

AUSGABE 2022

#BAUENMITPOROTON

Objekt

WEGWEISENDE ARCHITEKTUR
MIT POROTON®, REDBLOC UND POROTON®-WDF®



INHALT



01

Neubau mit Ziegeln
Neubau Rathaus
ZEITLARN

Seite 4



02

Neubau mit Ziegeln
Neubau
Wohnanlage
BAD REICHENHALL

Seite 12



03

Neubau mit Ziegeln
Neubau
Kindertagesstätte
LOICHING

Seite 22



04

Neubau mit Redbloc
Neubau
Wohnanlage
ERDING

Seite 30



05

Sanierung mit WDF
Sanierung eines
denkmalgeschützten
Stallgebäudes
MÜNCHEN

Seite 38



06

Neubau mit WDF
Neubau Polizei-
ämtergebäude
PASSAU

Seite 50



07

Sanierung mit WDF
Sanierung
Mehrfamilienhaus
ESSING

Seite 58



08

Neubau mit WDF
Neubau Verwaltung
und Wohnungen
POCKING

Seite 66

01

NEUBAU MIT POROTON®-ZIEGELN

Neubau Rathaus
ZEITLARN

OBJEKTDATEN

Bauzeit	Frühjahr 2017–10/18
Gebäudetyp	Büro- und Verwaltungsbau
Grundstücksgröße	1.400 m ²
Nutzfläche	790 m ²
Bruttorauminhalt	3.750 m ³
Bruttogrundfläche	775 m ²
Abmessungen L × B	Erdgeschoss 23,23 × 15,23 m
	Obergeschoss 25,86 × 17,73 × 23,36 × 17,91 m
Konstruktion	monolithischer Ziegel POROTON®-S9® in Stärke 42,5 cm
Wärmeschutz	U-Wert Außenwand 0,20 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Luft-Wasser-WP und Lüftungsanlage mit WRG
Energetischer Standard	Der erreichte Wert unterschreitet die Anforderungen der EnEV um 20 %
Besonderheit	Mobiler Hochwasserschutz und zentrale Treppe mit Lichtkamin
Bauherr	Gemeinde Zeitlarn
Architektur	Schretzenmayr Architekten, Regensburg
Landschaftsarchitektur	Wamsler Rohloff Wirzmüller FreiRaumArchitekten, Regensburg
Bauunternehmen	Jäger Bau GmbH, Rettenbach
Tragwerksplanung	Ingenieurbüro Alois Graf, Wenzenbach



Ein neues Herz für die Ortschaft

Wo einst ein Holzstadel stand, findet man nun das neue Rathaus der Gemeinde Zeitlarn. Ein zurückhaltendes, zweigeschossiges Gebäude, das sich ganz bewusst am Standort, der Ausrichtung und den Proportionen seines Vorgänger-Baus orientiert, ebenso wie an der Nachbarschaft im Ortskern. Pfiff hat es trotzdem: Die Architekten haben ihm einen skulpturalen Charakter gegeben mit der herausragenden Ecke des ersten, leicht verdrehten Obergeschosses als Blickfang. In der Flucht wurde es dezent verschwenkt.

Das Zentrum von Zeitlarn, im Landkreis Regensburg gelegen, ähnelt vielen anderen Orten dieser Größe: Rathaus, Wirtshaus, Kirche, Pfarrhof und Friedhof liegen friedlich nebeneinander. Es könnte immer schon so gewesen sein, aber das ist es nicht: Hier wurde einiges neu und auch ganz bewusst gestaltet, um dem Ort ein neues Zentrum zu geben. Mit dem Neubau des Rathauses ist zugleich ein neuer Platz entstanden. Die

Kirche wurde dabei ins Blickfeld gerückt. Die Topografie nutzend, hat man den Platz in Zonen eingeteilt und eine Wegführung erreicht – hin zur Kirche und zum Eingang des neuen Rathauses.

Preisgekrönt vom BDA

Für so viel gute Gestaltung gab es einen Preis: Der Bund Deutscher Architekten (BDA) hat 2021 zehn Oberpfälzer Bauwerke mit dem Oberpfälzer Regionalpreis für bemerkenswerte zeitgenössische Architektur und guten Städtebau in der Region ausgezeichnet. Das Rathaus kam in die zweithöchste Preiskategorie „Anerkennung“. Die Jury begründete, die Planer hätten „den Ort gelesen“. Das in seinem Äußeren fein detaillierte Gebäude füge sich selbstverständlich und mit feiner Raffinesse in den Kontext des Ortes ein.

Beste Lösung dank Realisierungswettbewerb

Das alte Rathaus war den Zeitlarnern zu klein geworden. Sanieren oder erweitern ließ es sich nicht, also hatte man sich für den großen Wurf entschieden. Damit der auch gelingt, schrieb man einen Realisierungswettbewerb aus, zu dem zehn verschiedene Architekturbüros eingeladen wurden. Gewonnen hat ihn das Büro Schretzenmayr aus Regensburg.

Dass man hier mit Ziegeln arbeiten will, war schnell klar – denn der Bauherr wünschte es sich so. Deswegen standen Alternativen auch nicht zur Debatte. Verarbeitet wurde der Poroton-S9 in einer Wandstärke von 42,5 Zentimetern. Weil das Rathaus in einem Hochwassergebiet steht, hat man Vorkehrungen getroffen: Der Sockel des Gebäudes wurde zum Hochwasserschutz extra höher betoniert. So sorgte man dafür, dass das Mauerwerk auch im Fall eines Hochwassers nicht eingestaut wird.

”

Für Orte wie Zeitlarn ist es wichtig, dass sie ein Zentrum haben, ein Herz. Wir wollten Zeitlarn einen solchen Ort geben. Und zugleich ein lebenswertes Arbeitsumfeld schaffen für diejenigen, die dafür sorgen, dass im Ort alles funktioniert. Denn auch das ist gut für Zeitlarn.

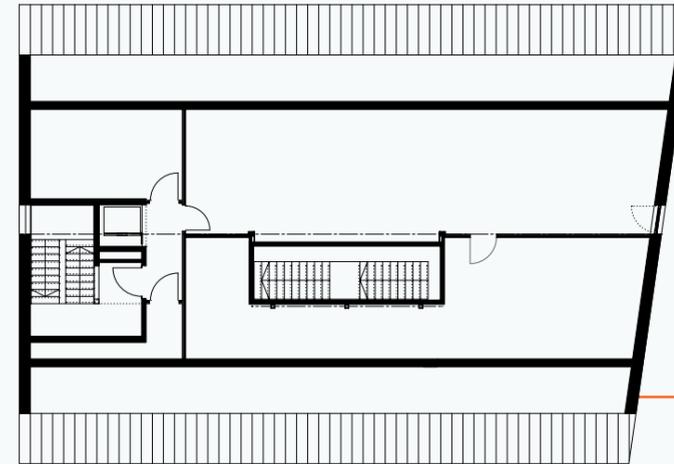
**Schretzenmayr Architekten,
Regensburg**



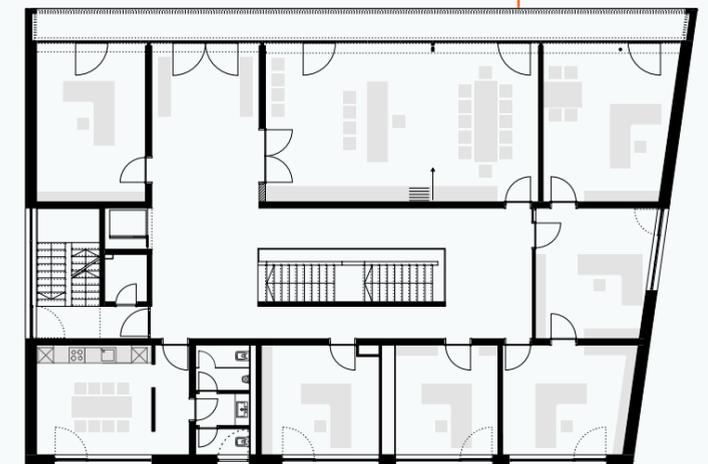
© Schretzenmayr Architekten



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

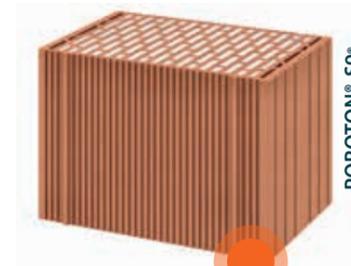


© Schretzenmayr Architekten

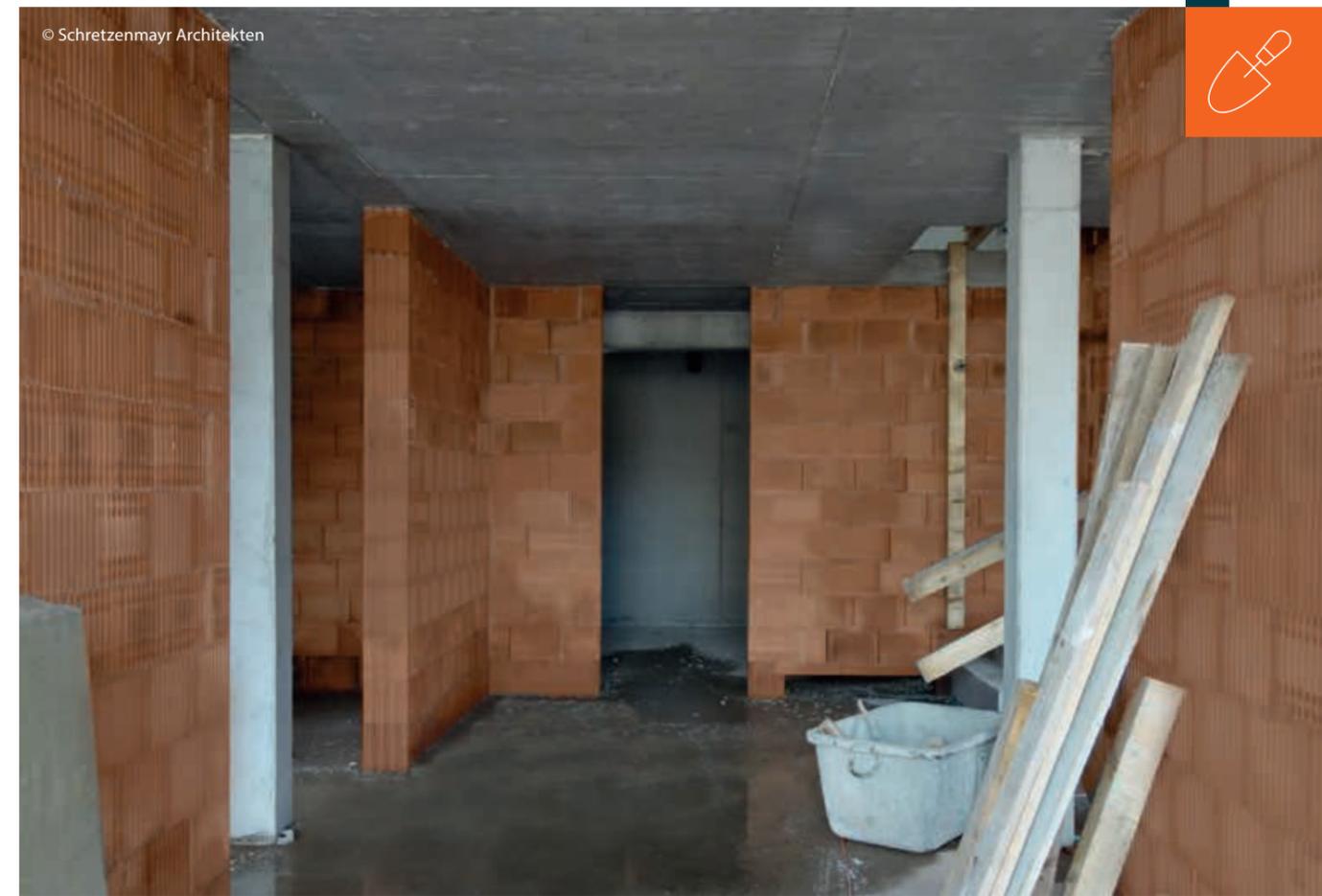


Der Baustoff Ziegel war gesetzt

Auf dem 1.400 Quadratmeter großen Grundstück sind durch den Neubau 790 Quadratmeter Nutzfläche entstanden. Die Bauphase zwischen Frühjahr 2017 und Herbst 2018 war ruhig und verlief komplett nach Plan entlang des siegreichen Wettbewerbs-Entwurfs. Allerdings gab es eine Herausforderung, die im Lauf der Zeit deutlicher wurde: Es wird immer schwieriger, Ausführende für Bauprojekte zu gewinnen. Immer weniger Firmen geben überhaupt Angebote ab. Das barrierefreie Gebäude ist energetisch sehr durchdacht. Es nutzt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und hat eine Lüftungsanlage mit Wärme-Rückgewinnung.



