

Bauen

Ulm Böfingen – Moderne Quartiersentwicklung mit Holz – Nachhaltig – KfW-Effizienzhaus 40

Das noch junge Neubaugebiet am Lettenwald im Ulmer Stadtteil Böfingen ist bereits heute ein Synonym für familienfreundliches und nachhaltige Wohnen. Das Stadtviertel bietet 1300 Einwohnern lebenswerten Wohnraum und zeigt hier mit zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise beispielhaft die flexiblen Möglichkeiten des Baustoffs Holz für die Entwicklung vergleichbarer Quartiere.



Fünfgeschossiger Holztafelbau in Zwillingsform: Leicht vom Boden abgesetzte Baukörper lassen die Häuser schwebend wirken. Bei den 20 Wohnungen haben sich die Planer in die Lage der potentiellen Bewohner versetzt und die Räumlichkeiten bedarfsgerecht aufgeteilt.
Foto: Gapp

Eines der Herzstücke des Viertels in Ulm-Böfingen ist die energieeffiziente Wohnanlage aus Holzsystembau – geplant von den Architekten Obermeier + Traub aus Ulm. Umgesetzt wurden die Bauten von den Holzbau-Experten der Firma Gapp Objektbau aus Öpfingen. Das Unternehmen ist Mitglied in der seit 30 Jahren aktiven ZimmerMeisterHausGruppe®.

Das Ensemble ist die erste fünfgeschossige Wohnanlage in Holzbauweise in der Region. Die Anlage im Lettenwald besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Grundrissen und insgesamt 20 Wohnungen. Verbunden sind die beiden Gebäude durch eine gemeinsame Tiefgarage.

Architektur-Wettbewerb

Der aus einem Architekturwettbewerb siegreich hervorgegangene Entwurf wirkt durch seine klare, moderne Architektursprache und punktet zudem mit einem überzeugenden ökologischen Ansatz. Entwickelt wurde dieses besondere Konzept in Zusammenarbeit der Architekten Obermeier + Traub, der Liegenschaftsabteilung sowie der Stadtplanung der Stadt Ulm. Mit Baubeginn im Januar 2014 waren diese Gebäude mit hochwärmegedämmten Wohnungen nach nur elf Monaten Bauzeit bezugsfertig. Beide Bauten zeichnen sich durch zeitgemäße Architektur mit charakteristischen Flachdächern und besonders großen Balkonen und Terrassen aus.

Die beiden energieeffizienten Wohngebäude im Lettenwald bieten Wohnungen zwischen 61 und 164 Quadratmetern. Damit hat man viele unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt: Sowohl den geringeren Platzbedarf älterer oder alleinstehender Bewohner sowie den von Familien. Mit bis zu fünf Zimmern sind die Wohnungen für heutige Baustandards im Stadtbereich ungewöhnlich großzügig. Funktionale Grundrisse sowie offene, helle Räume zeichnen die Eigentumswohnungen aus. Fußbodenheizung, Parkettböden und 3-fach-verglaste Fenster runden in jeder Wohneinheit die insgesamt hochwertige Ausstattung ab. Die Wohnanlage verfügt über 20 Tiefgaragenstellplätze, die über zwei Personenaufzüge bequem zu erreichen sind. Das ganze Baugebiet wurde abwechslungsreich durch viele Grünflächen gestaltet und zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an die Ulmer Innenstadt aus.

Holz beweist Höchstleistung

Alle Geschosse über der Tiefgarage wurden in Holzrahmenbauweise errichtet und untereinander durch Holzbetonverbunddecken getrennt. Ein individuelles Brandschutzkonzept zeigt, dass die baulichen und anlagentechnischen Vorkehrungen sowie getroffene Kompensationsmaßnahmen die bauaufsichtlichen Schutzziele der baden-württembergischen Landesbauordnung erreichen. In der Praxis heißt dies: Mehrgeschossige Holzbauten – besonders in den Gebäudeklassen 4 und 5 – weisen hinsichtlich ihres brandschutztechnischen Sicherheitsniveaus keine Unterschiede zu Bauten aus Stahlbeton oder Mauerwerk auf. Mit der Fachplanung für Tragwerk, Bauphysik, Schall- und Brandschutz betraute man das erfahrene Planungs-Team Pirmin Jung Deutschland.

Bewohner profitieren vom Energiekonzept und staatlicher Förderung

Energetisch befindet sich die Wohnanlage in Ulm-Böfingen auf dem höchsten Stand. Eine wichtige Rolle spielen dabei die hochwärmegedämmten Wände und der diffusionsoffene Wandaufbau, der ein gesundes Raumklima begünstigt. Zudem sind die Wohnhäuser mit einer dezentralen Lüftungsanlage samt Wärmerückgewinnung und einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Für Heizung und Warmwasseraufbereitung sind die Häuser an das Fernwärmenetz der Stadt Ulm angeschlossen. Der im Wohnquartier baulich umgesetzte Energiestandard eines KfW-Effizienzhaus 40 wird von der KfW-Bank gefördert. Etwa durch vergünstigte Kredite für Wohnungskäufer und durch Tilgungszuschüsse. Zudem sparen Wohnungseigentümer durch den hohen Energiestandard ihrer Immobilie langfristig Energie und somit Kosten.

„Das Konzept für das gesamte Areal ist besonders auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet“ berichtet Projektleiter Dipl. Ing. Emanuel Maier. „Nicht nur aus dem Grund wurde das Grundstück von der Stadt Ulm dafür zur Verfügung gestellt.“ sagt er. Der Baustoff überzeugt auf ganzer Linie. „Durch seine naturbedingte feuchtigkeitsregulierende Eigenschaft steuert Holz das Wohnklima wie von selbst auf ideales Wohlbefinden.“ fügt er hinzu. „Wir setzen seit Jahren auf den mehrgeschossigen Holzbau und stellen immer wieder fest, wie stark das Material Holz mit all seiner Bandbreite an Beliebtheit gewinnt. Bei allen Vorteilen sind diese Gebäude zudem nicht nicht wesentlich teurer als konventionelle Bauten.“

Eva Mittner

