

**30 JAHRE AIGNER IMMOBILIEN**

**30 Jahre Markterfahrung**  
Thomas Aigner, Geschäftsführer

(089) 17 87 87 - 0  
www.aigner-immobilien.de



# BAUEN & WOHNEN

VON ANJA MARTIN

Müsste man nur einmal schnippen, um einen Entwurf zu realisieren, stünde in Berlin jetzt das höchste Holzwohnhaus der Welt: 98 Meter, 29 Etagen, 150 Wohnungen, 18 000 Quadratmeter Nutzfläche. In Kreuzberg, zwischen Anhalter Bahnhof und Tempodrom, nicht weit vom Potsdamer Platz, wo vor 25 Jahren an einem wiedervereinigten Deutschland gebaut wurde, mit Stahl und Beton, um zu zeigen, dass Berlin auch Metropole sein kann.

Beim geplanten Holzhochhaus aber wird es neben der Tatsache, dass sich Investitionen lohnen müssen, um etwas ganz anderes gehen: zu zeigen, dass man auch nachhaltig groß denken kann. Bis das Leuchtturmprojekt namens WoHo steht, entwickelt vom Berliner Unternehmen UTB, wird es aber noch dauern: Erst mal ist das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, der Architekturwettbewerb entschieden, sind Gutachten erstellt. Baureif könnte man 2023 sein, fertig dann 2026, wenn alles gut läuft.

Und dann, nun ja, wird es mit ein bisschen Glück zumindest das höchste Holzhaus dieses Landes sein, denn zurzeit wachsen weltweit die Pläne in den Himmel, wenn es ums Bauen mit dem organischen Material geht. Auch in den USA, in Kanada, Schweden und Österreich liegen Entwürfe auf den Architektentischen, die an die hundert Meter heranreichen. Manche Bauherren sprechen sogar über 200 und 350 Meter. Das aktuell höchste fertiggestellte Holzhaus ist mit 85,4 Metern das Mjøstærn in Norwegen, knapp dahinter das HoHo in Wien.

**„Wir müssen einfach alle anders denken, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß drastisch reduzieren.“**

Ein Videoanruf in Oslo bei Mad Arkitektur, die den Wettbewerb ums Berliner WoHo gewonnen haben: Jonny Klok, einer der Teilhaber, und Martina Ellsel, die Projektleiterin, sitzen im Konferenzraum, hinter ihnen eine Holzwand, Norwegische Fichte. Nicht das schlechteste Setting, um Vertrauen ins Material zu gewinnen. Jedenfalls ein passender Rahmen. „Als Norweger sind wir es gewohnt, viel Holz zu nutzen“, sagt Klok. Und schränkt ein: „Aber oft im Interieur oder an der Fassade.“ Wirklich in Holz zu konstruieren, also mit Tragstruktur und Decken, sei dagegen bei höheren Gebäuden auch in seiner Heimat noch selten, wenn auch im Wandel. „Wir wollen Holz in vielen Projekten viel massiver nutzen“, so Klok, „wegen der Nachhaltigkeit.“

Auch für Martina Ellsel, eine deutsche Architektin, die seit 19 Jahren in Norwegen lebt, ist das keine Frage: „Wir müssen einfach alle anders denken, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß drastisch reduzieren, vor allem auch beim Bauen.“ Im Berliner WoHo wird jedenfalls massig Holz zu finden sein, so viel ist sicher. Ein bisschen so, als würde man in einem Baum wohnen. Allein das Untergeschoss und der Erschließungskern mit Aufzügen und Treppenhäusern verbleiben klassisch in Stahlbeton. Der Rest besteht aus Holz, und zwar aus einem tragenden Skelett aus Pfeilern, Stützen und Trägern, dazu Wand- und Deckenelemente. Verwendet wird massives Brettchichtholz sowie Brettsperrholz, worauf man in der Regel vertraut, wenn Holzgebäude in die Höhe wachsen sollen.

