



Von außen betrachtet: Das „Aal Inn“ soll im baden-württembergischen Aalen vor allem jungen Studierenden ein bezahlbares Zuhause sein – auf Anspruch, Wohnkomfort und Energieeffizienz soll dabei aber nicht verzichtet werden.  
(Foto: AI+P Architekten, Ingenieure und Partner GmbH)



Von innen betrachtet: Die Wohnräume sind exakt auf die Bedürfnisse der jungen Mieter abgestimmt.  
(Foto: AI+P Architekten, Ingenieure und Partner GmbH)

## Jung und dynamisch Wohnen, studieren und leben in effizientem Umfeld

Welche Assoziationen ruft der Begriff des „studentischen Wohnens“ hervor? Schießen einem hierbei nicht Bilder einer kreativ-chaotischen Wohngemeinschaft oder einer spartanischen, renovierungsbedürftigen Studentenbude in den Kopf? Sind dies alles nur längst überholte Klischees? Wie sieht die Lage denn heute tatsächlich aus? Grund genug, das anhand zweier Projekte zu überprüfen, die im baden-württembergischen Aalen und Schwäbisch Gmünd vor allem jungen Studierenden Wohnraum bieten sollen – attraktiv, bezahlbar und natürlich: energieeffizient.

Die Studentinnen und Studenten in Deutschland haben es nicht leicht. Schuld daran ist nicht unbedingt die Umstellung der diversen Studiengänge auf die, immer noch umstrittenen, Bachelor- und weiterführenden Master-Studiengänge. Nein. Eine ganz andere Problematik raubt vielen jungen Menschen den letzten Nerv. Es ist die Schwierigkeit, geeigneten beziehungsweise vielmehr bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Markt ist schwierig, der Markt ist hart, der Zahlungskraftigste gewinnt meist, das scheinen wohl derzeit die Spielregeln zu sein

– nicht nur Studienanfänger leiden darunter, für viele Auszubildende oder Berufsanfänger ist die Lage ebenfalls ernst. Eine Problematik, welche nicht nur in einer Millionenmetropole wie München herrscht. Ganz im Gegenteil, jenes Problem ist auch in viel beschaulicheren Städten, Kreisstädten und Großen Kreisstädten an der Tagesordnung.

Zum Beispiel in Aalen und Schwäbisch Gmünd, 70 beziehungsweise 50 Kilometer östlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart im Ostalbkreis gelegen. Beide Städte sind Standorte von Hochschulen, Fachhochschulen sowie Berufsschulzentren und damit Anziehungspunkte für junge Menschen. Vor allem die Fachhochschulen verzeichnen derzeit dynamisch wachsende Bewerberzahlen, schaffen neue Studiengänge und vergeben mehr Studienplätze. Kurz: Immer mehr junge Menschen studieren und generieren eine dementsprechend hohe Wohnraum-Nachfrage. Die Angebotsseite wächst im Vergleich hierzu jedoch viel langsamer oder im schlimmsten Fall gar nicht. Und so heißt es in manchem Fall: „Studienplatz erhalten, Zimmer fehlt“. Eine kostspielige Unterbringung in einer „Notunterkunft“ ist

dann häufig die Folge. Andere, die etwas mehr „Glück“ haben, kommen hier und da bei Verwandten unter, die in der Nähe des Studienortes leben. Ein entspannter und sorgenloser Einstieg in den neuen Lebensabschnitt, in das Studium oder Arbeitsleben sieht definitiv anders aus.

### Gesunde Balance zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit

Wer unternimmt also etwas gegen dieses „Kompromisswohnen“? Wer schafft bezahlbaren und gleichzeitig modernen, ansprechenden Wohnraum? Der Bund, das Land, die Städte und Gemeinden?

