Projekt Riedweg

Ummendorf



Manfred Gruber Freier Architekt



Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Geschäftsführer / Inhaber

Manfred Gruber, Dipl.-Ing. freier Architekt

Berufstätigkeit

1997 Selbstständige Tätigkeit als Architekt
1995 Diplom Universität Stuttgart

- Büro mit einem Team von 10 Architekt:innen, Bauingenieuren, Bauzeichner:innen, Auszubildenden und kaufmännischer Mitarbeiterin, Bauleitung, externe Bauleiter (3 Büros)
- Generalplanung, Kooperationen mit 4-5 Fachingenieurbüros
- Wettbewerbsbetreuung, Preisrichtertätigkeit, Projektsteuerung

Lehrbeauftragungen

2017 Lehrbeauftragter im Masterstudiengang Entwerfen an der HTWG Konstanz
2016 bis heute: Lehrauftrag an der Fachhochschule Biberach, Vorlesung „Grundlagen des Entwurfs“ Holzbauprojektmanagement HBPM

Berufspolitik

Bis 2024 Erster Vorsitzender der Architektenkammer BW, Kammergruppe Sigmaringen
Mitglied im Ausschuss Wettbewerb und Vergabe Architektenkammer BaWü



Projekt Riedweg

Manfred Gruber Freier Architekt














Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Team



Manfred Gruber
Dipl.—Ing. Freier Architekt
Inhaber



Birgit Gruber
Personal- &
Finanzbuchhalterin



Tobias Fimm
Bauzeichner



Julia Richter-Jenkewitz
Architektin M.A.



Siglinde Caspar
Dipl—Ing. Architektin

Ernst Marcuse,
EM Bau GmbH
Bauleitung



Sabrina Burger
Bauzeichnerin



Klaudia Recz
Bauzeichnerin



Jan Gruber
Masterstudent HCI
IT, Web, Medienprod.



Miriam Schmölz
Auszubildende



Leonie Hofmann
Auszubildende

Johanna Moosbrucker
cand. arch. Werkstudentin

Altes Kloster, Bad Saulgau





Bauherr	:	Stadt Bad Saulgau
Baujahr	:	1665
Baukosten:		ca.2,7 Mio €
Bauzeit:		2008-2009
Kenndaten:		Nettogrundrissfläche 1800 m2
		Bruttorauminhalt 13.000 m3
Auszeichnungen:		Beispielhaftes Bauen 20012





Beispielhaftes Bauen

Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Wettbewerb : 1.Preis : Neubau eines Generationenzentrums mit altengerechten Wohnungen,, Stadtteilzentrum, Pflegeheim und Kindergarten





Wettbewerb :	1.Preis : Neubau eines Generationenzentrums mit altengerechten Wohnungen,
Stadtteilzentrum, Pflegeheim	und Kindergarten
Bauherr:	Siedlungswerk Stuttgart und Landeshauptstadt Stuttgart
Bauzeit:	Herbst 2002 - Fertigstellung 2004
Kenndaten:	Nettogrundfläche 11.000 m2
Baukosten:	ca. 12,5 Mio. €
Veröffentlichung:	wb aktuell 6/00
Auszeichnung:	Ausloberpreis 2008 Architektenkammer Baden-Württemberg



Ausloberpreis 2008

Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Studentenwohnheim Heidelberg

Neubau 270 Wohneinheiten in modularer Bauweise





Bauherr	:	Studentenwerk Heidelberg
Bauzeit:		Dezember 2012 – August 2013
Kenndaten:		Holzmassivbau, Stahlbetonfertigteile,
		Fertignasszellen
		Nettogrundrissfläche 6.703 qm
		Bruttorauminhalt 25.050 qm
Baukosten:		13,5 Mio. €





Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Leistungsspektrum – Fokus Holzbau/Modulbau





Kindergarten Längenholz, Herrenberg
Holzbau mit Vorfertigung



Leistungsspektrum – Fokus Holzbau/Modulbau



St. Raphael Jugendhilfe

Holzbau





Schulcampus Jahnstraße, Weil der Stadt

Neubau Grundschule, Förderschule, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium mit Sporthalle und Mensa







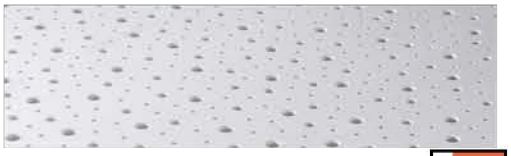
Projekt:	Neubau Schulzentrum
Bauherr:	Stadt Weil der Stadt
Baubeginn:	2026 1.BA Grundschule
Kenndaten:	Baukosten gesamt 110.000.000,-- €











