

OBJEKTBERICHT

LEBENSQUALITÄT FÜR GENERATIONEN GESCHAFFEN: DAHOAM IM INNTAL



**HÖRL+
HARTMANN**

DACHAU • GERSTHOFEN • KLOSTERBEUREN • DEISENDORF • BÖNNIGHEIM • HAINBURG • WELDEN

WIR BRENNEN FÜR QUALITÄT

ZUHAUSE IST DORT,
WO DAS HERZ WOHT.



Bankersitzer

Künstler: Rainer Tipl
Material: Biberstein, Bronze, Eisenblech
Umsetzung: 2017

DAHOAM IM INNTAL. LEBENSRAUM FÜR FAST 1.000 MENSCHEN.

Zuhause ist dort, wo das Herz wohnt, sagt man. Und genau das wollten die Planer mit einem visionären Mehrgenerationen-Quartier verwirklichen. Mittlerweile leben knapp 1.000 Menschen „Dahoam im Inntal“.

Im oberbayerischen Landkreis Rosenheim ist im Ort Brannenburg ein Megaprojekt mit Leuchtturmcharakter entstanden. Auf einem rund 16 Hektar großen Gelände der ehemaligen Karfreit-Kaserne ist in nur vier Jahren Bauzeit ein Dorf im Dorf entstanden. Der neu geschaffene Ortsteil Sägmühle bietet hochwertigen Wohnraum für alle Lebenslagen und Bedürfnisse, von Jung bis Alt, von der alleinerziehenden Mutter bis zum pflegebedürftigen Rentnerehepaar. 2018 wurde „Dahoam im Inntal“ mit dem Baukulturpreis der Metropolregion München ausgezeichnet. Die Jury lobte den innovativen Charakter des Projekts, das „örtliche Qualitäten bewahrt und Mehrwert für Versorgung erzielt“.

Von der Kaserne zum Mehrgenerationen-Quartier

Nachdem das Kasernengelände im Jahr 2010 aufgelöst worden war, lag es einige Zeit brach, bevor es Investor Wolfgang Endler im Jahr 2011 im Bieterverfahren von der BIMA erwarb.

Endler, der als Anteilseigner der Modekette Timezone sinnvoll investieren wollte, holte den bekannten Sozialunternehmer Rupert Voß als Geschäftsführer ins Team. Voß brachte als gelernter Schreiner und Inhaber mehrerer mittelständischer Bauunternehmen die notwendige Erfahrung und das nötige visionäre Denken mit. Ein Projekt dieser Größenordnung war in einer ländlichen Region ein Novum. Doch gerade diese Pionierleistung reizte das Team, etwas zu schaffen, das es so noch nicht gibt. „Es war ein Hingehen, Hinspüren, was die Leute brauchen“, so Endler. Oft mussten sich die beiden Unternehmer auf ihr Bauchgefühl verlassen, überlegen, was sich die Menschen wünschen würden, wenn sie im neuen Quartier einzögen und was sie in zehn oder zwanzig Jahren brauchen würden, um sich immer noch wohlfühlen. Auch dann, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder das Berufsleben dem Rentnerdasein gewichen ist. So entstand „Dahoam im Inntal“, das nun knapp 1.000 Menschen ein Zuhause bietet.





DAS DORF DER ZUKUNFT. EINE VISION WIRD WIRKLICHKEIT.

Modernes Wohnen für alle

In nur sechs Jahren Bauzeit entstand dort, wo einst die Gebirgspioniere stationiert waren, ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier mit modernem Wohnraum, abwechslungsreichen Aufenthaltsflächen und viel Grün. Die Mehr- und Einfamilienhäuser sind in einer ansprechenden monolithischen Ziegelbauweise teils mit klassischen Sattel-, teils mit flach geneigten Zeltdächern errichtet. Um die Fassaden der Mehrfamilienhäuser aufzulockern, wurden die obersten Geschosse mit Holz verkleidet. Darunter folgt weißer Putz, die untersten Geschosse wiederum wurden in einem warmen Taupe-Ton nochmals farblich abgesetzt, was den Gebäuden eine schwebende Optik verleiht. Alle Wohneinheiten wurden zudem mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Großformatige Fenster holen das Licht in die Wohnräume. Eine moderne Innenausstattung, vom Bodenbelag bis zur Badausstattung, sorgt für Wohlfühlatmosphäre. Da Endler und Voß auch für eine reibungslose Zukunft ihres Projekts sorgen wollten, war von Anfang klar, dass nur langlebige Qualitätsmaterialien verwendet werden sollen.

Ein Wohnquartier der kurzen Wege

Selbstbestimmt leben heißt, sich selbstbestimmt versorgen zu können. Auch dann, wenn man nur eingeschränkt mobil ist. Deshalb war für Voß und Endler klar, „Dahoam im Inntal“ muss ein Quartier der kurzen Wege sein. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sollen in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. „Dahoam im Inntal“ schmiegt sich unmittelbar an den Ortskern von Brannenburg. Supermärkte, Bäcker und Metzger, aber auch Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen sowie Cafés, sportliche und kulturelle Einrichtungen sind nur einen Katzensprung entfernt. Den Bahnhof erreicht man in nur 10 Gehminuten. Die Tourismusregion Chiemsee-Alpenland liegt direkt vor der Haustüre, München und Salzburg sind je nur eine Autostunde entfernt. Die Aussicht auf die Hausberge und den Wendelstein gibt es beim Einzug gratis dazu.







