

## PRESSEINFORMATION

Neubau mit Poroton-S9: Geschosswohnungsbau „Unterer Wöhrd“,  
Regensburg



## Bravouröser Lückenschluss

Auf der vor Regensburg gelegenen Donauinsel „Unterer Wöhrd“ entstand eine städtebaulich harmonische Lückenbebauung. Durch kluge und kreative Planung gelang die Unterbringung von elf Wohneinheiten auf einem mehr als schmalen Grundstück und überzeugt damit auch den Gestaltungsbeirat der zum Unesco-Welterbe gehörenden Stadt. Bauherr und Architekten setzten auf eine hochwertige Ziegelbauweise ohne Zusatzdämmung. Zum Einsatz kam der hoch wärmedämmende, perlitgefüllte Ziegel Poroton-S9 von Schlagmann Poroton.

Die nur 28 Hektar große Insel „Unterer Wöhrd“ zählt unbestritten zu den schönsten Wohngegenden im Raum Regensburg. Sie ist die östliche der beiden Donauinseln und bekannt für ihren Park und das idyllische Strandbad am Donauufer. Bereits im Mittelalter lebten hier Handwerker und Schiffer, um 1800 entstanden die ersten Gartenhäuser und Baumalleen zur Naherholung für die „Städter“. Zahlreiche Baudenkmäler wie auch einige städtische Stadel zeugen noch von diesen Zeiten. Man findet ein beinahe dörfliches Idyll und ist doch in Sichtweite und unmittelbarer Fußnähe der Altstadt von Regensburg, die mit ihrem unvergleichlichen mittelalterlichen Stadtkern zum Unesco-Welterbe zählt.

An der zentralen, von Gründerzeitvillen gesäumten Wöhrdstraße erwarb der Bauherr und Investor Hans Stockerl das schmale Grundstück. Mit den Architekten von Beta-Planungsteam aus Regensburg fand er die idealen Partner zur Bebauung des schwierigen, aber dennoch spannenden Areals. Bis Ende 2015 stand ein zweigeschossiger Altbestand mit Wohn- und Lagernutzung an Ort und Stelle. Im Gegensatz zu einigen Baudenkmälern in der Nachbarschaft war dieser nicht erhaltenswert. Die ehemalige Zugangssituation lag deutlich unter dem neuen Straßenniveau der Wöhrdstraße. Es galt den Gebäudebestand abzurechen und die Bebauung durch einen Neubau, auch unter dem Aspekt einer attraktiven Nachverdichtung zu ersetzen.

### **Städtebauliche Integration in eine historische Wohnsiedlung**

Kopfzerbrechen bereitete die optimale Ausnutzung des Grundstückes, das zur Straßenseite hin nur etwa elfeinhalb Meter bot, aber sich dafür in die Tiefe auf rund 25 Meter erstreckt. Kurzerhand drehten die Architekten deshalb die Ausrichtung des Gebäudes und stellten es giebelseitig zur Straße. Zwei unterschiedlich geschossige, in L-Form zueinander

versetzte Baukörper nehmen somit den zur Verfügung stehenden Raum optimal ein und schaffen gleichzeitig einen geschützten Außenraum im hinteren Bereich, der als Garten und Spielplatz der Bewohner dient. Straßenseitig steht ein 5-Geschosser mit steilem Satteldach nach Norden, im Innenhof eingerückt ein 3-geschossiger Baukörper. Der Neubau orientiert sich an der Straßenflucht und wertet die Traufhöhe der Nachbarbebauung bestmöglich aus. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Regensburg, der seit 20 Jahren Architekten, Bauherrn sowie die Stadt Regensburg in architektonischen und stadtgestalterischen Fragen bei Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung berät, hatte noch ein Wort mitzureden. Doch im Rahmen der Diskussion im Gestaltungsbeirat konnte die Planung unter Lob der Beiräte durchgesetzt werden.

