

# oventrop



Referenzobjekt  
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH



Das Stadtquartier Neckarbogen während der Bauphase. In der Umgebung entstehen die Grünflächen der BUGA 2019.

### Die Stadsiedlung Heilbronn

Das Gründungsdatum des Unternehmens, der 26. April 1856, markiert die Entstehung der Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen durch den Heilbronner Unternehmer Adolph von Rauch und gleichzeitig die Geburtsstunde des sozialen Wohnungsbaus in Württemberg. Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH ist damit das älteste kommunale Wohnungsunternehmen in Deutschland mit einem Bestand von über 3.700 Wohnungen.

### Partner in der Stadtentwicklung

Damals wie heute ist die Stadsiedlung Heilbronn GmbH ein wertvoller Partner der Stadt und wichtiger Akteur in der Heilbronner Stadtentwicklung. Als kommunales Wohnungsunternehmen steht sie für die soziale Wohnraumversorgung, die bauliche Stadt- und Quartiersentwicklung, die Stärkung und Förderung von Nachbarschaften und die effektive Wahrnehmung von Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung.

Im zukunftsweisenden Modellquartier „Stadtquartier Neckarbogen“ auf dem Gelände der BUGA 2019 hat die Stadsiedlung Heilbronn das höchste Holzhochhaus Deutschlands errichtet: SKAIO

### Stadtquartier Neckarbogen

2040 soll das zukunftsweisende Quartiersprojekt „Stadtquartier Neckarbogen“ in Heilbronn bis zu 3.500 Bewohnern ein Zuhause bieten. Doch davor findet auf dem zukünftigen Bauland die Bundesgartenschau 2019 (BUGA) statt.

Damit nicht genug: Zum ersten Mal in der fast 70-jährigen Geschichte der BUGA wohnen Menschen auf dem Gartenschau-Gelände.

Denn 22 Baugrundstücke wurden bereits im Rahmen eines aufwendigen Investorenauswahlverfahrens ausgeschrieben. Mitte 2016 begannen die Bauarbeiten und Anfang 2019 zogen die Bewohner ein. Errichtet wurde ein innovativer Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen mit unterschiedlichsten Wohnkonzepten. Die Stadsiedlung Heilbronn errichtete in vier Gebäuden insgesamt 93 Mietwohnungen, ein großer Teil davon öffentlich gefördert.

Damit bietet das Stadtquartier Neckarbogen den Rahmen für die Stadtausstellung der BUGA 2019: Sie lädt die Besucher auf eine Reise zu Themen wie den Wohnkonzepten der Zukunft, autonomem Fahren, Digitalisierung und Stadtentwicklung ein.



Weitere Informationen:  
[www.leben-am-neckar.de](http://www.leben-am-neckar.de)

### SKAIO

10 Geschosse, 34 Meter hoch:  
Mit SKAIO errichtete die Stadsiedlung Heilbronn GmbH im Stadtquartier Neckarbogen das erste und aktuell höchste Holzhochhaus der Republik. Am Eingang des Bundesgartenschau-Geländes empfängt der Neubau den Besucher als Wegweiser in die Zukunft und zeigt die erfolgreiche Kombination von nachhaltiger Bauweise und anspruchsvoller Gestaltung.

### Innovative Wohnkonzepte

Das Holzhochhaus bietet Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen: Von

SKAIO ist ein Modellprojekt des experimentellen Wohnungsbaus.

den 60 Wohnungen – überwiegend 1- bis 2-Zimmer-Einheiten – sind 25 öffentlich gefördert. Ein weiterer Teil der Wohnungen steht betreuten Wohngemeinschaften und Menschen mit besonderen Problemlagen zur Verfügung. Der wesentliche Teil der Konstruktion besteht aus Fichtenholz – überwiegend aus deutschen Wäldern und durchweg versehen mit PEFC-Zertifikat, dem Siegel für nachhaltige Forstwirtschaft.

SKAIO ist ein Modellprojekt des experimentellen Wohnungsbaus.

Mit seiner Realisierung ging die Stadsiedlung Heilbronn GmbH neue Wege im ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau. Bauen mit Holz trägt zum Klimaschutz und zur Energiewende bei, ist ressourceneffizient und nachwachsend.

### Nachhaltigkeit im Fokus

Auch bei der Planung der Wärme- und Trinkwasserversorgung spielte Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Die Stadsiedlung Heilbronn entschied sich für eine besonders **energieeffiziente und hygienische Lösung**: Sie setzte auf „**Regudis W HTF**“ **Wohnungsstationen** von Oventrop.



