

### Baudaten

Wohnanlage mit 20 barrierefreien  
Wohnungen



Grundstückgröße  
2.994 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten  
20

Abmessungen  
Bauteil A 37,5 × 8,8 m  
Bauteil B 21,5 × 9 m

Grundfläche  
1.325 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
1.383 m<sup>2</sup>

Bauzeit  
04/13 – 04/14

### Konstruktion

Ziegel-Massivbau  
Wandbaustoff  
POROTON®-S10\* in  
Wandstärke 30 cm  
und 36,5 cm



### Bauherr

Wohnbauwerk im Berchtesgadener  
Land GmbH, Berchtesgaden

### Architektur

Generalplaner  
Schulze Dinter Architekten GmbH,  
Berchtesgaden

### Bauunternehmen

Josef Fuchs GmbH & Co. KG,  
Teisendorf

### Energetischer Standard

KfW-Effizienzhaus 55



# Barrierefrei mit zwei Brücken

Bundestagspolitiker waren auch schon da, um eine Wohnanlage in Bayerisch Gmain zu besichtigen. Was ist so bemerkenswert an diesem Neubau im 3000-Seelen-Ort dort im Berchtesgadener Land zwischen Bad Reichenhall und der österreichischen Grenze? Dort steht eine mehrgliedrige, mit Brücken verbundene Wohnanlage, die Platz bietet für 20 barrierefreie Wohnungen.

Mit diesen Gebäuden ist ein Spagat gelungen, der heute an vielen anderen Orten ebenfalls dringend nötig wäre: Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat eine neue Wohnanlage errichtet, die einerseits auf modernstem Standard ist – ein Niedrigenergie-Haus mit barrierefreier Ausstattung – zugleich sind die Mieten dort bezahlbar und liegen deutlich unter dem ortsüblichen Niveau.

Bauherr und Eigentümer der neuen Anlage mit ihren 20 Wohnungen ist die Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH, ein vom Landkreis Berchtesgadener Land und zehn Gemeinden getragenes Unternehmen. Sie hat hier rund 3,5 Millionen Euro investiert für rund 1.380 Quadratmeter Wohnfläche. Dem Wohnbauwerk hatte bereits ein Altbau gehört, der zuvor an derselben Stelle stand.

Bei den zwölf Wohnungen aus dem Jahr 1951 kam eine Sanierung nicht mehr in Frage, es wäre weder von der Wohnqualität noch wirtschaftlich sinnvoll gewesen. Stattdessen entschied sich das Wohnbauwerk, über ein Wettbewerbsverfahren die beste neue Lösung für das topografisch schwierige, steil am Hang gelegene Areal an der Schillerallee zu ermitteln.

### Günstige Mieten in guter Lage

Die Schillerallee hat neben dem dort allgegenwärtigen Bergpanorama als Wohnlage einiges zu bieten: Nur wenige Schritte braucht man bis zum Bahnhof der Gemeinde, wo die Berchtesgadener Land Bahn im Stundentakt bequeme Verbindungen nach Bad Reichenhall, Berchtesgaden und Freilassing herstellt. Auch die Bundesstraße ist nicht weit.



*Rundum barrierefrei zugänglich: die Wohnanlage in Bayerisch Gmain. Durch den Bau der Tiefgarage gewann man wertvolle Freiflächen.*

Ein neuer Supermarkt liegt gleich gegenüber. Hinüber nach Österreich ist es ein Spaziergang, Bad Reichenhall mit seiner guten Infrastruktur, mit Gesundheits-, Kultur- und Bildungsangeboten ist ebenfalls keinen Kilometer entfernt. Je 15 Kilometer fährt man bis nach Salzburg und Berchtesgaden.

Nach dem Abriss begannen im Mai 2013 die Bauarbeiten, im April 2014 waren die Wohnungen bezugsfertig. Über Laubengänge werden die Stockwerke bequem erschlossen. Eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sorgt dafür, dass das Areal ansonsten autofrei ist – so konnten Grünflächen entstehen, ein kleiner Park mit Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten für die Familien, die dort wohnen.





### Niedrige Miete und hoher Standard gehen zusammen

Die Wohnungen wurden hell und freundlich ausgestattet, Fliesen und Lamine modern und robust ausgewählt. Einbaurollläden und Wärmedämmverglasung unterstützen die optimal wärmedämmte Gebäudehülle. Per Aufzug sind die Tiefgarage und alle Stockwerke erschlossen. Alle Wohnungen gelten als barrierefrei, einige sind explizit rollstuhlgerecht. Tatsächlich wohnen nun auch mehrere Rollstuhlfahrer im Haus.

