

Leipzig

Skalierbare Zukunft

Seniorenrechtliches Wohnen gehört zu den Zukunftstrends in der Immobilienbranche: In Leipzig hat der Immobilienentwickler Wincon Immobilien einen Holzhybridbau mit über 100 Wohneinheiten errichtet. Es ist das größte Projekt seiner Art in Leipzig.

PROJEKT 3 // LEIPZIG

Skalierbare Zukunft	26
Konstruktion	30
Interview	32
Steckbrief	33
Kann ich das auch?	33



In der Beckerstraße im Leipziger Stadtteil Lindenau ist eine seniorenrechtliche Wohnanlage entstanden. Der Neubau besteht aus einem straßenbegleitenden Gebäudeblock und einem Riegel, der in Richtung Plautstraße in das 3000 m² große Grundstück hineinragt. In beiden Baukörpern entstanden 111 Zwei-Zimmer-Wohnungen für seniorenrechtliches Wohnen. Hinzu kommen ein



▲ Die Kombination aus Holz und einer parkartigen Freiflächengestaltung sorgt für ein gemütliches Flair

großzügiger Gemeinschaftsbereich und eine Tagespflegeeinrichtung. Die Wohneinheiten sind zwischen 41 und 63 m² groß und barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht ausgestattet. Sie verfügen entweder über Balkone oder Loggien und wurden mit modernen Einbauküchen möbliert. Die zum Neubau gehörende Tiefgarage unter dem Gebäude ist mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Mikroklima in der Umgebung des Neubaus verbessert. Auch die Bauweise des Neubaus ist dem „E“ zu verdanken: Der Holzhybridbau ist das größte Bauprojekt seiner Art in Leipzig und eines der größten in Sachsen. Bis auf das Kellergeschoss, das Treppenhaus und die Zwischendecken bestehen alle Bauteile aus Holz.

Holz überzeugt mit CO₂-Einsparung und kurzer Bauzeit

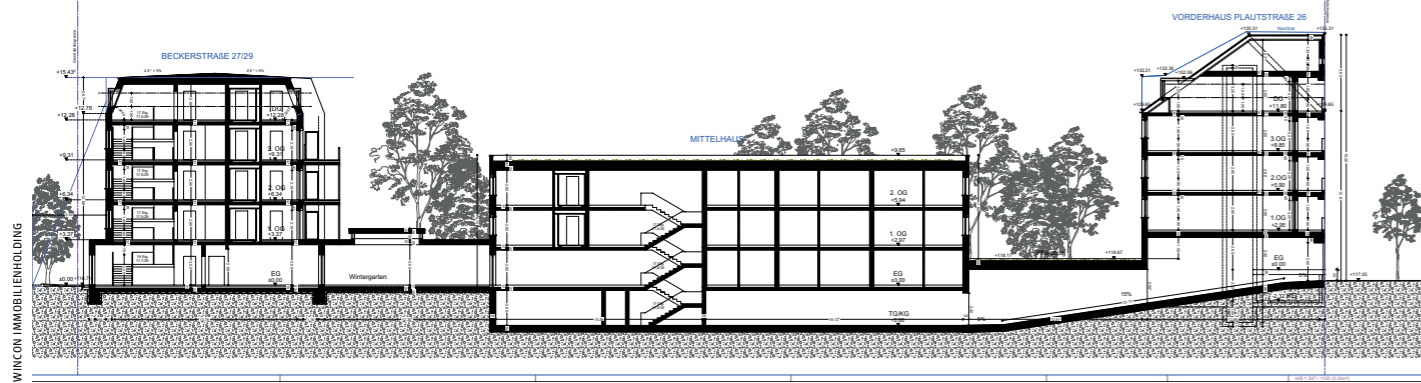
„Wir wollten geringe Energie- und Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Strom, keinen Einsatz fossiler Energieträger sowie minimale CO₂-Emissionen und einen hohen Grad an Energieautarkie“, erklärt Torsten Kracht, Geschäftsführer von Wincon Immobilien. „Wir haben uns für Holz entschieden, weil es auch im verbauten Zustand die Fähigkeit behält, Wasser aus der Luft aufzunehmen und wieder abzugeben. So reguliert es auf natürliche Weise die Luftfeuchtigkeit.“ Als schlechter Wärmeleiter wirke sich der Baustoff zudem positiv auf die Energiebilanz des Gebäudes aus, „das wir im Effizienzstandard KfW 55 geplant haben“, fährt er fort. „Im Vergleich zu anderen Baustoffen erreichen wir mit der Blockzeile eine CO₂-Einsparung von rund 900 Tonnen. Und nicht zuletzt

