

Abschlussbericht



Errichtung einer Wohnanlage in nachhaltiger und innovativer Holzbauweise in Staufen

Inhaltsverzeichnis

1 Projektbeschreibung / Projektidee	Seite 2
2 Konzept	Seite 3
3 Bauphase / Baudokumentation	Seite 4 - 7
4 Erfüllung fachlicher Auflagen	Seite 8
5 Veranstaltungen	Seite 9 - 12
6 Fazit aus dem Projekt / Ausblick	Seite 13

1 Projektbeschreibung / Projektidee

Das Bauvorhaben befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Staufen, ca. 750 m vom Stadtzentrum entfernt. Die Erbpachtgrundstücksfläche mit 5.000 qm liegt im Einzugsbereich des Flussgebiets „Neumagen“ mit stark schwankenden Grundwasserständen. Der Erbpachtgeber ist die Erzdiözese Freiburg.

Ziel des Bauvorhabens ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit 54 Wohneinheiten mit Vorbildcharakter als verdichteter Wohnungsbau im Ländlichen Raum. Folgende Zielstellungen bilden die Grundlage des Projekts:

Vorbildcharakter Nachhaltigkeit

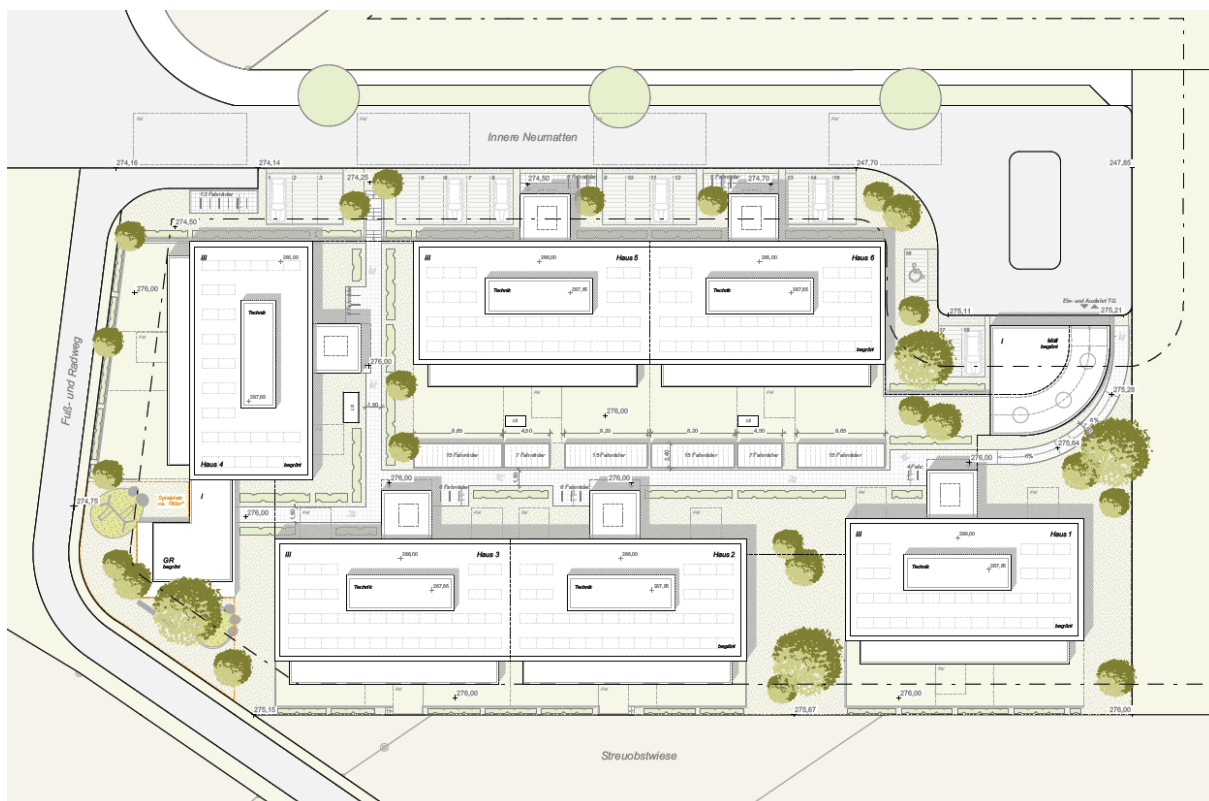
- Serielle Holzbauweise – Tragwerk / Treppen / Balkone / Fassade
- Energieeffizienz / ökologischer Fußabdruck
- Minimierung der Beton- / Massivbauweise

