

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten

Mehrfamilienhäuser in Bad Tölz

Die Gebäude in Holzmodulbauweise fügen sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein. Sie stehen für eine zeitlose und nachhaltige Architektur, was durch ihre Holzverkleidungen aus grau beschichteter Fichtenschalung noch betont wird.

Die neue Wohnbebauung in der Schützenstraße Bad Tölz bildet ein einheitliches Ensemble aus zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die beiden Bauteile wurden zurückversetzt und gestaffelt so angeordnet, dass straßenseitig eine spannende bauliche Abfolge entstand. Die Fassaden wurden mit einer geschossweise getrennten vertikalen Holzverkleidung aus grau



Jede Wohnung verfügt über großzügige Freibereiche. Vorgestellte Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bieten den Bewohnern private Rückzugsorte.

beschichteter Fichtenschalung versehen. Diese dezent silberne schimmernde Oberfläche verleiht den Gebäuden ein zeitgemäßes und lebendiges Erscheinungsbild. Einheitliche Materialien für Sichtschutz und Brüstung schaffen ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild und lassen die Freibereiche – vorgestellte Balkone und Terrassen im Erdgeschoss – optisch mit der Fassade verschmelzen.

Die Gebäude des Ensembles gliedern sich in Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Im zweiten Obergeschoss

erstrecken sich unter dem Walmdach Maisonette-Wohnungen mit einer offenen Galerie. Raumhohe Fensterelemente aus Holz-Aluminium-Profilen in allen Geschossen sorgen für eine optimale Belichtung der Innenräume. Eine gemeinsame Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, die für E-Mobilität vorgerüstet sind verbindet die Häuser.

Die größte Herausforderung bestand darin, die Anforderungen an Wohnungstypen und -größen sowie die Stellplatzvorgaben mit einer effizienten Holzbaustruktur in Einklang zu bringen. Dabei lag der Fokus auf einer



Die Häuser wurden gestaffelt so angeordnet, dass eine spannende bauliche Abfolge entstand.

wirtschaftlichen Umsetzung mit hoher Vorfertigung und möglichst standardisierten Bauteilen. Entstanden ist ein Holzmodulbau mit Brettschichtholzdecken und raumhohen Wandelementen in Holzständerbauweise. Die bis acht Meter langen Außenwandelemente wurden komplett vorgefertigt mit eingebauten Fenstern samt Absturzsicherung und Sonnenschutz angeliefert



und wie die großformatigen Dachelemente samt Gauben in kürzester Bauzeit aufgebaut. Zur Erfüllung der Brandschutzanforderungen wurden die Decken und Wände der Treppenhäuser sowie das Untergeschoss in Stahlbeton ausgeführt. Der erhöhte Schallschutz wurde durch eine zusätzliche Kiesschüttung gewährleistet.

Ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz waren ebenfalls zentrale Aspekte. In den beiden Gebäuden wurden rund 650 Kubikmeter ausschließlich PEFC-zertifiziertes Holz verbaut. In der Konstruktion werden dadurch dauerhaft etwa 524 Tonnen CO₂-Emissionen gespeichert. Die Gebäude wurden nach den Förderkriterien des KfW55-Standards konzipiert. Dies sorgt für einen ressourcenschonenden und energieeffizienten Betrieb in der Nutzungsphase. Die Energieversorgung erfolgt durch Nahwärme der Stadtwerke Bad Tölz. Die regional erzeugte Wärme stammt zu 95 Prozent aus erneuerbaren Energien.

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in parkähnlicher Umgebung auf einem Teilstück des ehemaligen Alpmare-Geländes. Sie sind durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 32 Stellplätzen verbunden.



Fakten und Beteiligte

ANSCHRIFT Schützenstraße 10b und 10c, 83646 Bad Tölz, Deutschland

ARCHITEKTUR Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten
www.meyerkarlhuber.de

TRAGWERKSPANUNG Reiser Tragwerksplanung www.tragwerksplanung-reiser.de, shortlist www.shortlist-ing.de

GENERALÜBERNEHMER Pfeiffer Baugesellschaft
www.pfeifferbau.de

BRANDSCHUTZ K33 Brandschutz www.k33-brandschutz.de
HOLZMODULBAUWEISE Huber & Sohn www.huber-sohn.de

LANDSCHAFTSPANUNG Pangratz & Keil Landschaftsarchitekten
www.pangratzundkeil.de

SCHALLSCHUTZ Müller BBM www.mbbm-bso.com

HOLZHYBRIDBAU Huber & Sohn, Pfeiffer Baugesellschaft
AUFTRAGGEBER Swiss Life Asset Managers Deutschland

de.swisslife-am.com

FOTOS Sebastian Schels www.schels.net

VERGABEVERFAHREN Direktauftrag

GESCHOSSFLÄCHE 4 514 m² (oberirdisch)

