**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

09/21-05

Leipfinger-Bader GmbH

**Hohe Wohnbehaglichkeit besonders nachhaltig umgesetzt**

Ökologisch vorbildlich: Umweltgerechter Mauerziegel für Senioren-Residenz mit 37 Wohneinheiten

Angesichts der stark steigenden Zahl von Senioren in unserer Gesellschaft ist altersgerechter Wohnungsbau mehr denn je gefordert. Eine im Spätsommer 2021 fertiggestellte Seniorenwohnanlage in der niederbayerischen Ortschaft Gottfriedingerschwaige, rund 25 km östlich von Landshut gelegen, setzt die speziellen Ansprüche dieser Altersgruppe sowohl in der Gebäudekonzeption als auch durch die verwendeten Wandbaustoffe perfekt um. Ein Kennzeichen ist die besondere Berücksichtigung ökologischer Aspekte. So kombinieren Außenwände aus mit nachwachsenden Tannenholzfasern gefüllten „Unipor WS08 Silvacor“-Ziegeln umweltschonende Nachhaltigkeit mit hohem, wirtschaftlich erzielten Wärme- und Schallschutz. Zur angestrebten Wohnbehaglichkeit tragen zudem die besonderen feuchte- sowie hitzeregulierenden Fähigkeiten des monolithischen Ziegelmauerwerks bei.

Gottfriedingerschwaige ist ein Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding und befindet sich nördlich davon auf der gegenüberliegenden Seite der Isar. Die Namensendung „Schwaige“ steht dabei für eine früher im Alpenraum typische Wirtschaftsform. Sie beinhaltete einen auf Vieh- und Milchwirtschaft ausgerichteten herrschaftlichen Eigenbetrieb und wurde meist als Lehen vergeben.

**Seniorengerechte Gebäudekonzeption**

Am nordöstlichen Rand des idyllisch in das Isartal eingebetteten Dorfes bot sich für den Bauträger, der h2 Projekt GmbH, ein für ihr Vorhaben ideal geeignetes Gelände. Die Seniorenresidenz, wegen ihrer Lage auch „Isar-Residenz“ genannt, war dabei nur ein Teil der geplanten Bebauung. Das Gesamtprojekt umfasste zudem noch zwei in direkter Nachbarschaft parallel errichtete dreistöckige Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 24 unterschiedlich großen Eigentumswohnungen (43 bis 104 m²). „Wir wollten damit für Jung und Alt besonders umweltgerecht ein breites Spektrum an dauerhaft hochwertigen Wohnmöglichkeiten schaffen“, betont Mitgeschäftsführer und Entwurfsverfasser Markus Tippelt. „Die Seniorenresidenz war dabei angesichts des speziellen Nutzungskonzepts schon eine planerische Herausforderung. Neben dem Aspekt des Wohnens mit vielen sozialen Kontaktmöglichkeiten sollte vor allem eine von Senioren oft gewünschte, individuell auf ihre Bedürfnisse angepasste Betreuung ermöglicht werden.“

Diese Wunschvorstellungen setzte der Bauingenieur nach dem Firmenmotto „Hochwertig und nachhaltig bauen“ beim Gebäudeentwurf sehr gelungen um. Die im Erd- und ersten Obergeschoss angeordneten, 24 absolut barrierefrei zugänglichen Ein-Zimmer-Appartements (rd. 38 m2) sind dabei durch gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume als zwei Senioren-Wohngemeinschaften konzipiert. Weitere Sozialräume befinden sich zusammen mit der großzügig dimensionierten Wohnküche in einem rechtwinklig zum Hauptgebäude abknickenden Gebäudekopf. Ihm schließt sich im Erdgeschoss zudem eine überdachte Terrasse an. Er dient den Bewohnern im ersten Obergeschoss zugleich als Dachterrasse.

