

Bauen

BSG-Allgäu Kempten: Bezahlbarer Wohnungsbau am Beispiel des Wohnquartiers Ludwigshöhe – 4,50 bis 7,00 Euro Miete pro qm

Bezahlbarer Wohnraum wird akut gebraucht. Auch in Kempten stand die Stadtentwicklung vor der Aufgabe, einerseits Wohneigentum bereit zu stellen und andererseits bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. Die f64 Architekten haben genau dies im Auftrag der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Kempten in einer architektonisch höchst eindrucksvollen Weise umgesetzt.



Eine wärmebrückenfreie Gebäudehülle aus ThermoPlan-Ziegeln in der Stärke 42,5 und dreifach isolierverglaste Fenster ergeben zusammen mit einfacher, robuster Technik eine nachhaltige Bausubstanz. Foto: f64 Architekten

Die Stadt Kempten liegt zentral im Allgäu und ist für ihr attraktives Stadtbild weithin bekannt. Im Stadtteil Sankt Mang entstand in Bestlage jüngst das Baugebiet Ludwigshöhe. Während sich südlich die bereits bestehende attraktive Wohnbebauung anschließt, befindet sich östlich das Naherholungsgebiet Bachtelweiher. Badegelegenheit, Sportplätze, eine Minigolfanlage sowie kurze Verbindungen zum Kemptner Wald laden zum Spaziergehen, Radfahren, Wandern und Langlaufen ein. Ebenso kurz sind die Wege zum Einkaufszentrum Sankt Mang, welches Bildungseinrichtungen, Einzelhandel sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen beherbergt.

In dieser idealen Umgebung wurde auf dem höchstgelegenen, rund 9.200 m² großen Grundstück mit dem Sligopark zwischen 2014 und 2018 ein familienfreundliches und zukunftsorientiertes Wohngebiet in anspruchsvoller Architektur realisiert. Auftraggeberin des Projektes ist die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG. Architekt und Stadtplaner Stephan Walter von F64 Architekten aus Kempten führte das rund 13 Millionen Euro teure Projekt erfolgreich durch sämtliche Planungs- und Bauphasen.

Gründerzeitelemente in skulpturaler Kubatur

Im ersten Bauabschnitt wurden drei fünfgeschossige Stadthäuser mit insgesamt 47 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 52 Stellplätzen fertiggestellt. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert und ermöglichen Miethöhen zwischen 4,50 und 7,00 Euro pro Quadratmeter. Der zweite Bauabschnitt umfasst weitere drei ebenfalls fünfgeschossige Stadthäuser mit 39 Eigentumswohnungen sowie eine weitere Tiefgarage mit 41 Stellplätzen.

Die insgesamt sechs Häuser wurden allesamt in skulpturaler Kubatur errichtet. Über einen fünfeckigen Grundriss spannte der Planer ein asymmetrisches Satteldach ohne Dachvorsprung. Da sich die Gebäude zur gemeinsamen Grünfläche hin verzüngen, entsteht ein Raumbezug zwischen den einzelnen Baukörpern, der sowohl Weite und Ausblick generiert als auch einen gemeinsamen Kontext schafft. Um die Fassadenflächen aufzulockern wurden die gerundeten Brüstungen der den Loggien vorgelagerten Balkone von schmiedeeisernen Konstruktionen im Stil der Gründerzeit geschmückt. Diese, wie auch die Fenster, wurden geschossweise versetzt angeordnet. Sie brechen dadurch die beherrschte Formensprache der Baukörper.

Hochwertige Ausstattung auf allen Ebenen

Durch die Grundrissstruktur entstanden unterschiedliche Wohnungstypen mit je zwei bis fünf Zimmer. Während alle Erdgeschosswohnungen über Gärten mit geschützten Loggien verfügen, erhielten die Obergeschosswohnungen je eine Loggia mit Balkonerweiterung und die Dachgeschosswohnungen großzügige, durch geschlossene Dachränder blick- und windgeschützte Dachterrassen. Miet- wie Eigentumswohnungen verfügen über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Hauszugänge, Treppenhäuser und Aufzüge wurden barrierefrei gestaltet, ebenso die meisten der Wohnungen.



Während alle Erdgeschosswohnungen über Gärten mit geschützten Loggien verfügen, erhielten die Obergeschosswohnungen je eine Loggia mit Balkonerweiterung. Foto: f64 Architekten

Alle Gebäude verfügen über eine Schließanlage und hochwertige Bodenbeläge in den Gemeinschaftsbereichen. Innerhalb der Wohnungen wurde ein trittschallentkoppelter Fertigparkettboden verlegt und auch die Badausstattung entspricht einem gehobenen Standard. Körperformbadewannen, flache Duschelemente sowie zwei Waschbecken sorgen zusammen mit einem umlaufend raumhohen Fliesenbelag für hohen Komfort.

Ziegelbauweise für Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz

Um auch energetisch zu überzeugen, setzten Bauherrin und Planer monolithische Außenwände aus Ziegel von Mein Ziegelhaus, die sich im Geschosswohnungsbau besonders bewährt haben. Eine wärmebrückenfreie Gebäudehülle aus ThermoPlan-Ziegeln in der Stärke 42,5 und dreifach isolierverglaste Fenster ergeben zusammen mit einfacher, robuster Technik eine nachhaltige Bausubstanz.

Die monolithische Bauweise mit Ziegelmauerwerk wurde gewählt, weil sowohl die Erstellungskosten als auch die robuste und zuverlässige Umsetzung überzeugen. Auch sämtliche Innenwände wurden in Hochlochziegelmauerwerk unterschiedlicher Stärke ausgeführt, da der Ziegel hervorragende Brand- und Schallschutzeigenschaften besitzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt via Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizungen. Eine kontrollierte Bad- und WC-Lüftung mit Nachströmung über den Fensterfalz sorgt für ideales Raumklima. So konnte der erste Bauabschnitt im KfW 70-Standard ausgeführt werden - der zweite Bauabschnitt sogar als Energieeffizienzhaus 55. Mieter wie Eigentümer können sich somit über zukunftssicheren Wohnraum in solider Ziegelbauweise mit langfristigem Werterhalt freuen.

Weitere Informationen unter <https://meinziegelhaus.de>
Weitere Architekturfotografie unter <http://www.bauwerk-perspektiven.de>

Red.



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)