SKAIO wurde mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.

### „Regudis W“ Wohnungsstationen



„Regudis W-HTF“ mit gemischtem Heizkreis, festwertgeregelt. Eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung ist nachrüstbar.

**„Regudis W“ Wohnungsstationen von Oventrop versorgen einzelne Wohnungen oder Gewerbeeinheiten (dezentral) mit Wärme sowie mit warmem und kaltem Trinkwasser.**

Die benötigte Heizwärme wird durch eine zentrale Wärmeversorgung, z.B. mittels Fernwärme bzw. über Öl-, Gas- oder Holzkessel in Verbindung mit einem Pufferspeicher bereitgestellt.

Die Bereitung des warmen Trinkwassers erfolgt dezentral über einen Wärmeübertrager nach dem Durchlaufprinzip.

#### Vorteile für die Mieter

- Warmwassertemperatur einstellbar
- hygienisch und energieeffizient
- volle Kostenkontrolle aufgrund exakter Abrechnung der Wohneinheiten durch integrierbare Wärme- und Wasserzähler
- individuelle Nacht-/ Zonenabsenkung
- unauffällige Integration in allen Räumen durch Aufputzhaube oder Exklusiv-Einbauschrank

#### Vorteile für die Betreiber

- geringer Installationsaufwand, da nur drei Versorgungsleitungen für alle Wohnungen erforderlich sind
- zentrale Wärmeerzeugung, dadurch Kombination mit regenerativen Energien möglich
- bei Wasserinhalt in der Trinkwasserleitung (TWW) unter drei Liter keine Zirkulationsleitung erforderlich
- keine Untersuchungspflicht auf Legionellen nach TrinkwV
- Station komplett vormontiert, dicht- und funktionsgeprüft
- geringe Wartungskosten

„Regudis W“ Wohnungsstationen können gemäß EnEV mit Standardsystemen bewertet werden. Weitere Informationen dazu unter [www.oventrop.com](http://www.oventrop.com)



Webcode **W2PEJV**



Dominik Buchta ist Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

### Interview mit Dominik Buchta Stadtsiedlung Heilbronn

und die nachhaltige Verwendung von Baumaterialien. Darüber hinaus liegt unser Fokus als kommunales Wohnungsunternehmen auf der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt.

Die ehemalige innerstädtische Industriebrache bot den geeigneten Ort für eine attraktive städtebauliche Entwicklung und architektonische Modellbebauung.

Aufgrund ihrer dezentralen Funktionsweise, Energieeffizienz und hohen Hygienestandards entschied sich die Stadtsiedlung Heilbronn für „Regudis W-HTF“ Wohnungsstationen von Oventrop.

### Welche städtebaulichen und konzeptionellen Schwerpunkte setzen Sie im Quartier Neckarbogen?

Buchta: Das Stadtentwicklungskonzept 2020 gibt die Richtung vor. Entlang diesen Rahmenbedingungen setzen wir auf den Einsatz innovativer Bauweisen

### Welche Bedeutung haben das Quartier Neckarbogen und im speziellen das Objekt SKAIO für die Stadtsiedlung Heilbronn?

Buchta: Die Stadtsiedlung Heilbronn ist mit vier Gebäuden in der Stadtausstellung vertreten und trägt mit ihrem Angebot an Mietwohnungen zu einem

lebendigen Quartier bei.

SKAIO, Deutschlands höchstes Holzhochhaus, **setzt ein Zeichen für bezahlbares Wohnen.**

### Was macht SKAIO zu einem herausragenden Neubauprojekt?

Buchta: Zuerst allein schon die Höhe – mit 34 Metern ist SKAIO das höchste Holzhaus Deutschlands. SKAIO ist **zukunftsweisendes Modellvorhaben** und setzt besondere Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit.

