



Glienicker Straße 36, 14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63, kf-schinkel@itskom.net, errichtungsstiftung-bauakademie.de

FAZ

13. Oktober 2023

a) Jan Hauser
b) Hans Jörg Werth

20231013 Seite 1

- a) *Mit Holz Aufstocken*
b) *Wenn der Wald ins Haus kommt*



werden muss und sollte dennoch in urbanen Regionen. Mehr Menschen ziehen in die Städte und benötigen eine Bleibe. Sicher finden sich dort noch Plätze, um mehr Wohnungen zu bauen und nachzuverdichten. Dazu eignen sich vor allem Aufstockungen auf bestehende Wohnhäuser. Die Bundesregierung will dies als Teil des Maßnahmenpakets vom Wohnungsbaugipfel immerhin erleichtern. Der Vorteil: Der Flächenbedarf steigt nicht, Straßen und die weitere Infrastruktur sind im Gegensatz zum Neubaugebiet auch schon da. Für Aufstockungen eignet sich Holz als Baumaterial, was leichter als Beton ist und eben auch klimafreundlicher. Dafür kann altes Holz meist aufbereitet und wiederverwendet werden. Aber das kollidiert damit, dass immer mehr Holz zum Heizen verbrannt wird. Den Vorzug sollte das Bauen erhalten – und ebenfalls der Erhalt des hiesigen Waldes. Schon jetzt klagen Werkstoffhersteller über einen Mangel, der die Preise antreibt und das Bauen verteuert. Es gibt bessere Wege, Holz zu nutzen, als dieses zu verheizen.



Mit Holz aufstocken

Von Jan Hauser

Der Weg zum Holz in den Häusern ist alles andere als ein Holzweg. Der Einsatz dieses Baumaterials führt besser zum Ziel als Beton, das für einen großen Teil der Treibhausgasemissionen in der Bauwirtschaft sorgt. In der Immobilienbranche ist oft die Rede von Nachhaltigkeit, doch für den Klimaschutz bewegt sich noch zu wenig, was sich am hohen Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) des Gebäudesektors in Deutschland manifestiert. Gebaut

Bankverbindung: Weberbank AG, Berlin: IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC:WELADED1WBB

Steuer-Nr. 27/642/07138 Finanzamt für Körperschaften I, Berlin

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Prof. Dipl.-Kfm, Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele

Aufsichtsrat: Dipl.-Ing. Horst Draheim, Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Benedikt Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemberg, Bettina Peifer

Kuratorium: Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof. Dr. Manfred Klinkott, RA Michael Knipper; Dipl.-Ing. Kai Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker

Trägerin und Kooperationspartnerin: Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV, Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin



Glienicker Straße 36, 14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63, kf-schinkel@itskom.net, errichtungsstiftung-bauakademie.de

FAZ

13. Oktober 2023

a) Jan Hauser

b) Hans Jörg Werth

20231013 Seite 2

a) *Mit Holz Aufstocken*

b) *Wenn der Wald ins Haus kommt*

Wenn der Wald ins Haus kommt

Holz wird zum wichtigen Baustoff für den Klimaschutz. Damit entstehen in Großstädten neue Hochhäuser zum Wohnen und Arbeiten. Das kostet jedoch einiges.

Von Hans-Jörg Werth, Bremen

Klimaziele und gesundheitliche Faktoren rücken den Holzbau immer stärker in den Fokus der Immobilienwirtschaft.

Deutschlandweit sind aktuell einige Gebäude in Holz-Hybrid-Bauweise in der Planung oder im Bau. Bei dieser relativ neuen Bauweise werden Holz und Beton optimal miteinander kombiniert, um die Vorteile beider Materialien bestmöglich zu nutzen. Darüber hinaus rücken Klimaziele und gesundheitliche Faktoren den Holzbau immer stärker in den Fokus.