ESG-konform Bauen

Das Gebäude wurde nach ESG (Environment, Social and Governance) konzipiert, berücksichtigt also die dort vorgegebenen Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. So steht beispielsweise ein Service-dienstleister zur altersgerechten Betreuung der Mieter zur Verfügung und sorgt für soziale Strukturen, wie sie das „S“ im ESG-Konzept fordert. Um das „E“ für Umwelt zu erfüllen und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, wurde auf dem Grundstück unter anderem eine Rigole angelegt, die das Regenwasser auffängt und nach und nach versickern lässt. Dieses Schwammprinzip verringert die Gefahr von Überschwemmungen, die durch starke Regenfälle entstehen können. Außerdem wird das

◀ Der Gebäudeteil, der an die Beckerstraße angrenzt, erhielt ein mit Aluminiumblech bekleidetes Satteldach und viele Gauben

SCHNITT WOHNANLAGE



hat uns die kurze Bauzeit überzeugt. Nach dem Baubeginn Anfang 2022 wurde der Rohbau innerhalb von drei Monaten fertiggestellt“, berichtet er weiter.

Systematische Vorfertigung von der Wand bis zum Bad

Beim Projekt Beckerstraße setzte der Bauherr auf systematisierte Lösungen mit hohem Vorfertigungsgrad. Realisiert wurde die Herstellung der Einzelmodule von Simply Timber Solutions, einem Generalunternehmer

von Wincon Immobilien. Zusätzlich wurden Badzellen komplett vorgefertigt und etagenweise mit dem Kran montiert. So konnten die Bauteile in der witterungsgeschützten Halle weitgehend fertiggestellt werden und mussten auf der Baustelle nur eingehoben und mit den angrenzenden Bauteilen verbunden werden. Die Bäder waren schon mit Armaturen und Sanitärobjekten ausgestattet. Vor Ort wurden sie per Kran eingehoben, die Steigleitungen miteinander verbunden und die Baustellentür gegen die endgültige Türvariante ausgetauscht.

Energieversorgung

Durch die Anbindung an das Leipziger Fernwärmenetz kommt das Projekt ohne zusätzliche Energieerzeuger aus. Das Leipziger Fernwärmenetz wird vor allem durch die Abwärme der Chemiebetriebe in der Region sowie durch Solarthermieanlagen und das Heizkraftwerk Süd mit dem Brennstoff Wasserstoff, Großwärmepumpen und Power-to-heat-Anlagen gespeist und soll bis 2038 vollständig auf eine klimaneutrale Versorgung umgestellt werden. ■

▼ Im großzügigen Gemeinschaftsraum können sich die Bewohner nicht nur privat aufhalten. Auch Veranstaltungen finden hier statt



Merry Christmas
& Happy New Year

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Wir wünschen Ihnen Gesundheit, Glück und viel Erfolg im neuen Jahr.

Das Team von

mikado

Unternehmermagazin für Holzbau und Ausbau

Konstruktion

Serielles Bauen im Lagenlook

Die seniorengerechte Wohnanlage in Leipzig setzt auf die Hybridbauweise und wählt dabei den Lagenlook. Im Mittelpunkt steht der Baustoff Holz. Ergänzt wird er durch Dämm- und Aussteifungsschichten aus anderen Materialien.