Zeittafel

BAUBEGINN März 2022 RICHTFEST November 2022 ERÖFFNUNG

Juni 2024

Zertifikate und Standards

BEG WG 2020, KfW-Effizienzhaus 55 EE

Konstruktion und Material

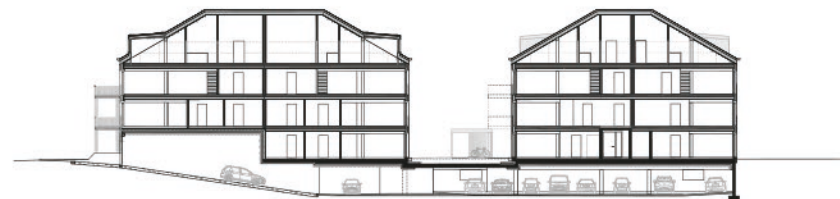
GRUNDKONSTRUKTION Baukonstruktion als reiner Holzbau, nur Untergeschoss und Treppenhäuser sind aus Stahlbeton; alle Außenwände, Innenwände und Decken Holzrahmenbauweise bzw. Massivholz INNENWÄNDE Wohnungstrennwände aus Holz als Doppelständerwand; Zimmerwände in Längsrichtung als tragende Holzständerwände ansonsten Gipskarton-Ständerwand; Sanitätskerne aus Gipskarton-Ständerwand FASSADE vertikale Holzverkleidung aus vorvergrauter beschichteter Fichtenschalung DACH Bedachung mit Dachplatten

Holz

KUBIKMETER 650 m³ HOLZARTEN Unterzüge aus deutscher Baubuche, Parkett aus deutscher Eiche, Balkone aus österreichischer Lärche, Fassaden, Wände und Decken aus deutscher und österreichischer Fichte, Massivholz/Brettschichtholz/Furnierschichtholz aus Holz aus Österreich und Deutschland

Weitere Nachhaltigkeitsaspekte und TGA

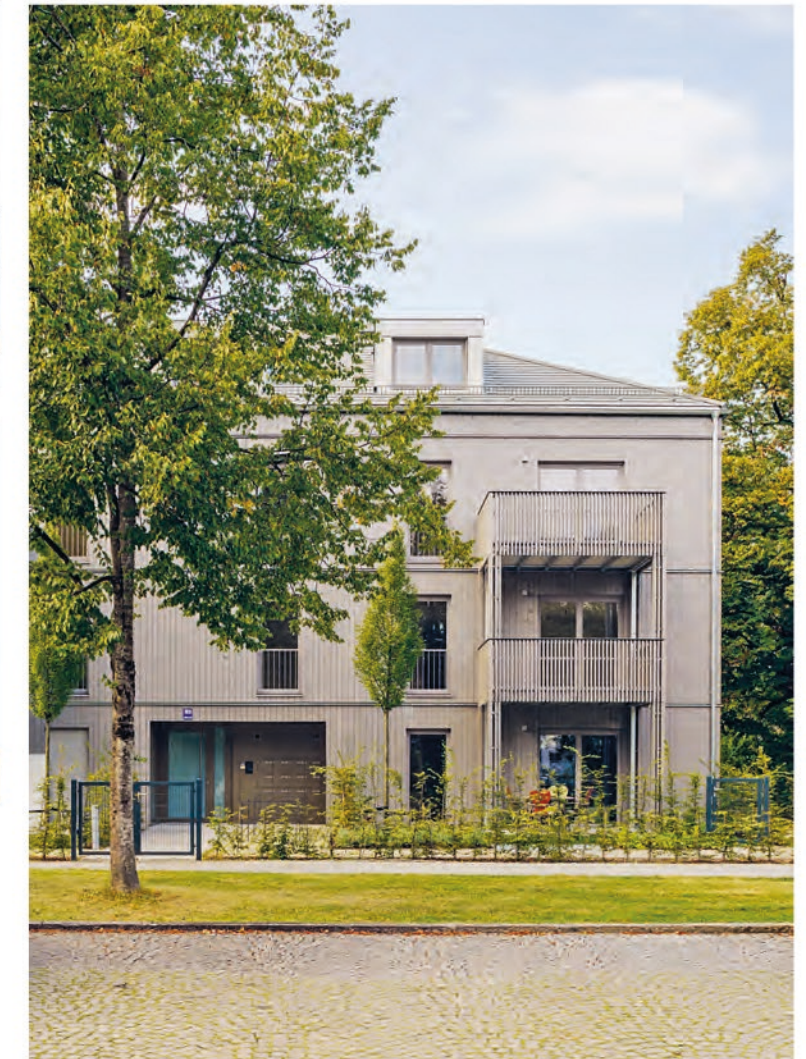
Ausschließliche Verwendung von PEFC-zertifiziertem Holz; Energieversorgung durch Nahwärme der Stadtwerke Bad Tölz; regional erzeugte Wärme zu 95 % aus erneuerbaren Energien; Tiefgaragenstellplätze und einige Fahrradstellplätze für E-Mobilität vorgerüstet



Schnitt



Erdgeschoss



Im zweiten Obergeschoss erstrecken sich unter dem Walmdach große Maisonettewohnungen mit einer offenen Galerie.

Raumhohe Fensterelemente aus Holz-Aluminium-Profilen in allen Geschossen sorgen für eine optimale Belichtung der Innenräume.

Nachhaltige Materialien schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ein positives Raumklima.

Die zurückgesetzten Eingangsbereiche sind repräsentativ ausgestaltet und kreieren so eine attraktive Adressbildung.

