



Strohballenhaus Altstadt

Bergstraße 25a+b



Impressum:

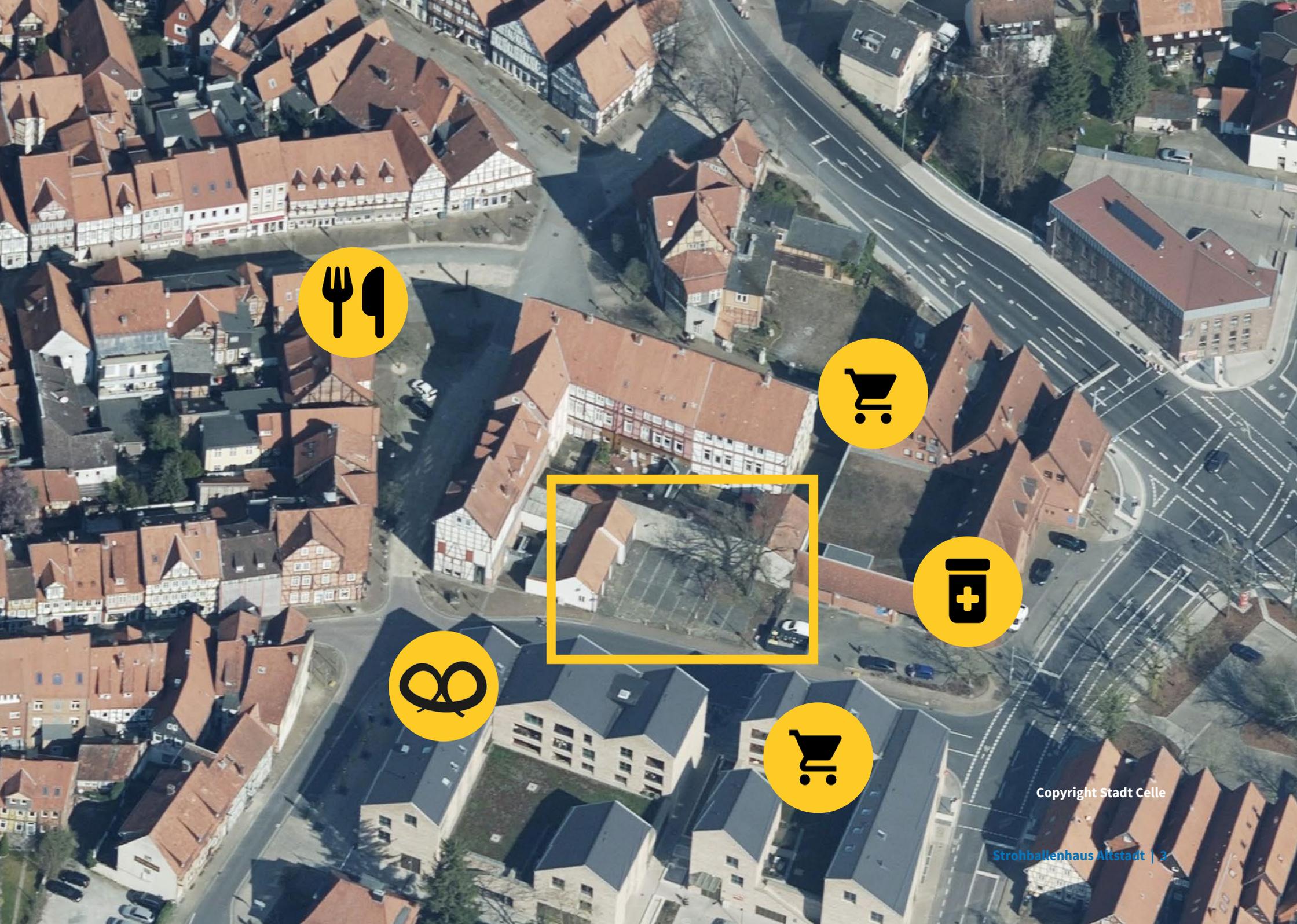
Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung und Städtebauförderung
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Gebäudeentwurf:
e3architekten Partnerschaftsgesellschaft
Hainhölzer Straße 13
30159 Hannover
www.e3architekten.de

Bildnachweis:
Fotos © BY - NC - SA Stadt Celle, wenn nicht anders angegeben
Visualisierungen © e3 Architekten
Zeichnungen © e3 Architekten

Fotos auf Seite 6:
Adobe Stock Dateinummern: 67454721, 392449260





Copyright Stadt Celle



Altstadt - Wohnen im Fachwerk. Kein Standard, aber einzigartig.