Bis ein Holz-Hybrid-Gebäude Richtfest feiern kann, sind mit Blick auf die Holzbestandteile viele Vorstufen erforderlich. Moritz Eulberg, Leiter Projektentwicklung, Asset- und Property Management bei R&S Immobilienmanagement, ist von dieser Bauweise überzeugt. Nach seinen Worten wird der Wald zukünftig „immer häufiger ins Büro kommen“, schon allein weil er eine klimafreundliche Alternative zum aufwendigen Stahlbetonbau sei.

Während bei Wohngebäuden erste Projekte Aufmerksamkeit bekommen, stagniert im Bürosektor noch der Einsatz von Holz. Ein Blick hinter die Kulissen von Eulbergs neuestem 20.000 Quadratmeter großen Holz-Hybrid-Projekt „i8“ auf dem „iCampus“ im Münchener Werksviertel zeigt auf, dass der Prozess bis zur Fertigstellung alles andere als banal ist. Vom Schlagen der Baumstämme im Wald und der Vorverarbeitung über

die Produktion der Fertigbauteile bis hin zur Lieferung der Teile als Halbfertigbauelemente zur rechten Zeit muss der Prozess genau gesteuert werden.

Das Werksviertel hat schon Auszeichnungen erhalten für das „urbane Flächenrecycling“ oder für das „bunte Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen“. Das Rohmaterial des Holz-Hybrid-Baus „i8“ ist ein Hochleistungsbaustoff, nämlich Buchenholz, genauer gesagt Bau-Buche. Die Vorteile: Bau-Buche hat ein um 66 Prozent geringeres Eigengewicht als Stahlbeton, eine höhere Druckfestigkeit als Beton und kommt bei vielen der innovativsten Holzbauprojekte in ganz Europa zum Einsatz, beispielsweise in Holzhochhäusern oder bei großen Dachtragwerken.

Der Nachteil: Gegenüber dem herkömmlichen Fichtenholz ist das Material etwa 10 bis 15 Prozent teurer. Eulberg spricht deswegen auch von den Ausgaben. „Aufwendige Planung, wenige erfahrene Lieferanten und Dienstleister, komplexe Wetterschutzkonzepte, hohe Auflagen beim Brand- und Schallschutz – das alles lässt die Kosten für Holz-Hybrid-Gebäude steigen“, sagt er.

Laut Stephan Kahl, Bauherr und Geschäftsführer von R&S, wird es sich dennoch lohnen. „Wir investieren hier in die Zukunft des Bauens und der Arbeit“, sagt er. Ein Ankermieter sei schon gewonnen: Die FNZ Bank, ehemals European Bank for Financial Services (Ebase), soll 7.300 Quadratmeter beziehen. Kahl und Eul-

Bankverbindung: Weberbank AG, Berlin: IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC: WELADED1WBB

Steuer-Nr. 27/642/07138 Finanzamt für Körperschaften I, Berlin

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Prof. Dipl.-Kfm, Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinaridi, Wolfgang Schoele

Aufsichtsrat: Dipl.-Ing. Horst Draheim, Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Benedikt Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemberg, Bettina Peifer

Kuratorium: Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof. Dr. Manfred Klinkott, RA Michael Knipper; Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker

Trägerin und Kooperationspartnerin: Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV, Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin



FAZ

13. Oktober 2023

a) Jan Hauser
b) Hans Jörg Werth

20231013 Seite 3

a) *Mit Holz Aufstocken*

b) *Wenn der Wald ins Haus kommt*

berg haben den Vorteil, dass sie langfristig investieren können in das eigene Grundstück. Denn die Flächen sind Eigentum des Mutterkonzerns Rohde & Schwarz (R&S), die Immobilienmanager Bestandshalter ihrer eigenen Projekte. Dazu zählt auch die über 150 Jahre alte Rhenania-Villa, die im Denkmalschutz aufwendig saniert wurde.

