

# Werkgemeinschaft Böhme Hilse 2015



Bauen im Bestand  
Umnutzung und Revitalisierung  
Loftwohnen  
Neubau

## Die Werkgemeinschaft

---

Die Werkgemeinschaft Böhme Hilse wurde im Jahr 1985 gegründet. Seit unserem Bestehen haben wir vielfältige Aufgaben aus den unterschiedlichsten Bereichen des Bauens realisiert.

Wenn zur Mitte der 80-er Jahre auf der Welle des partizipatorischen und ökologischen Bauens die Errichtung von Wohnhöfen ein zentrales Bürothema war, so wurde dieses in den 90-ern durch Studentenwohnungen, Innenstadtzentren und Industrieanlagen abgelöst. Es folgten Bauten für Kultur und Gewerbe, Sozialbauten für Altenpflege und behinderte Menschen. Und natürlich immer wieder und vorwiegend gewerblicher Wohnungsbau für unsere kleinen und großen Bauträgerkunden.

Hier liegt seit vielen Jahren auch unser eigentlicher Tätigkeitsschwerpunkt. Die Werkgemeinschaft ist und bleibt ein bekennendes Bauträgerbüro. Wir kennen die Themen und Probleme unserer Kunden und richten unsere Arbeit daran aus.



*Studentendorf Ludwigsburg bis 2000*



Ebenso hat sich das Bauen im Bestand bei uns seit Jahren zu einem erfolgreichen Feld für unsere Bauträgerkunden entwickelt. Wir haben in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Loftprojekten erfolgreich für unsere Kunden realisiert.

Seit knapp zwei Jahren legen wir bei unseren Projekten vermehrt Wert auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise. Inhaber und Mitarbeiter haben spezielle Schulungen im Bereich Passivhaus/Aktivhaus erfahren und sind somit auch planerisch auf die Energiewende vorbereitet.



Wir gehen dabei auch Aufgaben an, die nicht klassischerweise im Bauträgergeschäft zu Hause sind. So haben wir beispielsweise mit unseren Kunden zusammen Pflegeheime für alte Menschen oder eine öffentlich geförderte Wohnanlage für geistig behinderte Menschen geplant und gebaut.

Generell nimmt der Bereich des Bauens für ältere und behinderte Menschen auch bei unseren gewerblichen Wohnbauprojekten großen Raum ein.

Unsere Beobachtungen am gewerblichen Wohnungsmarkt bestätigen uns darin, das Thema auch für unsere Bauträgerkunden zu nutzen. Dass wir hierbei die Kosten-/Nutzenproblematik im Blick behalten, ist für uns selbstverständlich.

Die Grundprinzipien unserer Arbeit bleiben jedoch bei alledem immer die Gleichen. Es war uns stets ein besonderes Anliegen, architektonische Qualität mit einer exakten Projektabwicklung in organisatorischer, terminlicher und finanzieller Hinsicht zu verbinden.

Bereits 1995 haben wir ein EDV-gestütztes Projektentwicklungssystem zur Qualitätssicherung des gesamten Planungs- und Realisierungsprozesses eingeführt.

Unsere Kunden profitieren von dieser exakten, transparenten und für sie jederzeit steuerbaren Vorgehensweise.

**Bauen im Bestand**

## Bauen im Bestand

---

### Kulturhaus Feuerbach im Bonatzbau

Die Konzeption für das ehemalige Wohlfahrtsgebäude der Roser AG stammt vom Stuttgarter Architekten Paul Bonatz. 1922 ist die lederverarbeitende, stetig wachsende Firma um das neue Verwaltungs- und Kantinegebäude erweitert worden. In den Folgejahren stetig umgebaut und umgenutzt, wurde das Gebäude als ein Beispiel industrieller Gebrauchsarchitektur und Zeitzeuge als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt.

Im Sommer 2000 begann die Werkgemeinschaft mit dem Umbau für die Nutzung als neue Wirkungsstätte für das Freie Musikschulzentrum Stuttgart. Mit Fertigstellung des letzten Bauabschnitts, der Vereinsetage, wurde das Kultur- und Bürgerhaus im Bonatzbau am 19.10.02 mit einem Festakt offiziell übergeben.



