



**HÖRL+  
HARTMANN**

WIR BRENNEN FÜR QUALITÄT



Möckel's Fahrerschule

BEAUTY CONCEPT  
KOSMETIK INSTITUT

OBJEKTBERICHT

# STILVOLLES MIETOBJEKT MIT VORBILDCHARAKTER



59a



**HÖRL+  
HARTMANN**

DACHAU • GERSTHOFEN • KLOSTERBEUREN • DEISENDORF • BÖNNIGHEIM • HAINBURG

WIR BRENNEN FÜR QUALITÄT

---

DER SCHLÜSSEL ZU  
NATÜRLICHEM WOHNEN.

---



# DIE KAISERHÖFE. WOHNEN & GEWERBE UNTER EINEM DACH.

Im bayerischen Pfaffenhofen an der Ilm entstand am Rande des Stadtzentrums, nur fünf Gehminuten vom malerischen Ilm-Ufer entfernt, in nur zwei Jahren Bauzeit ein moderner Wohn- und Geschäftskomplex. Die Kaiserhöfe tragen ihren Namen zu Recht. Denn ihr Herzstück ist ein weitläufiger begrünter Innenhof, der zum Lustwandeln und Verweilen einlädt.



### Leben in Deutschlands beliebtester Gegend

Die Metropolregion München und Oberbayern zählt zu den beliebtesten Zuzug-Gebieten in Süddeutschland. Mittendrin, im vom Illtal durchzogenen Donau-Isar-Hügelland, liegt eine der lebenswertesten Städte der Welt: Pfaffenhofen an der Ilm. 2011 wurde sie als einzige deutsche Stadt für das Finale der „International Awards for Liveable Communities“ der Vereinten Nationen nominiert und belegte in der Kategorie bis 75.000 Einwohner den ersten Platz. Kein Wunder also, dass es immer mehr Menschen in die malerische und kulturell äußerst lebendige Kleinstadt zieht.

### Teil des städtebaulichen Konzepts

Doch wo Menschen gerne leben, muss auch Wohnraum geschaffen werden. Die Kunst dabei: Das bunte Treiben des Stadtlebens mit dem Wunsch nach Rückzug und Erholung zu versöhnen und für beide gleichberechtigten Raum zu schaffen. Ein hervorragendes Beispiel dafür, wie das gelingen kann, sind die Kaiserhöfe, ein Wohn- und Geschäftskomplex nach modernsten Maßstäben, städtebaulich integriert in die bestehende Architektur und das Stadtbild. Dass man dabei auch Neues schaffen kann, demonstriert die Bauherrenfamilie Seitz gleich in mehrfacher Hinsicht.



# VOM RENDITEOBJEKT ZUR HERZENSSANGELEGENHEIT.

Als das familiengeführte Bauunternehmen Irrenhauser & Seitz im Jahr 2017 das Grundstück kaufte und den Komplex aus Mietwohnungen und Gewerbeimmobilien plante, war zunächst vorgesehen die Wohnungen nach Fertigstellung zu verkaufen.

Doch bald war aus dem Renditeprojekt eine Herzensangelegenheit geworden. Statt schnellem Geld stand nun der langfristige Nutzen im Vordergrund. Mit der Stadt wurde deshalb ein eigenes Verkehrskonzept für das Objekt entwickelt. Irrenhauser & Seitz und Stadtverwaltung stimmten überein, dass Autos aus dem Zentrum ferngehalten werden sollten. Besucher sollten hingegen sehr wohl durch Geschäfte im Erdgeschoss angezogen werden.

Auf dem Weg ins Stadtzentrum laden die Kaiserhöfe nun mit einem Dessert-Laden sowie einem indischen Restaurant zu einem Besuch ein. Gleichzeitig dienen die Gewerbeflächen der Nahversorgung für die Mieter. Breite Gehwege, für die eigens die Fahrbahn der Ingolstädter Straße verengt wurde, ermöglichen ein friedliches Nebeneinander von Fußgängern und Radfahrern. So ist eine einladende Flanierszenerie entstanden, die auch von den Bürgern sofort gut angenommen wurde.