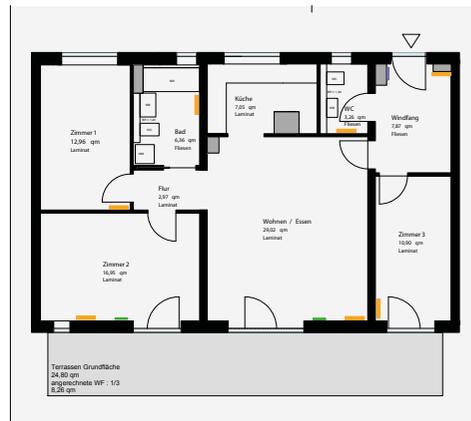
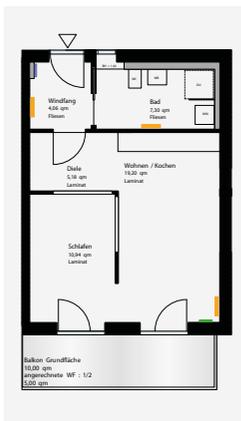
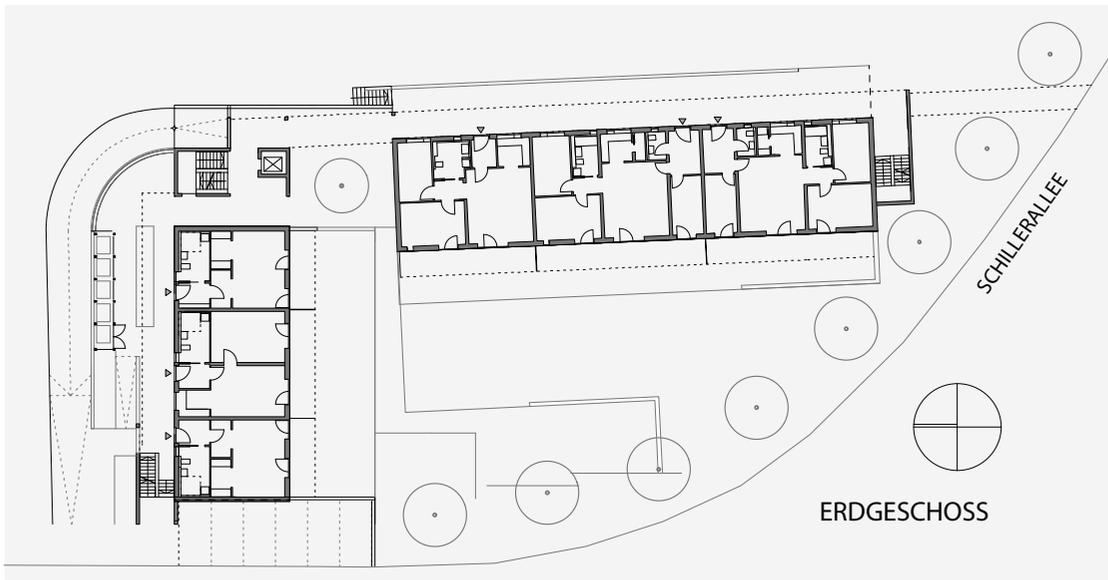
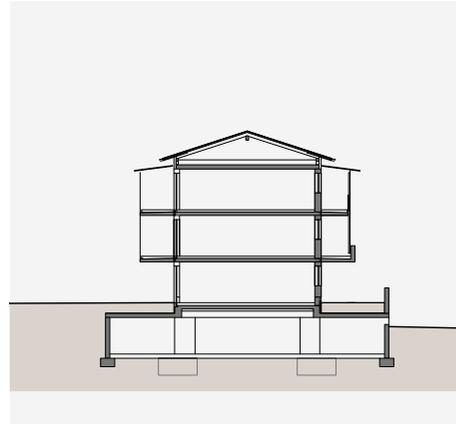
### Geplant und erreicht: Effizienzklasse KfW 55

Poroton-Ziegel S10 von Schlagmann in Wandstärken von 36,5 und 30 Zentimetern trugen entscheidend dazu bei, den beiden kompakten Gebäuden einen vorbildlichen Energiestandard zu geben: KfW 55 wurde eingehalten.

Die Planer von Schulze Dinter Architekten aus Berchtesgaden haben hierfür auch alle Wohnräume mit dezentraler Belüftung versehen, kluge Detailplanung rund um Wärmebrücken ausgearbeitet und eine moderne Holzpellet-Heizung einbauen lassen.



*Intelligent geplant: Zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken gelangt man über Laubengänge. Das ist weit mehr als ein optisches Detail, es spart das sonst unvermeidliche Heizen der Treppenhäuser.*



Lageplan und Grundrisse der barrierefreien Wohnungen: hier Beispiele von der Einzelzimmer-Wohnung mit knapp 50 Quadratmetern (von links) über die Zweizimmer-Wohnung mit 68 Quadratmetern bis zur Vierzimmer-Wohnung mit 105 Quadratmetern.