Das Projekt „ServiceWOHNEN“ in Leipzig wurde in Holzhybridbauweise realisiert. Alle Wände wurden im Werk seriell vorproduziert und vor Ort nur noch montiert. Dabei wurden die Außenwände in Holzrahmenbauweise mit einem neunstufigen Fassadenaufbau kombiniert. Die tragende Skelettkonstruktion besteht aus 60/260 mm



▲ Einheben eines Außenwandelements mit dem Kran

Stützen. Die Zwischenräume sind mit Mineralwolle gefüllt, deren Schmelzpunkt bei über 1000 Grad Celsius liegt. Raumseitig folgen eine Lage 15 mm OSB-Platten als Dampfbremse und eine Lage 15 mm Gipsfaserplatten. Den Abschluss bildet die 50 mm starke Installationsebene. Sie besteht aus einer Metallständerkonstruktion, die mit Mineralwolle ausgefacht und mit zwei Lagen 12,5 mm Gipskartonbauplatten beplankt ist. Wandaußenseitig ist die Ständerkonstruktion ebenfalls mit 15 mm Gipsfaserplatten beplankt. Darauf folgen die Fassadenbahn, die hinterlüftete Traglattung und eine horizontale, geschlossene Schalung aus Douglassienholz. Alternativ dazu wurden Teile des Gebäudes mit einer Putzfassade mit zusätzlicher Dämmung auf Putzträgerplatten ausgeführt. Fenster und Rollläden wurden bereits werkseitig in die Fassaden integriert. Zwischen

den einzelnen Geschossen wurden Brandüberschlagsbleche eingezogen. Die Unterteilung der Wohnungen erfolgte mit klassischen Trockenbauwänden.

Decken und Flachdach

Die Decken wurden als vorgespannte Fertigteildecken konzipiert, die komplett auf die Baustelle geliefert wurden. Der Gartentrakt erhielt ein Flachdach, das teilweise extensiv begrünt ist und auch Platz für die Lüftungsanlage bietet. Die 100/260 mm Sparren wurden mit einer Mineralwolldämmung ausgefacht, raumseitig mit einer Dampfbremse kombiniert und mit zwei Lagen 15 mm Gipsfaserplatten auf Traglattung geschlossen. Auf der Dachaußenseite folgen 22 mm OSB-Platten, eine Abdichtungsbahn, Gefälledämmung und die Dachabdichtung.



◀ Die fertig angelegten Bäder stehen zum Einbau bereit

Dachaufbau mit 15 mm Gipsfaserplatten, Unterspannbahn, Traglattung, Nut- und Federschulung und Blecheindeckung abgeschlossen.

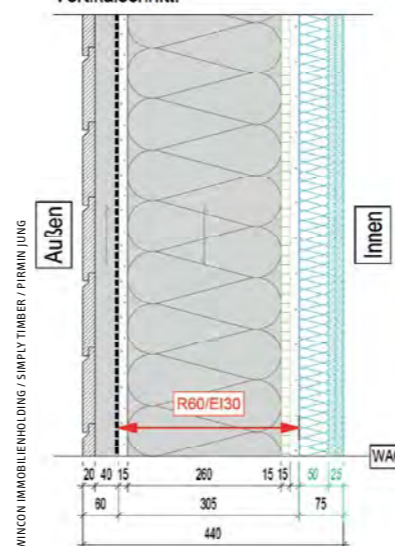
Für einen sinnvollen Bauablauf wurde das mehrgeschossige Projekt in Leipzig Etage für Etage hochgezogen. Nach der Betonage der Treppenhäuser wurden zunächst die Außenwände gestellt und die Fertigbäder eingehoben.

Im Anschluss daran wurden die Geschosse mit Fertigteildecken komplettiert, bevor die nächste Etage an der Reihe war.