Das zweite Obergeschoss ist für Jung und Alt gedacht und weist 13 teilweise unterschiedlich große Appartements auf. Trotz der vielen Gemeinschaftsräume wird auf eine hohe Eigenständigkeit aller Bewohner Wert gelegt. So kann jedes zu erwerbende oder zu mietende Appartement individuell eingerichtet werden und verfügt prophylaktisch über die für eine Kleinküche benötigten Anschlüsse.

**Umweltgerechte Ziegel und Heiztechnik**

Nachhaltig und wirtschaftlich hochwärmedämmend: Das waren bei der Auswahl des Außenwandbaustoffes die ausschlaggebenden Kriterien. Die Gebäudehülle sollte ohne Zusatzdämmung den Vorgaben eines förderungsfähigen KfW-40-Energieeffizienzhauses entsprechen und umweltgerecht zu einer Minimierung der Betriebskosten beitragen. „Deshalb haben wir uns bei der Festlegung der Außenwandkonstruktion gezielt für einen energieeffizienten und ökonomisch zu verarbeitenden Naturbaustoff entschieden, der den unterschiedlichen Anforderungen besonders umweltschonend gerecht wird“, erklärt Tippelt. Die Auswahl des Unipor WS08 Silvacor-Ziegels (Zulassung Z-17.1-1191) war sozusagen das Tüpfelchen auf dem „i“. Der mit nachwachsenden Tannenholzfasern gefüllte Silvacor-Ziegel genügte nicht nur den strengen ökologischen Vorgaben, sondern überzeugte auch durch seine bauphysikalischen Qualitäten. Dank einer Wärmeleitfähigkeit von 0,08 W/mK garantierte das mit Innen- und Außenputz versehene, 49 Zentimeter dicke Mauerwerk ein selbst für Passivhäuser schon geeigneten niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,15 W/m²K.

Ein weiterer ökologischer Pluspunkt ist auch die regionale Herkunft des Mauerwerks: Die gefüllten Silvacor-Mauerziegel werden von der Firmengruppe Leipfinger-Bader am Standort Puttenhausen, nur eine gute halbe Autostunde von Gottfrieding entfernt, hergestellt. Ein grenzüberschreitender Baustoff-Tourismus, wie bei anderen Wandbildnern, war somit ausgeschlossen. Die im Familienbesitz befindliche Firmengruppe Leipfinger-Bader verfügt zudem bereits seit Jahrzehnten über eine langjährige Erfahrung in der Produktion von ökologisch hochwertigen Baustoffen und Sonderprodukten für klimaschonendes Bauen.

Hohe Umweltverträglichkeit war daher zwangsläufig auch zentrales Anliegen bei der Auswahl der geplanten Heizungstechnik. Deshalb wurde diesbezüglich eine Holz-Pellet-Heizung vorgesehen.

**Hoher Schallschutz berücksichtigt**

Senioren reagieren sehr sensibel auf Lärm. Darum galt es von der Gebäudehülle aber insbesondere im Gebäudeinneren einen ausreichend hohen Schallschutz zu gewährleisten. Die gelungene Kombination aus hoher Tragfähigkeit (Druckspannung 3,4 MN/m²) und hohem Schallschutz (Schalldämm-Maß 48,7 dB) stellte – aufgrund der drei Vollgeschosse und dem Ruhebedürfnis der zukünftigen Nutzer – deshalb ein weiteres Pro-Argument für den Silvacor-Ziegel dar.

Dem Schalldämm-Maß der Wohnungstrenn- und Flurwände galt ein besonderes Augenmerk. Hier konnte die Firmengruppe Leipfinger-Bader mit dem Unipor-USZ-Schalungs-Planziegel (Zulassung Z15.2-127) ebenfalls eine maßgeschneiderte Lösung zur Verfügung stellen. Mit 24 Zentimeter Mauerwerksdicke und einem bewerteten Schalldämm-Maß Rw von 61,8 Dezibel garantierten die mit Beton (C12/15) gefüllten Mauersteine den Bewohnern ein vom Lärm des Nachbarn unbeeinträchtigtes, ruhiges Wohnen.