Vorbildcharakter Regionalentwicklung

- Verdichtung im Ländlichen Raum
- Wohnen im Mischgebiet

Vorbildcharakter Sozialkompetenz

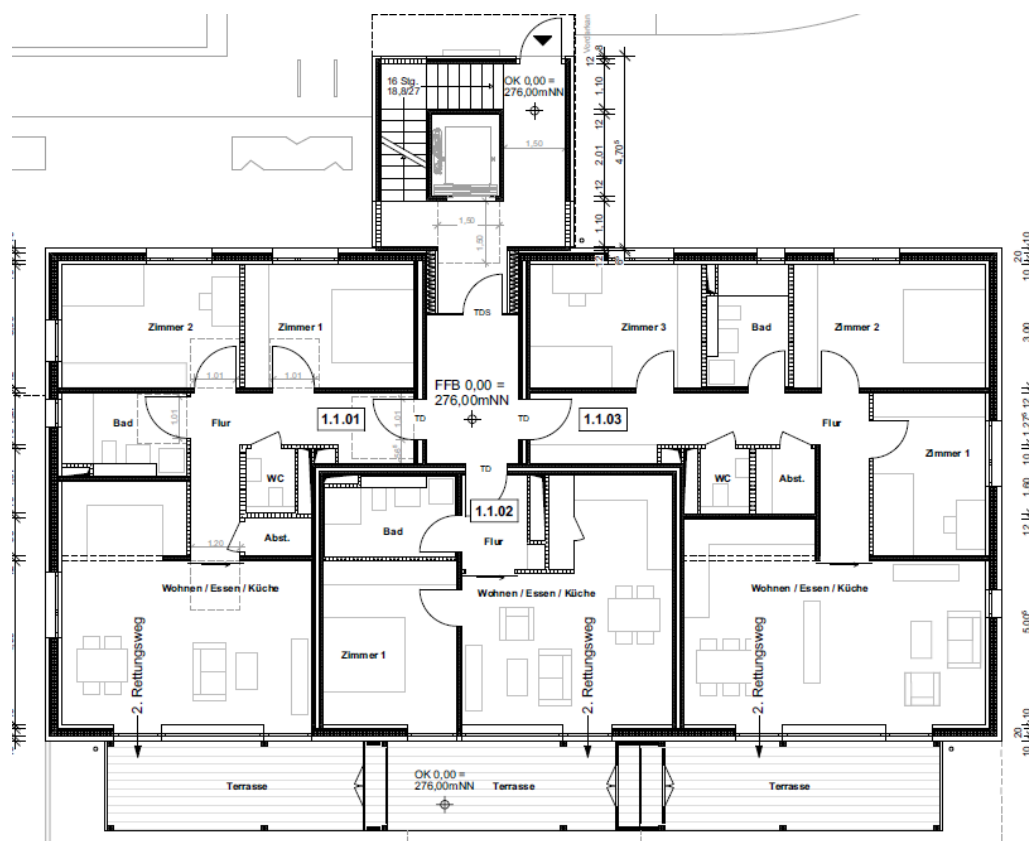
- Faires Mietpreisniveau
- Barrierefreiheit



2 Konzept

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt vier Baukörpern mit jeweils drei Geschossen welche sich um einen gemeinsamen Innenhof anordnen. Die dreigeschossigen Holzbauten sind als KfW Effizienzhaus 40 Plus geplant und werden alle barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss wird eine Gemeinschaftsfläche angeordnet sowie eine Sondernutzung z.B. als Senioren-WGs oder Wohngruppen angedacht.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen und 18 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen und durch ein Mobilitätskonzept mit Carsharing-Plätzen und Elektroladestationen für E-Mobility ergänzt. Es wird ein Mieterstrommodell mit Eigenstromerzeugung avisiert. Hinsichtlich der Gebäudetechnik wird die Wohnbebauung mit Lüftungsanlagen inklusive Wärmerückgewinnung geplant. Die Energieversorgung erfolgt über ein Biogas-BHKW mit erhöhtem Stromanteil. Dieser wird über einen Batteriespeicher zwischengespeichert und über ein Mieterstrommodell an den Nutzer weiter gegeben.



