

Aus Alt mach Neu

10.10.2019, 07:40 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Ziegelwerke Leipfinger-Bader GmbH*
Presseagentur: *dako pr corporate communications*



Auf einem brachliegenden Gelände in Vilsbiburg entstand dank Nachverdichtung qualitativer Wohnraum (Foto: Kellhuber Immobilien).

Ehemaliges Brauereigelände inmitten von Vilsbiburg eröffnet seltene Chance

Eine brachliegende Fläche verwandelt sich in ein attraktives Wohngebiet: Durch anspruchsvolle Nachverdichtung wurde in Vilsbiburgs Innenstadt hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen. So entstanden auf dem Gelände der "Alten Brauerei" über 70 Wohnungen in monolithischer Ziegelbauweise. Als Außenwandbaustoff kam dabei der "Unipor WS09 Coriso" aus dem Hause Leipfinger-Bader (Vatersdorf) zum Einsatz. Eigens für den Bau mehrgeschossiger Gebäude entwickelt, erwies sich der dämmstoffgefüllte Mauerziegel hier in vielerlei Hinsicht als besonders vorteilhaft - unter anderem dank des guten Wärme- und Schallschutzes.

Einmal links ums Eck, auf der Brücke über die Vils und schon ist man da - mitten im Stadtkern von Vilsbiburg (Niederbayern). Von solch einer Wohnlage träumen viele, doch selten bietet sich die Gelegenheit zentral eine moderne Wohnanlage zu errichten. So gesehen sind brachliegende Industrie-Areale - ehemals vor den Toren der Stadt liegend und jetzt mittendrin - für den Wohnungsbau eine große Chance. In Vilsbiburg gab es im 17. Jahrhundert noch 16 Brauereien, doch schon seit der Jahrhundertwende wird in der ehemaligen Aktienbrauerei weder gebraut noch bewirtet. Lange suchte man nach einer neuen Verwendung für das beachtliche Gelände. Aus städtebaulicher Sicht ist es also ein Segen, dass das letzte angedachte Projekt nicht realisiert wurde: ein großer Lebensmittelmarkt.

Ein Vorschlag des Eggenfeldener Bauunternehmens Kellhuber stieß letztlich auf Zustimmung. Auf dem über 6.000 Quadratmeter großen Brauerei-Areal entstanden 74 attraktive Ein- bis Drei-Zimmer-Eigentumswohnungen - mit Aufzug und Tiefgarage. Wohnungen dieses Typs sind gesucht, besonders in Städten. Dass dieser Wohnraum auch für Normalbürger bezahlbar sein muss, ist selbstredend. Vor dem Kauf des Grundstücks führte der Bauunternehmer, und gleichzeitig Bauträger, deshalb in belastbarer Kalkulation eine Preisermittlung durch, die ein klares Ziel vor Augen hatte: bezahlbarer Wohnraum mit einem Verkaufspreis von weniger als 2.500 Euro pro Quadratmeter. Das ursprüngliche Ziel war sogar noch niedriger angesetzt, doch die erforderliche, aufwändige Hangsicherung machte dem ehrgeizigen Plan einen Strich durch die Rechnung. Dennoch zeigt das Bauvorhaben, dass sich bezahlbar und hochwertig nicht

ausschließen müssen. So standen hohe Funktionalität, verantwortungsvolle Auswahl der Baumaterialien sowie hochwertige Bauausführung im Vordergrund der Planung.

"Quadratisch, praktisch, gut"

Diese einfache Formel gilt nicht nur für Schokolade, sondern ebenso für Gebäude: Je einfacher die Form, desto günstiger sind die Bau- und Instandhaltungskosten. Auch die Energiebilanz fällt aufgrund des guten Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnisses günstig aus. Folgerichtig setzt die Planung auf zwei parallel zum Straßenverlauf stehende 67 beziehungsweise 45 Meter lange Gebäuderiegel. Auf der darunterliegenden Tiefgarage sitzen mit einer Gebäudebreite von 15 Metern das Erdgeschoss sowie zwei Ober- und ein Dachgeschoss. 15 Meter ist eine bewährte Standardbreite im mehrstöckigen Wohnungsbau. Vom Einzimmerapartment bis hin zur 100-Quadratmeterwohnung finden sich bei dieser Breite vernünftige Lösungen, deren Erschließung sich über Treppe und Lift wirtschaftlich realisieren lässt. So ist es auch hier geschehen: In jedem der vier gleichen Geschosse sind den Treppenhäusern jeweils zwei Drei-, eine Zweizimmerwohnung sowie ein Appartement angesetzt. Alle, an der strukturierten Südostfassade liegenden Wohnungen verfügen dabei über großflächige Balkone mit Abstellkammern. Oben auf sitzt den beiden Baukörpern je ein flachgeneigtes, hochwärmegeprägtes Flachdach mit einer Stehfalzdeckung aus Aluminium.

