**Presseinformation**

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

Abdruck honorarfrei. Belegexemplar und Rückfragen bitte an:

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

02/23-01

Leipfinger-Bader GmbH

**Traditionell, aber dennoch hochmodern**

Mietwohnungen für Mitarbeiter: Brauhaus Tegernsee schafft 61 Appartements und Kleinwohnungen für Personal

Um dem Personalmangel vor Ort entgegenzuwirken, ließ die Herzoglich Bayerische Brauhaus Tegernsee KG insgesamt 48 möblierte Appartements und 13 Kleinwohnungen auf eigenem Grundstück errichten. Zum Einsatz kamen dabei umweltgerechte Außenwände aus holzfasergefüllten „WS08 Silvacor“-Mauerziegeln der Firmengruppe Leipfinger-Bader (Vatersdorf). In Kombination mit dem perfekt auf das hochwärmedämmende Mauerwerk abgestimmten „LB-Lüftungssystem“ entstand so eine besonders ökologische und wohngesunde Lösung für die Bewohner.

Fritz Wepper, Uli Hoeneß, Philipp Lahm und seit kurzem auch Manuel Neuer nennen den Tegernsee ihr Zuhause. Mehr muss man zur aktuellen Wohnungssituation am Fuße des Wallbergs nicht sagen. Grundstücke sind dort schwer zu bekommen und falls ja, ist die Bieterskala nach oben offen. Das Errichten einer Immobilie mit anschließender Vermietung rechnet sich kaum, zumindest sollte man ein Grundstück bereits sein Eigen nennen. Dementsprechend rar sind Mietwohnungen an und rund um den Tegernsee. Zudem sind diese für Einheimische oder dort arbeitende Menschen kaum bezahlbar. In solch einem Umfeld ist es besonders für die Gastronomie und das Hotelgewerbe extrem schwer, Personal zu finden – auch wenn überdurchschnittlich hohe Löhne gezahlt werden.

Um für sich und andere ortsansässige Unternehmen langfristig eine Lösung zu schaffen, entschloss sich die Herzoglich Bayerische Brauhaus Tegernsee KG, auf einem ihrer Grundstücke ein Mehrfamilien- sowie ein Bettenhaus mit Tiefgarage zu errichten. Mit der Planung einschließlich der kompletten schlüsselfertigen Ausführung wurde die im nahegelegenen Wolfratshausen ansässige Krämmel Unternehmensgruppe beauftragt, die auf eine langjährige Zusammenarbeit mit dem Brauhaus zurückblicken kann. Der zeitliche Rahmen war eng gesetzt, doch solches ist man bei Krämmel gewohnt. Baubeginn war im März 2022, bezugsfertig waren die Gebäude bereits anderthalb Jahre später. Insgesamt 48 möblierte Einzimmerappartements und 13 Kleinwohnungen vereinfachen die Personalunterbringung seither deutlich.

Im Regionalstil, aber hochmodern

Beide Bauten sind im typischen Landhausstil der Region gehalten, die Ausstattung und die Bauweise der Gebäude sind jedoch hochmodern. So wurden beide gemäß KfW Effizienzhaus 40 EE-Standard errichtet. Energetische Features sind unter anderem eine knapp 500 Quadratmeter große Photovoltaikfläche auf den Dächern sowie eine Hybrid-Heizungsanlage, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer modernen Gas-Brennwertheizung. Dabei deckt die Luft-Wasser-Wärmepumpe die Grundlast des Gebäudes ab, die Gas-Brennwertheizung wird bei Bedarf zugeschaltet. Als weitere Energieeinsparmaßnahme werden ausschließlich effiziente LED-Leuchten verbaut.

Wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung der energetischen Vorgaben war auch die Wahl des Wandbaustoffes, bei dem die Planer auf den mit natürlichen Holzfasern verfüllten „WS08 Silvacor“-Mauerziegel von der Firmengruppe Leipfinger-Bader (LB) aus Vatersdorf (Niederbayern) setzten. Eine intelligente Ergänzung zu diesem Wärmedämmziegel bietet der Hersteller mit seinem neuen dezentralen LB-Lüftungssystem mit integrierten Wärmetauschern, welches bautechnisch und -physikalisch exakt auf das Ziegelsystem abgestimmt ist. Die holzfasergefüllten Silvacor-Ziegel in Kombination mit den Lüftungsbausteinen bilden die bautechnische Basis für die geforderte energetisch hochwirksame Außenfassade in monolithischer Bauweise.

