

Wird individuelles Bauen zum Luxus?

Steigende Kosten zwingen zum Zusammenrücken

pn. Über mehrere Jahre hinweg war der Holzbau in Deutschland von der allgemeinen Rückwärtsentwicklung am Bau abgekoppelt und erfreute sich einer Sonderkonjunktur. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005 neigte sich diese dem Ende zu, 2006 loderte nochmal ein Strohfeuer auf. Umso wichtiger ist es seitdem, sich mit den Märkten von morgen zu beschäftigen. Denn die demografischen Rahmenbedingungen ändern sich und mit ihnen auch die Umsätze im Ein- und Zweifamilienhausbau. Es gilt, dem für Amerika typischen, aber auch in Europa anzutreffenden Trend zu reinen Wohnsiedlungen mit frei stehenden Einheiten entgegenzuwirken. Warum? Weil es insgesamt wohl zu teuer wird. Auf dem „Internationalen Holzbauforum“ (IHf) in Garmisch-Partenkirchen und den vorgelagerten Veranstaltungen (5. bis 7. Dezember) war dies eines der herausragenden Themen.

In Garmisch war „Stadtentwicklung“ erneut ein Teilthema. Der Holzabsatzfonds befasste sich im Rahmen einer dem eigentlichen Holzbauforum vorgeschalteten Auftaktveranstaltung am 5. Dezember mit der Zukunft des Bauens in der Stadt. Und eben dieses wird sich unter dem Einfluss von Klimadebatte und Energiekosten wandeln, gerade auch bei uns.

Dem internationalen Anspruch Branchentreffens in Garmisch entsprechend geht es dabei auch immer um den Blick über den „Tellerrand“ des deutschen Sprachraumes hinaus. So wird hier



» Wir brauchen Quartiere, die für die ganze Spanne des menschlichen Lebenszyklus geeignet sind. «
Prof. Markus Neppi, Karlsruhe

nicht mehr nur über Projekte in den weltweiten Holzbauregionen berichtet, zunehmend sind hiesige Unternehmen, seien es Holzbaubetriebe oder auch Hersteller von Holzbausystemen, selber auf ausländischen Märkten unterwegs.

Manfred Filippi, Marketingleiter des Holzabsatzfonds in Bonn, wies eingangs auf die unterschiedliche Dynamik der Entwicklungsprozesse in den Städten der Entwicklungs- und Schwellenländer auf der einen Seite und in den Städten in den Industrieländern hin.

Die einen – vor allen Dingen in Asien – sind mit einem eher unkontrollierten Wachstum konfrontiert, sie nehmen gegenwärtig den Großteil des Weltbevölkerungszuwachses auf, weil die Menschen nur dort Chancen auf Arbeit und ein Entkommen vor der Armut sehen. Und so hat man beispielsweise in China, das nicht gerade als Land mit besonders ausgeprägter Holzbaukultur gilt, etwa 35 Mio. m³ Holzbedarf jährlich errechnet, der bei der Wohnraumerstellung auf bestehenden Hochhausflächdächern entstehen könnte. Es gilt also, die Entwicklung in den Boom-Regionen der Erde im Auge zu behalten.

Städte in unseren Breiten stehen vor ganz anderen Problemen als die schnell wachsenden Metropolen der Schwellenländer: Was ist mit Wohn-, Industrie- und Infrastrukturflächen zu tun, die nicht mehr in bisheriger Weise genutzt werden? Bei vielen Stadtvätern geht die

Angst vor der „schrumpfenden Stadt“ um, worauf in der Vergangenheit mit der Ausweisung von Neubaugebieten für das allgemein so beliebte Einfamilienhaus reagiert wurde. Und beim Holzabsatzfonds ist man bemüht, dass Holz als Baustoff bei dieser Entwicklung seinen Platz einnehmen kann.