Projektdaten :

Fertigstellung 2002 / Projektpartner Michael Hilde  
Nutzfläche 3 523 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 14 760 m<sup>3</sup>

### Fabrikanlage Fahrion in Mettingen Loftwohnen



Das Gelände der ehemaligen Fabrikanlage Fahrion liegt, wie es in den 30-er Jahren üblich war, inmitten eines Wohngebietes am Rande der Weinberge in Esslingen-Mettingen.

Das Gesamtareal umfasst drei Gebäude, die ehemals für Fertigung und Verwaltung des Werkzeugbau-Unternehmens genutzt wurden.

Im ersten Bauabschnitt wurden in dem drei-geschos-sigen ehemaligen Produktionsgebäude auf ca. 1400 m<sup>2</sup> Fläche 13 grosszügige Loft-Wohnungen mit Einzelflächen zwischen 90 und 125 m<sup>2</sup> realisiert. Als typische Lofts sind die Grundrisse offen geplant, das heißt, dass alle Wohnbereiche einschließlich Küche ohne Trennung durchfließen. Abgeteilt sind lediglich der Schlafraum mit Ankleidebereich sowie Bad und WC.

Projektdaten :

Fertigstellung 2002 / Projektpartner Norbert Böhme  
Wohnfläche 1 408 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 7 462 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 13



## Bauen im Bestand

### Lofts im Werkstattgebäude in Mettingen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik Fahrion bildete ursprünglich zusammen mit einem 1-2 geschossigen Werkstattanbau eine bauliche Einheit. Nachdem die einzelnen Gebäudeteile durch einen Teilabbruch getrennt worden waren, entstanden in den nunmehr zwei Häusern 16 Loftwohnungen mit Flächen zwischen 80 und 112 m<sup>2</sup>.

Insbesondere die Umgestaltung des ehemaligen Werkstattgebäudes stellte Architekten, Fachingenieure und Statiker vor nicht unerhebliche Probleme. Die vorgefundene Konstruktion bestand aus einer bunten Mischung aus Stahlskelett, Holzfachwerk und Massivbau. Die Fachwerkstrukturen waren stellenweise verfault und mussten erneuert und durch Stahlträger verstärkt werden.

Ein verglastes Industrieschett provozierte vom ersten Moment an die Idee, das umgenutzte Gebäude über einen wiederum verglasten Mittelgang mit zweigeschossigem Atrium zu erschließen. Getragen von einer neuen Stahlkonstruktion bildet das Glasdach des Atriums heute eine zentrale Halle als halböffentlicher Gemeinschaftsbereich für alle Wohnungen.



Projektdaten :

Fertigstellung 2003 / Projektpartner Norbert Böhme  
Wohnfläche 1 514 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 8 901 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 16



### Lofts in einer ehemaligen Bonbonfabrik

Das Backsteingebäude diente ursprünglich als Bonbonfabrik. Im Laufe seiner Geschichte hat es jedoch unterschiedlichste Nutzungen beherbergt. Jede dieser Nutzungen hat seine Spuren im Gebäudebestand hinterlassen.

Dies hat es den Architekten und dem Statiker nicht leicht gemacht, herauszufinden, welche Gebäudeteile zur ursprünglichen Tragstruktur gehört haben und welche zur Unterstützung von Maschinen, Kranbahnen usw. später eingebaut wurden.

Das Gebäude wurde 2001 von zwei Stuttgarter Ingenieuren mit dem Plan erworben, an der Stelle, wo einst Süßigkeiten produziert wurden, großzügige Loftwohnungen für sich und ihre Familien entstehen zu lassen.

Die beiden Bauherren verbindet die Liebe zu alten Autos und dies war auch ein wesentlicher Punkt für die Auswahl der ehemaligen Fabrik : im Untergeschoss befindet sich nämlich nach massiven Abbrucharbeiten heute ein kleines, privates Oldtimer-Museum.



## Bauen im Bestand

### West Lofts in der ehemaligen Klavierfabrik Renner in Stuttgart

Die ehemalige Klavierfabrik Louis Renner, die seit mehr als 120 Jahren Klaviermechaniken in alle Welt liefert, hatte nahezu 100 Jahre ihr Domizil am Vogelsang im Stuttgarter Westen. Nachdem die Gebäude bei den Bombenangriffen während des Zweiten Weltkrieges teilweise beschädigt worden waren, hat man sie in den 50-er Jahren des letzten Jahrhunderts wieder neu aufgebaut.

