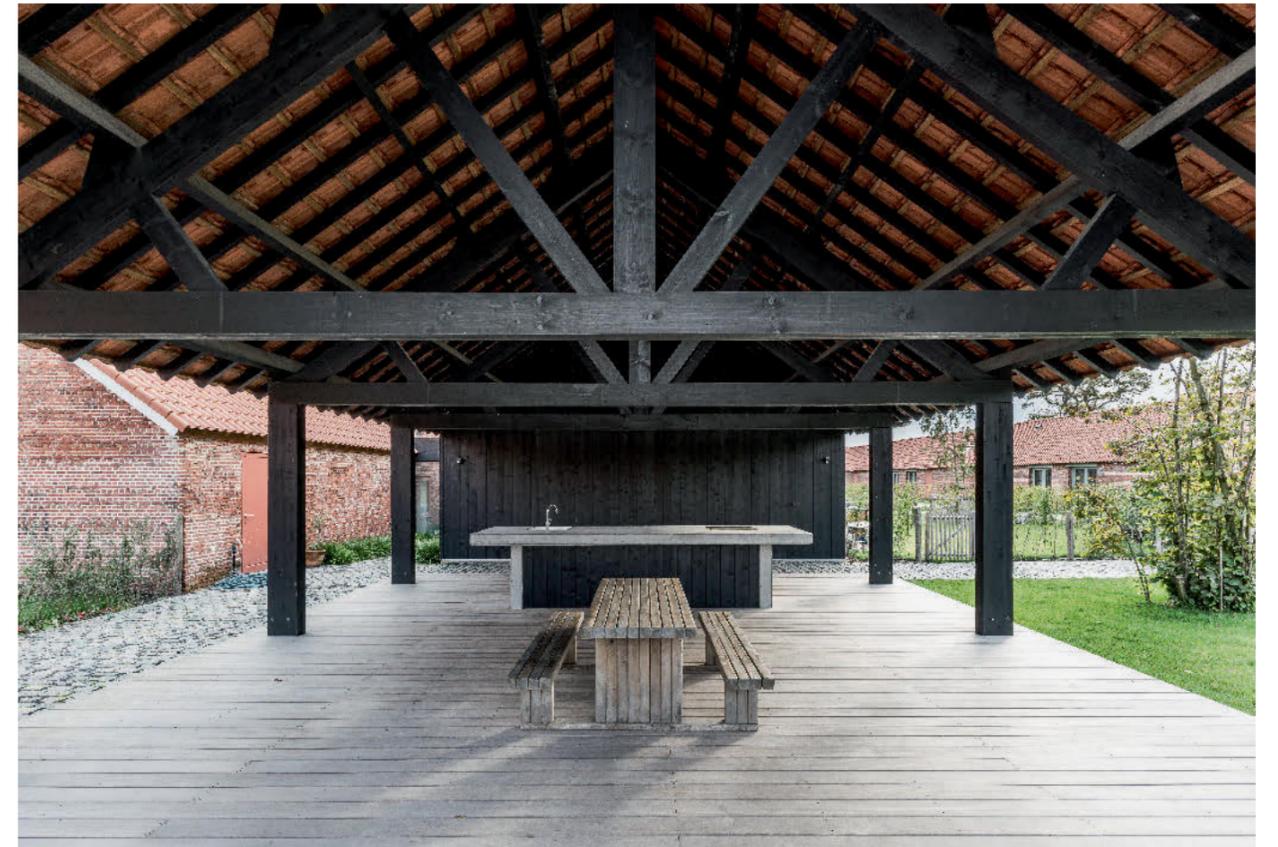
[1] Auf dem Land herrscht kein Platzmangel: Im nördlichen Teil des Areals umschließen die ehemaligen Ställe eine große, dreieckige Wiese

[2] Autofreie Wohnwege: Fahrzeuge verschwinden in einer Tiefgarage, deren Einfahrtsrampe unauffällig hinter der schwarzen Neubaufassade versteckt wurde

[3] Die große überdachte Gemeinschaftsterrasse öffnet sich nach Südwesten, abends kann sich die Sonne im Teich spiegeln. Auch eine Bar und ein Co-Working-Raum stehen zur Verfügung