Manfred Gruber, Dipl.-Ing., Freier Architekt
gruber-architekt.de

Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf

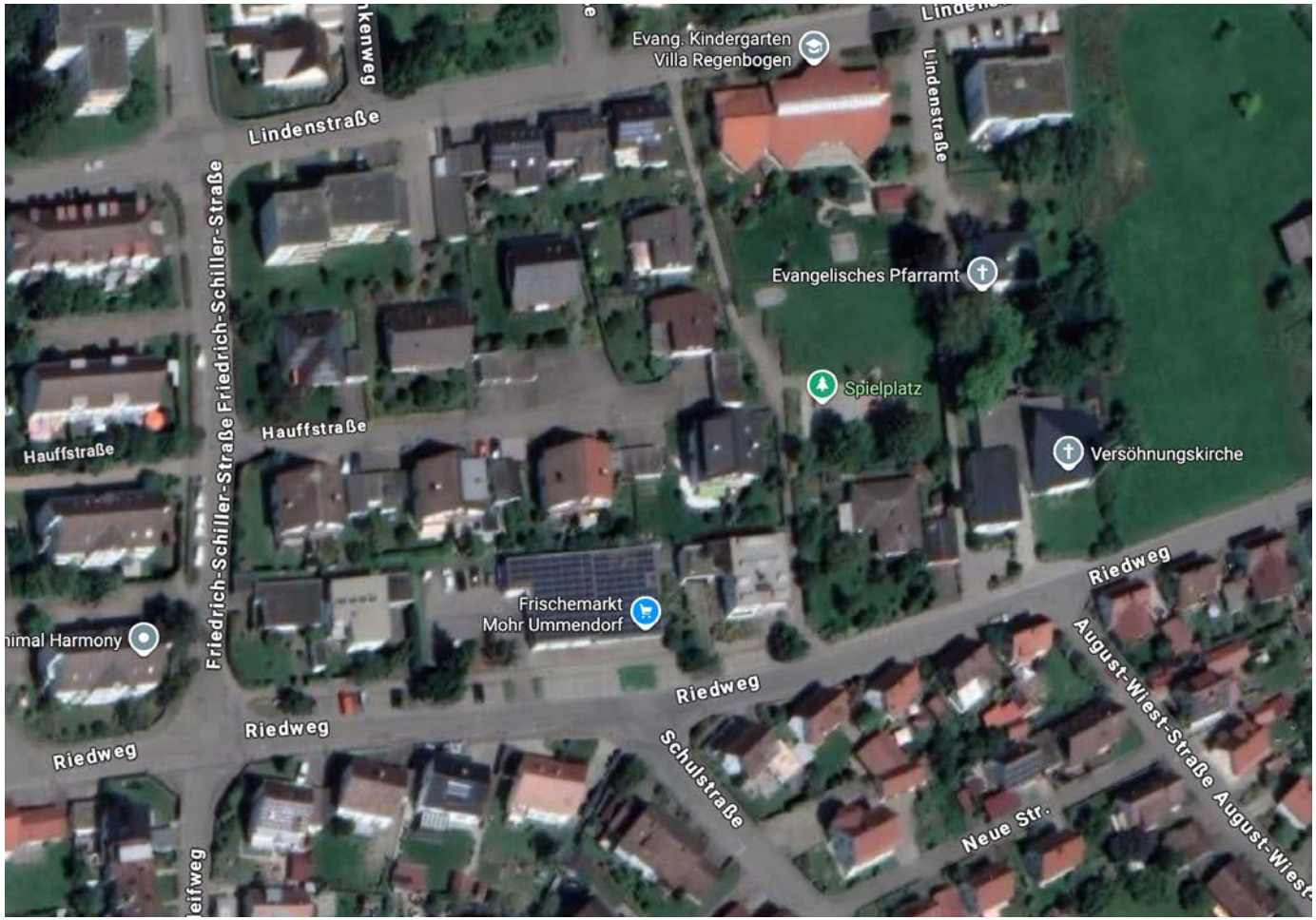
Lage



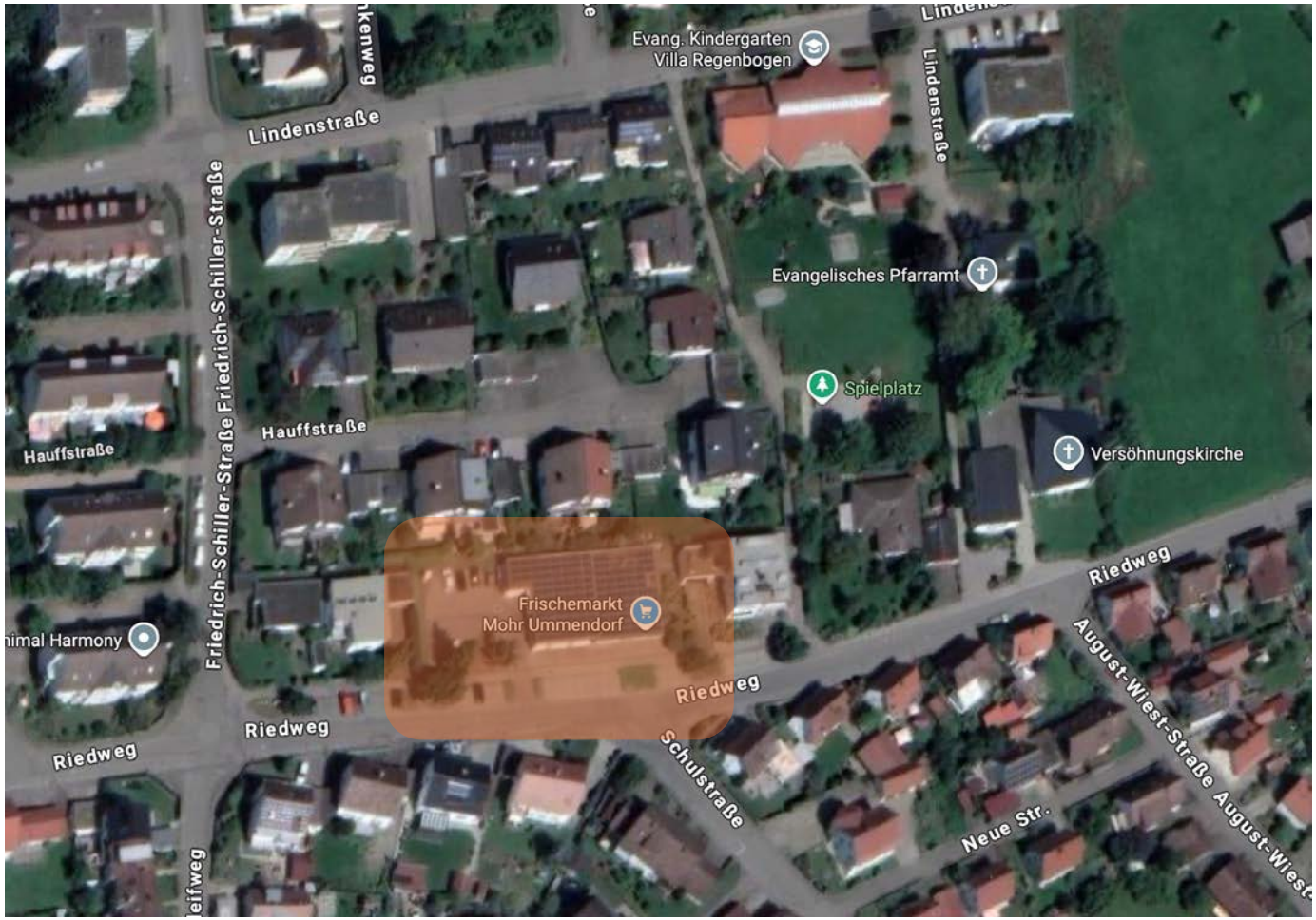
Projekt Riedweg

Ummendorf

Lage



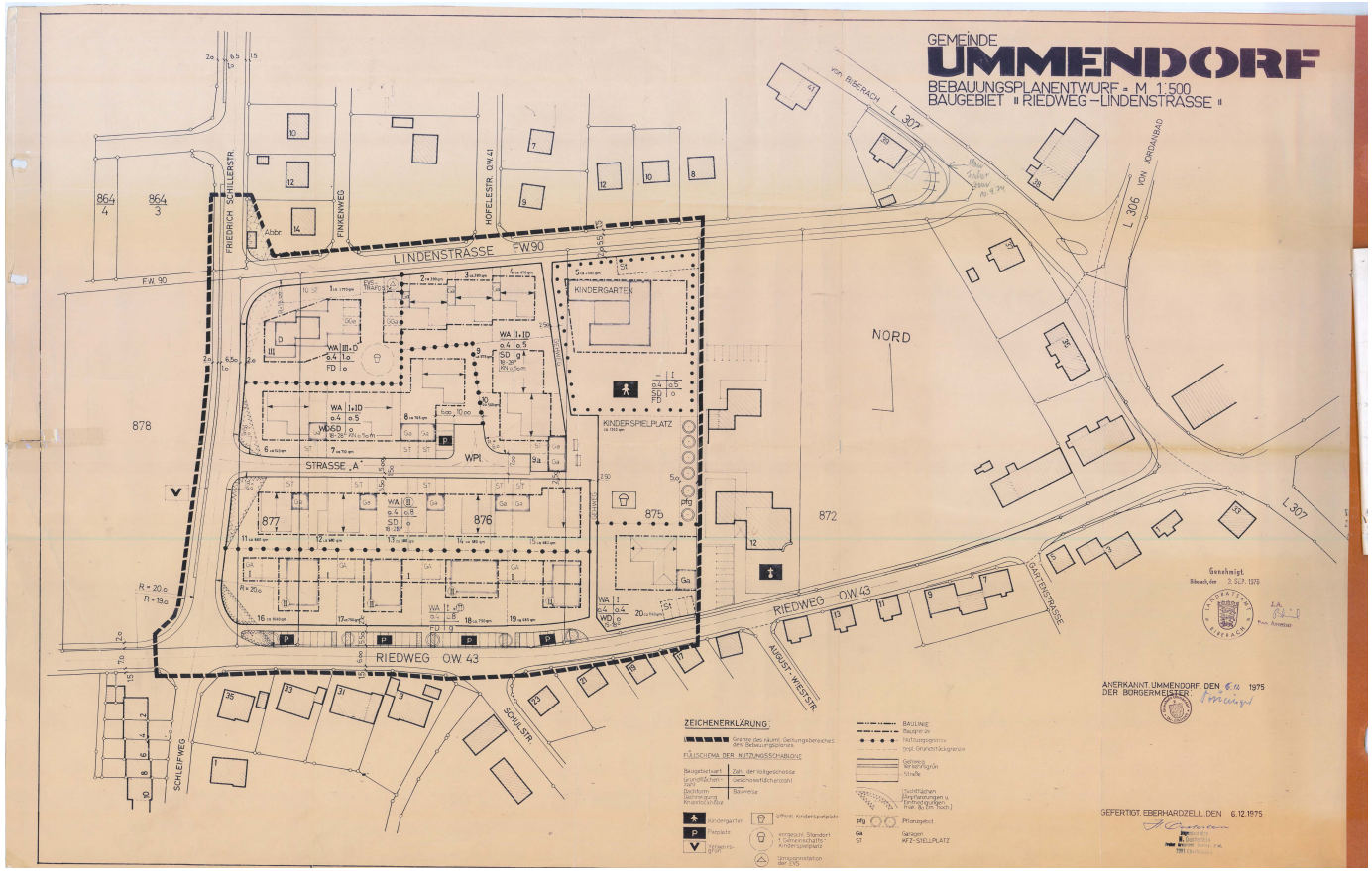
Quartier


Evang. Kindergarten
Villa Regenbogen
Lindenstraße
Lindenstraße
Evangelisches Pfarramt
Spielplatz
Versöhnungskirche
Hauffstraße
Hauffstraße
Friedrich-Schiller-Straße
Friedrich-Schiller-Straße
Frischemarkt
Mohr Ummendorf
Riedweg
Riedweg
Riedweg
Riedweg
Schulstraße
Neue Str.
August-Wiest-Straße
August-Wiest-Straße

Verbrauchermarkt mit Metzgerei und Bäckerei



Bebauungsplan Riedweg-Lindenstraße



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN " RIEDWEG + LINDENSTRASSE "

A. Rechtsgrundlagen

1. Die §§ 1,2, 8 u.9 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341)
2. Die §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 BGBl. I S.1237
3. Die §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) und Planzeichenerlass vom 13.4.1966
4. Der § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 Ges.Bl. S. 108
5. Die §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16, und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 20.6.1972
6. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 111 und 112 LBO.

B. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

2. Bebauung

2. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BBauG)

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen (§ 9 (1) BBauG). Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 6 BBauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

2. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

Zahl der Vollgeschosse : siehe Einschrieb im Plan
Grundflächenzahl : "
Geschoßflächenzahl : "

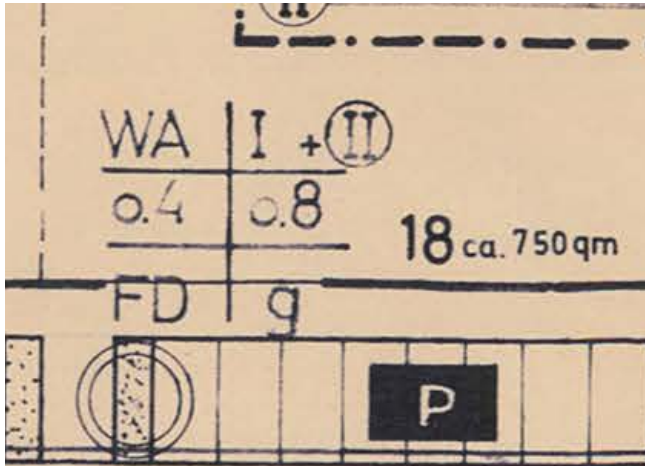
2. 3 Bauweise (Bau NVO 3.Abschnitt) siehe Einschrieb im Plan.