© Schretzenmayr Architekten



© Schretzenmayr Architekten



© Erich Spahn

Straßenansicht



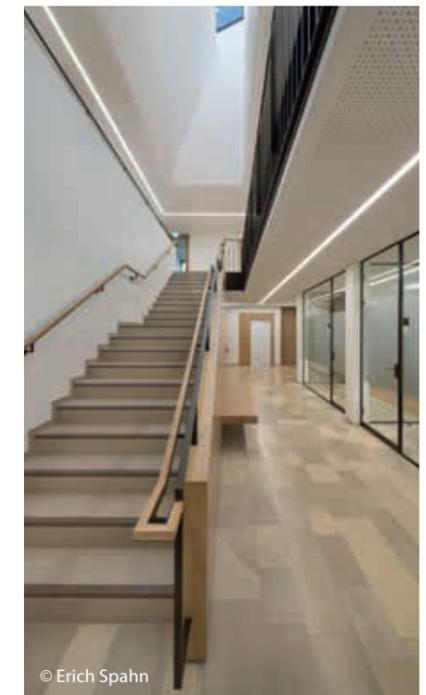
Viel Tageslicht im Haus

Das neue Rathaus bewährt sich auch im Alltag. Seitdem es im Mai 2019 feierlich eingeweiht wurde, sind dort viele Anlaufstellen für die Bürgerschaft. Alle Räume für die Bürgerbetreuung wurden im Erdgeschoss angesiedelt. Die Verwaltung nutzt die Räume im Obergeschoss. Diese wurden so angeordnet, dass die Wege kurz sind und alltägliche Abläufe gut organisiert. Das Trauzimmer kann bei Bedarf zusammengelegt werden mit einem benachbarten Besprechungsraum. Im Dachgeschoss liegt nun, neben Technikräumen, das gemeindeeigene Archiv mit Registratur. Wer im Rathaus arbeitet, hat besonders viel davon, dass die Architekten viel Tageslicht, Natur und Jahreszeiten ins Haus geholt haben mit großen, tief liegenden Fenstern. Ein Lichtkamin holt Tageslicht ins Treppenhaus und in die Wartebereiche im Inneren des Rathauses. Zum neuen Platz hin gibt es im Obergeschoss eine Altane mit Glasfront über die gesamte Länge des Gebäudes.



Das preiswürdige Detail

Die Jury fand: „Mit der Verdrehung des Obergeschosses, das giebelständig parallel zum Straßenraum liegt, reiht sich die Kubatur des Neubaus mit großer Selbstverständlichkeit in den Stadtraum ein. Die verschwenkende Flucht gibt dem sonst sehr zurückhaltend gestalteten Gebäude einen besonderen Schliff, der durch die feine Detaillierung des Äußeren unterstrichen wird.“



02

NEUBAU MIT POROTON®-ZIEGELN

Neubau Wohnanlage
BAD REICHENHALL

OBJEKTDATEN

Bauzeit	05/19–05/20
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	8
Grundstücksgröße	978 m ²
Abmessungen L × B	16 × 9,50 m
Wohnfläche	247 m ²
Nutzfläche	247 m ²
Konstruktion	monolithischer Ziegel POROTON®-S8® in Stärke 42,5 cm
Wärmeschutz	U-Wert Außenwand 0,18 W/(m ² K) Fenster 1,00 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Holz-Pelletkessel, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Energetischer Standard	KfW-Effizienzhaus- Standard 55
Bauherren	Projekte für Jugend- und Sozialarbeit e. V., Gemeinnützige GmbH des Projektvereins, München
Architektur	Michael Dufter, Schneizlreuth
Bauunternehmen	Rupert Zach GmbH, Schneizlreuth
Tragwerksplanung	Bauleitung Andreas Brettli
	Josef Roitner, Freilassing



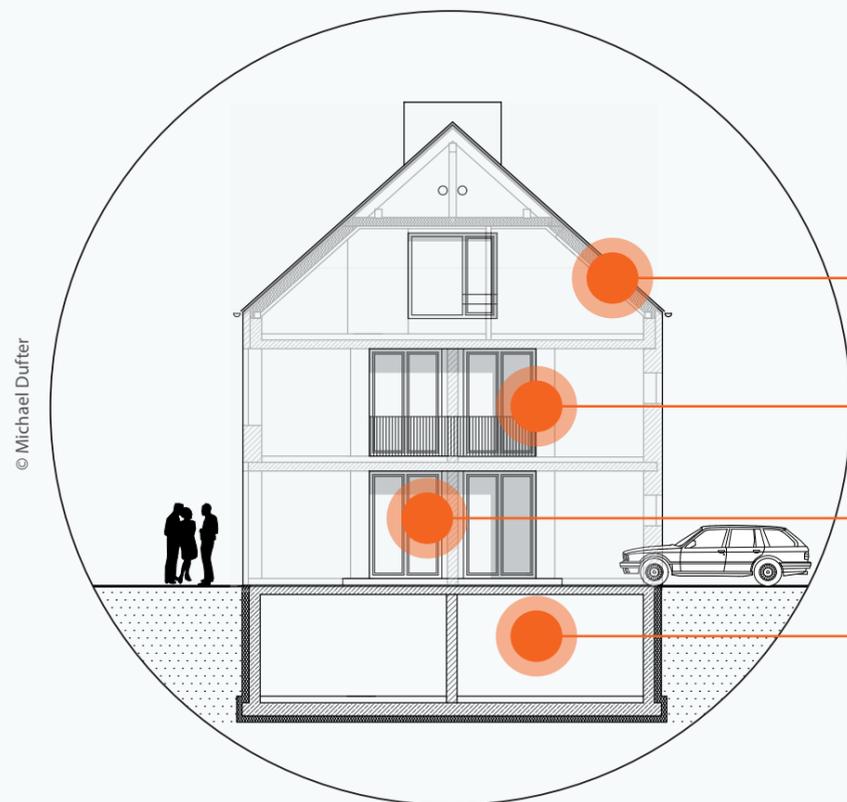
Neue Angebote für Menschen mit psychischen Krankheiten

Menschen, die eine psychische Krankheit haben, tun sich oft etwas schwerer mit Dingen des Alltags. Womit und wie schwer, ist unterschiedlich. Deswegen sind auch die Bedürfnisse ganz verschieden, wie diese Menschen wohnen wollen und welche Betreuung sie brauchen. In Bad Reichenhall hat ein zur Arbeiterwohlfahrt (AWO) gehörender Trägerverein, der Projekte für Jugend- und Sozialarbeit e. V., ein Apartment-Haus für diese Zielgruppe gebaut. In die acht Wohneinheiten sind Menschen eingezogen, die weitgehend selbstständig wohnen und leben können. Sie werden vom Team des Trägers bei einigen Alltags-Herausforderungen professionell unterstützt und ambulant betreut.

Seit viertausend Jahren wird in Bad Reichenhall Salz gewonnen. Das sieht man der Stadt im Berchtesgadener Land auch an, ihre Architektur ist vielerorts salinisch geprägt. Wer zwischen den historischen Gebäuden etwas Neues plant, muss diese Stimmung verinnerlichen. Genau das tut die Wohnanlage, die neben der Kirche St. Nikolaus neu geplant wurde. Ihre Architektur greift einiges auf, was man in der Nachbarschaft sieht: das steile Satteldach ohne Dachüberstände. Einen kompakten Baukörper, einfach gehalten und weiß verputzt. Zugleich gibt es zeitgenössische Elemente, die deutlich machen, dass hier modern gedacht wurde, um einladende neue Räume zu schaffen.

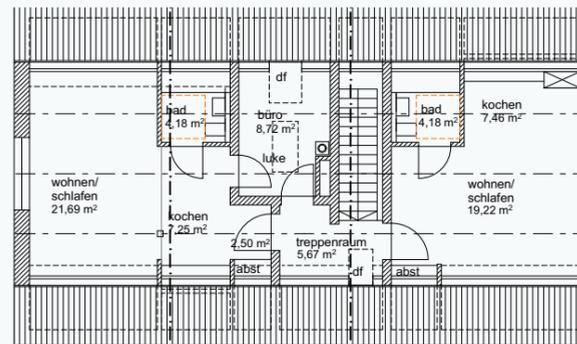


Neues in historischem Kontext

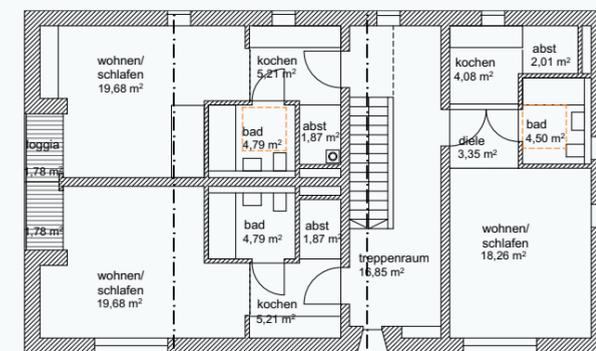


© Michael Dufter

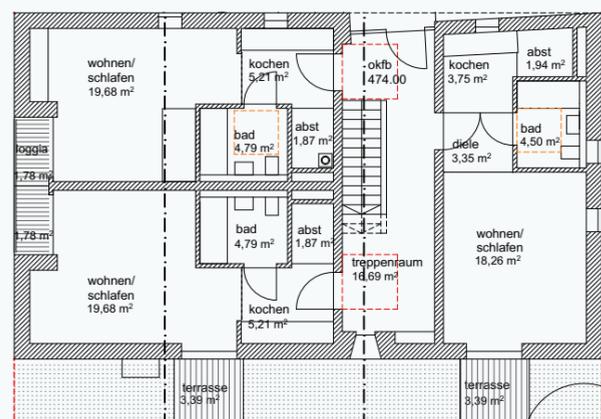
Grundriss Dachgeschoss



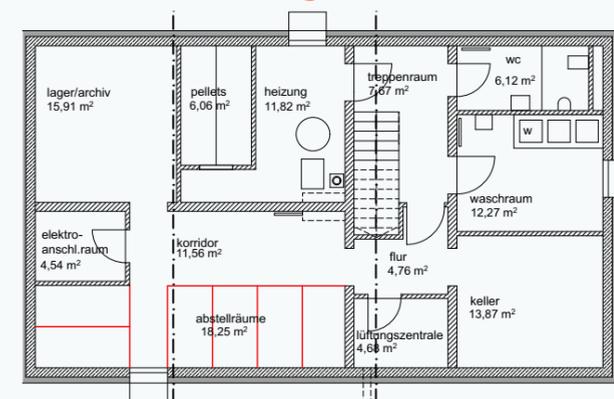
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



© Michael Dufter



Der Standort der neuen Wohnanlage ist am Rand der Altstadt, direkt vor der historischen Stadtmauer. Nur wenige Schritte sind es bis zum Fluss Saalach und den historischen Triftanlagen. Dort haben einst die Reichenhaller das Holz aus dem Fluss geflößt, das Triftmeister und Triftknechte flussaufwärts in Waldgebieten geschlagen hatten und nach Reichenhall trifteten ließen. Die knapp einen Meter langen Fichten-Stücke wurden als Brennholz in der alten Saline dringend gebraucht. Nur wenige Meter weiter ist der alte Kirchberger Bahnhof. Heute sorgt er für gute Verkehrsanbindung, in der Bauzeit auch für Komplikationen: Weil der Bahnhof in den letzten Wochen des Zweiten Weltkriegs von den Alliierten bombardiert worden war, könnten im Boden Blindgänger liegen. Deswegen musste während des Ausbaus ein Experte vom Kampfmittel-Räumdienst dabei sein.

Wir waren uns mit dem Bauherrn einig, dass hier die perlitgefüllten Ziegel von Schlagmann am besten sind: Sie bieten den hier nötigen guten Schallschutz. Sie sind sehr langlebig. Und sie sind absolut nachhaltig: Als rein mineralischer Baustoff kann man sie, wenn das eines Tages nötig werden sollte, problemlos entsorgen.

**Michael Dufter,
Schneizleuth**



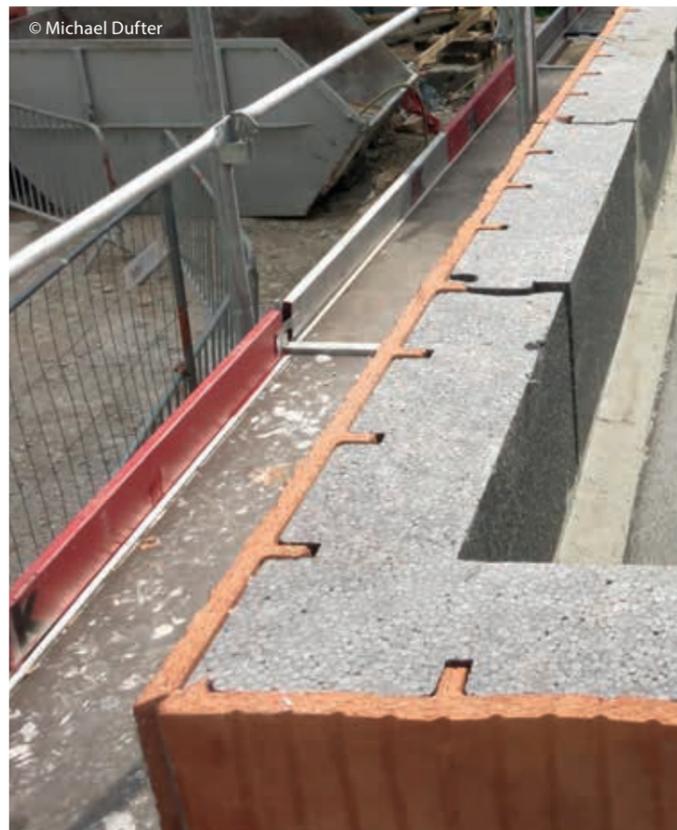
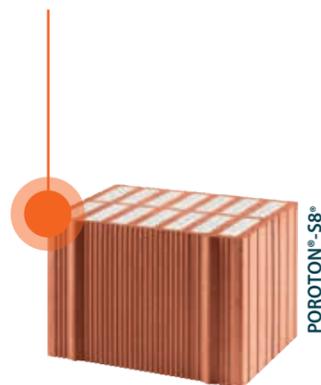


© Michael Dufter

Der Neubau in der Anton-Winkler-Straße hat 247 Quadratmeter Wohnfläche, die Apartments sind jeweils etwa 35 Quadratmeter groß. Gebaut wurde ein Jahr lang, von Mai 2019 bis Mai 2020. Architekt Michael Dufter und Bauleiter Andreas Brettl setzten ein Konzept mit deutlich ökologischen Akzenten um: Wärme wird ausschließlich aus regenerativen Energieträgern gewonnen, dank Pellet-Heizung. Für eine spätere Einbindung von Solarenergie wurde alles vorbereitet: Es gibt einen bivalenten Warmwasserpufferspeicher, der es auch möglich machen wird, einen solaren Heizkreis einzubinden. Hierfür gibt es bereits Leitungen vom Keller bis zum Dach.