Dabei wird das Material nicht versteckt. Das WoHo ist für alle sichtbar ein Holzhochhaus: Die Passanten merken es an der mit Holz beplankten Fassade, die Bewohner an holzverkleideten Wänden und Böden. Nur an den Decken braucht es Gips, denn sonst

würde es mit dem Brandschutz kompliziert, bedauert das Team in Oslo. „Bei unserem Konzept ist es wichtig, so viel Holz wie möglich zu zeigen“, sagt Jonny Klok, selbst Architekt. „Wir wollen dieses warme Gefühl, das allen guttut. Außerdem ist es Teil unserer Natur, eine Verbindung zu Holz zu haben. Es ist ein Grundinstinkt.“

Noch dazu können Gebäude aus Holz zumindest eine Antwort auf die Frage sein, wie man auf die Erderwärmung reagiert. „Der Elefant im Klimaraum ist das Bauen und Betreiben von Gebäuden“, sagte der renommierte Klimaforscher Hans Joachim Schellnhuber im April dieses Jahres bei einer Pressekonferenz, auf der er die von ihm mitgegründete Initiative „Bauhaus der Erde“ vorstellte, die eine Bauwende anstoßen soll. Wenn man den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet, tragen sie zu 37 Prozent zum weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Ein ganz schöner Batzen.

Was der Branche schon einmal helfen würde, um klimafreundlicher zu werden: mit organischen Materialien bauen. „Dadurch könnte man das Siedlungswesen in

eine CO<sub>2</sub>-Senke verwandeln“, hofft Schellnhuber, dem in diesem Jahr für seine Arbeit das Bundesverdienstkreuz verliehen wurde. Was er damit meint: Jedes verbaute Stück Holz in einem Haus bindet langfristig Kohlendioxid – doppelt gut für die Umwelt, weil ja auch weniger Beton produziert werden muss.

Warum sollte sich der Bausektor nicht wie schon die Energieträger erneuerbaren Rohstoffen zuwenden? Weg von Sand, Kies, Eisenerzen und Erdöl, hin zu Flachs, Hanf, Wolle und eben Holz? Weithin sichtbar könnten Hochhäuser in Holzhybridbauweise Hingucker werden für eine solche Wende, könnten sich starkmachen für die Umwelt. In Wien, beim 84 Meter hohen HoHo kann man schon Bilanz ziehen: Gegenüber einem Bau aus Stahlbeton habe der Hybridbau mit einem 75-prozentigen Holzanteil 2800 Tonnen weniger Treibhausgase in die Atmosphäre entlassen als ein Pendant aus Stahlbeton. Dafür könnte man 20 Millionen Kilometer mit dem Pkw fahren. Ähnliche Schätzungen gibt es auch schon fürs Berliner WoHo. Ein Professor

*Wenn alles klappt, wird das Gebäude 2026 fertig. Auch in anderen Metropolen wachsen gerade Holzhäuser in die Höhe.*

VISUALISIERUNG:  
MAD ARKITEKTER / UTB  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

der Technischen Hochschule Mittelhessen, Fachbereich Bauwesen, hat für den Bauherrn überschlagen, dass bis zu 5000 Tonnen CO<sub>2</sub> im Herstellungsprozess eingespart werden, weil es nicht in Stahlbeton errichtet wird. Dazu kommt zusätzlich das CO<sub>2</sub>, das im Holz eingelagert ist, solange es nicht verbrennt. Und das wird dem WoHo ja hoffentlich nicht passieren.

Zwar hat Holz als Baumaterial eine lange Tradition. Doch so richtig weit vom Boden weg gewagt hat man sich früher höchstens bei ein paar Kirchen oder Pagoden. Eignet sich das Material überhaupt, was Stabilität und Belastbarkeit angeht? Auch

die Behörden hatten vielerorts lange Vorbehalte, was das mehrgeschossige Bauen mit Holz betrifft. Doch tatsächlich kann es ebenso standsicher sein, wenn die tragende Konstruktion in entsprechender Stärke ausgeführt wird. Dauerhaft belastbar ist es ohnehin. Den Beweis hat es in der Bauhistorie längst angetreten. Allerdings ist es von Haus aus nachgiebiger.

Doch die meisten Holzhochhäuser verlassen sich sowieso weiterhin auf einen Kern aus Stahlbeton, der für die nötige Steifigkeit sorgt. Es geht also vor allem um die entsprechende Konstruktion, die Holzbautechnik und die Wahl der Holzbaustoffe. Gerade das in dieser Liga häufig verwendete Brettsperr- und Brettchichtholz aus miteinander verleimten Massivholzlagen hat besonders gute Eigenschaften, etwa arbeitet es kaum.

Und die Brandgefahr? 120 Minuten muss das Tragwerk eines Hochhauses von der Größe eines WoHo Feuer standhalten – und zwar egal aus welchem Material es besteht. Baut man es aus Holz, muss der Entwurf darauf reagieren, und die Träger müs-

sen entsprechend dick geplant werden, damit nach der Zeit noch genügend Restquerschnitt vorhanden ist, selbst wenn die Oberfläche brennen sollte. Zumal sich eine Rußschicht bildet, die den Prozess verlangsamt. Fakt ist, dass immer mehr Holzhochhäuser genehmigt werden und mit ihnen die jeweiligen Brandschutzkonzepte.

