

## Lebensqualität für Generationen

Von: Mein Ziegelhaus

Im Baden-Württembergischen Brackenheim hat die Diakonie zusammen mit der p.b.s. Wohnbau GmbH ihr drittes Gemeinschaftsprojekt verwirklicht. Am nordöstlichen Ortseingang entstand auf einem 8.000 Quadratmeter großen Areal ein modernes, generationenübergreifendes Wohnquartier mit besonders ressourcensparendem Energiekonzept.



Ein bemerkenswertes Wohnquartier im Landkreis Heilbronn verbindet Generationen auf besondere Weise und wurde zudem für klimabewusstes Bauen ausgezeichnet. Bild: tdx/Mein Ziegelhaus/Gerd Schaller

Brackenheim, etwa 40 km nördlich von Stuttgart und 15 km südwestlich von Heilbronn gelegen, ist als Wein- und Heuss-Stadt bekannt. Sie ist nicht nur Geburtsstadt des ersten Bundespräsidenten Prof. Dr. Theodor Heuss, sondern auch mit rund 840 Hektar Anbaufläche die größte württembergische Weinbaugemeinde. Seit kurzem beheimatet die rund 16.300 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Heilbronn nun auch ein außergewöhnliches Wohnquartier. Auf einem Areal am Rande von Brackenheim hat die Diakonie zusammen mit der örtlichen p.b.s. Wohnbau GmbH ihr mittlerweile drittes Gemeinschaftsprojekt verwirklicht.

Das eigens erarbeitete Konzept „leichter miteinander“ ließ aus der insgesamt 8.000 Quadratmeter großen Fläche des ehemaligen Veile Areals ein integratives Wohnquartier aus

Betreutem Wohnen und Eigentumswohnungen entstehen. Jung und Alt wohnen hier Tür an Tür, Akzeptanz und Teilhabe sind nicht nur leere Floskeln, sondern werden aktiv gelebt. Nach nur drei Jahren Bauzeit wurden die Gebäude im September 2021 der Diakonie/Sozialstation Brackenheim-Güglingen zur Betreuung übergeben. Als „Betreutes Wohnen Veile“ bietet das Quartier seitdem Lebens- und Wohlfühlraum für Seniorinnen und Senioren mit unterschiedlichen Betreuungsleistungen.

Für die Stadt Brackenheim ist das Vorzeigebauprojekt der p.b.s Wohnbau GmbH, die als Trägerin und Projekt-Entwicklerin des Wohnquartiers fungiert, gleichzeitig ein Projekt gegen die Wohnungsnot, die man auch in Brackenheim zu spüren bekommen hat. Eine herrliche Aussicht auf den Stromberg und die nähere Umgebung, eine hochwertige Ausstattung und barrierefreie Erschließung sämtlicher Wohnungen runden das gelungene Projekt ab.

### Behutsame Wandlung einer trostlosen Industriebrache zu beliebtem Wohnraum.

Bis vor etwa zwanzig Jahren hatte die Firma Veile ihre Werkzeuge in den Fertigungshallen auf dem großflächigen Gelände hergestellt, dann kaufte es die Stadt Brackenheim. Die Gebäude wurden abgerissen und das Gelände der Natur überlassen. Im Juli 2015 wurde schließlich ein Bebauungsplan verabschiedet und die Fläche ausgeschrieben. Den Zuschlag bekam das Konzept der p.b.s. Wohnbau GmbH aus Brackenheim, die mit der Fläche den idealen Ort für die Realisierung ihres Wohnprojektes für verschiedene Generationen gefunden hatte.

Für die Stadt Brackenheim bedeutete die Neubebauung einerseits eine Aufwertung der Brachfläche und gleichzeitig einen maßgeblichen Schritt hin zu qualitativ hochwertigem, zukunftsfähigem Wohnraum, der nun auf Generationen den Brackheimer Bürgerinnen und Bürgern ein modernes Quartier zum Wohlfühlen bietet.

Der Standort für das neue Quartier ist auch deshalb ideal, weil er bereits über eine vollständige städtische Infrastruktur verfügt: „Die fußläufige Nähe zu Lebensmittelläden und weiteren Einkaufsmöglichkeiten macht das Wohnen auf dem Veile-Gelände attraktiv, und die in Brackenheim und Dürrenzimmern gelegenen Schulen sind gut zu erreichen“, erklärt Bauleiterin Beate Piehler. Ob Tagesausflug in die Natur, Arztbesuch, Wocheneinkauf oder Bummeln in der Innenstadt, alles, was man für das tägliche Leben braucht, liegt quasi vor der Haustüre. Eine Bushaltestelle verbindet das Quartier mit der Region auch ohne eigenes Auto. Besonders für die Seniorinnen und Senioren ist das ein großer Pluspunkt. Aber auch viele junge Leute und Familien wollen heutzutage zugunsten des Klimaschutzes auf unnötige Autofahrten verzichten. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Natur, so ist man etwa vom Stadtrand gleich in den Weinbergen, wo man herrliche Sonntagsspaziergänge unternehmen und die Seele baumeln lassen kann. Gerade diese Naturnähe ist für eine Wohnung im stadtnahen Bereich ein entscheidendes Kriterium.