### **Schlichte Lochfassade sorgt für Lob des Gestaltungsbeirats**

Das Gebäude zeichnet sich durch seine schlichte, grau verputzte Lochfassade und dem zurückhaltenden Sockelbereich zur Straße aus. Die gemäß Altstadtschutzsatzung geforderten Fensterfaschen wurden durch Laibungseinfassungen aus pulverbeschichtetem, dunkelgrauem Aluminiumblech in Abstimmung mit der Denkmalpflege stilisiert dargestellt. Durch den Überstand der Laibungsverkleidungen setzen sich diese gekonnt von der Fassade ab und liefern bei schräggehendem Sonnenstand ein schönes Schattenspiel. Die Dachflächen wurden gemäß den Auflagen aus der Altstadtschutzsatzung der Stadt Regensburg mit ortsüblicher an den Giebelflächen aufgemauerter Biberschwanzeindeckung ausgeführt. Die großzügigen, jedoch in der Konstruktion schmalen Gauben bieten grandiose Ausblicke zum Regensburger Dom im Süd-Westen und zur Walhalla im Osten und durchfluten die Wohnungen im Dachgeschoß mit Tageslicht. Zum Innenhof öffnet sich das Gebäude mit großflächigen Fensteröffnungen und

vorgesetzten filigranen Balkonanlagen, welche zum Verweilen einladen und einen hohen Wohnwert liefern. Die Gebäudeanordnung erzeugt eine intime Hinterhofatmosphäre und vermittelt mit dem geschützten Gartenbereich und den vorgelagerten Terrassen sowie einem Spielplatz ein sommerliches Wohngefühl.

### **Moderne Wohnungsausstattung**

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ostseitig durch einen schmalen, gepflasterten Weg zum Hof. Eine Erdgeschoßwohnung mit separatem barrierefreiem Zugang ist im vorderen Gebäude angelegt. Alle weiteren Wohneinheiten werden durch ein zentrales Treppenhaus erreicht. Die elf hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen reichen von Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit jeweils 22 bis 63 Quadratmetern. Eine Gasbrennwerttherme bedient die Fußbodenheizung, eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung an der Außenfassade regelt den Frischluftaustausch, ohne allzu viel Wärme wegzulüften. Durch die Unterkellerung des vorderen Gebäudes kann jede Wohnung auf ein Kellerabteil zurückgreifen. Eine Duplexgarage mit zwei Stellflächen und Einfahrt zur Straße ist in Erd- und Untergeschoß integriert. Der Insellage wegen sind alle Wohnungen im Erdgeschoß sowie der Eingangsbereich und Keller bauseits mit Schotten, im Falle eines Hochwassers, abgesichert.

### **Werthaltige und wohngesunde Ziegelbauweise erwünscht**

Bauherr und Architekten entschieden sich ausdrücklich für eine Verwendung des Baustoffes Ziegel. Mit dem perlitgefüllten Poroton-S9 in einer Wanddicke von 36,5 cm fanden sie den optimalen Ziegel für eine monolithische Bauweise, die ohne eine zusätzliche Dämmung auskommt. „Ziegel besitzen einen hohen Werterhalt bei gleichzeitig geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten. Das sind wir den Wohnungseigentümern

schuldig, auch bei einem Wiederverkauf ist eine massive Ziegelbauweise extrem werthaltig,“ so Investor Hans Stockerl. Und ob Eigennutzer oder Mieter – den Bewohnern behagen die wohngesunden Eigenschaften des nachhaltigen Baustoffes. Denn neben den bekannten klima- und feuchteregulierenden Eigenschaften sind perlitgefüllte Ziegel geprüft emissionsarm. Dies haben zahlreiche unabhängige Institute – von Blauer Engel bis Natureplus – immer wieder nachgewiesen.

### **Poroton-S9 mit hoher Tragfähigkeit und verbesserter Statik**

Für Architekt Werner Gruber waren hingegen die statischen und bauphysikalischen Werte maßgeblich: „Der 5-geschossige Baukörper an der Wöhrdstraße benötigt einen Baustein für hohe Traglasten, zudem mussten die erhöhten Brandschutzeigenschaften und Schallschutzanforderungen im Wohnungsbau erfüllt sein. Hier fanden wir mit dem S9 einen fähigen und zuverlässigen Allrounder.“

Ein neues Lochbild beschert dem Poroton-S9 nämlich eine fast 50 % höhere Tragfähigkeit als bisher. Der massive Ziegelkörper gibt statische Sicherheit und meistert hohe Belastungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Gebäude von bis zu neun Stockwerken in monolithischer Ausführung können damit realisiert werden. Mit der hohen Druckfestigkeitsklasse 12 sowie einer charakteristischen Mauerwerksdruckfestigkeit  $f_k$  nach DIN EN 1996 (EC6) von 5,3 MN/m<sup>2</sup> hält der Objektziegel sogar einer Belastung von bis zu 530 Tonnen auf einen Quadratmeter Wand Stand. Mit einer geprüften Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten (F90-AB) erreicht er zudem die geforderten Brandschutzvorgaben im Wohnungsbau. Das korrigierte, bewertete Schalldämmmaß des Poroton-S9 beträgt bei einer Wanddicke von 36,5 Zentimetern 52,2 dB; 50,1 dB bei 42,5 Zentimetern. Damit lassen sich auch erhöhte Schallschutzanforderungen im Objektbau realisieren.

