



Foto: Peter Villain

Prinz-Eugen-Park in München: Im Juli 2019 waren die Rohbauarbeiten der Ökologischen Mustersiedlung weitgehend abgeschlossen.

Neubaubereiche

Wie sich Holz vorgeben lässt

Als der Münchener Stadtrat den Bau einer Ökologischen Mustersiedlung mit 570 Wohnungen in Holzbauweise und einem eigenen Förderprogramm beschloss, musste sich das städtische Planungsreferat erst einmal überlegen, wie es die Holzbauweise am elegantesten durchsetzen kann. Und ab wann ein Gebäude mit Holz überhaupt ein Holzgebäude ist. Zuständig dafür war der inzwischen ins Bayerische Bauministerium gewechselte Wolf Opitsch.

Bayerische Gemeindezeitung: Herr Opitsch, wie hat das Münchener Planungsreferat bei der Ökologischen Mustersiedlung definiert, dass die Gebäude in Holzbauweise errichtet werden müssen? Im Bebauungsplan? Oder in einem städtebaulichen Vertrag?

Wolf Opitsch: Weder noch. Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet für so konkrete bauliche Fragen wenig Spielraum. Ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB soll in erster

Linie die Aspekte regeln, die das äußere Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur eines Baugebiets prägen. Die Baumaterialien sind für den zukünftigen Städtebau aber nicht relevant. § 9 BauGB regelt die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans. Dazu gehören z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauflächen und Freiflächen sowie die Stellung der zukünftigen Gebäude. Baumaterialien für Rohbau und Innenausbau gehören jedoch nicht dazu. Die Holzbauweise haben wir daher an die Ausschreibung und Vergabe der Grundstücksflächen geknüpft. Das war möglich, weil das Gelände der Stadt gehörte.

Wie haben Sie dort die Holzbauweise definiert?

Zunächst haben wir festgelegt, ab wann ein Gebäude mit Holzbauteilen überhaupt ein „echter“ Holzbau ist. Aus Brandschutz- und Schallschutzgründen werden ja meist Hybridkonstruktionen errichtet. Auch macht eine Holzfassade noch keinen „echten“ Holzbau. Deshalb haben wir uns zunächst fachlich beraten lassen, vor allem von Annette Hafner, Professorin für Ressourceneffizientes Bauen an der Ruhr-Universität Bochum. Als Bemessungseinheit legten wir schließlich die Masse „nachwachsender Rohstoffe“ (Nawaros) bezogen auf die Wohnfläche (WF) fest: kg Nawaros/m² WF. Anhand bereits realisierter Gebäude haben wir dann sogenannte „Nawaro-Stufen“ definiert: Bei dreigeschossigen Gebäuden waren mindestens 150 kg Holz pro

C.A.R.M.E.N. e.V. – Wir informieren!



C.A.R.M.E.N.

C.A.R.M.E.N. e.V. ist die bayerische Koordinierungsstelle für **Nachwachsende Rohstoffe, Erneuerbare Energien** und **nachhaltige Ressourcennutzung**.

C.A.R.M.E.N. e.V. zeigt Potenziale zur Verwendung Nachwachsender Rohstoffe auf kommunaler Ebene. Wir sind Ihr Partner bei **Veranstaltungen**. Wir liefern die **Informationen** für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung.

Wald schafft Zukunft!

27. C.A.R.M.E.N.-Forum
am **9. März 2020** in **Straubing**

Das Programm finden Sie unter
www.carmen-ev.de/infothek/c-a-r-m-e-n-e-v/forum



Kontakt: 09421 960 300 contact@carmen-ev.de www.carmen-ev.de



Foto: Günther Hartmann

Wolf Opitsch war bei der Stadt München für die Konzeption der Ökologischen Mustersiedlung zuständig.

ein Quadratmeter Wohnfläche zu verbauen. Damit war sichergestellt, dass Holz auch konstruktiv zum Einsatz kommt.

Wie wurden die Grundstücke vergeben?