3 Bauphase / Baudokumentation

Wie geplant konnten wir im Frühjahr 2020 mit den Bauarbeiten für unser Vorhaben beginnen. Die Erd- und Rohbauarbeiten sowie der Bau der Tiefgarage erfolgten von Mai bis einschließlich Dezember 2020. Diese Zeit wurde von der ausführenden Zimmerei genutzt, um die Holzbaulemente vorzufertigen, damit die Elemente zügig vor Ort aufgerichtet werden können. Vorgesehen war, dass die Holzbauarbeiten auf der Baustelle im Januar 2021 beginnen. Die Witterung mit starkem Schneefall sowie anhaltenden Regenfällen und stürmischem Wind zu Beginn des Jahres beeinträchtigten unsere Baustelle jedoch sehr stark. Die verlorenen Arbeitstage konnten nicht vollumfänglich aufgeholt werden, weshalb sich unser Vorhaben verzögert hat.

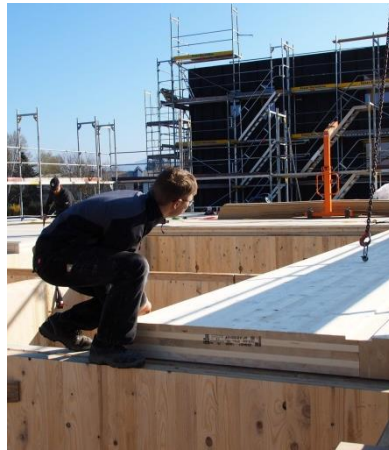
Durch eine vorausschauend arbeitende Bauleitung und eine gute Zusammenarbeit der Handwerker konnten unsere Mieter von Haus 1 erfreulicher Weise bereits zum 01. Dezember 2021 einziehen. Das Haus 2 wurde dann zum 15. Januar 2022 bezogen. Zum 01. März 2022 folgte Haus 3. Im Haus 4 entstehen Wohngruppen für Mitarbeiter der Caritas. Diese Wohnungen konnten zum 01. Mai 2022 übergeben werden. In Haus 5 läuft aktuell der finale Innenausbau mit Bodenbelägen etc., damit zum 15. Juni 2022 auch hier die Mieter einziehen können. Auch in Haus 6 ist der Innenausbau in vollem Gange. Hier werden die Mieter zum 01. August 2022 einziehen.

Die PV-Anlagen auf den Dächern sind bereits vollständig installiert. An den Häusern 1 bis 3 sind die PV-Fassadenmodule (Balkonbrüstungen) ebenfalls montiert, die Montage an den weiteren Häusern erfolgte in den darauffolgenden Wochen.

Die Arbeiten an den weiteren Gebäudeteilen wie Gemeinschaftsraum und Raum für Müllbehälter wurden im Juni / Juli 2022 ausgeführt.

Ursprünglich hatten wir als Einzugstermin für das Haus 1 den 01. Dezember 2021 und für das letzte Haus den 01. Mai 2022 vorgesehen. Auf Grund der zuvor schon beschriebenen lange anhaltenden schlechten Witterung zu Beginn der Holzbauarbeiten, der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lieferengpässe bei Baustoffen sowie Rohstoffmangel, konnten wir nicht alle geplanten Einzugstermine halten. Durch die Pandemie war die Baustellenbesetzung der beteiligten Firmen zeitweise verringert und Übergaben / Abläufe der einzelnen Gewerke konnten nicht nahtlos stattfinden. Hierdurch hat sich unser Vorhaben um circa drei Monate verzögert.

