

THEMA DES MONATS

Holzhybridbau**Und es geht doch!**

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) widmet sich seit über 95 Jahren dem Thema des bezahlbaren Wohnens und setzt dabei auf innovative Bauweisen. Das unkonventionelle Projekt, das sich hinter der ungewöhnlichen Holzfassade in Bietigheim-Bissingen versteckt, ist ein Holzhybridbau. Beim Neubau Dinge anders zu denken und den Mut zu haben, sie auch anders zu bauen, zeigt dieses Beispiel im Großraum des Ballungsgebietes der Stadt Stuttgart.



Quelle der Fotos: Beatrix Boutonnet, B&O, LBG



Beatrix Boutonnet
Wirtschaftsjournalistin
Rosenheim

Innovationen sind nicht nur jung, hip und modern, Innovationen brauchen auch Erfahrung und Wissen. Beides hat Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand der LBG, über viele Jahre Berufserfahrung angesammelt. Er stellt klar: „Beim bezahlbaren Wohnen sprechen wir nicht nur von sozialem Wohnungsbau. Inzwischen bleibt vor allem die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen hat und sich die hohen Marktmieten nicht leisten kann, außen vor.“ Bei Investitionen in den bezahlbaren Wohnungsbau achte die LBG deshalb besonders darauf, dass die Mieten, auch im frei finanzierten Wohnungsbau, bezahlbar blieben.

Ein innovativer kaufmännischer Blickwinkel legt die Basis

Für Josef Vogel und seinen Vorstandskollegen Matthias Friko ist daher das zentrale Thema, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Wohnen ist viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Wohnen erfüllt wichtige soziale Bedürfnisse und prägt das soziale Klima der Gesellschaft“, betonen beide. Die Kostentreiber wie gestiegene Grundstückspreise, komplexe Energieeinsparungsvorschriften sowie stetig wachsende Material- und Handwerkerkosten kennen sie zur Genüge. Deshalb suchten sie nach ökonomischen und techni-

Nicht nur ökonomisch und ökologisch ein spannendes Projekt, sondern durch den 3-D-Effekt auch optisch spannend



Schon bevor Baden-Württemberg seine Holz-Offensive bekanntgab, setzte die LBG auf den Holzhybridbau. Das Gebäude in Bietigheim-Bissingen ist das erste in dieser Bauweise in der Region Stuttgart und liefert so neue Maßstäbe im modernen Wohnungsbau

schen Alternativen, um bezahlbares Wohnen trotz dieser Bedingungen möglich zu machen.

Innovativ bauen: Holzhybrid

I.d.R. ist es ein langer Weg, bis Geschosswohnungsbauten entstehen. Eine Grundvoraussetzung, damit die Pläne schneller realisiert werden können, ist ein positiver Bauvorbescheid. In Bietigheim-Bissingen zog die Politik von Anfang an am gleichen Strang. „Noch ist das Bauen auf engem Raum eine besondere Leistung, aber in Zukunft wird das bei Verdichtungen im innerstädtischen Raum wohl der Normalfall werden, da die Bauflächen nicht vermehrbar sind“, sagt Henry Abraham, Projektleiter des beauftragten Generalunternehmers B&O.

Und so ist auf dem 1.165 m² großen Grundstück unweit des Bahnhofs ein innerstädtisches, 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus in Holzhybridbauweise entstanden, das Mitte Dezember 2018 bezugsfertig war. Die Decken und die tragenden Innenwände sind aus Beton, die Außenwände bestehen aus vorgefertigten Holzsystemelementen. Nach außen präsentiert sich das Gebäude mit einer belebten Holzfassade. Alles in allem umfasst das Projekt 14 Wohnungen, die zwischen 36 und 102 m² Wohnfläche aufweisen.

Im Untergeschoss steht jeder Wohnung noch ein Abstellraum sowie eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. „Es sind attraktive und gut geschnittene 1,5-, 2-, 3-

und 4-Zimmer-Wohnungen“, sagt Prof. Gerhard Lutz. Der Ingenieur für Holztechnik und Professor für Projektmanagement und Bauingenieurwesen an der HBC Hochschule Biberach begleitet das Projekt von wissenschaftlicher Seite. Frank Wehle, LBG-Teamleiter WohnService und Instandhaltung, hatte zur Qualitätssicherung eine Begleitung durch seine ehemalige Hochschule angeregt.

LBG: SOZIAL, INNOVATIV UND AUCH NOCH GUTE ZAHLEN

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) zählt mit rund 5.500 Wohnungen zu den großen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Ihren Hauptsitz hat sie in Stuttgart, dazu kommen acht Außenstellen in der Region. Gegründet wurde die Genossenschaft 1921. Die Umsatzerlöse stiegen stetig auf inzwischen 35,5 Mio. € an. Das Bilanzvolumen liegt bei 231 Mio. € (Stand 12/2017), bei einer sehr guten Eigenkapitalquote von 49,5%. Die Rücklagen sind auf 103,9 Mio. € angestiegen. Nach eigenen Angaben hat die LBG seit 2004 rund 268 Mio. € in Bauinvestitionen gesteckt, 2017 waren es 22,9 Mio. €. Die Zahl der Mitglieder ist auf über 6.000 angewachsen.