Der Schallschutz im Gebäudeinneren hängt zudem – aufgrund der Bedeutung der Schalllängsleitung über flankierende Bauteile – wesentlich von der Einbindung von Decken und Trennwänden in die Außenwand ab. Die Schalldämmung der Anschlüsse ist nach der überarbeiteten DIN 4109 im Schallschutznachweis gesondert zu berücksichtigen. Ein hohes Stoßstellendämm-Maß musste deshalb durch eine erzielte hohe Steifigkeit des Trennwandanschlusses gewährleistet werden. Statt eines Stumpfstoßes wurden dafür die Trennwände in einer Tiefe von 24 Zentimetern verzahnend in das Außenmauerwerk eingebunden. „Beim detaillierten Nachweis des Schallschutzes gab uns auch Leipfinger-Bader hilfreiche rechnerische Unterstützung“, so Tippelt.

**Zügig und hochwertig durch System**

Die Erstellung des Mauerwerks erfolgte entsprechend den Zulassungsbestimmungen des Silvacor-Ziegels mit deckelndem Dünnbettmörtel. Durch die Verlegung nach dem von der Unipor-Gruppe propagierten Mauertec-Systems konnte eine zügige, mörteleinsparende Mauerwerksausführung sichergestellt werden. Das besonders stabile und relativ fugenfreie Außenmauermauerwerk bot zudem einen leicht zu verputzenden Untergrund. Trotz der Füllung konnte der Ziegel wie ein herkömmlicher Planziegel problemlos zugeschnitten und angebohrt werden. Ein weiteres wichtiges Systemelement stellten außerdem die von Leipfinger-Bader hergestellten und gelieferten Leichtbau-Rolladen- und Raffstorekästen dar. Diese gewährleisteten nicht nur hervorragenden Wärme- und Schallschutz (Rw = 48 dB), sondern erlaubten durch ihre Passgenauigkeit und einfache Verarbeitbarkeit auch einen raschen Baufortschritt.

**Modernes Gebäudeensemble mit guter Verkehrsanbindung**

Dass es sich bei der Seniorenresidenz und den zwei angrenzenden Mehrfamilienwohnhäusern um ein gemeinsames Projekt handelt, zeigt sich nach ihrer Fertigstellung deutlich in der sehr ähnlichen Gestaltung. Das Gebäudeensemble mit seinen flach geneigten Walmdächern (Neigungswinkel 15 Grad) wirkt dabei auf den Betrachter trotz der modernen Architektur naturnah, wozu auch die hölzernen Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen beziehungsweise Balkone beitragen. Statt in einer Tiefgarage wie bei den Mehrfamilienwohnblöcken sind die 26 Pkw-Stellplätze der Seniorenresidenz um das Gebäude herum angeordnet. Auch an mögliche Freizeitaktivitäten, wie das bei Senioren immer beliebter werdende Radfahren, ist mit dem Anbau eines „Fahrradschuppens“ gedacht.

Durch die Nähe zur Anschlussstelle der Bundesautobahn A92 ist trotz der idyllischen Lage eine zügige Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München sichergestellt. Tippelt zeigt sich gemeinsam mit dem zukünftigen Betreiber der Isar-Residenz, der Prolivo GmbH (Fulda), vom Erfolg des generationenübergreifenden Wohnanlagenkonzepts überzeugt: „Durch den Mix aus Familien und Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten mit Bewohnern aller Altersstufen und den vielen gemeinschaftlich ausübbaren Aktivitäten ergibt sich sicherlich schnell ein lebendiges Miteinander.“

ca. 9.300 Zeichen

Autor: Dipl.-Ing. Hans-Gert Heye

**Bautafel**

**Projekt:** Senioren-Wohnanlage„Isar-Residenz“ und zwei Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen inkl. Tiefgarage