Bauablauf in Bildern



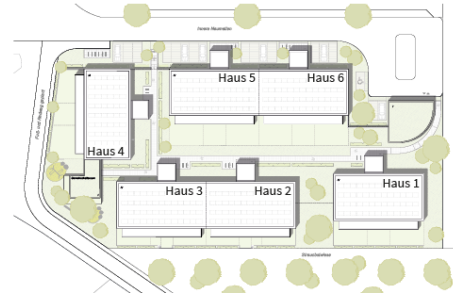


ZUKUNFT WOHNEN

Gaisgraben Süd

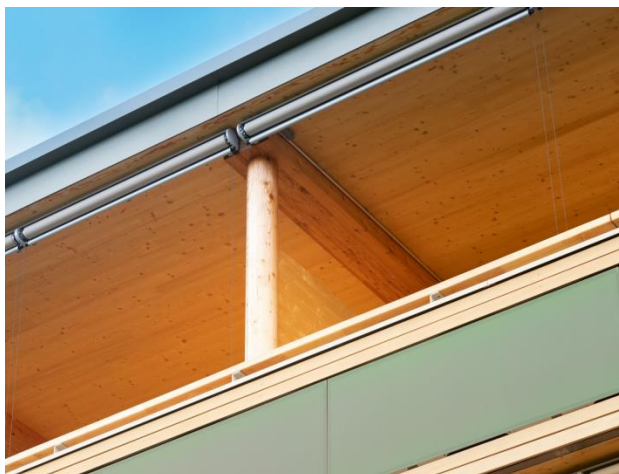
54 Mietwohnungen in ökologischer Holzbauweise als Plus-Energie-Gebäude

2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
Aufzüge / Barrierefreie Wohnungen
Großzügige Balkone
Fußbodenheizung
Parkettboden
Gemeinschaftsraum
KfW Effizienzhaus 40Plus
Mietstrom durch PV-Anlage
Lüftungsanlage mit WRG
Tiefgaragenstellplätze
E-Mobilitätskonzept



StaufenWohnen GmbH & Co. KG
07633 980 11 35
www.staufenwohnen.de

Gefördert aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
im Rahmen des Holzinnovativprogramm (HIP)
weitere Informationen unter www.staufenwohnen.de und www.efre-bw.de



4 Erfüllung fachlicher Auflagen

Die Ziele unseres Bauvorhabens sehen wir als erfüllt:

Die bauliche Umsetzung erfolgte / erfolgt gemäß den genehmigten Bauantragsplänen (z. B. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum).

Das faire und vereinbarte Mietpreisniveau wird eingehalten.

Die Gebäude sind als Plusenergiehäuser eingestuft worden.

Die ökologisch-nachhaltige und serielle Holzbauweise mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum wurde umgesetzt.

Die für die Förderung des Ministeriums für Ländlichen Raum geforderten Auflagen sehen wir ebenfalls als erfüllt:

1. Die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss des Gebäudeensembles: Im Bereich der Gebäude 3 und 4 mit Südwest-Ausrichtung ist ein Gemeinschaftsraum entstanden. Dies ist der attraktivste Standort für eine vielfältige Nutzung des Gemeinschaftsraums und der dazugehörigen Freifläche mit einer möglichst geringen Auswirkung auf die unmittelbar angrenzenden Wohnungen.

2. Die Erarbeitung eines qualifizierten Gestaltungskonzeptes für den Außenbereich: Das Planungsbüro Atelier Landschaft Bathseba Gutmann hat einen Gestaltungsplan für den Außenbereich erarbeitet, welcher entsprechend umgesetzt wurde. Hier sind vor allem die möglichst eingangsnahen gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen und Fahrradabstellplätze als bewohnerfreundliche Planungsmerkmale hervorzuheben.

5 Veranstaltungen

Für die Öffentlichkeitsarbeit unseres Projekts wurde speziell eine Website erstellt. Diese finden Sie unter www.staufenwohnen.de. Darüber hinaus gibt es verschiedene Presseartikel, gemeinsame Baustellenbesichtigungen und Projektvorstellungen. Eine Übersicht finden Sie hier, die entsprechenden Artikel erhalten Sie in der Anlage.