Optimal für Kreislaufwirtschaft

Ökologische Überlegungen lagen auch der Auswahl der Baustoffe zugrunde. Man entschied sich für den perlitgefüllten Schlagmann S8 in der Wandstärke von 42,5 Zentimetern. Denn er bringt neben seinen hervorragenden Dämm-Eigenschaften auch guten Schallschutz mit. Den braucht es an diesem Standort: Der Neubau liegt zwischen einer vielbefahrenen Straße und einer Bahnstrecke.



© Michael Dufter



© Michael Dufter

Einfach, unprätentiös und langlebig

Die massive Ziegelwand erfordert keine zusätzliche Dämmung. Ortsansässige Handwerker haben, wie für die Gegend üblich, einen so genannten „Waschputz“ aufgetragen. Seine strukturierte Oberfläche zeigt deutlich die besondere Arbeitsweise. Sooft es ging, hat man bei diesem Gebäude auf Kunststoffe und Produkte der organischen Synthesechemie verzichtet. Wo Dämmung nötig war, wurden Holzweichfaserplatten verbaut. **Die Fenster sind aus unbehandeltem Lärchenholz – ein Material, das lange hält und dabei sehr wartungsarm ist.**

Diese simplen, traditionsreichen Materialien bestimmen nun das Erscheinungsbild des Hauses: Es ist einfach, unprätentiös, unspektakulär und will auch so sein – zumal es, dank seiner ökologischen und langlebigen Materialien, lange Zeit gut dastehen kann und wird.

Bauherr und Architekt hatten stets auch die Produktion und Entsorgung ihrer Baustoffe im Blick: Viele der Materialien haben in der Herstellung wenig Energie gebraucht. Und sie können später, wenn sie doch entsorgt werden sollten, problemlos in einem neuen Stoffkreislauf wiederverwendet werden.



© Michael Dufter



© Michael Dufter



© Michael Dufter

St. Nikolaus als Nachbar

Langlebige Bauwerke gibt es im Viertel einige: Ums Jahr 1190 wurde die romanische Basilika St. Nikolaus fertig – dem Patron der Schiffer und Flößer geweiht. Nach einem folgenschweren Stadtbrand 1515 hat man sie saniert und verändert. So entstand ein Bauwerk, das die Architektur mehrerer Jahrhunderte vereint. Es muss von heutigen Architekten mitgedacht werden, wenn in Sichtweite Neues entsteht.



DIE ERSTEN KLIMANEUTRALEN ZIEGEL

2019 von Schlagmann eingeführt und TÜV-zertifiziert.

POROTON®-WDF®
Stärke 8, 12 und 18 cm

POROTON®-T6,5®

POROTON®-T7®

POROTON®-S9®

POROTON®-S8®

Können Ziegel noch besser werden? Ja – wenn man sich Gedanken darüber macht, wie sie entstehen. Genau das haben wir bei Schlagmann getan.

Denn Ziegel, ganz klar, brauchen in der Herstellung viel Energie. Das kann man auch nur bedingt ändern. Wir haben uns reingekniert und herausgefunden, was möglich ist. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: unsere klimaneutralen Ziegel. Damit waren wir 2019 die Ersten auf dem Markt. Und haben das Angebot seither Schritt für Schritt ausgebaut.

Das passt einfach zu uns. Als führender Mauerziegelanbieter in Süddeutschland und als Marktführer mit 440 Mitarbeitern wollen wir vorangehen, wann immer es um Umwelt- und Artenschutz geht. So haben wir das auch in unserer „Schlagmann-Klimaschutzstrategie 2020“ festgehalten.

Das Herzstück, sooft wir neue, ehrgeizige Ziele verfolgen: unser „Forschungszentrum Ziegel“, eine einzigartige Einrichtung. Dort haben wir viele Möglichkeiten, Forschung und Produktion zu verzahnen. Wir arbeiten mit Experten aus vielen Fachbereichen. Und so gelingt es uns immer wieder, in Zeilarn den Ziegel entscheidend voranzubringen.

Das Konzept unserer klimaneutralen Ziegel baut auf drei Säulen:

1. *Energie sparen, Emissionen vermeiden*
2. *Strom aus erneuerbaren Energien zur Ziegel-Produktion einsetzen*
3. *Kompensation durch konkrete Klimaschutzprojekte*

Bis wir wirklich klimaneutral waren, haben wir viel Zeit investiert und auch einige Millionen Euro. Das ist es uns wert: Wir wollen als Pionier der Branche diesen Weg verfolgen und diesen aktiven Beitrag leisten.

Mehr Infos zu den klimaneutralen Ziegeln und zu unseren anderen Aktivitäten für Artenschutz, Regionalität und Biodiversität gibt's unter:

www.schlagmann.de/klimaneutralziegel



03

NEUBAU MIT POROTON®-ZIEGELN

Neubau Kindertagesstätte
LOICHING

OBJEKTDATEN

Bauzeit	Bauabschnitt I 05/19–10/20 Bauabschnitt II 05/21–08/22
Gebäudetyp	Kommunalbau
Einheiten	Bauabschnitt I 3 Krippengruppen, 1 gemischte Gruppe Bauabschnitt II 4 Kindergartengruppen
Grundstücksgröße	8.100 m ²
Nutzfläche	1.163 m ²
Funktions- und Verkehrsfläche	366 m ²
Grundfläche	1.757 m ²
Abmessungen L x B	ca. 52 x 26 m pro BA
Konstruktion	monolithischer Ziegel POROTON®-S9® in Stärke 42,5 cm
Wärmeschutz	U-Wert Außenwand 0,20 W/(m ² K) Fenster 0,85 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Mehrere kleinere zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
Energetischer Standard	KfW-Effizienzhaus- Standard 40 EE
Bauherr	Gemeine Loiching, Loiching
Architektur	hoffmann.roidner architekten PartGmbH, Pfarrkirchen
Bauunternehmen	Hasreiter GmbH, Eichendorf
Tragwerksplanung	Ingenieurbüro Schermer GmbH, Putzbrunn



Sichtbare Baumstämme draußen und drinnen

„KiBiZL“ wird es genannt, das neue Kinder-Bildungs-Zentrum Loiching. Seit 2019 wird der eingeschossige Bau schrittweise realisiert. Ein Bauabschnitt ist auf dem gut 8.000 Quadratmeter großen, zuvor unbebauten Grundstück bereits fertig. Der zweite wurde kürzlich fertiggestellt. Die hochwertigen Neubauten haben den Standard KfW 40. Ein weiterer Bauabschnitt ist geplant, dieser soll den Baukörper teilweise zweigeschossig werden lassen.

Man findet das KiBiZL in direkter Nachbarschaft zur örtlichen Grundschule, am westlichen Ende des Schulhofs. Über sechs Millionen Euro hat die niederbayerische Kommune hier bislang investiert. Am Ende sollen sich zwei gleichwertige Flügel vom gemeinsamen Eingangsbereich aus wie Finger ins Gelände spreizen. Im dritten Bauabschnitt wird schließlich der vordere Bereich der beiden Flügel mit einem langgestreckten, kubischen Baukörper überbaut und erstreckt sich in Richtung Grundschule. Zwischen den Fingern: viel

Garten und Spielmöglichkeiten, sogar eine Bobbycar-Rennstrecke. Außerdem gibt es geschützte Innenhöfe mit Hochbeeten, in denen die Kinder selbst etwas pflanzen und hegen können.

Im ersten Bauabschnitt hat man die Kinderkrippe realisiert mit vier Gruppenräumen und einem gemeinsamen Spielflur, außerdem liegen dort Räume und Büros fürs Team. Der zweite Abschnitt hat das neue Domizil für vier Kindergarten-Gruppen gebracht, ebenfalls einen Spielflur sowie die gemeinsame Mensa, die auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Bei Bedarf öffnet man einfach die Trennwand zum benachbarten Mehrzweckraum. Mit der geplanten dritten Erweiterungsstufe entstehen dann weitere Räume für vier Hortgruppen der Grundschule.

Finger im Gelände

Loiching brauchte diesen Neubau dringend: Der frühere Kindergarten samt der Kleinkindgruppe „Käfer“ war seit Jahren aus allen Nähten geplatzt. So sehr, dass man die Kleinsten zeitweise auslagern musste ins Obergeschoss des Feuerwehr-Gerätehauses. Das wird sich in Loiching so bald nicht wiederholen: Der Neubau wurde mit genügend Raum und Perspektiven geplant.

Sichtbare Baumstämme prägen das Gebäude architektonisch. Entrindete Stämme fungieren als Säulen fürs Vordach, ins Auge springen holzverschaltete Nischen. Wer eintritt, erlebt sofort: Auch innen wurde mit viel Bezug zur Natur gearbeitet, immer wieder auch mit Baumstämmen. Es gibt große Offenheit, aber auch geschützte Räume – auch rechte Winkel sucht man hier vergeblich. Die Räume und Spielfläche sind hell. Immer wieder öffnen sich naturnahe Außenraumbereiche und stimmungsvolle überdachte Terrassenzonen hinaus auf die Innenhöfe. Oben drauf: begrünte Dächer.

”

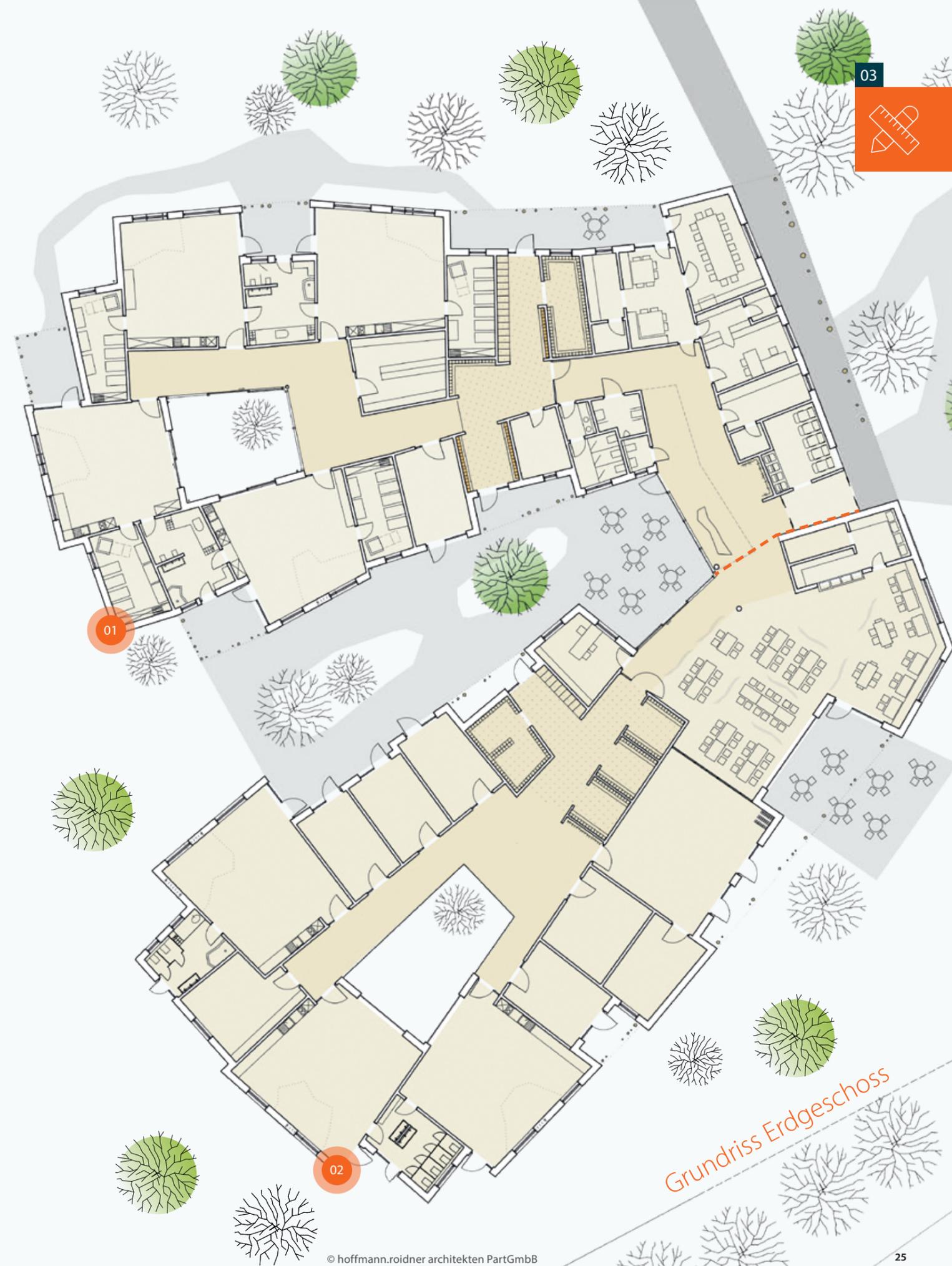
Kinder sind frei von Zwängen. Sie können Räume noch unvoreingenommen wahrnehmen und erfahren so eine völlig neue und andere Herangehensweise an ein Raumgefühl.

hoffmann.roidner architekten,
Pfarrkirchen



01 Bauabschnitt I

02 Bauabschnitt II



Klimafreundlich mit Ziegeln und Fernwärme

Die Bauabschnitte eins und zwei haben zusammen 1.757 Quadratmeter Grundfläche, 1.163 Quadratmeter Nutzfläche plus 366 Quadratmeter Funktions- und Verkehrsflächen. Gespielt und gelacht wird im Schutz massiver Ziegelmauern: 42,5 Zentimeter dick ist der S9 von Schlagmann, den die Gemeinde als Bauherrin für die Außenhaut aussuchte. Für klimafreundliche Wärme im KiBiZL sorgt ein Fernwärmeanschluss an die gemeindeeigene Hackschnitzelheizung. Mehrere kleinere Lüftungsanlagen sorgen für Wärmerückgewinnung.