ZEITGEMÄSSE ARCHITEKTUR. WOHNGESUND UND ÖKOLOGISCH.

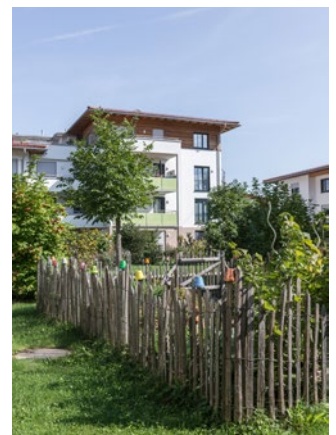
Wichtigste Grundlage für jedes Haus ist die Gebäudehülle – also der Rohbau, der später unter Putz und Farbe nicht mehr zu sehen und auch nicht mehr auszutauschen ist. Werden hier die falschen Weichen gestellt, kann das unumkehrbare Folgen haben.

Als wesentliches Baumaterial kam daher nur Ziegel infrage, „einfach um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten, die ein Ziegel mit sich bringt. Nicht wie bei vielen anderen Baurägern, denen egal ist, wenn nach ein paar Jahren Schäden auftreten“, erklrt Wolfgang Endler. Zudem ist der Ziegel im Geschosswohnungsbau die wirtschaftlichste Art zu bauen. Er ist praktisch zu handhaben und gut zu verarbeiten. Aufgrund seiner auerordentlich guten Dämmeigenschaften entfallen die hohen Kosten fr eine zusatzliche Wrmedämmung. Da monolithisches Mauerwerk langlebig und wartungsarm ist, ist es auch auf lange Sicht günstig in der Instandhaltung.

Zudem bietet der Ziegel Flexibilität, was die Raumaufteilung angeht. Falls sich nach Jahrzehnten die Nutzungsart eines Gebäudes ändert oder sich der Lebensalltag wandelt, können Innenräume leicht an den neuen Bedarf angepasst, etwa Wände entfernt oder neu eingezogen werden. Mit Lehm und Ton als Hauptbestandteil kommt Ziegel ohne synthetische Substanzen aus, die Gesundheit und Umwelt belasten könnten. Der diffusionsoffene Aufbau erlaubt den Abtransport überschüssiger Feuchtigkeit nach außen und erzeugt so ein stabiles und schadstofffreies Raumklima für Gesundheit und Wohlbefinden.

Bei allen Häusern wurde der CORISO Mauerziegel mit integriertem Dämmstoff aus 100 % mineralischen Materialien verwendet. Mit seinen hohen Dämmeigenschaften reduziert er den Heizenergiebedarf und erfüllt auch die strengen Erfordernisse in puncto Schall- und Brandschutz im Geschosswohnungsbau. Die Baukosten beliefen sich auf rund 178 Euro pro Kubikmeter, inklusive Innen- und Außenputz, was deutlich unter den Kosten im Vergleich zu einer Ausführung in Holz oder Beton liegt.

Ton und Lehm – natürlicher geht es kaum. Die Bestandteile des traditionsreichen Baustoffs Ziegel wurden bis heute nicht verändert. Warum auch? Glänzen Ziegel doch im Hausbau mit ihrer enorm hohen Qualität, einer außergewöhnlich langen Lebensdauer und ihrer erstklassigen Umweltverträglichkeit. Der gesamte Lebenszyklus des Ziegels stellt einen in sich schlüssigen Ökokreislauf dar – von der Tongrube über die gesamte Nutzungsphase bis zum Recycling. Und das ist in Zeiten von wachsendem Umweltbewusstsein und immer strenger werdenden Vorgaben ein echter Pluspunkt. Alle ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekte machen den Naturbaustoff Ziegel zur Nummer eins.





GELEBTES MITEINANDER. GEMEINSAME AUSSENFLÄCHEN.

Wen es nach draußen zieht, der findet auf den Außenflächen ein abwechslungsreiches und großzügiges Platzangebot. Der Autoverkehr wurde größtenteils in die Tiefgarage unterhalb der Wohnstraßen verbannt. Denn auch das gehört zum Lebensraum der Zukunft: für Menschen bauen. Unterschiedliche Zonen mit Spielplätzen, Sitzgruppen, Ruhezonen, Pflanzflächen und Grillplätzen schaffen Wohlfühloasen mit enormer Aufenthaltsqualität. Es gibt ein Bürgercafé, einen Kindergarten, eine Boccia-Bahn, einen Demenzgarten, Fitnessgeräte für Senioren und sogar Kleingärten vor der Haustüre. Hinzu kommt der Sportplatz des TSV Brannenburg mit bewirtschaftetem Sportheim. Nur Zäune sucht man hier vergebens. Alles ist offen gestaltet, jeder soll sich überall bewegen dürfen. Die Menschen sollen sich begegnen und austauschen können, ob bei einem vertrauten Gespräch zu zweit oder einer gemeinsamen Grillparty.

