

Presseinformation



Leipfinger-Bader KG, Ziegeleistraße 15, 84172 Vatersdorf

Abdruck honorarfrei. Belegexemplar und Rückfragen bitte an:

dako pr, Manforter Straße 133, 51373 Leverkusen, Tel.: 02 14 / 20 69 10

08/16-08

Leipfinger-Bader KG

Es geht auch anders

„Businessstower“ in Landshut: Massive Mauerziegel bieten klimafreundliche Alternative für Gewerbebau

Geschäftshaus mit Alleinstellungsmerkmal: Direkt neben den Stahlbetonhäusern des Landshuter Gewerbegebietes ragt ein viergeschossiger Ziegelbau in den Himmel. Der „Businessstower“ unterscheidet sich architektonisch und bautechnisch vollkommen von der Umgebungsbebauung. Vor allem wollte der ortsansässige Bauherr nicht den Weg vieler Investoren gehen – billig mit schneller Amortisation – sondern setzte auf Qualität mit langfristiger Mieterbindung. Die Projektplanung nahm er weitestgehend selbst in die Hand. Um seine Ideen zu realisieren, entschied er sich aus persönlicher Überzeugung für den natürlichen Baustoff Ziegel.

Von München über die A92 kommend, passiert man zuerst den Stadtkern von Landshut, um dann über die Ausfahrt Nord die Autobahn zu verlassen. Es geht Richtung Isar, doch statt idyllischer Uferniederungen, schließt sich ein typisches Industriegebiet an. Fast würde man beim Verlassen dieser unwohnlichen Gegend am neu errichteten „Businessstower“ vorbeifahren. Es ist schon ein starkes Stück, dass hier vis-à-vis von Industriebauten ein vierstöckiges Gebäude entstanden ist, dass bereits während der Bauphase vielen Landshutern vertrauter war als all die Architektur rundherum.

Eine Lanze brechen für die Qualität

Doch der Reihe nach. Der Baugrund, auf dem der Businessstower entstehen sollte, war zuvor als der „Schandfleck von Ergolding“ bekannt. Als im November 2014 im Landshuter Wochenblatt vom Abbruch der alten „Bruchbude“ berichtet wurde, war Genugtuung zu spüren – gepaart mit der Hoffnung auf Besseres. Auf dem Grundstück wollte ein „hiesiger Investor“ ein regionales Projekt realisieren: den Businessstower, ein exklusives Geschäftshaus mit außergewöhnlicher Architektur. Jedermann war gespannt auf den neuen „Hingucker“, der von heimischen Handwerkern errichtet werden sollte. Der Bauherr oder die „Turmbauer“, wie Josef und Marion Reif oft in der Presse genannt werden, hielten ihr Versprechen. Unter dem Leitsatz „Aus der Region, für die Region“ entstand ein Gebäude in traditioneller Ziegelbauweise, solide und energetisch auf dem neuesten Stand der Technik.

Bekennnis zum Baustoff Ziegel

Betrachtet man das Gewerbegebiet und den benachbarten Businessstower, so kann man sagen: gegensätzlicher geht nicht. Den rechteckigen flächenoptimierten Gewerbegrundstücken steht ein knapp über 1.300 Quadratmeter großes, dreieckiges Grundstück gegenüber. Anstatt scharfkantiger kostenoptimierter Gebäudegrundrisse wurde eine Dreiecksform mit gerundeten Ecken ausgearbeitet. Die Bauherren Josef und Marion Reif beauftragten keinen Architekten, sondern nahmen das Projekt in eigene Hände. Mit Anton Ausfelder stellten sie sich einen Planer an die Seite, der als Bautechniker und staatlich geprüfter Maurermeister viel Praxisbezug aufweist. Zudem hat er eine hohe Affinität zum Baustoff Ziegel. Womit der wichtigste Grundsatz der Bauherren genannt ist: Anders als die in Stahlbeton gegossenen Gewerbebauten, war der Businessstower von Anfang an als Ziegelbau geplant. „Wir wollten ein

