

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Altengerechte Sozialwohnungsanlage: Laubengänge mit Dekorplatten-Verkleidung

Sozialwohnungsbau kann sehr ästhetisch gestaltet sein und auch mit hochwertigen Baustoffen wirtschaftlich ausgeführt werden. Ein Beweis dafür ist die altengerechte Sozialwohnungsanlage in Seefeld-Hechendorf (Bavarn). Bauherr ist der Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg. Bauwerkskosten nach DIN 276: rd. 1,73 Millionen Euro



Bildunterschrift: Die Eingangsseite der Sozialwohnungsanlage in Seefeld-Hechendorf: In Kombination mit der bewusst erhalten gebliebenen Linde bietet der Gebäudekomplex ein freundliches, naturnahes Erscheinungsbild.

Hechendorf ist ein kleiner Ort mit über 3.000 Einwohnern am Pilsensee im Landkreis Starnberg – rund 20 Kilometer südwestlich von München. Seit der Gebietsreform im Jahr 1978 bildet er gemeinsam mit anderen Ortschaften die Großgemeinde Seefeld. Die vom Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg errichtete Wohnungsanlage befindet sich am südlichen Ortsrand. Die dreigeschossige Anlage plus Untergeschoss setzt sich aus zwei um 90 Grad gegeneinander versetzten Satteldachgebäuden zusammen. Aufgrund ihrer für die Region typischen, rechtwinkligen Anordnung ergeben sie einen nach zwei Seiten offenen Eingangshof. Die 15 Wohnungen werden durch ein verglastes Treppenhaus und durch zur Straßenseite gelegene Laubengänge erschlossen. Der ansonsten kompakte Baukörper wird durch die Trennung des Objektes in zwei Gebäude und durch gestaffelte Wandhöhen auf der Laubengang-Fassadenseite optisch ansprechend aufgelockert. Die flach geneigten Dächer sind im Vergleich zu den Fassaden bewusst unauffällig gehalten und kostensparend mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt.

Den Blickfang bilden die Laubengänge mit ihren teilweise verdeckenden Holzdekor-Fassadenplatten. Bei den Platten handelt es sich um witterungsstabile, duromere Hochdrucklaminat nach EN 438-6, die mit einer holzfarbenen Dekorschicht versehen sind. Die Dekorplatten fungieren auf der Gebäuderückseite im Erdgeschoss als Fassadenverkleidung. Im Bereich der Wohnungstüren dienen sie so einerseits als Witterungsschutz und andererseits als ein belebendes sowie Identität schaffendes Gestaltungselement.

Bautafel:
*Objektadresse: Höhenweg 2,
82229 Seefeld-Hechendorf
Bauherr: Zweckverband für den
sozialen Wohnungsbau im Land-
kreis Starnberg, Gradstraße 2a,
82319 Starnberg
Planung: Architekturbüro Brei-
ning Architekten, Ligsalzstraße
30, 80339 München
Schlüsselfertige Ausführung: M.
Haseitl Baugesellschaft mbH &
Co. Betriebs KG, Dießener Strasse
12, 86956 Schongau
Bruttogeschoßfläche: 1.375 m²
Jahresheizwärmebed.: 62 kWh/(m²a)
Bauwerkskosten (DIN 276): rd.
1,73 Millionen Euro*

Generationenübergreifend ausgelegt



Die im Durchschnitt 70 Quadratmeter großen Wohnungen wurden primär als Sozialwohnungen konzipiert. Angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland – mit einem wachsenden Anteil an Senioren – forderte der Bauherr vom beauftragten Architekturbüro Breining, bei der Planung die Anforderungen an eine altengerechte Wohnanlage zu berücksichtigen. Auch betreutes Wohnen sollte ermöglicht werden. Die Wohnanlage wurde deshalb so ausgestattet, dass sich jung und alt generationenübergreifend in ihr wohl fühlen. Barrierefreies Wohnen in allen Wohnebenen nach DIN 18025 und der Einbau eines behindertengerechten Aufzugs erlaubten eine sofortige Mischnutzung.

Bildunterschrift: Die Südseite der Wohnanlage fügt sich trotz der modernen Architektur harmonisch in die ländlich geprägte Nachbarbebauung ein.

Werterhaltendes Ziegelmauerwerk



Der Bauherr wünschte sich eine dauerhaft hochwertige Wohnanlage, die mit einem Minimum an Wartungsarbeiten auskommt. Deshalb forderte er einen zum Werterhalt beitragenden, kostengünstigen und regionaltypischen Wandbaustoff mit hoher Materialbeständigkeit. „An die Qualität und Beschaffenheit der Gebäudehülle wurden strenge Anforderungen gestellt“, erklärt Architekt Peter Breining. „Sie sollte mit einer hohen Wärmedämm- und Wärmespeicherfähigkeit ganzjährig energiesparenden Klimaschutz nach den Bestimmungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung gewährleisten – und das ohne Einsatz eines Wärmedämm-Verbundsystems.“

Altersgerechte Wohnanlage in Seefeld-Hechendorf: Holzdekor-Platten an den Laubengängen entlang der Wohnanlage verknüpfen Witterungsschutz mit einer belebenden Fassaden-Optik.

