

11. Europäischer Kongress (EBH)

Bezahlbar, einfach, modular

Rund 600 Gäste kamen am 16./17. Oktober 2018 nach Köln, um sich über die Trends im urbanen Holzbau zu informieren. Das ganz große Thema, wen wundert's, hieß: Bezahlbaren Wohnraum schaffen.



Einfachere Abläufe von der Konzeption bis zur Übergabe, schnellere Genehmigungsverfahren und förderfähige Modulbauweise – darin erkannte Andreas Hirschmüller (Hirschmüller Architektur GmbH) Chancen, um bezahlbaren Wohnraum in den Städten zu schaffen. Allerdings seien die kostendämpfenden Möglichkeiten der Baubranche begrenzt. „Die Politik muss akzeptieren, dass der Deckel nicht nur bei den Firmen draufkommen kann, da sich ja die Baukosten im gesamten Umfeld verteuern, z.B. durch die Grundsteuer oder immer höhere EnEV-Anforderungen“, sagte Hirschmüller.

Das flexible Dutzend

Sein Büro setzt auf modulare Hybridbauten. Das System besteht aus derzeit zwölf unterschiedlichen und untereinander kombinierbaren Modulen. Jedes Modul enthält Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern. Dabei können die einzelnen Module in der Reihe aneinandergesetzt und gestapelt werden. Hirschmüllers System bietet punktförmige und gereimte Gebäudetypen. Darüber hinaus entwickelte sein Darmstädter Büro noch einen Reihentyp, der von Laubengängen erschließbar und bis zu sieben Geschosse hoch sein kann.

Um die Projektentwicklung so schnell und einfach wie möglich zu halten, gibt es die modularen Hybridgebäude aus dem Katalog. Dort werden sie auch konfiguriert. Anhand der Typenplanung prüfen Behörden und andere Projektbeteiligte das jeweilige Baugrundstück auf

◀ Urban Bauen können in NRW nicht nur die Kölner: Die neue LBO tritt zum 1. Januar 2019 in Kraft und öffnet die Gebäudeklassen 4 und 5 für den Holzbau



◀ Martin Langen (B + L Marktdaten GmbH) sagte einen Preisrückgang bei hochpreisigen Immobilien vorher

▶ Serielles Bauen mit „Optimus“: Dieses System von Züblin Timber will die Baukosten klein halten



Machbarkeit. Anschließend erstellt ein Systempartner, der das Gebäude schlüsselfertig errichtet, das Angebot.

Niederlande machen Wohnen bezahlbar

Wie die Niederlande bezahlbare Wohnungen möglich machen, zeigte Carl Smeets (bpd bouwfonds property development). Beispielsweise mit weniger Bürokratie. Statt 5000 Paragraphen regeln dort jetzt noch 350 Paragraphen im sog. „Umgebungsgesetz“ das Planen. Bauanträge werden digital eingereicht. Eine einzige Genehmigungsstelle entscheidet dann darüber. Damit dauern Genehmigungsverfahren meist nur wenige Tage.

Zudem verzichten die Niederlande auf die Grunderwerbssteuer. Während in Deutschland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbssteuer fällig werden, ist der Kauf einer Neubauimmobilie im Nachbarland davon befreit.

Optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis

„Mit der Kombination von serieller und industrieller Bauweise wird es gelingen, die Qualität des Bauwerkes sowie die Qualität der Arbeitsplätze zu erhöhen und gleichzeitig ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis für den Kunden zu bieten“, sagte Karl-Heinz Roth von der Züblin Timber

GmbH. Im Rahmen eines Wettbewerbs hat das Aichacher Unternehmen ein System entwickelt, das serielle Bauweise mit dem modularen Gedanken verknüpft.

Beim System „Optimus“ bilden gebäudehohe Stahlbetonstützen zusammen mit Stahlbeton-Unterzügen und Decken die Tragstruktur. Das Stützenraster ist immer gleich und erlaubt viel Spielraum für die Grundrissgestaltung. Die vorgehängten Fassaden und Balkon-Kuben in Holzrahmenbauweise kommen vorgefertigt zur Baustelle. Die modulare Planung sorgt dafür, dass die wesentlichen Elemente nahezu baugleich sind. Das wiederum macht die serielle Fertigung möglich. cmd ■



Brettschichtholz und Brettspertholz für anspruchsvolle Wand-, Decken- und Dachkonstruktionen

Forstamt Stadtroda:

- Tragstruktur aus Baubuche: Stützen, Unterzüge, Decken
- Decken Holzbetonverbund
- Innenwände Brettspertholz
- Dachkonstruktion Großraumbüro: Träger aus Baubuche mit räumlicher Stahlunterspannung

GROSSMANN Bau GmbH & Co. KG
Holzleimbau
83026 Rosenheim
Tel: +49 8031 / 4401-51
holzleimbau@grossmann-bau.de
www.grossmann-bau.de