Raumklima schaffen, in dem die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter erhalten wird, die Menschen gesund bleiben und sich wohl fühlen, sodass sie gar nicht mehr nach Hause wollen“, so das Credo der beiden. Dass dieses Bekenntnis zur Qualität einer kurzzeitigen Amortisation entgegensteht, war allen Beteiligten klar. Wie man kosteneffizient Industriebau betreibt, konnte man direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, sehen. Doch: „Wir werden in den ersten dreißig Jahren keine nennenswerten Renovierungsarbeiten haben: Alle zehn Jahre ein Anstrich – das war`s.“

Individuelle Baulösung geglückt

Das Gebäude zeichnet die Konturen des dreieckigen Grundstückes nach – mit Kantenlängen von 18 bis knapp 25 Metern. Viergeschossig türmt es sich auf eine Höhe von bis zu 18 Metern, leicht nach innen terrassiert, den geforderten Abstandsflächen gehorchend. Hieraus resultieren um die 200 Quadratmeter pro Geschoss. Gut dreißig Quadratmeter hiervon entfallen auf ein großzügiges Treppenhaus mit Lift sowie die WC-Anlagen. Der Rest ist eine zusammenhängende Bürofläche. Solch eine weitgespannte Stahlbetondecke kommt in den üblichen Deckenstärken nicht ohne Stützen aus. Stützenfreie Büroräume waren jedoch oberste Priorität – mit dem Resultat, dass die Statik Deckenstärken zwischen dreißig und vierzig Zentimetern erforderte. Und hier beginnt der Kampf zwischen Ziegel, Stahlbeton und dem Stahl selbst, denn solche Lasten können auch von einem hoch druckfesten Mauerwerk nur schwer abgefangen werden – so es schlank ausgeführt werden soll und großzügige Fensterformate eingeplant sind. Im Sinne dieser Lösung wurde seitens der Bauherren mit dem Statiker „um jeden Stein gerungen“, wie Josef Reif rückblickend feststellt.

Mauerwerk bestimmt Konstruktion

Flüchtig betrachtet ruht die Decke auf einem 36,5 Zentimeter starken Ziegelmauerwerk, beidseitig mit Kalkputz und diffusionsoffenen Anstrichen versehen – der Feuchteregulierung wegen. Dennoch war es unumgänglich, einige wenige Wandscheiben in Stahlbeton auszuführen. Auch verstecken sich einzelne massive Stahlstützen, Unter- sowie Oberzüge im Außenmauerwerk. Anders wären die großformatigen Fensterflächen und die stützenfreie Deckenkonstruktion nicht möglich gewesen. Den verwendeten Mauerziegel „Unipor WS10 Coriso“ von Leipfinger-Bader bezeichnet der Hersteller selbst als Innovationsziegel für den Wohn- und Geschossbau. Dank seiner rein mineralischen Dämmstoff-Füllung erreicht er einen niedrigen Wärmeleitwert von 0,10 W/(mK) und ermöglicht so das Bauen nach Niedrigenergiestandard. Der Druckfestigkeitsklasse 12 ist es unter anderem zu verdanken, dass der Großteil des Außenmauerwerkes aus Mauerziegeln besteht. So vereint das Gebäude alle ökologischen und raumklimatischen Pluspunkte eines Ziegelbaus in monolithischer Bauweise. Aufgrund der beiden anliegenden Verkehrsstraßen soll auch der Schallschutz nicht unerwähnt bleiben: Mit guten Werten von bis zu 52,2 Dezibel meistert das Mauerwerk diese Situation problemlos.