Im Jahre 2001 zog die Produktion aufgrund gestiegenen Platzbedarfs ins nahe gelegene Gärtringen um. In den ehemals gewerblich genutzten Räumen entstanden 25 Loftwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Die Wohnungen sind als klassische, offene Lofts konzipiert. Helle hohe Räume erlauben Durchblicke über die gesamte Hausbreite, großzügig dimensionierte Wohnflächen ergeben einen besonderen Wohnstil. Es findet eine definierte Trennung zwischen quasi „öffentlicher“ Wohnzone und privatem Schlaf- und Sanitärbereich statt.

Im Rahmen einer großen Gesamtbaumaßnahme, die den ganzen Blockbereich umfasst, wurde unter und neben dem Bestandsgebäude eine Tiefgarage mit etwa 70 Einstellplätzen errichtet.



Projektdaten :

Fertigstellung 2004 / Projektpartner Norbert Böhme

Wohnfläche 3 432 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt 20 903 m<sup>3</sup>

Anzahl 25 WE + 2 Gewerbeeinheiten

### Speick-Areal in Stuttgart Möhringen

Wo einst Seife und Rasierschaum produziert wurde, sind zwischen 2008 und 2012 zusammen 26 Wohnungen und 7 Stadthäuser entstanden.

Die alten Fabrikgebäude wurden komplett entkernt, alle Kessel- und sonstige Produktionsanlagen wurden entfernt. Teilweise mussten bestehende Tragelemente entfernt und durch neue Träger, Stützen und Decken ersetzt werden. Dort, wo es nicht möglich war, wurden die alten Gebäude durch moderne Neubauten ersetzt.

Insgesamt sind so ein Mehrfamilienhaus mit 18 Eigentumswohnungen, 6 helle und sonnige Einfamilien-Stadthäuser und 10 Loftwohnungen in geschichtsträchtigen ehemaligen Industriegebäuden entstanden.

Projektdaten :

Fertigstellung 2012 / Projektpartner Norbert Böhme

Projektberatung, Kostenplanung und Bauleitung Ph. 8+9

Nutzfläche 3.820 m<sup>2</sup>



## Bauen im Bestand

---

### Breitscheidlofts

„42 West“, wie der offizielle Projekttitel lautet, entsteht in beehrter Lage im Stuttgart Westen in der Breitscheidstrasse 42.

Das Projekt umfasst die Umnutzung und Revitalisierung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes der Stadt Stuttgart und dem Neubau eines Gartenhofgebäudes mit Eigentumswohnungen.

Ungewöhnlich ist die Nutzung mit mehrgeschossigen Loftwohnungen im Bestandsgebäude. Die Townhouses und Uptownhouses erstrecken sich über zwei und drei Geschosse.

Im Neubau im Quartierinnenbereich entstehen 2-5 Zimmer-Wohnungen mit 72 - 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Parkierung erfolgt, geschuldet den engen Platzverhältnissen, mit einer zweigeschossigen Tiefgarage, deren unteres Geschoss über einen Fahrzeugaufzug erschlossen wird.

Projektdaten :

Baubeginn 2013 / geplante Fertigstellung Mitte 2015  
Projektpartner Norbert Böhme  
Projektberatung, Kostenplanung und Bauleitung  
Nutzfläche 5.633 m<sup>2</sup>



**42**  
WEST



**Auswahl fertiggestellte Projekte**

## Realisierte Projekte ab 2012

---

### Mehrfamilienhaus in Endersbach

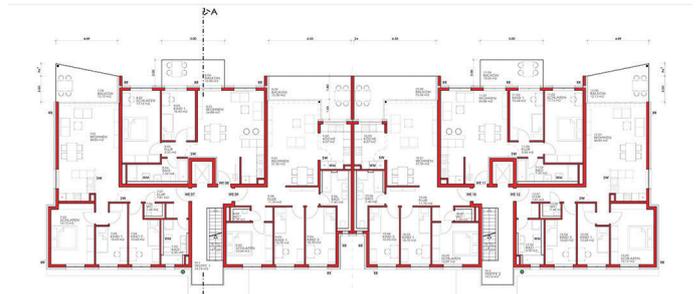
Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten, Wohnungsgröße zwischen 78 und 102 m<sup>2</sup>.

Das Grundrisskonzept ordnet 2 Dreispänner spiegelbildlich nebeneinander an. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit Zugang zu den Treppenhäusern.