Die Innenstadt von Celle ist ein besonderer Schatz mittelalterlicher Stadtbaukunst. Fachwerkhäuser aus den Epochen der Renaissance und des Barock spiegeln Stolz und Wohlstand Ihrer Erbauer wieder.

Früher wie heute ist Celle geprägt von pulsierendem Leben. Einwohner und Touristen lassen sich von den zahlreichen Angeboten öffentlicher und kultureller Einrichtungen, des Einzelhandels und der Gastronomie überzeugen und genießen die romantischen Straßen und Plätze der historischen Innenstadt.

Der Entwurf der 3 Stadthäuser auf dem Erdgeschoss nimmt die Proportionen der in der Altstadt vorhandenen Fachwerkhäuser auf und interpretiert diese neu. Um zeigen zu können, wie alte Materialien neu gedacht, klimaschonend sowie nachhaltig zum Einsatz kommen, wurde ein Strohballenhaus geplant. Es handelt sich hierbei um einen nicht-lastabtragenden Strohballenbau. Dabei wird das Grundgerüst als Holzständerwerk gebaut und mit Strohballen als Wärmedämmung gefüllt. Innen mit Lehm verputzt, außen durch eine Holzfassade verkleidet, zeigt dieser moderne Bau, wie althergebrachte Materialien zukunftsfähig eingesetzt werden können.

Das Erdgeschoss wurde aufgrund der Anforderungen an Statik und Brandschutz als Skelettbauweise mit Stampflehmwänden konstruiert. Es trägt nicht nur die 3 Strohballenhäuser, sondern auch das intensive Gründach. Die Herausforderungen des Brand-, Schallschutzes sowie der Konstruktion haben wir bereits für Sie im Genehmigungsverfahren gelöst.

*Wir suchen Sie:
Investoren, die
Lust haben, dieses
zukunftsweisende
Bauprojekt direkt
umzusetzen!*



Zugegeben, es ist kein einfaches Grundstück: relativ klein, dicht bebaut. In 2 Jahren Entwicklungszeit konnten die wesentlichen Knackpunkte gelöst werden und ein Konzept für modernes Wohnen an zentraler Stelle möglich gemacht werden. Jetzt warten wir nur noch auf Sie als Investoren! Die Baugenehmigung liegt vor, es kann also direkt mit der Ausführungsplanung weitergehen.

Gesundes Klima mit natürlichen Baustoffen

Der Entwurf sieht die Verwendung nachwachsender, wohngesunder Rohstoffe vor, mit dem das Gebäude gebaut wird. Die Holzkonstruktion in Kombination mit Stroh als Dämmung sowie Lehmputz im Innern erhöhen den Wohlfühlfaktor durch ein ausgeglichenes Raumklima.

In der Altstadt sind Holz und Lehm in den Fachwerkgebäuden traditionelle Baustoffe. Das Haus Bergstraße 25a + b zeigt auf, wie modernes Wohnen und Arbeiten mit diesen Baustoffen gelingen kann. Stroh als Dämmstoff ist noch wenig bekannt, obwohl es längst ein bauaufsichtlich anerkannter Dämmstoff ist.

Die Nachhaltigkeit von Stroh zeichnet sich insbesondere durch die CO₂ Speicherung beim Wachstum, minimale CO₂-Emissionen bei der Herstellung der Ballen und CO₂ Einsparungen durch die sehr gute Dämmwirkung in der Gebäudehülle aus.

Stroh fällt im Getreideanbau ohnehin an. Dadurch kommt es zu keiner Flächenkonkurrenz beim Anbau von Nahrungsmitteln.

Möchten auch Sie modernes, gesundes Wohnen mit dem traditionellen Ambiente einer historisch gewachsenen Altstadt verbinden?