**Fazit**

Trotz der strengen Vorgaben von Seiten der Stadt und des Gestaltungsbeirats konnte mit der Neubebauung der Wöhrdstraße 36 die Baulücke im historischen Ensemble gestalterisch wie auch planerisch wertvoll geschlossen werden. Eine kluge Planung und die sorgfältige Auswahl qualitativ hochwertiger Materialien zeigen sich bei dieser Baumaßnahme sowohl in der optisch sehr ansprechenden als auch in der technisch-bauphysikalischen Ausführung.

Der verwendete Baustoff Poroton-S9 sowie die Ausführung als monolithisch, verputzter Baukörper erfüllen den Anspruch an einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Neubau.

Weitere Informationen unter [www.schlagmann.de](http://www.schlagmann.de).

Zeilarn, Januar 2019

(1.063 Wörter/8.351 Zeichen)

Belegexemplar und Rückfragen bitte an:

HEINRICH-RENZ

PR | KOMMUNIKATION

Sabine Heinrich-Renz

Reichenbachstraße 25 • 80469 München

Tel. 0 89-2 01 19 94 • shr@heinrich-renz.de

Produktinformation:

**POROTON®-S9®** wie hier verwendet

Zulassungsnr. Z 17.1-1153

Wanddicke in cm: **36,5** / 42,5

Länge x Höhe in mm: 248 x 249

Wärmeleitwert: 0,09 W/mK

U-Wert: **0,23** / 0,20 W/(m<sup>2</sup>K)

Rohdichteklasse 0,85 kg/dm<sup>3</sup>

Festigkeitsklasse 12

Druckfestigkeit 6 N/mm<sup>2</sup>

Rechenwert der Eigenlast 10,0 kN/m<sup>3</sup>

charakteristischer Wert der Mauerwerksdruckfestigkeit  $f_k$ :

5,3 MN/m<sup>2</sup>

korr. bewertetes Schalldämm-Maß  $R_{W, \text{Bau, ref.}} \geq 52,2/50,1$  dB

Feuerwiderstandsklasse: F 90-AB

Objektinformation:

**Geschosswohnungsbau mit 11 Wohneinheiten plus Duplexgarage**

Wöhrdstraße 36, 93051 Regensburg

**Bauherr:** Hans Stockerl Immobilien GmbH, Kumpfmühler Str. 32, 93051 Regensburg, [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

**Bauzeit:** 08/2016–05/2018, Bezug 1. Januar 2018

**Grundstücksgröße:** 295 m<sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche:** 183 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Einheiten:** 11 Wohneinheiten (1 barrierefrei)

Garagenplätze: 2 Duplexparker in Garage

**2 Baukörper:**

**Baukörper 1 Vordergebäude**

Wohneinheiten: 6

Geschosse: 5 + 1 Kellergeschoss

Abmessung: 11 x 8,7 m

**Baukörper 2 Rückgebäude**

Wohneinheiten: 5

Geschosse: 3

Abmessung: 14 x 6,75 m

**Beide Baukörper:**

Bruttorauminhalt: 1.988 cbm

Bruttogeschossfläche: 700 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 460 m<sup>2</sup>

Wohngrößen: 22–63 m<sup>2</sup>

**Baukosten:** 950.000 €

**Konstruktion:**

Ziegel-Massivbau

**Poroton-S9**

d=36,5 cm

Lambda-Wert: 0,09 W/mK

**U-Wert:** 0,23 W/(m<sup>2</sup>K)

**Energiestandard** des Gebäudes: gemäß EnEV 2016

**Jahresprimärenergiebedarf:**

Primärenergie 53,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Maxwert Enev 66,1)

**Endenergiebedarf:**

Endenergie 45,8 kWh/m<sup>2</sup>a

**Transmissionswärmeverlust:**

H't-Wert 0,34 W/m<sup>2</sup>K (maxwert EnEV 0,50)

