**Presseinformation**

**Leipfinger-Bader GmbH**, Ziegeleistraße 15, 84172 Vatersdorf

Abdruck honorarfrei. Belegexemplar und Rückfragen bitte an:

**dako pr**, Manforter Straße 133, 51373 Leverkusen, Tel.: 02 14 - 20 69 10

01/20-08

Leipfinger-Bader GmbH

**Seniorengerecht wohnen**

**in attraktiver Innenstadtlage**

Mehrfamilienhaus mit besonders nachhaltiger Ziegelhülle

**Behaglich leben in einem attraktiven innerstädtischen Umfeld – das wünschen sich viele Bürger für ihre Wohnsituation im Alter. Ein seit September 2020 bezugsfertiges sowie senioren- und behindertengerechtes Mehrfamilienhaus in Beilngries (Ober­bayern) wird diesen Präferenzen in hohem Maße gerecht. 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 eigens ein Ziegel-Holz-Hybrid ausgewählt, der über eine nachwachsende Nadelholzfüllung verfügt. Damit sorgt er schon in 36,5 Zentimetern Mauerwerksdicke besonders nachhaltig und wirtschaftlich für einen hohen baulichen Wärmeschutz. Das massive Ziegelmauerwerk wirkt zudem wie eine natürliche Klimaanlage und gleicht durch Zwischenspeicherung Temperatur- sowie Luftfeuchteschwankungen aus.**

Das Städtchen Beilngries, am Zusammenfluss von Sulz und Altmühl gelegen, wird aufgrund seines Standortes auch als „Perle des Altmühltales“ bezeichnet. Ein Prädikat, das sich der Ort mit seinen rund 9.500 Einwohnern dank seiner Einbettung in die reizvolle Landschaft wahrlich verdient.

**Nachverdichtung mit moderner Architektur**

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 seniorengerechtes 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 Knowhow 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.

**Variable Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit**

Deshalb fand der Entwurf als städtebauliche Nachverdichtung trotz der modernen Architektur das Gefallen des Stadtrates, so dass nach der erteilten Baugenehmigung Anfang 2018 die Detailplanung begann. Ein zentraler Aspekt war dabei die seniorengeeignete 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 wurde ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie eine hochwertige Inneneinrichtung vorgesehen. 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 Quadratmetern berücksichtigten neben der Haushaltsgröße auch die individuellen Ansprüche der Kaufinteressenten an die verfügbare Wohnfläche. Zudem ließen sich während des Innenausbaus noch spezifische Ausstattungswünsche der jeweiligen Wohnungskäufer realisieren.

Ein Highlight stellten aufgrund der Größe der Wohnflächen (108 Quadratmeter) und der Panorama-Dachterrassen (37 Quadratmeter) 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.

**Besonders nachhaltig dank Füllung aus Holzfasern**

Die Beilngries Projektbau GmbH nutzt bei ihren Bauvorhaben bewusst die nachgewiesene Kompetenz von Planern und Handwerkern in der Region. Der Nachweis hoher Güte sowie die regionale Verfügbarkeit galt auch für die Auswahl der Wandbaustoffe. Mit dem gewählten „Unipor WS08 Silvacor“-Mauerziegel – hergestellt von den niederbayerischen Ziegelwerken Leipfinger-Bader (Vatersdorf) – konnten bei der Gebäudehülle ökonomische und ökologische Aspekte perfekt in Einklang gebracht werden. Das verputzte Ziegelmauerwerk garantiert dank seiner nachwachsenden Holzfaserfüllung in den Lochkammern schon mit einer Mauerwerksstärke von 36,5 Zentimetern einen geringen Wärmedurchgangskoeffizienten von nur 0,20 W/(m²K). Damit ließ sich für den geforderten KfW 55-Energieeffizienzhausstandard problemlos ein entsprechend hoher baulicher Wärmeschutz umsetzen.

Wichtig war dem Bauträger aufgrund der angestrebten hohen Wohnbehaglichkeit auch die klimaschützenden Vorteile des besonders 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 Luftfeuchtigkeit. 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. Sie verhindert im Gegensatz zu Wandheizungen atmungsbelastende Staubaufwirbelungen, was speziell für Asthmatiker von großem Vorteil ist.

**Hoher Schutz vor Außen- und Innenlärm**

Ruhiges Wohnen ist bei Senioren besonders gefragt. Der ausgewählte „Unipor WS08 Silvacor“-Ziegel (Zulassung Z-17.1-1191, DIBt.) bietet mit einem Schalldämmmaß (Rw) von 48 Dezibel 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-17.1-688, DIBt.) auf ein schalldämmendes Unipor-Ziegelprodukt von Leipfinger-Bader. Bei einer Wandstärke von nur 24 Zentimetern sorgt der mit Beton gefüllte Planziegel mit einem bewerteten Schalldämmmaß Rw von 55 Dezibel – 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. Zugleich verringert sich dank ihres Einsatzes auch die vertikale Schallübertragung über die flankierende Außenwand.