Dann folgen Sie den bereits bestehenden, erfolgreich errichteten und betriebenen Strohballehäusern in ganz Europa und realisieren Sie mit unserer Hilfe das 1. Gebäude dieser Art in Celle.



e3architekten stellt sich vor



Das Architekturbüro e3architekten wurde 2009 aus den Büros von Andrea Gerke / Hannover und Jens Olaf Walter / Göttingen gegründet. Das Büro hat inzwischen seinen Hauptsitz in Hannover und beschäftigt 4 feste Mitarbeiter*innen, sowie freie Mitarbeiter*innen bei Bedarf. Wir besitzen langjährige Erfahrungen mit Architekturprojekten unterschiedlichster Ausrichtung, von der Wohnungsbauplanung im Mietwohnungsbau über Kitas und Schulen bis zur Ausstellungsplanung des Planet of Visions auf der Expo 2000 in Hannover.

Das ökologische Planen und Bauen geht bei uns zurück auf langjährige Lehmbau-erfahrungen an der TU Berlin seit 1985, in Bern / CH 1990 und ab 1999 u.a. als freier Mitarbeiter von Prof. Dr. Gernot Minke / Kassel, der als Pionier des modernen Lehmbaus gilt.

Der Strohballenbau von heute stellt dabei eine logische Weiterentwicklung des Lehmbaus dar, da er die Vorteile einer trockenen Holz- / Stroh- Leichtbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad und die hervorragenden Eigenschaften des Baustoffes Lehm verbindet.

Hier konnten wir nun mit der Planung des vorliegenden Projektes Bergstraße 25a + b einen weiteren Meilenstein mit der Genehmigung eines Wohnbaus der GKL. IV mit erhöhten Brandschutzanforderungen setzen.

Das energiebewusste Bauen haben wir vor über 20 Jahren auf eine professionelle Basis gestellt und bilden uns und unsere Mitarbeiter*innen dazu regelmäßig fort. e3architekten besitzen daher mittlerweile einen guten Ruf in der Umsetzung nachhaltiger Projekte als planendes, beratendes und ausführendes Büro.

Auf eine Umsetzung dieses sicher nicht alltäglichen Wohnbauprojektes in Celle freuen wir uns natürlich schon jetzt.

Hannover, 23.01.23

Andrea Gerke und Jens Olaf Walter

Als Architekten und Energieeffizienzhausexperten planen und begleiten wir öffentlich geförderte Projekte im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Von der Wohngruppe bis zur Kita, vom betreuten Wohnen bis zum Bildungszentrum: Insbesondere für selbst organisierte Wohngruppen, Bildungsträger oder Sozialverbände entsteht so die Möglichkeit, über staatliche Fördermittel (z.B. KfW, BAFA) ihre eigene Immobilie neu zu bauen, umzubauen oder zu modernisieren.

Dabei legen wir Wert auf nachhaltige, bauökologisch wertvolle Umsetzung eines modernen, klar definierten Nutzungsstandards.