Außerdem wurde an die Natur gedacht: Ein Eidechsenhabitat und Fledermausnistkästen beheimaten bedrohte Tierarten. Ein außerordentlich großer Baumbestand wertet das Quartier klimatisch auf. In wenigen Jahren spenden die Kronender Bäume Schatten und sorgen im Sommer für einen Temperatur- und Feuchteausgleich. Stadtökologen sind sich sicher, dass Bäume in Städten der Schlüssel für die Kompensation des Klimawandels sind, wenn zukünftig ein Hitzesommer den anderen jagt. Und auch die Luftqualität ist deutlich verbessert, wo Bäume frischen Sauerstoff produzieren. Nicht zuletzt bieten sie ein wertvolles Habitat für zahlreiche Vögel und Insekten, die in der Sägmühle neben den Menschen neuen Lebensraum finden.



DER WOHNRAUM DER ZUKUNFT MUSS ATTRAKTIV UND BEZAHLBAR SEIN.



Doch mit ihrer Vision einer dörflichen Gemeinschaft wollten Voß und Endler keinen exklusiven Wohnraum für privilegierte Gutverdiener, sondern ein bezahlbares Zuhause für alle schaffen. Ein Rabattsystem soll sicherstellen, dass auch geringer Verdienende die Chance auf attraktives Wohneigentum bekommen. Für Faktoren wie niedriges Einkommen, Alleinerziehende, Einheimische oder Menschen mit Behinderung bzw. Familien mit behinderten Kindern gibt es ein Punk-

tesystem, welches den Kaufpreis der Wohnung entsprechend reduziert. So kann zum Beispiel bei einem Kaufpreis von 390.000 Euro ein Preisvorteil von bis zu 30.000 Euro entstehen. Zusätzlich gibt es einen weiteren Rabatt von 15.000 Euro pro Kind und einen Familienrabatt von zusätzlichen 15 Prozent. Diese Kosten trägt der Investor selbst. „Das geht natürlich nur, wenn man nicht gewinnorientiert denkt“, so Voß. Rund 75 Prozent der Wohnungen hatten Voß und Endler zum Verkauf



angeboten. Das übrige Viertel verblieb im Besitz der InnZeit GmbH & Co. KG und wird auch in Zukunft von ihr verwaltet. 32 dieser Wohnungen sind einkommensorientiert gefördert, was einen Mietzuschuss von bis zu 60 Prozent ermöglicht. Neben den Wohnungen konnten auch die 116 Pflegezimmer im Seniorenheim des Quartiers käuflich erworben werden. Auf dem Immobilienmarkt werden Pflegeeinrichtungen als Renditeobjekte immer gefragter, denn der Mietvertrag läuft nicht

mit dem einzelnen Bewohner, sondern mit dem Betreiber der Pflegeeinrichtung. Die Mietzahlungen sind dabei staatlich abgesichert, trotzdem sind Schenkungen und Vererbung möglich. Im Hinblick auf den eigenen Lebensabend lohnt es sich, in eine Immobilie zu investieren, in der man selber gerne alt werden möchte. Und hierfür könnte es kaum einen besseren Ort geben als „Dahoam im Inntal“.



INKLUSION. ALLE MENSCHEN SIND WERTVOLL.

Das Leitmotiv, welches Voß und Endler von Anfang an teilen, war, eine gelebte Nachbarschaft zu schaffen, in der jeder einen Platz hat. „Unsere Gesellschaft wird offener und älter. Fast alle Menschen eint dabei der Wunsch, so lange und so umfänglich wie möglich selbstständig zu leben, ‚dahoam‘ eben“, weiß Voß. Und wenn es allein nicht geht, dann halt mit Unterstützung. Weggesperrt zu werden, abgestellt zu sein, keinen Platz in der Gesellschaft zu haben, das wird in naher Zukunft der Vergangenheit angehören. Der Wohnungsbau muss auf diese sich dynamisch verändernden Lebens- und Arbeitswelten reagieren. „Dahoam im Inntal“ zeigt, wie das geht. Neben Einfamilienhäusern und klassischen Mietwohnungen entstanden auch Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung, die nach Schule und Ausbildung selbstständig werden und ins Berufsleben starten wollen. Sie bekommen im WG-Verbund mit erwachsenen Mitbewohnern Sicherheit und Unterstützung. Eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie ein Pflegeheim für Senioren sorgen dafür, dass auch die älteste Generation ihren Platz im Quartier einnehmen kann.



INTERAKTIVE NACHBARSCHAFT. ZUSAMMENLEBEN NEU GEDACHT.

Doch eigentlich ist „Dahoam im Inntal“ viel mehr als ein Dorf, oder anders gesagt, es ist das Dorf der Zukunft. Ein Ort, an dem sich Menschen wohlfühlen und der für alle da ist. Die Idee war, die Menschen wieder zusammenzubringen, den Gedanken der „Nachbarschaft“ wieder aufleben zu lassen. Der Fokus liegt dabei auf Inklusion und Heterogenität: Senioren, Menschen mit Behinderung, Studenten, Alleinerziehende und Familien mit Kindern sollen hier alle ihren Platz in der Dorfgemeinschaft finden. Alle für alle, lautet das Motto. Studenten helfen etwa älteren Menschen, die Unterstützung beim Einkaufen brauchen, Rentner geben Schülern Nachhilfe oder passen auf, wenn die alleinerziehende Mutter erst spät von der Arbeit kommt. Über ein Online-Netzwerk können sich die Quartiersbewohner austauschen und verabreden. Dabei verstehen sich die Initiatoren nur als „Geburtshelfer“.