17. Oktober 2019 Presseartikel in der Badischen Zeitung „Weitere 54 Wohnungen für Staufen“

17. März 2021 Presseartikel in der Badischen Zeitung „Bezahlbar dank innovativem Holzbau“

15. April 2021 Projektvorstellung in der Gemeinde Pfaffenweiler, Bürgermeister Dieter Hahn

18. Juni 2021 Besuch von Bundestagsabgeordnetem Gerhard Zickenheiner und Landtagsabgeordnetem Reinhold Pix



Gerhard Zickenheiner ✓

6. Juli 2021 · 🌐

Nachhaltigkeit auf allen Ebenen: Besuch in der "Innere Neumatten"-Straße auf der Baustelle im Gewerbegebiet Gaisgraben.

Vor Ort konnten der Landtagsabgeordnete Reinhold Pix, Mitglieder der Gemeinderatsfraktion ULS/Die Grünen der Stadt Staufen, Vertreter*innen der Vorstandschaft des Grünen Ortsverbandes Staufen-Münstertal und ich uns von den Fortschritten einer Wohnanlage mit sechs dreigeschossigen Wohngebäuden in Holzbauweise überzeugen.

Hier entstehen 54 Mietwohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht - die Mietpreise bleiben aufgrund der seriellen Bauweise vergleichsweise niedrig, erklärte uns der Vertreter der Bauherrschaft von "StaufenWohnen" Raphael Riesterer von der Zimmerei Steiger&Riesterer aus Staufen. Mit dabei waren auch die Architekten «Franz und Geyer» aus Freiburg.

Das Projekt hat Vorbildcharakter: Ressourcenschonende Holzbauweise, Photovoltaikanlagen, regionale Baustoffe und Beschäftigung ortsansässiger Handwerksfirmen, schnelle und umsichtige Umsetzung und erschwingliche Mietpreise - das ist Nachhaltigkeit auf allen Ebenen! Ohne die Unterstützung des Gemeinderates der Stadt Staufen wäre das Projekt aber vermutlich nie realisiert worden.

Wir müssen endlich die Weichen für nachhaltigen Bau stellen. Solche Bauprojekte müssen Normalität, nicht Ausnahme werden.

29. Juni 2021 Presseartikel in der Badischen Zeitung „Besonders nachhaltig“

24. Juli 2021 Baustellenführung für die Wohngenossenschaft Esche eG Freiburg

03. August 2021 Besuch von Bundestagsabgeordneter Diana Stöcker



#vorOrt #meinWahlkreis #Staufen

➡ Besuch der [Zimmerei Steiger & Riesterer](#) in Staufen: „Innovativ, bodenständig, nachhaltig – Holzbau auf höchstem Niveau“ ist die Leitlinie des Unternehmens.

✅ Bauen mit [#Holz](#) ist besonders nachhaltig und trägt aktiv zum [#Klimaschutz](#) bei, denn Holz gehört zu den wichtigsten nachwachsenden [#Rohstoffen](#). Neben den ökologischen Gesichtspunkten erfüllt der [#Baustoff](#) Holz auch sehr gut die Anforderungen als [#Dämmmaterial](#), erzeugt eine angenehme [#Wohnatmosphäre](#) und hat feuchtigkeitsregulierende Eigenschaften – für ein gutes [#Klima](#) im Haus.

✅ Besonders begeistert hat mich die Wohnanlage mit sechs dreigeschossigen Wohngebäuden in [#Holzbauweise](#) im Gewerbegebiet [#Gaisgraben](#) Süd in Staufen.