Ein Standard, der kein Standard ist

Hochdämmendes Außenmauerwerk wird nach wie vor häufig mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgeführt, doch bei privat genutzten beziehungsweise später nicht veräußerten Gebäuden sind aufgeklebte EPS-Platten zunehmend seltener zu finden. Hier werden die Investitionskosten den über die Jahre auflaufenden Betriebskosten gegenübergesetzt und die scheinbar günstigere WDVS-Variante erweist sich schnell als eine Kostenfalle. Spätestens bei näherer Betrachtung der wohnbiologischen sowie ökologischen Aspekte hat sich Polystyrol gegenüber den monolithischen Außenwänden endgültig aus der Diskussion verabschiedet. Logische Konsequenz dieser Überlegungen: Die Ziegelbauweise war vom Bauherrn bereits vor der Planung vorgegeben.

Für die Wahl des Wärmedämmziegels WS08 Silvacor ausschlaggebend waren – neben herausragenden energetischen Werten – besonders auch dessen ökologischer Aufbau, vor allem die Verfüllung mit nachwachsenden Nadelholzfasern, wie der bei Krämmel für das Projekt verantwortliche Architekt Marcel Reinhard betont. Umgangssprachlich wird der Silvacor-Ziegel daher auch als „massiver Holzziegel“ bezeichnet. Mit der Zielsetzung einer möglichst großen Nettowohnfläche wurde die Außenwand in einer Ziegelstärke von 425 mm ausgeführt. In Kombination mit einem 30 mm starken Wärmedämmputz sowie einem 15 mm Innenputz erreicht das Außenmauerwerk quasi als Standardausführung einen U-Wert von 0,17 W/(m2K) – ein Wert, der bei dieser Wandstärke durchaus übliche Standards übertrifft. Eine solide Basis für das Erreichen des KfW Effizienzhaus 40 EE-Standards war also bereits mit dieser Wandausführung gelegt. Ganz nebenbei werden mit diesem Konstruktionsaufbau auch hervorragende Schallschutzwerte erreicht. Zudem zeichnet sich der Silvacor-Mauerziegel durch eine hohe Druckfestigkeit fk von 2,2 [MN/m2] aus, welche einer Einstufung in die Druckfestigkeitsklasse 6 entspricht.

Besser nichts dem Zufall überlassen

Seit Jahrzehnten in der Diskussion: die kontrollierte Be- und Entlüftung, sei es aus bauphysikalischen oder wohnhygienischen Gründen. Ungenügende Stoßlüftungen, Fenster in Dauerkippstellung, Wäscheständer in der Wohnung sind nach wie vor an der Tagesordnung und auch in Zukunft werden die Bewohner nicht zu Bauphysikern oder Bauphysikerinnen mutieren. Dies und die Tatsache, dass bei einer Fensterlüftung Wärmeenergie ungenutzt nach außen geführt wird, zeigen, dass nur eine kontrollierte Be- und Entlüftung bauphysikalisch und energetisch perfekt funktioniert. Im besonderen Maße gilt dies für Einzimmerappartements, die besonders tagsüber häufig „unbewohnt“ sind. Für die beiden Neubauten in Tegernsee drängte sich solch eine Ausführung also förmlich auf. Hierbei die Be- und Entlüftung in die Wand zu integrieren und nicht in das Austausch-Bauelement Fenster, ist ein logischer Ansatz und: Dieses Konzept konnte mit dem neuen „LB-Lüftungssystem“ perfekt umgesetzt werden. Als „System im System“ ist mit den Lüftungselementen von Leipfinger-Bader eine hohe planerische und ausführungstechnische Sicherheit gegeben. Angeboten werden diese Komponenten als Einbaublock sowie Rollladen- oder Raffstorekasten für den Neubau. Für Sanierungen wurde ein auf Kernlochbohrungen abgestimmtes System entwickelt. Neben der Förderfähigkeit nach KfW-Kriterien überzeugte Bauherrn und Architekten besonders die smarte Luftführung über die Rollladenschlitze – eine architektonisch perfekte, absolut unsichtbare Lösung.