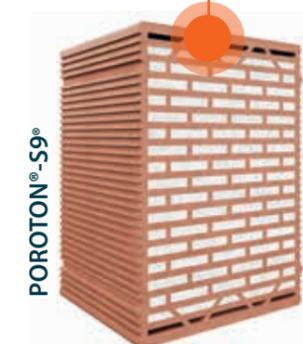


Alles dicht beieinander

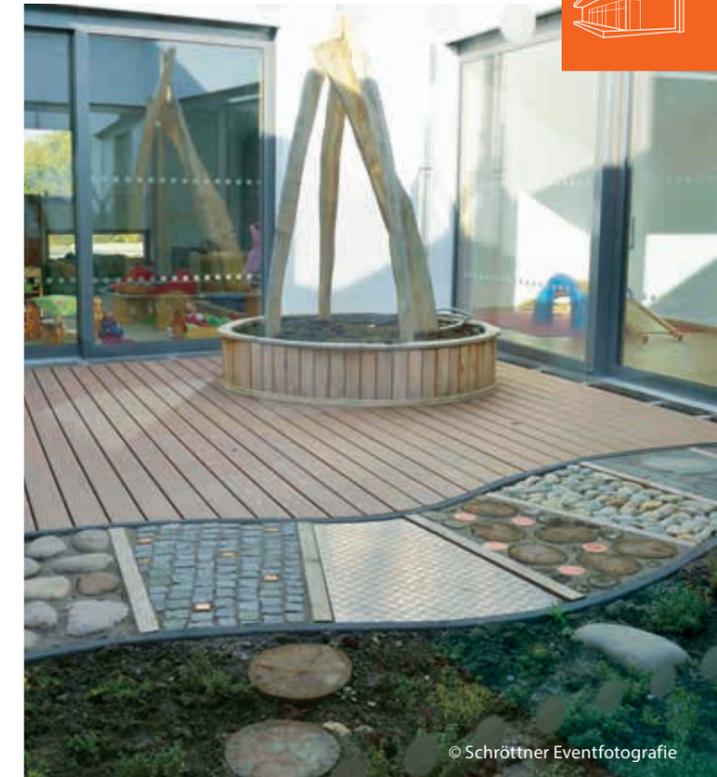
Das KiBiZL wurde direkt neben der Grundschule gebaut – das wird vielen Kindern den Wechsel erleichtern.



03



Viel Lebensraum für Kinder



Baumstämme als Gestaltungselement

Holz und echte Baumstämme prägen das KiBiZL. Man sieht ent-rindete Stämme im Bereich des Vordachs, Holz-Elemente in den Außenanlagen und auch drinnen immer wieder Blickfänge aus Naturmaterialien.

Sonnenschutz und Verdunklungsrollos für die Schlafräume sind Standard. Bei Fenstern und Türen hat man dreifach verglaste Holz-Alu-Elemente verarbeitet. Ziegelwände mit Kalkputzen garantieren gutes Raumklima. Wo es nass und dreckig wird, liegen Fliesen. In der saubereren Barfußzone und überall, wo gespielt wird, hat man geöltes Eichenparkett verlegt. Alle Räume sind barrierefrei, denn das KiBiZL ist eine Inklusionseinrichtung und kann auch von Kindern mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen besucht werden.

Die Kommune hat sich auch um die direkten Nachbarn des Neubaus gekümmert – die Grundschüler: Die hatten für das Projekt einen Teil ihres Pausenhofs hergeben müssen und bekamen dafür erst mal eine große Baustelle. Der Pausenhof wurde nun ebenfalls umgebaut und aufgewertet.



04

NEUBAU MIT REDBLOC

Neubau Wohnanlage
ERDING

OBJEKTDATEN

Bauzeit	2019–2021
Gebäudetyp	3 Reihenhäuser
Wohneinheiten	3 × 5 Wohneinheiten
Grundstücksgröße	2.600 m ²
Abmessungen L × B	30 × 11,9 m
Wohnfläche	124,9 m ² je Reihenhäuser
Konstruktion	Redbloc-Ziegelfertigteil POROTON®-T7® in Stärke 36,5 cm
Wärmeschutz	U-Wert Außenwand 0,18 W/(m ² K) Fenster 0,84 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Gasbrennwerttechnik mit solarunterstützter Brauchwassererwärmung gem. Energiekonzept, automatischer Vorlauftemperaturregelung mit Sicherheitseinrichtungen nach Vorschrift, sowie Speicher für zentrale Warmwasserbereitung
Energetischer Standard	KfW-Effizienzhaus- Standard 100
Architektur	Dinkel Persch Architekten GmbH, München
Bauunternehmen	A + G Wagenbauer Bauunternehmung GmbH, Erding
Tragwerksplanung	Biersack • Brunner Ingenieure Partnerschaft mbB, Erding



Schnelles Bauen im südlichen Thermengarten

Der günstige Neubau von 15 Reihenhäusern wurde von der Stadt Erding in die Wege geleitet. Die Auswahlkriterien standen vorab fest: Die Kommune wollte hier an ihrem westlichen Rand ganz gezielt Menschen eine Chance bieten, deren Vermögen nicht reicht, um sich auf dem freien Markt zu den Bedingungen des Münchner Ballungsgebiets ein eigenes Haus zu finanzieren. Die Häuser in Erding wurden etwa ein Drittel unterm üblichen Marktpreis angeboten, beispielsweise für rund 400.000 Euro bei etwa 130 Quadratmetern Wohnraum, wahlweise auch als Erbpacht-Modell. Als die Ausschreibung im Frühjahr 2018 startete, meldeten sich binnen weniger Tage hunderte Interessenten. Die Süddeutsche Zeitung berichtete darüber.

Vorteile für Ansässige

Vorab hatte die Stadt ein Punktesystem entwickelt. Baulandbegünstigen-Modell hieß das Verfahren offiziell. Es wurde erdacht, nachdem das früher übliche Einheimischen-Modell nicht mehr zulässig war. Auch das neue System verschaffte denjenigen Bewerbern Vorteile, die bereits in Erding wohnen oder arbeiten. Mit einbezogen wurde auch, ob die Bewerber Kinder haben, zuhause schwer behinderte Familienmitglieder betreuen oder sich in einem Ehrenamt engagieren. Je mehr Kinder, je länger in Erding, je weniger Ersparnis, desto mehr Punkte hat die Stadt vergeben.

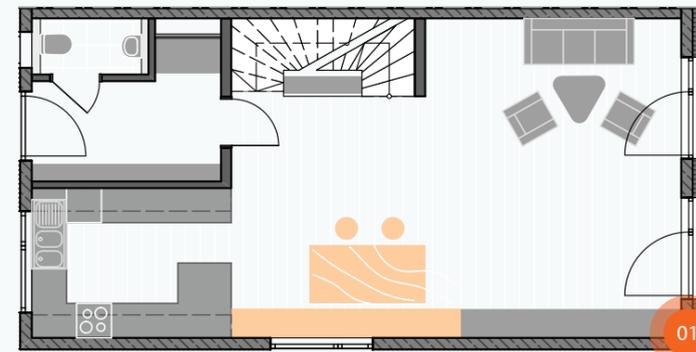
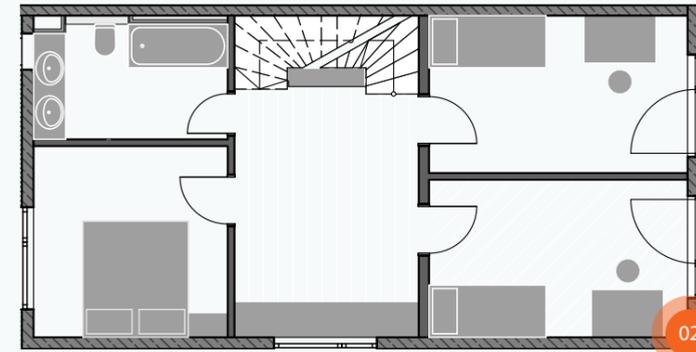
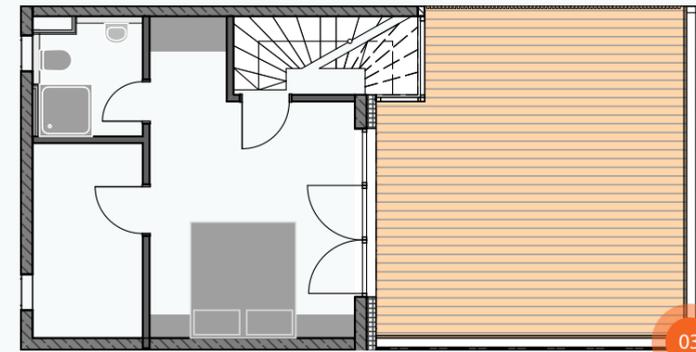
Ein abwechslungsreiches Quartier

Angesiedelt sind die drei Zeilen mit je fünf Häusern im Neubaugebiet „Südlicher Thermengarten“. In der direkten Nachbarschaft gibt es Doppelhaushälften und viele Mehrfamilienhäuser, insgesamt etwa 200 Wohneinheiten. Neue Bauabschnitte im Thermengarten bringen mehr architektonische Abwechslung. Die Stadt hat auch sozial für Durchmischung gesorgt: Einige Grundstücke wurden meistbietend versteigert an wohlhabende Bauherren. Ganz in der Nähe hat die Baugesellschaft des Landkreises sieben Blocks mit Sozialwohnungen errichtet. Ein Café und einen Einkaufsmarkt sieht der Bebauungsplan vor. Schulen, Ärzte und die komplette städtische Infrastruktur sind gut erreichbar, die Erdinger Therme ganz in der Nähe und der Anschluss nach München gut.



Uns war es wichtig, in einem Ort wie Erding günstigen Wohnraum zu schaffen. Hier sollen Menschen für viele Jahre eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität haben.

**Dinkel Persch Architekten GmbH,
München**



© Dinkel Persch



Reihenhäuser für Familien

Zwischen 130 und 190 Quadratmeter sind die Reihenhäuser groß – und, in verschiedenen Varianten, familienfreundlich geschnitten.



© Dinkel Persch



© Dinkel Persch



Massiv aus Ziegeln

Die 15 Reihenhäuser mit Flachdach an der Edeltraud-Huber-Straße haben Wohnflächen von knapp 125 Quadratmetern. Geplant hat sie das Münchener Büro Dinkel Persch Architekten. Gebaut wurden sie besonders schnell aus den innovativen Ziegel-Fertigteilen Redbloc. Diese kann man aus vielen verschiedenen Schlagmann-Ziegeln vorfertigen lassen – hier entschied man sich für den T7 in der Wandstärke 36,5 Zentimeter.

© Schlagmann Poroton



© Schlagmann Poroton

Punktet als Redbloc-Ziegelfertigteil



Das innovative Redbloc-Ziegelfertigteil für den Bau wurde aus dem POROTON®-T7® in der Wandstärke 36,5 Zentimeter vorgefertigt. Mit diesem Verfahren können individuelle Ziegelrohbauten innerhalb kürzester Zeit in hoher Qualität vollautomatisiert produziert werden.

POROTON®-T7®





Schnell und effizient gebaut dank Redbloc



Im Erdinger Thermengarten konnte Redbloc in vielerlei Hinsicht punkten: Mit diesen vorgefertigten Ziegelwänden kann man einen Rohbau deutlich schneller erstellen und braucht deutlich weniger Personal auf der Baustelle. Am Ende hat man trotzdem alle Vorteile eines hochwertigen monolithischen Ziegel-Gebäudes. Im Thermengarten wurde Beton nur dort verwendet, wo es nicht anders ging: im Bereich des Kellers sowie dort, wo es die Statik erforderte, beispielsweise an den Brüstungen der Dachterrassen.

Durchdachte Energiegewinnung

Das Energiekonzept der Planer fußt auf Gasbrennwerttechnik mit solarunterstützter Brauchwassererwärmung. Die Häuser haben Fußbodenheizung. Sie sind voll unterkellert, haben eine Terrasse, und zu jedem Gebäude gehört ein Stellplatz im Carport.