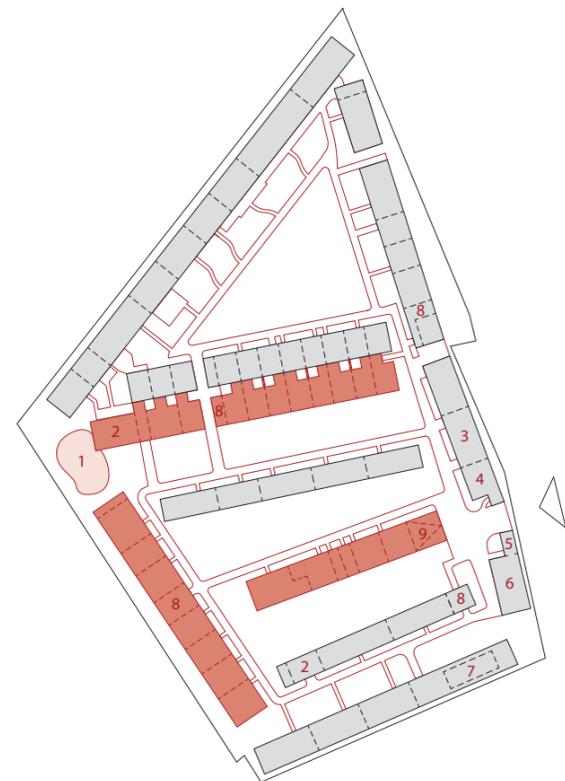


4



5

Lageplan, M 1:2 000



- 1 Schwimmteich
- 2 Überdachte Terrasse
- 3 Bar
- 4 Frühstückspension
- 5 Ausstellung
- 6 Nachbarschaftshaus und Co-Working-Raum
- 7 Hallenbad
- 8 Fahrradstellplätze
- 9 Tiefgaragenzufahrt



› überlieferten Ziegelhäusern heute erneut auch Bauten mit dunkelgebeizter Holzfassade: durch eine Gliederung aus klaren vertikalen Feldern als moderne Zutat erkennbar, doch wie früher lang und geduckt und exakt an den einstigen Standorten.

GEMISCHTE BEWOHNERCHAFT

Dazwischen aber läuft kein Vieh mehr umher; stattdessen sitzen junge Familien, ältere Paare und Pensionäre in ihren sorgfältig abgeteilten Privatgärten oder kommen einem zwischen wiesenartigem Gemeinschaftsgrün entgegen. Denn das war das Besondere der Aufgabe: Der Begriff Co-Housing verrät noch nichts über den Grad der Gemeinsamkeit – der Bauherr HEEM, als Entwickler selbst aus einem rund 15 Jahre zurückliegenden Co-Housing-Projekt hervorgegangen, meint damit bewusst beides, individuelles Wohnen wie im Dorf und zugleich eine gemeinsame Infrastruktur, die weit über diejenige eines normalen Wohnhauses hinausgeht.

Ziel war es, möglichst unterschiedliche Käufergruppen anzuziehen. So entstanden 44 Wohnungen vom 1- bis zum 4-Zimmer-Typus; vier Studios werden als betreutes Wohnen genutzt. »Die Hangar-artigen Baukörper«, wie Dirk Engelen, Partner bei B-architecten, sie beschreibt, »ließen sich dafür unter dem durchlaufenden Dach nahezu beliebig in Abschnitte teilen.« Die Grundrisse folgen dieser Logik und koppeln einen gebäudehohen Wohnbereich mit einer variierenden Zimmerzahl. Um in den niedrigen Bauten mancherorts eine zweite Ebene einzuziehen, wurde der Fußboden um zwei Stufen abgesenkt. Ein Sondertyp ergab sich, wo früher zwei Riegel unmittelbar parallel verliefen. Nach Wiederaufbau der abgebrannten Hälfte entstanden Wohnungen, die sich um einen kleinen Patio in einen Nacht- und einen Tagbereich teilen.