Initiative ergreift beispielsweise die **i Live Holding GmbH**: Erfolgreich konnte unter der Regie des Unternehmens in Aalen ein Wohngebäude geplant, projektiert und realisiert werden, welches weit weg ist vom Gedanken des „Kompromisswohnens“, weit weg vom Bild der renovierungsbedürftigen Studentenbude. Vielmehr bietet der Wohnkomplex ausreichend Raum, um sich zu entfalten, um zu studieren, zu leben und sich wohlfühlen. 30 Sekunden benötigt man zur nächsten Bäckerei, in sieben Minuten können die Studierenden an der Hochschule sein und

innerhalb von 15 Minuten gelangen sie zum Bahnhof – zu Fuß wohlgemerkt. Der Neubau umfasst 88 1-Zimmer-„Komfort“-Appartements mit einer Fläche von 23 bis 27 m<sup>2</sup> sowie 14 2-Zimmer-„Penthouse“-Appartements mit einer Fläche von 39 m<sup>2</sup>. Jedes der Zimmer besitzt Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse. Zwei der „Komfort“-Appartements sind barrierefrei ausgeführt. Die Möblierung wirkt frisch, das Bad und die Einbauküche modern, Internetzugang und TV-Anschluss sind vorhanden.

Die Liste der Vorzüge und Ausstattungsmerkmale ist lang und soll hier nicht überstrapaziert werden. Aber

- man spürt: i Live und sein Projektpartner, das Architekturbüro **AI+P**, haben sich viele Gedanken gemacht und ihre Ideen in ein solides und modernes Gebäude verwandelt,
- man erkennt: Die Bedürfnisse des späteren Nutzers wurden schon in der Planungsphase berücksichtigt, es wurde nutzerorientiert gearbeitet,
- man sieht: Der Neubau ist kein einfaches Wohnheim, kein unterkühlter Zweckbau, sondern kann zu einem Zuhause werden,
- man hört: Die Bewohner fühlen sich wohl,
- man denkt: In diesem Haus würde man durchaus selbst wohnen wollen.

Und wo ist nun der Haken an der Sache? Etwa beim Mietpreis oder bei den Nebenkosten? Nein. Denn das Wohnkonzept sollte ja zum einen kein fauler Wohnkompromiss sein und zum anderen gerade für die Mieter, die Studenten und Auszubildenden bezahlbar bleiben. In Aalen müssen so etwa 300 Euro Warmmiete plus pauschal 85 Euro Nebenkosten (Wasser, Strom, Internet, TV) für das „Komfort“-Appartement und etwa 450 Euro Warmmiete plus pauschal 115 Euro Nebenkosten für das geräumigere „Penthouse“-Appartement pro Monat bezahlt werden. Das geht in Ordnung und ist bezahlbar. Das Konzept, die Rechnung scheint sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter aufzugehen. Die Resonanz scheint positiv zu sein. Indiz hierfür: Das Objekt ist seit September letzten Jahres in Betrieb und komplett vermietet. Am Standort Schwäbisch Gmünd können die ersten Mieter voraussichtlich im September 2013 einziehen. Weitere Projekte sind in Planung, zum Beispiel in Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Ravensburg und Neu-Ulm.



**Im Neubau: Der Installationsort ist dank Mittenanschluss nicht mehr von der Länge des Heizkörpers abhängig – ein Vorteil auch für den Fachplaner Josef Spielmann. (Foto: HeizungsJournal)**



**Im Rohbau: Für Jürgen Schwarz (links) und seine Mitarbeiter Herr Berg (Mitte) und Herr Greiner gestaltet sich die Arbeit mit dem Stelrad-Heizkörper „Novello Eco“ problemlos. (Foto: HeizungsJournal)**

### Wohnkomfort durch Heizeffizienz

Die Zielgruppe auch hier: Studentinnen und Studenten, junge Menschen. Das Ziel des Projektträgers auch hier: Eine gesunde Balance finden zwischen anspruchsvollem und zeitgemäßem Wohnen auf der einen und bezahlbaren Mieten auf der anderen Seite. Entsprechend unterliegen das gesamte Wohnkonzept sowie auch der technisch-funktionale Aufbau des Gebäudes dieser Prämisse. Der angesprochene Gedanke des zeitgemäßen Bauens muss sich dann natürlich auch in der Gebäudetechnik fortsetzen: So wird die Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung im Wohngebäude in Aalen mittels eines **Weishaupt-Gas-Brennwertkessels „WTC-GB 120“** (Kesselleistung bei 50/30 °C: 25-121,9 kW) in Kombination mit einer thermischen Solaranlage (40 m<sup>2</sup>) erzeugt. In Schwäbisch Gmünd wurde ein Hackgut/Pellets-Kessel „Multifire“ vom Hersteller **KWB** mit einer Nennleistung (Pelletbetrieb) von 99 kW installiert, der in diesem **KfW-Effizienzhaus-70** regenerative Wärme für Heizung und Warmwasser erzeugt.

