



Mietshaus aus Holz in Berlin: Sogar der Aufzugsschacht im Gebäude in der Lynarstraße kommt ohne Beton aus.

Wohnungsbau

Eine verwegene Idee

Rund um den Globus liegen Wohnhäuser aus Holz im Trend. Das höchste deutsche Gebäude entsteht in Berlin. So herausfordernd seine Konstruktion, so ungewöhnlich sind seine künftigen Bewohner.

Reiner Reichel Düsseldorf

Richard Schmitz liebt Herausforderungen. Als der Vorsitzende der Berliner Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ für ein geplantes neues Mietshaus im Berliner Wedding ein Grundstück sucht, entscheidet er sich ausgerechnet für eines, das direkt neben der viel befahrenen S-Bahn-Trasse der Berliner Ringbahn liegt – und auch deshalb von den städtischen Planungsbehörden als Areal für Büro- oder Gewerbebauten ausgewiesen ist. Doch mit viel Verhandlungsschick – und dank besonders hoher Lärmschutzmaßnahmen – bringt Schmitz es fertig, trotzdem die Genehmigung für ein Wohngebäude zu bekommen – nicht irgendeine, sondern die für das höchste und größte bislang errichtete reine Holzhaus in Deutschland.

Einfamilienhäuser aus Holz gibt es in Deutschland viele, Mehrfamilienhäuser nur sehr, sehr wenige – bis jetzt. Denn das Projekt in der Berliner Lynarstraße ist bei Weitem nicht das einzige. Aktuell sind in vielen Städten mehrgeschossige Holzhäuser geplant oder im Bau. Ludger Dederich, Professor für Holzbau an der Hochschule für Forstwirtschaft in Rottenburg, fallen auf Anhieb 35 aktuelle Mehrfamilienhausprojekte in Deutschland ein: „Das sind so viele Vorhaben wie in den letzten 15 Jahren zusammen.“

So viele, dass Fachbetriebe für Holzkonstruktionen bereits an ihre Kapazitätsgrenzen geraten. Doch es treten auch neue Unternehmen auf den Plan. So ist jüngst mit Zech Bau einer der größten Immobilienprojektentwickler in Deutschland in das Geschäft mit Holzhäusern eingestiegen. Die Bremer beteiligen sich an der auf Holz-Hybrid-Bau spezialisierten österreichischen Cree. Im Holz-Hybrid-Bau werden Stahlbeton und Holz kombiniert.

Die plötzliche Liebe zum Holz auch beim Bau großer Wohnhäuser hat einen einfachen Grund: Sie ist

Konsequenz des aktuell hohen Wohnungsbedarfs, dem mit konventionell – also Stein auf Stein – errichteten Gebäuden nur schwer nachzukommen ist. Mit Holz aber lasse sich besonders schnell, dabei präzise und zudem ökologisch bauen, sagt Markus Lager vom Architekturbüro Kaden + Lager. Die Berliner zählen sich zu den drei größten Planern von Holz-Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Aktuell werden unter ihrer Regie zwei solcher Objekte in Heilbronn errichtet.

Die deutschen Architekten greifen zudem einen globalen Trend auf. In vielen Ländern der Welt sind derzeit hohe Wohnhäuser aus Holz in Planung: in London und Tokio, in Vancouver, Amsterdam und Wien – sowie in Neu-Delhi, wo das Pariser Architekturbüro Vincent Callebaut gleich sechs spektakuläre Holzhochhäuser errichten will (siehe „Realistisch bis visionär“).

Der große Vorteil beim Holzbau – die Schnelligkeit – lässt sich in der Berliner Lynarstraße live verfolgen. Weil wichtige Arbeiten nicht erst vor Ort, sondern bereits zuvor in den Werkhallen der beteiligten Fachunternehmen ausgeführt werden, reduziert sich dort die Bauzeit tatsächlich deutlich.

Für das sechsstöckige, in drei Blöcke untergliederte Gebäude in Berlin rollten montags die Sattelschlepper an, beladen mit den kompletten Bauelementen für ein Geschoss je Block. Freitags hatten vier Monteure das komplette Stockwerk errichtet. Zusammengesetzt wurde das Haus, in dem aktuell der Innenausbau voranschreitet, aus vorgefertigten Balken, Stützen und Wandelementen. Balken und Stützen bestehen aus Brettschichtholz, volkstümlich Leimbinder genannt. Die Wandelemente in Holzständerkonstruktion sind mit einer mineralischen Zwischendämmung versehen, die Geschosdecken aus querverleimtem Brettsperrholz gefertigt.



Projekt „Hyperions“ in Neu-Delhi: Geschwungene Holztürme mit Gemüsegeräten auf jeder Etage.

Vincent Callebaut Architecture, Paris



Wohnraum im Projekt Lynarstraße Berlin: Die Hälfte der Wohnungen ist sozial gefördert.

Handwerker lobten solche Arbeitsbedingungen, berichtet Bauherr Schmitz. Weil die Außenwandelemente mit Fenster geliefert wurden, fegte auch bei Minusgraden kein kalter Wind durchs Gebäude. „Wir haben auch bei minus zehn Grad noch arbeiten können“, bestätigt Bauleiter Felix Hiller, vom Architekturbüro SW Projekt, das den Bau betreut. Betonieren und Mauern wäre bei solchen Temperaturen nicht möglich.

So groß die Vorteile des Baustoffs Holz auch hinsichtlich Bauzeit, -ausführung und Ökologie sein mögen, die große Herausforderung heißt Brandschutz. Insbesondere dann, wenn die geplanten Gebäude nach deutschem Baurecht als Hochhäuser gelten. Das sind sie dann, wenn, so die Vorgaben der deutschen Bauaufsichtsbehörden, „der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 22 Meter über der festgelegten Geländeoberfläche liegt“.

Trifft dies zu, müssen besonders scharfe Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Zu Recht, wie man spätestens seit dem verheerenden Hochhausbrand in London im vergangenen Jahr weiß.

Hohe Wohnhäuser aus Holz werden daher hierzulande fast ausschließlich in Hybrid-Bauweise errichtet. Der Gebäudekern aus Treppenhaus und Aufzugsschacht besteht bei ihnen klassisch aus Stahlbeton. Nur so lassen sich die Brandschutzbestimmungen erfüllen. Und selbst Bauherren, die nicht auf Höhenjagd gehen, wählen die Variante mit Stahlbetonkern. Das gilt etwa für die vierstöckige Wohnanlage, die eine Baugruppe gerade am Pistorius-Platz in Berlin Weißensee hochzieht.

Brandschutztechnisch besonders sensibel ist zudem die Frage der Fassadengestaltung. Beim zurzeit verwegenen Wohnturm in Deutschland, der vom Hamburger Büro Störmer Murphy entworfenen, rund 64 Meter hohen „Wildspitze“ in der Hamburger Hafencity nahe den Elbbrücken, soll sie mithilfe einer gläsernen Verkleidung der eigentlichen Holzfassade gelöst werden. Ob die Baubehörde mitspielt, ist noch offen. Die Deutsche Wildt Stiftung, die das Objekt gemeinsam mit dem Projektentwickler Garbe finanziert und ihm den Namen gab, muss den Bauantrag erst noch stellen.

Planer und Bauherren scheuen solche Herausforderungen offenbar nicht – im Gegenteil. Gleich mehrere Projektverantwortliche buhlen hierzulande mit dem Berliner Genossenschaftsvorsitzenden Schmitz um das Prädikat „höchstes Holzhaus Deutschlands“. Neben der Hamburger „Wildspitze“ etwa der „Skaio“, ein 34 Meter hoher Wohnturm mit 60 Wohnungen in Heilbronn. Bauherr ist die städtische Wohnungsgesellschaft Stadtsiedlung, entworfen wurde der Bau vom Büro Kaden + Lager.

Herausforderung Brandschutz

Noch drei Meter höher sollen die zwei Holzhochhäuser werden, die Partner und Partner Architekten für die Neubausiedlung Hellwinkel Terrassen in Wolfsburg entworfen haben. Das Berliner Architekturbüro hat sich dem Cradle-to-Cradle-Prinzip verschrieben. „Das Gebäude soll keinen Müll“ produzieren, beschreibt Partner- und Partner-Architekt Jeroen Meissner die Idee und erinnert daran, dass das Bauen zwei Drittel des weltweiten Abfalls verursacht.

