



SOZIALER WOHNBAU

und preisgebundener Mietwohnungsbau



KONZEPTBEISPIELE

FBW & SBL



Fertigbau Wochner (FBW) und das Schwarzwälder Beton-Fertigteile-Werk Lahr (SBL) sind namhafte Traditionsunternehmen der VOGEL-BAU Gruppe mit Werken in Dormettingen, Schömburg und in Lahr. Wir produzieren konstruktive Stahlbetonfertigteile und sind im schlüsselfertigen Wohn- und Gewerbebau tätig. Innovation und Qualität sowie engagierter Service zeichnen uns aus. Mit viel Erfahrung und eigenem Ingenieur- und Architekturbüro sind wir ein kompetenter und leistungsstarker Baupartner für ganz Baden-Württemberg und darüber hinaus. Genauere Informationen finden Sie unter www.vogel-bau.de und www.wochner.de.



Betonfertigteile



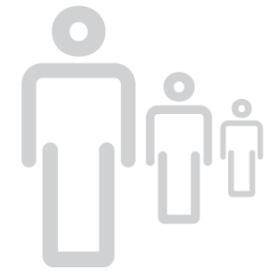
Hausbau



Gewerbebau



Wohnbau



INTENTION

Menschen die ihren Lebensunterhalt nicht alleine bestreiten können, sind auf die Unterstützung der Allgemeinheit angewiesen. In Folge stehen Bund, Länder und Kommunen in der Verpflichtung, den sozial Schwachen einen angemessenen Wohnraum zu ermöglichen. Neben Flüchtlingen sind hiervon beispielsweise auch ältere Bürger mit kleinen Renten betroffen und es zeichnet sich ab, dass Armut in den kommenden Jahren allgemein weiter zunehmen wird. Insbesondere die Kommunen sind deshalb angehalten, ihre Kapazitäten an sozialem und preisgebundenem Wohnraum weiter auszubauen. FBW & SBL bieten Ihnen genau hierfür ein durchdachtes Baukonzept. In der vorliegenden Broschüre erklären wir unser Baukonzept und zeigen Bauvorhaben als exemplarische Beispiele auf. Im Folgenden haben wir Ihnen bereits die vier tragenden Argumente für unsere Bauweise vorangestellt.



WERTHALTIG

Wir bieten verschiedene Fertigteilvarianten zur Auswahl. Die massiven Bauelemente, wie beispielsweise unsere hochwertigen Sandwichtafeln, ermöglichen eine lückenlose "Wärmedämmung" und bieten einen hervorragenden Schutz gegen Hitze und Kälte sowie gegen Schall und Feuer. Außerdem sind sie äußerst widerstandsfähig gegenüber mechanischen Beanspruchungen jeglicher Art.



WIRTSCHAFTLICH

Der Wiederholungsfaktor bei den vorgefertigten Bauteilen senkt in Produktion und Aufbau erheblich die Kosten. Die Montage vor Ort erfolgt binnen weniger Tage. Die Bauweise hat niedrige Unterhaltskosten und je nach Ausführung kann in Teilen sogar auf Putz oder einen Anstrich verzichtet werden. Intelligente Raumaufteilung sowie zweckdienliche Ausstattung.



WANDELBAR

Die Statik des Gebäudes ermöglicht große Spannweiten der Decken und kommt im Inneren mit wenigen tragenden Bauteilen aus. Dadurch wird die Raumplanung sehr flexibel und die Grundrisse sind äußerst wandelbar. Durch unsere Systembauweise sind Erweiterungen und Aufstockungen der Gebäude weitgehend möglich.



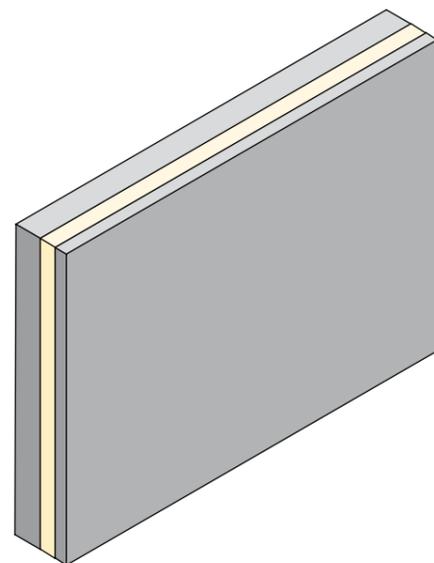
SCHNELL

Durch den Einsatz vorgefertigter Systembauteile reduziert sich die Bauzeit um bis zu 1/3 einer herkömmlichen Bauweise. Sogar die Gründung können wir mit vorgefertigten Bauteilen durchführen. Auf einen Innenputz und damit zusätzlichen Feuchteintrag während der Ausbauphase kann verzichtet werden, da die Bauteile werkseitig glatt sind. Somit wird im Ausbau weitere kostbare Zeit eingespart.



Bild: Vollautomatischer Schalungstisch der Wandumlaufanlage im FBW-Werk Dormettingen

UNSERE WANDUMLAUFANLAGE **DIE PRODUKTION** SANDWICHPLATTEN



Fertigbau Wochner verfügt in seinem Stammwerk im schwäbischen Dormettingen auf der Zollernalb über eine der modernsten Wandumlaufanlagen Europas. Präzision, Qualität und Wirtschaftlichkeit zeichnen uns aus. Wir fertigen höchst belastbare Stahlbeton- und Spannbetonfertigteile für den modernen Hochbau.



Bild: Halbautomatischer Betonier- und Rütteltisch, WUA bei FBW in Dormettingen



Bild: Kippstisch für Wandtafel in WUA-Dormettingen



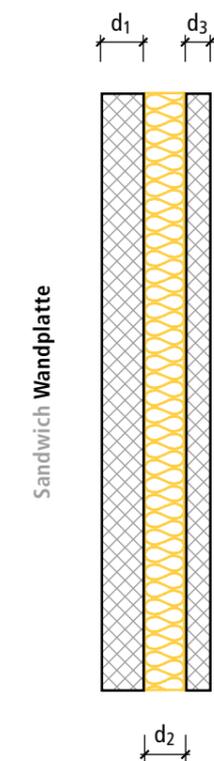
Bild: Detailaufnahme aus dem Schalungsbau im FBW-Werk Dormettingen

FBW & SBL
SOZIALER WOHNBAU

BAUWEISE

Die im Werk unter wetterunabhängigen Bedingungen nach genauer Planung vorgefertigten Bauteile bilden die Grundlage für unser Baukonzept im Sozialen Wohnbau. Wir vereinen hier unser ganzes Know-How aus den Sparten Schlüsselfertiger Industriebau und Schlüsselfertiger Wohnbau.

BEISPIEL DETAILSCHNITT **AUßENWAND**



Im Standardsystem für soziale Bauwerke setzen wir für die äußere Gebäudehülle sogenannte Sandwichwandtafeln mit 40 cm Stärke ein. Innen eine Tragschale aus Vollbeton, dann eine variable Dämmung und außen eine glatte (oder strukturierte) Vorsatzschale aus Vollbeton. Grundsätzlich sind auch andere Wandausführungen möglich.