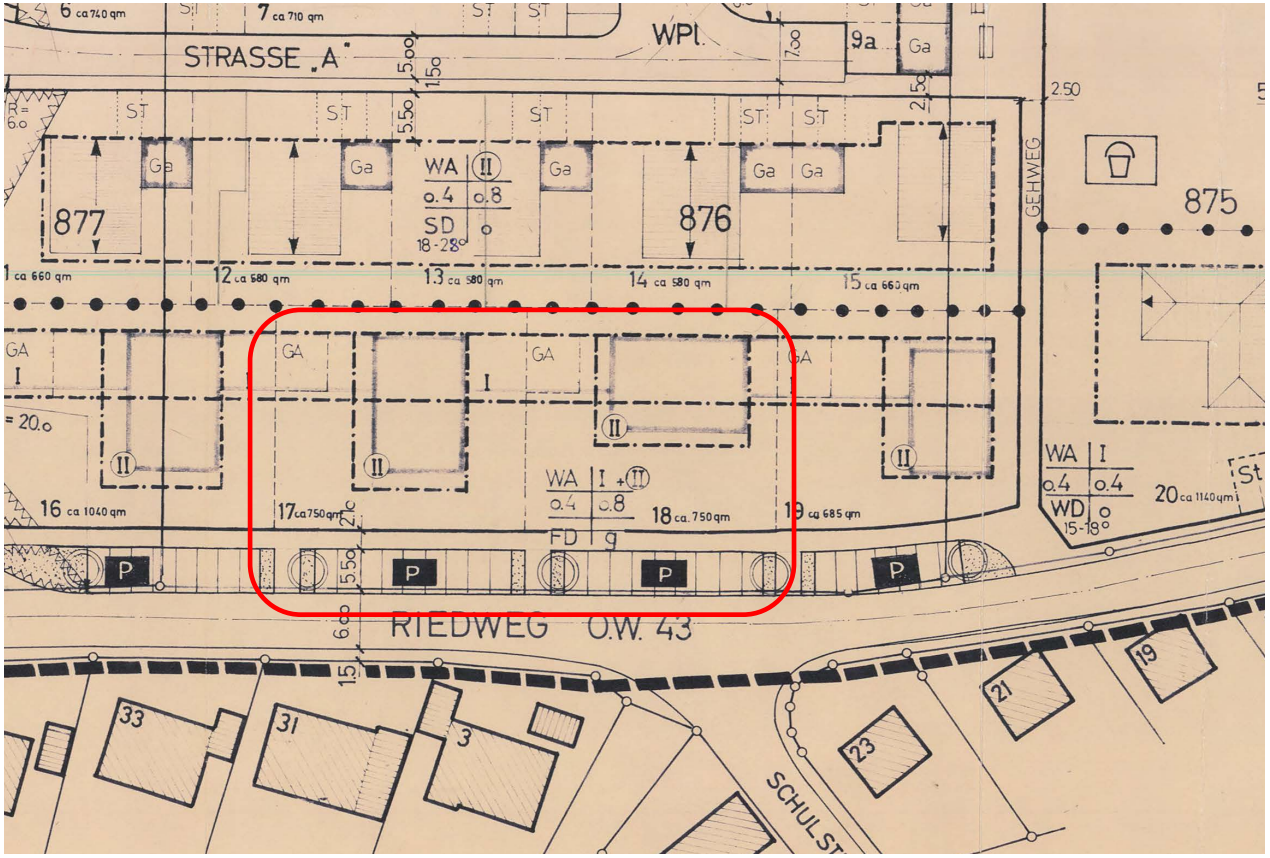
2. 4 Stellung der Gebäude: wie im Lageplan eingezeichnet.

2. 5 Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.

2. 6 Überschreitung der Baugrenzen : Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Bau-