Heizsystem: Gasbrennwertgerät

Lüftung: dezentrale Wärmerückgewinnung an der Außenfassade

Am Neubau beteiligt:

Planung:

Beta-Planungsteam GmbH

Gutenbergstraße 5c

93051 Regensburg

Tel: +49 941 599540-0

info@beta-planungsteam.de



Bauunternehmen:

Jäger Bau GmbH

Herrnthann 9a

93191 Rettenbach

Tel: +49 9966 90 200 52

[kontakt@jaeger-bau.info](mailto:kontakt@jaeger-bau.info)

Tragwerksplanung:

IB Augustin

Heydenreichstraße 4

93051 Regensburg

Tel.: 0941/920420

ingaug@t-online.de

Bildmaterial und Plandateien: Download unter [Schmales Haus](#)

*Bild: Schlagmann Poroton, Ole Ott*



1\_Der Neubau des Mehrfamilienhauses an der Wöhrdstraße stellt eine städtebaulich harmonische Lückenbebauung dar.



2\_Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Auflagen und nach den Empfehlungen des Regensburger Gestaltungsbeirats ausgeführt fügt sich der Neubau stilvoll und doch zeitgemäß in den Kontext der teils denkmalgeschützten Bebauung der Wöhrdstraße ein.



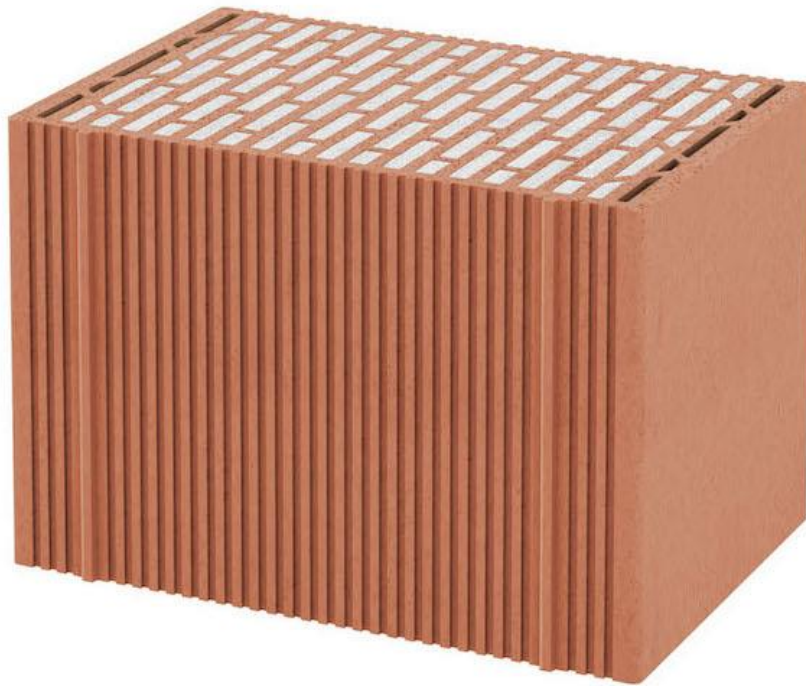
3\_Durch die Drehung des Giebels und das Einrücken des 3-geschossigen Baukörpers im Innenhof entstand ein zur Straße geschützter Außenraum, der als Garten und Spielplatz der Bewohner dient.



4\_Großflächige Fensteröffnungen und vorgesetzte filigrane Balkone öffnen sich zum Westen hin, die Gauben ermöglichen großzügigen Tageslichteinfall in den Dachgeschoßwohnungen.



5\_Der gemeinsame Eingangsbereich für alle Wohnungen führt weiter zum Innenhof. Barrierefrei gelangt man zur Erdgeschoßwohnung im Vorderhaus. Gegenüber lässt sich die klassizistische Bebauung der Nachbarschaftsgebäude erkennen, in die der Neubau sich hervorragend platziert.



6\_Mehr Stabilität im mehrgeschossigen Wohnungsbau erzielt der Poroton-S9 von Schlagmann Poroton. Der massive Ziegelkörper gibt statische Sicherheit und hält hohen Belastungen stand. Auch beim Wärmeschutz leistet er Hervorragendes. Dafür sorgt die Perlitfüllung in den Ziegelkammern. Der Geschosswohnungsbau in Regensburg erreicht mit dem Poroton-S9 und einem Lambda-Wert von 0,09 W/mK die hohen Anforderungen der aktuellen EnEV 2016. Und das in rein monolithischer Ausführung, ohne Zusatzdämmung.