**Objektadresse:** Wohngebiet Am Seeacker II, Sperlingstr. 4 sowie Drosselweg 4 und 6, 84177 Gottfriedingerschwaige

**Bauträger:** h2 Projekt GmbH, Rottweg 4, 84339 Unterdietfurt

**Entwurf:** Planwerk-TM GmbH Planungs & Ingenieurbüro Tippelt, Bauing. Markus Tippelt (Bachelor of Engineering), Rottweg 4, 84339 Unterdietfurt

**Rohbauausführung:** Bauabschnitt 1: Leberfinger Bau GmbH, Kapellenstraße 35, 94550 Künzing; Bauabschnitt 2 und 3: Streicher Wohnbau KG, Kornacker 5, 94571 Schaufling

**Betreiber:** Prolivo GmbH, Liobastraße 11, 36037 Fulda

**Zahl der Wohneinheiten:** BA1: Neubau von 2 Seniorenwohngemeinschaften (jeweils 12 Appartements im EG und 1. OG) und 13 betreuten Wohnungen (im 2. OG); BA 2 und 3: 2 x 12 Eigentumswohnungen für Jung und Alt

**Gebäudehülle:** BA 1: Unipor WS08 Silvacor-Ziegel (d=49 cm); BA 2 und 3: Unipor WS08 Coriso (d=36,5 cm)

**Ziegelhersteller:** Leipfinger-Bader GmbH, Äußere Freisinger Str. 31, 84048 Mainburg-Puttenhausen

**Bauzeit:** Juli 2020 bis August 2021

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

**Bildunterschriften**

**[21-09 Residenz\_Vorderansicht]**

Die neue „Isar-Residenz“ in Gottfriedingerschwaige bietet ihren Nutzern die Möglichkeit des selbstbestimmten Wohnens mit zahlreichen sozialen Kontakten. Das massive Silvacor-Mauerwerk bietet zudem viele bauphysikalische Vorteile.

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 Residenz\_Rueckansicht]**

*Am Rande der niederbayerischen Ortschaft Gottfriedingerschwaige, idyllisch eingebettet ins Isartal, liegt die neue Senioren-Residenz mit ihren barrierefrei zugänglichen Appartements.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 Residenz\_Rohbau]**

Bei der Errichtung des Außenmauerwerks der Senioren-Residenz wurden holzfasergefüllte „Unipor WS08 Silvacor“-Mauerziegel des regionalen Herstellers Leipfinger-Bader verwendet. Der massive und besonders nachhaltige Baustoff stellt einen hohen Wärme- und Schallschutz sicher.

Foto: Leipfinger-Bader, Vatersdorf.

**[21-09 Residenz\_Wohnung]**

*Die barrierefrei zugänglichen Wohnungen in der „Isar-Residenz“ lassen sich individuell einrichten und werden dabei den unterschiedlichen Anforderungen der Bewohner gerecht.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 Residenz\_Wohnzimmer]**

*Hier lässt es sich leben: Die Wohnräume der Senioren-Residenz in Gottfriedingerschwaige sind großzügig angelegt und orientieren sich konzeptionell an den Bedürfnissen älterer Menschen mit Bewegungs-Einschränkungen.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 Mehrfamilienhaus]**

*Gesamtprojekt für Jung und Alt: In direkter Nachbarschaft zur Senioren-Residenz befinden sich zwei parallel errichtete dreistöckige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 unterschiedlich großen Eigentumswohnungen.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 MFH\_Offene Wohnkueche]**

*Mehrfamilienhäuser: Alle Appartements sind geräumig und kombinieren Wohn-, Koch- und Essbereich miteinander.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

**[21-09 MFH\_Badezimmer]**

*Die Badezimmer der beiden Mehrfamilienhäuser in Gottfriedingerschwaige sind hochwertig ausgestattet und barrierearm nutzbar.*

Foto: Planwerk TM GmbH, Unterdietfurt

###### 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