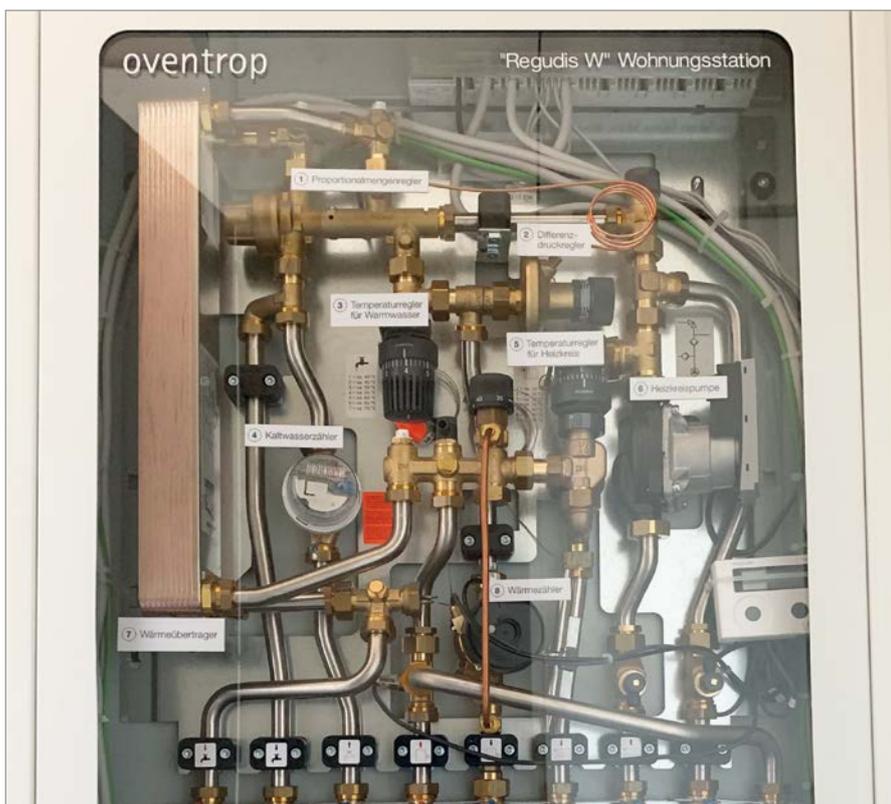
Das Gebäude ist nahezu sortenrein rückbaubar und bietet den Bewohnern durch die Verwendung von schadstofffreien, geprüften Materialien gesunden Wohnraum. Darüber hinaus haben wir mit SKAIO wertvolle Erkenntnisse für künftige Bauvorhaben in Heilbronn gewinnen können.

### Welche Bedeutung hat das Konzept der Nachhaltigkeit für SKAIO?

Buchta: Die Nachhaltigkeitsorientierung ist in der Wohnungswirtschaft fest verankert, denn die Bewirtschaftung von Wohnraum erfordert langfristiges Denken und verantwortliches Handeln.

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat sich bereits 2015 zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex bekannt. Damit müssen wir bei der Entwicklung unserer Wohnungen den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Qualität entsprechen. Das tun wir vor allem in den technischen Bereichen, etwa bei der Anlagentechnik. Es ist sehr wahrscheinlich, dass auch bei Immobilien die CO<sub>2</sub>-Emissionen irgendwann einmal bepreist werden. Daher streben wir die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs an.

Auch bei der Entwicklung zukünftiger Quartiere ist Nachhaltigkeit ein Thema, damit die Bewohner von stabilen sozialen Strukturen profitieren und das Unternehmen langfristigen ökonomischen Nutzen generiert.



Einbausituation der „Regudis W-HTF“ Wohnungsstation mit Glasabdeckung in der Modellwohnung des SKAIO.



**Stadtsiedlung Heilbronn GmbH**  
Urbanstr. 10  
74072 Heilbronn  
[www.stadtsiedlung.de](http://www.stadtsiedlung.de)



Bernd Felber, Projektverantwortlicher der Oventrop GmbH & Co. KG

### Interview mit Bernd Felber Oventrop

#### Welche Produkte von Oventrop wurden im SKAIO verbaut?

Felber:  
Im SKAIO wurden insgesamt 60 „Regudis W-HTF“ Wohnungsstationen

mit Edelstahlfußbodenheizungsverteiler installiert, um die Versorgung aller Wohneinheiten mit Trinkwasser und Wärme sicherzustellen. Ergänzt werden sie durch eine Regumat Pumpengruppe, die für die Versorgung der Wohnungsstationen mit Heizungswasser zuständig ist, und zwei 800-Liter Pufferspeicher „Hydrocor - HP“.

„Regudis W“ Wohnungsstationen sorgen nicht nur für höchste Hygienestandards, sondern auch für kurze Wege und damit minimale Energieverluste.

#### Warum hat sich die Stadsiedlung Heilbronn dafür entschieden?

Felber:  
Oventrop bietet alle Komponenten aus eigener Fertigung an und die einzelnen Teile sind genau aufeinander abgestimmt. Das resultiert in besonders hohen Effizienzgraden.