Mehr als ein Lippenbekenntnis

"Für uns alle soll es eine Freude bleiben, nachhaltige, mit Ziegeln aus der Region gebaute, Objekte für die Region und deren Bewohner zu realisieren", erklärt Helmut Spillmann, Geschäftsführer des Bauunternehmens Kellhuber Immobilien. Das klingt ein wenig pathetisch, kommt jedoch von ganzer Seele und ist mehr als ein Lippenbekenntnis für den Baustoff Mauerziegel. Wärmedämmverbundsysteme haben bei Kellhuber keine Chance: Die monolithische Wand ist in den energetischen und wirtschaftlichen Langzeitberechnungen des Bauunternehmens eine fest gesetzte Größe. Neben der Nachhaltigkeit führt Spillmann auch die sommerliche Kühle seiner Ziegelbauten als wichtiges Argument auf. Wie bei vielen anderen Objekten zuvor besteht die 36,5 Zentimeter Außenwand aus dem Hochleistungs-Wärmedämmziegel "Unipor WS09 Coriso" von Leipfinger-Bader (Vatersdorf). In dieser Wandstärke können so monolithische Wandaufbauten mit einem Wärmedämmwert von 0,23 W/(m²K) realisiert werden. Innen sitzt ein Kalkgipsputz mit Bio-Innenwandfarbe, die Außenwände schützt ein mineralischer Faserleichtputz mit Silikatanstrich. Auch für die Innenwände sind die Mauerziegel von Leipfinger-Bader festes Programm: Hier wurden Unipor-Innenwand-Planziegel in den Stärken 11,5, beziehungsweise 17,5 und 24 Zentimeter verbaut. Als leichtester Ziegel wurde der "Plan RD. 1,2" mit einer Rohdichte von 1,2 kg/dm³ verwendet. Bei höheren Anforderungen an Statik und Schallschutz kamen die Rohdichteklassen Plan RD. 1,4 beziehungsweise RD 1,8 zum Einsatz. Beton in den Wandkonstruktionen findet man erst bei den Wohnungstrennwänden als Verfüllung der 24 Zentimeter starken Schallschutz-Verfüll-Planziegel. In Stahlbeton erstellt sind lediglich die Tiefgaragen, die Geschossdecken sowie die Aufzugsschächte.

Systemlösungen sind Standards

Im Sinne der Bauphilosophie auf Bewährtes zurückzugreifen, setzten Planer und Bauunternehmer ganz auf Ziegellösungen. Daher bedienen sie sich auch für die Detaillösungen aus dem reichhaltigen Baukasten der Unipor-Systemelemente. Wärmegeprägtes WU-Schalen für die Stürze in der Außenwand minimieren die Wärmebrücken und sorgen für bauphysikalische Sicherheit. Gleiches gilt für die Rollladenkästen, die aus hochwärmegeprägten Ziegel-Sonderelementen bestehen. Ebenso waren die Geschosshöhen exakt abgestimmt auf die Formate der Mauerziegel, sodass ausschließlich ungeschnittene Planziegel verwendet werden konnten. Neben der Einsparung von unnötigen Lohnkosten, garantiert der Erhalt der hochwertig geschliffen Lagerflächen des Wandbaustoffes auch den exakten Auftrag einer gleichmäßig hohen Mörtelfuge. Diese erlaubt zudem die Einhaltung der energetischen Berechnungen. Dass bei so viel Erfahrung mit Ziegelmauerwerk durchgängig mit dem Mörtelschlitten gearbeitet wurde, muss eigentlich nicht gesondert erwähnt werden.

Auch in der Haustechnik vorbildlich

Die Gesamtanlage wurde in zwei Bauabschnitten erstellt. Der erste, direkt an der Straße liegende, 67 m lange Bauabschnitt wurde nach der EnEV 2014 errichtet. Der zweite Bauabschnitt war identisch geplant, wegen der späteren Ausführung wurde er jedoch auf die zwischenzeitlich in Kraft getretenen Anforderungen der EnEV 2016 abgestimmt.

Ein wichtiger Baustein im energetischen Gesamtkonzept war die Verwendung regenerativer Energie für die Beheizung der Wohneinheiten. Grundsätzlich stellte sich dabei die Frage einer nachhaltigen Energieerzeugung beziehungsweise -beschaffung. Für die Entscheidung, Fernwärme eines vorwiegend mit Hackschnitzeln betriebenen Heizkraftwerks zu nutzen, sprach unter anderem deren äußerst günstige CO₂-Bilanz. Auch der deutlich geringere Flächenverbrauch gegenüber einer im Haus integrierten Heizanlage war ein maßgeblicher Faktor. Lediglich Wärmetauscher und -verteiler mussten im Gebäude untergebracht werden. Zudem konnten die Investitionskosten für die Bewohner gesenkt werden. Auch geringere Unterhaltskosten für technische Anlagen werden sich in Zukunft positiv bemerkbar machen.