Bauen mit System: mehr als ein Trend

Das standardisierte Bauen in Systemen passt gut zum Konzept der LBG, wie sich in Bietigheim-Bissingen schnell herausstellte - deckt es sich doch mit der Anforderung nach Kosteneffizienz bei hohen Qualitätsstandards. „Wir sind sicher, dass Holzhybrid-Gebäude basierend auf vorgefertigten Holzmodulen ökonomischer sind - vor allem, da die Bauzeit viel kürzer ist. Und Zeit ist Geld. Daher war das ein wichtiges Argument für uns“, erläutert Mathias Friko. Zudem sei so auch die Zwischenfinanzierung günstiger.

Beim Bauen sind Vogel und Friko vier Kriterien wichtig: die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie die architektonische Qualität. Diese hohen ►



Gute Zusammenarbeit als Erfolgsfaktor: Das Team mit B&O, LBG, und Hochschule Biberach



Ansprüche haben nicht nur zu optisch interessanten, sondern auch zu technisch ausgefeilten Gebäuden nahe am Passivhausstandard geführt.

DAS PROJEKT IN ZAHLEN

Beginn Erdbau:	Dezember 2017
Fertigstellung:	Dezember 2018
14 Wohnungen:	36 m ² bis 102 m ²
Bauvolumen/Kosten:	ca. 3,2 Mio. €
Grundstücksgröße:	1.165 m ²
Bauweise:	Holzhybridbau
Generalunternehmer:	B&O Gruppe, Bad Aibling

Die Gebäude weisen Kunststoffrahmenfenster mit teilweise nahezu raumhohen Glasbrüstungselementen, Holzfassaden und Photovoltaikanlagen auf dem Dach auf. Ebenfalls erwähnenswert sind die barrierefreien Grundrisse, die bodengleichen Duschen in den Badezimmern sowie ein Aufzug. Als Schutz vor Außenlärm wurden Fenster der Schallschutzklasse 5 in allen Wohn- und Schlafräumen eingebaut. Wert legte die LBG auch auf gut gestaltete Außenanlagen mit einem Spielplatz und vielfältiger Begrünung. „Mit B&O haben wir den geeigneten Partner gefunden, da dieser sowohl mit Anbauten, Nachverdichtungen, Aufstockungen und vor allem mit der Holzhybridbauweise Erfahrungen hat“, sagt Friko.

Holzhybrid: schnell, flexibel und kostengünstig

Die Hybridbauweise ist eine zukunftsweisende Kombination von Holz- und Betonbau. Sie bietet gerade im Wohnungsbau zahlreiche Vorteile. Sie punktet insbesondere beim Brand- und Schallschutz sowie bei der Statik, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Durch den hohen Grad der Vorfertigung im Werk sind die Montagezeiten auf der Baustelle kurz. Die Termine für den Aufbau seien stündlich genau getaktet gewesen, so Abraham. Pro Etage sei eine Woche kalkuliert gewesen und das sei auch genau eingehalten worden. „Gerade im innerstädtischen Bereich ist die dadurch bessere Baustellenlogistik ein großer Vorteil“,



Wohlfühlcharakter: Großzügige, helle Bäder mit Tageslicht



Bauweise der Zukunft: Die Holzhybridbauweise verbindet von jedem Werkstoff das Beste und kombiniert es unter bauphysikalischen, wärme- und schallschutztechnischen Aspekten miteinander



Holzhybridbau kann auch im größer dimensionierten Mietwohnbau und im Rahmen der Nachverdichtung schnelle und qualitativ hochwertige Lösungen bieten. Hier wurden Fundament, Lift und die Tiefgarage aus Beton, die tragenden Außenwände aus Holz gebaut

unterstreicht auch Wissenschaftler Lutz. So sei die Nachbarschaft und der Durchgangsverkehr deutlich weniger belastet worden als bei einer klassischen Bauweise.

Das Thema Witterungsunabhängigkeit werde zukünftig ebenfalls eine immer größere Rol-

le spielen, erläutert Antje Durach, Prokuristin bei der LBG. Stehe die Außenwand, sei man im Innenausbau deutlich flexibler. Für sie ist auch die Gewährleistung in der seriellen Bauweise leichter sicherzustellen als z. B. bei klassischen Einzelbauten.

Die Fassade: individuell und 3-dimensional

Gute Architektur braucht Zeit, um entwickelt zu werden. Und bei der heutigen angespannten Wohnungsmarktsituation ist diese Zeit rar. Antje Durach beschäftigt sich umfassend sowohl mit der funktionalen Gestaltung der Innenräume als auch mit dem städtebaulichen Kontext. Dass sich ein neues Gebäude gut in die bestehende Umgebung einfügt, ist ihr wichtig. Vielleicht deshalb fallen bei dem Projekt viele Details ins Auge, die das seriell gefertigte Gebäude besonders machen. Man habe aber auch durch einfache, qualitativ hochwertige Gestaltungselemente die Baukosten niedrig gehalten. Hier konnte man an die Erfahrungen aus Vorgängerprojekten anknüpfen, bei denen ebenfalls kostengünstig Wohnraum entstanden sei.