Bebauungsplan Riedweg-Lindenstraße





Quartier





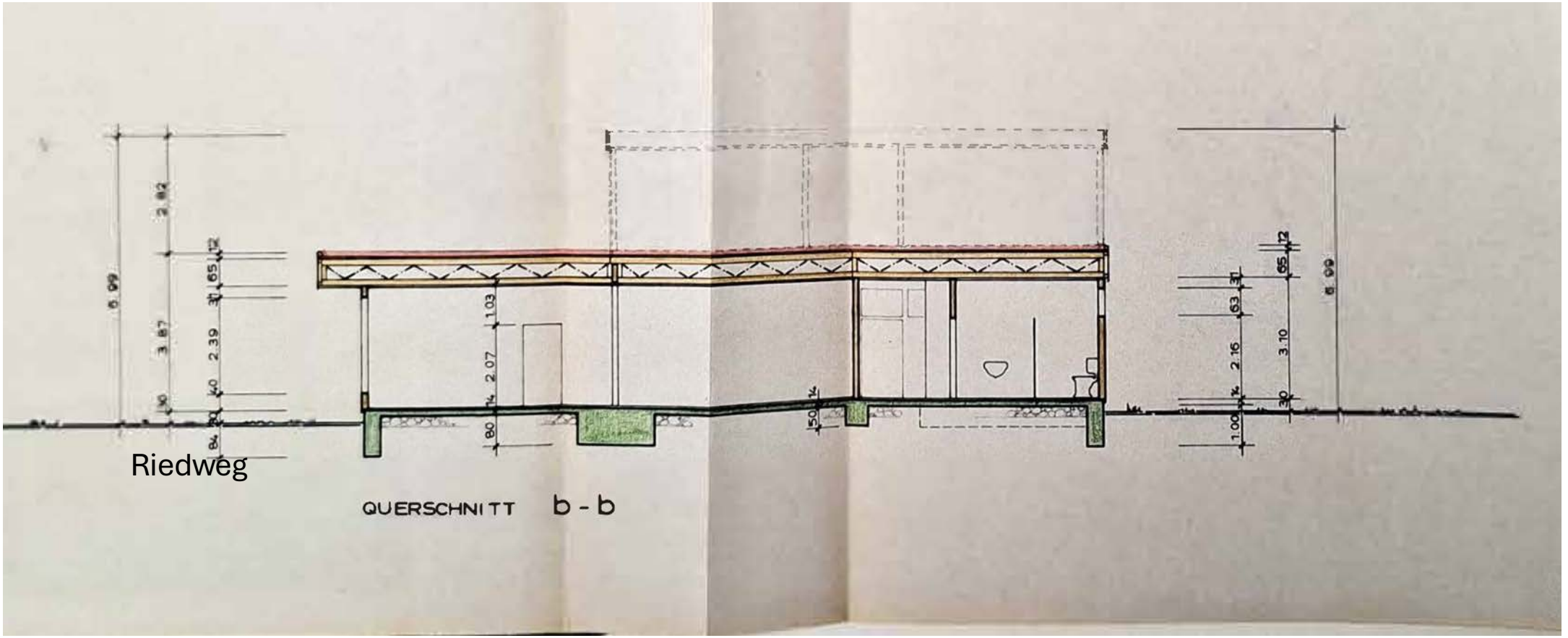




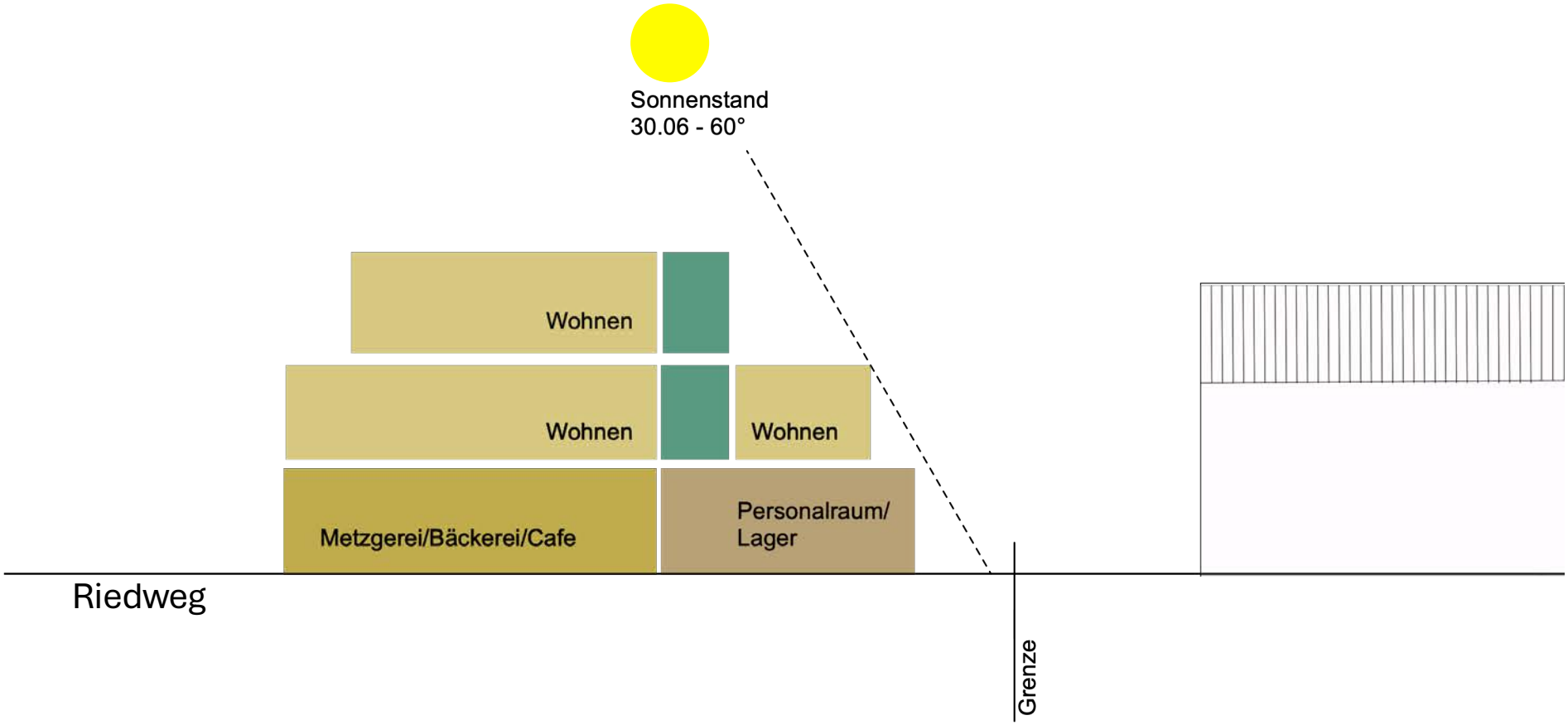




Baugenehmigung mit geplanter Aufstockung

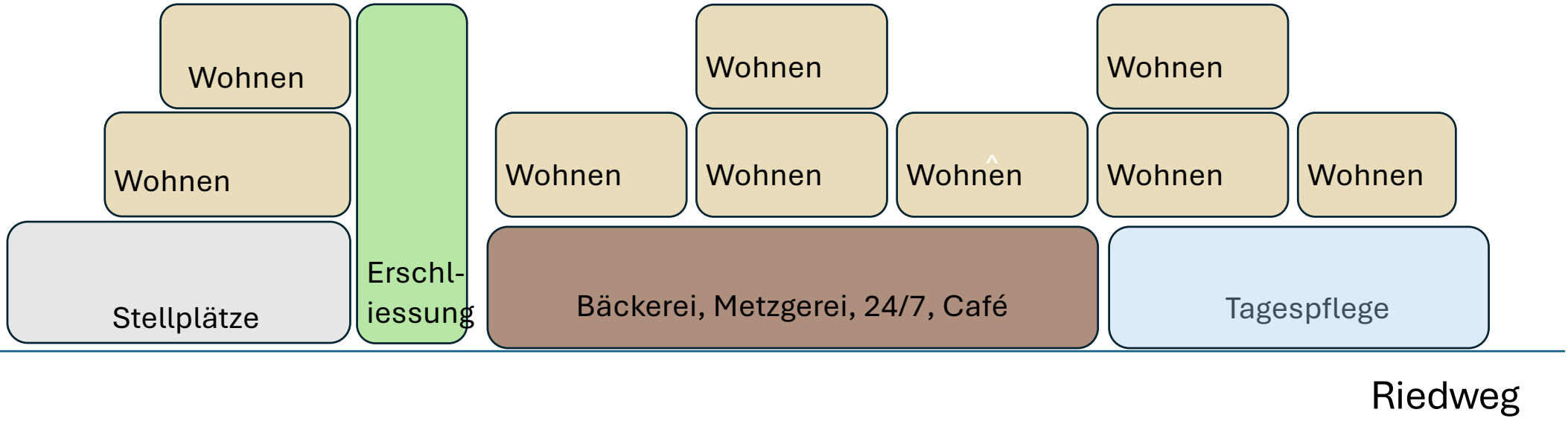


Querschnitt – Schema – Sonnenstand - Belichtung

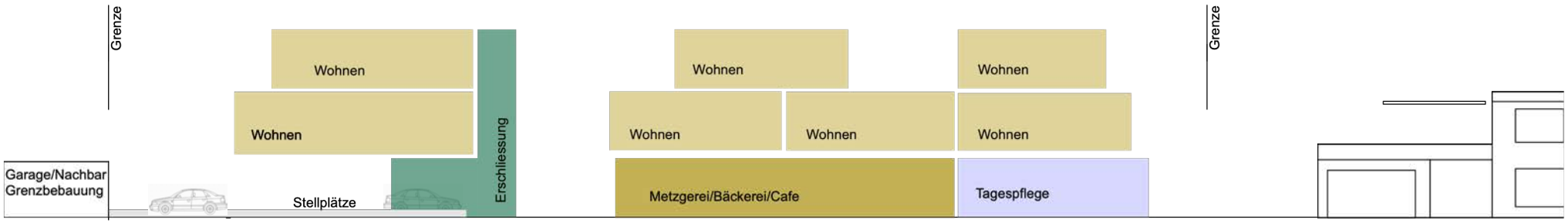


Projekt Riedweg

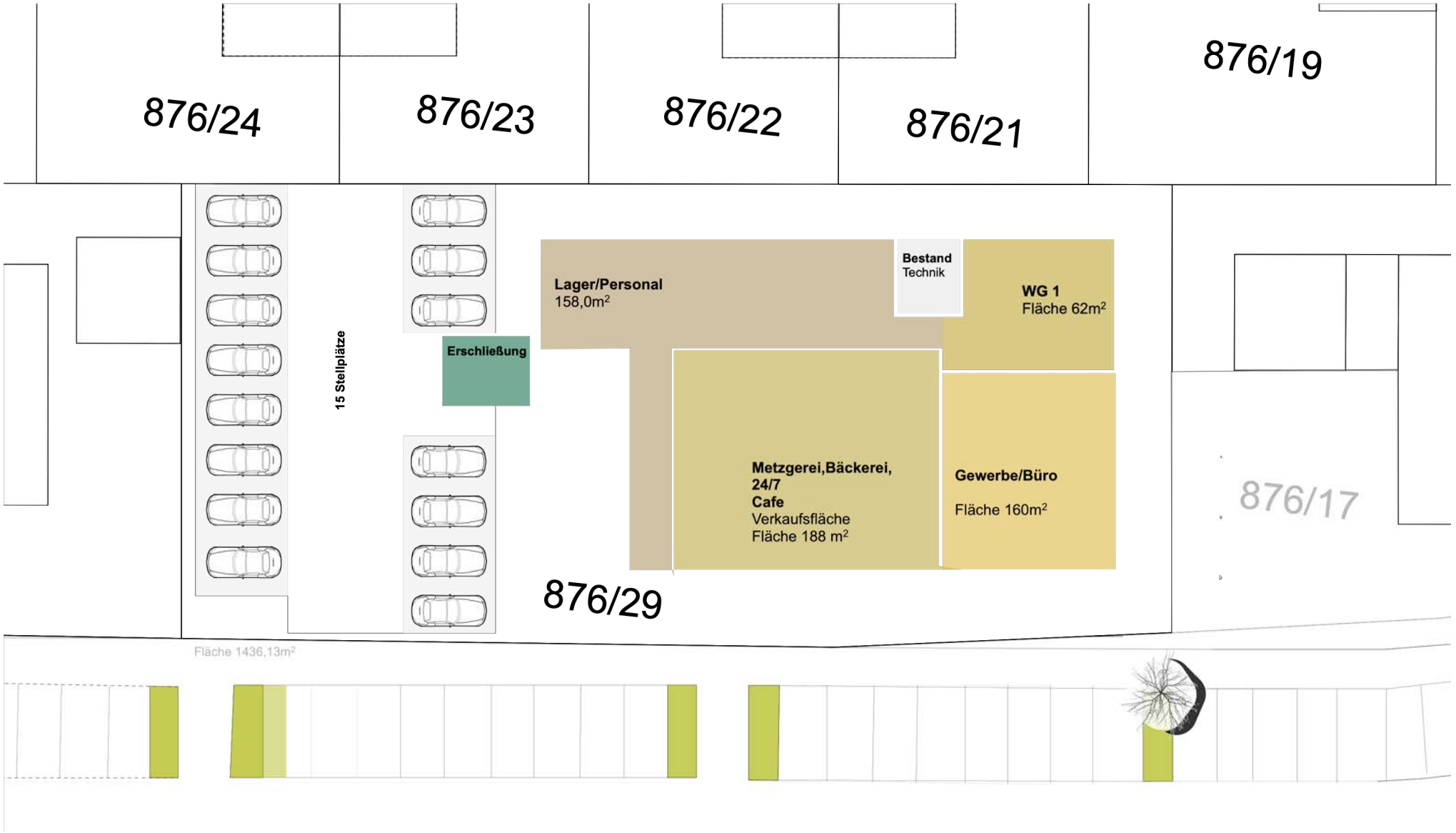
Ummendorf



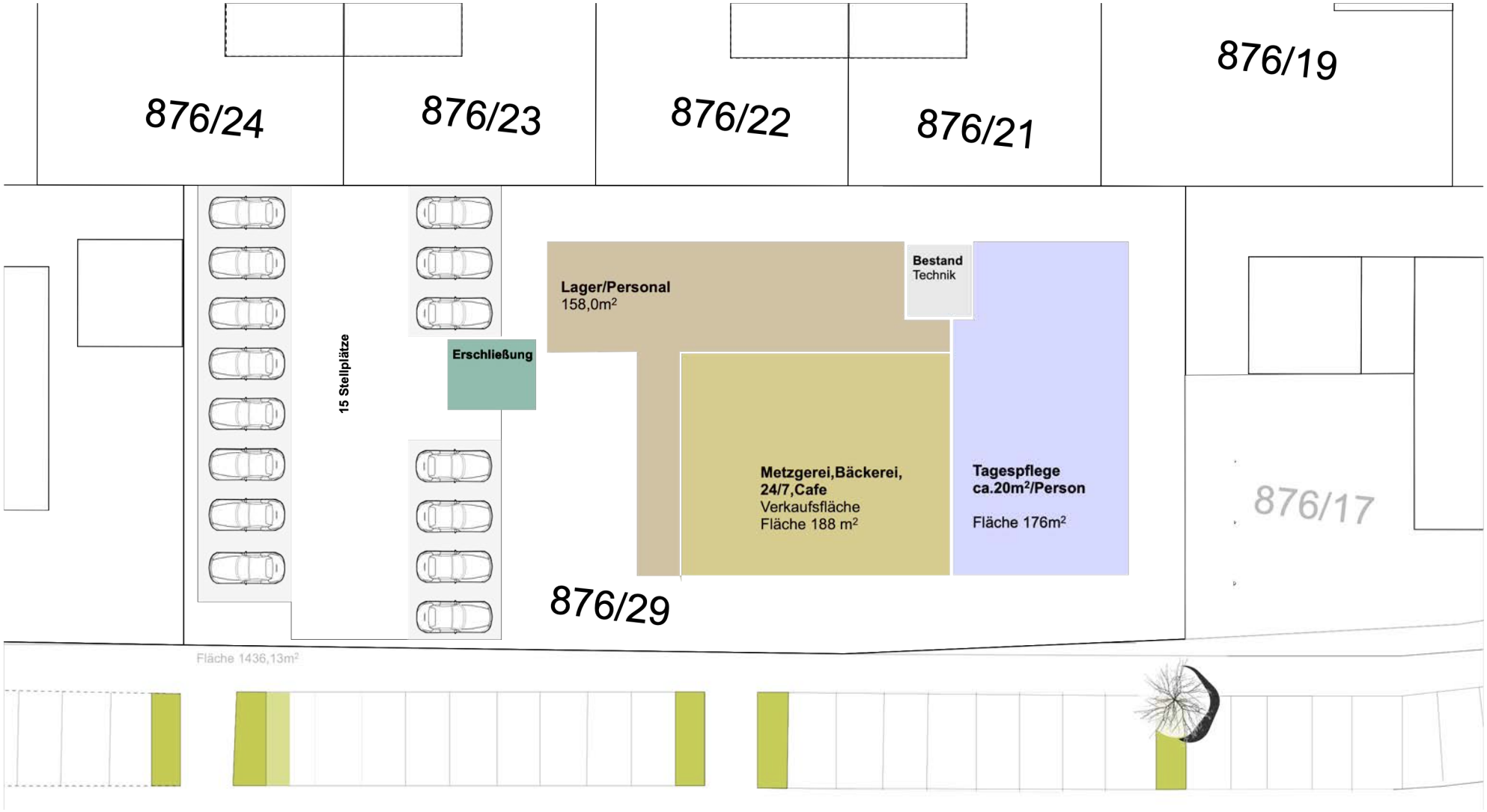
Längsschnitt - Schema



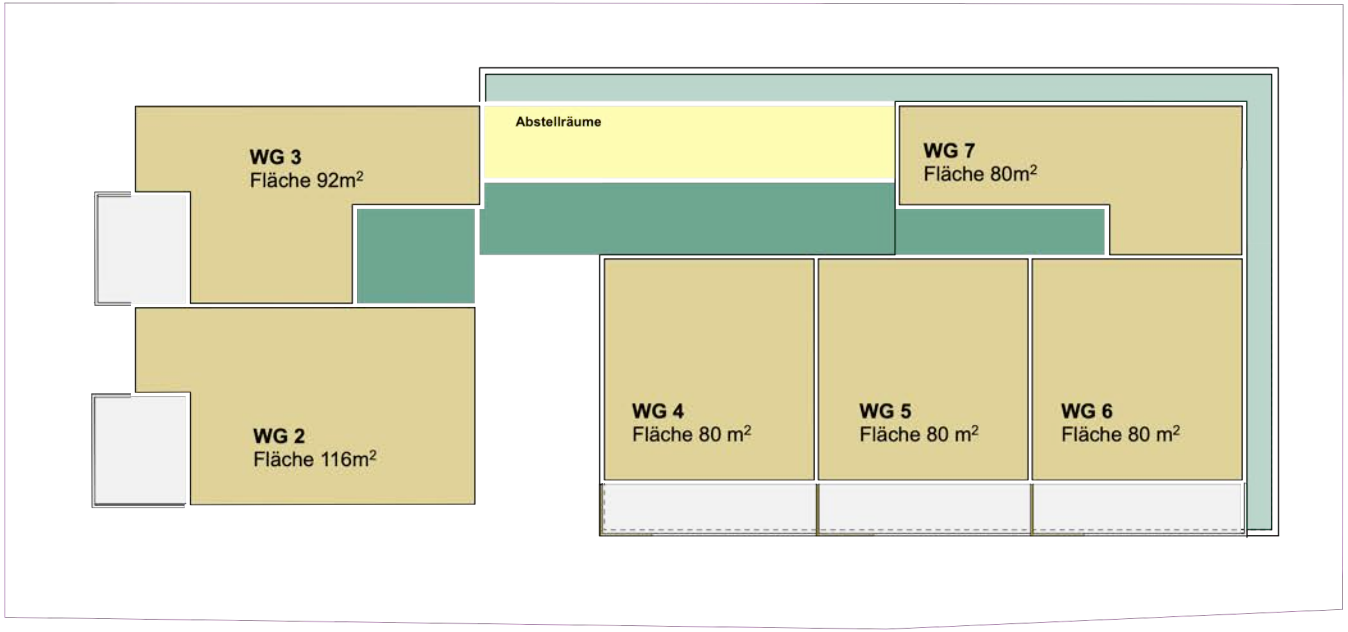
Nutzung Erdgeschoss mit Ladenflächen - Schema



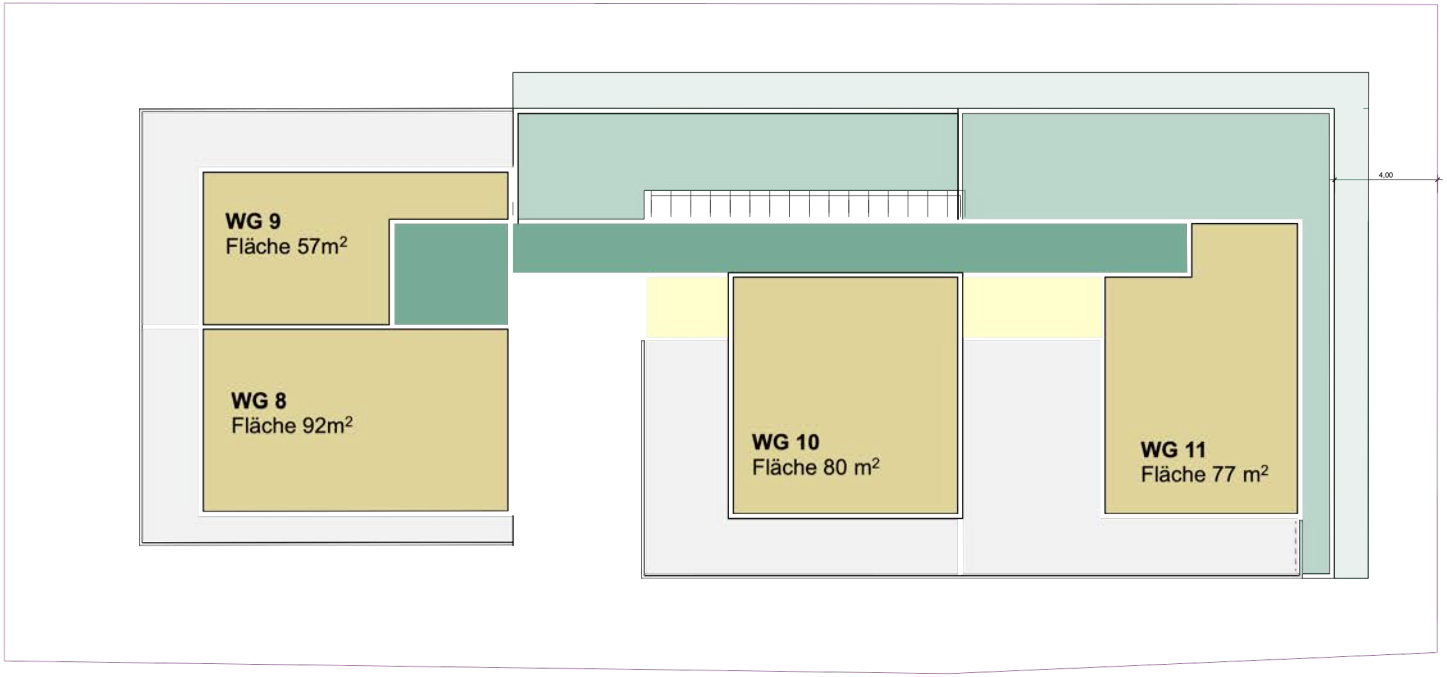
Nutzung Erdgeschoss mit Tagespflege - Schema



Nutzung Obergeschoss mit Wohnungen - Schema



Nutzung Pergolageschoss mit Wohnungen (kein Vollgesschoss) - Schema



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg

Ummendorf



Projekt Riedweg
Ummendorf

Informationsabend:
Bauen in und mit einer Baugemeinschaft

Ummendorf Gasthaus Bräuhaus 27.01.2026

Prof. Dipl. Ing. (FH) Gerhard Lutz
Holzbauingenieur und Baubiologe

HOLZ BAU INGENIEUR

Projekt Riedweg
Ummendorf
Informationsabend 27.01.2026

0. Vita Gerhard Lutz
1. Sechs Thesen: Quo Vadis Bau
2. Baugemeinschaft ??
3. Bespiel IGLU Herbertingen

HOLZ BAU INGENIEUR

HOLZ BAU INGENIEUR

Vita:

Jahrgang 1956

Berufseinstieg: 1973

Hoch Tief Gmbh Frankenthal

Studium: Holztechnik 1977-1981

Rosenheim

Projektleiter

Abteilungsleiter

Technischer Leiter

Carl Platz GmbH Bad Saulgau

1981 – 2007

Leiter Bildungszentrum

Holzbauverbände Baden-Württ.