Christine Ryll, München ■

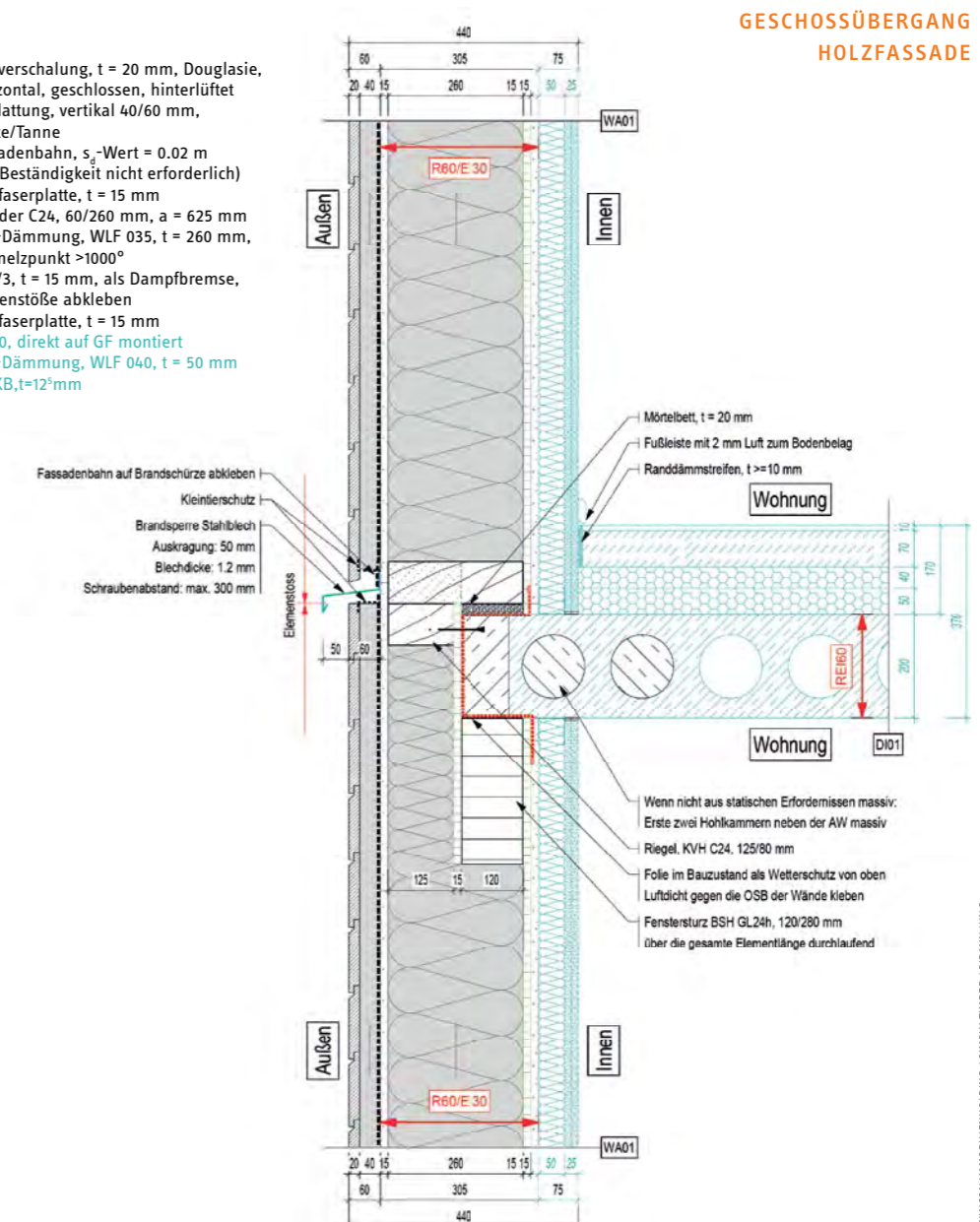
AUSSENWAND HOLZFASSADE

Vertikalschnitt:



Holzverschalung, $t = 20$ mm, Douglassie, horizontal, geschlossen, hinterlüftet
Traglattung, vertikal 40/60 mm, Fichte/Tanne
Fassadenbahn, s_w -Wert = 0,02 m (UV-Beständigkeit nicht erforderlich)
Gipsfaserplatte, $t = 15$ mm
Ständer C24, 60/260 mm, $a = 625$ mm
MW-Dämmung, WLF 035, $t = 260$ mm, Schmelzpunkt $>1000^\circ$
OSB/3, $t = 15$ mm, als Dampfbremse, Plattenstöße abkleben
Gipsfaserplatte, $t = 15$ mm
CW50, direkt auf GF montiert
MW-Dämmung, WLF 040, $t = 50$ mm
2xGKB, $t=12$ mm

GESCHOSSÜBERGANG HOLZFASSADE



Satteldach

Der an die Beckerstraße angrenzende Gebäudeteil erhielt ein mit Aluminiumblech eingedecktes Satteldach mit zahlreichen Gauben. Die Unterkonstruktion besteht aus 20/260 mm Sparren, die mit Mineralwolle (Schmelzpunkt > 1000 Grad) gedämmt sind. Innenseitig folgen 15 mm OSB-Platten als Dampfbremse, 15 mm Gipsfaserplatten, eine 50 mm Installationsebene auf Basis von Ständerwerk mit 50 mm Mineralwolldämmung und zwei Lagen 12,5 mm Gipskartonplatten. Außenseitig wird der



▲ Alle Wände wurden im Werk seriell vorproduziert und vor Ort nur noch montiert

Interview mit dem Bauherrn

Der Holzbauanteil soll weiter erhöht werden

Der Neubau in der Beckerstraße in Leipzig setzt Maßstäbe: Der Projektentwickler wollte damit nicht nur Erfahrungen in der Holzhybridbauweise sammeln. Auf Basis der gesammelten Erkenntnisse will er künftig den Anteil der Holzbauweise weiter erhöhen.

mikado: Herr Kracht, warum haben Sie sich in der Beckerstraße für die Holzhybridbauweise entschieden?

Torsten Kracht: Diese Bauweise deckt sich mit unserem Anspruch, nachhaltige, zukunftsorientierte und ESG-konforme Gebäude zu errichten. Mit unserem Konzept des "ServiceWOHNEN" haben wir hier diesen Anspruch auch noch mit anspruchsvoller Architektur verbunden und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Wir haben dabei sehr viele Erfahrungen gesammelt.

Wie sieht die Bilanz aus?

Das Projekt lief durchweg positiv. Wir konnten 111 Wohneinheiten in hoher und gleicher Qualität errichten, weil u.a. Außenwände seriell im Werk vorproduziert werden konnten. Durch den hohen Holzanteil in Kombination mit der Vorfertigung konnten wir zudem die Bauzeit sehr kurz halten. Im Januar stand die erste Wand. Im November wurde das Projekt übergeben. Das kann man mit einer konventionellen Massivbauweise nicht schaffen. Wir waren so schnell, dass wir sogar mit einem

► Torsten Kracht, Geschäftsführer von Wincon Immobilien



▼ Die Außenwände in Holzrahmenbauweise wurden mit einem neunstufigen Fassadenaufbau kombiniert



Kranfahrplan arbeiten mussten. Morgens um 6 Uhr kamen die Tieflader. Dann wurden die Wände mit einem Kran an Ort und Stelle gehoben und aufgestellt. Mit dem zweiten Kran haben wir die Bäder und mit dem dritten Kran die Decken eingehoben.

Wird das Folgen haben?

Auf jeden Fall. Wir haben bei diesem Projekt viele positive Erfahrungen gemacht. Deshalb werden wir in Zukunft den Holzbauanteil bei Wincon Immobilien erhöhen. Bei den nächsten Projekten werden wir auch Holzbeton-Verbunddecken einsetzen. Für uns als Immobilienentwickler bietet diese Bauweise viele Vorteile.

Können Sie das näher erläutern?