Trotz aufwändiger Tiefgründung mit CNC-Pfählen blieben die abgerechneten Bruttobaukosten mit 1413 Euro/m<sup>2</sup> sehr günstig.

Projektdaten :

Fertigstellung 2013 / Projektpartner Norbert Böhme-  
Wohnfläche 2.047 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 10.350 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 22



### Inklusive Wohnanlage der Lebenshilfe in Stuttgart Zuffenhausen

Auf einem ehemals für Gewerbenutzung vorgesehenen Grundstück entstanden 24 barrierefreie Wohnungen in vier Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage und gemeinsam genutzten Freiflächen.

In der Wohnanlage wohnen in drei Gebäuden Menschen mit unterschiedlich gravierender geistiger Behinderung in den Häusern 1, 2 und 3, während im Haus 4 Mietwohnungen für Familien mit nicht behinderten Bewohnern ausgeführt sind.

Die Gebäudegruppe beherbergt außer den unterschiedlichen Wohnungen auch ein Stadtteilcafé, Therapie- und Veranstaltungsräume und Büroräume für die Verwaltung der Lebenshilfe. Die Veranstaltungsräume können auch von örtlichen Gruppen und Vereinen genutzt werden.

Ziel der Projektentwicklung war, das Zusammenleben von behinderten und nicht behinderten Menschen an einem Ort, aber nicht zwangsweise unter einem Dach zu ermöglichen.

Projektdaten :

Fertigstellung 2012 / Projektpartner Norbert Böhme  
Wohnfläche 1.964 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 11.912 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 24



## Realisierte Projekte ab 2012

---

### Mehrfamilienhaus in Böblingen

Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten und Tiefgarage in einer Bestandsbaulücke. Alle Wohnungen sind südorientiert mit großzügigen Freibereichen.

Projektdaten :

Fertigstellung 2013 / Projektpartner Norbert Böhme  
Wohnfläche 2.220 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 12.482 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 21



### Wohnhof Hartenäcker Höhe in Ludwisburg

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftspavillon für acht Familien einer privaten Baugruppe.

Projektdaten :

Fertigstellung 2012 / Projektpartner Michael Hilse  
Wohnfläche 1.057 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt 4.853 m<sup>3</sup>  
Anzahl WE 8



### Mehrfamilienhaus am Rötspark in Waiblingen

Mehrfamilienhaus mit 11 WE und 13 Tiefgaragenstellplätzen

Gesamtwohnfläche 900 m<sup>2</sup>

Im Bau, Fertigstellung 2014  
Projektpartner Michael Hilse



## Realisierte Projekte ab 2012

---



### **Ausstellungs- und Logistikgebäude in Weissach**

Gewerbebau mit Lager- Büro- und Ausstellungsflächen

Bilanzielles Null-Heizenergiegebäude durch Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage.

Gesamtnutzfläche 1.500 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung Anfang 2014  
Projektpartner Norbert Böhme

**Aktuelle Projekte 2015**

## Aktuelle Projekte 2015 WIP ... ein Blick in die Werkstatt

---



### **Mehrfamilienwohnhaus Bietigheim** **Mietwohnungen der Bürgerstiftung Bietigheim für sozial benachteiligte Bürger**

Mehrfamilienhaus mit 8 WE und  
4 Tiefgaragenstellplätzen

Mietwohnungen der Bürgerstiftung Bietigheim,  
extrem kostengünstiger Wohnungsbau

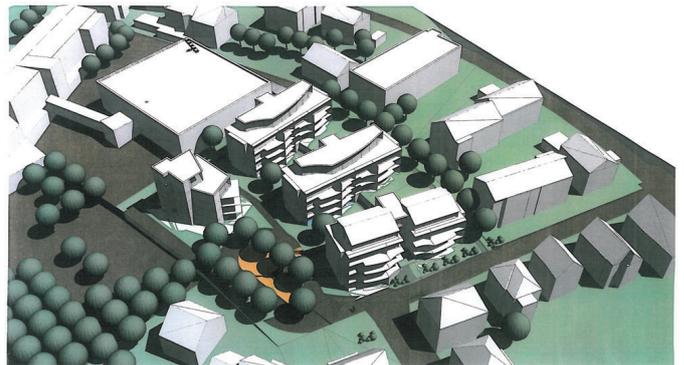
Gesamtwohnfläche 605 m<sup>2</sup>, 8 WE  
Fertigstellung geplant Frühjahr 2015  
Projektpartner Norbert Böhme