Das Konzept genießt sehr hohe Akzeptanz. Das bestätigt auch Elke Rügner von der p.b.s. Hausverwaltung: „Ganz viele Jüngere ab 60 Jahren können sich hier ihr Leben im Alter vorstellen.“ So ist Wohnen im Veile Areal ist auch für Auswärtige interessant. „Die Leute ziehen zu ihren Kindern“, sagt Rügner. „Wichtig ist ihnen der Kontakt zu Gleichaltrigen. Sie müssen ja nur rausgehen und schon ist jemand da.“ Wer mehr Unterstützung benötigt, kann sich beraten lassen und zusätzliche hauswirtschaftliche oder pflegerische Dienstleistungen erhalten.

### Mitten im Leben statt am Rand der Gesellschaft

#### Fotos



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)



Pressebild  
[Download](#)

#### Pressekontakt



PR-Company GmbH  
Anton-Sorg-Str. 1  
86199 Augsburg

T.: +49 (0) 821 / 258 93 00  
F.: +49 (0) 821 / 589 74 78  
M.: info@prcompany.de

Geschaffen wurde ein Ort, an dem Generationen aufeinandertreffen und Tür an Tür miteinander leben. Insgesamt entstanden auf dem Areal acht Gebäude mit 96 Wohnungen. Davon wurden 66 großzügige und seniorengerechte Wohnungen mit unterschiedlichen Raumzuschnitten entlang der Geigersbergstraße in fünf barrierefreien und behindertengerechten Gebäudekomplexen realisiert. Im betreuten Bereich bilden zudem ein rund 100 Quadratmeter großer Aufenthaltssaal, eine Küche sowie eine Ruhezone einen zentralen Bezugsort, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner Ansprache finden, sich austauschen und gemeinsam Zeit verbringen können. Ein geräumiger Innenhof bietet zusätzlich Platz für Veranstaltungen und Treffen im Freien.

In der Hausnummer 6/1 bezog die Diakonie-/Sozialstation Brackenheim-Güglingen ein eigenes Büro im Erdgeschoss, in dem die Hausleitung zur Betreuung der Bewohner untergebracht ist. Ansprechpartnerin für die Belange der diakonischen Arbeit ist Liane Wagenbreth. Die ausgebildete Pflegefachkraft ist seit über 30 Jahren in der Seniorenarbeit aktiv und kennt die Bedürfnisse der Menschen genau. Wichtig sei für die Seniorinnen und Senioren, weiterhin mitten im Leben stehen zu können, anstatt an den Rand der Gesellschaft gedrängt zu werden. Das sieht auch Alexander Koller vom Planungs-Team so: „Die Bereiche des freien und des betreuten Wohnens werden auf insgesamt acht Häuser aufgeteilt, die zwar voneinander getrennt stehen werden, aber dem Miteinander und dem gemeinsamen Wohnen in diesem Gebiet keinen Abbruch tun“, erklärt der Planer stolz.

### **Zukunft bauen mit Ziegel**

Neben der durchdachten Wohnraumplanung und der gelungenen Integration verschiedener Lebensabschnitte und ihrer Bedürfnisse, standen bei der Planung des Quartiers vor allem eine nachhaltige Bauweise in EnEV-Standard, ein durchdachtes Energiekonzept sowie eine vielseitige Mobilitätsplanung im Fokus. Das Herzstück der hochwertigen Bausubstanz bildet der Traditionsbaustoff Ziegel. Zum Einsatz kam der Thermoplan MZ90-G des in Donauwörth ansässigen Ziegelwerks Stengel. Der MZ90-G ist ein speziell für den Geschosswohnungsbau entwickelter Ziegel, der aufgrund seiner kräftigen Stegstruktur nicht nur besonders stabil, sondern auch außergewöhnlich bearbeitbar ist. Die Verbindung zweier mineralischer Baustoffe – Ziegel und Mineralwolle – sorgt zudem für herausragende Dämmwerte. In Summe betrachtet optimiert die massive monolithische Ziegelbauweise die Wirtschaftlichkeit in allen relevanten Phasen von der Erstellung über den Betrieb bis zur Instandhaltung.

Aus regionaler Produktion bezogen ist der Ziegel nicht nur ein nachhaltiger Baustoff. Er ist auch unübertroffen was Wohngesundheit und Wohnkomfort angeht, sowohl hinsichtlich eines Wohlfühlklimas in den Wohnräumen, als auch im Hinblick auf Lärm, was im Geschosswohnungsbau eine sehr wichtige Eigenschaft darstellt.

