

BAUSTELLEN IM BLICKPUNKT

Freiburger Stadtbau schafft mehr bezahlbaren Wohnraum

59 neue Wohnungen im Breisacher Hof fertiggestellt

Freiburg (ABZ). – Nach einer zweijährigen Bauzeit sind 59 öffentlich geförderte Wohnungen im Breisacher Hof im Stadtteil Mooswald fertiggestellt. Nun ziehen die ersten Mieterinnen und Mieter in den Neubau auf dem ehemaligen Kasernenareal. In dem L-förmigen Gebäude sind 4186 m² bezahlbarer Wohnraum entstanden, teilt die Freiburger Stadtbau GmbH mit. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis, die bereits ihren Betrieb aufgenommen hat. „Mit dem Breisacher Hof hat die Freiburger Stadtbau eine wichtige Innenentwick-

lungsmaßnahme abgeschlossen und neuen, dringend benötigten Wohnraum im Freiburger Stadtgebiet geschaffen“, sagt Oberbürgermeister Martin Horn. „Gleichzeitig werden eine große Freifläche wieder genutzt und das Quartier vervollständigt.“ Für die Architektur zeichnet das Büro bhk Architekten aus Saar-louis verantwortlich, das sich 2017 in einer Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros durchgesetzt hatte. Die 59 Wohnungen bieten zu fast gleichen Teilen Ein- bis Zwei- sowie Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Darüber hinaus wird es auch zwei Wohnungen mit fünf Zimmern geben. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über 210 m² Fläche. Die zum Neubau gehörende Tiefgarage mit 38 Stellplätzen ist von der Breisacher Straße aus erschlossen.

Der Kopfbau umfasst acht Stockwerke, der dem Innenhof zugewandte Baukörper fünf. Es gibt sieben Wohnungen mit einem Zimmer, 13 Zwei-, 20 Drei-, 17 Vier- und zwei Fünf-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 43 und 106 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und verfügen über eine Loggia, acht Wohnungen sind barrierefrei nach LBO. Der Gebäudekomplex wurde im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. „Unser Ziel ist es, langfristig ein lebenswertes und nachhaltiges Wohnumfeld für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu schaffen“, sagen Ralf Klausmann und Dr. Magdalena Szablewska, Geschäftsführung der FSB.

Der Breisacher Hof ist ein Areal aus ehemaligen Kasernen und Quartiersunterkünften aus der Zeit des deutschen Kaiserreichs. Die alten Bestandsgebäude gehören heute der Stadtbau-Tochter FSI. Diese sollen in den kommenden Jahren im Rahmen des Förderprogramms des Sozialen Zusammenhaltes saniert werden. Die Freiburger Stadtbau hat eigenen Angaben zufolge rund 14,2 Millionen Euro in das Projekt investiert.



Der Breisacher Hof liegt direkt an der Berliner Allee. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über eine eigene Loggia.

FOTO: MICHAEL SPIEGELHALTER/FREIBURGER STADTBAU

Auf einer Fläche von rund 41 000 Quadratmetern

Moderne Gewerbefläche für Rastatt geplant

Rastatt (ABZ). – An der Raentaler Straße in Rastatt entwickelt die Hagedorn Unternehmensgruppe in Partnerschaft mit GDD Development eine rund 41 000 m² große Fläche. Auf dem Areal einer ehemaligen Schuhfabrik an der Raentaler Straße in Rastatt sollen in naher Zukunft moderne Gewerbeflächen entstehen: Die Hagedorn Unternehmensgruppe macht das mehr als 41 000 m² große Grundstück wieder baureif und sorgt durch die Revitalisierung dieser Bestandsfläche im Sinne der Nachhaltigkeit dafür, dass neues Bauland entsteht, ohne dafür weitere Grünflächen versiegeln zu müssen. Übernommen wurde die Liegenschaft Anfang Oktober 2021 mit dem Ziel, den Ansprüchen moderner Nutzer gerecht zu werden. „Wir überführen eine mindergenutzte Gewerbefläche in eine neue Nutzung und bieten Unternehmen aus der Region künftig einen modernen Gewerbestandort in optimaler Lage“, sagt Alexander Emde, Leiter für die Projektentwicklung der Hagedorn Revital GmbH. Bei ihrem Projekt in Rastatt arbeitet die Hagedorn Gruppe mit der GDD

