

Sonnenhang in Riedenburg

Baubiologisches Bauen und Wohnen



Das Projekt

An diesem Standort ist ein baubiologisches, nachhaltiges, zeitgemäß modernes und zugleich zukunftsorientiertes Projekt geplant, das den Bewohnern ermöglicht,

- mit natürlichen, einfachen, aber hochwertigen Baumaterialien und Techniken gesund zu bauen,
- in den geschaffenen Räumen gesund zu wohnen und
- als junge Familien, Senioren, Mehrgenerationen, 50+ Wohngemeinschaften oder Einzelpersonen die individuellen wie auch gemeinschaftlichen Lebensbereiche zu verwirklichen.

Unser Ziel ist es, die genutzte Landschaft durch naturverbundenes Bauen ressourcenschonend und naturnah zu gestalten und so gering wie nur möglich zu versiegeln, indem kein Kellerbau erfolgt, die Häuser teilweise naturunberührt über dem Erdboden errichtet und fast ausnahmslos die überdeckten Bodenflächen durch extensiv und intensiv begrünte Dächer ersetzt und Wege sowie Fahrbahnen mit Rasenschotter versiegelungsfrei hergestellt werden. Die vorhandene Wiesenfläche wird durch regionale Baum-, Strauch- und Wiesenpflanzen aufgewertet und neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen.

Um ein baubiologisch und ökologisch hochwertiges Neubaugebiet realisieren und seine Qualität sicher stellen zu können, ist als Bauleitplanung kein verbindlicher Bauleitplan nach § 8 ff BauGB (Bebauungsplan), sondern ein vereinfachtes Verfahren nach § 11 ff BauGB (städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgesehen.

Durch Einbezug regionaler Hersteller und Handwerksbetriebe soll die geplante Ressourceneffizienz noch gesteigert werden.

Das Baugebiet

Das Baugebiet grenzt an ein Naturschutzgebiet, das nördlich von der Kreisstraße und südlich durch die Ortsstraße eingegrenzt ist. Im Osten ist unmittelbar der Ortsanfang. Im Westen schließt das Neubaugebiet an. Die leichte Hanglage und der Sonnenverlauf sind optimale Grundbedingungen für das Gebiet. Der kalkfelsige Untergrund mit Magerrasen bietet festen Untergrund für den Hausbau. Dauerhafte Lärmbelästigungen wie Infraschall durch Windkraftwerke, Flimmern von Trafostationen oder Hochspannungsleitungen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die Bauvorgaben

Die meist rechteckigen Baukuben mit begehbaren Dachterrassen oder Pultdächern, die extensiv oder intensiv begrünt werden, und Holz- oder begrünten Fassaden mit farblich sich abhebenden Fensterrahmen, Klappläden und Türen ergeben ein einheitliches Gesamtbild. Die vorgegebene Bauform mit Pult- oder Flachdächern ermöglicht eine effiziente Wohnraumnutzung. Zusätzlich durch Dachterrassen, die auch mit Glasbauten überdacht werden können, ist es möglich, in den sonnenarmen Jahreszeiten lichtvolle Aufenthaltsräume zu schaffen.

Bei den Reihenhäusern werden die versetzte Aneinanderreihen und unterschiedliche Gebäudehöhen für gleichmäßige Lichtausbeute und Individualität sorgen. Ausreichende Grünflächen, auch für die Nutzung als Gartenfläche, für Sitzbänke und kleine gemeinsame Bereiche, dienen als weitere Treffpunktmöglichkeit. Natürliche Abgrenzungen wie bepflanzte Erdwälle, heimische Hecken und begrünte Zäune gewährleisten die Privatsphäre. Im nordwestlichen Randbereich sollen Bereiche für soziale Begegnungen und Treffpunkte entstehen.

Die ganze Siedlung darf ausschließlich mit heimischen, regionalen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Freiflächen sollen als Insekten- oder Blumenwiesen (nur regionales Saatgut) bepflanzt werden. Die Umwandlung der Wiesenfläche zur Natursiedlung (indem der vorhandene Biotop-Anteil und die Hecken, Sträucher und Bäume vervielfacht werden) soll richtungsweisend für weitere Baugebiete sein, um Ausgleichsflächen zu minimieren.

Offene Carports und freistehende Garagen werden vermieden. Stattdessen sollen alle Garagen und Carports in den Hang gebaut oder durch Erdüberdeckungen mit Begrünung „versteckt“ werden. Im ganzen Wohnbereich gibt es keine offenen Parkplätze für PKW, sondern ausschließlich Halte- oder Entladezonen.

Das Energiekonzept

Die Häuser werden alle über ein Nahwärmenetz versorgt. Das geplante, mit klimafreundlichem grünem Wasserstoff betriebene Blockheizkraftwerk wird in das staatliche Wasserstoffprojekt „DONAU CLUSTER – KELHEIM“, angeregt durch Kelheims Bürgermeister Christian Schweiger, in das als klimafreundliches Modellprojekt mitaufgenommen. www.kelheim.de/wasserstoffkonzept/

Hat die Stadt Riedenburg in diesem Zeitfenster der Planungen eine eigene kommunale Wärmeversorgung (BEW) in Form eines Fernwärmenetzes vor Ort auf klimaneutrale Basis erstellt, werden wir uns diesem Konzept der Wärmeplanung gerne als willkommene Alternative anschließen. Regionale Fachbetriebe werden für die Errichtung, Instandhaltung und Notfälle vertraglich mit eingebunden.