Nachdem alle Baumaßnahmen abgeschlossen und sämtliche Wohneinheiten vermietet oder verkauft waren, zogen sie sich aus allem Organisatorischen zurück und lassen die Menschen ihr Dorf selbst gestalten, auch wenn Voß und Endler inzwischen selbst im Sägmühle eingezogen sind. So ein Projekt entsteht natürlich nicht nur in den Planungsbüros der Architekten, sondern lebt von der Teilhabe und Identifikation der Menschen. Doch wie „Dahoam im Inntal“ zeigt, trifft das Mehrgenerationen-Projekt genau den Nerv der Zeit. Nun wünschen sich die Initiatoren, dass sie Gemeinden und Stadtentwicklern neue Wege für das Quartier der Zukunft aufgezeigt haben und ihr Projekt in Zukunft viele Nachahmer findet.



Die Initiatoren des Projekts: Rupert Voß (I) und Wolfgang Endler







IM ZENTRUM STEHT DAS QUARTIERSMANAGEMENT

– UMGESETZT DURCH DIE HAUSVERWALTUNG SÄGMÜHLE GMBH





VON KLEIN AUF MITTENDRIN.

Die Kleinsten sind im Montessori-Kinderhaus untergebracht. Von den elternfreundlichen Öffnungszeiten von 06:30 Uhr bis 22:00 Uhr und der räumlichen Nähe zu den Wohnungen profitieren insbesondere Alleinerziehende und Eltern, die im Schichtdienst arbeiten müssen.

Durch die diversen Betreuungseinrichtungen für Kinder, die drei Behindertenwohngruppen, das betreute Wohnen für Senioren, die Altenpflegeeinrichtung mit Demenz- und Palliativplätzen, das angeschlossene Gewerbegebiet und, nicht zu vergessen, das Quartiersmanagement entstanden 440 Arbeitsplätze im Quartier. Drei soziale Träger teilen sich die vielfältigen Aufgaben. Mitarbeiterwohnungen entlasten die Sozialarbeiter und binden sie gleichzeitig in die Gemeinschaft ein.





KLIMAFREUNDLICH HEIZEN. LOKALE NAHWÄRME.

Das Thema Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert und gilt natürlich auch für die Wärmeversorgung: Etwas abseits, versteckt hinter hohen Bäumen, liegen ein mit Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk sowie eine 500 Quadratmeter große Solarthermieranlage. Die Versorgung des gesamten Ortsteils mit klimafreundlicher Heizwärme erfolgt über ein modernes Nahwärmenetz, das sich auf den gesamten Ortsteil erstreckt. Bau und Betrieb der Nahwärmeversorgung verantwortet die InnZeit Energie GmbH, an der neben der INNergie GmbH auch die InnZeit GmbH beteiligt ist. Und damit auch bei einem möglichen Ausfall des Blockheizkraftwerks die Versorgung mit Wärme gesichert ist, gibt es für den Fall der Fälle noch einen zusätzlichen Heizkessel.

Wie sehr diese Art der Wärmeversorgung das Klima schont, lässt sich am Primärenergiefaktor ablesen. Je niedriger der Faktor ausfällt, desto umweltschonender ist die Heizenergie. Die Nahwärmeversorgung im Ortsteil Sägmühle kommt auf den Faktor 0,36 – ein hervorragender Wert! Zum Vergleich: Moderne Gaskessel für Ein- oder Mehrfamilienhäuser liegen bei etwa 1,1 – also gut dem Dreifachen.

Grund für die erstklassige Klimabilanz dieser Nahwärmeversorgung ist vor allem die hohe Effizienz des Blockheizkraftwerks, das neben Wärme zusätzlich auch Strom erzeugt, wodurch der Energiegehalt des Brennstoffs optimal ausgenutzt wird. Ein zusätzlicher Pluspunkt des Wärmekonzepts ist die XXL-Solarthermieranlage, die Wärme aus Sonnenenergie liefert, für die nicht ein einziges Gramm Kohlendioxid freigesetzt wird.



SYSTEMPRODUKTE. WEIL JEDES HAUS ANDERS IST.