Der Planziegel (Rohdichteklasse 0,8; Festigkeitsklasse 10) wurde als „Allrounder“ speziell für die Anforderungen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus entwickelt. Neben sicherer Statik und einer niedrigen Wärmeleitfähigkeit von 0,14 W/(mK) – sowie seiner Rohdichte und zwei durchgehenden Querstegen – garantiert der Mauerziegel schon bei einer Wandstärke von 36,5 Zentimetern inklusive Putz ein nach DIN EN 20140-3 geprüftes Schalldämm-Maß $R_{w,Bau,ref.}=47$ Dezibel. Die gute Luftschalldämmung reduziert auch

die Schall-Längsleitung und damit die Schallübertragung in angrenzende Wohnungen über die flankierende Außenwand. Der Ziegelhersteller Hörl & Hartmann Ziegeltechnik GmbH (Dachau) stellte Unimaxx-Mörtelschlitten zur Verfügung, mit deren Hilfe die Ziegel in maßgeschneidertem System-Dünnbettmörtel verlegt wurden. Aufgrund der vollflächig gedeckelten Lagerfuge aus Dünnbettmörtel und Knirschverlegung im Stoßbereich entstand ein homogenes Qualitäts-Mauerwerk mit hoher zum Wärmeschutz beitragenden Luftdichtheit.

Erhöhter Schallschutz durch Verfüllziegel



Der erhöhte Schallschutz der Wohnungstrennwände nach Beiblatt 2 der DIN 4109 war dem Bauherren angesichts der Bedeutung für den Wohnkomfort besonders wichtig. Der Verfüllziegel garantiert mit einem Verfüllmörtel der Mörtelgruppe III a (Trockenrohddichte $\rho=2,1 \text{ kg/dm}^3$) laut Prüfzeugnis ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,Bau,ref.}=55$ Dezibel. Er bietet damit auch einen erhöhten Schallschutz für Trennwände von Geschosswohnungen. Die Verfüllziegel wurden entsprechend der bauaufsichtlichen Zulassung (Z-17.1-462)

und den Bestimmungen der DIN 1053 mit ihren verzahnten Stirnseiten knirsch ineinander verlegt. Bei den Lagerfugen kam der gleiche Mörtel zum Einsatz wie bei der anschließenden schichtweisen Verfüllung der Löcher und Mörteltaschen.

Vorgehängte, optisch ansprechende Stahlbalkone erhöhen den Wohnkomfort und bieten bei entsprechender Witterung einen beliebten Treffpunkt für Jung und Alt. ; Alle Fotos: UNIPOR, München

Überzeugend in Bebauung eingebunden

Ein den Baumbestand integrierendes Freiflächenkonzept ergänzt die attraktive Fassadengestaltung der im Dezember 2007 fertig gestellten Anlage. So wird die Grünfläche des Eingangshofes, der sich zur Straße öffnet, durch eine erhalten gebliebene große Linde geprägt. Trotz der modernen Architektur ergibt sich dadurch im Zusammenwirken mit den holzfarbenen Dekorplatten ein natürlich gewachsenes Erscheinungsbild. Durch die im Untergeschoss angeordneten Pkw-Einstellplätze wird viel Grundstücksfläche für eine großzügige und differenzierte Außenflächengestaltung gewonnen. Sie bietet auf der Rückseite des Gebäudes Kindern ausreichend vor Straßenverkehr geschützte Spielfläche.

Gegenüber herkömmlichem Sozialwohnungsbau stellt die Wohnanlage in Seefeld-Hechendorf sowohl optisch als auch hinsichtlich des Komforts eine deutliche Verbesserung dar. Sie fügt sich zudem harmonisch in die dörfliche Nachbarbebauung ein. Nicht nur der Bauherr ist mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Auch die Beurteilung der Bewohner fällt positiv aus: Denn das Ziegelmauerwerk gleicht die Raumfeuchte automatisch aus und trägt somit zu hoher Wohngesundheits- und Wohnbehaglichkeit bei.

Dipl.-Ing. Hans-Gerd Heye



EUTINER FESTSPIELE

11. Juni bis 29. August 2010



Festkonzert | Der Freischütz | La Traviata
Der Zauberberg | Lalla Rûkh
Gala-Abend | Pinocchio

Tickets: 04521 70 97 34 | www.eutiner-festspiele.de

Mit freundlicher
Unterstützung durch:



PROVINZIAL

Sparkassen Finanzgruppe



Kulturpartner

NDR kultur