Laut Familienunternehmen Pollmeier wird das Holzmaterial für den Bau ausschließlich aus nachhaltig und naturverträglich bewirtschafteten Wäldern bezogen. Das Unternehmen ist nach eigenen Angaben Weltmarkt- und Technologieführer und exportiert Buchenschnittholzprodukte in 80 Länder. Es gelte das Prin-

zip „Holz der kurzen Wege“: Je lokaler die Bauprodukte, desto kürzer die Anfahrtswege und geringer die Emissionen. Die für die Herstellung von Holzbauteilen benötigte Energie stamme zum Teil aus den Abfallstoffen der Produktion.

Auch anderswo laufen die Pläne für Holzbauten an. Das Immobilienunternehmen Accumulata entwickelt mit „The Stack“ im südlichen Münchener Bahnhofsviertel und dem „TRI-Munich“ im Münchener Westen gleich zwei Holz-Hybrid-Bauten. Durch die Anwendung von „Building Information Modeling“ (BIM) werden bei beiden Gebäuden verbaute Materialien und Produkte in einem Materialpass dokumentiert. So können

Eigentümer und potentielle Käufer auch Jahrzehnte später nachverfolgen, welche Materialien in welcher Qualität verbaut sind und zum Rückbau zur Verfügung stünden. „Für den Neubau TRI ergibt sich eine Recyclingquote von etwa 35 Prozent“, sagt Lena Vincentelli, Nachhaltigkeitsmanagerin von Accumulata. Der restliche Beton werde in der Wiederaufbereitungsanlage behandelt und weiterverwendet für andere Zwecke.

Auf dem Weg zum nachhaltigen Bauen ist „Urban Mining“ eine weitere Marke. Material, das nicht wiederverwendet werden kann, muss minimiert werden. Holz aber ist sehr vielseitig einsetzbar, sagt Eulberg. Wo aktuell die Immobilie „i8“ entsteht, befand sich bis 2022 noch ein Gebäude von Rohde & Schwarz, das abgerissen wurde. Der Beton des Altbestandes wird nach Aussage von Eulberg nahezu komplett wiederverwendet, der Beton wiederverwertet als Füllmaterial.

Für Kahl ist sicher, dass die „Grundlage der Nachhaltigkeit die Pflege des Bestands“ ist. „Wir müssen weg vom klassischen Konsumdenken“, sagt er. Reparieren, Wiederverwenden und Weiternutzen seien das neue Credo der Bau- und Immobilienindustrie.

In Hamburg entsteht mit dem „Roots“ ein rund 65 Meter hoher Holzturm in der Hafencity. Dahinter steckt das Immobilienunternehmen Garbe. Im kommenden Jahr soll das wohl höchste im Bau befindliche Holzhochhaus Deutschlands fertig sein und dann mehr als 181 Wohneinheiten umfassen, die aus Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen bestehen.

Die Vermietung der geförderten Wohnungen soll in diesen Tagen starten, das Investitionsvolumen betrage etwa 140 Millionen Euro. Die Eigentumswohnungen kosten im Durchschnitt 10.000 Euro je Quadratmeter. Günstig wird das Holzhaus damit nicht, aber gefragt ist eine Immobilie dort. Rund 85 Prozent der Eigentumswohnungen seien verkauft. Der Holzbau schreitet im Norden wie im Süden der Republik voran. Damit kommt der Wald als wichtiger Baustoff immer öfter auch in die eigenen vier Wände.

Bankverbindung: Weberbank AG, Berlin: IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC: WELADED1WBB

Steuer-Nr. 27/642/07138 Finanzamt für Körperschaften I, Berlin

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Prof. Dipl.-Kfm, Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele

Aufsichtsrat: Dipl.-Ing. Horst Draheim, Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Benedikt Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemberg, Bettina Peifer

Kuratorium: Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof. Dr. Manfred Klinkott, RA Michael Knipper; Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker

Trägerin und Kooperationspartnerin: Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV, Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin