



Referenz | Neubau



Niersberger
Wohn- & Anlagenbau

| dem Wettbewerb gestellt |
| durch Alternativen überzeugt |
| konsequent realisiert |

Am Altweg 1, 3, 5, 5a, 7, 7a
Falkenweg 2a, 2b
78166 Donaueschingen

effizient. innovativ. nachhaltig.



Die Herausforderung

Auf dem rund 5.800 m² großen Areal zwischen Falkenweg und Am Altweg befanden sich 60-70 Jahre alte Wohngebäude und ein Garagenhof. Auf Grundlage eines Architektenwettbewerbes entschied der Bauherr die Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG die bestehende Bausubstanz abzurechen und durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen. Hierdurch sollten attraktive 2- bis 4- Raum Wohnungen entstehen, die es bereits seit den 90-iger Jahren in diesem Umfang in Donaueschingen im Mietbereich nicht mehr gegeben hat.

Im Zuge der Verhandlungen gelang es uns, den Bauherrn zu überzeugen, der richtige Partner für die schlüsselfertige Erstellung zu sein. Neben einem marktgerechten Gesamtpreis gaben auch eigene Ideen für die Ausführung den entscheidenden Mehrwert für den Bauherrn bei der Beauftragung.

Der Projektlauf

Phase 1 Vergabephase

Phase 1 | Vergabephase

Ab November 2013 bis zur Beauftragung im April 2014 wurde der Leistungsumfang gemeinsam optimiert und abgestimmt.

Phase 2 Baubegleitende Ausführungsplanung

Ab Februar 2014 begann die gemeinschaftliche Planung zwischen Bauherrn und Generalunternehmer unter Federführung der Planer. Die Fertigstellung der Planung endete im August 2015.

Phase 2 Baubegleitende Ausführungsplanung

Phase 3 Realisierung der Gebäude

Phase 3 | Realisierung der Gebäude

Ab Juni 2014 wurde mit dem Aushub der Baugrube begonnen. Die Ausführung der Gebäude fand abschnittsweise statt.

Haus 1: Juli 14 - Mai 15

Haus 2: Oktober 14 - Mai 16

Haus 3: Dezember 14 - Dezember 15

Haus 4: April 15 - März 16

Die Gesamtfertigstellung der Außenanlagen erfolgte im Juni 2016.



Das Ergebnis

Die durch die Hanglage geprägten Grundstücke stellten die große Herausforderung an den Architekten, die Gebäude in das bestehende Gelände zu integrieren und an die angrenzende Bebauung anzupassen. Dies ist trotz der Größe der neuen Gebäude durch die Versprünge bei den massiven Balkonen und die zurückgesetzten Penthäuser sehr harmonisch gelungen.

Mit einfachen gestalterischen Mitteln wie Natursteinmauern und Abtreppungen schaffte man es, die verbleibenden Grünflächen für die Bewohner nutzbar zu gestalten und Nischen für den Rückzug einzurichten.

Bereits vor Fertigstellung des Bauvorhabens waren sämtliche Wohnungen vermietet.

Während des Projektes war die Festlegung von Qualitäten im Großen und Kleinen spannend. Einerseits gelang es uns, Erfahrungen einzubringen und den Bauherrn zu überzeugen, diese auch einzusetzen. Auf der anderen Seite stellt eine neue Wohnungsgenossenschaft für uns ebenfalls eine Erweiterung des Erfahrungsschatzes dar.

Ausbau und Ausstattung

Tiefgarage und Aufzüge in allen Häusern machen die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Pflegeleichte Vinylplankenbeläge, Stahlzargen bei allen Türen, bodengleiche Duschen und offene Wohnküchen tragen zur hochwertigen Wohnausstattung bei und fanden sehr guten Anklang bei den Mietern.

Die großzügigen nach Süden und Westen ausgerichteten Balkone und Terrassen verfügen über einen Holzdielenbelag.

Darüber hinaus wurden bei dem 2. Wohnblock zusätzlich dezentrale Lüftungsanlagen mittels Außenwandlüftern in allen Wohn- und Schlafräumen sowie eine Fußbodenheizung und Videotürsprechstellen eingesetzt.

Erstmals haben wir auf Wunsch des Bauherrn einen gedämmten Ziegel für die Außenwände der Wohnungen verwendet. Hier stand die Ökologie im Vordergrund, die gewöhnlich der Wirtschaftlichkeit zum Opfer fällt. Zusätzlich konnten wir die Penthouse-Etage in Holzständerbauweise mit hochwertigen Fassadenplatten errichten.

Moderne Energieversorgung

Alle vier Häuser wurden entsprechend der hohen energetischen Vorgaben umgesetzt. Als Energieeffizienzhaus 70 haben diese eine thermische Solaranlage auf den Dächern der Penthäuser. Zu Spitzenlastzeiten wird durch eine Gasbrennwerttherme effektiv die restliche Wärme erzeugt. Selbstverständlich haben alle Wohnungen eine Abluftanlage in den Bädern/WCs, die eine bedarfsgerechte Lüftung der Wohnungen auch bei Abwesenheit ermöglicht.

Das Projekt im Überblick

- > Planung: FIEDLER & PARTNER Architekten
- > Bauherr: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG
- > Aufgabe: Neubau von 52 Wohnungen
- > Auftragsvolumen: rund 8,6 Mio. EUR (brutto)
- > Ausführung: Juni 2014 bis Juni 2016



Durchdachte Projektplanung mit Nachjustierung

Durch eine wirtschaftliche und flexible Planung gelang es, auch die ursprünglich als Eigentumswohnungen angedachten Wohnungen im Haus 2 zu Mietwohnungen umzugestalten, da ein rechtzeitiger Zwischenbaustopp eine Neubewertung der Situation ermöglichte. Das große Interesse an neuen Mietwohnungen im oberen Ausstattungssegment und eine günstige Baufinanzierung ermöglichten dem Bauherrn, diese attraktive Wohnlage komplett im Bestand zu behalten.

Wir konnten hier ebenfalls partnerschaftlich auf die Wünsche unseres Bauherrn eingehen und die veränderte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt während der Realisierung berücksichtigen und so einen erfolgreichen Abschluss des Projektes für alle Beteiligten herbeiführen.

Wir projektieren und bauen selber seit fast 70 Jahren und haben uns wegen eines Kapazitätsengpasses erstmals für eine GU-Vergabe entschieden.

Nach erfolgreichem Abschluss des Projektes stellen wir fest: Die von Niersberger können es genauso gut wie wir.

Peter Hasemann | Bauherr



Zur Person

Herr Hasemann ist Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar und arbeitete erstmals mit der Firma Niersberger zusammen.



Niersberger
Wohn- und Anlagenbau
GmbH & Co. KG
*A company of
Niersberger Group*

Karl-Zucker-Straße 1a
91052 Erlangen
Tel. +49 9131 9899 - 0
Fax +49 9131 9899 - 200
info@niersberger.de



In Europa Daheim.
In Erlangen Zuhause.

