
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 35 vom 6.9.2007

STUTTGART

Archy Nova saniert, LBBW baut neu

Dass Altbauten Vorreiter in puncto Energiesparen sein können, beweist der ökologisch orientierte Bauträger Archy Nova aus Bietigheim-Bissingen. Er realisiert im Stuttgarter Westen eine CO₂-optimierte Wohnanlage auf Basis mehrerer Bestandsbauten. Nachbar LBBW Immobilien verfolgt einen anderen Ansatz.

Archy Nova hat bundesweit bereits mit dem Bau des so genannten SolArc Erdhügelhauses von sich reden gemacht. Dieses mit einer bis zu 3 m dicken Schicht Erde überdeckte Wohnhaus kommt mit minimalen Heizkosten von 100 bis 200 Euro pro Jahr aus.

Nun hat das Unternehmen vom Land Baden-Württemberg zwei benachbarte Stuttgarter Liegenschaften in der Silberburgstraße 123-127 erworben und will die dort vorhandene Bebauung in ökologisch vorbildliche Wohnhäuser verwandeln. Die Bestandsbauten auf dem Gelände hatten einst als Produktionsstätte gedient. Danach war das Denkmalamt der Stadt Stuttgart in die Räume gezogen. Gerd Hansen, geschäftsführender Gesellschafter von Archy Nova, lässt drei der bestehenden Gebäude kernsanieren und ergänzt das um einen Innenhof gruppierte Ensemble um drei Neubauten.

Gästezimmer inklusive

So entstehen unter dem Namen Silberado sechs Baukörper mit insgesamt 3.860 m² Geschossfläche. Die Gesamtfläche unterteilt sich in 31 Einheiten respektive vier Lofts zum Wohnen und Arbeiten und 27 Wohnungen. Das Angebot reicht von Zwei-Zimmer-Apartments mit 62 m² über Drei- und Vier-Zimmer-Einheiten bis hin zu Sechs- und Sieben-Zimmer-Fluchten mit 252 m². Für die Käufer gibt es insgesamt 31 Stellplätze. Ende Oktober dieses Jahres ist der Baubeginn der Anlage geplant, im August 2008 will Bauherr und Investor Archy Nova das 11 Mio. Euro teure Ensemble übergeben.

Zusammen mit dem Architekten Elmar Flassak, Stuttgart, und Michael Barth Immobilienmanagement und Beratung möchte Archy Nova mit dem Bauvorhaben ein Projekt realisieren, das weit mehr darstellt als nur ein einfaches Haus. „Wir entwickeln eine Marke“, betont Michael Barth. Die Leistung von Archy Nova beinhaltet auch die Erstellung des Energiepasses, der eigentlich erst ab 2008 vorgeschrieben ist. Zum ganzheitlichen Ansatz gehören darüber hinaus ein ausgeklügeltes Farbkonzept, ein ökologischer Innenhof und Dienstleistungsangebote für die künftigen Bewohner. Unter anderem wird es einen Hausmeisterservice für Besorgungen aller Art geben und neben einem gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum mit Kochzeile auch ein Gästezimmer mit separatem Badezimmer. Dieses kann von jedem Bewohner

tage- oder wochenweise auf Wunsch belegt werden. Frühere Projekte von Archy Nova belegen, dass solch ein gemeinsames Gästezimmer von allen Bewohnern gerne angenommen wird.

Carsharing als Zusatzangebot

Wer der Umwelt etwas Gutes tun will, kann im Silberado sogar auf das eigene Auto verzichten. Denn zur Wohnanlage gehört ein viersitziger Spritsparer, der nach einem mit der Firma Stadtmobil entwickelten Carsharing-Modell bedarfsweise genutzt werden kann.