Gute Planung ist die halbe Miete

Doch nicht nur in der Bauphysik punktet der Ziegel. Auch wenn man es selten sieht und gedanklich zumeist gerade und orthogonal denkt: Der Ziegel ist als modularer Baustein ein Kurvenkünstler par excellence. Dreidimensional verformte Wandscheiben sind sicher eine Domäne des Stahlbetons. Gerundete Ecken und in leichtem Schwung geführte Mauerwerke jedoch gehören dem Ziegel. Einen guten Handwerker vorausgesetzt, sind solche Vorgaben ohne Schalungsaufwand schnell und wirtschaftlich umzusetzen – ohne die Vorteile des natürlichen Baustoffes einzubüßen. Im Gegensatz zur

geraden Wand müssen hier auch die Stoßfugen verfüllt werden. Dank hochwärmedämmender Leichtmörtel der Klasse LM 21 entstehen energetisch jedoch keine Nachteile. Zudem blieben die Bauherren ihrem Versprechen treu, ortsansässige Handwerker zu beauftragen. Gebaut wurde fast ein wenig in der Tradition des Bauhauses: Die Werkplanung vollzog sich in engem Zusammenspiel mit den Handwerkern und – man möchte es kaum glauben – die Auftragserteilung erfolgte zumeist per Handschlag. Hierfür gab es eine große Sitzung mit allen Beteiligten sowie dem Planer, in der alle wichtigen Punkte besprochen wurden. Diese „Schnittstellenoptimierung“ bewirkte, dass später keine Komplikationen zwischen den einzelnen Gewerken auftraten.

Energieeffizient und umweltschonend

Mit Baukosten von knapp drei Millionen Euro wurde keinesfalls die Billigschiene bedient. Doch keinerlei Reklamationen, eine Vollvermietung bereits vor Baufertigstellung sowie eine Warteliste für Mietinteressenten geben diesem Konzept recht. So beziehen die Mieter ein Gebäude mit hohem Bekanntheitsgrad, hochwertiger Ausstattung, klebstofffrei verlegten Vinylböden, LED-Beleuchtung und idealem Raumklima. Der größte Risikofaktor einer Kalkulation – permanenter Mieterwechsel und Leerstand – ist somit dauerhaft ausgeschaltet. Doch auch den inneren Frieden haben die Bauherren bei diesem Projekt gefunden: „Wir wollten immer umweltschonend bauen. Hierzu gehört für uns auch der Herstellungsprozess des Baumaterials. Der Rohstoff Lehm liegt vor der Tür und mit der neuen Tunnelofen-Anlage von Leipfinger-Bader wissen wir die Fertigung der Ziegel in einer der modernsten Brennanlagen Europas“. Für eine energetisch positive Energiebilanz des Gebäudes sorgt neben den hochwärmedämmenden Mauerziegeln auch die Dreifachverglasung der Fenster. Eine Gastherme mit Niedrig-Brennwertgerät sowie eine energieeffiziente Fußbodenheizung tragen ebenso dazu bei. Das Zusammenspiel von Ziegel, Putz und Farbe in Verbindung mit einer

gesteuerten Beschattung sowie einer i-Tec-Lüftung funktioniert so gut, dass keine Klimaanlage erforderlich ist. Dennoch wurden die Leitungen für Tropfwasser und Stromanschluss verlegt, um einen späteren Einbau in den jeweiligen Stockwerken zu ermöglichen. Damit die Beschattung durchgängig zur Reduzierung der Kühllasten genutzt werden kann, wurde diese auf eine Windfestigkeit von 80 Stundenkilometern ausgelegt. Wenn die automatische Steuerung an stürmischen Sonnentagen woanders die Rollos hochfährt, ist der Business tower nach wie vor voll verschattet. Für ein angenehmes Raumklima mit ausgeglichenen Temperaturen ist so in jedem Fall gesorgt. Mieter und Angestellte profitieren von einem gesunden Arbeitsumfeld und möchten eines nicht vor Büroschluss: nach Hause gehen.