VERTEILTE GEMEINSCHAFT

Dass die überlieferten Bauten auf den zweiten Blick doch eine gewisse Varianz zeigten, kam auch den Gemeinschaftsfunktionen zugute. So dient ein kompakteres Haus links vom Eingang des Areals als Nachbarschaftshaus mit ›



6

[4] Statt zur Gewinnmaximierung jeden Quadratmeter als privates Reihenhaus auszubauen, wurde im Bestand ein Schwimmbad für alle Bewohner geschaffen

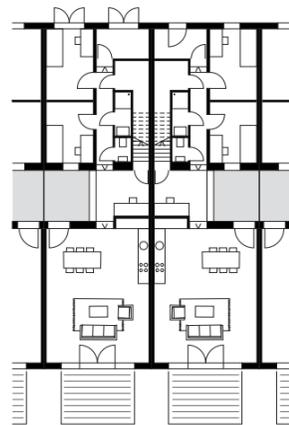
[5] Terrasse mit Außenküche. Die ungewöhnlich großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen verdanken sich einem ungewöhnlichen Entwickler: HEEM bringt private Bauherren zusammen, die dann als Gemeinschaft ein Wohnprojekt realisieren

[6] Überdacht und ebenerdig zugänglich: Vier solcher Fahrradstellflächen finden sich auf dem Areal

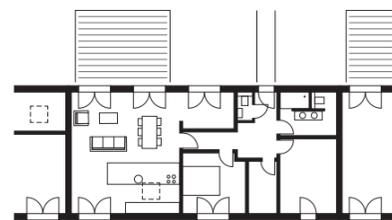


7

Beispielgrundriss Hofhäuser, M 1:400



Beispielgrundriss Südtrakt, M 1:400



[7] Bei dem Sondertypus rechts im Bild umschließen zwei eng parallel verlaufende Riegel kleine private Innenhöfe



8

› offener Küche; hinter Glas schließt ein kleiner Co-Working-Raum an. Daneben befindet sich eine Ausstellungskammer mit historischen Fotos und einem älteren Modell der Gesamtanlage, ein Grundstück während der Bauphase. Im ehemaligen Schlachthaus an der Südkante – einziger erhaltener Holzbau, wie sich an der historischen Horizontalschalung erkennen lässt – prägen kraftvolle Holzpfiler den Innenraum, zwischen die ein kleines Indoor-Schwimmbad eingepasst wurde. Weiter westlich lockt ein Schwimmteich neben einer überdachten Terrasse mit Außenküche. Hinzu kommen Fahrradstellplätze und eine T-förmige Tiefgarage unter zwei der neuen Bauten, in der auch drei E-Autos für Carsharing bereitstehen. Abgerundet wird das Projekt durch eine kommerziell betriebene Herberge mit Gastronomie und B&B-Zimmern.

AUFWENDIGE ZURÜCKHALTUNG

All dies gelang schlüssig und respektvoll, gerade weil die baulichen Eingriffe durchaus aufwendig waren. Die alten Wände wurden innenliegend gedämmt, ebenso die Dächer instand gesetzt und die Böden neu aufgebaut. Wie die – hinter der Holzschalung in Mauerwerk errichteten – Neubauten erhielt auch der Bestand eine Fußbodenheizung, die zusammen mit dem Warmwasser nachhaltig über Geothermie betrieben wird. Um das Bild möglichst wenig zu stören, kamen nur drei Fenstertypen zum Einsatz, ein kleines Hochformat zu den Straßen hin, gleichmäßige Dachflächenfenster und vor allem fast raumhohe Öffnungen, die sich an den alten Stalltoren orientieren. Sonnenpaneele konnten lediglich auf einigen, von den Straßen nicht einsehbaren Dachflächen platziert werden und kommen daher nur Gemeinschaftsfunktionen zugute. Wie bei den Ställen früher wurde auf Dachrinnen verzichtet, mit Ausnahme weniger Meter jeweils über den Eingangs- und Terrassentüren. Die Tiefgarageneinfahrt schließlich versteckt sich in einer der Neubaufonten direkt an der Zufahrt zum Terrain, das so im Übrigen autofrei bleibt.›