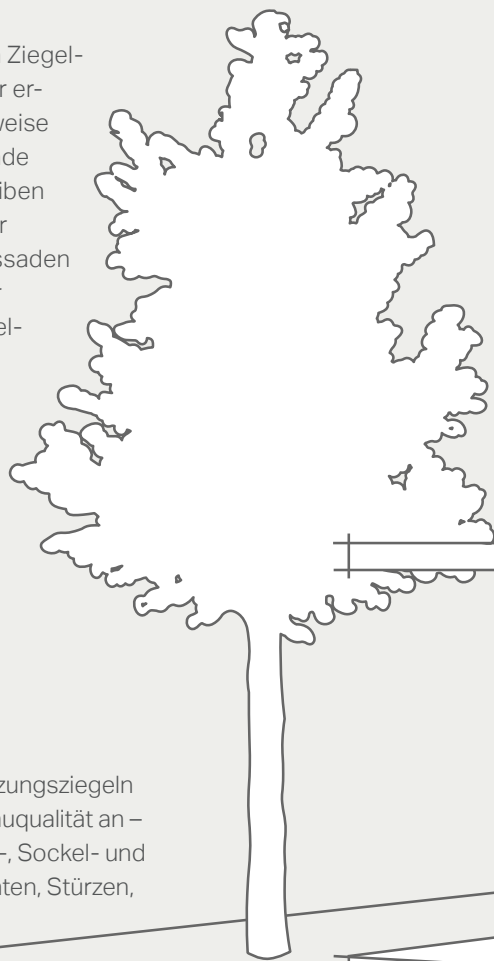
Preiswerter Wohnraum setzt günstige Bau- und geringe Instandhaltungskosten voraus. Die Ziegelbauweise punktet hier mit besonders hoher Wirtschaftlichkeit. Hörl+Hartmann verfolgt zudem einen klaren Systemgedanken, der enorme Zeit- und Kostenvorteile beim Bau ermöglicht. Das bedeutet, dass für nahezu alle bautechnischen Aufgaben neben den bewährten Standardformaten in unterschiedlichen Wandstärken und Ausführungen eine breite Palette an Systemziegeln zur Verfügung steht – vom Deckenrandelement über den Höhenausgleichs- und Laibungsziegel bis zum Rollladenkasten. Die technischen Details sind normenkonform und zugleich einfach umzusetzen. So ist in der Praxis für eine höchstmögliche Ausführungssicherheit des kompletten Rohbaus gesorgt – vom Keller bis unters Dach.

Im Vergleich zu anderen Bauweisen lässt sich ein Ziegelgebäude nicht nur schneller und kostengünstiger erstellen, sondern bleibt dank monolithischer Bauweise auf lange Zeit wartungsarm. Verputzte Ziegelwände trotzen sämtlichen Witterungseinflüssen und bleiben dauerhaft schön. Sie benötigen lediglich alle paar Jahrzehnte einen neuen Anstrich. Anders als Fassaden mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) oder empfindlichen Oberflächenmaterialien sind Ziegelwände auch mechanischen Beanspruchungen gewachsen. Sie sind zudem formbeständig und halten den statischen Belastungen dauerhaft stand. Erfahrungsgemäß liegt der durchschnittliche Aufwand für Wartungskosten bei Ziegelhäusern ein Drittel niedriger als bei Holz- oder Stahlbetonbauten.

Ein massives Ziegelhaus besticht ein Leben lang durch hochwertige Qualität. Es ist äußerst wertbeständig und erzielt selbst Jahrzehnte nach der Errichtung noch einen überdurchschnittlich hohen Verkaufswert – eine lohnende Investition in die Zukunft und somit ein sicherer Beitrag zur Altersvorsorge. Kein Wunder also, dass das Ziegelhaus nach wie vor der beliebteste Haustyp in Deutschland ist.

Bild rechts:

Hörl+Hartmann bietet ein Vollsortiment mit Ergänzungsziegeln und Systemprodukten zur Optimierung der Rohbauqualität an – von Außen- und Innenwandziegeln über Laibungs-, Sockel- und Höhenausgleichsziegel bis zu Deckenrandelementen, Stürzen, Rollladenkästen und Ziegelblenden





WENIGER IST MEHR. GÜNSTIGER BAUEN UND WOHNEN.

Nicht nur beim Bau, auch über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes überzeugt der Baustoff Ziegel mit hoher Wirtschaftlichkeit.

Ziegel sind rundum wirtschaftlich

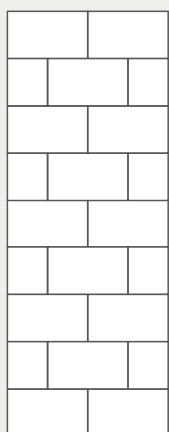
Einschalige, also monolithische Ziegelwände überzeugen in wirtschaftlicher Hinsicht von Anfang an. Die Baukosten sind im Vergleich zu anderen Baustoffen wie Beton oder zur Holzständerbauweise geringer. Das gilt nicht nur für das Material selbst, sondern auch für die Arbeitsabläufe. Ziegel sind trocken, formstabil und leicht zu verarbeiten. Das spart Zeit und Geld auf der Baustelle.

Das gemauerte Haus ist preiswerter und wertbeständiger

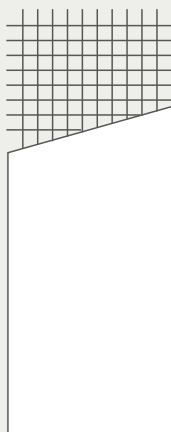
Der Kostenvergleich für Außenwände bei einem Gebäudelebenszyklus von 80 Jahren macht die wirtschaftlichen Vorteile des Ziegels deutlich.*

