



Der Schöfferhof 4.0 !

Micro-Living Wohnanlage in Kassel

Höchstes Effizienzhaus in Modulholzbauweise in Hessen

Wir arbeiten daran, die Zukunft nachhaltiger und ökologischer zu gestalten. Damit ist bei uns energieeffizientes Bauen selbstverständlich.

Präambel: *Der Begriff «Nachhaltigkeit» ist nicht mehr nur in aller Munde, sondern wird längst inflationär verbraucht. Und schon lange hat er nichts mehr mit seiner ursprünglichen Herkunft aus der Forstwirtschaft zu tun (Hans Carl von Carlowitz, 1713).*

Die Realität: *Anspruch und Wirklichkeit klaffen in der Baubranche leider sehr weit auseinander. Nachhaltigkeit und auch Fairness sucht man vergebens, am Ende verdienen Banken, Makler und die Industrie. Und erstaunlicherweise nicht die, die sich wirklich mit Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen. Unverständlich, warum qualifizierte Ingenieure und Unternehmer sich das bieten lassen. Sie scheinen gefangen im System aus Rendite und Gewinnstreben. Es bleibt also wieder mal „dem Kunden“ überlassen, dass er Nachhaltigkeit fordernd die Bauwirtschaft beeinflusst. Doch wer klärt den Kunden auf? Wo ist die Kultur der Nachhaltigkeit? Auf unzählige Tagungen, Konferenzen und Foren auf denen Nachhaltigkeit von Effizienz bis hin zur Suffizienz diskutiert und vorgetragen wird herrscht Einigkeit und Aufbruchstimmung. Wie wenig davon im alltäglichen Handeln und Schaffen gelebt wird ist erschreckend. Wie viel Potential und regionale Wertschöpfung vergeudet wird ist nur wenigen bewusst. Etwas mehr Bewusstsein würde dem Baugewerbe sehr gut zu Gesicht stehen! Und leider sind sich nicht mal die Beteiligten aus der Holzbranche einig! Wo bleibt beispielsweise die Grätsche der Holzlobby, wo nun endlich öffentlich über den "Restmüll" und eben genau nicht nachhaltigen Styropor diskutiert wird? Warum hat man die öffentliche Diskussion nicht aktiv genutzt? Wo doch gerade künstliche Dämmstoffe für Nicht-Nachhaltigkeit und Nicht-Ökologie stehen. Was ist mit Entwicklern, Maklern, Banken, Versicherungen, etc., die unser Business «nachhaltig» mit beeinflussen? Es liegt an uns, diese mit auf unseren Weg zu nehmen! Ja, man muss sich große Ziele stecken und diese stringent verfolgen. Das ist aber eine Aufgabe, die wir mehr denn je angehen müssen. Für das persönliche Handeln ist jeder selbst verantwortlich. Jeder Schritt, jedes Tun hat unmittelbar Auswirkung auf Umwelt und direkte Umgebung.*

Basis einer Demokratischen Gesellschaft sollte nicht nur die Absicht sein, den zukünftigen Generationen keine Lasten aufzubürden – sondern das Ziel!

Der Lohn dieser Arbeit ist ein faires Projekt, von dem alle profitieren können.



1. Investieren

□ es geht auch anders: **Der Schöfferhof 4.0** ist ein Objekt der besonderen Art, ein Leuchtturm: Architektonisch überzeugend, sehr nachhaltig in Erstellung und Bewirtschaftung, dabei mit einem hohen Standard im Bauen und in der Wohnqualität verbunden, bedient es den hohen Bedarf an Wohnfläche für Studierende in der Universitätsstadt Kassel. Die Rendite gestaltet sich im Bereich Micro Living durch die zeitlich begrenzte Mietdauer dynamischer als im klassischen Wohnen! Kurz gesagt: für uns ein langfristige **Top-Investition!**