2008 – 2015

Professur Hochschule Biberach

Seit: 2010

Planung und Beratertätigkeit

Ingenieurbüro Lutz, Herbertingen

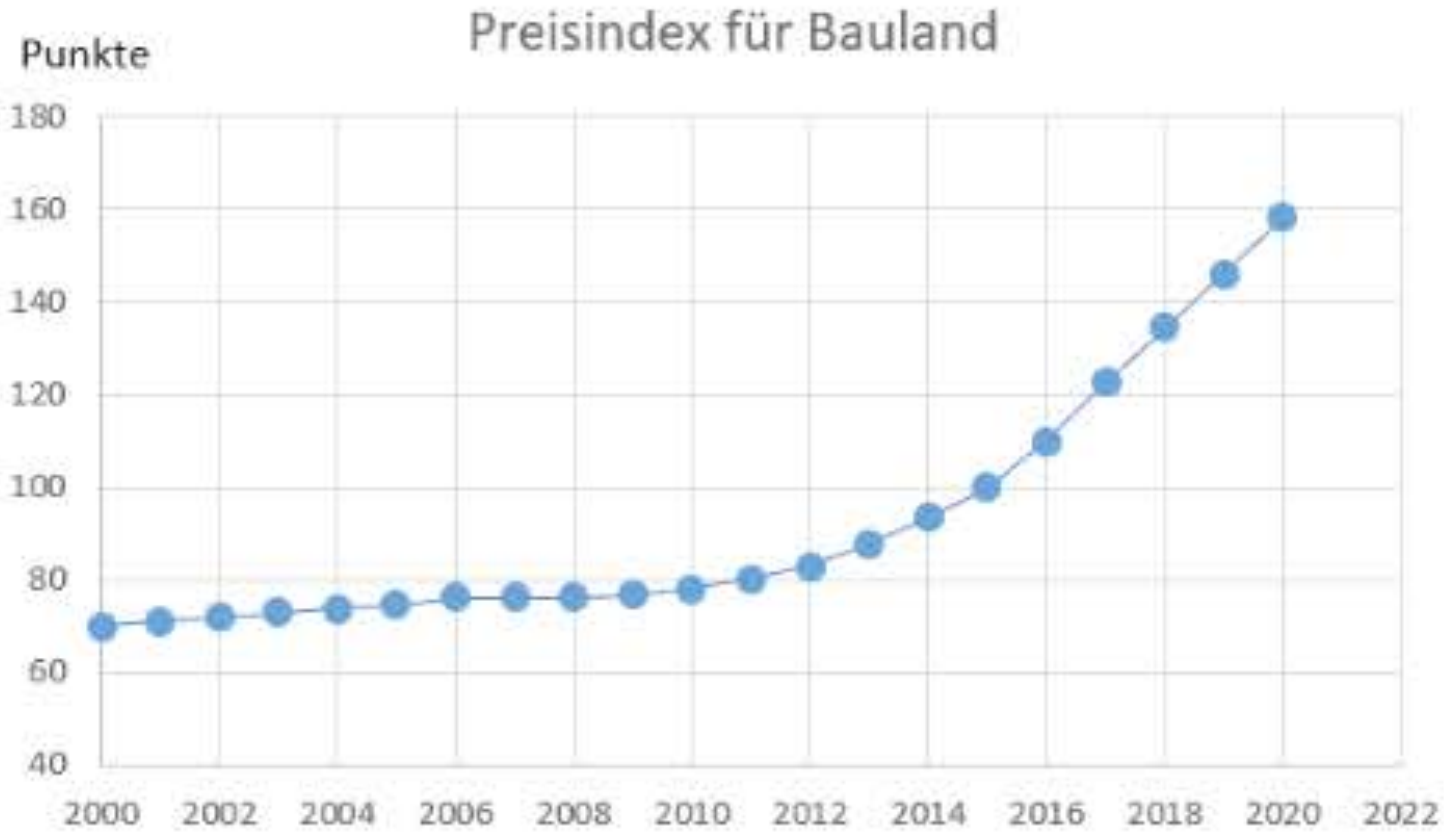


HOLZBAU BADEN-WÜRTTEMBERG BILDUNGSZENTRUM



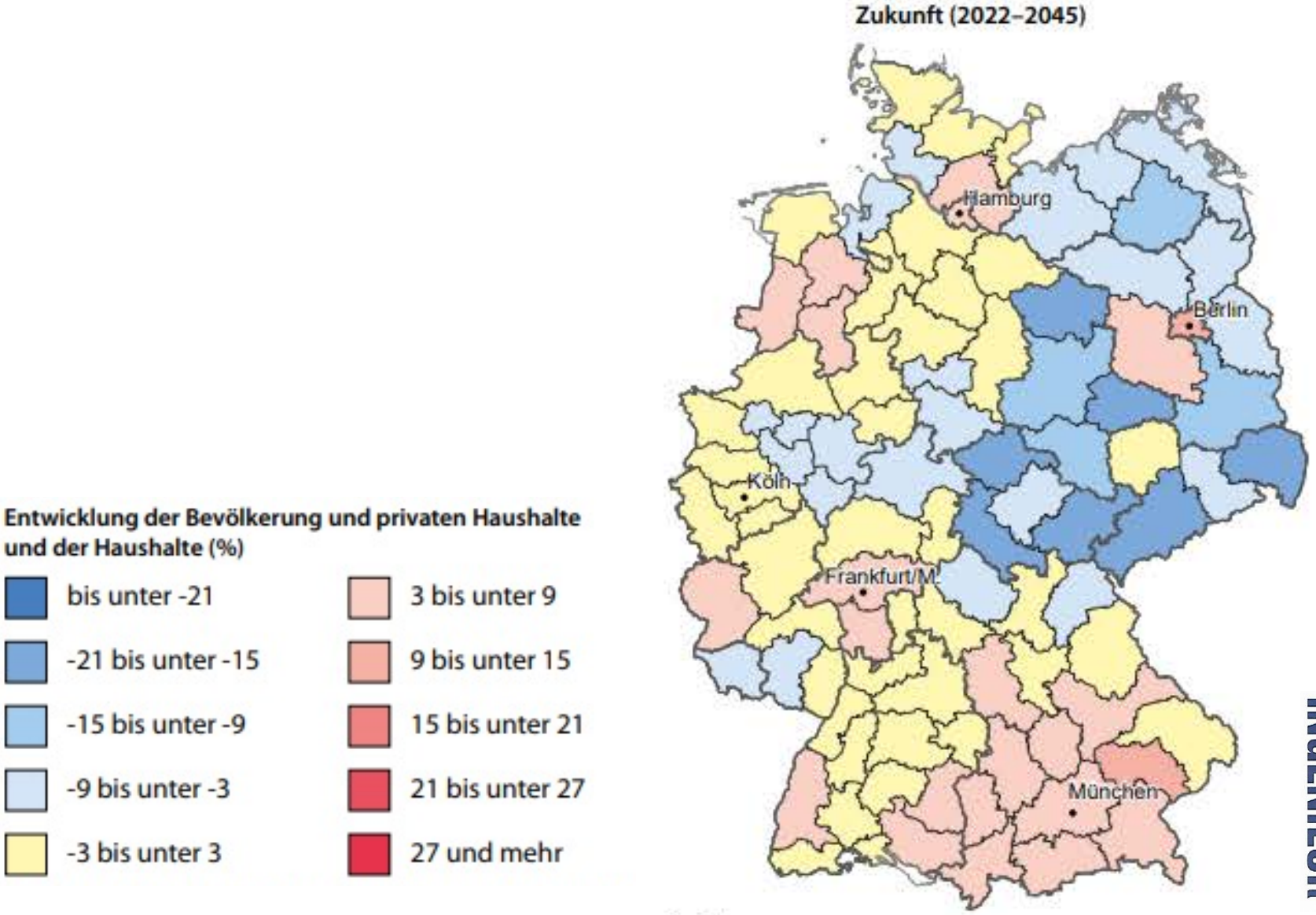
HBC. HOCHSCHULE BIBERACH
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

1. These: Deutschlands Bauflächen sind begrenzt:
Der derzeitige Baulandverbauch soll/muss von 90 auf 35 ha täglich gesenkt werden