Mit modernster Bautechnologie stellen wir in unseren Werken individuelle Gebäudebauteile aus Beton **C35/45** oder mit gebrannten Blähtonkugeln unseren **LC25** (Leichtbeton) her. In unseren Betonfertigteilwerken lassen sich Stahlbetonfertigteile von bis zu 120 t Einzelgewicht und Spannbetonbinder mit bis zu 1400 t Vorspannkraft sowie bis zu 50 m Länge realisieren.

d ₁	Tragschale 16-20 cm
d ₂	Dämmung 16-20 cm
d ₃	Vorsatzschale 8 cm
H	max. Höhe = 4,10 m
L	max. Länge = 13,50 m

Größere Abmessungen auf Anfrage möglich.



Bild: Verlegung der Deckenplatten beim Bauwohnen in Rielasingen-Worblingen

Bild: Rohbaumontage und Installationen in Metallständerwand in Rielasingen-Worblingen



Die massiven Deckenbauteile sind in ihren Größen auf das Gebäude und ein gutes Handling angepasst und können ohne eine aufwendige Untersprießung zügig ausgelegt sowie über Vergussstreifen sauber und sicher verbunden werden. Die Bauweise ermöglicht einen schnellen Baufortschritt.



Bild: Frischer Mörtelverguss der Deckenplatten

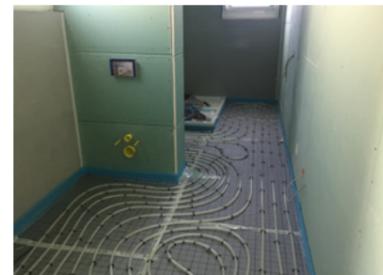
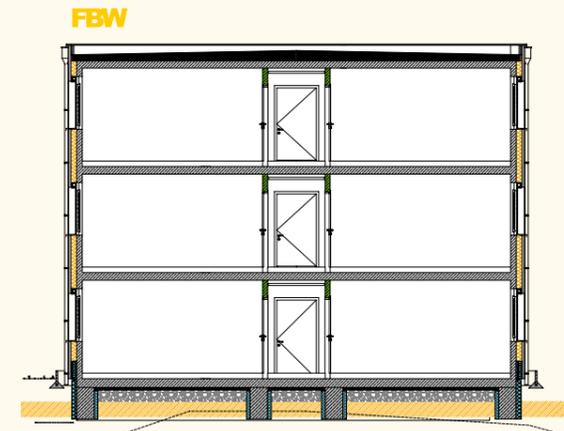
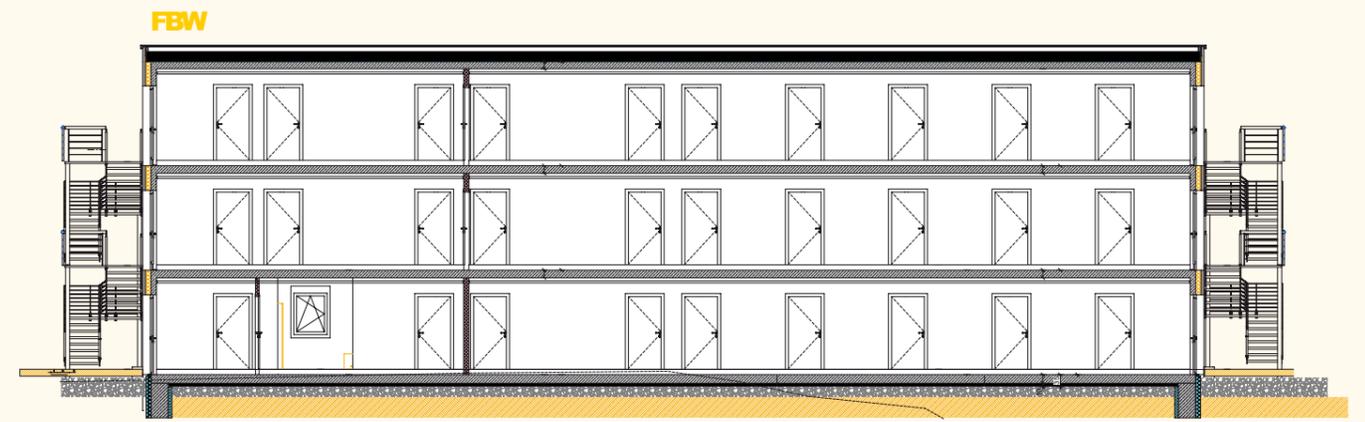


Bild ganz links: Schnell wächst das gesamte Gebäude Bauteil für Bauteil in die Höhe.
Bild links: Montage einer Sandwichtafel (Außenwand)
Bild oben: Verlegung einer Fußbodenheizung in einer Nasszelle. Dadurch kann auf Heizkörper an der Wand verzichtet werden.

QUALITÄTSANSPRUCH

Der hohe Anspruch an die Qualität ist bei FBW & SBL in jeder Sparte gleich. So werden auch die Fertigbauteile für den Sozialen Wohnungsbau grundsätzlich in heimischen Werken hergestellt. Die Beanspruchungen der Gebäude im Sozialen Wohnungsbau werden sogar teilweise unter den gleichen Gesichtspunkten wie im Industriebau beurteilt. Die Wirtschaftlichkeit kommt in hohem Maße durch die Automatisierung der Arbeitsabläufe im Werk und die schlüssige Konstruktionsweise zustande. So senkt der Wiederholungsfaktor bei den vorgefertigten Systembauteilen in Produktion und Aufbau erheblich die Kosten.

