

Am Forstanger Dießen: Viel individueller Wohnraum auf wenig Fläche

Text und Fotos: Sigrid Römer-Eisele

„Früher haben wir als Generalunternehmer schlüsselfertige Bauten an unsere Kunden verkauft – bei diesem Projekt in Dießen waren wir nun zum ersten Mal selbst die Bauträger“, erklärt Steffi Höfle von der Zimmerei Höfle in Thaining.

Zum ersten Mal baute die Firma also nicht im Auftrag eines Kunden, sondern im Selbstauftrag – zumindest gewissermaßen: Denn gemeinsam mit Architekt Johannes Rattenhuber, der schon seit vielen Jahren gemeinsam mit der Zimmerei Höfle Holzbauprojekte projektiert, plant und realisiert, gründete die Zimmerei eigens eine neue Firma zur Umsetzung dieses Bauvorhabens: „puralignum“.

Der Selbstauftrag bot der Firma, die seit über drei Jahrzehnten Holzbauprojekte in der Region realisiert, die Möglichkeit, ihre gesammelten Erfahrungswerte für die optimale Gestaltung und effizienteste Wohnraumnutzung auf diesem großen Grundstück zu nutzen, das ihr von einer Erbgemeinschaft angeboten worden war. Auf der bisherigen grünen Wiese und Pferdekoppel, jeweils rund 100 Meter nördlich der Carl Orff Grundschule und östlich des Gartencenters Würlein, sollte möglichst viel Wohnraum entstehen, der in der Ammerseegemeinde – ebenso wie in der ganzen Region – ja dringend gesucht ist.

So entstand ein Wohnquartier aus Einfamilien- und Doppelhäusern, das in puncto Energieeffizienz, Attraktivität, Lage und Funktion Maßstäbe setzt.

Insgesamt 12 Wohneinheiten

Die Vorgaben in Dießen waren auf Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ausgerichtet. Und so entstanden auf dem etwa

1000 qm großen Grundstücksteil, das sich die Erbgemeinschaft zurückbehielt, drei Einfamilienhäuser für die Verkäufer des Grundstücks zur Kapitalanlage. Die restlichen 2800 qm der vorhandenen Fläche überbaute die Bauträgergesellschaft mit drei Einfamilienhäusern und sechs Doppelhaushälften – also neun Wohneinheiten zum Abverkauf an Interessenten auf Immobiliensuche in der Ammerseegemeinde.

Der ursprüngliche Gedanke, Teilflächen zur individuellen Bebauung anzubieten, änderte sich bereits am Anfang der Planungsphase. Die Bauträgerfirma stellte schnell fest, dass die Kunden sich ein All-Inclusive-Paket wünschten. Ein Grundstück mit schlüsselfertigem Haus zum Festpreis, der keine Überraschungen mehr enthält und kalkulatorisch klar abgrenzbar und transparent ist.

Und so machte sich die gegründete Bauträgergesellschaft „Projekt Bannzeile GmbH & Co. KG“ an die Planung und konzipierte individuelle Wohneinheiten, die aber in ihrer Gestaltung und Optik viele Parallelen aufweisen und so dem Projekt – ähnlich der Anmutung eines Quartiers – eine gemeinsame Linie geben. Im Zusammenhang mit einem eigenen Material- und Farbkonzept entschieden sich die Planer bewusst gegen eine dunkle Ausführung: „Jahrelang waren jetzt Elemente in Anthrazit sehr im Trend – wir wählten für dieses Projekt einen erdigen Brauntönen beim Holz, weiße Holz-Alu-Fenster und ein freundliches Grau bei den Dachziegeln“, erklärt Steffi Höfle und ergänzt: „Wichtig war uns bei der Planung, dass wir die Wohneinheiten so ausrichten, dass alle eine möglichst große Privatsphäre haben. Hierfür sind oft nur Nuancen in der Planung notwendig, die aber dann den entscheidenden Unterschied ausmachen.“

Im Verlauf des Projektes firmierte die Projekt Bannzeile GmbH & Co. KG dann in die bereits neu gegründete Firma „puralignum“, zu

deutsch „reines Holz“ um. Unter diesem Namen sind bereits drei weitere Bauträgerprojekte am Ammerseewestufer in der Umsetzungsphase (siehe: www.puralignum.de).

Vor drei Jahren startete also die Planung der Wohnanlage Am Forstanger mit Häusern in baubiologischer Holzständerbauweise. Ökologisch, freundlich, hell und familientauglich lauteten die Attribute, die der Planung durch Architekt Johannes Rattenhuber zugrunde lagen.

Auf eine etwas längere Projektierungszeit folgte eine einjährige Bauzeit, bevor die Häuser im letzten halben Jahr (von Weihnachten 2021 bis April 2022) an ihre Eigentümer und Bewohner übergeben werden konnten. Die hauseigene Bauleitung und die bewährte Riege an Subunternehmern aus dem Netzwerk der Bau-firma sorgten für einen reibungslosen Verlauf der Bauarbeiten:

Zahlreiche lokale und regionale Betriebe unterstützten und begleiteten so die Entstehung der Wohnanlage Am Forstanger.