Zwar ist in den alten Industrieländern wie in den Schwellenländern anhaltende Landflucht feststellbar, jedoch wollte Prof. Markus Neppi, Architekt und Planer aus Karlsruhe, nicht näher auf attraktive aktuelle Stadterweiterungsprojekte eingehen, die neue Stadtbewohner aus dem Umland anziehen. Neppi lenkte den Blick stärker auf die Notwendigkeit einer exakten Analyse des Baubestandes: Wo gibt es wertvolle und sanierungsfähige Bestände, die einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in Städten liefern können? Und welches sind Gebiete mit Bestandsbauten, die eher ein Problem darstellen und deswegen abgerissen werden sollten, um diese Flächen anschließend neu und zeitgemäß zu bebauen? Dies angesichts von Stadtstrukturen, die abseits der Zuwachszonen nicht mehr nur schrumpften, sondern sogar verschwand, wie z. B. in manchem Kernstadtbereich.

Verbreitete Finanznot in den Kommunen hätte aber zur Folge, dass generell wenig Spielraum für Veränderungen oder gar große Korrekturen fehlerhafter Stadtstrukturen bestünden.

Auslaufendes Wohnmodell: das Haus im Grünen

Eine wichtige Erkenntnis aus Neppis Vortrag ist, dass städtebaulich zumindest bei uns in Deutschland wohl Abschied zu nehmen ist vom Idealbild, dass noch so viele Mieter über ihre Wohnzukunft hegen: Das vom frei stehenden, individuell geplanten Ein- und Zweifamilienhaus im Grünen.

Und entsprechen müssen auch die von diesem Markt abhängigen Unternehmen sich darauf einstellen, dass dieses Segment schrumpft und künftig allenfalls noch als Sanierungsmarkt anzusehen ist.

Auch hier müsse sich Nachhaltigkeit erst noch durchsetzen, zumal sich bei Umfragen ergeben hat, dass Familien nach dem Umzug ins Eigenheim nicht unbedingt zufriedener sind als zuvor in der städtischen Mietwohnung. Das hat auch etwas mit den finanziellen Belastungen und meist längeren Wegen zu tun.

Verdichten, dabei aber auf Multifunktionalität achten

Neppi stellte die Frage in den Raum, ob im hiesigen Städtebau die richtigen Zielsetzungen verfolgt werden. Städtebauliche Individualität erfordere hohe Mobilität. Bei flächiger, wenig ausgelasteter Infrastruktur explodierten aber die Kosten, worauf Neppi hinwies. Es werde immer teurer, außerhalb der Ballungszentren zu wohnen, was zu verstärktem Zuzug in die Ballungsgebiete führe und in diesen auch wieder zu neu-



Wer mit dem Zug zum Holzbauforum anreist, dem bietet sich am Nordrand von Garmisch-Partenkirchen unweit des Kongresszentrums dieser Ansicht einer Ansammlung traditioneller landwirtschaftlicher Gebäude. Fotos: L. Pirson

en Problemen. Kostengünstige, nachhaltige Strukturen zu schaffen, sei aber nur in Stadtnähe möglich und lasse sich wirklich effektiv nur in Quartieren ab einer bestimmten Mindestgröße und unter Verzicht auf Umsetzung individueller Lösungen umsetzen lassen: Dabei heraus kommen dann hochverdichtete Räume, die so zu gestalten sind, dass sie trotz Verdichtung von den Menschen angenommen werden: Weil sie bestimmte Qualitäten haben, die Streusiedlungen im Speckgürtel nicht (mehr) haben, wie z. B. die Nähe zu bestimmten Dienstleistungen. Wichtig sei auch, beim Stadtbau die Zielgruppen weiter zu fassen und Quartiere zu schaffen, die den gesamten Lebenszyklus der dort wohnenden und arbeitenden Menschen abbilden. Hier sind Politik und Planer gefragt.

Damit der Holzbau bei der Stadtentwicklung mehr als bisher „Wasser unter den Kiel bekomme“, bedürfe es, so Neppi, politischer Weitsicht und vor allen Dingen auch politischen Mutes:

Der Holzbau benötige Entscheidungsträger, die aus der Gefühlslage heraus die Macht der Gewohnheit auf den Prüfstand stellen, die empfänglich seien für Ungewöhnliches, und dies dann auch als Entscheidungsalternative zur Diskussion stellen.