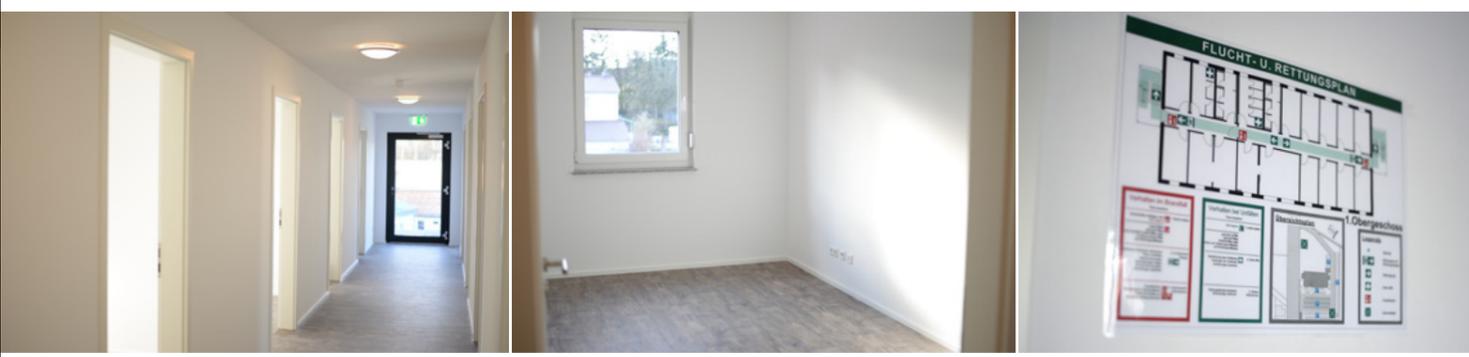
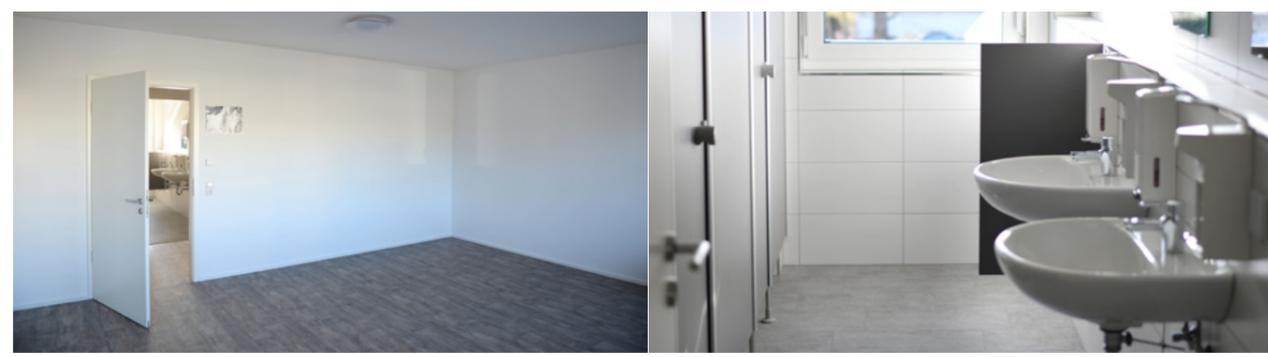


Wohn- und Nutzflächen:

Dachgeschoss	399 m ²
Obergeschoss	399 m ²
Erdgeschoss	399 m ²

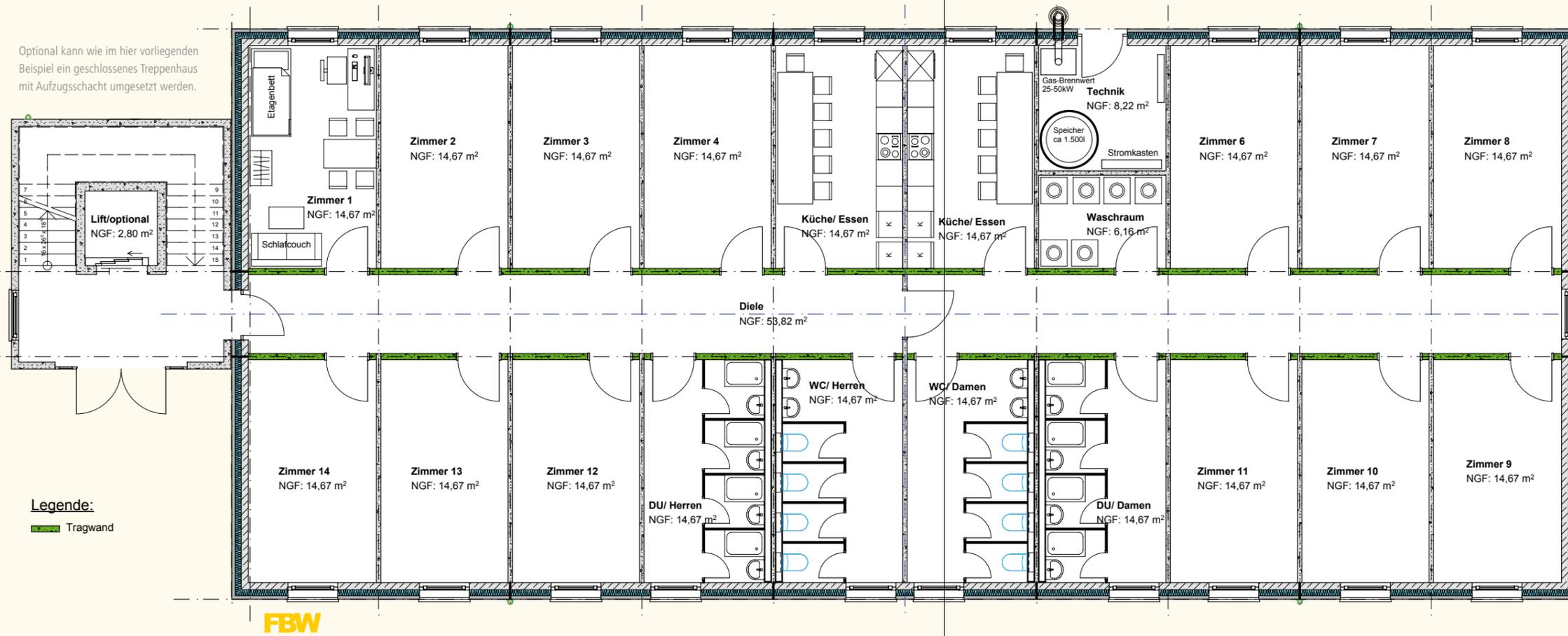
Das Arbeiterwohnheim hat insgesamt 39 Einzelzimmer mit jeweils ca. 15 m² sowie 4 Aufenthaltsräume mit je 30 m² und somit 680 m² Gesamtwohnfläche. Hinzu kommen gemeinschaftlich 5 Toilettenräume und 5 Duschräume sowie 1 Kombiraum (alle grob 15 m²). Ausserdem gibt es Räume für Waschen und Technik sowie die ganzen Flurbereiche. Zusammen ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von ca. 386 m².

GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT SCHÖMBERG



In vielen Branchen wird es immer schwieriger, den Bedarf an Arbeitskräften auf dem heimischen Arbeitsmarkt zu decken. Um dem Bedarf an tüchtigen Arbeitskräften gerecht zu werden, schauen sich die Unternehmen im europäischen Ausland um. Da diese Lohnarbeiter meist nur zum Arbeiten nach Deutschland kommen ist es von Vorteil, ihnen eine ordentliche Unterbringung bieten zu können.

Optional kann wie im hier vorliegenden Beispiel ein geschlossenes Treppenhaus mit Aufzugsschacht umgesetzt werden.