05

SANIERUNG MIT WDF

Sanierung eines denkmalgeschützten Stallgebäudes
MÜNCHEN

OBJEKTDATEN

Bauzeit	10/20–11/22 (voraussichtlich)
Gebäudetyp	denkmalgeschützter Bauernhof
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	2
Grundstücksgröße	6.855 m ²
Abmessungen L × B	47 × 14 m
Nutzfläche	Vorher: 910 m ² Nachher: 1.400 m ²
Gedämmte Fläche	ca. 210 m ²
Konstruktion Altbestand	Vollziegel ca. 30–50 cm (ungedämmt)
Konstruktion	Innendämmung POROTON®-WDF® in Stärke 12 und 18 cm
Wärmeschutz	U-Wert nachher Außenwand 0,28 W/(m ² K) Fenster 0,84 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Gasbrennwertheizung
Architektur	Architekturbüro Vogt, München
Bauunternehmen	Franz Weinelt Bauunternehmung GmbH, München



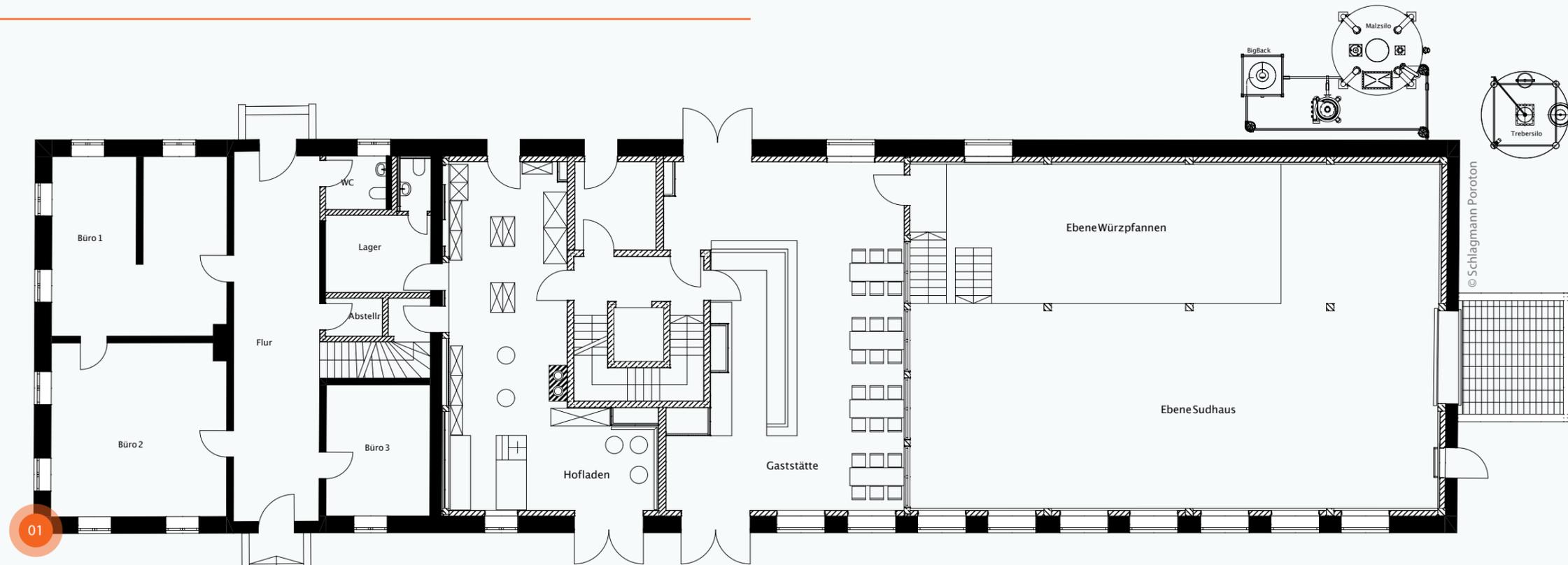
Brauerei und Hofladen im alten Kuhstall

Über 250 Jahre ist er schon alt, der Spitzweghof, und damit eines der ältesten Bauwerke in Kleinhadern. Seit über hundert Jahren sieht der historische Dreiseithof nun so aus wie heute. Klar, dass der Denkmalschutz ein solches Ensemble erhalten will. Schön, wenn es trotzdem gelingt, dort neues Leben in die alten Mauern einziehen zu lassen. Die Erbin des Areals hat 2019 die ersten Schritte in diese Richtung unternommen, seither Planung und Genehmigungen vorangebracht. Damit es auf dem alten Gelände bald deutlich lebendiger zugeht: Entstehen sollen Wohnungen, ein Hofladen, und vor allem soll eine Brauerei einziehen, samt Brauanlagen und einer Gaststube.

Es wird die neue Brauerei der „Haderner Bräu“. Diese kleine Brauerei, 2016 gegründet als erste Bio-Brauerei in München, ist ein Familienunternehmen, das wachsen will. Das Inhaber-Paar hat schon bislang im selben Viertel gebraut. In derselben Straße, nur wenige Häuser weiter, wurden seit 2016 die Haderner Biere gemälzt und gemischt. Doch die alten Räume waren irgendwann zu klein. Die Leute mögen das Bier, die Biermengen sollen vervierfacht werden – und dafür brauchte man eine neue Immobilie. Gesucht, gefunden mit dem Stallgebäude des Spitzweghofs. Was manche Bierfreunde und Chronisten hieran besonders freut: Anno 1770 wurde just hier, auf dem Spitzweghof ein gewisser Joseph Pschorr geboren, der spätere Brauerei-Gründer.



Bier brauen, wo einst Kühe wiederkäuten



01

01 Brauereigebäude (EG – Gebäude Nord)

02 Wohngebäude (EG – Gebäude Süd)

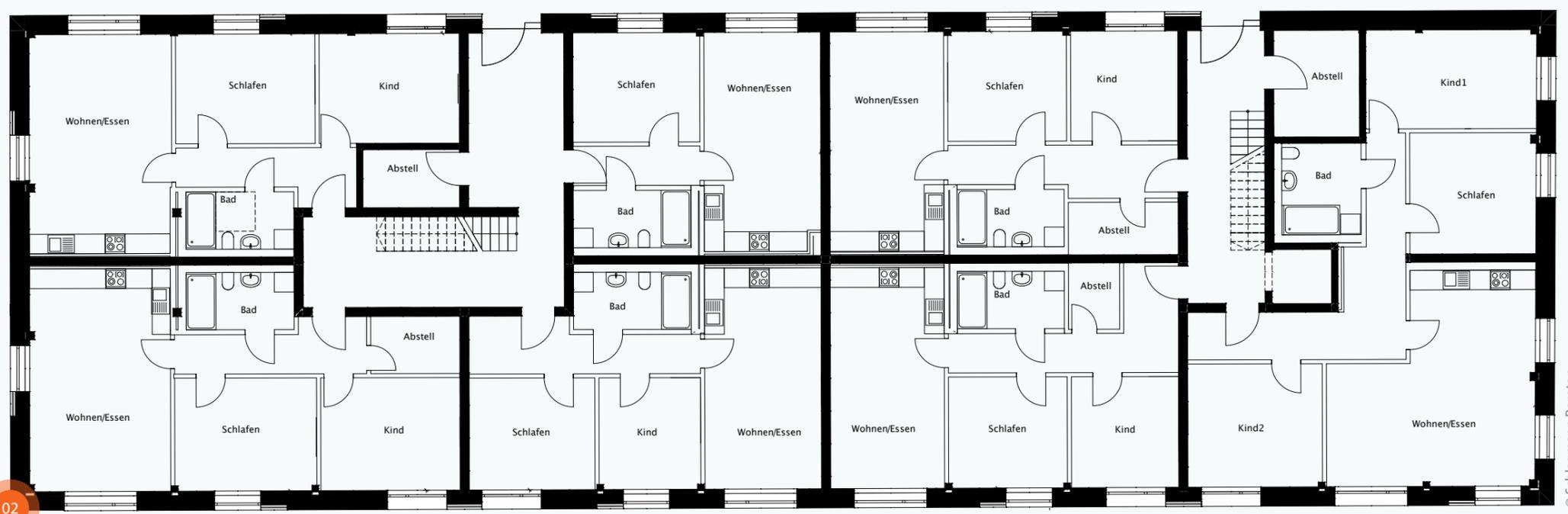


Die alten Mauern des unter Denkmalschutz stehenden Spitzweghofs mit diesem hochwertigen natürlichen Dämmziegel zu ertüchtigen war eine logische Schlussfolgerung im Sinne der Nachhaltigkeit und Wertschätzung des historischen Bestands.

**Sophia Roßnagl, Architektin,
Architekturbüro Vogt,
München**

Im alten Stall werden der Hofladen und die neue Bio-Brauerei samt Gaststube eingerichtet. Unterm Dach entstehen zusätzlich vier Wohnungen. Die Kühe sind schon vor etwa 40 Jahren ausgezogen und mit ihnen auch das Heu, das im oberen Geschoss des alten Baus in Kleinhadern lagerte. Seither hat man den einstigen Stall als Lager für Dies und Das genutzt. Bis die Eigentümer entschieden, das Areal aus seinem Dornröschenschlaf zu holen.

Seither geht es Schritt für Schritt voran mit dem vom Denkmalschutz behüteten Gemäuer. Die Außenmauern wurden erhalten und mit Spritzbeton unterfangen. Weil die Brauerei mehr Platz braucht, wurde eine Etage zusätzlich errichtet. Aus 910 Quadratmetern Nutzfläche werden 1.400.

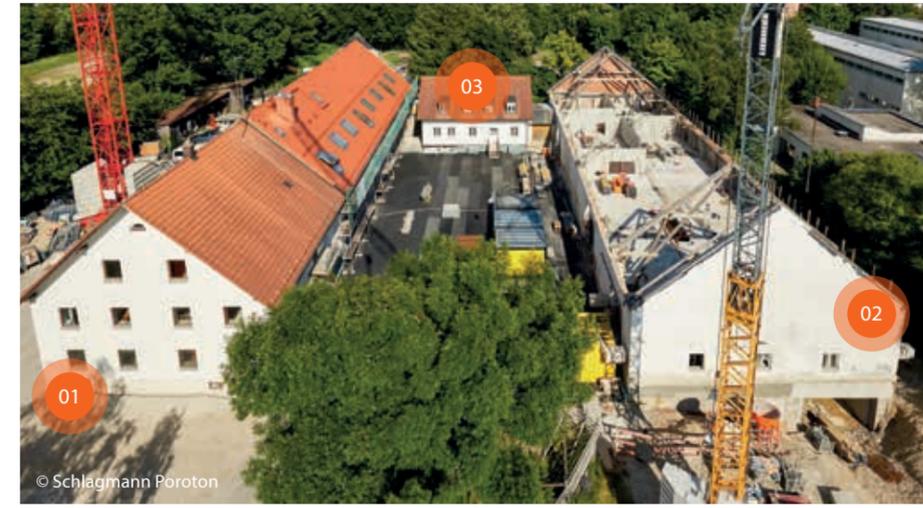


02

© Schlagmann Poroton



Ein Dreiseithof mitten in Hadern



- 01 Brauerei/Hofladen/
Büro/Wohnen
- 02 Wohnen
- 03 Wohnhaus

Neues Leben im alten Hof

Gleich zwei Flügel des historischen Hofes werden bald mit neuem Leben gefüllt: Links das Gebäude, in dem Brauerei und Hofladen angesiedelt werden. Das rechte Gebäude wird zum Wohnhaus ausgebaut.

Ein gutes Team: alte und neue Ziegel

Man hat den alten Bau komplett entkernt, der Dachstuhl wurde neu gebaut. Mit der Kernsaniierung kam auch die Dämmung. Um das alte Ziegelmauerwerk, das bereits 30 bis 50 Zentimeter dick war, von außen zu erhalten, dämmten die Bauherren von innen mit der perlitgefüllten Wärmedämmfassade, die in zwei verschiedenen Stärken verbaut wurde, 12 und 18 Zentimeter dick.

Es sind Baustoffe, die keine weiten Wege hatten bis nach Kleinhadern. Traditionell und auch modern. Das passt perfekt zu dem, was künftig an diesem Ort gebraut und ausgeschenkt wird: Die Zutaten für die Haderner Biere sind auch allesamt regional und ökologisch. Neben Münchner Klassikern wie dem Hellen braut man in Hadern trendiges Craft-Bier.



Das Denkmal erhalten

So gefällt die Dämmung auch dem Denkmalschutz: Von innen wurde die perlitgefüllte Wärmedämmfassade von Schlagmann verbaut, optimal fürs Raumklima.



© Schlagmann Poroton

^ **Mehrere Generationen Baumaterial**

Die historischen Ziegelwände wurden liebevoll erhalten. Sie harmonieren gut mit der modernen Ziegeldämmung, mit der die Mauern von innen gedoppelt wurden.



© Schlagmann Poroton



© Schlagmann Poroton



© Schlagmann Poroton

Neues Zuhause fürs Bio-Bier



© Schlagmann Poroton



© Haderner Bräu

Die Haderner Bräu will wachsen und bietet derzeit Genussrechte an – auch, um die Baukosten zu finanzieren. Wer dem Unternehmen für sieben, neun oder zehn Jahre Geld zur Verfügung stellt, kann sich die Rendite auch in Naturalien auszahlen lassen. Genügend Platz im Keller oder Kühlschrank vorausgesetzt.



© Haderner Bräu

Wer mag, kann sich von der Bier-Leidenschaft von Thomas Girg anstecken lassen: Der Inhaber und Braumeister lädt regelmäßig zu Braukursen ein. Auch Führungen kann man bei Familie Girg buchen und die Biere verkosten. Sobald die Brauerei in die neuen Räume gezogen ist, werden die Gäste dabei den Reiz des alten Stallgebäudes erleben.