Obwohl die Holzhäuser von Heilbronn bis Hamburg also wesentlich höher sind als das eigene – mit

seiner Gesamthöhe von 23,70 Metern unterschreitet es nach Bauaufsichtsrecht noch die Hochhausgrenze –, bleibt Schmitz dabei: „Wir bauen das größte und höchste Holzhaus.“ Ein Marketing-Gag? Wie man es nimmt. Schmitz beruft sich darauf, dass es sich beim Bau in der Lynarstraße nicht wie bei der Konkurrenz um Holz-Hybrid-Bauten handelt. Sogar der Aufzugsschacht wurde komplett aus Holz gefertigt – und der sei sogar maßhaltiger als ein aus Beton gegossener Schacht, versichert Bauleiter Hiller.

Angst vor den Folgen eines Feuers müsse auch kein Bewohner haben, versichert Hiller. Decke, Stützen, Unterzüge, Wohnungstrennwände entsprechen dem Brandschutzstandard F 90, wie er auch für ein Haus aus Beton und Stein vorgeschrieben ist. Der Standard bedeutet, dass das Holz 90 Minuten lang dem Feuer so standhalten muss, dass das Gebäude nicht einsturzgefährdet ist. Deshalb sind beim Berliner Projekt die Deckenstützen innen dicker, als es aus statischen Gründen notwendig gewesen wäre.

An den Außenwänden sind zwischen tragender Holzwand und Fassadenholz sowie auf der Innenseite dieser Wände feuerhemmende Gipskartonplatten angebracht. Das Überspringen des Feuers an der Außenfassade von Stockwerk zu Stockwerk verhindern geschostrennende Feuerbleche. Und die Aufgänge, eine Stahlkonstruktion, wurden nach außen verlegt.

Besonderer Mietermix

All das macht Bauen mit Holz teurer als Bauen mit Beton. Dennoch ist es Schmitz gelungen, sich gegenüber der Stadt zu verpflichten, die Hälfte der Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Dieser Personenkreis zahlt Monatsmieten von 6,50 Euro je Quadratmeter, die jährlich um maximal 20 Cent je Quadratmeter erhöht werden dürfen. Die übrigen Mieter werden mit acht bis neun Euro dabei sein. Über die Höhe des Gesamtbudgets spricht Schmitz nicht. 1.850 Euro pro Quadratmeter kostet das Gebäude ohne Grundstück und Honorar für den Planer – macht bei rund 6600 Quadratmetern Fläche etwa 12,2 Millionen Euro. Wenn es darum geht, die Umweltfreundlichkeit seines Holzbaus in der Öffentlichkeit zu verkaufen, ist Schmitz weniger zurückhaltend. „Dieses Holzhaus ist in 19 Minuten nachgewachsen“, verspricht er. So lange würde es dauern, bis in Deutschlands Wäldern die 3700 Kubikmeter verbautes Fichten- und Douglasienholz durch neue Bäume ersetzt sind.

Finanzielle und technische Hürden beim Bau des genossenschaftlichen Holzmietshauses aber sind für Schmitz womöglich das kleinere Experiment als das geplante Wohnkonzept. Das ist noch ungewöhnlicher als die Konstruktion. Eigentlich nämlich wollen Vermieter eine möglichst homogene Mieterschaft. Nicht so Schmitz. Seine Mieterauswahl für die 98 Wohnungen in der Lynarstraße sieht aus wie ein gelebtes Ideal von Vielfalt und Inklusion. Auf die eine Etage zieht eine Wohngemeinschaft mit an Demenz erkrankten Menschen, eine andere Wohnung ist einer Gruppe von Personen mit schweren psychischen Störungen vorbehalten, eine weitere wird das Zuhause für eine Gemeinschaft körperlich und geistig Behinderter sein. Und damit nicht genug. Zudem werden sich über das Haus tschetschenische Flüchtlinge verteilen – was allerdings ein gut situiertes Anwaltspaar nicht abschreckt, dort einzuziehen. Die Wohnungen sind so angeordnet, dass die Menschen wie in einer Studenten-Wohngemeinschaft leben. Wenn das Zusammenleben funktioniert, wird gemeinsam gekocht und im Wohnflur gegessen und ferngesehen. Wenigstens den Streit über das Putzen von Bad und Toilette vermeidet Schmitz. Jeder Haushalt hat seinen eigenen Sanitärbereich.