Dezentrale Lüftungsanlage in allen Geschossen

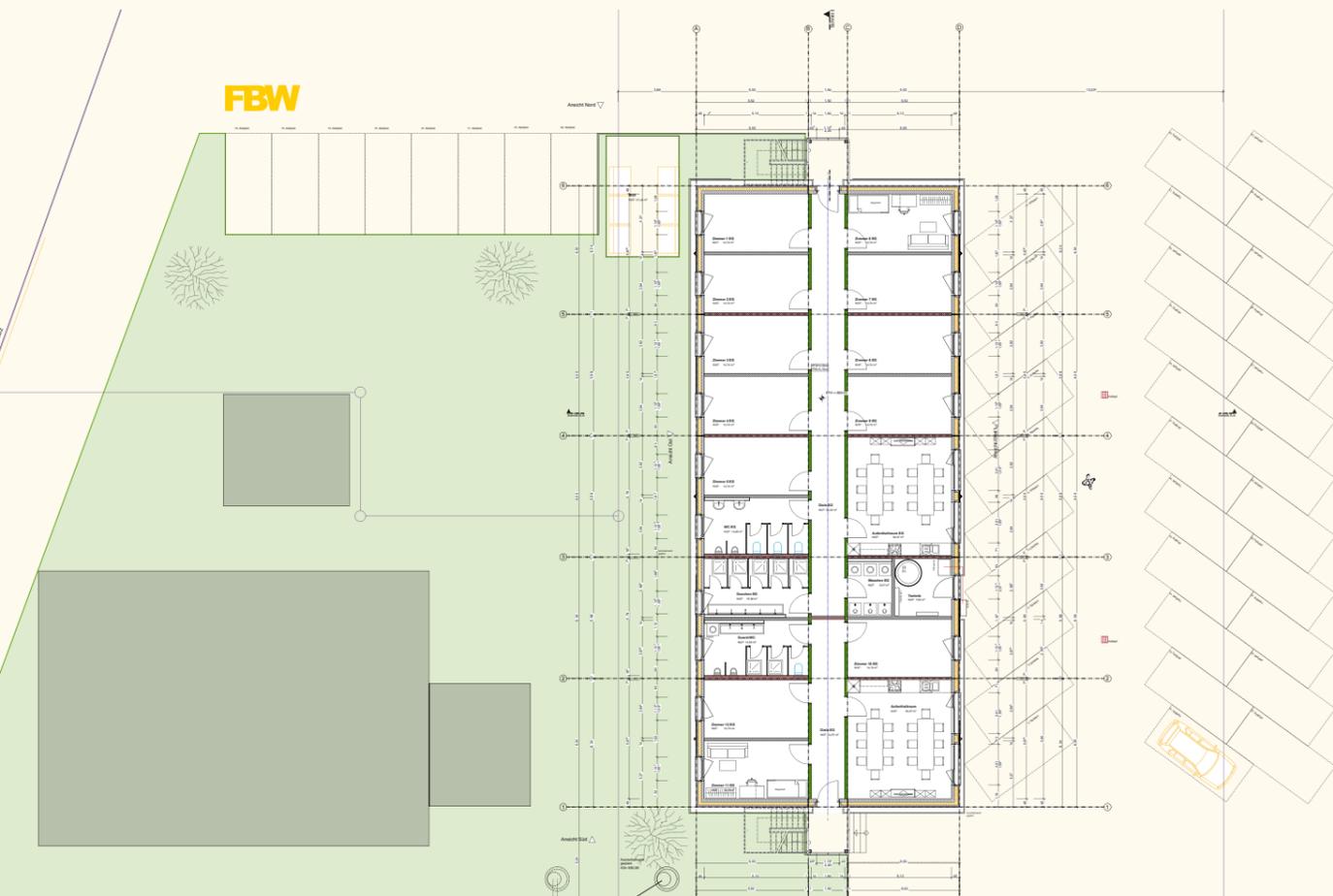
Die Fluchtwege für den Brandfall sind normgerecht ausgeschildert. In jedem Stockwerk sind zwei voneinander getrennte Flucht- und Rettungspläne sowie beleuchtete Fluchtschilder angebracht. Das Treppenhaus mit seiner großzügigen Laufbreite wird separat zum eigentlichen Baukörper angebracht.



Bei den sanitären Einrichtungen wurden schlichte aber dennoch wertige Produkte verbaut und der zur Verfügung stehende Platz bestmöglich genutzt. Ein besonderes Augenmerk wird im baulichen Konzept auf den Faktor Hygiene gelegt, weshalb z.B. in den Nassräumen eine automatisierte Luftzirkulation verbaut ist. Jedes Einzelzimmer lässt sich sicher abschließen und für die Ausgänge gibt es eine Notfallentriegelung. Die Stockwerke bieten gemeinschaftliche Küchen zur Selbstversorgung.



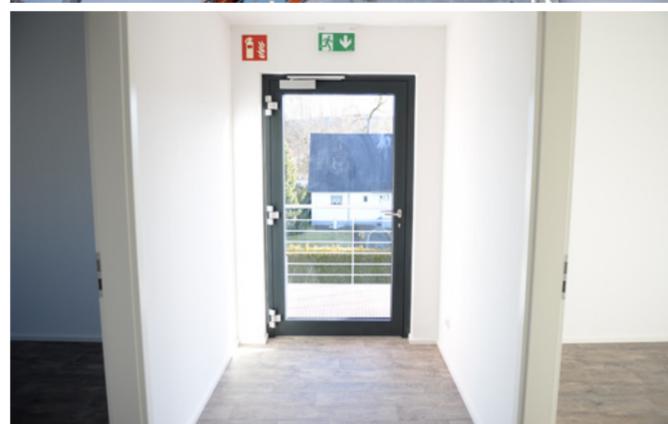
- ▶ Nachhaltige Massivbauweise
- ▶ Schnelle Rohbaumontage
- ▶ Hervorragender Brandschutz
- ▶ Hervorragender Schallschutz
- ▶ Speicherfähige Wandkonstruktion
- ▶ Erdbebensichere Bauweise
- ▶ Geprüft und wertbeständig
- ▶ Hochwertig und wirtschaftlich



Jedem Bauvorhaben geht eine kreative Bauentwurfsplanung voraus. Fertigbau Wochner beschäftigt ambitionierte Architekten, die sich spartenübergreifend mit dem Wohnungsbau beschäftigen und ideale Lösungen für jedwede Nutzung zu Papier bringen.



Das Gebäude wurde so konzipiert, dass möglichst viele Personen funktional und zugleich würdevoll zusammenwohnen können. Jeder hat seinen eigenen Bereich mit ausreichend Raum, eigenem Fenster, abschließbarer Tür und TV-Anschluss. Bereiche wie Kochen und Essen sowie Waschen sind ökonomisch zusammengelegt. Darüber hinaus gibt es aber auch große gemeinschaftliche Aufenthaltsräume und eine großzügige Außenanlage zur Freizeitgestaltung. Das vorliegende Baukonzept eignet sich natürlich auch als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber. Die gesamte Ausstattung und die integrierte Lüftungsanlage fördern/erleichtern die Umsetzung hygienischer Standards. Oben ist der Erdgeschossgrundriss mit der Außenanlage aus dem Bauantragsverfahren zu sehen. Rechts eine der beiden Außentreppen aus feuerverzinktem Stahl und ein Stockwerksausgang.



Zur Linken sehen Sie ein Zimmerbeispiel des Wohnbaus. Schlichte aber durchaus wohnliche und helle Räume, die sich komplett verdunkeln lassen. Robuster, attraktiver Fußboden. Die Wände und Decken sind weiß und freundlich gestrichen. Oben ist eine Duschkabine der gemeinschaftlichen Duschräume zu sehen. Die Armatur ist schlicht, funktional und langlebig wie alle verwendeten Bauteile des Gebäudes. Eine bewusste Wahl im Sinne unseres Baukonzeptes, um keinen Sozialneid aufkommen zu lassen. Insbesondere die kommunalen Bauherren entscheiden sich aus diesem Grund für unsere Fertigteilbauweise. Die Fassaden aus Betonwandtafeln sind stabil und überaus hochwertig, lassen in der Bevölkerung aber nicht den Eindruck von Luxus aufkommen. In einer nachgelagerten Nutzung können die Fassaden selbstverständlich verputzt oder vielfältig verkleidet werden.