Neben einer effizienten Wärmeerzeugung haben die Projektverantwortlichen und das Fachplanungsbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik **Josef Spielmann** auf ein innovatives Wärmeübergabesystem gesetzt: In beiden Liegenschaften wurde ein Niedertemperatur-Heizkörper-System des niederländischen Herstellers **Stelrad B.V.**

installiert, welches auch auf die Integration erneuerbarer Energien abgestimmt ist. Anklang hat der Niedertemperatur-Heizkörper „Novello Eco“ bei Nutzern und vor allem auch beim installierenden Fachhandwerk gefunden. Ein möglicher Grund hierfür liegt in der Fähigkeit begründet, dass sich der „Eco“-Heizkörper den Bau- und Dämmstandards sowohl im Neubau als auch in der Renovierung anpassen kann.

„Während die bisherigen Flachheizkörper parallel und damit gleichzeitig durchströmt werden, arbeitet der »Eco«-Heizkörper nach dem Prinzip der seriellen Durchströmung“, betont **Matthias Bartholomäus**, der Stelrad in der Region Schwäbisch Gmünd/Aalen vertritt. Das bedeutet, die Frontplatte wird mit den dahinter liegenden Platten in Reihe geschaltet und damit zuerst durchströmt. Im normalen Betrieb reicht die Wärmeleistung der vorderen Platte aus. Die dahinter liegenden Elemente werden kaum erwärmt. Erst mit steigenden Anforderungen an die Wärmeabgabe tragen auch diese mit einer hohen konvektiven Leistung zur schnellen Raumerwärmung bei. „Das Ergebnis sind geringere Systemverluste und eine schnelle Reaktionszeit der Heizkörper auf Wärmegewinne beispielsweise durch solare Einstrahlung“, ergänzt Bartholomäus. Niedertemperatur-Heizkörper können schon auf relativ kleine Wärmegewinne und den hieraus resultierenden Anstieg der Raumtemperatur reagieren. Flächenheizungen hingegen sind bedingt durch ihre große Speichermasse regelungstechnisch eher

träge. Differenzen im Energieverbrauch zwischen 15 und 25 Prozent zu Gunsten der Niedertemperatur-Heizkörper sind, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard, laut Stelrad möglich.

### Bekennnis zum Heizkörper

Im Vergleich zu herkömmlichen Radiatoren ist der Strahlungswärmeanteil der „Eco“-Heizkörper bis zu 50 Prozent und die durchschnittliche Oberflächentemperatur bis zu 53 Prozent höher. Vorteile bietet der „Eco“-Heizkörper ferner auch bei der Montage: Der Monteur kann das im Werk voreingestellte Thermostatventil sowohl links als auch rechts montieren, ohne dabei die Vor- und Rücklaufleitung anpassen zu müssen. Ferner können die Leitungen ohne Adapter direkt am Heizkörper angeschlossen werden – ein Eurokonus-Anschluss mit einem 3/4“-Außengewinde ermöglicht dies. Der Heizkörper verfügt über zwei Anschlussmöglichkeiten: Einer ist mittig und einer rechts positioniert. Der mittige Anschluss bietet dabei vor allem im Neubau Vorteile, da der Installationsort nicht mehr von der Länge des Heizkörpers abhängig ist. „Die Leitungen können so schon in einer frühen Projektphase, ohne Kenntnisse über die Heizkörperabmessungen, verlegt werden“, so Fachplaner **Josef Spielmann**.

**Jürgen Schwarz**, Geschäftsführer der **Erhardt & Schwarz GmbH**, welche in den beiden Wohnbauprojekten in Aalen und Schwäbisch Gmünd die Heizungs- sowie Sanitär- und Lüftungsinstallation ausgeführt hat, hält fest: „Bei der Arbeit mit dem »Novello Eco«-Heizkörper muss man sich eben keine Sorgen machen.“

Für ihn sei aber auch einfach die Kosten/Nutzen-Relation des Niedertemperatur-Heizkörper-Systems entscheidend. Entscheidend ist selbstverständlich auch etwas anderes, nämlich die Verfügbarkeit des Produkts: Über das Fachhandelsunternehmen **Reisser** kann der „Novello Eco“ von Installationsbetrieben problemlos bezogen werden. „Reisser hat komplett auf den »Eco«-Heizkörper umgestellt und bietet diesen zum selben Preis an wie die Vorgängerversion.“, unterstreicht **Matthias Bartholomäus** an dieser Stelle die Vorteile im Einkauf.