Jeder Bewerber musste auf seinem Bewerbungsbogen ankreuzen, welche Nawaro-Stufe er zu realisieren bereit ist und wie viel Holz dabei pro Quadratmeter Wohnfläche verbaut wird. Die meisten gaben die höchste Stufe an. Die Bewerber mit den besten Angeboten erhielten die Grundstücke. Die Angebote wurden Grundlage für die Grundstückskaufverträge zwischen Stadt und Bewerbern.

Wie sieht das Förderprogramm aus?

Wir unterscheiden zwischen zwei Gebäudetypen: dem Typ A mit 2–3 Geschossen und dem Typ B mit 4–7 Geschossen. Typ A entspricht Gebäudeklasse 3. Der Holzbau lässt sich hier ohne allzu großen Mehraufwand realisieren und wird mit 70 Cent/kg Nawaros bezuschusst. Typ B entspricht den Gebäudeklassen 4 und 5, erfordert aufgrund des Brandschutzes einen höheren Mehraufwand und wird deshalb mit 2,00 Euro/kg Nawaros bezuschusst. Insgesamt genehmigte der Stadtrat dafür 13,6 Mio. Euro.

Haben sich Ihre Holzbaudefinition und Ihr Förderprogramm bewährt?

Ja, das haben sie. Ein paar Jahre zuvor hatten wir bei einem Bauprojekt definiert, dass 15 % der Baukosten für Holzbauteile auszugeben sind. Das hat sich nicht bewährt, weil dann weniger der Rohbau, sondern mehr der Ausbau mit Holz erfolgte – oft mit kleinteiligen, aber teuren Produkten, um die 15 % überhaupt noch zu erreichen. Das war nicht der Sinn der Sache. Für den Klimaschutz geht es schließlich darum, möglichst viel Holz zu verbauen und damit CO₂ zu binden. Die Herangehensweise bei der Ökologischen Mustersiedlung hat sich als wesentlich sinnvoller und zielführender erwiesen – vor allem für den Vollzug der Verträge.

Welchen Gesamteindruck haben Sie von den Projekten?

Das Interessante ist sicherlich deren Unterschiedlichkeit. Es entsteht eine große Vielfalt an typologischen und baukonstruktiven Lösungen. Das ist auch gut so, denn eine Mustersiedlung soll ja eine große Bandbreite an Möglichkeiten aufzeigen.

Welche Ratschläge geben Sie anderen Kommunen, die eine Holzbausiedlung errichten wollen?

Wichtig sind vor allem drei Dinge: erstens saubere Definitionen, zweitens ein Förderprogramm, das einen positiven Anreiz für die Bauherren setzt, und drittens Qualitätssicherung. Qualitätssicherung bedeutet: kompetente fachliche Beratung während aller Projektphasen sowie erfahrene Holzbauarchitekten oder Bauteams aus Architekten und Holzbauunternehmen. Für Gebäudehöhen im Bebauungsplan ist die Gebäudeklasse 3 empfehlenswert, weil sich da die Holzbauweise aktuell noch am einfachsten realisieren lässt. Und die Grundstücke sollten in gewissen Abständen verkauft und bebaut werden, damit die ausführenden Unternehmen nicht an ihre Leistungsgrenzen stoßen.

Herr Opitsch, herzlichen Dank für das interessante Gespräch.

WEITERE INFOS

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Ökologische Holzbauweise
Ökologische Mustersiedlung in der
Prinz-Eugen-Kaserne
<http://t1p.de/w201>

proHolz
Bayern

Wir wirtschaften mit der Natur.

Fachplaner lesen zuschnitt.

Holz gibt dem Prinzip der Nachhaltigkeit ein Gesicht. Sie gestalten mit Ihrer Arbeit die Zukunft von Holz als Werkstoff und Werke in Holz mit. Hierbei kann die Fachzeitschrift **zuschnitt** Ihnen als Informations- und Inspirationsquelle dienen.

zuschnitt berichtet über gute Lösungen aus Holz für den Bau, den Ausbau, die energetische Modernisierung, die regionale Wertschöpfung und die Energiewende.

zuschnitt kommt **kostenfrei** und bequem in Ihren Briefkasten – viermal im Jahr.

Jetzt abonnieren unter:
www.proholz-bayern.de/artikel/zuschnitt