Vier Objekte mit insgesamt 48 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten, darunter auch Gastronomie, errichtete das Bauunternehmen Irrenhauser & Seitz direkt am stadtbekanntem Volksfestkreisel, an der Ecke Ziegelstraße und Ingolstädter Straße. Kaum fünf Gehminuten sind es von hier bis zum Ufer der Ilm, knappe zehn in die Innenstadt. Ebenso schnell ist man im Grünen oder auf der B13, die München und Ingolstadt verbindet. Eine verkehrsgünstigere Lage lässt sich kaum finden. Das größte der vier Gebäude, das im Erdgeschoss die Gewerbeeinheiten und darüber 30 der 48 Wohnungen beherbergt, liegt direkt an der Ingolstädter Straße. Schon im Juli 2020 war es bezugsfertig. Die drei weiteren Gebäude, die sich geschützt zur Ziegelstraße hin orientieren, beherbergen je sechs Wohnungen und wurden etwas später fertiggestellt. Die Mieter profitieren von den Gewerbeeinheiten, die den Bedarf des täglichen Lebens wie Lebensmittel, Kosmetik, Kulinarik und Raum für Begegnung decken. „Um das Ensemble mit Leben zu füllen, haben wir bewusst nicht nur Büroeinheiten geschaffen, sondern Gastronomie und Ladengeschäften den Vorzug gegeben“, erklärt Geschäftsführer Daniel Seitz das Gewerbekonzept der Kaiserhöfe.





# BAUKULTUR. EIN GEMEINSAMES KONZEPT.





### Wichtiger Teil des neuen Innenstadtkonzepts

Bei der Neugestaltung der zur Ostseite der Kaiserhöfe angrenzenden Hauptstraße wurde zusammen mit der Stadt Pfaffenhofen ein Konzept entwickelt, das den Verkehrsstrom in Richtung Innenstadt neu lenken soll. Ziel war es, durch die Umgestaltung des öffentlichen Raums die Menschen dazu zu bewegen, ihre Fahrzeuge auf Parkplätzen außerhalb des Zentrums abzustellen, und sie zu Fuß in Richtung Innenstadt zu leiten. Im Zuge der Neugestaltung wurden der Verkehr beruhigt und Rad- und Fußwege sicherer. Eine wichtige Rolle spielt auch die neu gewonnene Attraktivität durch die Gewerbeeinheiten mit ihren Schaufensterflächen sowie die Ansiedelung einer Gastronomie mit zwei großzügigen Außenbereichen. Die Kaiserhöfe fungieren so als erste Einheit des Innenstadtkonzepts aus Richtung Norden.

### Außergewöhnliche und doch zeitlose Architektur

Bei den Kaiserhöfen wurden die von Walmdächern und Gesimsen geprägten Strukturen der umgebenden Gebäude aufgegriffen. Durch die Gliederung der vier Gebäude entsprechend der unterschiedlichen Geländehöhe wurde ein harmonisches Gesamtbild geschaffen. Bei der Ausgestaltung der lang gezogenen Fassadenfront zur Hauptstraße wurde das Fassadenbild durch Natursteinverkleidungen auf Straßenebene aufgelockert. Auf Höhe der Wohneinheiten sind die Wände wie auch bei den in zweiter Reihe stehenden Häusern klassisch verputzt. Der Wechsel zwischen Kastenfenstern und Loggien mit Verglasungen lockert zudem die Hauptfassade auf.





TRADITION UND  
MODERNE IM EINKLANG.





# WOHNGESUNDHEIT. FÜR EIN BESSERES LEBEN.

## Messbare Wohngesundheit als Maßstab

Dass Optik nicht alles ist, weiß auch Bauherr Daniel Seitz: „Immer mehr Menschen klagen über Allergien oder diffuse Krankheitsbilder, die zunehmend mit einer hohen Schadstoffbelastung im Alltag in Verbindung gebracht werden. In unseren Innenräumen wollten wir die Schadstoffbelastung deshalb so gering wie möglich halten“, erklärt der Geschäftsführer. „Denn ein wohngesundes Zuhause leistet einen maßgeblichen Beitrag zu Gesundheit und Wohlbefinden“.