2. Fakten

- Studentenapartments in sehr zentral Lage zur Universität,
- 384 Appartements (im Staffelgeschoß große Dachterrassen)
- **nachhaltige** Bauweise. Dank höchster Vorfertigung wird das Gebäude in Rekordzeit errichtet!
- Wärmedämmung mit natürlichen und **nachwachsenden** Dämmstoffen
- selbst die Brandwände werden in Holzbauweise erstellt!
- zukunftsweisende **Passivbauweise** und innovative, effiziente Haustechnik: Energieeffizienter gehts nicht!
- zentrale Lüftungsanlage mit **Wärmerückgewinnung**
- niedrigster Heizwärmebedarf, vollständig gedeckt über **erneuerbare Energien**
- **Photovoltaik**: Stromproduktion auf dem Dach für die Eigenversorgung des Gebäudes
- innovative Gebäudeautomation / **SmartHome** : Fernablesung /Fernüberwachung (z.B. für den Hausverwalter). Das Gebäude verzichtet weitgehend auf Schalter, die Steuerung erfolgt über Smartphones
- äußerst kostengünstiger und unkomplizierter Betrieb
- Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen
- Empfang, Learning Rooms, Cafeteria, Wash-Lounge, Aufzug und ausreichend Fahrradstellplätze

Die Idee: Ein grünes, ökologisches und wirtschaftliches Gebäude

□ Grün

Grün ist das Bauprojekt von der Entstehung bis zum laufenden Betrieb. Nachwachsende Rohstoffe aus der Region sorgen für Kostenoptimierung beim Bauen, aber auch bei der Energiebilanz. Die verwendeten Materialien sowie die Gebäudeautomation des Passivhauses sorgen zudem für höchsten Wohnkomfort.



□ **Innovationskraft**

Das Objekt **Der Schöfferhof 4.0** geht mit seiner technischen und baulichen Umsetzung weit über die aktuellen Standards in Sachen energetisches Bauen hinaus. Dazu gehört auch der weitgehende Verzicht auf erdölbasierte Baustoffe, ein hoher Grad an Recyclingfähigkeit, aber auch eine Gebäudeautomation, die sämtliche Nutzerbedürfnisse steuert und den Energieverbrauch optimiert. Es gibt in ganz Deutschland erst sehr wenige Gebäude welche in einem so hohen ökologischen Standard gebaut sind und auch ein



Gebäude dieser Bauart mit dem Einsatz natürlicher Dämmstoffe zeigt: **Dämmen geht auch ohne Styropor-Orgie!**

□ **Holz**

Präzise Vorfertigung, gesunde nachhaltige Materialien. Schnelle und trockene Bauweise. Holz ist einfach ein geniales Baumaterial!

□ **Hohe Qualität, dadurch langfristige Wirtschaftlichkeit**

Minimaler Energiebedarf dank hochgedämmter Gebäudehülle, Passivhaus-Holz Aluminium Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung sowie Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Dazu tragen auch die Energierückgewinnung aus dem Duschwasser und eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung bei.

□ **Barrierefrei**

Alle Etagen sind über einen Aufzug erreichbar. Je eine Wohneinheit pro Haus wird auf die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern ausgerichtet.

□ **Eine langfristige Top Adresse**

Das Objekt **Der Schöfferhof 4.0** liegt in zentraler Lage zur Innenstadt. Dank seiner Nähe zur Universität und einer guten Infrastruktur ist es angesichts der bestehenden 187 Apartments bei Studenten bereits ein begehrtes Wohngebiet.



3. Energiekonzept

Das Gebäude erreicht den **Passivhausstandard** gemäß Passivhausinstitut - Darmstadt. Der Berechnete Jahresheizwärmebedarf liegt mit ca. 14 kWh/m² über 75% unter den gesetzlichen Grenzwerten der Energieeinsparverordnung. Dies führt dazu, dass man die Apartments tatsächlich mit **3-4 Teelichtern** beheizen könnte. Natürlich wird diese geringe Restwärme zentral durch erneuerbare Energien bereitgestellt. Durch die **natürlichen Dämmstoffe** und massiven Baumaterialien bleibt das Gebäude auch im Sommer angenehm kühl. Um das Nutzerverhalten zu unterstützen, wird das Gebäude mit einer **innovativen Gebäudeautomation**

ausgestattet. Diese steuert die Energieprozesse im Gebäude, wie Heizung, Verschattung, Beleuchtung und Luftqualität. Dies bietet dem Bewohner zusätzlichen Komfort, beugt aber auch Fehlbedienungen vor. Der Nutzer wird aktiv



