

IM EINKLANG MIT DEN BEDÜRFNISSEN EINER POST-CORONA-ÄRA

Die kleine Gemeinde Köfering wagt mit dem **GRAF LERCHENFELD QUARTIER** rasantes Wachstum

Das zehn Kilometer südlich von Regensburg gelegene kleine Örtchen Köfering ist nicht gerade von Bekanntheit geprägt. Gerade einmal 2729 Einwohner (Stand 31.12.2019) zählt das zum Oberpfälzer Landkreis gehörende Pfarrdorf. Erst durch das tiefe Eintauchen in die Historie stößt man auf wahrlich interessante Tatsachen. Eine dieser Gelegenheiten führt zu einer lan-

DAS UNTERSCHIEDLICHE FARBKONZEPT ERGIBT DENNOCH EIN EINHEITLICHES UND ZUEINANDER GEHÖRIGES ERSCHEINUNGSBILD.

DIE BISHER GENEHMIGTEN BAUABSCHNITTE 1-3 ERLAUBEN VON DEN 600 GEPLANTEN EINFAMILIENHÄUSERN LEDIGLICH 345.



ZUR NACHHALTIGEN ENERGIEPLANUNG GEHÖREN INTEGRIERTE PHOTOVOLTAIK-MODULE AUF ALLEN GIEBELDÄCHERN.

gen Geschichte des Adelsgeschlechts der Grafen von und zu Lerchenfeld, die überhaupt erstmals im Jahr 1070 urkundlich Erwähnung fanden. Die Familie bezog etwa 500 Jahre später in Köfering ihr Domizil. 2017 übernahm nun Christopher Graf von und zu Lerchenfeld den gesamten Gutsbetrieb. Damit ging eine Verwandlung zu einer biodynamisch zertifizierten, nachhaltigen Landwirtschaft einher. Gleichzeitig wollte der ehemalige Schauspieler aktiven Wohnungsbau betreiben. Die Idee eines neuen Wohnquartiers war geboren. Im Ursprung sollte es eine Siedlung mit zirka 600 Einfamilienhäusern sein, deren Errichtung sich in fünf Bauabschnitte gliedert.

Das Tempo schien der Gemeinde Köfering zu ambitioniert, sie bewilligte im Satzungsbeschluss das Baurecht zunächst nur für die ersten drei Bauabschnitte, also für 345 Häuser. Ziel sollte es sein, den örtlichen Wohnflächenbedarf zu decken und den in der Region Regensburg vorhandenen Siedlungsdruck zu entlasten. Im Fokus stand vor allem die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen jeden Alters und jeder Einkommensklasse. Für die Größenordnung eines 14 Hektar großen Gebietes suchten sich die Investoren Markus Dirnberger und Michael Stark von der Dirnberger Stark Immobiliengruppe ein erfahrenes Architekturbüro, das den Aufgaben solchen Kalibers gewachsen war. In keinem Geringeren als AS+P, Albert Speer + Partner Architekten aus Frankfurt, wurden sie fündig. Deren Zusage einer Zusammenarbeit war für die kleine Gemeinde schon



EIN HAUPTAUGENMERK LIEGT AUF DEN ZAHLREICHEN GARTEN-CARRÉS, UM BEI DER RELATIV DICHTEN BEBAUUNG EINE AUSREICHENDE PRIVATSPHÄRE ZU ERMÖGLICHEN. VISUALISIERUNGEN: GRAF LERCHENFELD QUARTIER GMBH & CO. KG

ein Pfund, denn kaum ein anderer kann weltweit über eine Vielzahl von Projekten dieses Ausmaßes verweisen. 2018 nahmen die Stadtplaner ihre Arbeit auf und schufen in zwei Jahren den städtebaulichen Rahmenplan mit unter anderem modernen Dorfplätzen, die eine zugewandte, integrative Architektur ausbilden und so die Entstehung nachbarschaftlicher Gemeinschaft intensiv fördern wollen.

Die Weiterführung des Quartiers liegt heute in den Händen der Regensburger PURE Gruppe-Architekten. Aus ihrer Feder stammen in monolithischer Bauweise vier individualisierbare Haustypen mit einer Wohnfläche von 145 bis 225 Quadratmetern, die alle eine neuzeitliche Giebeldachgestaltung, stringente Modularität, bedarfsabhängige Grundrissvariabilität und ein ausgewogenes Farbkonzept eint. Die Nuancen variieren zwischen Weiß, Lichtgrau, Seidengrau, Sandbeige, Platingrau, Vulkangrau,

Schiefergrau und Dunkelgrau. Je nach Haustypus beginnen die Preise bei 399.000 Euro. Außergewöhnlich bezeichnen die Architekten die Schaffung von Mikronachbarschaften. Dafür sorgen die Garten-Carrés, die gleichermaßen Privatheit und Gemeinschaft fördern.

Auch in technischer Hinsicht wollen die Bauherren beeindrucken, beispielsweise durch eine Smart Home-fähige Beschattung sowie eine fassaden-integrierte Entwässerung. Die Aufgabe einer durchdachten ökologischen Ausrichtung übernimmt ein nachhaltiges Energiekonzept, das die autarke Versorgung der Häuser sicherstellt. Hier setzen die Ingenieure auf die Kombination einer Luft-Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage sowie einer intelligenten Netz- und Speichertechnik. Dadurch kann die Fußbodenheizung zum Heizen und zum Kühlen genutzt werden. Um den Gedanken eines klimagerechten und ökologisch

wertvollen Gebäudes fortzuführen, müssen vor allem die Baustoffe entsprechende Eigenschaften vorweisen. So verwenden die Architekten das Naturmaterial Ton, das zu einhundert Prozent recyclingfähig ist, nicht schimmelt, eine hohe Witterungsbeständigkeit und die höchste Brandklasse aufweist.

Wichtig war allen Beteiligten nicht nur der Erhalt umliegender Natur. Gleichwohl sollte das Quartier selbst über ausreichend Grünflächen verfügen. Daraus ergab sich ein durchdachtes Freiflächen- und Grünkonzept mit parkähnlichen Anlagen, bepflanzt mit etwa 3000 Bäumen sowie 30.000 Sträuchern und Stauden. „Nur selten werden so wertvolle Lagen wie das Graf Lerchenfeld Quartier zur Erschließung freigegeben. Durch die sensible Entwicklung der gräflichen Liegenschaften mit einem zukunftsweisenden Gleichgewicht aus Architektur, Nachbarschaft, Ökonomie und Ökologie wird dieser Wert für Anleger nachhaltig potenziert – und für zukünftige Bewohner generationsübergreifend und werterhaltend gestaltet“, gab Markus Dirnberger in einer Pressemitteilung bekannt.

Da das neue Areal als reines Wohngebiet gilt, müssen die zukünftigen Anwohner auf die umliegende Infrastruktur zurückgreifen. Die Bauherren werben dennoch für eine Anbindung der kurzen Wege. Es bleibt abzuwarten, ob das vorhandene Angebot dem Wachstum der Zuzügler gerecht wird. Denn im gleichen Ort entstehen weitere Wohnungen.

Ungenügend gelöst ist obendrein das bisherige Verkehrssystem. Mehr Bewohner bedeuten zwangsweise mehr Fahrzeuge, die eine entsprechende Straßensituation benötigen. Die bereits seit vielen Jahren geplante Kreisstraße sollte nun endlich von den Verwaltungsgerichten genehmigt werden.