Festzuhalten bleibt: Die Heizkörper fügen sich definitiv gut in die modernen und klar strukturierten Appartements

ein – sie sind keine Fremdkörper. Ganz im Gegenteil: Sie sind funktionale Elemente, welche im Zusammenwirken mit einer effizienten Wärmeerzeugung und der entsprechenden Bauphysik sowie den richtigen Lüftungskomponenten für ein hohes Maß an Energieeffizienz sorgen. Elemente, die Heizkomfort, Behaglichkeit und letztlich Wohnkomfort versprechen. Die beiden beispielhaften Projekte für „Junges Wohnen“ in Aalen und Schwäbisch Gmünd zeigen also, dass attraktiver, bezahlbarer und energieeffizienter Wohnraum mit den richtigen Ideen, Partnern und Produkten zu realisieren ist. ■

[J. Gamperling]

#### OBJEKT-DATEN

##### Objekt:

1.) „Junges Wohnen Aal-Inn“  
D-73431 Aalen

2.) „Junges Wohnen im Gmünd Inn“  
D-73525 Schwäbisch Gmünd

##### Projektverantwortung:

i Live Holding GmbH  
Ulmerstraße 80  
D-73431 Aalen  
Fon (0 73 61) 94 12-0  
Fax (0 73 61) 94 12-20

##### Architekturbüro:

Al+P Architekten,  
Ingenieure und Partner GmbH  
Ulmer Straße 80  
D-73431 Aalen  
Fon (0 73 61) 94 12-0  
Fax (0 73 61) 94 12-20

##### Fachplanung (Heizung, Lüftung, Sanitär):

Josef Spielmann  
Ingenieurbüro für Versorgungstechnik

Bahnhofstraße 8  
D-73430 Aalen  
Fon (0 73 61) 660 41  
Fax (0 73 61) 660 43

##### Installation (Heizung, Lüftung, Sanitär):

Erhardt & Schwarz GmbH  
Haller Strasse 82  
D-73479 Ellwangen  
Fon (0 79 61) 90 35-0  
Fax (0 79 61) 90 35-30

##### Hersteller (Heizkörper):

Stelrad B.V.  
Kathagen 30  
NL-6361 HG Nuth  
Fon (00 31) 455 65 62 62  
Fax (00 31) 455 65 62 42

klaus\_kerwer@caradonradiators.com

[www.shk-code.de](http://www.shk-code.de)  
SHK-Code-Nummer: 106049



[feuertrutz-messe.de](http://feuertrutz-messe.de)  
[m.feuertrutz-messe.de](http://m.feuertrutz-messe.de)

**EINZIGARTIG** Die Bündelung aller Aspekte des baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes

**ETABLIERT** Der FeuerTRUTZ Brandschutzkongress 2013

**PRAXISNAH** Das Aussteller-Fachforum

**ZUKUNFTSORIENTIERT**

Der Treffpunkt Bildung und Karriere

#### Veranstalter Kongress

Feuertrutz GmbH  
Tel: +49 (0) 2 21 54 97-500  
[info@feuertrutz.de](mailto:info@feuertrutz.de)  
[www.brandschutzkongress.de](http://www.brandschutzkongress.de)

#### Veranstalter Fachmesse

NürnbergMesse GmbH  
Tel: +49 (0) 9 11 86 06-49 62  
[besucherservice@nuernbergmesse.de](mailto:besucherservice@nuernbergmesse.de)

Nürnberg, Germany  
20. – 21.2.2013

  
**FEUER TRUTZ**

2013

Fachmesse mit Kongress für vorbeugenden Brandschutz  
Trade Fair with Congress for Preventive Fire Protection

Die Experten der Branche treffen sich in Nürnberg!

NÜRNBERG MESSE