### **Quartierbebauung Oppenländer Straße** **in Winnenden**

Wohnanlage bestehend aus 7 MFH mit 72 WE  
und Tiefgarage

Gesamtwohnfläche BA 1 3.848 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche BA 2 4.605 m<sup>2</sup>

Fertigstellung BA 1 geplant 2015  
Projektpartner Michael Hilse



### **Bebauung Kronenareal in Steißlingen** **Familienwohnen im Ortszentrum**

Wohnanlage für Familien und Singles

28 WE mit gemeinsamer Tiefgarage  
Gesamtwohnfläche 2450 m<sup>2</sup>

Fertigstellung geplant Mitte 2016  
Projektpartner Norbert Böhme



# Aktuelle Projekte 2015 WIP ... ein Blick in die Werkstatt

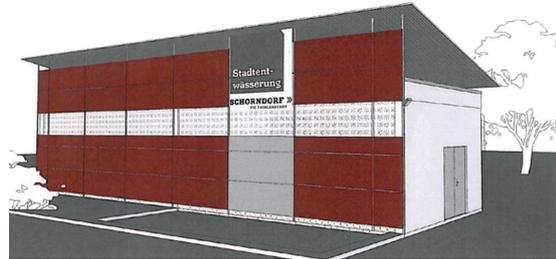
---

## Stadtentwässerung Schorndorf

Gestalterische Beratung der SES  
Stadtentwässerung Schorndorf

Verschiedene Gebäudemaßnahmen

Projektpartner Michael Hilse



## Filspark Süssen

### Generationenübergreifendes Servicewohnen

Wohnanlage für alte und junge Menschen, für pflegebedürftige und gesunde Bewohner, teilweise betreut von der Wilhelmshilfe Göppingen.

37 WE mit gemeinsamer Tiefgarage  
Gesamtwohnfläche 2995 m<sup>2</sup>

Fertigstellung geplant Ende 2015  
Projektpartner Norbert Böhme

## Wohnanlage Steinheim

Wohnanlage bestehend aus 3 MFH mit 18 WE  
und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen

Gesamtwohnfläche 1.750 m<sup>2</sup>

Fertigstellung geplant Anfang 2016  
Projektpartner Norbert Böhme



## Aktuelle Projekte 2015 WIP ... ein Blick in die Werkstatt

---



### Citylofts Stuttgart Mitte

22 Loftwohnungen in einem Verwaltungsgebäude aus den 70-er Jahren

Hochpreisiges Loftwohnen in Sichtweite des Hauptbahnhofes in Stuttgart Mitte.

Gesamtnutzfläche 2.500 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung Ende 2015  
Projektpartner Norbert Böhme

### Gartenbaubetrieb Weber in Weissach

Betriebsgebäude mit Lager, Büro und Wohnung.

Bilanzielles Null-Heizenergiegebäude durch Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage.

Gesamtnutzfläche 600 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung Ende 2015  
Projektpartner Norbert Böhme



**Projektabwicklung**

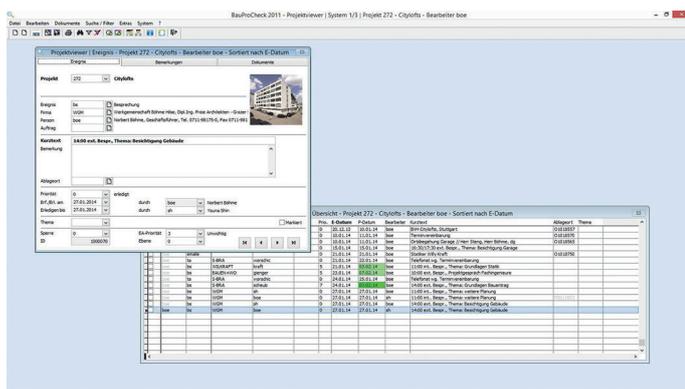
# Projektsteuerung und Projektorganisation

## Kontrollierte Projektabwicklung

Kosten- und Termintreue bei der Realisierung von Bauvorhaben setzt eine exakte und kontrollierte Projektorganisation bei allen Planungsbeteiligten voraus.