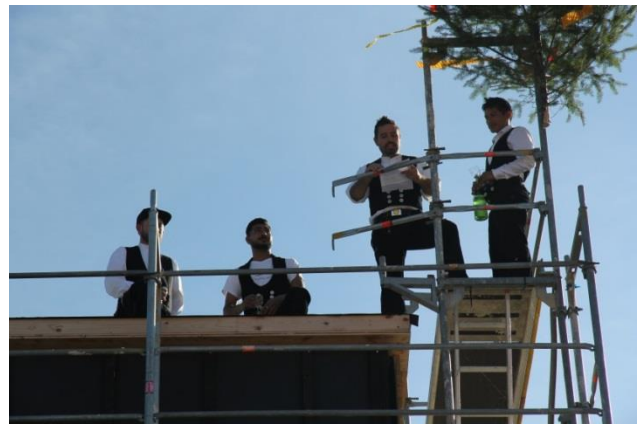
✅ "StaufenWohnen" ist ein gemeinsames Projekt der Zimmerei Steiger & Riesterer und der Architekten "Franz und Geyer" aus Freiburg. Bis Ende 2021 sollen die ersten Wohneinheiten bezugsfertig sein.

✅ Aufgrund der Erfahrung bei anderen Holzbauprojekten und der seriellen Bauweise werden akzeptable Mietpreise möglich sein und somit Mietwohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht entstehen.

✅ Ein absolutes Leuchtturm-Projekt auch hinsichtlich der ergänzenden Photovoltaikanlagen, regionalen Baustoffe und der Beschäftigung einheimischer Handwerksfirmen. 👍



01. Oktober 2021 Richtfest gemeinsam mit Bürgermeister Benitz, Gemeinderäten, Stadtverwaltung, Presse und beteiligten Architekten, Planern und Baufirmen



14. Oktober 2021 Presseartikel in der Badischen Zeitung „Benchmark für bezahlbares Wohnen“

20. November 2021 Baustellenbesuch von Vertretern der Gemeinde Münstertal

03. Februar 2022 Projektvorstellung in der Stadt Heimersheim, Bürgermeister Christoph Zachow

06. Juli 2022 Baustellenbesuch von Vertretern der Gemeinde Ebringen, Bürgermeister Hans-Peter Widmann

6 Fazit aus dem Projekt / Ausblick

Nach 19 Monaten Bauzeit konnte das Bauvorhaben samt der Außenanlagen im November 2022 fertiggestellt werden. Durch einen gemeinsamen Kraftakt der beteiligten ausführenden Firmen konnten die gesetzten Termine gehalten werden, sodass es im Ablauf zu keinen weiteren Verzögerungen kam. Unter Berücksichtigung der anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Lieferengpässen konnten die Verzögerungen im Bauablauf relativ gering gehalten werden.

Alle Wohnungen der sechs Häuser wurden in einem Rhythmus von sechs bis acht Wochen fertiggestellt und bezogen. Die letzten Übergaben erfolgten am 01. August 2022, seitdem wird die Anlage komplett bewohnt. Durch die gute Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung besteht ein reger Austausch mit den Bewohnern. Die Rückmeldungen der sehr heterogenen Mieterschaft sind durchweg positiv.

Die PV-Anlagen auf den sechs Gebäudedächern sowie an den Brüstungen der sechs Balkonanlagen sind betriebsbereit und gehen zum 01. Januar 2023 ans Netz. Auf Grund von fehlenden netzseitigen Infrastrukturen konnte kein früherer Inbetriebnahmetermin umgesetzt werden. Bereits jetzt werden die Mieter über ein Mieterstrommodell versorgt, dieses wird ab Inbetriebnahme der Anlagen durch den vor Ort produzierten PV-Strom ergänzt. Gemeinsam mit dem installierten Batteriespeicher sowie einem effizienten Bio-Gas-BHKW ist ein zeitweiser netzautarker Betrieb der Gesamtanlage möglich.

Die Arbeiten im Anbau des Gemeinschaftsraums sowie die der Außenanlagen und dem Nebengebäude der Tiefgaragenabfahrtsüberdachung konnten bis Ende November 2022 fertiggestellt werden. Erste Veranstaltungen im selbstverwalteten Gemeinschaftsraum sind für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Die innerhalb der Vorhabensskizze formulierten Ziele des Bauvorhabens konnten somit vollumfänglich umgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf das angesetzte Mietniveau und der hohen Ausführungsqualität wird das Vorhaben langfristig zu einer positiven Wahrnehmung des modernen Holzbaus beitragen.