Vor allem die Holzfassade mit den angehängten Balkonen ist sehr anspruchsvoll. Sie wertet das Gebäude nochmal auf und verleiht ihm eine individuelle Note. Entstanden ist sie als System aus vertikal verlegten Holzfassadenteilen, das Design und Gebäudeschutz verbindet, denn die dahinter liegende Außenwand wird durch den ökologischen Baustoff gut geschützt und gedämmt. Parallel dazu strecken die vertikalen Elemente das Gebäude optisch und lassen es höher erscheinen. Das Relief bringt zusätzliche Dynamik, indem es durch das Spiel von Licht und Schatten den 3-D-Effekt der Fassade betont.

Soziale Mischung

Vogel, Friko und ihr Team denken aber weiter. Ihnen ist neben Wirtschaftlichkeit und zukunftsfähiger Bauweise auch eine ausgewogene soziale Mischung bei einem Mietobjekt wichtig. Das wirke sich letztlich immer auch für die Genossenschaft positiv aus. ■



Weitere Informationen:
www.lbg-online.de
www.bo-gruppe.com

EXKURS „NEUES WOHNEN“: DAS TINY-TALL-SHARED PRINZIP

Bezahlbarer Wohnraum ist besonders in Großstädten knapp. Doch wie lässt sich das ändern? Wie können wir schneller und kostengünstiger bauen - und vor allem wo? Muss es wieder verdichtete Großsiedlungen wie in den 1970er Jahren geben? Oder kann man das Bauen auch anders denken, wie beispielsweise in Singapur, wo Straßen und Bahnen überbaut werden und die Appartements mit kleineren Grundflächen auskommen?

Prof. Dr. Thomas Jocher von der Universität Stuttgart sieht vor allem im stark gestiegenen Flächenanspruch einen großen Hebel. Waren es 1972 noch 20 bis 25 m² Wohnfläche pro Person, so sind es heute schon über 45 m². Kombiniert mit immer noch steigenden Bodenpreisen und hohen gesetzlichen Vorgaben könne das nur zu steigenden Mieten führen. Einen weiteren Problemkreis sieht er in der zunehmenden Technik in den Gebäuden. Das sei zwar spannend im Sinne der Digitalisierung, aber eben auch kostenintensiv. Man müsse daher vieles wieder minimalistischer und pragmatischer umsetzen, so seine Forderung. Indem man kleinere Wohnungen (tiny) baut, Räume gemeinsam (shared) nutzt und auch Themen wie Nachverdichtung und Aufstockung (tall) nicht außen vor lässt, könnte man die Spirale durchbrechen.

Umgesetzt hat Jocher das schon mit einem Entwurf für die B&O Gruppe. Dr. Ernst Böhm, B&O-Aufsichtsratsvorsitzender, setzt wie Jocher ebenfalls auf weitsichtige, solide und bezahlbare Bauprojekte. Und so entstand in dem neuen „Mixed-Use-Wohngebiet“ in Nord-Schwabing auf dem Gelände der alten Funkkaserne am Domagkpark ein Gebäude, das dem Prinzip Tiny-Tall-Shared entspricht. Die Stadt München will mit dem Pilotprojekt das Thema Werkswohnungen neu beleben. Entstanden ist ein ungewöhnliches Holzhybridhaus, das sich nahtlos in die Umgebung einpasst. Interessant dabei sind hier die sog. Clusterwohnungen, eine Art „WG de luxe“, bei der sich sechs bis sieben Bewohner Küche, Balkon und ein großes Wohnzimmer teilen, selbst aber einen eigenen Wohnraum mit Nasszelle haben. „Es ist an der Zeit, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Wohnraum offen und mit der notwendigen Konsequenz zu diskutieren“, unterstreichen Böhm und Jocher. Nur so könne der Aufbruch zu mehr bezahlbaren Wohnungen gelingen. Ihr Credo: Es muss eine neue Bescheidenheit beim Wohnen und Bauen in den Ballungsgebieten einziehen. Es gelte, sich auf das Wesentliche besinnen. Zudem müsse der Wohnungsbau wieder als das sozial- und stadtpolitische Instrument genutzt werden, das er einst war.

Holzhybridbauten und serieller Wohnungsbau der neuen Generation können dazu bautechnische Hilfestellungen bieten, denn das Bauen geht hier schnell voran. Das spart Kosten und macht eine schnellere Vermietung möglich. Ein weiterer Vorteil: Durch die schlankeren Wände benötigt man weniger Fläche. Parallel dazu ist die Qualität höher, da die Fertigung in der Fabrik erfolgt. Besonders bei Fertigbädern wirke sich dies sehr positiv aus. Die Möglichkeiten der Digitalisierung, der Individualisierung durch Industrie 4.0, von Robotik bieten dabei für die Zukunft noch viel Potenzial.