Development GmbH zusammen, einem familiengeführten Investor aus Erkrath. Dieser ist unter anderem Mitglied im Netzwerk der Hagedorn Tochtergesellschaft „Brownfield24.com“ sowie im Deutschen Brownfield Verband (DEBV) und treibt somit auch aktiv das Thema nachhaltige Grundstücksentwicklung voran. Bekannt ist der nordrhein-westfälische Projektentwickler mit Jan-Gerd Bach als Geschäftsführer demnach durch die Entwicklung von städtebaulich und ökologisch hochwertigen Logistik- und Gewerbeimmobilien für Firmen aus der Autohersteller- und Zulieferer-Branche.

Die Hagedorn Unternehmensgruppe und GDD Development GmbH treten als gleichberechtigte Partner auf und werden sich in ihren Kompetenzen bestmöglich ergänzen. Während die Expertise der Hagedorn Unternehmensgruppe von Rückbau und Altlastensanierung über Entsorgung und Stoffstrommanagement bis hin zur Revitalisierung und Entwicklung neuer Nutzungskonzepte reicht, wird der Erkrather Investor den Hochbau und die Vermarktung ins Auge fassen.



An der Raentaler Straße in Rastatt entwickelt die Hagedorn Unternehmensgruppe in Partnerschaft mit GDD Development eine rund 41 000 m² große Fläche. FOTO: HAGEDORN



„Wohnen am Sulzpark“: Das im oberbayerischen Beilngries gelegene Mehrfamilienobjekt mit 14 Einheiten besticht durch angenehmen Wohnkomfort und seine grüne Lage.

FOTOS: NETZMOTOR DIGITAL+PRINT/THOMAS SCHMID UND ROLAND ADAM

Seniorenrecht wohnen

Mehrfamilienhaus erhält nachhaltige Ziegelhülle

Behaglich leben in einem attraktiven innerstädtischen Umfeld – das wünschen sich viele Bürger für ihre Wohnsituation im Alter. Ein senioren- und behindertengerechtes Mehrfamilienhaus in Beilngries (Oberbayern) wird diesen Präferenzen gerecht.

Beilngries (ABZ). – Zur Wohnbehaglichkeit des nahe der Altstadt errichteten Gebäudes mit seinen 14 Eigentumswohnungen trägt neben einer gehobenen Innenausstattung auch der besondere Außenwandbaustoff bei. Mit dem „Unipor WS08 Silvacor“-Mauerziegel wurde dafür ein Ziegel-Holz-Hybrid ausgewählt, der über eine nachwachsende Nadelholzfüllung verfügt. Damit sorgt er schon in 36,5 cm Mauerwerksdicke für einen hohen baulichen Wärmeschutz. Das massive Ziegelmauerwerk wirkt zudem wie eine natürliche Klimaanlage und gleicht durch Zwischenspeicherung Temperatur- sowie Luftfeuchteschwankungen aus.

Angesichts der idyllischen Umgebung und der guten Infrastruktur zieht die Kleinstadt vermehrt Menschen an, die hier möglichst nahe der Altstadt ihren Lebensabend verbringen wollen. Ein entsprechend seniorenrechtliches Wohnbauprojekt startete die Beilngries Projektbau GmbH im Jahr 2018. Sie hat als Tochtergesellschaft der ortsansässigen Rohmann Bau Gruppe schon seit rund zwei Jahrzehnten zahlreiche Wohnbau- und Gewerbeprojekte in Beilngries und der näheren Umgebung verwirklicht.

Das vorhandene Know-how zahlte sich auch beim Bauvorhaben in der Neumarkter Straße durch eine zügige Realisierung aus. Der mit der Planung beauftragte Architekt Andreas Lukas sah in Abstimmung mit dem Bauträger auf dem Gelände einer ehemaligen Pension am Sulzpark ein zweistöckiges, L-förmiges Gebäude inklusive Penthouse-Geschoss vor. Da das Grundstück deutlich niedriger lag als die angrenzende Straße, konnte aus städtebaulicher Sicht ein übermäßig wuchtig wirkender Eindruck verhindert werden. Die um den Baukörper herum angeordneten Gärten der Erdgeschosswohnungen sollten zudem zum gewünschten naturnahen Erscheinungsbild beitragen.