Da die Wohnungsstationen das Trinkwasser dezentral und per Wärmetauscher „just in time“ erwärmen, muss kein warmes Trinkwasser vorgehalten werden. Dadurch entfällt die Pflicht zur Legionellenprüfung im gesamten Gebäude.

#### Wie ist die Funktionsweise der Oventrop-Installation im SKAIO?

Felber:  
Die Wohnungsstationen sind verantwortlich für die Trinkwasser- und Wärmeversorgung aller Einheiten. In allen Wohnräumen sind elektrische Raumthermostate installiert, die über einen Verteiler die Stellantriebe der Edelstahlfußbodenheizungsverteiler steuern. So kann die Temperatur in allen Räumen individuell und vollautomatisch gesteuert werden. Wird in einer der Einheiten warmes Trinkwasser benötigt, wird kaltes Trinkwasser direkt vor Ort über den hocheffizienten Wärmetauscher der Wohnungsstation erwärmt.



Anders Uebelhack, Leiter Akquisition der Züblin Timber GmbH

### Interview mit Anders Uebelhack Züblin Timber

#### Was war die Rolle von Züblin Timber beim Bau von SKAIO?

Uebelhack:  
Züblin Timber hat als Generalunternehmer den gesamten Bau verantwortet: Wir haben SKAIO ab dem Erdgeschoss schlüsselfertig abgewickelt. Lediglich die vom gesamten Baublock genutzte Tiefgarage wurde nicht von uns umgesetzt. Dass wir bei einem so bedeutenden Projekt eine so zentrale Rolle einnehmen durften, hat uns sehr gefreut.

#### Welche Anforderungen stellte das Projekt?

Uebelhack:  
Mit SKAIO haben wir das erste und aktuell höchste Holzhochhaus Deutschlands über der Hochhausgrenze von 22 Metern errichtet. Ökologie war dabei ein zentraler Faktor: Da Holz während des Wachstums CO<sub>2</sub> bindet, weist es als Baustoff eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz auf.

Um den strengen Vorgaben, die der Brandschutz an Hochhäuser stellt, gerecht zu werden, haben wir einen zentralen Erschließungskern aus Beton

„Die Qualität der verwendeten Systeme und die Zuverlässigkeit in der Lieferung haben überzeugt.“

mitsamt Treppenhaus errichtet. Die darauf aufgesetzte Holzkonstruktion konnte größtenteils sichtbar belassen werden. Beim Bau haben wir unser LEAN-Fertigungsverfahren umgesetzt: Der hohe Vorfertigungsgrad durch fertige Wandelemente und Fertigbäder hat sehr effiziente Abläufe vor Ort und eine kurze Bauzeit ermöglicht.



**ZÜBLIN Timber GmbH**  
Industriestraße 2  
86551 Aichach  
www.zueblin-timber.com

Die Ed. Züblin AG mit Sitz in Stuttgart beschäftigt rund 14.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ist mit einer jährlichen Leistung von nahezu 4 Mrd. € eines der größten deutschen Bauunternehmen.

Die Züblin Timber GmbH verantwortet alle Leistungen im Bereich Holzingenieurbau und bietet die Entwicklung, Produktion, Lieferung und Ausführung hochwertiger Holzbausysteme aus einer Hand.



Julian Müller-Bader, Projektverantwortlicher von Koki-Haustechnik

Die Koki Haustechnik GmbH & Co.KG mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen bietet vielseitige Leistungen rund um Sanitär, Heizung und Klima an. Das umfasst die nachhaltige Installation neuer Anlagen und die Betreuung nach der Fertigstellung.

Die Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrungen in den Bereichen moderne Heizsysteme und Energiekonzepte sowie Industrie-, Gewerbe- und Wohnungsbau.

### Interview mit Julian Müller-Bader Koki-Haustechnik

#### Welche Arbeiten haben Sie im SKAIO erledigt?

Müller-Bader:  
Koki Haustechnik war für alle Leistungen in den Bereichen Heizung und Sanitär verantwortlich. Unter anderem haben wir für die Versorgung der einzelnen Einheiten mit Heizwärme und Trinkwasser in insgesamt neun Leitungsschächten kaltes Trinkwasser, Heizungsvorlauf und Heizungsrücklauf verlegt – mehr Leitungen waren aufgrund der dezentralen Warmwasserbereitung der „Regudis W-HTF“ Wohnungsstationen nicht nötig.

