



K2 heißt das modernisierte Mehrfamilien-Miethaus mit Anbau und Aufstockung in der Königsbergerstraße 2 in Stockach. BILD: WÖHRSTEIN FOTOGRAFIE, SINGEN

Von Schlichtbauweise zu Architekturqualität

Axel Nieburg, Geschäftsführer der Baugenossenschaft HEGAU, spricht im Interview über die Modernisierung mit Anbau und Aufstockung eines Mehrfamilien-Miethauses in Stockach. Es erfüllt nun die neuesten Standards und ist barrierearm. Mehr Details hierzu auch auf der folgenden Panoramaseite.

Warum wurde das Haus modernisiert und aufgestockt? Wäre es nicht einfacher gewesen, einfach abzureißen und neu zu bauen? Bevor wir unsere Mehrfamilienmiethäuser modernisieren, prüfen wir erst, ob sie baulich ergänzt oder der Dachboden auch zum Wohnen genutzt werden könnte. Diese Optimierung vorhandener Baugrundstücke erspart die Ausweisung neuen Baulandes und für uns die Notwendigkeit für den Mietwohnungsbau, neue Baugrundstücke kaufen zu müssen. Das ist sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter Umweltgesichtspunkten sinnvoll. Außerdem erspart es den CO₂-Ausstoß, der bei einem Neubau bei der Produktion neuer Baustoffe entstanden wäre, wenn das Be-

standsgebäude abgebrochen würde. Der Stadt Stockach gebührt Dank für die Unterstützung des Projektes durch Einräumung des Baurechts.

Wie kam die Idee zustande, dem Projekt den aussagekräftigen Titel K2 zu geben?

Da das Gebäude in der Königsberger Straße 2 liegt, lag es zum einen nahe, die Anschrift auf K2 zu verkürzen und zum anderen war da die Nähe zu dem bekannten Gipfel K2 im Himalaya als Würdigung der Bergwelt insgesamt. Gemeinsam ist beiden die Herausforderung sowie die Anstrengung und Mühe, die es kostet, das Projekt zu realisieren oder den Gipfel zu besteigen und die Freude darüber, es geschafft zu haben.

Einerseits Penthauswohnungen, andererseits seniorengerechtes Wohnen. Liegt in einer solchen Durchmischung von verschiedenen Altersgruppen und sozialen Gruppen die Zukunft des Wohnens in Mehrfamilienhäusern? Penthauswohnungen bieten sich bei Dachgeschossaufsto-



Axel Nieburg, Geschäftsführer der Baugenossenschaft HEGAU, ist mit der gelungenen Umsetzung des Projektes K2 in Stockach sehr zufrieden. BILD: BGH

kungen als Wohnform an. Das Besondere dieser Wohnungen im Projekt K2 liegt in den dreiseitig raumhoch verglasten atriumartigen Dachterrassen dieser Wohnungen als ganz be-

sondere Wohnmöglichkeit. Zentraler Punkt in diesem Projekt war es, ein Gebäude, in dem bisher keine Wohnung barrierefrei zugänglich war, diese durch Anbau eines

Aufzuges barrierefrei erreichbar zu machen und damit dem zunehmenden Bedarf an solchen Wohnungen durch die Alterung der Bevölkerung zu entsprechen. Hinzu kommen noch zum Beispiel der erstmalige Anbau von Balkonen mit einem schwellenlosen Zugang sowie der Einbau kombinierter Dusch-/Badewannen mit bodennahem Türeinstieg. Das bedeutet aber nicht, dass diese Wohnungen nur von Senioren bewohnt werden können, aber sie machen das Bewohnen auch mit Mobilitätseinschränkungen möglich. Diese Mobilitätseinschränkungen können ja auch erst mit der Zeit entstehen, so dass es die Möglichkeit gibt, in der Wohnung ohne Umzug zu bleiben. Die modernisierten Bestandswohnungen und die angebauten Mietwohnungen beziehungsweise die aufgestockten Penthauswohnungen haben ein verschiedenes Mietniveau. Gemeinsam mit den baulichen Gegebenheiten ermöglicht das Haus deshalb das Zusammenwohnen verschiedener Ein-

kommensgruppen und von Jung und Alt. Dieser kombinierte Alt-/Neubau erreicht den Energiestandard KfW 55 und macht das Haus damit auch energetisch zukunftsfähig. Durch den Einsatz von heimischen Holzpellets, der Eigenstromnutzung aus der hauseigenen Fotovoltaikanlage sowie dem Bezug des Reststroms als grünen Strom wird das Haus im Betrieb auch zum Nullemissionshaus.