Deshalb fand der Entwurf als städtebauliche Nachverdichtung trotz der mo-

dernen Architektur das Gefallen des Stadtrates, so dass nach der erteilten Baugenehmigung Anfang 2018 die Detailplanung begann. Ein zentraler Aspekt war dabei die seniorenrechtlich geeignete Gestaltung der insgesamt 14 Wohneinheiten. Neben einem Fahrstuhl und barrierefreien Zugängen zu allen Räumlichkeiten mussten bequeme und altersgerechte Wohnkonzepte für Ein- und Zwei-Personenhaushalte entwickelt werden. Für alle Einheiten wurden ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie eine hochwertige Inneneinrichtung vorgesehen.

Panorama-Dachterrassen (37 m²) die beiden Penthouse-Wohnungen dar. Für die nicht als Terrasse genutzte Außenfläche des Dachgeschosses sowie der Flachdachfläche wurde aus optischen und raumklimatischen Gründen eine extensive Begrünung eingeplant.

Mit dem gewählten „Unipor WS08 Silvacor“-Mauerziegel – hergestellt von den niederbayerischen Ziegelwerken Leipfing-Bader (Vatersdorf) – konnten bei der Gebäudehülle ökonomische und ökologische Aspekte perfekt in Einklang gebracht werden. Das verputzte Ziegelmau-

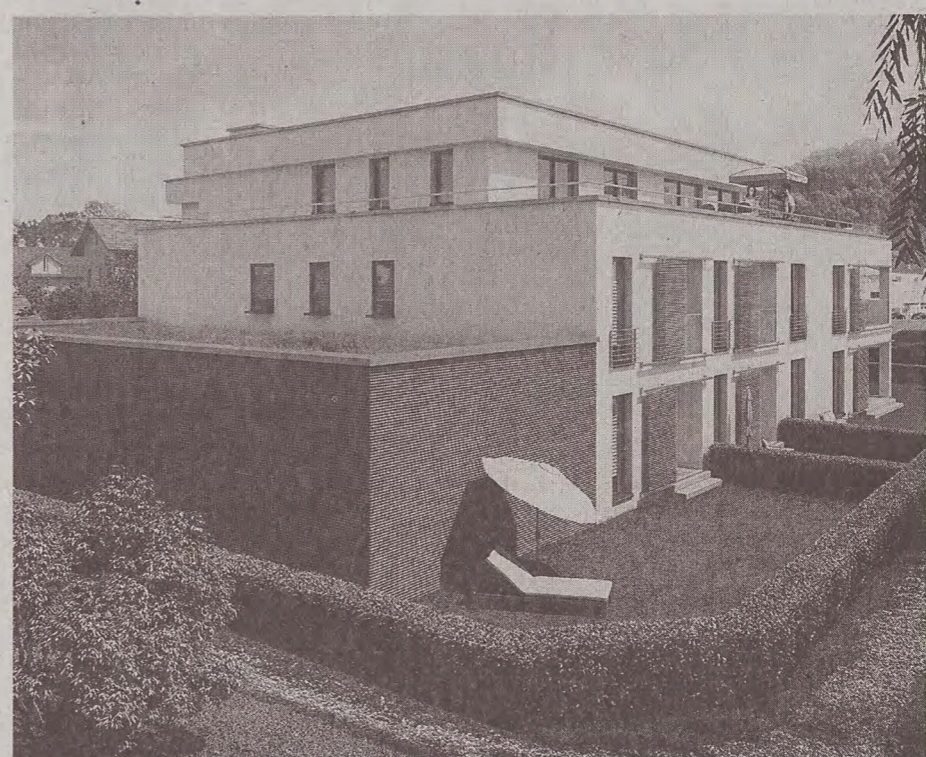
feuchtigkeit. Ist diese hingegen sehr niedrig, gleicht die Außenwand sie durch Austrocknung wieder aus.

Neben dem ausgeglichenen Raumklima wird ebenfalls die Gefahr der Bildung von Schimmelpilz verringert. Zum Wohlfühlklima trägt zudem die in allen Wohnflächen eingebaute Fußbodenheizung bei.