Autor: Dipl.-Ing. Peter Gahr

Zeichen: ca. 9.500

Bautafel

Objektadresse: Alte Regensburger Str. 26, 84030 Ergolding

Bauzeit: ca. 2 Jahre, beginnend im März 2015

Grundstücksfläche: ca. 1.150 m²

Nettobürofläche: ca. 840 m²

Gebäudeaußenmaße: ca. 24,5 | 20,0 | 18,0 m

Gebäudehöhe: ca. 18 m

Baukosten: 3 Millionen Euro

Bauherr/Planer: Josef und Marion Reif, Liegnitzerstraße 24a, 84028 Landshut

Begleitender und verantwortlicher Planer: Anton Ausfelder, Untere Hauptstraße 5, 85406 Oberappersdorf

Tragwerksplanung/Schallschutz: Ingenieurbüro für das Bauwesen, Dipl.-Ing. (FH) Werner Mengelkamp, Buchenstraße 2, 84079 Bruckberg

Rohbau und Mauerwerk: Liebl Bauunternehmen, Ligusterstrasse 9, 84079 Bruckberg

Verputzarbeiten und Estrich: Niedermaier, Winzerstrasse 9, 84079 Bruckberg

Außenwände: Wärmedämmziegel Unipor WS10 Coriso

Ziegellieferant: Leipfinger-Bader KG, Ziegelwerk Vatersdorf, Ziegeleistraße 15, 84172 Vatersdorf

Lüftung: dezentrale Fensterrahmenlüftung i-Tec, Internorm

Heizung: Gastherme mit Niedrig-Brennwertgerät, Fußbodenheizung

Hinweis: Dieser Text inklusive Bilder kann auch online abgerufen werden unter www.leipfinger-bader.de (Rubrik Unternehmen/ Presse & News) oder www.dako-pr.de.

Bildunterschriften

[16-08 Businessstower]

Mit dem Businessstower in Landshut treten die Investoren den Beweis an, dass sich Qualität auch im Gewerbebau rechnet. Trotz großer Deckenaufasten und Fensterformate überwiegt der Baustoff Ziegel. Seine Diffusionsoffenheit und feuchteadaptiven Eigenschaften sorgen im gesamten Gebäude für ein gutes Raumklima.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Erstes Obergeschoss]

Das großzügige Treppenhaus zeigt, dass nicht nur vermietete Flächen von Bedeutung sind. Im Bürobereich ermöglicht die stützenfreie Konstruktion ein individuelles Stellen von Trennwänden – wie hier im ersten Obergeschoss. Diese sind in Glas ausgeführt, wodurch der Charakter eines Großraumbüros erhalten bleibt.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Anschnitt Fassade]

Schräg von unten betrachtet, erinnert das Obergeschoss des Businessstower ein wenig an einen Adlerhorst. Von der umlaufenden Terrasse aus genießt man auch einen ungehinderten Ausblick auf Landshut und Umgebung.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Frontansicht]

Ein wenig Eigenwerbung darf sein. Der Schriftzug „businessstower“ ist jedoch das einzige „Firmenetikett“ an der Fassade.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Rohbau innen]

Der Stahlbeton wurde im Businessstower auf das statisch erforderliche Minimum reduziert. Die Lüftung ist in die Fensterrahmen integriert und erfolgt dezentral. Ausgestattet mit Wärmetauscher und Luftfiltern kann sie in mehreren Stufen individuell gesteuert werden.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Rohbau aussen]

Businessstower im Rohbau: Die Aussteifung der Deckenscheiben erfolgten über die Stahlbetonwände des Treppenhauses. Dagegen wurde die Außenfassade überwiegend mit 36,5 Zentimeter schlanken, hohlkammerverfüllten Coriso-Mauerziegeln erstellt.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

[16-08 Treppenhaus]

Solch ein Treppenhaus ist ein klares Bekenntnis zu einer Architektur, die nicht nur dem Diktat des Rechenstiftes folgt. Bereits mit dem Betreten des Gebäudes wird dessen Wertigkeit bewusst gemacht.

Foto: Businessstower/Leipfinger-Bader

Rückfragen beantwortet gern

Ziegelwerke Leipfinger-Bader

Thomas Bader
Tel.: 0 87 62 – 73 30
Fax: 0 87 62 – 73 31 10
Mail: info@leipfinger-bader.de

dako pr corporate communications

Janina Wolter
Tel.: 02 14 – 20 69 1-0
Fax: 02 14 – 20 69 1-50
Mail: j.wolter@dako-pr.de