© Schlagmann Poroton

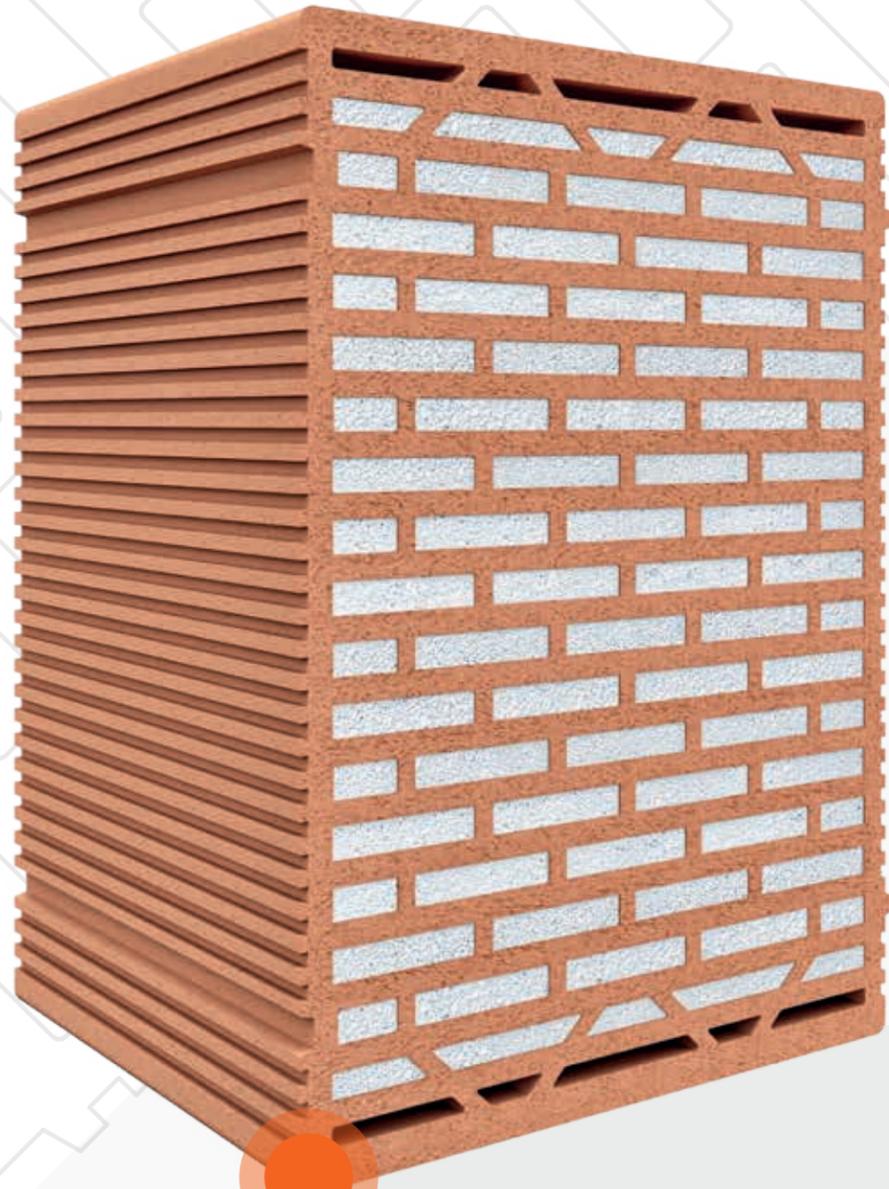
Regionale Zutaten

Thomas Girg setzt beim Bier auf Zutaten, die keine weiten Wege haben. Dazu passen auch die niederbayerischen Ziegel gut.



© Haderner Bräu

MEHR DRUCKFESTIGKEIT, MEHR ETAGEN



<
Fast **50 %**
mehr Tragfähigkeit
als sein Vorgänger

Hart im Nehmen DER POROTON®-S9®



Spannende Filme und Informationen über den POROTON®-S9®-Objektziegel finden Sie im Internet unter: www.schlagmann.de/poroton-s-neun
Oder scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Mobiltelefon.

Schlagmann ist eine gute Adresse für Ziegel. Wir produzieren jährlich 36 Millionen davon. Und wir denken viel über unsere Ziegel nach, Tag für Tag.

Besonders viel haben wir über Ziegel mit hoher Traglast nachgedacht. Denn der Trend im mehrgeschossigen Wohnungsbau geht zum Ziegel. Aus gutem Grund: Der ist wohngesund. Aber die Anforderungen sind hoch. Da braucht es einen Ziegel, der mehr kann als andere.

Und so haben wir den neuen POROTON®-S9® entwickelt. Noch nie war einer unserer Außenwandziegel so stark: Er bringt 50 Prozent mehr Druckfestigkeit als sein Vorgänger, sie liegt bei $f_k = 5,3 \text{ MN pro Quadratmeter}$.

Kurz gesagt: Der S9® setzt neue Maßstäbe für die Tragfähigkeit.

Für Wohnanlagen mit monolithischer Außenwand bis zu neun Etagen. Brandschutz, Wärmedämmung und Schallschutz inklusive. Darum ist der S9® die optimale Lösung für den Objektbau.

Unsere Info-Mail – der Newsletter mit Praxisbezug

Die Info-Mails von Schlagmann liefern relevante Informationen für Bau-Experten. Wir wählen die Themen kritisch aus, um Ihnen echte Neuigkeiten mit Praxisbezug zu bieten.

Gehen Sie auf www.schlagmann.de/infomail oder scannen Sie den QR-Code und melden Sie sich einfach mit dem Online-Formular an.



06

NEUBAU MIT WDF

Neubau Polizeiämtergebäude
PASSAU

OBJEKTDATEN

Bauzeit	11/16–05/2022
Gebäudetyp	Bau für die öffentliche Sicherheit
Grundstücksgröße	13.120 m ²
Abmessungen L x B	232 x 63,5 m
Hauptnutzfläche	7.213 m ²
Gedämmte Fläche	~3.600 m ²
Konstruktion	Außendämmung POROTON®-WDF® in Stärke 18 cm
Wärmeschutz	U-Wert Außenwand 0,2 W/(m ² K) Fenster 1,0 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Blockheizkraftwerk, Raum- lufttechnik, Trinkwasser- erwärmung, Gasversorgung, ca. 280 kW Raumheizung, Brennwertkessel ca. 450 kW und 400 kW
Energetischer Standard	EnEV 2009
Bauherr	Bayerisches Staats- ministerium des Inneren, für Sport und Integration, vertreten durch das Staatliche Bauamt Passau
Architektur	wulf architekten, Stuttgart – Berlin – Basel
Bauunternehmen	F. Wimmer Baugeschäft und Zimmerei GmbH, Passau
Tragwerksplanung	Bollinger und Grohmann GmbH, Frankfurt und München



Fünf Polizeidienststellen unter einem Dach

So viel Polizei an einem Ort: In Passau ist ein Gebäude entstanden, unter dessen Dach die Polizei gleich fünf verschiedene Dienststellen zusammengeführt hat. Polizeiinspektion, Grenzpolizeiinspektion und Kriminalpolizeiinspektion, dazu die Zentralen Einsatzdienste und die Technischen Einsatzdienste. In der Bauphase kam noch ein weiteres Team dazu: Das neu geschaffene Kommissariat Cybercrime wurde zusätzlich mit eingepplant.

Die Polizei hat an diesem Standort Arbeitsplätze für rund 430 Beschäftigte geschaffen. Das Dienstgebäude misst etwa 106 auf 48 Meter. Drinnen sind Büros und Besprechungsräume untergebracht, Trainingsräume, eine Schießanlage und eine Werkstatt. Tiefgarage, Parkdecks und Kantine befinden sich in einem zusätzlichen Gebäude.

Die Bruttogrundfläche liegt bei etwa 26.000 Quadratmeter – sie ist etwa so groß wie vier Fußballfelder.

Der Neubau liegt an der Karlsbader Straße, westlich der malerischen Passauer Altstadt. Ein Teil des Areals war schon bisher von der Polizei genutzt worden. Dieser Altbau wurde abgerissen, um den notwendigen Platz für den Neubau zu schaffen.

Eine Rekord-Baustelle

Auf rund 79 Millionen Euro hat der Freistaat seine Investitionen für das Projekt beziffert. Es war die größte Baustelle der bayerischen Polizei.

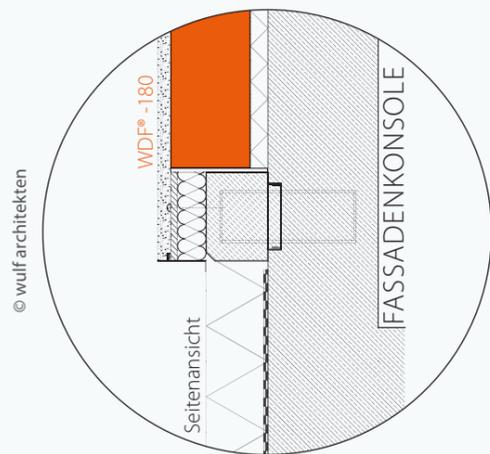
Ein Gebäude, das offen und zugänglich wirkt



Damit ein solches Großprojekt als bestmögliche Lösung gebaut wird, gab es 2010 einen vom Staatlichen Bauamt Passau ausgeschriebenen EU-weiten Architekturwettbewerb. Den entschied das Team von wulf architekten in Stuttgart mit den weiteren Standorten in Berlin und Basel für sich. Der Gestaltung liegt eine Idee zugrunde: Der Bau soll der Öffentlichkeit zugewandt sein. Er soll nicht abschreckend wirken, er soll keine Festung sein, die sich abriegelt gegen die Menschen und die Stadt – und das, obwohl an einem solchen Standort natürlich viele Sicherheiten nötig sind.

Linien sorgen für Spannung

Die gesamte Anlage ist als Hofhaus um zwei Innenhöfe herum entworfen. Sie zeigt sich als ein geschlossener Baukörper, der sich zusammensetzt aus zwei gestaffelten Kuben mit durchaus unterschiedlicher Nutzung. Das Gros der Räume liegt in der eigentlichen Dienststelle. Daneben sind die Parkdecks und unterm selben Dach auch die Tiefgaragen und der Kantinenbereich angeordnet. Das Gelände ist von einem deutlichen Gefälle geprägt. Die Höhenstaffelung und horizontale Fassadengliederung gehen einen optisch spannungsvollen Dialog mit dem Geländegefälle ein.

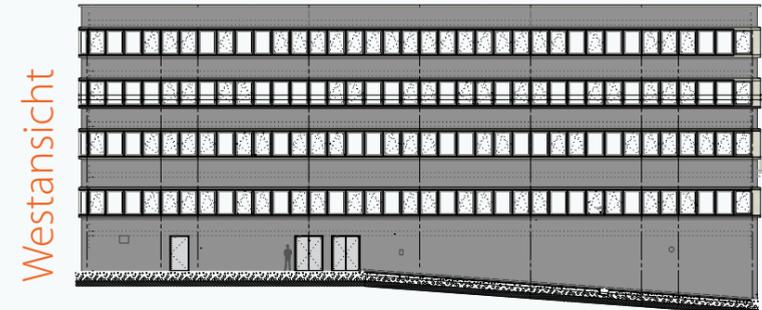


© wulf architekten

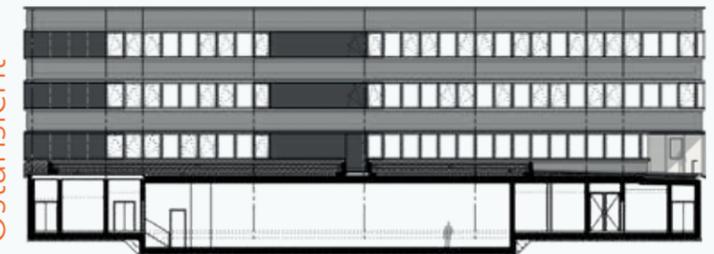


Die Idee war es, das Polizeigebäude so zu gestalten, dass es möglichst der Öffentlichkeit zugewandt ist. Es soll den Menschen Sicherheit vermitteln, jedoch keinesfalls abschreckend wirken wie eine Festung.

Prof. Tobias Wulf,
wulf architekten,
Stuttgart – Berlin – Basel



Westansicht



Ostansicht

Nordansicht



< Der Baukörper setzt sich aus zwei gestaffelten Kuben zusammen.

Südansicht



> Sonderfall Polizei: Bei diesem Projekt werden keine Grundrisse veröffentlicht.

© wulf architekten

Betonfassaden mit Ziegeldämmung

Gebaut wurde von 2016 bis 2022. Zum Einsatz kam auch die Wärmedämmfassade von Schlagmann. Damit wurden die Betonfassaden gedämmt. Rund 3.600 Quadratmeter WDF in der Wandstärke 18 Zentimeter wurden als Außendämmung entlang der Betonstrukturen des Neubaus verbaut. Zwischen dem Wärmedämmstein und der Tragstruktur aus Beton wurde eine Kerndämmung von 3–5 cm ergänzt. Auch die Gebäudetechnik leistet einen Beitrag zum Energiekonzept: Heizung, Kühlung und Sonnenschutz sind vernetzt und intelligent gesteuert. So kann man in dem landeseigenen Gebäude den Energiebedarf niedrig halten. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Insgesamt 150 Tonnen CO₂ werden deswegen jedes Jahr eingespart, verglichen mit konventioneller Bauweise.



© Schlagmann Poroton

© Schlagmann Poroton



© Schlagmann Poroton



© Schlagmann Poroton



^ Die malerische Passauer Altstadt ist nicht weit entfernt. Sie liegt östlich des in zwei Bauabschnitte aufgeteilten Neubaus.



07

SANIERUNG MIT WDF

Sanierung Mehrfamilienhaus
ESSING

OBJEKTDATEN

Bauzeit	01/18–Frühjahr 2019
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	18
Grundstücksgröße	ca. 7.500 m ²
Abmessungen L × B	28,5 × 19 m
Wohnfläche	ca. 1.000 m ²
Gedämmte Fläche	ca. 1.200 m ²
Konstruktion	Außendämmung POROTON®-WDF® in Stärke 18 cm
Wärmeschutz	U-Wert nachher Außenwand 0,24 W/(m ² K) Fenster 0,9 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Wärmepumpe mit Wasser aus Turbinenzuleitung (1/4 Strom wird über Turbine erzeugt)
Energetischer Standard	KfW-Effizienzhaus- Standard 70
Bauherr	Bauproma GmbH & Co KG, Riedenburg
Architektur	Markus Hackner Bauplanungen, Neumarkt
Bauunternehmen	Goppold Bau GmbH, Riedenburg
Tragwerksplanung	Schneider Bauingenieure GmbH, Riedenburg



Es war einmal ... eine Gaststätte an der Quelle

Ein idyllisches Fleckchen ist der Blautopf in Essing. Der kleine See, der im Sonnenlicht magisch blau leuchtet, ist eine Karstquelle. Nebenan liegt ein Altbau: Dort traf man sich lange Jahre im Gasthof „Essinger Hof“. Eine kleine Kapelle steht dort auch. Die Leute in der Gegend nennen die ganze Anlage schlicht Weihermühle.

Tatsächlich gehört auch eine alte Wasserkraftanlage zum Gebäudebestand, entstanden am historischen Standort einer Mühle. Seit 1907 hat sie zur Stromversorgung für den Markt Essing beigetragen. Nach einer großen Sanierung sind in den alten Gebäuden neue Wohnungen entstanden mit zeitgemäßem Energie-Konzept – in das auch das instandgesetzte Wasserkraftwerk wieder integriert wurde.