Ziel erreicht

Nach Abschluss der Bauarbeiten kann rückblickend gesagt werden, dass bei den qualitativen und preislichen Vorgaben eine Punktlandung erreicht wurde: Trotz zwischenzeitlich verschärfter Vorschriften der EnEV, des besonderen Schallschutzes sowie der umfangreichen Sicherungsarbeiten, bleibt der Wohnraum auf dem Gelände der Alten Brauerei bezahlbar. So sind die erzielten Mietpreise von 7,50 Euro bis 8,50 Euro pro Quadratmeter auch in Vilsbiburg eine respektable Leistung. Wohlgermerkt: Wir sprechen von einem Geschosswohnungsbau in Ziegel-Massivbauweise in gehobener Ausführung. "Für uns als Bauträger war es oberstes Ziel, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen und erprobten monolithischen Ziegelbauweise ist uns dies auch bei diesem Bauvorhaben gelungen", fasst Bauunternehmer Spillmann zusammen.

Autor: Dipl.-Ing. Peter Gahr

Bautafel

Objektadresse: Veldener Straße 5,7 und 9 sowie Schwaiblmeierweg 1a + 1b, 84137 Vilsbiburg

Bauherr: Kellhuber Immobilien GmbH & Co. KG, Karl-Rolle-Straße 56, 84307 Eggenfelden

Planung: Breu + Eckmeier, Hofmark Gern, 84307 Eggenfelden

Rohbauausführung: Kellhuber GmbH, Karl-Rolle-Straße 56, 84307 Eggenfelden

Grundstücksfläche: 6.500 Quadratmeter

Wohnfläche Gesamt: 5.620 Quadratmeter

Gebäudemaße: 67 x 15 m (BA 1: 42 Wohnungen), 45 x 15 m (BA 2: 32 Wohnungen)

Errechneter Jahresheizwärmebedarf aus Primärenergie: 655.000 kWh (errechnet) / 352.000 kWh (Verbrauch)

Außenwandbaustoff: Unipor WS09 Coriso

Ziegelhersteller: Ziegelwerke Leipfinger-Bader, Ziegeleistrasse 15, 84172 Vatersdorf, Mitglied der Unipor-Gruppe

Bauzeit (Gesamtanlage): April 2016 bis Juli 2018

Dieser Text ist auch abrufbar unter: dako pr (<https://www.dako-pr.de/>)

Pressekontakt:

dako pr corporate communications

Frau Lena Weigelt

Manforter Straße 133

51373 Leverkusen

fon ..: 0214-206910

web ...: <http://www.dako-pr.de>

email : l.weigelt@dako-pr.de

Portrait

Über die Ziegelwerke Leipfinger-Bader

Die Ziegelwerke Leipfinger-Bader sind das führende Familienunternehmen unter den Mauerziegel-Herstellern in Süddeutschland mit Sitz in Vatersdorf bei Landshut. Geführt wird es in fünfter Generation von Thomas Bader. In der Region steht das Unternehmen für sichere Arbeitsplätze, technische Kompetenz und hohe Qualität. Leipfinger-Bader baut auf diese Tradition - gleichermaßen aber auch auf die konsequente Weiterentwicklung seiner hochwärme- und schalldämmenden Wandbaustoffe.

Neben dem Stammwerk in Vatersdorf unterhält das Unternehmen weitere Werke in Puttenhausen bei Mainburg und in Schönwind bei Amberg. Mit rund 160 Mitarbeitern zählt Leipfinger-Bader zu den leistungsstärksten Ziegelproduzenten bundesweit und fertigt jährlich Mauerziegel für etwa 6.000 Wohneinheiten. Die Mauerziegel werden aus natürlichen Rohstoffen - Ton, Lehm, Naturgestein und Wasser - hergestellt und sind daher ökologisch unbedenklich. Auch bei der Produktion legen die Ziegelwerke großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit. Stillgelegte Lehmgruben werden renaturiert und bieten so vielen Tierarten neuen Lebensraum.

Leipfinger-Bader ist ein Mitgliedsunternehmen der "Unipor-Ziegel-Gruppe", die im Jahr 1976 gegründet wurde. Unipor ist heute ein bundesweit bekannter Markenname und steht für sichere und innovative Produktentwicklungen des Qualitätsbaustoffes Ziegel.

News-ID: 1063628 • Views: 220 (Stand: 10.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1063628/Aus-Alt-mach-Neu.html>