Was macht das Projekt als Wohnort besonders?

Die ruhige Lage des Gebäudes mit eigenen Gärten für die Erdgeschosswohnungen in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, dem Bahnhof und der Innenstadt. Die Umwertung des Gebäudes durch den Wechsel von Schlichtarchitektur zu Architekturqualität gibt dem Haus eine ganz eigene Note, eine ganz eigene Adresse. Für Bauunkundige ist es nicht erkennbar, dass das Haus kein Neubau ist.

FRAGEN: HEPPELER

	ebök Planung und Entwicklung GmbH Schellingstr. 4/2 • 72072 Tübingen	EnEV-Nachweis, KfW-Effizienzhaus-Bestätigung, Luftdichtigkeitsprüfung	Tel. 07071/9394 0 Fax 07071/9394 99	mail@eboek.de www.eboek.de
--	--	--	--	-------------------------------

Vielen Dank für den Auftrag!
Wir gratulieren und wünschen alles Gute.

HIRLING
Zimmerei+Holzbau

www.zimmerei-hirling.de

78315 Radolfzell · Herrenlandstraße 45 · Tel. 07732/3491 · Fax 3461

SCHÖNE AUSSICHTEN.
für alle.

Gut METALLBAU

Terrassentüren
Glas-Überdachungen
Fenster
Türen
Vordächer
behindertengerecht

Schiebetüren
Aluminium
Wintergärten
Fassaden
Rollladen

Schallschutz
Wärmesolierung
Einbruchschutz

Metallbau Gut
Fenster & Türen
Salzring 3
88436 Oberessendorf
info@metallbau-gut.de
www.metallbau-gut.de
0 73 55 - 9 32 46 60

Hackschnitzelheizungen
Regenerative Energien
Holzpelletsheizungen
Holz-Stückgutheizungen
Wärmepumpen

Blockheizkraftwerke
Wohlfühlbäder
im Alt- und Neubau
Solaranlagen
Brennstoffzellen

KERSCHBAUMER
Heizung · Lüftung · Sanitär · Service

Wir bedanken uns bei der Baugenossenschaft Hegau für den Auftrag.

für die langjährige, partnerschaftliche sowie vertrauensvolle Zusammenarbeit

Engen · Gerwigstraße 33 · T 07733/505870
www.kerschbaumer.de

Modernes Mietwohnen durch Modernisierung, Anbau und Aufstockung



Nachher: So sieht das Gebäude in der Königsbergerstraße 2 in Stockach jetzt aus. Im Bild die Vorderseite mit Eingangsbereich und Aufzug. BILD: WÖHRSTEIN FOTOGRAFIE, SINGEN



Vorher: Das Gebäude in der Königsbergerstraße 2 vor der umfassenden Modernisierung. Der Eingang war nur über eine Treppe erreichbar und auch ein Aufzug war nicht vorhanden. BILD: BGH

Das Hochgebirgssystem Himalaya ist einer der mystischen Orte unseres Planeten. Das Dach der Welt. Hier befinden sich zehn von vierzehn Bergen der Erde, die die magische 8000 Meter Grenze knacken. Und doch spricht man meistens nur über zwei: Einerseits der Mount Everest, weil er der Höchste von allen ist. Andererseits der K2, weil er die besten und spannendsten Geschichten schrieb. Geschichten, wie die des Bergsteigers Franz Wiessner und seinem Sherpa Pasang Dawa Lama, die 1939 knapp davor standen, den Berg der Berge als erste Menschen zu bezwingen. Doch kurz vor dem Gipfel, als ihre gesamte Expedition längst umgedreht hatte, stoppte Pasang – er hatte ein schlechtes, ein mulmiges Gefühl. Ob die Götter einen solchen Frevel zulassen würden? Die beiden brachen die Expedition ab. Bis zur Erstbesteigung sollte es noch Jahre dauern.