9

[8] Aus vielen der reihenhausähnlichen Wohnungen – ein bis vier Zimmer groß – kann der Blick über die freie Landschaft schweifen

[9] Verwandt und doch verschieden: Die neu errichteten Gebäude greifen die schwarzen Holzfassaden von einem der Altbauten auf, allerdings mit senkrechter statt waagerechter Bretterschalung



10

FREIWILLIGES ENGAGEMENT

Die Abwägungen zeigen, wie Denkmalpflege, Bauherren und Planer in Verhandlung treten können, um auch auf dem Land ungewöhnlichen Bestand für das Wohnen zu erschließen, statt weiter Fläche zu zersiedeln – ein Thema, dessen gesetzliche Regelung in Flandern seit Jahren unter dem Titel »Beton-stop« diskutiert wird. Das Projekt in Essen profitiert allerdings davon, dass der Bahnhof in Gehweite liegt, das Pendeln ins 30 km entfernte Antwerpen selbst ohne Auto denkbar ist.

Zugleich deutet die Ausstattung an, dass das Projekt nichts mit improvisierten Kommune-Ideen zu tun hat. Im Gegenteil: Während die Wohnungen als Privateigentum erstanden werden, sind der Grund und die Gemeinschaftsräume geteiltes Eigentum, woraus aber kein sozialer Zwang entstehen soll. Oder wie einer der Bewohner bei einer zufälligen Begegnung erklärt: »Niemand muss an irgendetwas teilnehmen.« Das gilt nicht nur für die Nutzung des Arbeitsraums oder des Schwimmbads, die während der Pandemie mit Voranmeldung geregelt werden musste, sondern auch für damit verbundenen Arbeiten. »Nur das gemeinschaftliche Grün wird durch einen Gärtner versorgt«, erzählt der junge Familienvater. »Alles andere regelt sich über freiwillige Arbeitsgruppen«, wie die Pflege des Pools oder jüngst der Bau einer neuen Bar im Nachbarschaftshaus. Das birgt auch Konfliktpotenzial; nahe liegt, dass immer die gleichen Leute Engagement zeigen. Andererseits ziehen die Bewohner, die

sich im Regelfall zuvor nicht kannten, mit dem Wissen um die besondere Struktur an diesen Fleck, an dem sie sich räumlich näher sind, als es zunächst scheint. Vorteilhaft ist, dass HEEM nicht als distanzierter Entwickler auftritt, sondern von eigenen Erfahrungen zehren kann und Eigentümersammlungen in der Startphase beratend begleitet.

Beim eigenen Projekt damals in einem Vorort von Antwerpen kamen Bekannte zusammen, die Privatheit und Miteinander wollten. Erst danach entstand die Idee, das Konzept zu professionalisieren, sodass HEEM seit dem gemeinsamen Start mit B-architekten bereits mehrere solcher Projekte realisiert hat: nicht immer im Ländlichen, aber bevorzugt in historischen Bauten, die nach dem Umbau mehr – mögliches – Sozialleben anbieten und mehr Funktionen, als jeder Bewohner sich alleine leisten könnte. •

{ Standort: Hemelrijk 77, B-2910 Essen

Bauherr: HEEM CoHousing, Kalmthout (B)

Architekten: B-architecten, Brüssel/Antwerpen (B)

Team: Christophe Combes, Evert Crols, Mira De Winne, Dirk Engelen, Jenne Gits, Sven Grooten, Inês Lourenço, Steven Stessens, Sietse Van Doorslaer, Brecht Van Duppen

Tragwerksplanung: STUDBUREAU VAN HOORICKX, Turnhout (B)

Landschaftsplanung: Bart & Pieter Garden Architects, Antwerpen (B)

Fläche: 8 981 m²

Rauminhalt: 26 044 m³

Baukosten: 10,4 Mio. Euro

{ Beteiligte Firmen:

Bauunternehmen: HUYBRWCKX, Turnhout, www.huybreckx.be

[10] Der Bestand wurde nicht totsaniert, sondern zeigt an vielen Stellen Alterungsspuren wie die Salzausblühungen am Sockel