Stets das erste Gewerk vor Ort ist die Firma **Baustoffe Thaining Kirchner**, die mit klassischen Erdarbeiten (Baugruben ausheben, Kies ab- und antransportieren, später wieder verfüllen etc.) die Grundlage für die vorgefertigten Holzelemente herstellt.

Mit der Projektierung und Ausführung der Heizung-, Sanitär- und Lüftungsanlagen war die Firma **Kaiser Haustechnik aus Utting** betraut. Alle Häuser wurden mit Fußbodenheizung und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet – auf Wunsch konnten die neuen Eigentümer auch Photovoltaik- und Solaranlagen auf dem Dach installieren lassen. Die Sanitärausstattung wurde indivi-





duell nach Kundenwunsch bemustert und eingebaut.

Die Erstellung der Elektro-Installation übernahm **Elektrotechnik Botzenhard aus Penzing** – bis hin zu ausgesprochenen Sonderwünschen z. B. mit einer kompletten Smart-Home-Ausstattung, zu der eine digitale Komplettsteuerung (z. B. der Raffstores) gehörte.

Bei der Auswahl der Innentüren, der Fliesen und des Parketts bot Höfle zusammen mit **Baustoffe Renner in Landsberg und Weilheim** den Interessenten ein Standardpaket, das je nach individueller Bemusterung abgewandelt werden konnte – z. B. mit anderen Fliesengrößen oder besonde-

ren Materialien. Die Montage wurde durch das Montageteam von Baustoffe Renner ausgeführt bzw. durch die **Saul Bau- und Badsanierung aus Pürgen**. Winfried Saul verbaute die Fliesen in Bäder, Eingangsbereiche und Keller sowie auf Sonderflächen in Bädern und Küchen – in unterschiedlichen Formaten und Produktformen ganz nach individuellem Wunsch der Bauherren. Für die gesamten Malerarbeiten innen und außen (für den Außenputz gab es ein vor-

gegebenes Farbkonzept, aber im Inneren konnten die Kunden individuelle Wünsche äußern) wurde der **Malerbetrieb Storz aus Finning** gewonnen.

Die **Schreinerei Barl aus Mering** bemusterte die Treppen für die Häuser und lieferte unterschiedliche und individuell nach Kundenwunsch ausgeführte Haustreppen in Eiche und Buche – mit und ohne Geländer.

Entsprechend dem freundlichen Farb-

Folgende beteiligte Gewerke empfehlen sich:

Bau- und Badsanierung • Winfried Saul •

**Bau- und Badsanierung
Winfried Saul**
Anton-Happach-Straße 16
86932 Pürgen
Tel. 08196 / 93 45 26
mobil 0172 / 68 91 505
bausanierungw.saul@freenet.de

Ausgeführte Arbeiten:
Fliesenarbeiten für Wand und Boden
• Abdichtungsarbeiten • Gehrungsschnitte
• Wannenabmauerungen



Storz MALERBETRIEB

Storz Malerbetrieb GmbH
Am Graben 2 • 86923 Finning
Tel: 08806-353
info@storz-malerbetrieb.de
www.storz-malerbetrieb.de

Ausgeführte Arbeiten:
Bodenbeschichtung • Decken- und Wandanstrich • Fassadenanstrich • Beschichten aller Holzflächen

Folgende beteiligte Gewerke empfehlen sich:



Dipl. Ing. Hannes Rattenhuber
Seehof 02
86911 Dießen am Ammersee
Tel. 08194/9984 374
Mobil 0174/4286 755
johannes@rattenhuber-planung.de

Ausgeführte Arbeiten:
Entwurfsplanung • Genehmigungsplanung • Projektentwicklung



Baustoffe Thaining Kirchner GmbH
Mühlweg 34
86943 Thaining
Tel. 08194-253
info@kirchner-thaining.de
www.kirchner-thaining.de

Ausgeführte Arbeiten:
Erdarbeiten • Entwässerungsarbeiten



Kaiser Haustechnik GmbH
Industriestraße 25 • 86919 Utting
Tel. 08806/95 88 33 - 0
info@kaiser-haustechnik.com
www.kaiser-haustechnik.com

Ausgeführte Arbeiten:
Kompl. Sanitär-Heizungsarbeiten • Teilw. mit Solarthermieranlagen zur Heizungsunterstützung • Einbau von zentr. Lüftungsgeräten • Kompl. Berechnungen + Planung für Heizlast und Fußbodenheizung • Einbau von Kalkschutzgeräten • Einbau von Fußbodenheizungen



W. Renner GmbH
Jakob-Steigenberger Str. 2
82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881/925 490-51
alexander.sanktjohanser@renner-baustoffe.de
www.renner-baustoffe.de