FBW & SBL

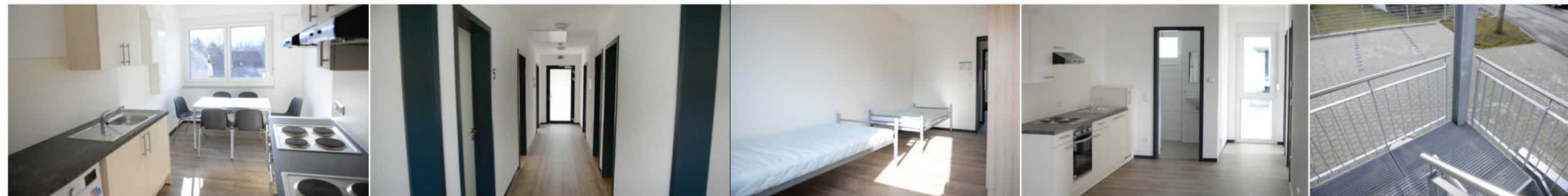
FBW & SBL

Wohn- und Nutzflächen:

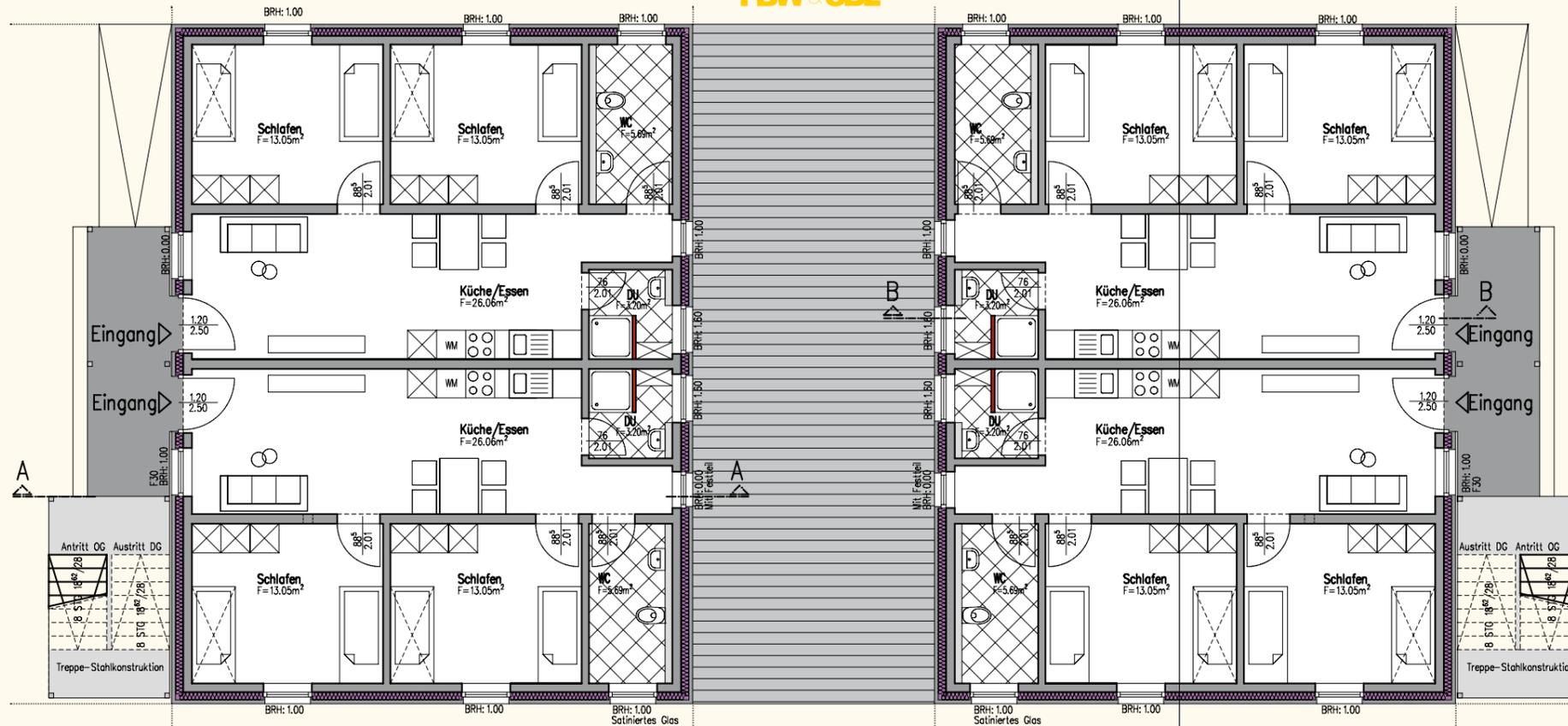
Dachgeschoss	241 m ²
Obergeschoss	244 m ²
Erdgeschoss	231 m ²

Die Gebäude bieten Wohnraum für Singles und Familien zugleich. 700 m² Wohn- und Nutzfläche bei fast 3.000 m³ umbautem Raum. Um dem Thema Brand- und Schallschutz sowie dem sinnvollen Anspruch einer langen Nutzungsdauer gerecht zu werden, hat sich Rielasingen für eine massive Bauweise entschieden. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind inklusive der Nasszellen barrierefrei umgesetzt, weshalb eine staatliche Förderung beantragt werden kann. Allgemein gibt es mehrere Möglichkeiten und Attribute für eine staatliche Bezuschussung. Die Zimmergrößen, die Belegungszahl und wie bereits aufgeführt die Barrierefreiheit.

SOZIALER WOHNRAUM RIELASINGEN-WORBLINGEN



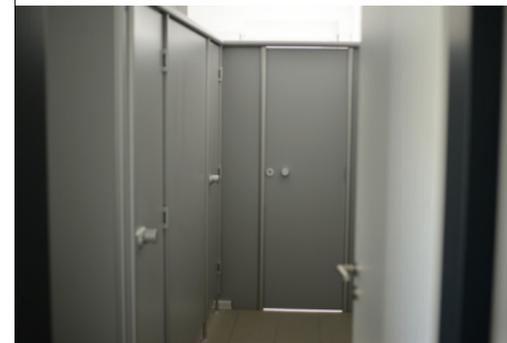
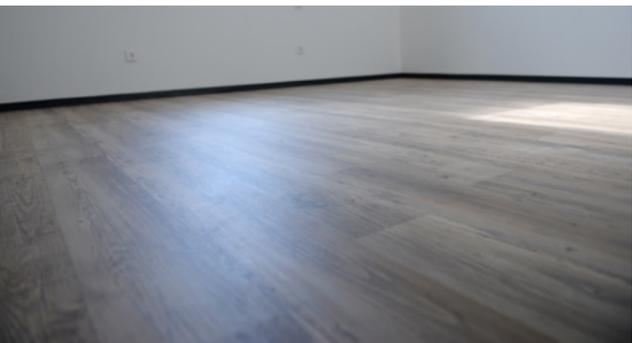
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Rielasingen-Worblingen zum Erstzweck der Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und sozial benachteiligten Personen. Wo noch im Mai 2018 die Bagger entlang der Zeppelinstraße rollten, standen bereits Mitte Juli 2018 die Rohbauten zweier großer Wohnhäuser und einige Passanten stellten sich erstaunt die Frage, wie das in so kurzer Zeit möglich war.