Ruhiges Wohnen ist bei Senioren besonders gefragt. Der ausgewählte „Unipor WS08 Silvacor“-Ziegel (Zulassung Z-17-1191, DIBt) bietet mit einem Schalldämmmaß (R_w) von 48 dB auch in dieser Hinsicht eine maßgeschneiderte Lösung. Das WS in der Produktbeschreibung steht dabei für die Kombination aus hohem Wärmeschutz (W) und hohem Schallschutz (S) – ein zentrales Merkmal dieses speziell für den Mehrgeschossbau entwickelten Mauerziegels. Auch bei den Wohnungstrennwänden vertraut der Bauträger mit dem eingesetzten Verfüll-Planziegel (Zulassung Z-17-1688, DIBt) auf ein schalldämmendes Unipor-Ziegelprodukt von Leipfing-Bader. Bei einer Wandstärke von nur 24 cm sorgt der mit Beton gefüllte Planziegel mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w von 55 dB – unter Berücksichtigung der Schallnebenwege – für ungestörtes und ruhiges Wohnen.

Zur weiteren Optimierung des Wärme- und Schallschutzes wurden bei der Einbindung der Stahlbetondecken in das Mauerwerk auch Unipor-Deckenrandelemente verwendet. Die Kombination aus Ziegelschale und hochwärmedämmenden Dämmschichten minimiert die Entstehung von Wärmebrücken. Durch die Rohmann Hoch- und Tiefbau GmbH konnte der Bauträger die Rohbauarbeiten in Eigenregie durchführen. Als weiterer Faktor eines zügigen Fortschritts der Mauerwerksarbeiten erwies sich zudem die eingespielte Zusammenarbeit mit den Ziegelwerken Leipfing-Bader.

Neben der partnerschaftlichen Unterstützung und der hohen Güte der hergestellten Mauersteine schätzt der Bauträger dabei insbesondere die permanente Weiterentwicklung der Ziegelprodukte nebst ihrer Verarbeitung. Die Vermauerung der umweltgerechten Silvacor-Ziegel in Kombination mit den von Leipfing-Bader entwickelten Maxit-Mörtelipads ist nur eines von zahlreichen Beispielen. „Wir nutzen Mörtelipads seit ihrer Markteinführung vor fünf Jahren als bauaufsichtlich zugelassene Alternative zur deckelnden Dünnbettvermörtelung mit Mörtelschlitzen. Mit diesem rationalen Verfahren sind wir mehr als zufrieden“, betont Rohbauleiter Erhard Fritz.



Rund um das Mehrfamilienhaus in Beilngries wurden Gartengrundstücke angeordnet, die zu den Erdgeschosswohnungen gehören. Sie tragen neben der landschaftlich grünen Lage zu einem naturnahen Erscheinungsbild bei.

Anstelle des Gartenanteils verfügen die Wohnungen im Obergeschoss jeweils über einen Balkon. Auch eine Tiefgarage mit insgesamt 24 Stellplätzen findet auf dem Gelände Platz, sodass den acht Zwei-Personen-Haushalten und den beiden Drei-Zimmer-Penthouse-Wohnungen jeweils zwei Stellplätze zugeordnet werden konnten.

Flexible Wohnungsgrößen von 36 bis 108 m² berücksichtigten neben der Haushaltsgröße auch die individuellen Ansprüche der Kaufinteressenten an die verfügbare Wohnfläche. Zudem ließen sich während des Innenausbau noch spezifische Ausstattungswünsche der jeweiligen Wohnungskäufer realisieren.

Ein Highlight stellte aufgrund der Größe der Wohnflächen (108 m²) und der

erwerk garantiert dank seiner nachwachsenden Holzfaserausfüllung in den Lochkammern schon mit einer Mauerwerksstärke von 36,5 cm einen geringen Wärmedurchgangskoeffizienten von nur 0,2 W/(m²K). Damit ließ sich für den geforderten KfW 55-Energieeffizienzhausstandard problemlos ein entsprechend hoher baulicher Wärmeschutz umsetzen.

Wichtig waren dem Bauträger aufgrund der angestrebten hohen Wohnbehaglichkeit auch die klimaschützenden Vorteile des speicherfähigen Ziegels. So wird die Wärme etwa durch intensive Sonneneinstrahlung im Außenmauerwerk temporär zwischengespeichert und erst während der kühleren Nachtstunden an die Innenräume abgegeben. Analog gilt dies ebenso für übermäßige Luft-