„In unseren Innenräumen wollen wir die Schadstoffbelastung so gering wie möglich halten.“

Um dies von Anfang an bei der Planung zu berücksichtigen und trotzdem wirtschaftlich zu bleiben, entschieden sich Irrenhauser & Seitz, die BayWa als erfahrenen Baustofflieferanten hinzuzuziehen. So habe man zwischen Materialien gewichtet, die viel Einfluss auf das Raumklima haben, und solchen, die kaum eine Rolle spielen. Je nach Einsatzort und Verwendungszweck wurden Baumaterialien und Produkte dann dementsprechend ausgewählt und verbaut. Die anschließend durchgeführte Schadstoffmessung konnte belegen, dass alle Grenzwerte für Wohngesundheit und Schadstofffreiheit ausnahmslos erfüllt werden.

## Nachhaltige Energieversorgung nach höchstem Standard

Nicht nur in Sachen Wohngesundheit spielen die Kaiserhöfe auf hohem Niveau. Auch baulich erfüllen sie modernste Standards, nämlich den EnEV-Standard Effizienzhaus 40 Plus. Damit darf jedes Gebäude nur 40 Prozent des von der EnEV nach Neubaustandard festgelegten Betrages an Primärenergie verbrauchen. Um dies zu erreichen, setzten die Bauherren auf massive Ziegelbauweise mit Wandstärken von bis zu 49 Zentimetern, die auch dem Schallschutz zugutekommt. Geheizt

wird mit der Fernwärme des Biomasseheizkraftwerkes Pfaffenhofen. Zusammen mit der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird so der Primärenergiefaktor 0 erreicht. Feuchte und verbrauchte Luft wird permanent abtransportiert, während trockene Frischluft nachströmen kann. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf den Energieverbrauch und das Raumklima aus, sondern auch auf den Geldbeutel, denn ineffizientes Lüften mit gekippten Fenstern gehört so der Vergangenheit an. Das Plus im energetischen Standard steht für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die hauseigene Photovoltaikanlage deckt einen Großteil des Strombedarfes der Kaiserhöfe, Überschüsse werden von Batteriespeichern für die spätere Nutzung aufgefangen. So wird nicht nur die Umwelt entlastet, sondern auch die stetig steigenden Energiepreise abgepuffert.

## Technische Raffinessen für Komfort und Sicherheit

Neben optischer und energetischer hat sich das Bauunternehmen Irrenhauser & Seitz auch einige technische Raffinessen einfallen lassen. Alle Wohnungen sind mit einer Gegensprechanlage ausgestattet, die automatisch erkennt, an welcher Türe geklingelt wurde, und nur diese öffnet. Die Häuser 2 und 3 verfügen sogar über eine Video-Sprechanlage, mit der sich ungebetene Gäste ganz einfach von erwünschten unterscheiden lassen. Die elektrische Zentralschließanlage mit autonomer Energieversorgung bietet ein besonderes Maß an Sicherheit, ebenso wie das Tor zur Tiefgarage, das nicht mit dem üblichen Handsender, sondern per App und Smartphone geöffnet wird. Dieses habe man schließlich immer dabei, so Seitz. Insgesamt 60 Stellplätze gibt es. So ist jeder Wohnung mindestens ein Parkplatz zugeordnet. Große Wohnungen können auch zwei Stellplätze mieten. Vier Stellplätze sind – ohne Aufpreis – für Elektroautos reserviert, Ladesäule natürlich inklusive. Der Strom wird über den jeweiligen Wohnungszähler abgerechnet.

# NATÜRLICHE ROHSTOFFE. KLIMASCHUTZ DRINNEN UND DRAUSSEN.

SILVACOR erweitert die grundlegenden Vorteile der massiven Ziegelbauweise noch einmal entscheidend in ökologischer Hinsicht: Dank seiner natürlichen Dämmstofffüllung ist dieser Baustoff ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz – für das gesunde Wohnklima im Inneren genauso wie für unsere Umwelt.