www.e3architekten.de



Gestaltung der Holzfassade

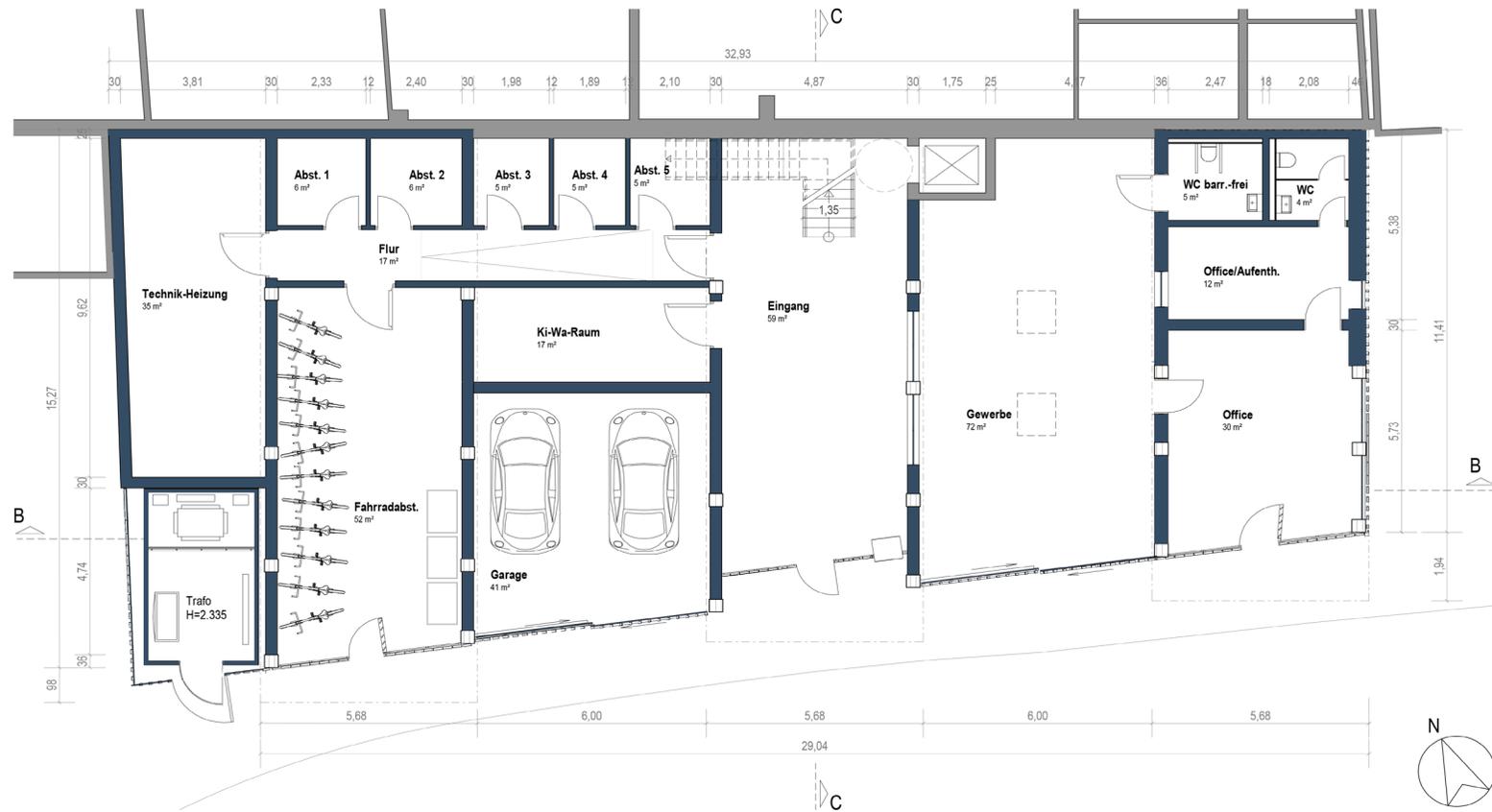
Hier können Sie bei der Gestaltung kreativ werden: ob Anordnung und Dimensionen der Rhombusleisten oder die Farbe der Faschen - lassen Sie Ihre Ideen in den Entwicklungsprozess mit einfließen.