Zusätzliche Fotovoltaik wird bewusst nur auf gemeinschaftlich genutzten Flächen wie Carports und Parkplätze vorgesehen. Die begrünten Dächer sollen das Kleinklima und die verdichteten Oberflächen bestmöglich ausgleichen, sodass auch eine Entlastung (Retention > 60%) durch Niederschlagswasser mit ggf. Einbindung eines Sammelbeckens mit gedrosseltem Einlauf in das Riedenburger Entwässerungsnetz gewährleistet.

Das Regenwasser, Abwasser, Frischwasser, Kommunikation und Elektro

Die Anbindungen an die Ver- und Entsorgungsnetze wird vom Bauträger vollständig übernommen und durch ein Ing. Büro geplant, überwacht und mit den Netzbetreibern abgestimmt und gemeinsam abgenommen. Eine Kombination von Rückhalte-/ Löschwasserzisternen ist im südwestlichen Teil vorgesehen. Kommunikationsleitungen in jede Wohneinheit entsprechen den aktuellen Standards und Erwartungen. Durch die Elektrifizierung der Mobilität wird im oberen Bereich (Einfahrt von Kreisstraße in Hemauer Straße) eine Trafostation erforderlich sein.

Kosten und Umlagen Häuser und Grundstücke

Durch das einheitliche Grundbausystem (Lehm-Holz-Hanf), Gründung, Heizung, Technik etc. kann die Masse der Materialien zu wesentlich günstigeren Preisen eingekauft und weitergegeben werden. Die Häuser können als Ausbauhaus ab ca. 3.200.--€/m² oder schlüsselfertig ab ca. 3.900.--€/m² Wohnfläche erworben werden. Die Grundstückspreise werden durch Umlagen der gemeinsam genutzten Flächen und die Infrastrukturabgabe an die Stadt Riedenburg noch ermittelt. Durch die Energiebereitstellung einer zentralen Versorgungseinheit (Nahwärmeversorgung und teilweiser eigener Stromerzeugung) können die Erschließungskosten und Grundstückspreise um ca. 15% bis 20 % höher als der regionale Durchschnitt liegen. Durch den Wegfall der Kellergeschosse und aufgrund geringerer Energiekosten wieder gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Für die Gemeinschaftsflächen, -Gebäude und -Gegenstände und deren Regelung, Nutzung und Instandhaltung sind die Haus- und Grundstückseigentümer in dem Wohngebiet über Miteigentumsanteilen zuständig.

Finanzierung Planung, Marketing, Erschließung und Verkauf

Mit der Freigabe der Erstellung des Bauplanes wird das Marketing gestartet. Bereits ohne Marketing liegen uns Reservierungsanfragen vor. Die Landesbank Bayern und die Sparkassen Immobilienabteilung würden das Projekt mit vorfinanzieren, die entsprechenden Förderanträge stellen und sich auch beim Marketing beteiligen. Sollte die Immobiliennachfrage höher als das Angebot sein, werden Riedenburger Bürger bevorzugt behandelt.

Das Projekt nochmals in der Zusammenfassung:

- allgemeines Wohngebiet (zulässig Büro, Home-Office u. ä.)
- ca. 30 Wohneinheiten
- Wohnhäuser für Familien, Paare, Wohngemeinschaften, Behinderte und Senioren
- Wohn- und Gebäudehauptausrichtung Süd-West
- keine Unterkellerungen als Wohnraum
- aufgeständerte Häuser an Steillagen
- versetzte Reihenhäuser für ausgewogene Lichtausbeute
- Hauskubus mit einheitlicher Stil-Richtung
- Dachterrassen und Wintergärten
- nur begrünte Haus-Dächer als Pult- oder Flachdächer
- ausschließlich Holzfassaden oder begrünte Fassaden
- Verarbeitung von nachhaltigen und gesunden Baustoffen
- geplant: 60 begrünte Autostellplätze
- ausreichend Grünflächen für Nutz- und heimischen Ziergarten
- wenig Rasenflächen, stattdessen Blumenwiese bzw. typischer Magerrasen
- ausschließlich heimische Bäume - Hölzer in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- Flächenbegrenzungen und Sichtschutz nur mit Hecken und begrünten Zäunen
- Anschluss Entsorgungsleitungen an Gemeindefachwerk, wenn möglich nur einen Hauptanschluss
- falls notwendig Retentionsgräben und -flächen
- zentrale Hausmüllsammelstellen an 2-3 Stellen
- Spielstraße (Schritttempo, Fußweg und Straße in einem)
- keine Durchfahrt möglich
- Wendehammer für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge
- LED-Bodenleuchten für Gehwege (keine Lichtverschmutzung durch Straßenleuchten)
- Carsharing Stellplätze
- Ladestation für Elektroautos und E-Biker
- Vorbereitung für eine Nahverkehrshaltestelle mit Wartehaus
- über der Energieversorgung (2x Blockheizkraftwerk) ein Raum als Treffpunkt für Siedlungsbewohner
- Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe - nur mit Wasserstoff statt mit Gas bei entsprechendem Entwicklungsstand der Technik als Modellprojekt im „DONAU CLUSTER – KELHEIM“ mitaufgenommen. Entsteht in dieser Planungszeit ein eigenes kommunales Fernwärmenetz vor Ort auf klimaneutrale Basis, so wird sich dieser Wärme-Versorgung, soweit diese eine Alternative darstellt, anschließen.
- Bei jeder Haus- oder Wohneinheit besteht die Möglichkeit, einen Grundofen für eine individuell Handhabung zu erwerben.
- Glasfaserkabel bzw. Breitbandnetz für jeden Haushalt
- komplettes Parkverbot an der Hemauer Straße
- Sitzplätze für Begegnung der Bewohner
- Einbindung von regionalen Handwerksbetrieben
- keine finanzielle Belastung und Risiken für Bebauungsplan, Erschließung und Bauüberwachung für die Stadt Riedenburg.