## Bestens gedämmt

SILVACOR Ziegel bringen beste Dämmeigenschaften mit – aus gutem Grund: Sie sind mit sortenreinen Nadelholzfasern gefüllt, einem natürlichen Rohstoff, der jederzeit in großen Mengen verfügbar ist und zu 100 % nachwächst. Die Nadelholzfasern stammen ausschließlich aus nachhaltiger Waldwirtschaft. So werden wertvolle Ressourcen geschont.

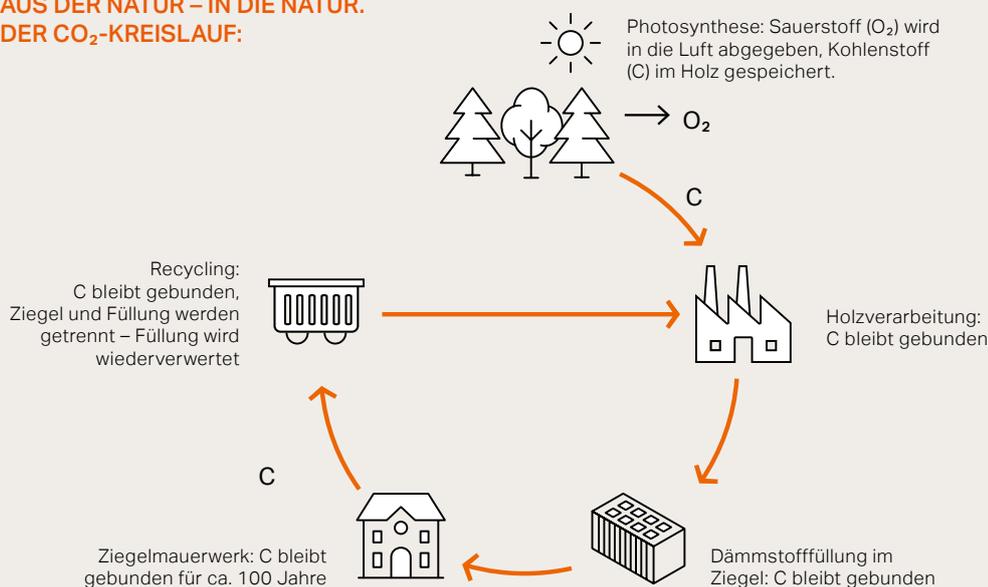
## Vollständig recycelbar

Die Füllung ist frei von Lösungsmitteln und vollständig biologisch abbaubar. Damit kommt zu den bau-physikalischen Vorzügen während der Nutzungsdauer noch ein wichtiger ökologischer Vorteil – über den Lebenszyklus eines Gebäudes hinaus: Im Gegensatz zu synthetischen Dämmstoffen wie Polystyrol sind SILVACOR Ziegel mit Nadelholzfaser-Füllung problemlos und vollständig recycelbar. So schließt sich der Wertstoffkreislauf.

## Ein zusätzlicher Vorteil für den Klimaschutz

Holzprodukte sind Kohlenstoffspeicher. Das CO<sub>2</sub>, das der Baum, aus dem die Nadelholzfasern gefertigt wurden, ursprünglich der Atmosphäre entzogen hat, bleibt über die gesamte Lebensdauer des Ziegels gebunden und geht beim Recycling erneut in den Kreislauf zurück. Angesichts der langen Lebensdauer des Ziegels ist das CO<sub>2</sub> über mehrere Generationen gebunden.

### AUS DER NATUR – IN DIE NATUR. DER CO<sub>2</sub>-KREISLAUF:







# DIE KAISERHÖFE. WO DER NAME PROGRAMM IST.

Das eigentliche Herz der Kaiserhöfe schlägt nicht für die Technik, sondern für die Natur. Namensgeber des Ensembles ist der weitläufige autofreie Innenhof mit Spielplatz, Grünflächen und Sitzgelegenheiten.