#### Greifen Sie gerne auf Produkte von Oventrop zurück?

Müller-Bader:  
Wir arbeiten bereits seit vielen Jahren regelmäßig mit Oventrop zusammen. Für uns spielt es eine wichtige Rolle, dass wir bei Oventrop immer **kompetente persönliche Ansprechpartner** haben, die uns gerne auch direkt auf der Baustelle mit

Rat und Tat zu Seite stehen. Außerdem überzeugt uns, dass Oventrop fünf Jahre Gewährleistung auf alle Bauteile bietet und die Produkte zu 100% Made in Germany sind. Das ist neben der Qualität auch für die hohe Ersatzteilverfügbarkeit zentral.

„Die Zusammenarbeit verlief zu unserer vollen Zufriedenheit.“

#### Wie verlief die Zusammenarbeit mit Oventrop bei SKAIO?

Müller-Bader:  
Die Betreuung durch Oventrop war hervorragend und die Regudis Wohnungsstationen sind einfach zu installieren und exakt gearbeitet. Es gab daher keinerlei Komplikationen.



**Koki Haustechnik GmbH & Co.KG**  
Steinbeisstrasse 32  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
[www.koki-haustechnik.de](http://www.koki-haustechnik.de)



Stefan Bärwald, Verantwortlicher für Energiedienstleistungen der ZEAG Energie AG

Die ZEAG Energie AG mit Sitz in Heilbronn ist in der Region Heilbronn-Franken in den Geschäftsfeldern Strom- und Gasversorgung sowie energienahe Dienstleistungen aktiv. Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG hält direkt und über Tochtergesellschaften insgesamt rund 98% der Anteile an der ZEAG Energie AG.

### Interview mit Stefan Bärwald ZEAG Energie AG

#### Was war die Rolle der ZEAG im Projektverlauf?

Bärwald:  
Die ZEAG Energie AG hat im Stadtquartier Neckarbogen eine innovative, integrierte Quartiersversorgung realisiert, die verschiedene Medien wie (Mieter-) Strom, Wärme, Kommunikation und (E-)Mobilität systematisch als Gesamtkonzept miteinander vernetzt. Dafür wurde sie vom Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg mit dem Contracting-Preis 2018 ausgezeichnet.



Weitere Informationen:  
[www.contractingpreis-bw.de](http://www.contractingpreis-bw.de)

#### Wie wurde die Wärmeversorgung geplant?

Bärwald:  
Für die Realisierung der Versorgungslösung war die ZEAG Energie schon zu einer frühen

„Gemeinsam gelang es uns, eine effiziente Versorgungslösung bei gleichzeitig optimierten Kosten zu realisieren.“

Phase involviert. Planungen wurden gemeinsam zwischen der ZEAG, Oventrop, der Stadtsiedlung Heilbronn und Züblin Timber abgestimmt. Gemeinsam wurden die Anforderungen an der Schnittstelle des Übergaberaums definiert. Durch den Einsatz von effizienten Wohnungsstationen werden zwei 800-Liter Pufferspeicher benötigt, um entsprechende Lastspitzen abzufangen und die Nahwärmeübergabestation nicht zu groß auszulegen.



**ZEAG Energie AG**  
Weipertstraße 41  
74076 Heilbronn  
[www.zeag-energie.de](http://www.zeag-energie.de)



Oventrop Produktionsbetrieb in Brilon

### Wir sorgen für die richtige Planung

Für unsere Kunden finden wir individuelle Lösungen auf die komplexesten Fragen der Gebäudetechnik.

Von der Idee bis zur Umsetzung und darüber hinaus unterstützen wir dabei, die Potenziale eines Projektes optimal auszuschöpfen.

In Deutschland verfügen wir über ein weitreichendes Netzwerk an Partnern, um unsere Kunden mit hochwertigen, branchenspezifischen Systemlösungen und Dienstleistungen zu versorgen.

Als familiengeführtes Unternehmen mit etwa 1.200 Mitarbeitern produzieren und vertreiben wir weltweit ein umfangreiches Produktsortiment für die Bereiche Heizen, Kühlen und Trinkwasser.

MADE IN  
GERMANY



Technische Team-Besprechung

„Qualität und Innovation sind unser permanenter Anspruch – das gilt unverändert seit 1851.“



# oventrop

---

Oventrop GmbH & Co. KG  
Paul-Oventrop-Straße 1  
D-59939 Olsberg  
Telefon +49 2962 82 0  
E-Mail [mail@oventrop.com](mailto:mail@oventrop.com)  
Internet [www.oventrop.com](http://www.oventrop.com)