Das Ensemble war in die Jahre gekommen, als sich 2017 motivierte Sanierer fanden. Hinter der eigens neu gegründeten Baugesellschaft

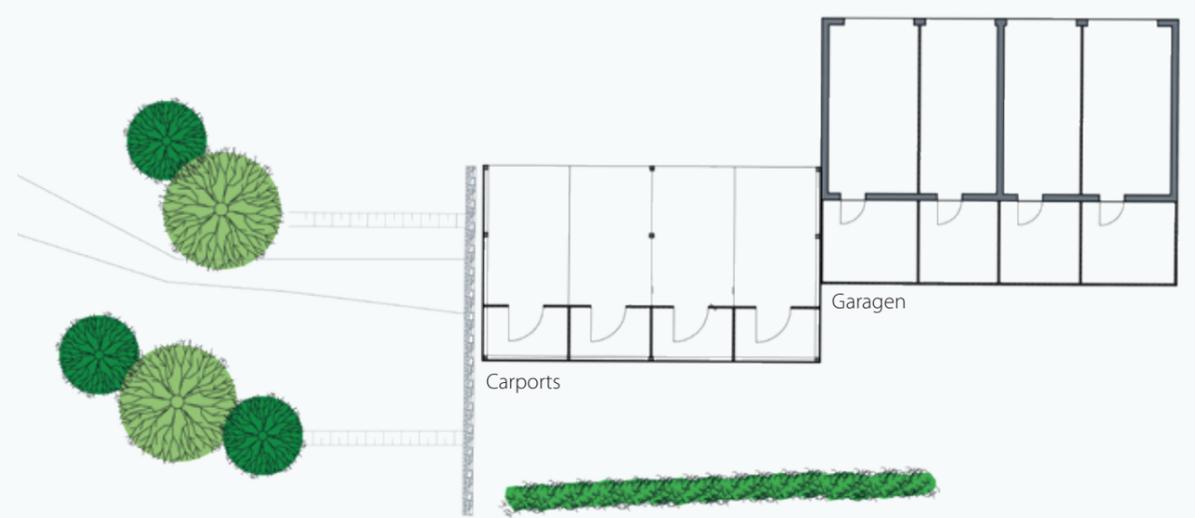
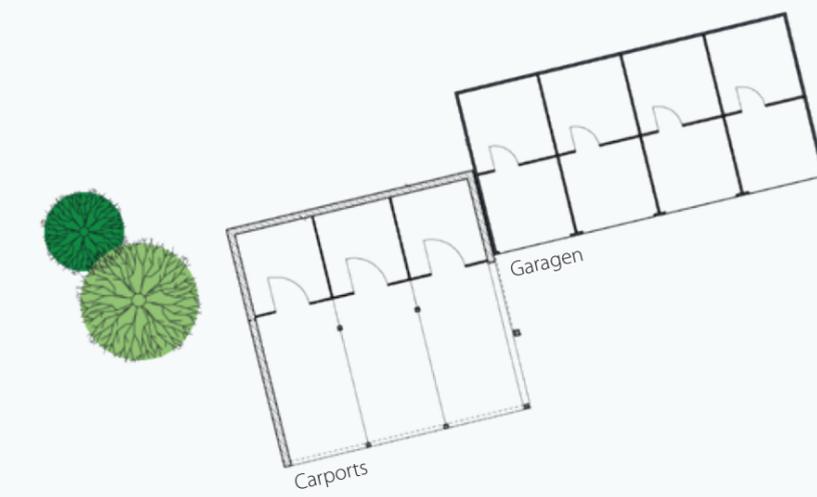
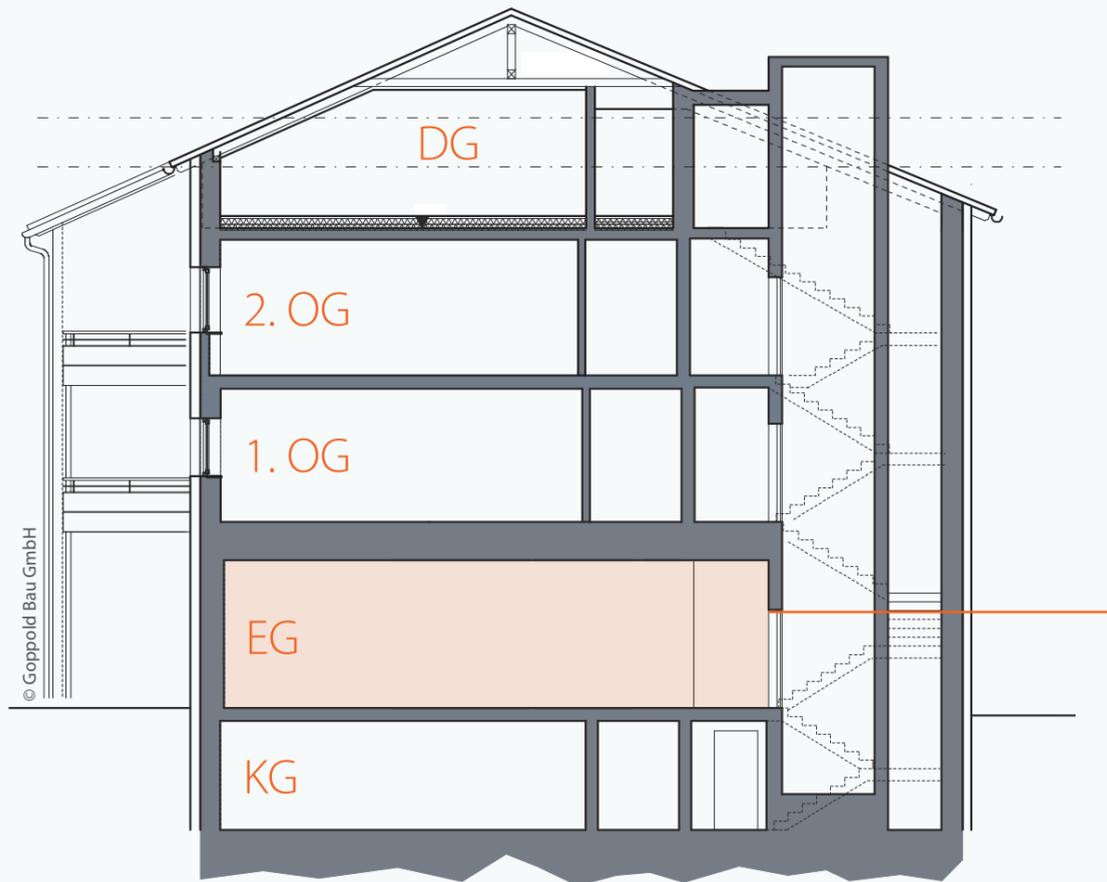
Bauproma steckt ein Zusammenschluss örtlicher Handwerksbetriebe, die zuvor schon lose zusammengearbeitet hatten. Das Projekt Weihermühle brachte das Team enger zusammen: endlich ein Objekt, an dem alle gemeinsam ihre Stärken zeigen konnten, direkt vor Ort.

Binnen einer Woche leiteten die Handwerker die Gründung der GmbH in die Wege und unterbreiteten das Kaufangebot. Sie erwarben das über 7.000 Quadratmeter große Grundstück mitsamt Blautopf, auch die alte Wasserkraftanlage plus das einstige Wirtshaus samt 23 Fremdenzimmern und Anbau. In den folgenden Jahren sanierten sie das einstige Gasthaus, das teils aus dem späten 19. Jahrhundert, teils aus den 1970er-Jahren stammte, ein Nichtwohngebäude mit Hackschnitzelheizung. Sie schufen in seinen entkernten Außenmauern modernen Wohnraum.

Vom Altbau zum modernen Standard

18 Wohneinheiten sind im Altbau der Gaststätte entstanden, ein bis drei Zimmer, zwischen 34 und 97 Quadratmetern groß, insgesamt etwa 1.000 Quadratmeter Wohnfläche. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung, einen Balkon oder im Erdgeschoss eine Terrasse. Sie sind barrierearm erschlossen, der Aufzug reicht bis ins Dachgeschoss. Saniert wurde hier ab Januar 2018, im Frühjahr 2019 konnten die Wohnungen bezogen werden. Weitere Wohnungen sind anschließend nebenan in einem Neubau entstanden.

Bauproma ist es gelungen, bei der Sanierung des Altbaus den KfW-Effizienzhausstandard 70 zu erreichen. Dafür musste vieles passen. Die alten Wände hat man von außen mit der perlitgefüllten Wärmedämmfassade gedämmt – verbaut in der massivsten Form mit 18 Zentimetern Wandstärke. Auch Fenster, Dach und Lüftungsanlage wurden genau abgestimmt. Wärmebrücken wurden minimiert, man sorgte für optimale Luftdichtheit. Dachstuhl und Keller hat man aus der thermischen Hülle ausgeklammert.



”

Das Thema Wasserkraft entpuppte sich in der Bauphase als sehr interessant und lehrreich. Wir haben die Wasserkraft in unser Energiekonzept einbezogen – und dafür am Ende sogar den Klimaschutzpreis des Landkreises Kehlheim bekommen.

**Günther Goppold,
Riedenburg**



Geschaffen wurden Wohnungen mit ganz unterschiedlichem Zuschnitt, ein bis drei Zimmer groß, kompakt oder auch großzügig, mit Grundflächen zwischen 34 und 97 Quadratmetern.



Eine zusätzliche Ziegelhaut



© Goppold Bau GmbH

Die Wasserkraft-Anlage wurde beibehalten und von Anfang an stets mitgedacht. Im Einsatz ist nach wie vor die Turbine aus dem 1950er-Jahren. Aber sie verursacht stetig Schwingungen und Schall – also hat man sie aus dem Gebäude gelöst und nach außen verlagert. Der Generator hat ein eigenes kleines Häuschen bekommen mit Glasfronten, durch die man der frisch gestrichenen Turbine nun beim Arbeiten zuschauen kann.



© Goppold Bau GmbH



© Goppold Bau GmbH



Selbstgemachte Energie

Möglichst viel Strom aus der Turbine selbst nutzen: Das war das erklärte Ziel beim Energiekonzept für die Wohngebäude. Drum fließt der Strom jetzt auch in eine Wärmepumpe – genauer gesagt eine Sole-Wärmepumpe mit Erdkollektor im Keller des Wohnhauses. Die historische Turbine befindet sich im kleinen Gebäude in der Mitte des Bildes.



© Goppold Bau GmbH



© Schlagmann Poroton

Moderne Wohnungen mit moderner Heizung



Mit der Sanierung hat man auch den Wirkungsgrad der Turbine verbessert: Statt bislang maximal 13 Kilowatt, die praktisch auch kaum mehr erreicht wurden, liefert die Anlage nun 21. Eine Generalüberholung sowie verbesserte Regelungs- und Steuerungstechnik machen es möglich. Mit der alten Handsteuerung konnte man die Schüttmenge des Wassers aus der Blautopfquelle selten optimal nutzen. Eine neue, automatisierte Steuerung kann das besser und erlaubt es, sogar bei Niedrigwasser Strom zu erzeugen. Baulich kam allen sehr entgegen, dass das Wasser nun einen neuen Weg nimmt und nicht mehr direkt durchs Gebäude fließt. Auch der Hochwasserschutz konnte in dem Zuge verbessert werden.

Die Wohnungen im sanierten Altbau und im Neubau haben eine gemeinsame Heizzentrale. Sie setzt neben der Wasserkraft auch auf zwei Sole-Wärmepumpen, die zusätzlich eingebaut wurden und mit Erdkollektor funktionieren. Eine stellt die Grundlast für die Heizung bereit, die andere ist für die Warmwasserbereitung vorgesehen. So kann das Heizsystem komplett autark betrieben werden. Das Projekt bekam 2019 den Klimaschutzpreis des Landkreises Kelheim.



Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse.



© Goppold Bau GmbH



© Goppold Bau GmbH

Vorher



© Goppold Bau GmbH

Nachher

OBJEKTDATEN

Bauzeit	07/20–01/22
Gebäudetyp	Büro- und Verwaltungsbau
Wohneinheiten	15
Gewerbeeinheiten	2
Grundstücksgröße	1.640 m ²
Abmessungen L × B	Gebäudeteil 1: 24 × 9,7 m Gebäudeteil 2: 16,3 × 9,7 m
Wohnfläche	995 m ²
Gewerbefläche	316 m ²
Nutzfläche	1.635 m ²
Gedämmte Fläche	830 m ²
Konstruktion	Außendämmung POROTON®-WDF® in Stärke 18 cm
Wärmeschutz	U-Wert nachher Außenwand 0,19 W/(m ² K) Fenster 1,10 W/(m ² K)
Anlagentechnik	Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral und das gesamte Gebäude wird durch eine Gas-Brennwerttherme und solartechnische Anlagen über einen Heizwasserpufferspeicher mit Wärme versorgt
Energetischer Standard	KfW-Standard Neubau
Bauherr	Diözese Passau, Passau
Architektur	Donath Bickel Architekten PartGmbH, Passau
Bauunternehmen	F. Wimmer Baugeschäft und Zimmerei GmbH, Passau
Tragwerksplanung	Statik Breinbauer Tragwerks- ingenieure, Passau



Soziales Wohnen und kirchliche Büros

Katholiken aus den insgesamt 23 Pfarreien in Pocking, Bad Füssing, Bad Griesbach, Haarbach und Rothalmünster merken das vielleicht gar nicht, aber sie werden seit Anfang 2022 von einem neuen Standort aus verwaltet: Die Diözese Passau hat in Pocking ein neues Verwaltungszentrum gebaut und dort viele organisatorische Aufgaben für die fünf Pfarrverbände gebündelt.