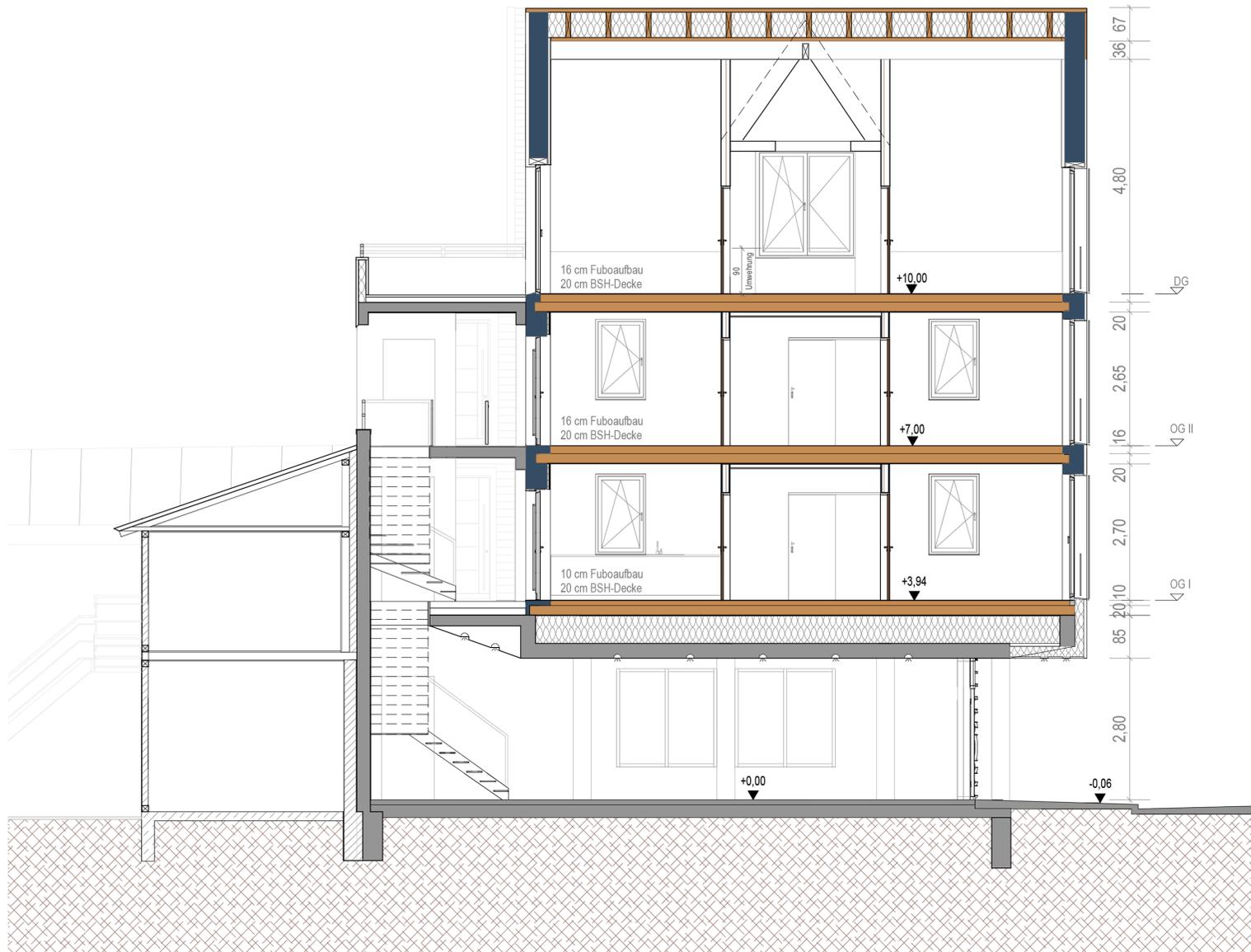




Willkommen im Erdgeschoss

Der offene und großzügige Eingangsbereich ist Begegnungszone für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Strohhallenhauses. Hier gewinnt man Einblick, was nebenan in der Gewerbeeinheit so los ist, hat Platz, um im Kinderwagen- und Rollatorraum sein Gefährt sicher abzustellen oder auch zu tauschen, bevor es über Treppen oder Fahrstuhl in die eigenen vier Wände geht. Von hier aus ist auch der große Fahrradraum zu erreichen sowie die beiden Stellplätze für Car-sharing Autos.





Die Gewerbeeinrichtung ist ideal für Serviceeinrichtungen geeignet. Neben einem beheizten Büro- und Geschäftsraum mit direktem Zugang von der Bergstraße aus findet sich eine unbeheizte Lagerfläche, die über große Tore für Elektrofahrzeuge anfahrbar ist. Die beiden Einstellplätze für PKW sind für zwei Carsharing Fahrzeuge vorgesehen. So konnte Platz geschaffen werden für einen großzügig bemessenen Raum, in dem Fahrräder und Mülltonnen ausreichend Platz finden. Dieser ist sowohl von der Straße als auch vom Flur aus zugänglich. Daneben wurden im Erdgeschoss der Hausanschlussraum sowie die Abstellräume der Wohnungen angeordnet.

Pocketgarten für alle.