Der K2 ist berühmt und berüchtigt und natürlich ist die Baugenossenschaft HEGAU nicht so vermessen, ihr Bauprojekt mit diesem Naturwunder zu vergleichen. Als Namensvorbild und Inspiration diente der Berg aber doch. Als Sinnbild für ein ungewöhnliches Projekt voller Herausforderungen, die es mit starken Partnern auf allen Ebenen zu meistern galt. Spricht man über das Projekt K2 der HEGAU, so rücken drei Stichworte ganz entscheidend in den Fokus: Anbau, Aufstockung und Modernisierung. Denn genau mit diesen drei Mitteln wurde das in den 50er Jahren gebaute Mietwohngesamtheit in der Stockacher Königsbergerstraße auf den Stand der Zeit gebracht und darüber hinaus ganz gezielt erweitert. Kurzgesagt: Architekturqualität ersetzt Schlichthierarchitektur. Wie für viele Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren üblich, war auch der ursprüngliche Bau in der Königsbergerstraße sehr funktional gehalten und zurückhaltend gestaltet. Eine entsprechende Modernisierung kann trotzdem nicht im Handumdrehen über einen bestehenden Bau übergestülpt werden, sonst wirkt diese wie eine bloße Verkleidung. Eine derartige Modernisierung muss also im Kern ansetzen, praktikabel und detailliert geplant werden und auch das bestehende Grundgerüst sinnig mitdenken. Der Ansatz des Architekturbüros seelbach|kneer & partner aus Ravensburg wusste in diesen Punkten vollends zu überzeugen. Doch blicken wir

zunächst auf die verschiedenen Vorgänge.

Die Modernisierung

Die HEGAU ließ alle bestehenden Wohnungen fast bis auf den Rohbau zurückführen und vollständig neu ausbauen. Daran anknüpfend brachte sie das Haus auf den modernsten Energiestandard. Eine neue Holzpelletheizung ersetzte die Ölzentralheizung und eine neue Fotovoltaikanlage liefert den Strom. Dieser klare Fortschritt beschreibt den Modernisierungsvorgang beinahe sinnbildlich. Die Dämmung des Hauses und der Einbau wärmeschutzverglaster Fenster – im Wohn- und Schlafbereich bodentieft mit Austritt zum Balkon – ermöglichten den KfW 55 Standard – für einen kombinierten Alt-/Neubau ein beachtliches Ergebnis.

Der Abbau von Barrieren stand ganz oben auf dem Wunschzettel der HEGAU. Der Anbau eines Aufzuges an die Laubengängerschließung erlaubt die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen. Besonders wichtig beim barrierefreien Bauen sind selbstredend auch die sanitären Anlagen. Entsprechend baute die HEGAU die bestehenden Bäder vollständig neu aus und wertete sie mit seniorengerechten Duschbadewannen mit bodennahem Türeinstieg auf. Auf den ersten Blick fallen die erstmalig angebrachten Balkone auf. Diese sind allesamt 17 bis 25 Quadratmeter groß und bieten genügend Fläche, um im Sommer gemütlich bei Kaffee und Kuchen zusammenzusitzen oder Sonne zu tanken. Sie sind nicht nur ein Komfortgewinn. Durch ihre schwellenlose Betretbarkeit sind sie auch ein Teil des barrierefreien Bauens. Die zu jedem Balkon gehörenden Abstellräume sind ein „Zuckerle“ für die Bewohner. Die Erdgeschossbewohner führt eine Treppe vom Balkon in ihren eigenen Garten. Das Parkett rundet die Modernisierung ab.

Der Anbau

Die Grundstücksgröße erlaubt der HEGAU eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um drei Wohnungen. Die neu entstandenen Dreizimmerwohnungen bieten auf 87 Quadratmeter Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot er-

gänzt um übergroße schwellenlos betretbare Balkone. Die Bäder bieten neben der Badewanne eine separate bodengleiche Dusche. Das Naturprodukt Holz sorgt als Fußbodenbelag in der durch eine Fußbodenheizung erwärmten Wohnung für eine wohlige Wohnatmosphäre. Die durchgehend bodentiefe Fenster machen die Mietwohnungen zu einem modernen Zuhause.

