



Der über einem Parkplatz aufgeständerte Mehrgeschosser „Wohnen am Dantebad“ wurde mit zahlreichen Architekturpreisen ausgezeichnet.

## Nachverdichtung

# Schnell, sauber, stressfrei

Lebendige Ortsmitten und Ortsteile zeichnen sich durch hohe Bebauungsdichten sowie Nutzungs- und Erlebnisvielfalt aus. Geringe Bebauungsdichten und monofunktionale Nutzungskonzepte ließen jedoch allzu oft das Gegenteil entstehen: Tristesse. Durch Nachverdichtungsmaßnahmen lassen sich die Fehler der Vergangenheit korrigieren. Bauen mit Holz vereinfacht dies und sorgt bei den Bürgern für mehr Akzeptanz.

Dass historische Stadtteile meist eine starke Lebendigkeit ausstrahlen und moderne Stadtteile dies nicht tun, ist kein Zufall. Und das liegt nicht daran, dass die einen „gewachsen“ sind und die anderen nicht, sondern das ist die logische Konsequenz verschiedener städtebaulicher Leitbilder. Der große Unterschied liegt darin, dass historische Stadtteile in der Regel eine hohe Bebauungs-, Einwohner- und Erlebnisdichte aufweisen. Sie werden nicht trotz ihrer hohen Dichte als schön empfunden, sondern wegen ihr.

Dichte bedeutet räumliche Nähe. Und die bietet viele Vorteile – früher vor allem ökonomische, heute auch ökologische. Denn weite Entfernungen zurückzulegen, kostet Zeit und Energie – und macht die Infrastruktur teuer. Der modernen Stadtplanung waren hohe Bebauungsdichten jedoch suspekt. Sie sah darin vor allem Nachteile und verfolgte als Leitbild die „aufgelockerte, durchgrünte und autogerechte Stadt“. Als Folge nahmen die Entfernungen zu, der Autoverkehr auch, die Straßen wurden immer breiter und immer mehr, der öffentliche Raum büßte an Aufenthaltsqualität ein. Flächenfraß, Autoverkehr und Ortsverödung hängen eng zusammen.

Die Klimaerwärmung und der hohe Bodenflächenverbrauch zwingen heute zum Umdenken. Hohe Bebauungsdichten sorgen dafür, dass sich viele Wegstrecken zu Fuß und mit dem Fahrrad zurücklegen lassen. Und dass der öffentliche Personennahverkehr genügend Fahrgäste hat, um in einem kurzen Takt fahren und sich so zu einer attraktiven Alternative entwickeln zu können. Damit Lebendigkeit entsteht, müssen zu hohen Bebauungsdichten jedoch auch vielfältige und sich überlagernde Nutzungen hinzukommen. Die Gebäude sind sozusagen die Hardware und die Nutzungen die Software. Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sollten eng verzahnt sein. Dann entstehen Synergieeffekte. Dann sind die Straßen und Plätze belebt. Dann kommt es zu zufälligen Begegnungen verschiedener Menschen.

Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt lassen sich durch Nachverdichtungsmaßnahmen steigern. Doch oft genügt allein schon das Wort, um bei Bürgern reflexhaft Angst, Wut und Protest auszulösen. Dabei bietet die Nachverdichtung eine große Chance für gestalterische, soziale, ökonomische und ökologische Verbesserungen, für Stadtreparatur.

Sonderdruck Nr. 04 | 2020 der Bayerischen Gemeindezeitung

Redaktion: Günther Hartmann  
 Gestaltung: Britta Eriskat  
 Fotos: wie angegeben  
 Verantwortlich: Anne-Marie von Hassel  
 Anzeigenleitung: Monika Steer  
 Druck: Creo-Druck, Bamberg

Verlag Bayerische Kommunalpresse GmbH  
 Postfach 825, 82533 Geretsried  
 Telefon 08171 / 9307-11, Telefax 08171 / 9307-22  
 www.gemeindezeitung.de, info@gemeindezeitung.de