Er lädt zum Spazieren gehen genauso ein wie zum Verweilen und bietet Gelegenheit zum Plausch mit den Nachbarn. Ein Gartenbrunnen aus Cortenstahl, dazu ein kleiner Kiesgarten aus heimischen Findlingen und blühenden Staudenpflanzen erschaffen zusammen eine herrliche kleine Stadtoase, die nicht nur den Hausbewohnern gefällt, sondern auch ein beliebter Anziehungspunkt für Vögel, Bienen und Schmetterlinge geworden ist. Der hauseigene Spielplatz wurde mit einem natürlichen Sichtschutz aus Schnitthecken versehen, sodass herumtollende Kinder und Ruhe suchende Erwachsene entspannt koexistieren können. Und im Gegensatz zu des Kaisers neuen Kleidern muss bei den Kaiserhöfen niemand befürchten, dass es sich um eine Mogelpackung handelt. Damit alle Mieter rundum sorglos wohnen können, ist die interne Hausverwaltung rund um die Uhr ansprechbar, statt wie bei externen Dienstleistern üblich nur wenige Stunden am Tag. „Das Projekt ist uns einfach ans Herz gewachsen“, schmunzelt Geschäftsführer Daniel Seitz. „Und wenn unsere Mieter zufrieden sind, sind wir es auch.“



# BAUTAFEL. PROJEKTDATEN.

## Bauherr

Martin Seitz

## Bauunternehmen

Irrenhauser & Seitz, Alberzell

## Standort

Pfaffenhofen a. d. Ilm, Ingolstädter Straße

## Objektgröße

4 Gebäude mit 48 WE und 7 GE

## Bauzeit und Fertigstellung

22 Monate/2020

## Bauweise

Monolithische Ziegelbauweise

## Grundstück

3.706 m<sup>2</sup>

## Bebaute Fläche

1.483 m<sup>2</sup>

## Wohn- und Nutzfläche

2.770 m<sup>2</sup>/670 m<sup>2</sup>

## Energiestandard

KfW-Effizienzhaus 40 Plus Wohngebäude

## Primärenergiebedarf

1 kWh/m<sup>2</sup>

## Energie und Haustechnik

- Fernwärme Biomasseheizkraftwerk Pfaffenhofen, Primärenergiefaktor 0,0
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 100 kW Peak)
- Grundversorgung mit 100 % grünem Strom
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

# STECKBRIEF. MAUERZIEGEL.

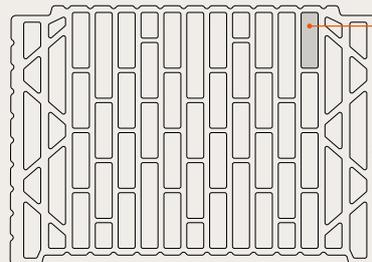
**SILVACOR W07 – der Wohlfühlziegel für ökologisches und nachhaltiges Bauen – und ein gesundes Raumklima!**

- Mit kompakter Wärmedämmung aus sortenreinen Holzfasern – geschützt im Ziegel
- Erste Wahl für alle Förderrichtlinien beim Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
- Nachhaltiger, ökologischer Baustoff
- Gute Schall- und Brandschutzigenschaften

## Technische Daten

Wanddicke	36,5–49,0 cm
Rohdichteklasse	0,65
Druckfestigkeitsklasse	6
Rechenwert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda_r$	0,07
U-Wert [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,18–0,14
Charakt. Wert der Druckfestigkeit $f_k$	2,2

## SILVACOR W07 – das Lochbild



Die Füllung aus sortenreinen Holzfasern befindet sich im Inneren des Ziegels. So ist sie besonders geschützt vor äußeren Einflüssen.

Die Porosierung der Ziegel erfolgt mit Sägemehl aus heimischen Fichtenhölzern.



# UNSERE WERKE. IMPRESSUM.



## **Herausgeber**

Hörl+Hartmann  
Pellheimer Str. 17  
85221 Dachau  
Tel. 08131 555-0  
Fax 08131 555-1299  
info@hoerl-hartmann.de  
www.hoerl-hartmann.de

## **Leitung**

Peter Berger

## **Redaktion und Text**

PR Company GmbH

## **Gestaltung**

Ann-Kathrin Schaller

## **Pläne**

Irrenhauser & Seitz

## **Grafik Haus Ostseite**

L. Heidenkampff

## **Fotografien**

Gerd Schaller