Nur eine schmale Sackgasse trennt Thomas Bestgens Büro UTB in Berlin-Tempelhof von der Columbiahalle, einer der meistbespielten Konzert-Locations der Stadt – wenn nicht gerade Corona ist. Trotz der Lage fühlt man sich hier ein bisschen wie in einem Vorort. Was an Reihenhäuschen erinnert, sind bei näherer Betrachtung einzeln stehende Bauten, zwischen denen eine Schallschutzmauer sitzt.

Bestgen logiert mit seinem Projektentwicklungsunternehmen im Kubus mit der modern verrosteten Fassade. Das Areal war vor zehn Jahren sein erstes Quartiersprojekt: 180 Wohnungen auf Brachland. Wohnen und laute Veranstaltungen Seite an Seite klangen im ersten Moment vermessenen. Aber geht es in einer Stadt nicht immer darum, etwas in Nachbarschaften einzugliedern, statt sie zu zerstören? Seither beschäftigt sich UTB verstärkt mit Neubaugebietern, mal kleiner, mal größer, und jetzt eben auch mal höher.

**Ein Drittel der fürs Wohnen genutzten Fläche wird mietpreisgebunden sein**

„Berlin ist ausgereizt, wenn es ums Bauen in die Breite geht. Berlin ächzt überall“, meint Thomas Bestgen in einem Zimmer mit Sichtbetonwänden und viel Glas, hinter einem Besprechungstisch, der so groß ist, dass Projekte jeglicher Dimension darauf Platz finden würden. Das Modell des WoHo, das heute hier steht, nimmt sich da fast klein aus, zumindest was die Grundfläche angeht. „Wenn wir alles zubauen, haben wir Probleme, die wir aus Molochen kennen“, sagt der 56 Jahre alte Immobilieninvestor, der gern mit geschlossenem Mund lächelt und den selbstbewussten Blick hinter einer Brille versteckt. Deshalb stellt sich für ihn jetzt die Frage: „Bekommt man Qualitäten, die man in der Ebene hat, auch in die Höhe?“

Dabei sieht er das WoHo nicht so sehr als Hochhaus, sondern als vertikales Quartier. Was er damit meint: Es soll nicht nur für die Nutzer funktionieren, sondern auch Angebote an die Nachbarn machen. „Wenn man in so eine Kulisse eingreift, muss es einen Mehrwert für die Stadt geben“, sagt Bestgen. Im Falle des WoHo heißt das, die Öffentlichkeit hat Durchgang, für kurze Wege in der Stadt und Zugang zum Sockel und zur Dachterrasse im 29. Stock. Die Nutzung soll gemischt sein: „Nicht nur Gewerbe, nicht nur Bürofläche, nicht nur Glaspalast.“

Im Erdgeschoss Dienstleistungen wie Kiezkantine, Kindergarten, „Do it Yourself“-Werkstatt und kleine Läden. Um Bewohner des Turms zu werden, muss man nicht mal viel verdienen, denn ein Drittel der fürs Wohnen genutzten Fläche wird mietpreisgebunden sein. Damit erfüllt man auch das Hochhausleitbild der Stadt, das vor beinahe zwei Jahren im Senat beschlossen wurde.

Dass sich das Bauprojekt sozial öffnet, ist auch physisch am Entwurf abzulesen. Man hätte ein Bollwerk konstruieren können. Rundum Wand, innen Idylle. Oder den Turm ganz an die Straße setzen, Passanten und Nachbarn mit Unnahbarkeit konfrontieren, mit Abweisung und Arroganz. Stattdessen haben die Architektinnen und Architekten vier Baukörper entworfen, die mit- und umeinander gelagert sind und sich der Höhe der umliegenden Bebauung anpassen. Der eigentliche Turm steht weit hinten.



**H-I-M**  
VILLENBAU

**H-I-M WÜNSCHT FROHE WEIHNACHTEN**

**NEUE BAUPROJEKTE FÜR 2022 IN VORBEREITUNG**

EDITION WM03  
SCHWABING  
AM ENGLISCHEN GARTEN

EDITION MA29  
OBERMENZING  
AM NYMPHENBURGER KANAL

JETZT VORMERKEN LASSEN

H-I-M HOCHWERTIGE IMMOBILIEN MÜNCHEN  
www.him-villennbau.de · Tel. 089 600 88 700

Unverbindliche Darstellung des Illustrators