Dr. Rolf Heyer von der LEG Stadtentwicklung Service GmbH, Dortmund, und Prof. Klaus Wermker, Stadt Essen, berichteten von den Problemen, die der wirtschaftliche Niedergang der Kohle-, Stahl- und Textilindustrie in Nordrhein-Westfalen und im Ruhrgebiet im Speziellen mit sich gebracht hat: Arbeitslosigkeit und Abwanderung, Leerstände und Gewerbebrachen. Und sie berichteten von den Chancen, die sich daraus ergeben haben: So ist die früher von einem hohen Grad an Umweltverschmutzung belastete „Malocher-Region“ heute vergleichsweise sauber und grün geworden, außerdem eine der dichtesten Hochschullandschaften Europas, überdies mit Industriedenkmalen ausgestattet, wie sie in Fläche und Zahl anderswo kaum anzutreffen sind. Ein eigenes Thema ist der langfristige Umbau des Flüsschens Emscher mit den angrenzenden Flächen von einem Abwassersystem zu einem Erholungs- und auch Siedlungsraum.

Die eigentlichen Zukunftsflächen in NRW sind mittlerweile nicht mehr die großen Brachen der Montanindustrie, des Verkehrs und des Militärs, sondern eher kleinere Flächen des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens, die infolge des Montan-Strukturwandels aus ihrer ursprünglichen Nutzung herausgefallen sind. Die Folgenutzung solcher Flächen werde eines der maßgeblichen Themen der nächsten Jahre sein, so Rolf Heyer. Hier könnte der Holzbau also künftig mitmischen.

In den zahlreichen Industriedenkmalern der Region kann Holz allenfalls im Innenausbau eine Rolle spielen. Die werden heute zum Teil für kulturelle Zwecke genutzt, „auch wenn man es sich eigentlich nicht leisten könne“ (Wermker): So sind Essen und das Ruhrgebiet Europas Kulturhauptstadt im Jahre 2010. Und das trägt natürlich zu mehr Lebensqualität in der Stadt bei.

Von den Kosten dieses Umbaus bzw. der Erhaltung der vielen Industriedenkmäler war in Garmisch weniger die Rede, deutlich wurde aber, dass er nur mit großen Summen staatlicher Fördergelder möglich war und ist.

Wie viel Kraft und Geld es mitunter kostet, im Bestand anders als üblich zu bauen, das zeigte auch der Berliner Architekt Tom Kaden am Beispiel des Neubaus eines Holzfachwerkgebäudes im Stadtteil Prenzlauer Berg (Projekt „e3“). Mit diesem Pilotprojekt eines Stadthauses mit sieben Etagen, von Stockwerk zu Stockwerk unterschiedlicher Raumaufteilung und einer hölzernen Tragstruktur wurde gezeigt, dass auch in der Stadt zeitgemäß mit Holz gebaut werden kann – wenn auch unter Zuhilfenahme eines beträchtlichen Anteils von Stahlteilen und Beton, u. a. in Form von HBV-Decken.

Abgesehen von der Bereitschaft der Genehmigungsbehörden, eine Lösung zu akzeptieren, die sich teilweise außerhalb der Berliner Bauordnung bewegte, insbesondere was den Brandschutz be-



Erneut rund 1100 Teilnehmer an drei Tagen unterstrichen die Akzeptanz der Veranstaltung als Branchentreffpunkt zum Saisonende.

trifft, ist bei diesem Projekt vor allen Dingen die große Resonanz bemerkenswert, auf die dieser Bau in der Bevölkerung (weniger in der Politik) stieß. Das Interesse „überrollte“ Planer und Investoren zeitweilig, wie Tom Kaden berichtete. Allerdings soll es auch bereits Folgeaufträge beschert haben.