In der engen Innenstadt ist ein grüner Außenbereich Gold wert. Zwar ist das Erdgeschoss aufgrund der geringen Grundstücksgröße zu 100% bebaut, aber in den Obergeschossen, haben wir rausgeholt was ging. Deshalb hat jede Wohneinheit einen Dachgarten und eine Dachterrasse. So besteht die Möglichkeit sich draußen zu begegnen und bei Lust und Laune auch das ein oder andere für die eigene Gemüseernte anzubauen.





2. OG



Wie wohnt es sich hier so?



Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss sind rollstuhlgeeignet. Das Strohballenhaus in der Mitte ist als Trisonette ideal für Familien. Die beiden Maisonette Wohnungen ergänzen den bunten Mix an Wohnungen. Dabei lässt sich auch auf eine entsprechend gemischte Bewohnerstruktur hoffen.

Das Objekt ist damit auch gut geeignet für Baugruppen oder Genossenschaftsprojekte. Alle Wohnungen haben im Erdgeschoss einen Abstellraum, sind über den Fahrstuhl erschlossen und die Bäder sind barrierefrei.



DG



Dachgarten und Himbeerernte

Während im Erdgeschoss alle Räume untergebracht sind, für die ein ebener Zugang Sinn macht, findet sich im Obergeschoss ausreichend Platz für Terrassen und Dachgärten der Wohnungen. So entstehen halböffentliche und private Rückzugsbereiche im Grünen. Das Dach ist als intensives Gründach angelegt, auf dem nicht nur Gräser und Moos wachsen, sondern auch üppige Obststräucher ideale Wachstumsbedingungen finden können.





Krankenhaus

Allerinsel

Stadtkirche

Schloss

Bahnhof

Neues Rathaus

Badeland

Strohhallenhaus

B 3

B 191

B 214

B 3

B 214

Wir haben da schon mal was für Sie vorbereitet.



Grundstücksgröße: 457 qm

Das Grundstück wird vollerschlossen verkauft.

verkehrliche Erschließung:
über Bergstraße, 2 Einfahrten im EG

Im Jahr 2021 wurde bereits die ehemaligen Feuerwehrgaragen abgebrochen und das in die Jahre gekommenen Trafogebäude gegen neuste Technik ausgetauscht. Der Standort wurde auf den Neubau abgestimmt und wird in diesen integriert.

Das Grundstück befindet sich derzeit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Weitere Infos:
stadtsanierung-celle.de/strohballenhaus



Grundstückspreis: 347,50 €/m²

976	NUF Gesamt [m ²] Nutzungsfläche nach DIN 277
1394	BGF Gesamt [m ²] Brutto - Grundfläche
3842	BRI Gesamt [m ²] Brutto - Rauminhalt

Projektkennzahlen:
 Kostenkennwerte Baukosten DIN 276-1

KGR DIN 276-1	100	200	300	400	500	600
Baukosten € brutto inkl. MwSt.:	158.807,50	57.580	2.331.000	550.680	61.200	90.600
Bauwerkskosten KGR 300 + 400, € brutto		2.881.680 €				
Gesamtkosten KGR 200 - 600, € brutto		3.091.060€				

Wir bieten:

Grundstück in bester zentraler Lage
 Baugenehmigung für das Objekt inkl.

- Pläne, aller notwendigen Baulasten und Nachbarzustimmungen
- Schallnachweis für Außenfassade nach DIN 4109
- Schallschutzkonzept für innen nach DIN 4109
- Brandschutzkonzept
- geprüfte Statik
- Entwässerungsgenehmigung
- Energieausweis für Wohngebäude (gültig bis 08.08.2031)

Wir suchen:

Investoren, Baugruppen oder Genossenschaften, die Lust haben, dieses zukunftsweisende Bauprojekt direkt umzusetzen.

Das erwarten wir von Ihnen:

- Interessenbekundung (Motivationsschreiben)
- Konzept für die Gewerbeinheit (was ist geplant, dort unterzubringen)
- Zusammenarbeit mit einem Büro, dass Erfahrungen im Holzbau hat. Angabe des Entwurfsverfassers ist ausreichend.



Herausgegeben von:
Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Stand 12.07.2023