Die Werkgemeinschaft Böhme Hilse setzt hierzu das von ihrer Tochterfirma ADS GmbH in Stuttgart entwickelte EDV-System **BauProCheck** ein.

Der Kern von **BauProCheck** ist ein Projekttagbuch, in dem wie in einem Schiffslogbuch alle Ereignisse und Aufgaben kurz und bündig am Bildschirm notiert werden.



BauProCheck Projekttagbuch

Die ereignisorientierte Tätigkeits- und Aufgabenverfolgung delegiert dann alle Aufgaben automatisch an die richtigen Bearbeiter. Die Aufgaben erscheinen in Wiedervorlagelisten, die nach Kalender angeordnet und nach Projekten, Mitarbeitern, Projektbeteiligten, Datum und Aufgaben beliebig selektiert werden können.

Alle Informationen stehen damit in einem für alle Mitarbeiter zugänglichen gemeinsamen Datenpool bereit. Mit dieser Organisationsstruktur wurde geradezu ein Quantensprung gegenüber der traditionellen Projektorganisation erreicht. Durch die neue Technik ist unabhängig von Anwesenheit und Tagesform von Projektbeteiligten sichergestellt, dass keine Informationen verlorengehen oder Termine übersehen werden, seien es nun Bauherrenentscheidungen, Baustellenbegehungen oder zu überwachende Gewährleistungsfristen.

Informationsverluste oder Missverständnisse bei der Weitergabe an andere Projektbeteiligte gehören der Vergangenheit an. Alle Informationen sind personenunabhängig verfügbar. So können wir jederzeit Auskunft geben und damit schnelle Entscheidungen unterstützen.

Auch Projektaufgaben, die vor längerer Zeit entstanden sind, beispielsweise der nahende Ablauf von Gewährleistungsfristen u.ä., bleiben für die Verantwortlichen auf ihrer Aufgabenliste im Blickfeld.

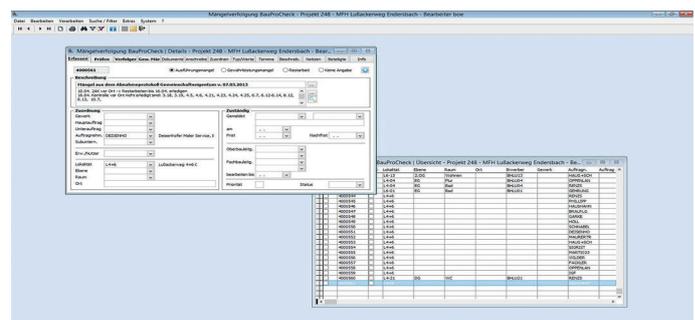
## Kettenreaktion in der Qualitätssicherung

Sogenannte „Regelabläufe“ mit einem eingebundenen Formularwesen bedeuten ein gelebtes, aktives QM-System, mit dem sichergestellt wird, dass alle Mitarbeiter im Büro immer mit den neuesten gesetzlichen und technischen Informationen arbeiten.

Durch eine effektive und automatisch entstehende Dokumentation sind Projekthistorie und Entscheidungen jederzeit klar nachvollziehbar. Dies hat nach unserer Erfahrung zu einer für alle Beteiligten vorher nicht gekannten Transparenz in der Projektabwicklung geführt.

Für unsere Bauherren bedeutet das ein Plus an Qualität, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit.

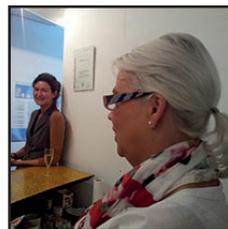
BauProCheck Bautagebuch



## Mitarbeiter

Der Mitarbeiterstamm besteht derzeit aus sechs Architekten und Architektinnen, zwei Bauleitern, einer Bauzeichnerin und einer kaufmännischen Mitarbeiterin.

In unserer EDV-Tochterfirma ADS GmbH arbeiten derzeit vier Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Bereich Software in der Projektentwicklung.



**Werkgemeinschaft Böhme Hilse Diplomingenieure Freie Architekten**

Grazer Strasse 22, 70469 Stuttgart-Feuerbach  
Telefon 0711 - 98 175 0 Fax 0711 - 98 175 11

E-Mail [info@boehme-hilse.de](mailto:info@boehme-hilse.de) Informationen im Internet [www.boehme-hilse.de](http://www.boehme-hilse.de)