Dass man in anderen Ländern mit mehr Holzanteil und weniger alternativen Materialien zur Verstärkung auskommt, zeigte ein weiteres Holzbau-Pilotprojekt, das Tobias Schauerte von der Universität Växjö, Schweden, vorstellte: „Limnologen“ in einem Holzhaus-Stadtteil „Välle-Broar“. In diesem Quartier, das Teil der schwedischen Holzbaustrategie ist, und damit in den Genuss von Förderung kommt, dreht sich alles um Holzbau – genau genommen um die Weiterentwicklung des industriell ausgeführten mehrgeschossigen Holzbaus, denn ein- und zweigeschossiges Bauen in Holz ist ja in Schweden bereits absolut üblich. Hinter dem Bauvorhaben steht eine Stiftung mit Namen CBBT, an der die Stadt, die Universität und Industrieunternehmen finanziell beteiligt sind.

In Växjö sollen in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf einer Fläche von 150000 m² rund 1000 Wohneinheiten in einer ganzen Reihe von Teilprojekten entstehen. „Limnologen“ ist das erste

Teilprojekt: Vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 34 Wohnungen, verteilt auf acht Geschosse. Genau genommen sind es sieben Vollgeschosse in Holz mit einem Erdgeschoss in Beton, in dem die Wirtschaftsräume untergebracht sind. Außerdem gehören zwei hölzerne zweigeschossige Parkdecks dazu.

Auf den ersten Blick fallen hier drei Dinge auf: Die Bauart der im Werk vorgefertigten Bauteile ist eine Kombination von Two-by-Four-Holzrahmenbau mit Kreuzlagenholzplatten. Auch bei den zwei Aufzugsschächten pro Gebäude handelt es sich um Leimholzkonstruktionen. Der Bau wird während der gesamten Bauzeit von einem mitwachsenden Zeltdach gegen die Witterung geschützt. Unter dem Zeltdach läuft ein leichter Portalkran zur Versorgung aller Winkel der Baustelle: Eine interessante Idee, wobei von Fall zu Fall zu prüfen ist, ob genug Platz vorhanden ist. Auf jeden Fall stellt es eine trockene Baustelle sicher – eines der ganz wichtigen Argumente für Holzbau.

Nicht aus soziologischer Sicht des Städteplaners, sondern aus der Perspektive seiner Kunden geht der Ikea-Konzern die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten an. Ein in Garmisch viel beachteter Vortrag von Lars Wild-Nordlund, der bei der Hausbaufirma Boklok AB in Malmö für das Marketing zuständig ist, befasste sich mit der Kooperation des Möbelkonzerns Ikea und dem ebenfalls schwedischen Baukonzern Skanska. Bei Boklok hat man erkannt, dass es Bevölkerungsschichten gibt, die sich im Prinzip kein eigenes Haus leisten können. Und vielleicht mag im Hintergrund auch ein bisschen die Sorge um den künftigen Möbelabsatz mitgeschwungen haben, wenn nicht mehr genügend neue Häuser bezogen werden.

Jedenfalls hat Boklok damit begonnen, industriell gefertigten, weitgehend standardisierten Wohnraum in Form kleiner Wohneinheiten und zu Kosten rund 20% unter Wettbewerbsniveau anzubieten – zunächst in Schweden, aber auch schon in Finnland, Dänemark und Norwegen – und seit kurzem auch in England. Bleibt abzuwarten, ob Deutschland hinzukommt. In Schweden schlug das Konzept wie eine Bombe ein, sodass die Häuser verlost werden mussten. Das Problem ist derzeit weniger die Nachfrage als die Schaffung ausreichender Produktionskapazitäten.

Wie Nord-Wildlund ausführte, hat sich die Kooperation ihre potenzielle Käuferschicht ganz genau angesehen, und ausgerechnet, wie viel Geld z. B. eine allein erziehende Krankenschwester monatlich für Wohnen ausgeben kann. Danach wurden dann Wohnkonzepte erarbeitet. Die Boklok-Kunden sind offenbar bereit, für ein eigenes kleines Häuschen oder eine kleine eigene Wohnung in übersichtlichen Wohneinheiten mit kleiner Grünfläche in der Nähe auf individuelle Lösungen weitgehend zu verzichten. Für Individualität beim Bauen ist auch hier kein Platz mehr, allerdings nimmt man mit Rücksicht auf die Menschen Abstand von hoher Verdichtung. Man darf gespannt sein, welche Richtung der Wohnungsbau mit Holz letztlich einschlägt.