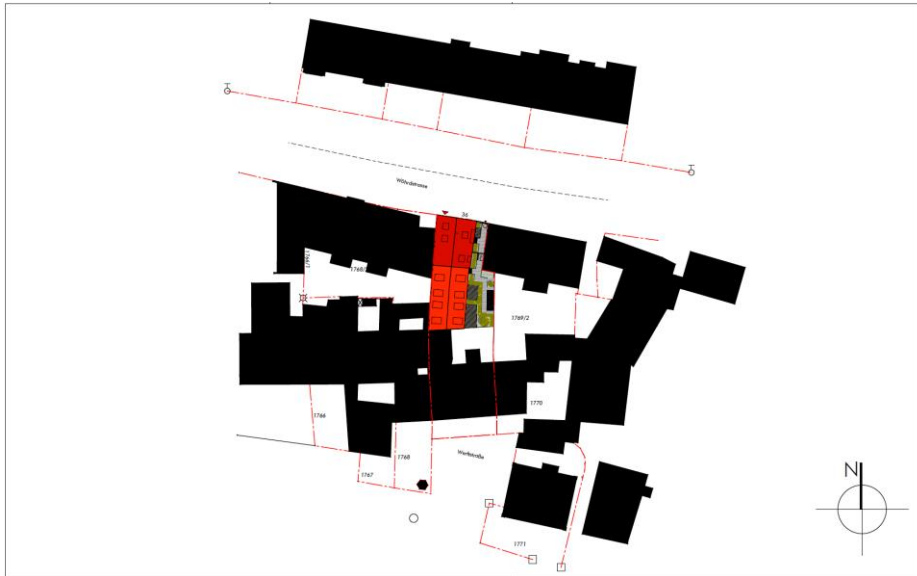
7\_Geringe Instandhaltungs- und Wartungskosten zeichnen eine monolithische Gebäudehülle aus Ziegel aus. Gemäß den erhöhten Schallschutzanforderungen im Wohnungsbau wurden Wohnungstrenn- und Treppenraumwände mit betonverfüllten Schallschutzziegeln ausgeführt.

*Bild:* Stockerl Immobilien



Planansichten:

*Quellenangabe:* Beta-Planungsteam GmbH, Regensburg



Lageplan 1:500



Ansicht Nord



Ansicht Süd



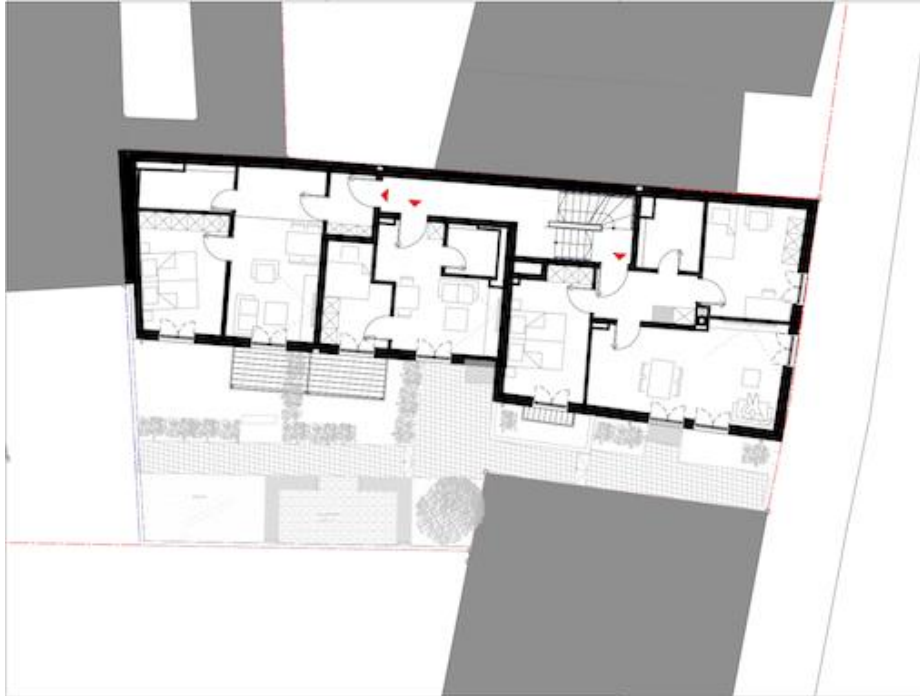
Ansicht Ost



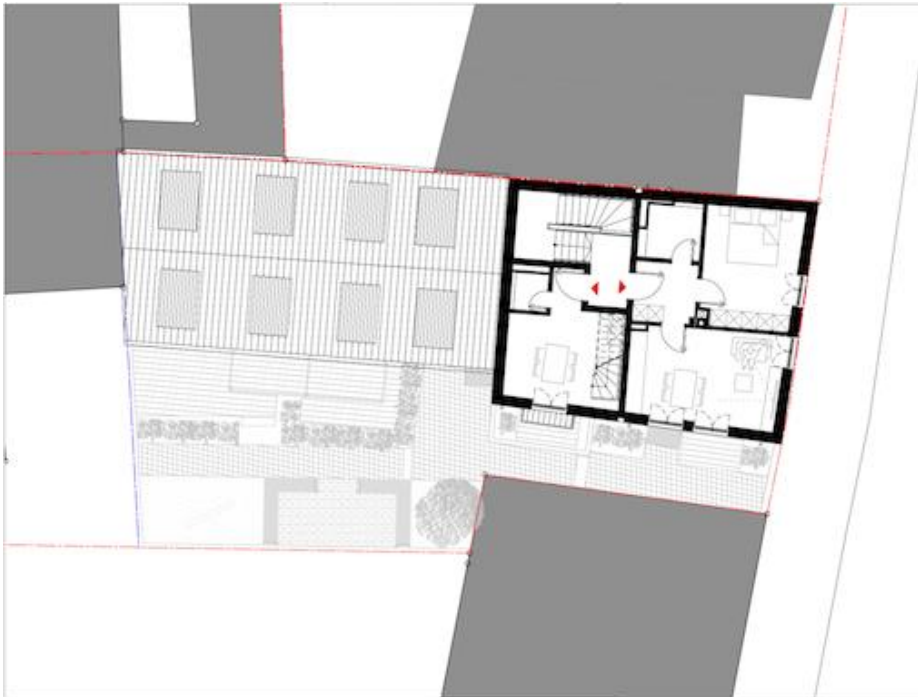
Grundriss EG 1:100



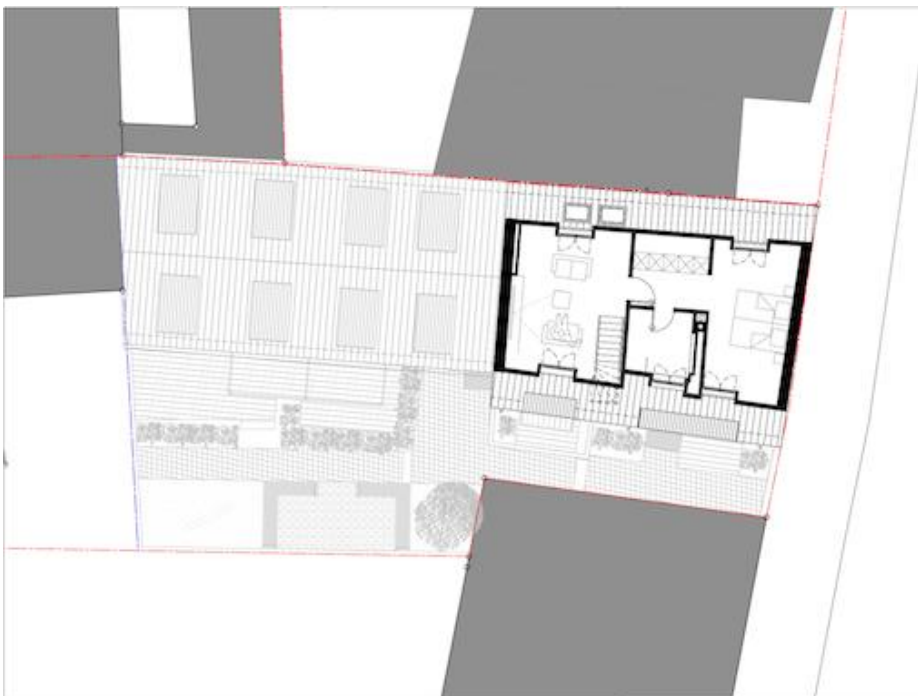
Grundriss 1.OG 1:100



Grundriss 2.OG 1:100



Grundriss 3.OG 1:100



Grundriss DG 1:100