Die Aufstockung

Zusätzlich zu den 12 bestehenden und drei angebauten Wohnungen mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von Euro 8,85 pro Quadratmeter planten die Architekten vier neue Penthauswohnungen im Dachgeschoss. Ein Staffelgeschoss mit begrüntem Dach ersetzt das bisherige Satteldach. Die Ausstattung entspricht der der ausgebauten Wohnungen ergänzt um Einbauküchen. Herausstechender Punkt des Projektes sind die atriumartig raumhoch verglasten Dachterrassen dieser Wohnungen. Sie geben den Penthauswohnungen ihren ganz eigenen Charme.

Angenehmes Wohnerlebnis

So sind insgesamt 19 hochmoderne Wohnungen im Projekt K2 entstanden. Neun Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen, die anderen zehn Dreizimmerwohnungen – allesamt mit einer Wohnfläche von 63 bis 89 Quadratmeter. Mit Blick auf die Zukunft des gemeinschaftlichen Wohnens und auf gegenwärtige Trends in der Architektur ermöglicht das K2 verschiedensten sozialen Zielgruppen ein angenehmes Wohnerlebnis mit einer vielfältigen Bewohnerschaft und der Baugenossenschaft als starkem Partner. Wie in allen Projekten der HEGAU ist auch in diesem für über eine breite Rampe zugängliche großzügige Fahrradstellplätze im Untergeschoss gesorgt – und tatsächlich sind der Bahnhof, die Stockacher Innenstadt und die Einkaufsmöglichkeiten mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. So konnte schlussendlich durch ein umfangreiches und umsichtig durchgeführtes Refurbishment eine wenig spektakulär anmutende Bestandsimmobilie auf den Wohnungsmarkt der Zukunft vorbereitet werden.



(Linkes Bild) Eine Besonderheit der Penthauswohnungen sind die dreiseitig raumhoch verglasten atriumartigen Dachterrassen. (Rechtes Bild) Nachher: Die neuen Balkone steigern die Lebensqualität erheblich. BILDER: BGH/WÖHRSTEIN FOTOGRAFIE, SINGEN



(Linkes Bild) Barrierefrei: Die bestehenden Bäder wurden vollständig neu ausgebaut und mit seniorengerechten Duschbadewannen mit bodennahem Türeinstieg ausgestattet. (Rechtes Bild) Vorher: Der Blick ins Grüne war nur vom Fenster aus möglich. BILDER: BGH/WÖHRSTEIN FOTOGRAFIE SINGEN



REGIO ASPHALT

- Gussasphalt- Estriche
- bituminöse Abdichtungen
- Betonsanierungen

78224 Umstich • Telefon 07661-80 44 700
www.regio-asphalt.de

Vielen Dank für den Auftrag!

Bechler SCHREINEREI

78224 Singen
schreinerei-bechler.de
07731 44360

Baugenossenschaft HEGAU eG®
mehr als gewohnt!

kleiner metallbau

Wir bedanken uns für die Aufträge und die gute, langjährige Zusammenarbeit!

Geländer
Balkone
Überdachungen
Treppen
Zäune
Edelstahl
Stahlbau

CE EN 1090 zertifiziert

In Metall ganz groß!

Kleiner Metallbau GmbH
Hinterhofen 12
78253 Eigeltingen
Tel. 07774 923710
info@kleiner-metallbau.de

www.kleiner-metallbau.de

Das Digitale Brett

Das Digitale Brett gratuliert der HEGAU eG Singen zur Fertigstellung der Wohnanlage "K2" in Stockach.

Mieterkommunikation, wenn's drauf ankommt! schnell, effektiv, sicher.

Das Digitale Brett – werten Sie Ihre Treppenhäuser auf, erreichen Sie zuverlässig in jeder Situation die gesamte Mieterschaft, sparen Sie Kosten.

www.dasdigitalebrett.de

Haushahn

Technischer Vertrieb Aufzüge
Tilo Zwesper, Tel. 0172 6524259

C. Haushahn GmbH & Co. KG
Heilbronner Str. 364 / 70469 Stuttgart

MEISTERBETRIEB
WOLFDACH
WOLFDACH GmbH
info@wolfdach-pfohren.de · www.wolfdach-pfohren.de

RBR Elektroteam

Wolfgang Rieger
Hubert Roth

Bahnhofstraße 4 | 78239 Rielasingen
Tel. 07731/54028 | Fax 07731/54039

Rebenstraße 9 | 78224 Singen/Htvl.
Tel. 07731/947723 | Fax 07731/947724

info@rbr-elektroteam.de
www.rbr-elektroteam.de

Lichttolick