«mitgenommen», um die angestrebten niedrigen Energieverbräuche auch erreichen zu können. Was der Nutzer nicht kann: Schimmel produzieren! Die benötigte **Energie** wird nahezu vollständig auf dem eigenen Dach erzeugt. Durch die Zusammenarbeit mit einem lokalen Energieversorger wird ein attraktives Paket geschnürt zur günstigen Energieversorgung des Gebäudes – auch wenn die Sonne mal nicht scheint! Hier werden ebenfalls innovative Wege beschritten. Die Haustechnik ist verständlich, einfach zu bedienen, wartungsarm. Eine zentrale Lüftungsanlage versorgt das Gebäude mit frischer Luft, durch Wärmerückgewinnung werden 80% der Raumwärme erhalten. Der Zulauf wird über Erdwärmenutzung vorgewärmt. Körperwärme und Elektrogeräte tragen ebenfalls zur Beheizung der Apartments bei. Beleuchtet wird natürlich in energieeffizienter LED-Technik Wertvolles Regenwasser wird gesammelt und für die WC-Spülung genutzt.



Schlusswort: *Micro Apartments sind der Megatrend im Bereich des urbanen Wohnens. Für manche sind sie schicke Studentenwohnungen, für andere funktionale Apartments für Auszubildende, junge Berufstätige oder auch für Senioren. Einige sprechen von einer alternativen Assetklasse, wir sehen sie als etabliertes, konjunkturunabhängiges Investment und als Lösung für die Wohnungsknappheit in den boomenden Städten.*

Klein ist derzeit groß im Kommen. Die Art zu arbeiten und zu wohnen hat sich in den letzten Jahren verändert. Gerade junge Menschen wollen am urbanen Leben der Städte teilnehmen und bevorzugen kurze Anfahrtswege.

*Zielgruppe des Wohnkonzepts **Der Schöfferhof 4.0** sind in erster Linie Studierende oder Young Professionals, aber auch Pendler, die nicht im Hotel wohnen möchten. Eine weitere Eigenschaft von Micro Apartments ist die All-in-Miete (Warmmiete inklusive Stromkosten und Möblierung), die bis zum High Speed-WLAN reicht. Mit dem Koffer einziehen und loswohnen ist die gelebte Devise!*

Die Generation der Millennials oder auch Digital Natives genannt, haben andere Ansprüche ans Wohnen als noch die Generationen vor ihnen. In Zeiten von Carsharing und zunehmender Urbanität werden Themen wie Nachhaltigkeit und Community immer wichtiger.

*Dieser Community-Gedanke spiegelt sich auch im Wohnkonzept **Der Schöfferhof 4.0** wider, indem es den Bewohnern ermöglicht, sich nach der Uni oder der Arbeit mit Gleichgesinnten in den Gemeinschaftsräumen wie den dafür vorgesehenen Learning Lounges oder der Cafeteria zu treffen.*

Besitzgesellschaft:

Säntis PropCo S.A. (Luxemburg)

Ein Unternehmen der Alphacom Holding S.A.

Wir arbeiten daran, die Zukunft nachhaltiger und ökologischer zu gestalten. Damit ist bei uns energieeffizientes Bauen selbstverständlich.

durchdacht – ganzheitlich – wirtschaftlich geplant

Architektur, Planung, Haustechnik, Bauphysik, Bauleitung



raum für Architektur kay künzel + partner

Prof. Kay Künzel (Speaker, Referent, Dozent für Nachhaltigkeit, Klimawandel und Ökologie)

<https://www.raum-fuer-architektur.de/>