**Zügig erstelltes Qualitätsmauerwerk**

Durch die Rohmann Hoch- und Tiefbau GmbH konnte der Bauträger die Rohbauarbeiten in Eigenregie durchführen. Dies erleichterte naturgemäß die reibungslose Koordinierung und Terminierung des Rohbauablaufs. Als weiterer Faktor eines zügigen Fortschritts der Mauerwerksarbeiten erwies sich zudem die bewährte und eingespielte Zusammenarbeit mit den Ziegelwerken Leipfinger-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 besonders umweltgerechten Silvacor-Ziegel in Kombination mit den von Leipfinger-Bader entwickelten Maxit-Mörtelpads ist nur eines von zahlreichen Beispielen. „Wir nutzen Mörtelpads seit ihrer Markteinführung vor fünf Jahren als bauaufsichtlich zugelassene Alternative zur deckelnden Dünnbettvermörtelung mit Mörtelschlitten. Mit diesem rationellen Verfahren sind wir mehr als zufrieden,“ betont Rohbauleiter Erhard Fritz. „Die zeitsparenden Vorteile der Mörtelplatten aus Leichtbetonmörtel, wasserlöslichem Schmelzkleber und einem integrierten Glasfasergewebe liegen auf der Hand. Die Logistik ist durch den Wegfall der aufwendigen Mörtelzubereitung deutlich einfacher. Auch Nebenarbeiten wie die Reinigung von Hilfsmitteln erübrigen sich. Die Plattenverlegung ist im Vergleich zum herkömmlichen Mörtelauftrag sehr viel bequemer und ergonomischer.“

**Optimal an Infrastruktur angebunden**

Nach den im März 2020 beendeten Rohbauarbeiten ließ sich der Innenausbau der einzelnen Wohneinheiten termingetreu bis Ende September abschließen. Das Bauprojekt überzeugt nach der Fertigstellung nicht nur mit seiner bis ins Detail qualitativ hochwertigen Ausführung, sondern auch durch seine für die Bewohner ideale Lage zur Innenstadt. So ist neben der unmittelbaren Nähe zum naturfreundlichen Sulzpark das Mehrfamilienhaus optimal an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen. Direkt gegenüber liegt ein großes Lebensmittelgeschäft mit Postfiliale und zur Altstadt mit seinen zahlreichen Geschäften und Dienstleistern sind es nur etwa fünf Gehminuten. Deshalb war es nicht verwunderlich, dass alle Wohnungen schon lange vor der Fertigstellung verkauft wurden. Ein Zeichen, dass der Bauträger auch bei diesem Projekt mit seiner Entscheidung für eine nachhaltige Ziegelbauweise sowie einen inner­städtischen Standort komplett richtig lag.

Autor: Dipl.-Ing. Hans-Gerd Heye

ca. 9.350 Zeichen

# Bautafel

**Objektadresse:** Neumarkter Str. 8, 92339 Beilngries

**Bauträger:** Beilngries Projektbau GmbH, Max-Prinstner-Str. 22, 92339 Beilngries

**Entwurf und Detailplanung:** Dipl.-Ing. Architekt (FH) Andreas Lukas, Master of Arts, Pfälzerstr. 2, 92339 Beilngries

**Rohbauausführung:** Rohmann Hoch- und Tiefbau GmbH, Max-Prinstner-Str. 22, 92339 Beilngries

**Grundstücksfläche:** 1.634 Quadratmeter

**Anzahl der Wohneinheiten:** 14 Wohnungen mit Wohnflächen von 36,25 bis 108,75 Quadratmetern

**Errechneter Jahresheizwärmebedarf:** 39.044 kWh/a

**Außenwandbaustoff:** „Unipor WS08 Silvacor“-Ziegel (d=36,5 cm)

**Wohnungstrennwände:** Unipor Plan-Verfüllziegel (d=24 cm)

**Ziegelhersteller:** Leipfinger-Bader Ziegelwerke GmbH, Ziegeleistraße 15, 84712 Vatersdorf

**Rohbauzeit:** Mitte August 2019 bis Mitte März 2020

**Fertigstellung:** September 2020

**Hinweis**: Dieser Text inklusive Bilder kann auch online abgerufen werden unter **www.leipfinger-bader.de** (Rubrik Unternehmen/ News) oder **www.dako-pr.de**.

**Bildunterschriften**

**[20-08 Wohnobjekt]**

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

Foto: netzmotor digital+print, Thomas Schmid und Roland Adam GbR

**[20-08 L-Form]**

Mehrfamilienhaus mit stimmigen Maßen: Dank der L-förmigen Gestaltung des zweistöckigen Baukörpers konnte ein wuchtig wirkender Eindruck verhindert werden.

Foto: netzmotor digital+print, Thomas Schmid und Roland Adam GbR

**[20-08 Gartenansicht]**

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.

Foto: netzmotor digital+print, Thomas Schmid und Roland Adam GbR

**[20-08 Penthaus]**

Auf dem Baukörper des Mehrfamilienhauses „Wohnen am Sulzpark“ in Beilngries befinden sich zwei Penthaus-Wohnungen mit aussichtsreichen Dachterrassen.

Foto: netzmotor digital+print, Thomas Schmid und Roland Adam GbR

**[20-08 Nachtansicht]**

Erstellt wurde das Mehrfamilienhaus am Sulzpark in Beilngries mit holzfasergefüllten „Unipor Silvacor“-Mauerziegeln von Leipfinger-Bader. Das hochwärmedämmende Mauerwerk unterstützt eine konstante Raumtemperatur zu jeder Tageszeit.

Foto: netzmotor digital+print, Thomas Schmid und Roland Adam GbR

###### Rückfragen beantwortet gern

**Ziegelwerke Leipfinger-Bader dako pr corporate communications**

Bernhard Reger Janina Wolter

Tel.: 0 87 62 – 73 30 Tel.: 02 14 – 20 69 1-0

Fax: 0 87 62 – 73 31 10 Fax: 02 14 – 20 69 1-50

Mail: info@leipfinger-bader.de Mail: j.wolter@dako-pr.de