Ziegel ist der preiswerteste Baustoff*

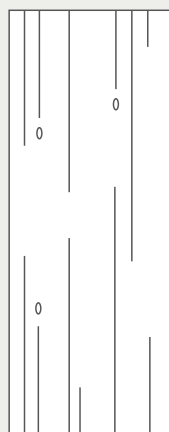
Gebäudelebenszyklus von 80 Jahren



Mauerwerk
330 €/m²



Stahlbeton
365 €/m²



Holz
415 €/m²

Noch deutlicher werden die Kostenvorteile nach der Fertigstellung

Ein massiv gemauertes Haus hat aufgrund seiner hervorragenden Wärmespeicherung und Wärmedämmwerte einen geringeren Energiebedarf. Das bedeutet dauerhaft niedrigere Heizkosten. Zusätzliche Dämmschichten, die wiederum höhere Instandhaltungskosten mit sich bringen, werden nicht benötigt. Damit ersparen Sie sich auch eine kostenintensive Sanierung, wie sie bei Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) erforderlich ist. Ziegelwände werden bei Bedarf einfach neu gestrichen. Des Weiteren können Sie bei energieeffizienten Neubauten Fördermittel bei der KfW beantragen.

Zudem ist ein solides Mauerwerk widerstandsfähiger gegen mechanische Beanspruchungen: So treten Spechtlöcher, Beschädigungen durch angelehnte Fahrräder oder durch getretene Fußbälle erst gar nicht auf.

Hohe Wertbeständigkeit

Als formbeständigster aller Baustoffe trägt der Ziegel wesentlich zum Werterhalt eines Gebäudes bei. Weder starke Witterungseinflüsse noch hohe statische Belastungen können ihm etwas anhaben. Das macht sich auch bei den Tarifen der Hausrat- und Gebäudeversicherer bemerkbar und führt stets zu einem hohen Wiederverkaufswert.

Die Entscheidung für den Baustoff Ziegel rechnet sich ein Leben lang.

PROFESSIONELLE BAUBERATUNG. UNSER WISSEN, IHR VORSPRUNG.

Auch die beste Planung für ein Bauprojekt kann nicht verhindern, dass es vor Ort unerwartete Ereignisse gibt, die sofort Entscheidungen verlangen. Sei es durch das Wetter, durch technische oder personelle Ausfälle oder andere Einflussfaktoren.



Professionelle Betreuung

Als langjähriger Fachberater für ganzheitliche Projektentwicklung & Analyse im Bauwesen stand Georg Derzmann der InnZeit Bau GmbH beratend und

baubegleitend zur Seite. In mehreren Ortsterminen prüfte er die fachgerechte Ausführung der Arbeiten in allen Leistungsphasen.

EnEV/GEG-Berechnungen

Die strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung verlangen ein scharfes Auge für alle Details. Georg Derzmann überzeugte sich mit seinem Team persönlich vor Ort davon, dass alle Details fachgerecht ausgeführt sind.

Schallschutz

Eine hohe Wohnqualität in den eigenen vier Wänden setzt guten Schallschutz voraus – nicht nur beim Mehrgeschossbau, sondern auch bei Reihen- und

Doppelhäusern. Wir achten darauf, dass sämtliche gesetzlichen Schallschutzvorgaben zuverlässig erfüllt und möglichst übertroffen werden.

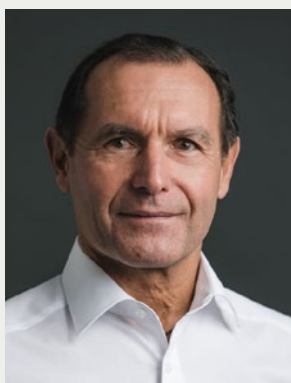
Wirtschaftliche Betrachtung und Detailkalkulationen

Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterschiedlicher Wandaufbauten und Konstruktionen, Detailkalkulationen und kalkulatorische Auswertungen übernehmen wir gerne für Sie oder unterstützen Sie dabei.

KfW-Förderanträge

Wir beraten bei der Erstellung von KfW-Förderanträgen für die unterschiedlichen KfW-Effizienzhaus-Standards.

”



Die wichtigste Grundlage für jedes Gebäude ist die Hülle – also der Rohbau, der später unter Putz und Farbe nicht mehr zu sehen und auch nicht mehr auszu-tauschen ist. Werden hier die falschen Weichen gestellt, hat das unumkehrbare Folgen. Für das Megaprojekt ‚Dahoam im Inntal‘ kam für uns deshalb auch nur der Ziegel als wesentliches Baumaterial infrage – um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten, die ein Ziegel mit sich bringt.

Bei der monolithischen Ziegelbauweise war für uns entscheidend, dass über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes eine hohe Wirtschaftlichkeit garantiert wird. Geringe Instandhaltungskosten, ein geringer Wärme- und Energiebedarf und guter Schallschutz – all das sorgt für hohe Wertbeständigkeit und rechnet sich ein Leben lang. Für die InnZeit Bau GmbH stand von Anfang an fest, dass dieses Projekt nur mit der monolithischen Ziegelbauweise umsetzbar ist.

“

SCHALL- UND BRANDSCHUTZ. BERUHIGEND SICHER.

Ob von der Straße, von den Nachbarn oder aus dem Nebenraum: Lärm ist allgegenwärtig. Der CORISO von Hörl+Hartmann leistet durch seine dichte, mineralische Dämmstofffüllung einen wertvollen Beitrag zum Schallschutz – und erreicht zudem die höchste Brandschutzklasse.