Die architektonische Ausarbeitung wurde von den ABM Becker und Cetin GbR Architekten vorgenommen. Ausführendes Bauunternehmen war die Schmidt Bauunternehmung GmbH aus Freiberg am Neckar. Modern interpretierte Bauhaus-Architektur mit schlichter Ästhetik und ansprechenden Akzenten, Penthouse-Wohnungen im obersten Geschoss und Flachdächern ergeben ein äußerst stimmiges Gesamtbild. Dank großflächiger Fensterelemente und ausladenden Balkonen entstanden lichtdurchflutete Wohnungen, die sämtliche Ansprüche an modernen Wohnraum erfüllen.

Geschickt wurden die Baukörper so im Areal platziert, dass sich einerseits eine hohe Flächenausnutzung ergibt und gleichzeitig eine lockere Bebauung suggeriert wird. Die harmonische Gestaltung der Außen- und Grünflächen fungiert als verbindendes Element und lädt zum Verweilen im Freien ein. Sitzgruppen dienen als Treffpunkte für die Hausgemeinschaft, mit Kletterpflanzen bewachsene Pergolen bieten im Sommer einen natürlichen, luftigen Sonnenschutz. Die versetzte Anordnung der Wohnabschnitte bzw. Hausaufgänge erzeugt das Gefühl von Privatsphäre und lockert gleichzeitig die Gebäudefronten auf.

Nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner sind glücklich über ihr neues Zuhause, auch Bauträgerin und beteiligte Unternehmen sind mit dem Ergebnis überaus zufrieden: „Mit dem sehr hohen Qualitätsniveau haben wir unsere Ansprüche zu unserer vollsten Zufriedenheit erfüllt“, unterstreicht Projektleiter Christoph Lohrmann. „Ein Lob verdient dabei insbesondere die außerordentlich gute Zusammenarbeit aller beteiligten Planer und Gewerke.“

Für effiziente Energie im Quartier sorgen ein Blockheizkraftwerk der Süwag Vertrieb AG & Co. KG sowie eine Photovoltaikanlage. Hinter dem Quartierkraftwerk steht ein modernes Blockheizkraftwerk, das Strom erzeugt und im Nebeneffekt Wärme produziert. Damit versorgt es ein gesamtes Wohngebiet mit Strom und Wärme, und das nahezu unabhängig vom öffentlichen Stromnetz. Durch den direkten Bezug kann die Energie zu besonders günstigen Preisen an die Bewohner abgegeben werden. Ein smartes E-Mobility-Konzept mit Lade-Stellplätzen für Elektrofahrzeuge ermöglicht nachhaltige Mobilität.

### **Auszeichnung für klimabewusstes Bauen**

Für diese beispielhafte Planung und Umsetzung des Quartierkraftwerkes in Brackenheim hat die Süwag nun mit dem Contracting-Preis BW der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW) und der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. eine hohe Auszeichnung erhalten. Bereits seit 2017 wird dieser Preis mit dem Ziel ausgelobt, innovative und nachhaltige Wohn- und Quartiers-Konzepte zu würdigen, die mittels Energie-Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards umsetzen. Als Leuchttürme und Wegweiser sollen sie für zukünftige Bauprojekte vorangehen und dazu beitragen, dass die Klimaziele bis zum Jahr 2050 erreicht werden können.

Bei der Versorgung über ein Quartierkraftwerk werden mehrere Häuser zu einem Großabnehmer zusammengefasst. Dabei kommen Technologien zum Einsatz, die für einzelne Verbraucher entweder zu teuer oder technisch nicht umsetzbar wären. Erzeugt das Kraftwerk mehr Energie als benötigt wird, wird der Überschuss in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Das macht das Wohngebiet auch besonders attraktiv für junge Familien: mit reduzierten Baukosten und nachhaltiger Energie zu günstigen Preisen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers profitieren gleich doppelt. Sie leisten einerseits einen Beitrag zu Klimaschutz und sind aktiv an der Energiewende beteiligt. Andererseits erhalten sie Wärme und Strom zu besonders günstigen Preisen. Mehr als 50 solcher Quartierkraftwerke hat die Süwag bereits für Kommunen und Immobilienunternehmen realisiert. „Die Auszeichnung zeigt, dass wir mit unserem Engagement für mehr Nachhaltigkeit auf einem guten Weg sind“, so Projektleiter Christoph Lohrmann. Da der Preis außerdem in der Immobilienbranche bekannt ist, sei das Bauvorhaben ein „Türöffner für weitere Projekte mit Kommunen und Bauherren, die klimafreundlich planen möchten.“ Die Energiewende kann nur als Gemeinschaftsprojekt gelingen.

Weitere Informationen unter [www.meinziegelhaus.de](http://www.meinziegelhaus.de).