Die Holzbauweise erhöht die Akzeptanz von Nachverdichtungsmaßnahmen – und dies gleich in mehrfacher Hinsicht. Erstens sorgt sie dafür, dass die Nachbarn durch die Bautätigkeiten deutlich weniger gestört werden, als das üblicherweise der Fall ist. Denn der moderne Holzbau arbeitet mit Großelementen, die unter optimalen Arbeitsbedingungen in Werkhallen mit hoher Präzision vorgefertigt, dann „just in time“ zur Baustelle transportiert und dort in kurzer Zeit zusammenmontiert werden. Da es sich um eine trockene Bauweise handelt, kann nach der Fertigstellung des Rohbaus sofort der Innenausbau beginnen. Die Dauer der Baustellen ist also erheblich kürzer, zudem fallen kaum Lärm- und Staub-Emissionen an. Zweitens entkräftet die Tatsache, dass Bauen mit Holz ein wirkungsvoller Beitrag zum Klimaschutz ist, von Sorge um die Umwelt getragene Bedenken. Und drittens sorgt die warme Anmutung sichtbarer Holzoberflächen für positive Resonanz und höheres Wohlbefinden – sowohl bei den Gebäudenutzern als auch bei den Nachbarn. Neue Gebäude oder Gebäudeerweiterungen werden so nicht als Bedrohung, sondern als Bereicherung empfunden.

Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen, entspricht auch dem erklärten Ziel, den derzeit noch hohen Verbrauch an Bodenfläche deutlich zu senken. Das Schließen von Baulücken spart das Ausweisen und Erschließen neuer Baugebiete, der Ausbau von Dachräumen und das Aufstocken von Bestandsgebäuden sparen zudem das Versiegeln neuer Bodenfläche. „Flächeneffizienz statt Flächenexpansion!“ muss das Motto künftiger Ortsentwicklung lauten. Das spart auch Geld: den Bauherren, denn sie müssen keine neuen Grundstücke kaufen; und den Kommunen, denn sie müssen keine neuen Baugebiete mit Straßen, Rohren und Leitungen, Straßenbeleuchtung usw. erschließen. Je höher die Bebauungsdichte, desto besser das Aufwand-Nutzen-Verhältnis. Ein zusätzliches Geschoss auf Bestandsgebäuden ist durch die Leichtigkeit der Holzbauweise so gut wie immer möglich, oft sogar zwei oder noch mehr Geschosse.

Eine besonders ineffiziente Nutzung von Bodenfläche stellen ebenerdige Parkplätze dar. Sie dienen ausschließlich zum

Abstellen leerer Autos – oder stehen selbst leer. Tiefgaragen und Parkhäuser steigern zwar die Flächeneffizienz, sind aber teuer. Dass sich bei der Bodennutzung die Frage „Gebäude oder Parkplatz?“ auch überzeugend mit einem „Sowohl als auch“ beantworten lässt, zeigt das Münchener Bauprojekt „Wohnen am Dantebad“: Der große Parkplatz vor dem städtischen Freibad wurde von der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft GEWOFAG mit einem mehr als 100 Meter langen Gebäude bebaut bzw. überbaut. Es ist aufgeständert und berührt den Erdboden nur mit seinen Stützen und zwei Treppenhäusern. So konnten die Parkplätze für die Freibadbesucher größtenteils erhalten bleiben. Über ihnen „schweben“ auf einer Betonplattform vier Geschosse in Holzbauweise mit 100 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräumen, einer Quartiersberatungsstelle sowie einem begrünten und von den Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzten Flachdach. Durch die tatkräftige Unterstützung der Stadtverwaltung und durch den hohen Vorfertigungsgrad, der durch die Holzbauweise möglich war, dauerte das Bauprojekt vom Planungsbeginn bis zur Fertigstellung nur ein Jahr. Es erhielt zahlreiche Auszeichnungen, unter anderem 2019 die begehrte „Nike“ des Bunds Deutscher Architekten (BDA) in der Kategorie „Neuerung“.

## NACHHALTIG BAUEN IN BALLUNGSRÄUMEN!



© Roland Weegen

Huber | Holzbau

Geschosswohnungsbau  
 in Holzmassiv- und Holz-  
 Beton Hybridbauweise

**Huber & Sohn**  
 B A C H M E H R I N G