Gute Schalldämmung ist Gold wert – so funktioniert sie

Schall breitet sich wellenförmig aus, indem er Moleküle entweder in der Luft oder im Körper (Bauteil) zum Schwingen anregt. Da die Moleküle träge sind, wird dabei jeweils eine kleine Menge Energie verbraucht. Dieser Energieverlust ist dann am höchsten, wenn sich das Transportmedium des Schalls ändert – wenn also aus Luftschall Körperschall wird. Zudem geht Energie verloren, wenn der Schall auf flexible Materialien stößt, die die Schwingungen ändern. Hier ist der Ansatzpunkt für guten Schallschutz.

Mineralwolle schluckt den Lärm

Dank der Kombination aus festen und flexiblen Strukturen ist Mineralwolle ideal geeignet, um Schall und Lärm zu „schlucken“. Mit dem mineralischen Dämmstoff verbessern sich die Schalldämmwerte des Ziegels deshalb noch einmal deutlich. Der CORISO erzielt für Außenwände einen exzellenten Schallschutzwert von bis zu $R_{w,Bau,ref} = 52,2 \text{ dB}$. Das hält störende Geräusche von draußen ab und verbessert die Lebensqualität für die Bewohner.

Brandschutzklasse A1

Zu einem behaglichen Zuhause gehört auch der Schutz vor Brandgefahren: Der CORISO von Hörl+Hartmann erzielt die höchste Brandschutzklasse A1. Das in den Ziegel eingefüllte Material ist nicht brennbar, gegen Hitze beständig und erzeugt im Brandfall keinen Rauch. Somit können auch keine brennenden Teile abfallen oder -tropfen. Außenwände, die mit mineralischem Dämmstoff gefüllt sind, hemmen im Brandfall die Ausbreitung der Flammen. So bleiben Fluchtwege frei und die Auswirkungen eines Brands so gering wie möglich.

Wo Lebensfreude zu Hause ist, darf es auch mal lauter werden. Das muss die Nachbarn nicht aus der Ruhe bringen. Die guten Schallschutzwerte von CORISO sorgen dafür, dass die Außenwände dicht halten. Auch die Innenwände aus Hörl+Hartmann Ziegeln sorgen dafür, dass Geräusche gut gedämmt werden.



WÄRMESCHUTZ. EINGEBAUTE KLIMAANLAGE.

Die Heizkosten senken und das Raumklima verbessern. Monolithisches Mauerwerk mit CORISO gewährleistet optimalen Wärmeschutz ohne zusätzliche Außendämmung und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz – drinnen wie draußen.

Vierfach verbesserte Eigenschaften

CORISO ergänzt den bewährten Ziegel mit einem Hightechdämmstoff aus natürlicher Mineralwolle, der vier äußerst wertvolle Eigenschaften mitbringt: geringe Wärmeleitfähigkeit, hohes Wärmespeichervermögen sowie idealen Hitzeschutz im Sommer und gute Feuchtigkeitsregulierung.

Je geringer die Wärmeleitfähigkeit, desto länger dauert es, bis das Mauerwerk im Winter auskühlt oder sich bei Sonneneinstrahlung von außen aufheizt.

Ein hohes Wärmespeichervermögen wirkt in die gleiche Richtung: Es hält die Temperaturen im Innenraum lange konstant und senkt den Energieverbrauch der Heizung.

Dazu kommt das Feuchtigkeitsverhalten: Unser diffusionsoffener, natürlicher Baustoff kann Luftfeuchte jederzeit aufnehmen und wieder abgeben – so ist für ein konstant behagliches und gesundes Raumklima gesorgt. Diese Eigenschaft ist besonders vorteilhaft in Räumen, in denen für eine begrenzte Zeit eine erhöhte Luftfeuchtigkeit herrscht – beispielsweise in Bädern, Schlafzimmern oder Küchen.

Kleines Lochbild – große Wirkung

Doch auch unser mit Fichtenholz porosierter Ziegel selbst

trägt seinen Teil zu optimaler Wärmedämmung bei: Sein kleines Lochbild mit einer hohen Zahl von Stegen hat zwei physikalisch wertvolle Effekte:

1. Es erhöht das Füllflächen-Volumen zur Aufnahme und Wiedergabe von Luftfeuchte – die Diffusionsfähigkeit.
2. Es erlaubt eine lockere, selbststabilisierende Füllung ohne Bindemittel und verhindert die Gefahr der Kernfeuchte, wie sie bei einer Blockfüllung besteht.

Die Luftkonvektion im Ziegel führt zur Umströmung der Ziegelstege, dadurch verzögert sich die Abkühlung bzw. Aufheizung des Ziegelsteins. Die Folge: Bei gleichem Wärmewiderstand erzielt der gefüllte Ziegelbaustein verbesserte Eigenschaften im Raumklima und dem Wärmespeichervermögen.

Hoher energetischer Standard ohne Extradämmschicht

Dank jahrelanger intensiver Entwicklungs- und Forschungsarbeit sind mit CORISO energetische Standards von Effizienzhäusern (KfW 55/40) sowie von Passiv- und Nullenergiehäusern erzielbar – ohne zusätzliche Dämmschicht.