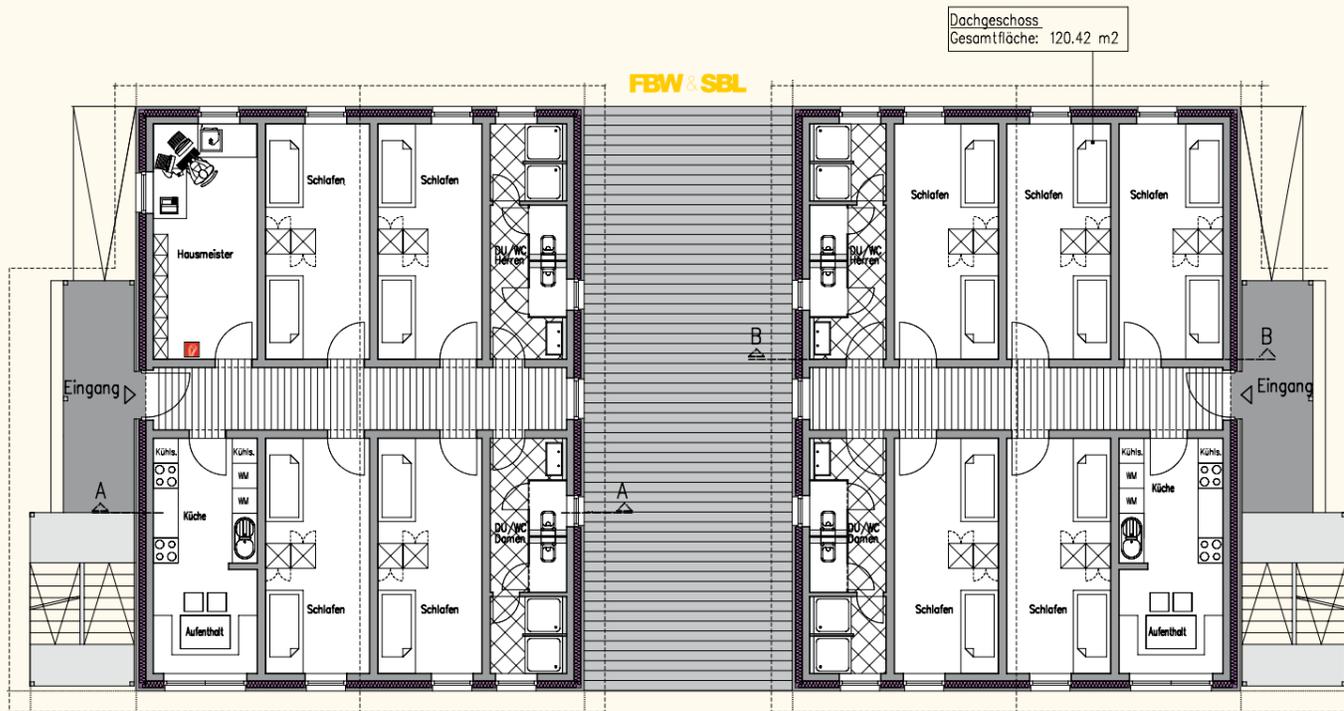
Die Farbgebung der Fassaden können Sie natürlich frei wählen und wie im oben aufgeführten Beispiel (Giebelansichten) auch partielle Farbfelder umsetzen lassen. Hochwertig muss nicht gleichzeitig teuer sein. Der Wiederholungsfaktor bei den vorgefertigten Systembauteilen senkt in Produktion und Aufbau erheblich die Kosten. FBW bringt bei diesem Neubau geschickt seine ganze Erfahrung aus den Sparten Wohn- und Gewerbebau zusammen. Eine durchdachte Kombination der Bauweisen, auch hinsichtlich Funktionalität und Energieeffizienz, brachte den Erfolg und bietet nun auch anderen Gemeinden ein nachhaltiges und wirtschaftliches Baukonzept.



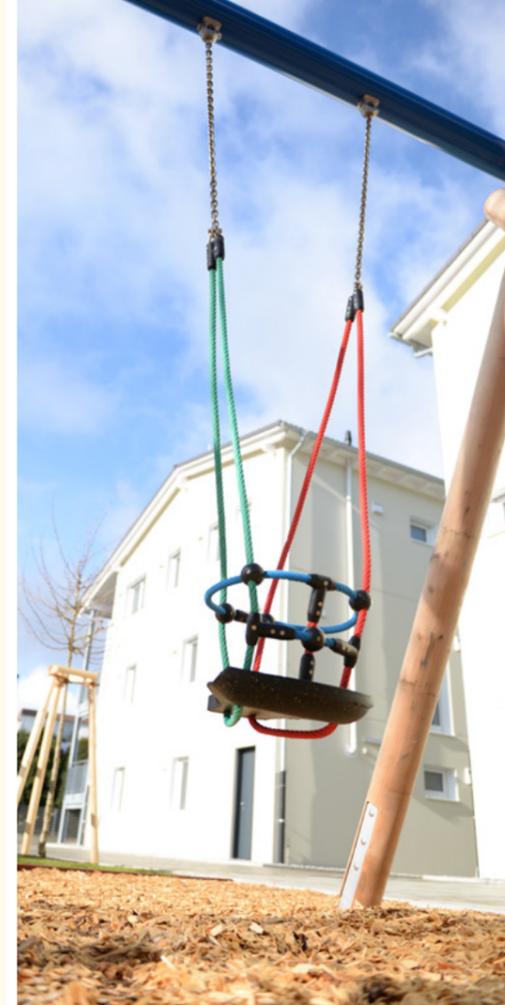
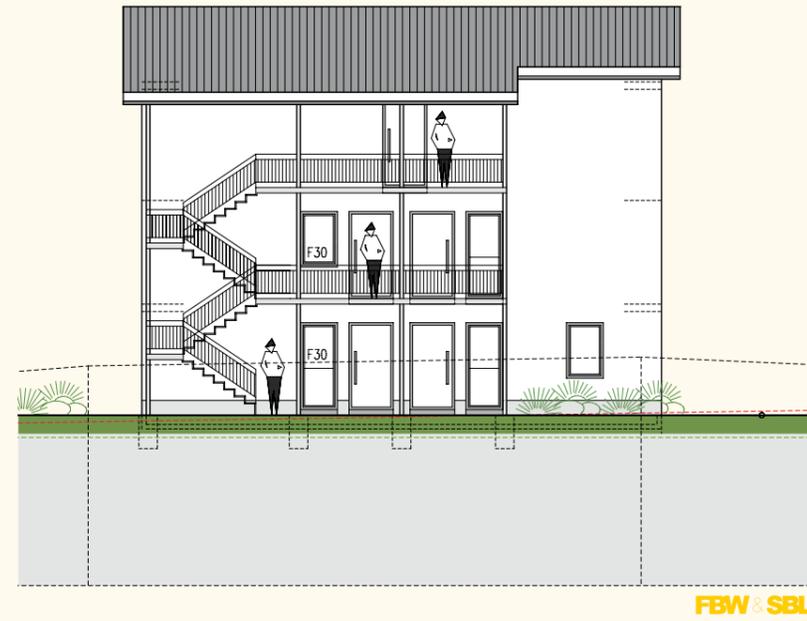
In nur 7 Monaten Bauzeit konnten die Neubauten der Stadt formell übergeben werden. Mit den beiden neuen Gebäuden konnte die Gemeinde den Bedarf an sozialem Wohnraum sehr schnell decken. Zudem bescheinigt Jürgen Baumeister von FBW, „die vorliegende massive Fertigteilbauweise ist äußerst robust und damit auch langlebig.“



