



Fensterle Objektbau GmbH | Schwarzachstraße 14 | 88521 Ertingen

Große Kreisstadt Bad Waldsee
Hauptstraße 29
88339 Bad Waldsee

Ertingen, 2024-08-15

Allgemeine Beschreibung :

Die Firma Fensterle Objektbau plant in Bad Waldsee die Errichtung von 2 barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohneinheiten inkl. 31 Tiefgaragenstellplätzen und vier Stellplätzen außerhalb der Tiefgarage.

Das Grundstück befindet sich innenstädtisch unterhalb der Bauernschule. Somit erfolgt eine Nachverdichtung im Stadtgebiet, so dass kein neues Bauland für die Maßnahme zur Verfügung gestellt werden muss.

Das Gebäude wird als energieeffizienter Massivbau in KfW 40-Qualität, in Anlehnung an die Nachhaltigkeitskriterien der DGNB (als KfW 40 KFN), geplant und errichtet.

Die Wohnungen werden mit unterschiedlichen Größe von 50 bis 140 m² realisiert, so dass sowohl Singles als auch Familien angesprochen werden.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

1 Zimmer Wohnung	2 mit ca. 50 m ²
2 Zimmer Wohnung	6 mit ca. 68 m ²
3 Zimmer Wohnung	17 mit ca. 86 m ²
3 Zimmer Wohnung	4 mit ca. 146 m ²
4 Zimmer Wohnung	1 mit ca. 101 m ²

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung ist sowohl für jüngere wie auch ältere Bevölkerungsgruppen ansprechend.

Die Gartenfläche zwischen den Gebäuden wird gartengestalterisch hochwertig geplant und errichtet. Die Bewohner sollen die Möglichkeit haben, um hier etwas zurückgezogen mit ihren Nachbarn gemeinsam zu verweilen oder auch nur auf einen kurzen Plausch zu verweilen.

Durch die zentrale Lage an der Fußgängerzone und die Nähe zu den Geschäften kann die Stadt auf kurzem Wege fußläufig erreicht werden. Einkäufe sowie Arzt- und Behördenbesuche sind ebenfalls fußläufig machbar. Fußgänger müssen hierbei die Friedhofstraße überqueren. Nach aktuellem Diskussionsstand stehen perspektivisch zwei sichere Quermöglichkeiten zur Verfügung. Zum einen die bereits bestehende Ampelanlage nahe der Stadthallenkreuzung. Zum anderen ist der Neubau einer sogenannten Fußgänger-Querungshilfe nahe des Ravensburger-Tor-Platzes geplant.



Fensterle Objektbau GmbH | Schwarzachstraße 14 | 88521 Ertingen

Das Mehrfamilienhaus verfügt über ein übergroßes Angebot an Fahrradstellplätzen, sodass Stadt und Umland auch mit Fahrrad/E-Bike erschlossen werden können.

Im Haus 1 befinden sich insgesamt 30 Fahrradstellplätze.

Im Haus 2 befinden sich insgesamt 38 Fahrradstellplätze.

Die Zugänge zur Tiefgarage und den Häusern sind barrierefrei erreichbar. Die Stellplätze der Tiefgarage sind ausreichend breit und somit altersgerecht und für E-Mobilität vorbereitet

Erschließung :

Äußere Erschließung mit PKW, Fahrräder und Parkmöglichkeiten für größere Anlieferungen :

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt an der östlichen Grenze über die Friedhofstraße. Außerhalb des Gebäudes werden 4 Stellplätze und ein Bereich für z.B. Anlieferung durch Möbelfahrzeuge oder Paketdienste geplant.

Am südlichen Bereich wurde ein größerer Abstand zur Grenze vorgesehen, da dieser Bereich auch als Zugang zur Bewirtschaftung des rückwärtigen Bereiches genutzt werden soll.

In der Folge des Projektes ergeben sich neue Grundstückszuschnitte, welche neue verkehrsplanerische und stadtplanerischen Möglichkeiten im öffentlichen Bereich der Friedhofstraße und deren Straßenseitenraum eröffnen. Im Zentrum steht die Möglichkeit zur Errichtung einer Fußgänger-Querungshilfe im Zuge der Friedhofstraße. Fußgänger und Radverkehrsanlagen müssen auf diese neue Situation hin angepasst werden. Die Erschließungsplanung des Vorhabens wurde mit den verkehrsplanerischen und stadtplanerischen Überlegungen von Stadt und Land abgestimmt.