Aufgrund des gesellschaftlich sensibilisierten Blicks hinsichtlich ökologischer und klimatischer

Gegebenheiten wollen wir unsere Bauweise umweltfreundlicher gestalten. Außerdem brauchen wir zukunftsfähige und kosteneffizientere Baukörper. Bei der derzeitigen Zins-situation macht es für uns einen großen Unterschied, ob wir 24 Monate oder eben nur zwölf Monate finanzieren müssen. Das serielle Bauen mit dem Baustoff Holz rechnet sich also auch von den Kosten her.

Wollen Sie die Holzbauweise künftig grundsätzlich einsetzen?

Wir sehen die Kombination von Holz und serielles Bauen nicht in der Lückenbebauung, also nicht im dichten innerstädtischen Umfeld, wie wir es hier in der Leipziger Innenstadt vorfinden. Hintergrund sind die oft schwierigen logistischen Bedingungen, also die beengten Platzverhältnisse für Kräne. Andererseits wollen wir diese Bauweise nicht nur in Leipzig, sondern auch darüber hinaus einsetzen. Sie passt gut zu unserem Thema Senioren-Wohnen. Dafür haben wir drei verschiedene Wohnungsgrundrisse entwickelt, die wir je nach Bauvorhaben einsetzen können. Unsere Mieter sind in der Regel Ehepaare oder verwitwete ältere Menschen, die eine funktionale, komfortable Zwei-Zimmer-Wohnung suchen.



PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage für Seniorenwohnen in Leipzig

BAUHERR: WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG
D-04109 Leipzig | www.wincon-immobilien.de

PLANUNG: Homuth + Trappe Architekten | D-04277 Leipzig
www.homuth-architekten.de

HOLZBAU: Simply Timber Solutions | D-01067 Dresden
www.simply-timber.com

BAUZEIT: 2022 bis 2023

WOHNFLÄCHE: ca. 7000 m²

BAUWEISE: Hybridbauweise

Wie werden Sie bei den Bauten für diese Klientel denn in Zukunft vorgehen?

Wir haben skalierbare Prozesse entwickelt, um noch effizienter und noch schneller zu werden. In Zukunft wird sich der Baukörper zwar verändern. Vielleicht wird er ein Stockwerk höher oder die Stadtplanung verlangt ein anderes Dach und die Fassade bekommt möglicherweise eine andere Farbe oder eine andere Schalung. Aber die Grundrisse werden ähnlich sein. Wir haben dafür eine Größe von plus minus 50 m² festgelegt.

Die geplanten Bewegungsräume sind auf das Nutzungskonzept der Senioren abgestimmt. Die Innenräume bleiben demnach weitgehend gleich. Auch die Bäder sind bereits ausgeführt und an die notwendigen Bewegungsradien für die gewünschte Barrierefreiheit angepasst, sodass sie komplett vorgefertigt werden können. Nur die Erschließung ändert sich. Mal funktioniert der Grundriss mit einem Mittelgang, mal als Drei- oder Vierspänner um ein Treppenhäus herum, aber das Grundkonzept bleibt immer gleich. ■

KANN ICH DAS AUCH?

Vorbild Automobilindustrie

Erst das Konzept entwickeln, dann einfach multiplizieren. Was in der Automobilindustrie schon lange funktioniert, hat die Wincon Immobilienholding als Vorreiter in Leipzig nun auf den Bausektor übertragen. Für eine seniorengerechte Wohnanlage hat sie einen Holzhybridbau mit skalierbaren Grundrissen und Details wie Fertigbädern und kompletten Fassadenkonstruktionen entwickelt. Umgesetzt wurde das Ganze von Simply Timber, einem Generalunternehmer, der sich insbesondere auf den Holzhybridbau spezialisiert hat. Wincon geht Projekte ganzheitlich an, von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Dabei setzen die Mitarbeiter auf Prozessoptimierung, serielle Fertigung und eine grundsätzlich pragmatische Bauweise, bei der jedes Material seine Vorteile ausspielen darf. Das Ergebnis ist ein Projekt, das sich schnell und nachhaltig realisieren lässt. Und das vor allem beliebig wiederholt und an veränderte Bedingungen angepasst werden kann.