Schmitz scheint es Spaß zu machen, zu provozieren: „Und dann stehen noch jeden Tag Obdachlose vor der Tür.“ Denn das Erdgeschoss, der einzige Gebäudeteil aus Beton und Steinen, ist an soziale Projekte wie eine Initiative für Obdachlose vermietet, die dort ein Nachtcafé betreibt. Bauleiter Hiller ist schon ganz gespannt auf den Ausgang. Der begeisterte Holzbauer würde zu gerne erleben, dass Holz nicht nur das Raumklima, sondern auch das soziale Klima verbessert, wenn das nötig sein sollte.

Globale Holzarchitektur

Von realistisch bis visionär

Der Hamburger Wohnturm „Wildspitze“ soll 64 Meter hoch werden. Doch es geht noch höher und spektakulärer, in der Realität wie auf dem Computerbildschirm.

Noch prägen die Geschäftshäuser „Gurke“, „Käseribe“ und „Scherbe“ das Stadtbild der britischen Hauptstadt London. Konkurrenz könnte der „Oakwood Timber Tower“ machen. Mit 300 Metern würde der Wohnturm zum zweithöchsten Wolkenkratzer der Stadt. Doch noch liegt keine Baugenehmigung vor. Kleiner, dafür aber bereits fertig ist ein zehngeschossiges Wohnhochhaus in der Dalston Lane.

Der japanische Holzproduzent Sumitomo Forestry kündigte im Februar anlässlich des 70-jährigen Firmenbestehens den Bau eines zu 90 Prozent aus Holz bestehenden, 350 Meter hohen Büro-, Hotel- und Wohnhochhauses in der Hauptstadt Tokio an. Für zusätzliche Stabilität sollen Stahlträger sorgen.

Bis das erste Holz für die Wolkenkratzer von London und Tokio zugeschnitten ist, sind Studenten der University of British Columbia bereits in ihr 53 Meter hohes Heim aus Holz in Vancouver eingezogen.

Das 84 Meter hohe „Hoho“ in Wien dürfte bis dahin ebenfalls längst fertiggestellt sein.

Im neuen Stadtteil Amstelkwartier will die Stadt Amsterdam 55 Apartments 73 Meter hoch stapeln. Bereits seit fünf Jahren leben 123 Mailänder Familien in einem Holzhaus in der Via Cenni.

Doch das futuristischste Holzhausprojekt sind die „Hyperions“ des Pariser Architekturbüros Vincent Callebaut. Die Franzosen wollen im indischen Neu-Delhi wild geschwungene, miteinander verbundene Holztürme errichten. Die Menschen sollen darin leben wie in einem Dorf und sich mit Obst und Gemüse aus eigenen, auf den Terrassen der Stockwerke angelegten Gärten selbst versorgen.

Einen Überblick über die weltweite Holzhochhauszene gibt die Internetseite von Pro-Holz, dem Sprachrohr der österreichischen Holzwirtschaft (www.proholz.at/holz-hochhaeuser). rrl

IMMOBILIENMARKT

Kapitalanlagen

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNCHEN – IDEAL FÜR KAPITALANLEGER



Z. B. Philippine-Schick-Allee in München-Obermenzing

PREISBEISPIEL: 3 Zimmer, ca. 75 m² Wfl., EG, ISF-Miete p. a.: ca. 9.120 Euro
Kaufpreis: 374.900 Euro
TG-Stellplatz: 15.000 Euro

ENERGIEWERTE STADTWOHNUNG: EA-B: 89,1 kWh/(m²a), HZG Gas-H2
BJ: 1996
EIN PROJEKT DER GBW GRUPPE

Alle Informationen zu unseren Projekten auf: www.muenchner-steine.de

Kapitalanlage von Privat in Rheurdt am Niederrhein
(25 min. von Düsseldorf)

Neubau 8-Fam.-Haus, fertiggestellt 3/2018, Grundstück 4.369 m², Wohnfläche 758 m², teilweise vermietet, 11 Einstellplätze, KM per anno ca. 70.000 Euro
Kaufpreis: € 1.500.000,- VB

Mehr Informationen unter:
Rosemarie.Schmitz@online.de oder
Telefon 0162-49 59 69 4

Auslandsimmobilien

Namibia / Swakopmund

Gästehaus / B & B in Swakopmund / Namibia zu verkaufen. Beste Lage – 20 m vom Strand, Laufnähe zur Stadt, 15 Doppelzimmer en suite, Manager-Wohnung, 2200 m² Grundstück, gut eingeführt seit über 20 Jahren mit Veranstatlern in Europa und im südlichen Afrika. Bei Interesse bitte E-Mail an: swakopmund@email.de