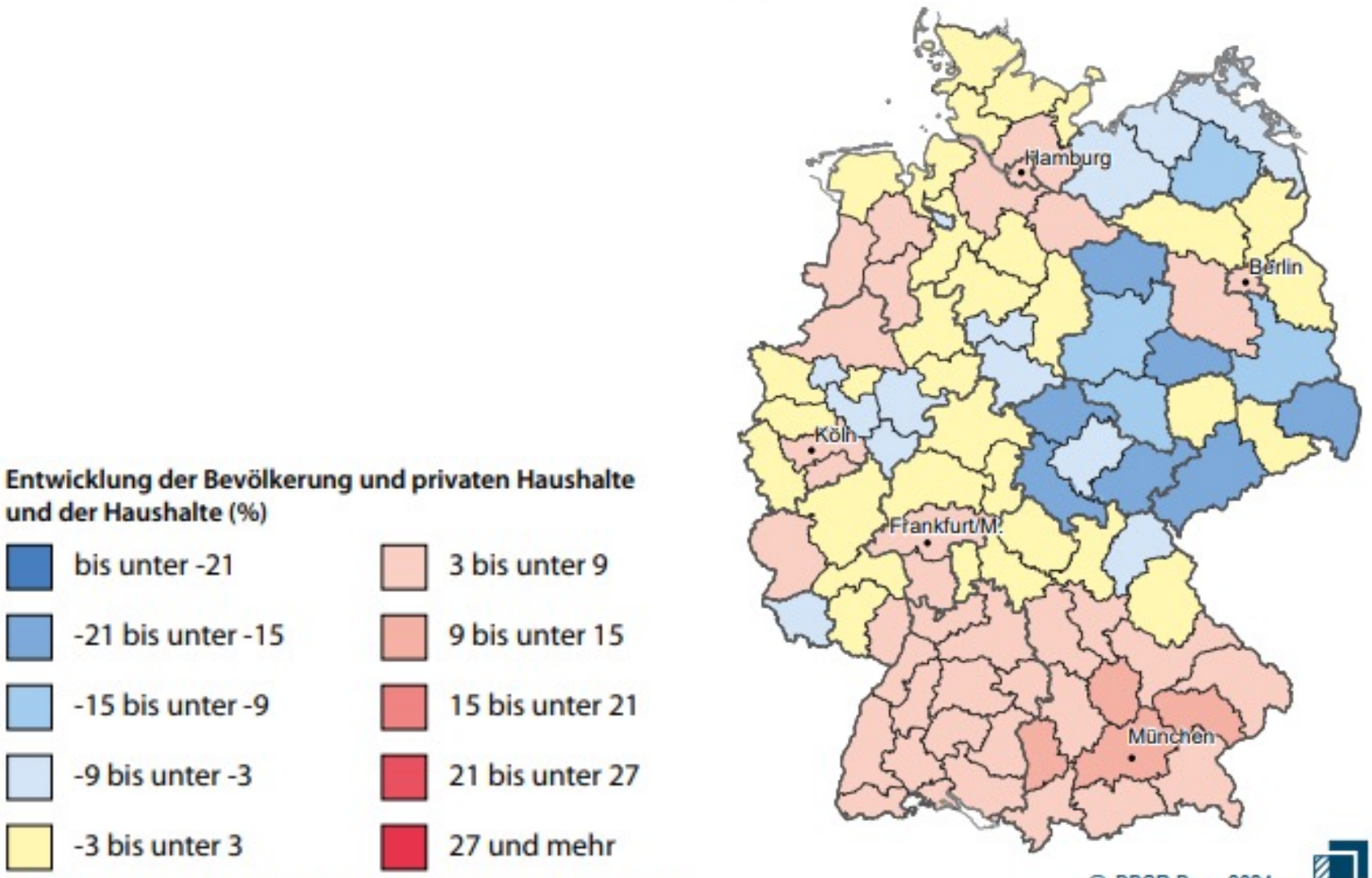


HOLZ BAU INGENIEUR

2.These Deutschlands Bevölkerung wächst (... im Süden)



3.These: Es werden kleinere Wohneinheiten benötigt

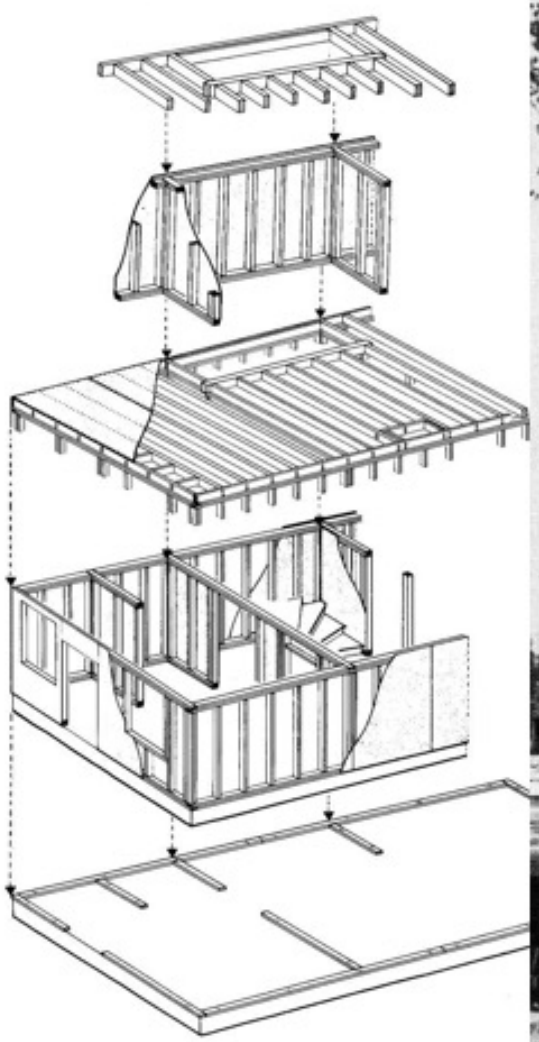


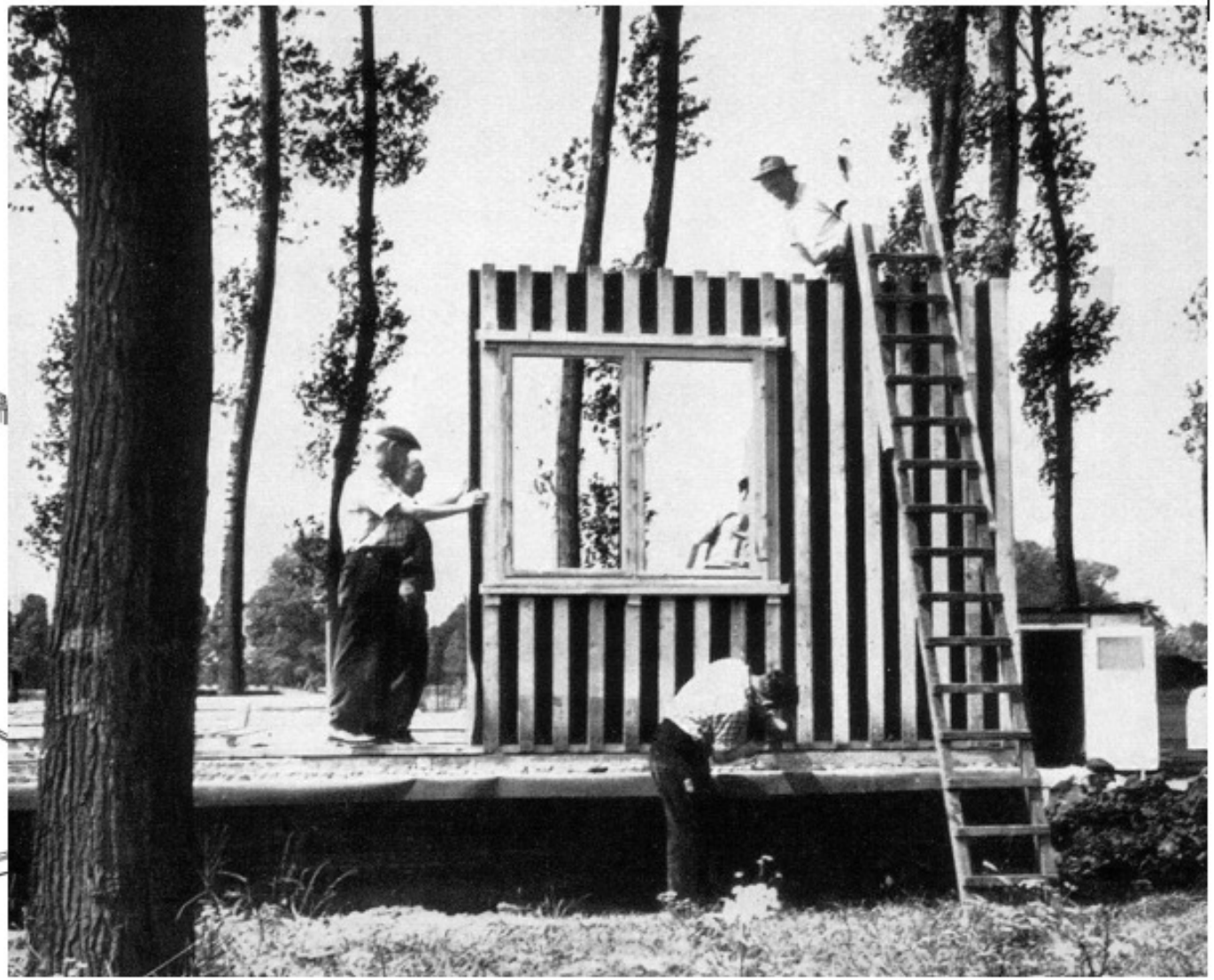
4. Holzbau-Know How ist in Biberach zu Hause