- ▶ Nachhaltige Massivbauweise
- ▶ Schnelle Rohbaumontage
- ▶ Hervorragender Brandschutz
- ▶ Hervorragender Schallschutz
- ▶ Speicherfähige Wandkonstruktion
- ▶ Erdbebensichere Bauweise
- ▶ Geprüft und wertbeständig
- ▶ Hochwertig und wirtschaftlich



Die außenliegenden Treppen sind der Zugang zu Etagen und Balkonen zugleich. Die großzügige Breite bietet hierfür den notwendigen Platz. Außerdem bieten die Außentreppen im Brandfall einen Vorteil. Die lichte Raumhöhe von 2,65 m sorgt für ein freies und angenehmes Raum- und Wohngefühl.



Das besondere an der Wohnbebauung für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist sicherlich die Durchmischung von Wohneinheiten für Familien und Singles zugleich. Das Erd- und Obergeschoss ist auf Familien ausgelegt, das Dachgeschoss auf Einzelpersonen. Pro Stockwerk und Gebäude können zwei Familien untergebracht werden. Somit ist die vorliegende Wohnbebauung für 8 Familien und 12 Einzelpersonen vorgesehen. Die Außenanlage ist mit einem kleinen Spielplatz auf Kinder ausgerichtet. Die Gebäude sind gespiegelt baugleich geplant und ausgeführt worden. Hierbei kommt wiederum der Wiederholungsfaktor des Konzeptes wirtschaftlich zum Tragen. Die Erdgeschoss-Wohnungen bieten die Möglichkeit eines behindertengerechten Ausbaus.



Die Bäder und Küchen haben alle notwendigen Einrichtungen und Anschlüsse die eine Familie heutzutage braucht. Bei den Außenanlagen wurden neben dem Spielplatz und den robusten Sitzgelegenheiten auch Bäume und Büsche gepflanzt, die im Sommer für eine Beschattung sorgen und eine schlichte aber wirkungsvolle Wohlfühlatmosphäre ermöglichen.



FBW

Wohn- und Nutzflächen
pro Wohngebäude:

Dachgeschoss	224 m ²
Obergeschoss	224 m ²
Erdgeschoss	233 m ²

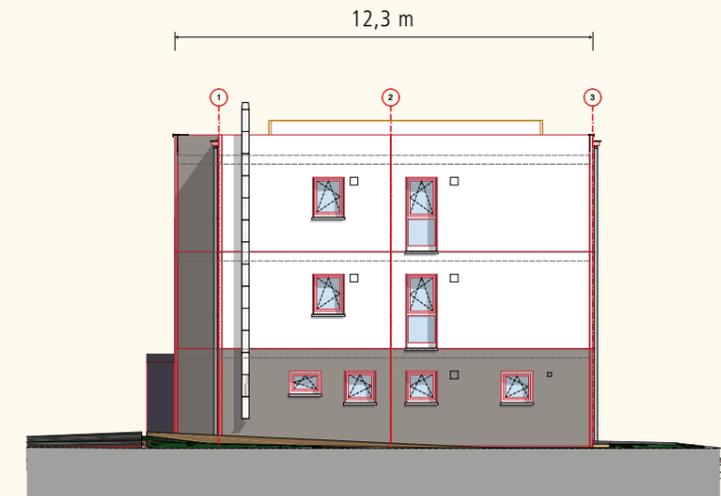
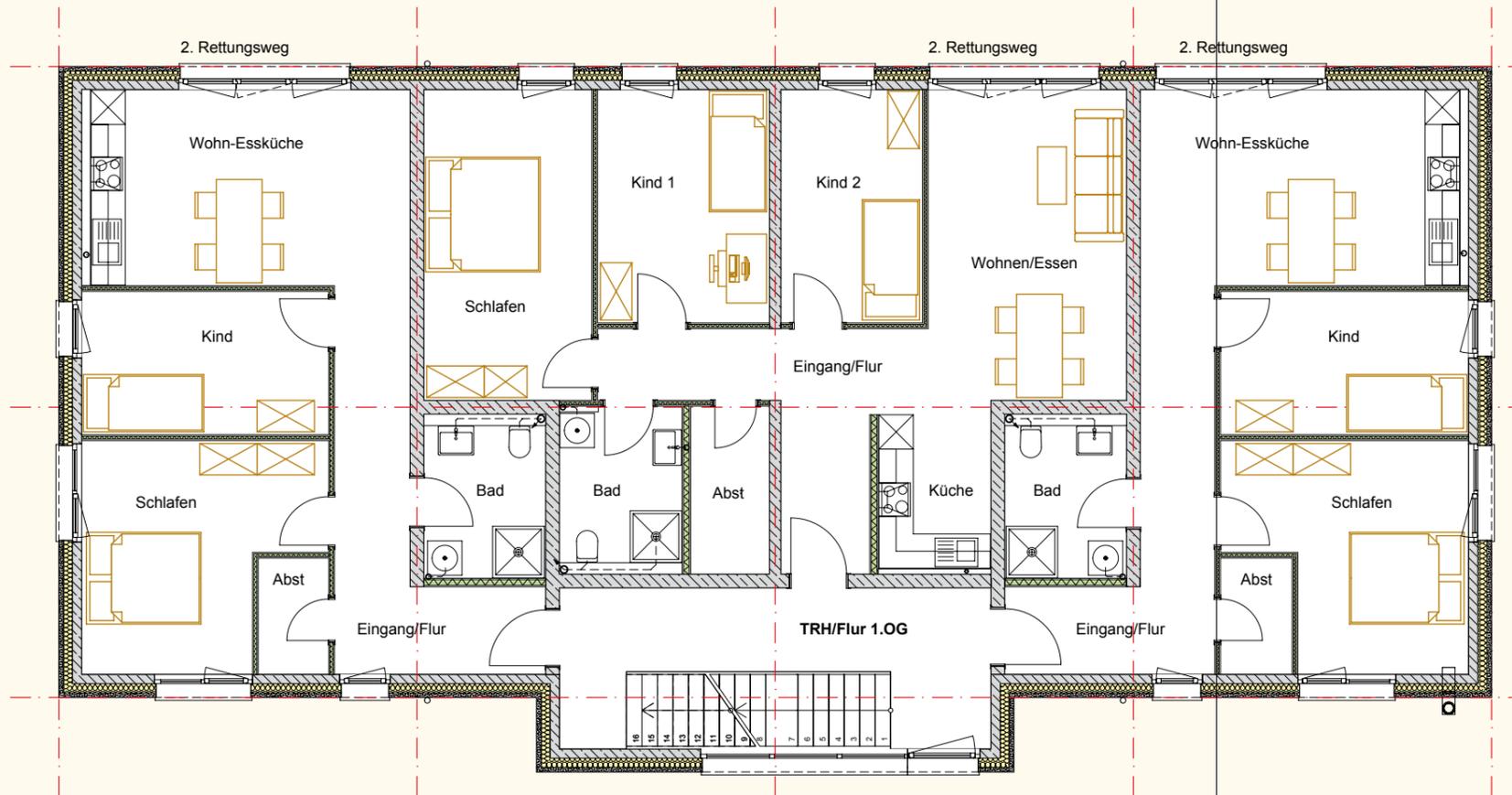
Zur Wohnanlage gehören 32 Stellplätze für PKW's sowie 2 Nebengebäude für Fahrräder und Kinderwagen, außerdem ein gemeinsames Müllhaus. Die Nebengebäude wurden ebenfalls robust und langlebig mit Betonfertigteilen errichtet und haben aufgrund von Strukturmatrizen eine gestaltete Oberfläche. Die gesamte Wohnanlage wurde mit Fußbodenheizung ausgestattet und hat eine PV-Anlage sowie eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Gemeinde konnte für den Bau der Wohnanlage öffentliche Gelder in Anspruch nehmen.