Der unsichtbare Freund und Helfer

„Licht aus, Tür zu und Kopf aus“ – so könnte man die Wohnsituation flapsig umschreiben, die sich den Bewohnern der beiden Neubauten bietet. Alle Einzelzimmerappartements und Wohneinheiten wurden mit einer Rollladenlüftung von Leipfinger-Bader ausgestattet und garantieren sowohl dem Eigentümer als auch dem Bewohner ein Sorglos-Rundumpaket. Unsichtbar in diesen speziell entwickelten Rollladenkästen integriert sind: ein leistungsstarkes Gebläse, Lüftungskanal sowie Keramikelemente für die Wärmespeicherung. Be- und entlüftet wird durch Änderung der Laufrichtung des Ventilators. Diese sogenannte Pendellüftung erfolgt im 90-Sekundentakt. Im Abluftbetrieb speichern die im Lüftungskanal integrierten Keramikelemente die in der Abluft enthaltene Wärme zwischen. Im Belüftungsmodus geben sie diese wieder an die Zuluft ab. Gut 90 Prozent der Wärme werden so wiedergewonnen und das bei einem minimalen mittleren Stromverbrauch von nur zirka 2,7 Watt. Mit einem geprüften Schallpegel von lediglich 31 dB, gemessen im Abstand von 3 Metern, ist das LB-Lüftungssystem das derzeit leiseste zertifizierte Wohnraum-Lüftungsgerät. Alle wichtigen Einstellungen, wie das An- und Ausschalten, die Wahl der Leistungsstufe zwischen Lüftungs- und Wärmerückgewinnungsbetrieb oder dem Feuchtigkeitsgrad, lassen sich über die LB-Steuerung einfach vornehmen.

Alles im Lot

Energetisch betrachtet kommt den Außenwänden neben dem Dach die größte Bedeutung zu. Als flächenmäßig größter Teil der Außenhülle legen die Außenwände den Grundstein eines jeden Energiekonzepts und die bei diesem Bauprojekt gewählte Ausführung war wesentlich mitentscheidend für das Erreichen des geforderten KfW-Effizienzhaus 40 EE-Standards. Der holzfasergefüllte WS08 Silvacor-Mauerziegel sowie das auf hochwärmedämmendes Mauerwerk perfekt abgestimmte LB-Lüftungssystem bilden eine bauphysikalische und energetische Gesamtlösung, die in monolithischer Bauweise ökologisch und wärmetechnisch eine Spitzenposition im Markt einnimmt. Automatik und intelligente Feuchtigkeitssteuerung sorgen für ein konstant perfektes Wohnklima und sichern zuverlässig vor Bauschäden durch Kondensationsfeuchte und Schimmelbildung. Zudem wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn gezielt Nachunternehmer aus dem Tegernseer Tal für dieses Projekt gewonnen – nicht aus Lokalpatriotismus, sondern um den ökologischen „Footprint“ maximal positiv zu gestalten. Mit Bezugsfertigstellung der beiden Häuser im Herbst 2023 hat sich die Wohnungssituation am Tegernsee nicht grundlegend geändert. Jedoch hat die Herzoglich Bayerische Brauhaus Tegernsee KG dieses Problem – zumindest für sich – langfristig entschärft.

ca. 9.600 Zeichen

Autor: Dipl.-Ing. Peter Gahr

**Bautafel**

**Projekt:** Errichtung eines Mehrfamilien- sowie eines Bettenhauses in Tegernsee mit insgesamt 61 Appartements bzw. Kleinwohnungen

**Bauherr**: Herzoglich Bayerisches Brauhaus Tegernsee KG, Schlossplatz 1, 83684 Tegernsee

**Planung:** Krämmel Bauplan GmbH, 82515 Wolfratshausen

**Verarbeiter/ Generalunternehmer**: Krämmel GmbH & Co. Bau­unternehmung KG, 82515 Wolfratshausen

**Bauzeit**: März 2022 bis November 2023

**Bauweise:** Monolithische Ziegelbauweise ohne Zusatzdämmung

**Wandbaustoff:** „WS08 Silvacor“-Mauerziegel (42,5 cm) gefüllt mit sortenreinen Nadelholzfasern

**Wohnraumlüftung**: „LB-Lüftungssystem“ unsichtbar integriert im Rollladenkasten

**Hersteller**: Firmengruppe Leipfinger-Bader, 84172 Vatersdorf, www.leipfinger-bader.de

Hinweis: Dieser Text inklusive Bilder kann auch online abgerufen werden unter www.dako-pr.de.