Außenwände*

U-Wert

Wanddicke	Schallschutz	Feuerwiderstand	Außenputz	Putzstärke	Wärmeleitzahl 0,07 W/(mK)
49 cm	$R_{W,Bau\,ref} = 48,0 \text{ dB}$	F90-A + Brandwand	Leichtputz (WLZ 0,31)	2,5 cm	0,14
			Leichtputz (WLZ 0,10)	2,5 cm	0,13
			Wärmedämmputz (WLZ 0,07)	4,0 cm	0,13
42,5 cm	$R_{W,Bau\,ref} = 49,5,7 \text{ dB}$	F90-A + Brandwand	Leichtputz (WLZ 0,31)	2,5 cm	0,16
			Leichtputz (WLZ 0,10)	2,5 cm	0,15
			Wärmedämmputz (WLZ 0,07)	4,0 cm	0,15
36,5 cm	$R_{W,Bau\,ref} = 47,9 \text{ dB}$	F90-A + Brandwand	Leichtputz (WLZ 0,31)	2,5 cm	0,18
			Leichtputz (WLZ 0,10)	2,5 cm	0,18
			Wärmedämmputz (WLZ 0,07)	4,0 cm	0,17

*Werte beispielhaft für den W07 CORISO

BAUTAFEL. PROJEKTDATEN.

Bauherr

InnZeit GmbH & Co. KG, Brannenburg – Ortsteil Sägmühle

Quartiersmanagement

Hausverwaltung Sägmühle GmbH (www.hv-sm.de)

Standort

Ehemalige Karfreit-Kaserne in Brannenburg (Lkr. Rosenheim)

Gesamtgröße des Areals

16 Hektar (= 160.000 m²)

Baukörper

56 Einfamilienhäuser; 520 Wohneinheiten (Kauf und Miete); 48 Einheiten Betreutes Wohnen; 32 geförderte Wohneinheiten; 3 Behindertenwohngruppen; integriertes Gewerbegebiet mit insgesamt 440 Arbeitsplätzen; Montessori-Kinderhaus

Energiestandard

EnEV-Energiestandard

Bauweise

- massive Ziegelbauweise
- Satteldächer bei den Einfamilienhäusern, Dächer der Mehrfamilienhäuser in Zeltdachform
- Alu-Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- großformatige Bodenfliesen
- Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Terrasse oder Balkon mit Ausrichtung nach Süden bzw. Westen
- Personenaufzüge in den Mehrfamilienhäusern
- wahlweise Außen- oder Tiefgaragenstellplätze
- Nebenräume wie Kellerräume und Trockenraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Treppenhaus
- Tiefgarage mit direktem Zugang in die Treppenhäuser mit Aufzügen und zwei behindertengerechten Tiefgaragenzugängen vom Straßenniveau

Haustechnik

Wärmeerzeugung mit Blockheizkraftwerk und Solarthermieanlage; Versorgung über Nahwärmesystem

STECKBRIEF. MAUERZIEGEL.

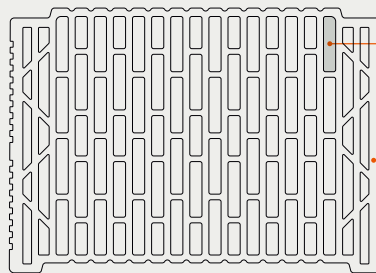
WS09 CORISO – Energieeffizienz und Stabilität für den Geschosswohnungsbau

- mit nicht brennbarer Wärmedämmung aus Steinwolle – geschützt im Inneren des Ziegels
- Porosierung der Ziegel mit Sägemehl aus unbehandeltem Fichtenholz
- erste Wahl für alle Förderrichtlinien im Geschosswohnungsbau
- die wirtschaftliche Lösung für den anspruchsvollen Wohnungsbau
- nachhaltiger, ökologischer Baustoff
- gute Schall- und Brandschutzeigenschaften

Technische Daten

Wanddicke	36,5 cm
Rohdichteklasse	0,8
Druckfestigkeitsklasse	12
Rechenwert der Wärmeleitfähigkeit λ_R	0,09
U-Wert [W/(m²K)]	0,23
Charakt. Wert der Druckfestigkeit f_k	4,2
Korrig., bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,Bau,ref}$	51,9 [dB]

WS09 CORISO – das Lochbild



Die Füllung aus hochwertiger Steinwolle befindet sich im Inneren des Ziegels. So ist sie bestens geschützt vor äußeren Einflüssen.

Das Lochbild gibt es perfekt angepasst an den jeweiligen Einsatzzweck in Einfamilien- und Doppelhäusern oder in hochbelasteten Mehrfamilienhäusern.



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

Peter Berger

Übersichtsplan

InnZeit GmbH & Co. KG

Grafiken

Hörl+Hartmann

Fotografien

Gerd Schaller,
InnZeit GmbH & Co. KG (1), Voß AG (1)



**HÖRL+
HARTMANN**

WIR BRENNEN FÜR QUALITÄT



OBJEKTBERICHT

LEBENSQUALITÄT FÜR GENERATIONEN GESCHAFFEN: DAHOAM IM INNTAL



DACHAU • GERSTHOFEN • KLOSTERBEUREN • DEISENDORF • BÖNNIGHEIM • HAINBURG • WELDEN



**HÖRL+
HARTMANN**

WIR BRENNEN FÜR QUALITÄT