Das 1.640 Quadratmeter Grundstück liegt an der Wolfinger Straße direkt im Pockinger Ortskern. Das Rathaus ist kaum 150 Meter entfernt, bis zum Stadtpark sind es 300 Meter, und man kann alles, was man im Alltag braucht, gut zu Fuß erreichen. Das Grundstück gehört der Pfarrfründestiftung. Die Diözese hat dafür gesorgt, dass das Areal jetzt möglichst sinnvoll genutzt wird: Neben den Büros hat sie dort auch neuen, bezahlbaren Wohnraum geschaffen, 15 Sozialwohnungen in unterschiedlichen Größen.

Archäologen finden Bajuwaren

Bevor gebaut werden konnte, waren Archäologen auf dem Grundstück. Experten der Kreisarchäologie des Landratsamtes Passau untersuchten das Gelände, nachdem bei den allerersten Grab-Arbeiten für den Neubau überraschend Skelette ans Tageslicht gekommen waren. Inzwischen geht man davon aus, dass am selben Ort einst ein historisches Gehöft der Bajuwaren angesiedelt war. Damals, vor rund 1.200 Jahren, als die Siedlung im Rottal „Ad Pockingas“ genannt wurde, war es üblich gewesen, Tote neben der jeweiligen Hofstelle zu bestatten. Trotz dieses Intermezzos wurde das Projekt fristgerecht fertig.

Zwei Baukörper, eine Erschließung

Der Neubau besteht aus zwei Baukörpern, die über ein gemeinsames Treppenhaus und einen gemeinsamen Aufzug erschlossen werden. Auf den einzelnen Etagen gibt es dann Laubengänge, die sich über die komplette Gebäudeseite erstrecken. Hier wurde beim Bau besonders darauf geachtet, thermisch sauber zu trennen. Jede der Etagen bietet gut 300 Quadratmeter. Im Erdgeschoss liegen die Büroflächen. Außer den Pfarrverbänden ist dort auch das Kirchliche Jugendbüro Pocking angesiedelt. Die Büros samt Außenanlagen sind rollstuhlgerecht, es gibt ein Behinderten-WC. Das Flachdach ist begrünt.

”

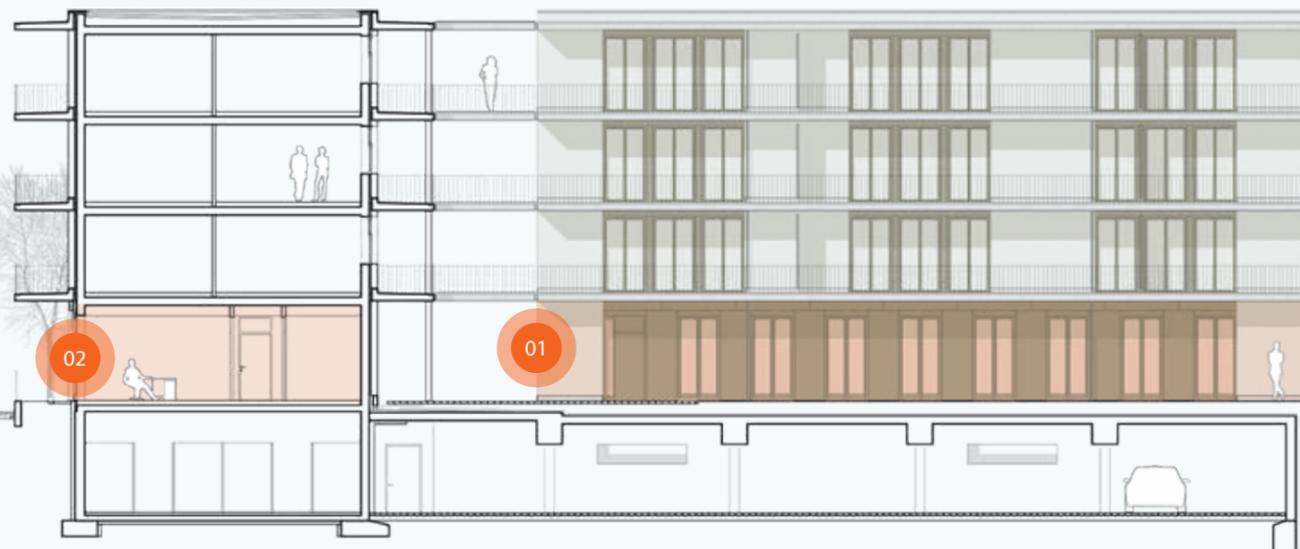
Ein Bau, der sowohl Büroflächen als auch Wohnflächen gekonnt miteinander vereint und trotzdem thermisch sauber voneinander trennt. Besonders hervorzuheben ist auch die barrierefreie Gestaltung, die den Menschen mit Einschränkungen den Zugang zum Gebäude erleichtert.

**Donath Bickel Architekten,
Passau**

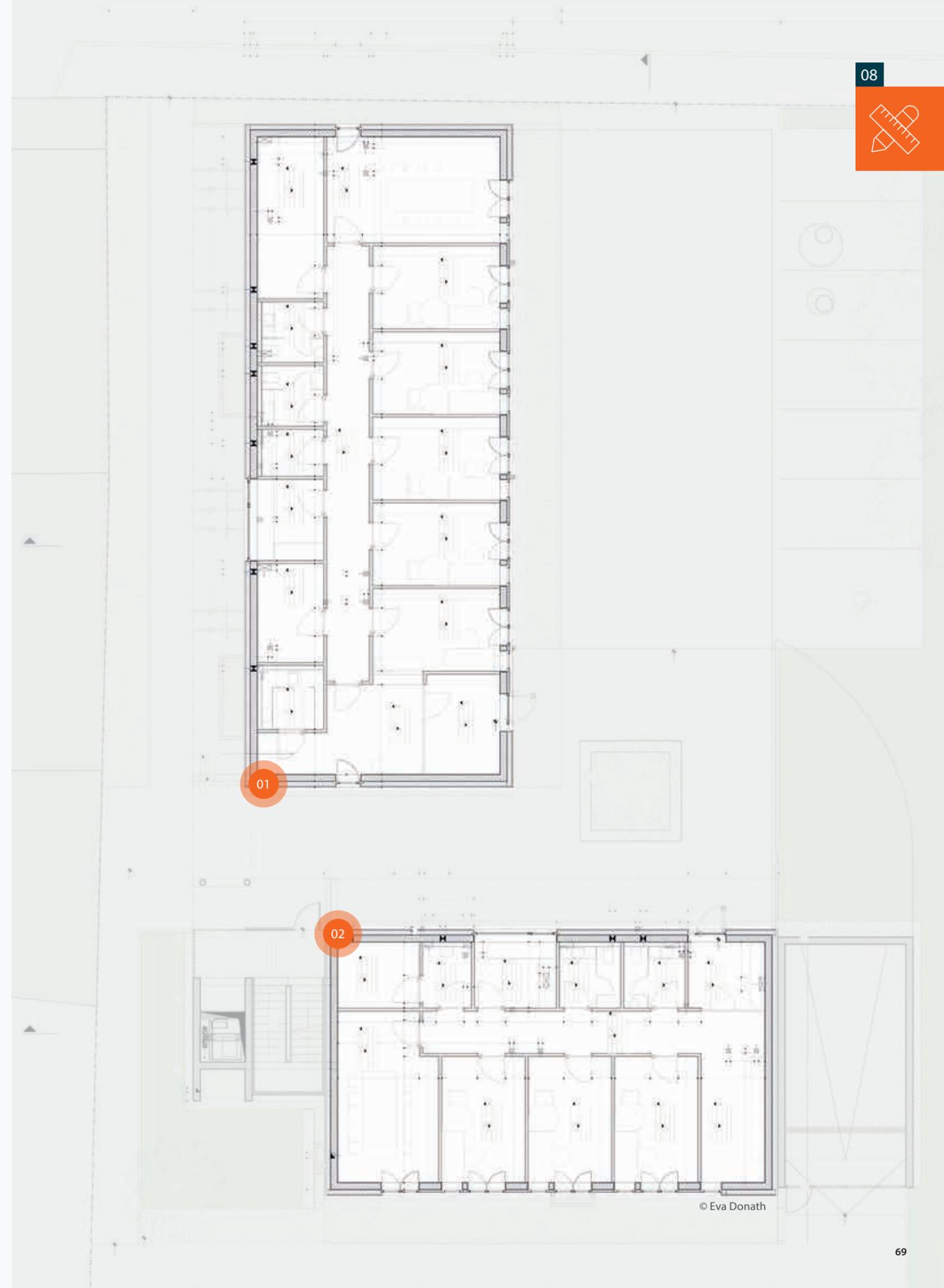


Büroflächen und Wohnraum

Ein gemeinsames Treppenhaus und ein gemeinsamer Aufzug erschließen alle Etagen. Unten liegen die Büroflächen, drüber wird gewohnt.



© Eva Donath



© Eva Donath

Außen drauf die Ziegelhaut



© Wimmer-Bau

Im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss liegen jeweils Wohnungen: drei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 52,8 Quadratmetern Wohnfläche, geeignet für zwei Personen, außerdem neun Drei-Zimmer-Wohnungen mit 66,5 Quadratmetern für bis zu drei Personen und drei Vier-Zimmer-Wohnungen mit 79,9 Quadratmetern, die von vier Menschen gemeinsam bewohnt werden können. Alle 15 Einheiten sind öffentlich gefördert, also so genannte Sozialwohnungen. Menschen mit Einkommensstufe 1 erhalten eine einkommensorientierte Förderung, das heißt, die Mieten sind denkbar günstig mit 5,10 Euro pro Quadratmeter. Im Frühjahr 2022 wurden die Wohnungen bezogen.



© Wimmer-Bau



© Wimmer-Bau



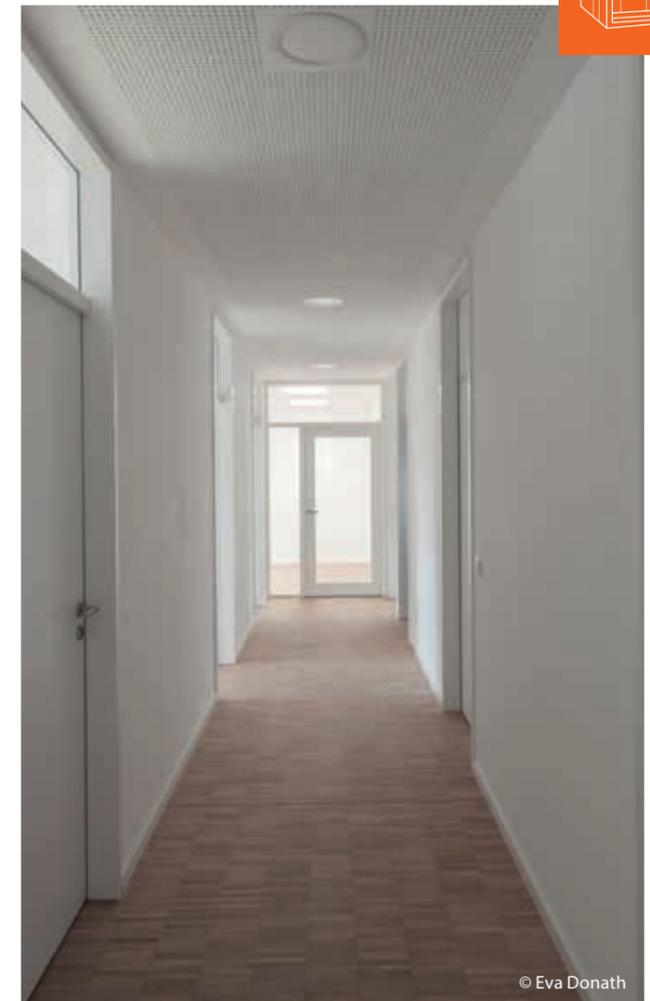
© Wimmer-Bau

< Mit Ziegeln dämmen

Keine monolithische Ziegelbauweise, sondern eine Kombination: Die Wärmedämmfassade von Schlagmann übernimmt hier die Aufgabe des Dämmens.



Mit 5,36 Millionen hat das Katholische Wohnbauwerk die Gesamtkosten beziffert. Investiert wurde auch in moderne Haustechnik: Für Wärme sorgen eine Gas-Brennwerttherme und solartechnische Anlagen gemeinsam, mithilfe eines Heizwasser-Pufferspeichers und Fußboden-Heizungen. Dezentrale Lüftungen hat man in die Fensterlaibungen eingebaut. Die Gebäudehülle besteht aus Beton – das hatte statische Gründe: Bei diesem Gebäude spannen alle Geschossdecken frei zwischen den Außenwänden. Die Innenwände sind allesamt nicht tragend. So wurde es möglich, auf jeder Etage die Grundrisse neu und anders zu denken, frei und voneinander unabhängig. Die Beton-Außenwände wurden mit Ziegeln gedämmt. Dabei kam die Wärmedämmfassade von Schlagmann zum Einsatz, in einer Wandstärke von 18 Zentimetern.



Die Bauherrin hat bei Fenstern, Türen und Bodenbelägen verschiedene Wege eingeschlagen: Im Erdgeschoss sind es Holz-Alu-Fenster und Außentüren aus demselben Material, auf den Fußböden liegt Parkett. In den oberen Geschossen sind Fenster wie auch Außentüren aus Holz, als Bodenbelag kam Linoleum zum Einsatz. Das Dach wurde teils extensiv begrünt.

Modern in zentraler Lage



Der Neubau ist in Pocking sehr zentral zu finden, nur wenige Meter vom Rathaus entfernt. Die Büroräume, wo es auch Publikumsverkehr gibt, sind alle rollstuhlgerecht.



Impressum:

Wegweisende Architektur mit POROTON®,
Redbloc und POROTON®-WDF®

Herausgeber und Copyright:

Schlagmann Poroton
Ziegeleistraße 1 · 84367 Zeilarn
Telefon: 08572 17-0
info@schlagmann.de · www.schlagmann.de

Konzept, Redaktion und Layout:

ebh marketing GmbH
www.ebh-marketing.de

SCHLAGMANN
POROTON®