|  |
| --- |
| **Über Leipfinger-Bader**Die Firmengruppe Leipfinger-Bader stellt Wandbaustoffe sowie Bauprodukte für klimafreundliches Bauen her und vertreibt diese bundesweit. Für ihre energie- und rohstoffeffiziente Produktion wurde die in Familienhand geführte Gruppe in den letzten Jahren vielfach geehrt. Gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Forschung treibt Leipfinger-Bader zudem die Weiterentwicklung bewährter Baustoffe im Sinne von Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz voran. Die bayerische Firmengruppe versteht sich dabei – innerhalb der gesamten deutschen Baustoffindustrie – als bundesweiter Innovationstreiber für mehr Nachhaltigkeit am Bau. |

**Bildunterschriften**

**[23-01 Brauhaus Tegernsee]**

*Im Landhausstil gehalten: Insgesamt 61 Appartements sowie Kleinwohnungen ließ die Herzoglich Bayerische Brauhaus Tegernsee KG jetzt auf eigenem Grundstück errichten. Damit reagiert das Unternehmen auf den Personalmangel sowie die Wohnraumsituation an seinem Standort.*

Bild: Krämmel Unternehmensgruppe

**[23-01 Seitenansicht]**

*Hochwärmedämmende Fassade: Die Personalunterkünfte in Tegernsee wurden allesamt nach KfW Effizienzhaus 40 EE-Standard geplant und ausgeführt.*

Bild: Krämmel Unternehmensgruppe

**[23-01 Rohbau\_Außen]**

*Rohbau in Tegernsee: Das Mehrfamilienhaus wurde in monolithischer Ziegelbauweise errichtet. Für die hohe Wärmedämmung der Außenwände sorgt dabei der holzfasergefüllte „WS08 Silvacor“-Mauerziegel von Leipfinger-Bader.*

Bild: Christian Tharovsky

**[23-01 Baustelle\_von\_oben]**

*Nah am Bestand und kompakt in seiner Bauweise: Am Tegernsee ist Baugrund rar und jeder verfügbare Quadratmeter musste ausgenutzt werden.*

Bild: Krämmel Unternehmensgruppe

**[23-01 Rohbau\_Fassade\_Seite]**

*Neubau am Tegernsee: Beim eingesetzten „LB-Lüftungssystem“ sind Gebläse und Wärmetauscher in der Rollladen-Variante unsichtbar in der Fassade integriert.*

Bild: Krämmel Unternehmensgruppe

**[23-01 Silvacor\_Mauerwerk]**

*Beim Neubau in Tegernsee setzten Bauherr und Planer auf mit natürlichen Holzfasern gefülltes Silvacor-Mauerwerk der Firmengruppe Leipfinger-Bader.*

Bild: Leipfinger-Bader/ UNIPOR

**[23-01 Lueftungssystem]**

*Für kontrollierte Be- und Entlüftung unsichtbar in der Wand integriert: Das „LB-Lüftungssystem“ bildet zusammen mit dem hochwärmedämmenden Silvacor-Mauerwerk eine wohngesunde sowie energetisch hochwertige Gesamtlösung.*

Bild: Leipfinger-Bader

**[23-01 Ausblick]**

*Die Personalwohnungen in Tegernsee bieten einen wunderbaren Ausblick auf die Landschaft am Fuße des Wallbergs.*

Bild: Krämmel Unternehmensgruppe

###### Rückfragen beantwortet gern

**Firmengruppe Leipfinger-Bader dako pr GmbH**

Caterina Bader Darko Kosic

Tel.: 0 87 62 – 73 31 69 Tel.: 02 14 – 20 69 1-0

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

Mail: caterina.bader@leipfinger-bader.de Mail: d.kosic@dako-pr.de