Innere Erschließung :

Erschlossen werden die beiden Gebäude über eine Treppe mit einem gemeinsamen Platz zwischen den Gebäudeeingängen. Dieser Platz soll auch als Kommunikations- und Treffpunkt der Bewohner werden. Barrierefrei gelangt man auch noch über einen rampenartigen Zugang zu den Gebäudeeingängen.

Über die Tiefgaragen gelangt man direkt mit dem Aufzug zu den Wohnungen. Von Tiefgarage 1 gelangt man über eine Treppe zum EG-Bereich von Haus 2. Alternativ kann man über den Aufzug über den EG-Bereich von Haus 1 ebenerdig zum Eingang von Haus 2 gelangen. Es ist allerdings angestrebt, dass die Stellplätze immer jeweils unter den zugehörigen Häusern gehört und somit auch ohne Umweg man immer von seinen Stellplatz bzw. Keller direkt barrierefrei in die Wohnung gelangt.

Bauweise und Nachhaltigkeit :

Die Gebäude werden in Fertigteilm Bauweise hergestellt, die wiederum auch von der Fa. Fensterle in ihrem eigenen Werk produziert werden. Die Fa. Fensterle produziert mit den großen PV-Flächen und der Hackschnitzelanlage nachhaltig CO₂-neutral. Fertigteile werden dort wo möglich ressourcenschonend mit Betonen mit rezyklierten Zuschlägen (RC-Beton) hergestellt.



Fensterle Objektbau GmbH | Schwarzachstraße 14 | 88521 Ertingen

Das Gebäude zeichnet sich durch ein sehr geringes Maß an Flächenversiegelung aus. Die Wohnungen befinden sich direkt über den Stellplätzen der Tiefgarage. Somit sind nur die Garagenzufahrt, vier Stellplätze, die Fußwege zu den Hauseingängen sowie die Terrassenflächen befestigt. Auch diese Platten / Beläge sind versickerungsfähig.

Heizung / Technik :

Das Gebäude soll an die Nahwärmeversorgung der Stadt Bad Waldsee angeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer PV-Anlage geplant, die für den Allgemeinstrom verwendet werden kann, aber auch vorbereitet ist für Mieter/Strom-Modelle, deren gesetzlichen Regelung es aktuell noch Bedarf. Ebenso kann der PV-Strom für das Laden von Elektroautos verwendet werden.

Durch den Massivbau kann der notwendige Schallschutz einfach realisiert werden.

Fassadenbegrünung :

Eine Dachbegrünung, wie aber auch eine teilweise Begrünung der Wände, ist vorgesehen.

In Abstimmung mit der Stadt Bad Waldsee wurde das Fassadenkonzept entwickelt. Der Sockelbereich soll über die gesamte Höhe begrünt werden. Dadurch wirken die beiden Gebäude als würden sie auf einem grünen Sockel sitzen. Die vertikale Struktur wird in der Fassade aufgenommen. Im Bereich der Deckenkanten wird mit Putztechniken die Oberfläche zum Rest der Fassade hervorgehoben. Die Dachgeschosse springen zurück. Die Dächer werden extensiv begrünt. Dadurch kann auch das Regenwasser der Dachflächen natürlich verzögert werden. Außerdem erhalten die Dachflächen eine PV-Anlage mit max. 60% der jeweiligen Dachfläche. Eine exemplarische Beschreibung der Bepflanzung wurde durch eine Landschaftsarchitektin erstellt und liegt bei.

Entwässerung / Abwasser / Grundwasser / Überflutungsschutz:

Es wurde eine hydrogeologische Voruntersuchung erstellt. Nach ersten orientierenden Erkenntnissen sind nur geringfügige Einschnitte in das Grundwasser zu erwarten. Es ist im weiteren Verfahren angedacht diese Einschätzung durch weitere Untersuchungen belastbar und abschließend abzusichern und die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens zu überprüfen. Der Überflutungsschutz wird ebenfalls überprüft und konkret planerisch berücksichtigt. In den letzten Gesprächen mit der Stadt ergab sich, dass die Gebäude vor Überflutungen geschützt werden sollen. Ferner müssen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gebietsabflüsse im Starkregenfall untersucht werden.

Auch für die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung des Vorhabens wird in den weiteren Schritten eine konkrete Planung entwickelt.

Mit freundlichen Grüßen

FENSTERLE
Objektbau GMBH

Peter Geng
-Geschäftsführer-