Sowohl im Altbau als auch im Neubau verwirklicht der Investor ökologische Bauweisen. Er lässt sonst nur im Passivhausbereich übliche Fenster mit Vierfachverglasung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung einbauen, setzt auf Dämmstärken von bis zu vierzig Zentimetern und integriert darüber hinaus Solaranlagen. Der verbleibende Primärenergiebedarf – inklusive des Anteils, der vom Kraftwerk bis zum Verbraucher verloren geht – liegt unter vierzig Kilowattstunden pro Jahr. Das Stuttgarter Ingenieurbüro EnerCheck beziffert die Heizkostensparnis im Vergleich zu Neubauten, welche lediglich dem Standard der gültigen Energieeinsparverordnung entsprechen, auf gut 50%, freut sich Barth: „Die Anlage erfüllt annähernd den Passivhausstandard und fällt dementsprechend unter die Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.“

Beim sommerlichen Wärmeschutz setzt der Bauherr auf die Natur respektive die natürliche Verdunstungskühlung der Wasserspiele im Innenhof der begrünten Anlage. Trinkwasser wird für dieses Angebot allerdings nicht benötigt. Stattdessen verwertet Archy Nova Regenwasser und nutzt separat gesammeltes Grauwasser aus den Bädern der Bewohner. Das in einer eigenen Reinigungsanlage hygienisch aufbereitete Nass steht auch für die Toilettenspülungen der Häuser und für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Die so gegenüber dem Durchschnittsverbrauch eingesparte Trinkwassermenge beziffert Hansen auf rund 2 Mio. l pro Jahr. Die Stadt belohnt dieses ohnehin rentable Engagement noch mit einem Teilerlass der Abwassergebühren.

Nach der Baufertigstellung sollen die Wohnungen zu Preisen zwischen 2.300 Euro/m² und 3.100 Euro/m² veräußert werden. Sowohl die Neubauten als auch der Bestand sollen nach Baufertigstellung demselben Standard entsprechen. So lautet das Ziel von Archy Nova. „Ressourcen schonendes Bauen sollte einfach der heutige Stand der Technik sein. Dazu gehört auch, dass man den Energieverbrauch von Häusern und deren CO₂-Standard durch bauliche und technische Maßnahmen optimiert“, fordert Barth. „Mit dem Silberado wollten wir beweisen, dass das – innerhalb eines vernünftigen Kostenrahmens – auch für Bestandsbauten möglich ist.“

Abriss und Neubau bei der LBBW

Einen vollkommen anderen Ansatz als Archy Nova verfolgt die LBBW Immobilien, Stuttgart, mit einem Bauprojekt, dass direkt neben dem Silberado entsteht. Gemeinsam bringen es die beiden im Hof aneinander angrenzenden Areale auf 4.800 m² Grundstücksfläche. Davon belegt LBBW Immobilien 2.855 m².

Auch bei diesem Projekt handelt es sich um die Revitalisierung eines bereits bebauten Grundstücks. Der Bestand wird in diesem Fall allerdings nicht erhalten. Stattdessen will die Gesellschaft ein ehemals von der Landsiedlung genutztes Bürogebäude entlang der Weimarstraße schleifen und durch drei Neubauten ersetzen. Ein Bau füllt die durch den Abriss entstehende Baulücke an der Weimarstraße. Zwei weitere Bauten entstehen im Innenhof des Areals. Zusammen bieten die Häuser Platz für 54 Wohnungen mit 52

m² bis 137 m² Wohnfläche. Die Erdgeschossseinheiten erhalten Gärten, die oberen Wohnungen Balkone. In einer Tiefgarage finden 70 Pkw-Stellplätze Platz.

Aus energetischen Gründen werden die zum Hof weisenden Südfassaden des Riegels an der Weimarstraße voll verglast. Auch Vorrüstungen für Solaranlagen und Fotovoltaik will der Bauherr anbringen lassen. Über weitere Energiesparmaßnahmen sollen die künftigen Eigentümer selbst bestimmen. Sie können die Wohnungen, die laut Plan zwischen Anfang 2008 und Ende 2009 entstehen sollen, für zwischen 2.700 Euro/m² und 3.500 Euro/m² von der LBBW erwerben. Der Vertrieb der Einheiten hat bereits begonnen, das Interesse ist nach Angaben von LBBW- Immobilien-Sprecherin Brigitte Reibenspieß groß. Auch das Restaurant, das bereits im Altbau Flächen angemietet hatte, bleibt vor Ort. Es wird nach Baufertigstellung wieder in den Neubau einziehen. (crg)



Neu und Alt bieten im Silberado denselben energetischen und ökologischen Standard.

Bild: Archy Nova