SOZIALER WOHNRAUM

GEMEINDE AIDLINGEN



Kommunales Wohnbauprojekt zur sozialen Unterbringung von Flüchtlingen und bedürftiger Menschen in der Gemeinde Aidlingen im Lehtal. Auf zwei gespiegelt identische Wohngebäude verteilen sich 18 Wohneinheiten mit insgesamt 1.265 m² Wohnfläche über 3 Stockwerke. Dank der vorgefertigten, massiven Systembauweise vergingen vom Spatenstich bis hin zum fertigen Rohbau gerade einmal 6 Wochen.



FBW

Die beiden Gebäude bieten bis zu 60 Personen adäquaten und dennoch preiswerten Wohnraum. Insbesondere für den Dialog mit dem Gemeinderat ist ein vertretbarer Kostenrahmen unabdingbar. Wir können diese Rahmenbedingungen erfüllen und bieten gleichwohl eine hochwertige und vor allem langlebige Bauweise. Mit geringfügigen baulichen Ergänzungen lassen sich die Wohneinheiten, beispielsweise durch die Anbringung von Balkonen, unkompliziert aufwerten und empfehlen sich auch für eine spätere Nutzung. Die EG-Wohnungen haben alle eine kleine Terrasse und es gibt einen Spielplatz mit Grünanlage. Die Treppenhäuser und die Bäder sind gefliest und alle Fenster haben einen Rollladen.



Die Gemeinde Aidlingen erteilte uns einen Planungsauftrag mit einer klaren Maßgabe. Die beiden Gebäude sollten, insbesondere wegen der Lage am Ortseingang, durchaus eine ansprechende Ästhetik aufweisen aber dennoch klar zu erkennen geben, dass sie auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit ausgelegt wurden. Dieser Spagat ist unserem Planer gelungen indem eine Architektur gewählt wurde, welche einen gängigen, städtebaulichen Anspruch durchaus erfüllt, jedoch baulich kein überzogener Eindruck vermittelt wird.



- ▶ Nachhaltige Massivbauweise
- ▶ Schnelle Rohbaumontage
- ▶ Hervorragender Brandschutz
- ▶ Hervorragender Schallschutz
- ▶ Speicherfähige Wandkonstruktion
- ▶ Erdbebensichere Bauweise
- ▶ Geprüft und wertbeständig
- ▶ Hochwertig und wirtschaftlich

Projektangaben:

Wohnfläche: 1.265 m²
Stockwerke: 3
Wohngebäude: 2
Wohneinheiten: 18
KfW-Standard: 55
Stellplätze: 32
Nebengebäude: 3
Spielplätze: 1



FBW

Das Bauvorhaben im Lehmtal 3 in 71134 Aidlingen wurde im Frühjahr 2021 fertiggestellt und bietet bis zu 60 Personen eine Unterkunft. Das primäre Heizsystem wird mit Gas betrieben und speist eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Der Rohbau wurde aus 250 massiven Betonfertigteilen mit einem Gesamtgewicht von rund 2.000 t innerhalb von 6 Wochen montiert.



Die Wohnanlage wurde in enger Abstimmung mit dem Bürgermeisteramt geplant und gebaut. Unser Team stand bei mehreren Gemeinderatssitzungen für Fragen zur Verfügung und stellte das Bauprojekt einer breiten Öffentlichkeit vor. Bis auf die Erschließung wurden alle Baumaßnahmen von uns schlüsselfertig umgesetzt. Der Spatenstich erfolgte Ende Juni 2020 und im Frühjahr 2021 konnte bereits die Einweihung gefeiert werden. Das Bauvorhaben verlief absolut reibungslos und alle Projektbeteiligten sprachen im Anschluss von einer angenehmen Zusammenarbeit. Nach der Schlüsselübergabe konnte direkt mit der Möblierung und dem Einbau der Küchen begonnen werden.



Wir unterstützen Sie gerne und unverbindlich bereits bei Ihren ersten Überlegungen und stellen mit unserer Erfahrung gleich zu Beginn die wichtigen Fragen. Es besteht auch die Möglichkeit, uns zunächst den Auftrag für eine kompetente Planung für ein durchdachtes Bauvorhaben zu erteilen. Überzeugen Sie sich von unserem Know-How und lassen Sie sich mit intelligenten Ideen bereichern. Wir planen ganz in Ihrem Sinne und sorgen für eine ideale Lösung.

FBW Fertigbau Wochner GmbH & Co. KG, An der Bräunegrube 2, 72358 Dormettingen
Tel. 07427 / 770 | info@wochner.de | www.wochner.de

SBL Schwarzwälder Beton-Fertigteile-Werk Lahr GmbH & Co. KG, Dinglinger Hauptstr. 28, 77933 Lahr
Tel. 07825 / 84 40 | sbl-sf@vogel-bau.de | www.vogel-bau.de

© März 2022 VOGEL-BAU Gruppe Lahr.

Fotografie: BröerDesign, Freiburg i. Brsg. und Trefzer Fotodesign, Freiburg i. Brsg.

Konzept & Gestaltung: BröerDesign, Freiburg i. Brsg.