Ausgeführte Arbeiten:
Lieferung Trockenbau • Innentüren, Glas-türen • Parkettböden • Wingburg-Schiebetürsystem



Elektrotechnik Botzenhard
Hoher Rain 4
86929 Penzing
Tel. 08193/2339813
info@elektrotechnik-botzenhard.de
www.elektrotechnik-botzenhard.de

Ausgeführte Arbeiten:
Elektroplanung und -ausführung • Akzentuiertes Lichtambiente mit Hilfe von Spots • Indirekte Beleuchtungen mit LED-Bändern • Netzwerkanschluss in jedem Raum



Schreinerei Barl
Michael Barl
Am Mühlanger 15
86415 Mering
Tel. 08233-7353500
Mobil: 0171-8089796
E-Mail: schreinerei-barl@t-online.de

Ausgeführte Arbeiten:
Treppen aus Holz • Ablagen und Handläufe

konzept wurden die hellen, flächigen Dachziegel von der **Dachdeckerei Urban aus Kaufering** angebracht, die auch die Spenglerarbeiten ausführte und die Gauen im gleichen Farbton verblechte, der für die Holzfassade verwendet worden war.

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sorgte die **Georg Albrecht Garten- und Landschaftsbau GmbH aus Beuern** für die ansprechenden Außenanlagen, bei denen sich die Kunden mit ihren Gestaltungsideen für Hecken und Beete einbringen konnten. „Und jedes Haus hat einen Baum bekommen“, freut sich Steffi Höfle.

Als **Ruf Immobilien Schongau** Käufer für alle Häuser der Wohnanlage Am Forstanger gefunden hatte, konnten die

Hausdokumentationen an die Eigentümer übergeben werden, zu denen auch Wartungs- und Pflegeverträge gehören, die sicherstellen, dass alle verbauten Elemente nachhaltig gepflegt werden und langfristig einsatzfähig sind bzw. die Gewährleistung gewahrt bleibt.

So bildet die Wohnanlage Am Forstanger ein neues Gestaltungselement in einem traditionellen Wohngebiet der Ammersee-Gemeinde Dießen, wo durch intelligente Lösungen viel Wohnraum auf vergleichsweise wenig Fläche entstehen konnte.

Das gesamte Projekt wurde vom TÜV Süd baubegleitend kontrolliert, um zu einem einheitlichen Qualitätscontrolling zu gelangen. ■



„puralignum“ – Architektur in Holz

Bauen mit Holz heißt für die Firma „puralignum“ Lebensräume schaffen, in denen man sich wohlfühlt. Das Unternehmen „puralignum“ vereint das ideale Team aus Bauträger, Holzhausbau und Architektur unter einem Dach. Die Firma entstand aus der langjährigen Zusammenarbeit der Firma „höfle“ mit dem Architekturbüro Johannes Rattenhuber und aus der Freude an immer neuen, gemeinsamen Projekten. „puralignum“ verbindet den ältesten Baustoff der Welt mit zukunftsweisenden Technologien, moderner Architektur und innovativen Baukonzepten, die nachhaltig und wohngesund sind.

Infos: www.puralignum.de



Folgende beteiligte Gewerke empfehlen sich:



Dachdeckerei Urban GmbH

Viktor-Frankl-Straße 6
86916 Kaufering
Tel: 08191-66286
oskar.urban@urban-dachdeckerei.de
www.urban-dachdeckerei.de

Ausgeführte Arbeiten:

Abdichtungs-, Spengler- und Dachdeckerarbeiten



Georg Albrecht

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Kirchstraße 6
86926 Greifenberg / OT Beuern
Tel. 08193/9395 - 0
Fax 08193/9395 - 41
info@albrecht-gartenbau.de

Ausgeführte Arbeiten:

Garten- und Landschaftsbauarbeiten



RUF Immobilien

Inhaber Jürgen Ruf
Christophstr. 16
86956 Schongau
Tel. 08861 / 254660
info@ruf-immo.de
www.ruf-immo.de

Ausgeführte Arbeiten:

Wir betreuen die Vermittlung und den Verkauf des gesamten Neubauprojektes. Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner rund um die Immobilie!

Das Unternehmen puralignum vereint das ideale Team aus Bauträger, Holzhausbau und Architektur unter einem Dach.

puralignum

ARCHITEKTUR IN HOLZ

Wir verbinden den ältesten Baustoff der Welt mit zukunftsweisenden Technologien, moderner Architektur und innovativen Baukonzepten.

Mit unseren ökologischen Holzhäusern schaffen wir Ihnen ein nachhaltiges und wohngesundes neues Zuhause.



HANNES RATTENHUBER
Dipl.-Ing. Architekt (TU)

höfle
Zimmerei höfle GmbH

puralignum
Am Heßlaberg 8
86943 Thaining
Telefon 08194 9007917
office@puralignum.de

www.puralignum.de