BVG-Verwaltungsgebäude Berlin, Konrad Wachsmann

HOLZ BAU INGENIEUR





Holztafelbau Deutschland 1935

ingenieur.lutz



Ummendorf Landkreis Biberach ca. 1940

HOLZ BAU INGENIEUR

5. Bauen mit werksvorgefertigten Holzteilen ist ökonomisch und nachhaltig



HOLZ BAU INGENIEUR

HOLZ
BAU
INGENIEUR

HOLZ
BAU
INGENIEUR

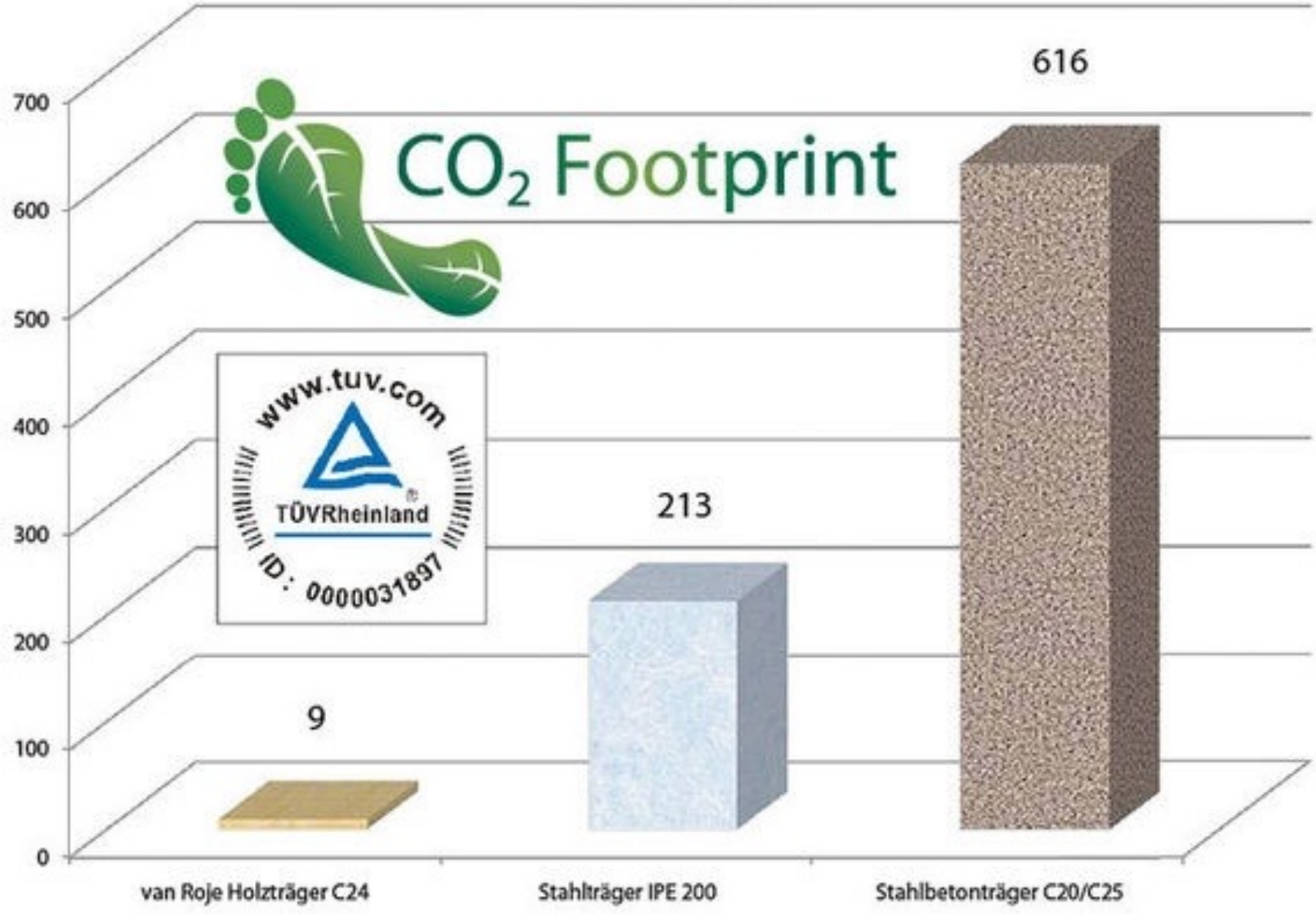
HOLZ
BAU
INGENIEUR

HOLZ
BAU
INGENIEUR

HOLZ
BAU
INGENIEUR

HOLZ
BAU
INGENIEUR

6. Holzbau ist nachhaltig und erzeugt ein gesundes Wohnumfeld



HOLZ BAU INGENIEUR

7. Was ist eine Baugemeinschaft ?

- Ist eine Gruppe von natürlichen und/oder juristischer Personen die gemeinsam ein Bauprojekt organisieren und/oder beauftragen (i.d.R. 5 bis 15 Parteien)
- Gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Definieren die Ziele und Aufgaben der GbR
- Geben sich selbst einen Vertrag der notariell beglaubigt wird

HOLZ BAU INGENIEUR

Typische Ziele einer Baugemeinschaft:

- Größtmögliches Mitspracherecht bei Planung und Ausgestaltung des Bauprojektes im Rahmen der Bauregularien
- Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- Berücksichtigung übergeordneter gesellschaftlicher Interessen (Umwelt, Natur o.ä.)
- Vergeben „freihändig“ Aufträge an die Planer/Ingenieure und Handwerker ihrer Wahl
- Stellen vor Baubeginn das Einvernehmen über die spätere Zusammensetzung der Wohneigentümergemeinschaft (WEG) her

HOLZ BAU INGENIEUR

Typische Ziele einer Baugemeinschaft:

- Vermeiden Maklergebühren und in gewissen Maße Grunderwerbsteuern
- Bilden als GbR eine „Einkaufs- und Beschaffungsgemeinschaft“ um Kosten zu reduzieren (bezahlbares Bauvolumen)
- Definition von Baukosten-Obergrenzen

HOLZ BAU INGENIEUR

Wie funktioniert eine Baugemeinschaft

- **Die Gesellschafter/innen (G):**

- Beschließen einen Gesellschaftervertrag
- Erwerben anteilig das Bau-Grundstück
- Wirken nach Maßgabe des Gesellschaftervertrages am Zustandekommen und Gelingen des Bauprojektes mit
- Treten nach Maßgabe des Gesellschaftervertrages aus der GbR aus
- Stellen nach Maßgabe eines Zahlungsplanes anteilig die erforderlichen Geldmittel rechtzeitig zur Verfügung
- Haften anteilig nur für den eigenen Anteil an der GbR

HOLZ BAU INGENIEUR

Wie funktioniert eine Baugemeinschaft

- **Gemeinschaftsversammlung (GV):**

- Fasst Beschlüsse nach den Regelungen im GbR Vertrag z.B. mit einfacher Mehrheit
- Wählt einen Bevollmächtigten, Kassenwart und ggf. Ausschüsse für besondere Aufgaben
- Genehmigt Anträge (z.B. Bauantrag)
- Vergibt (kostenpflichtige) Aufträge nach Maßgabe der GbR Vertrages

HOLZ BAU INGENIEUR

Wie funktioniert eine Baugemeinschaft

- **Bevollmächtigter (BV):**

- Vertritt die GbR nach außen
- Setzt die Beschlüsse der GV
- „Überwacht“ die Tätigkeit und Leistungen von Planern und Handwerkern
- Berichtet regelmäßig der GV

HOLZ BAU INGENIEUR

Wie funktioniert eine Baugemeinschaft

- **Kassenwart (KW):**

- Verwaltet treuhänderisch die Mittel der BG
- Gibt Zahlungen an Leistungserbringern frei
- Stellt die Liquidität der BG durch Anforderung von Abschlagszahlungen von den Gesellschafter sicher
- Berichtet regelmäßig der GV
- Wird geprüft durch einen Kassenprüfer

HOLZ BAU INGENIEUR

Wie lange besteht eine Baugemeinschaft

- 1. Gründungsphase

endet mit der notariellen Beglaubigung des GbR- Vertrages

- 2. Planungsphase

endet mit der Herstellung von Baurecht, der Architektonisch und technischen Bauplanungen, der Definition des Bau-solls und der Vergabe der wesentlichen Handwerkerleistungen

- 3. Bauphase

Abhängig von der Bauart und Verfügbarkeit von Leistungserbringern und endet mit der Bezugsfertigkeit

- 4. Auflösung der GbR und Überführung in ein Wohneigentümer-gemeinschaft (WEG)

Endet mit der Abgeschlossenheitserklärung und dem Eintrag der einzelnen WEG ins Grundbuch

HOLZ BAU INGENIEUR

8. Beispiel: Bauen in Gemeinschaft





HOLZ BAU INGENIEUR

z.B. Baugemeinschaft IGLU Herbertingen



- 5 Teilnehmer
- Gründung: 10/2017
- Grunderwerb: 04/2018
- Baubeginn: 06/2018
- Bezug: 02/2019
- Wohnungsgrößen 65 – 120 m^2
- 6 Tiefgaragen Stellplätze
- 7 Kw_p Eigenstromerzeugung
- Niedrigenergiestandard (Kfw 55)
- Geförderte durch ELR-Programm
- Alle Wohnungen barrierefrei
- Invession brutto: 1,30 Mio €

HOLZ BAU INGENIEUR

Ihre Anmerkungen
und Fragen ?

Neuer Termin ?

Kommunikation?



ingenieur.lutz@online.de

HOLZ BAU INGENIEUR