

TDM INTERVIEW MIT DR. ERNST BÖHM

# „Wenn die Klimawende kein Lippenbekenntnis bleiben soll, ist die Bauwende das Gebot der Stunde“



Der Gründungsgesellschafter und langjährige Geschäftsführer der B&O-Gruppe spricht über seine Erfahrungen mit dem mehrgeschossigen Holzbau im Bereich des Wohnungsbaus.

**Herr Dr. Böhm, B&O hat als Pionier auf dem Bad Aiblinger Parkgelände früh Erfahrungen mit dem mehrgeschossigen Holzbau gesammelt. Was hat Sie bewogen, mit der „City of Wood“ auf den Holzbau zu setzen?**

Holz ist der älteste Baustoff der Welt. Heute erlaubt das Bauen mit Holz einen hohen Vorfertigungsgrad bei höchster Präzision und damit eine sehr hohe Qualität bei verkürzten Bauzeiten. Dies waren für uns bereits Gründe genug, mit Holz zu bauen. Wenn man beim Bauen dann auch noch den Ausstoß von CO<sub>2</sub> reduzieren möchte, führt im Wohnungsbau am Bauen mit Holz kein Weg vorbei. Unsere Intention war

und ist, das Bauen mit Holz auch im Geschosswohnungsbau zu etablieren.

Der erste Bauabschnitt in Bad Aibling – die City of Wood I – ist nun seit acht Jahren in Betrieb, der zweite Abschnitt – City of Wood II – wird nächstes Jahr realisiert, zusammen mit der Reobert Bosch Wohnungsgesellschaft und der Wogeno München eG. Mit jedem dieser Holzbauten probieren wir etwas Neues aus und sehen, wie sich dies in der Praxis, also im bewohnten Zustand, bewährt. Die Erkenntnisse fließen direkt in unser Produktportfolio ein.

**Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Holzbau gewonnen? Und was hat Sie dabei überrascht?**

Unsere Erfahrungen mit dem Holzbau sind durchgängig gut. Überrascht hat uns ehrlich gesagt vor allem der Megatrend des Bauens mit Holz, der fester Bestandteil der Klimapolitik wurde. Dass der Holzbau von der Wohn-

wirtschaft und großen Teilen der Gesellschaft nun allgemein akzeptiert und stark nachgefragt wird – damit haben wir in dieser Intensität nicht gerechnet.

**Wenn Sie sich Ihre Holzbauten vor Augen führen, ob nun „Holz4“, „Holz8“ oder die Projekte am Dantebad, Domagk- und Prinz-Eugen-**

**Park: Auf welches Gebäude sind Sie besonders stolz und was zeichnet es aus?**

Auf alle unsere Projekte gleichermaßen, denn jedes Einzelne besetzt ein wichtiges Thema der Wohnungswirtschaft.

Mit der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad in München konnten wir zeigen, dass in kurzer Zeit ohne Inanspruchnahme von raren und teuren Bauplätzen auch in den Städten bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können. Aldi, Lidl und einige Kommunen machen es bereits nach. Im Domagkpark haben wir Werkswohnungen für unsere Mitarbeiter gebaut. Ganz nebenbei: Auch das Thema Mitarbeiterwohnen wird wieder an Bedeutung gewinnen – nicht zuletzt, weil Werkswohnungen für das Gewinnen und Halten von Mitarbeitern hohe Relevanz haben.

Der Prinz-Eugen-Park – wir dürfen das auch mal sagen – hat die City

of Wood in Bad Aibling als Vorbild und ist das erste größere Quartier in Deutschland in Holz und Holz-Hybrid-Bauweise. Er wird ein wegweisendes Vorbild für die zukünftige Quartiers- und Stadtentwicklung sein. Besucher aus dem In- und Ausland stehen schon heute Schlange.

**Die Wohnungswirtschaft denkt langfristig und hat immer auch die Bewirtschaftungskosten im Blick. Muss sie sich beim Holzbau auf andere oder neue Rahmenbedingungen einstellen?**

Die Bewirtschaftungskosten bei klassischer Bauweise und beim Holz-beziehungsweise Holz-Hybrid-Bau sind annähernd identisch.

Manch einer wird sich fragen, wie das sein kann. Der Fachmann weiß, dass mehr als 80 % der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten von den Haustechnikgewerken abhängig sind. Hier besteht zwischen einem Bau in klassischer Bauweise und einem Holzbau kein Unterschied. Jedenfalls bei Holz-Hybrid-Bauten mit seinen Treppenhäusern und Decken aus Stahlbeton ist nur die Konstruktion der Außenwand unterschiedlich. Hier ist wiederum zu unterscheiden

## „Mit welcher Intensität der Holzbau von der Wohnungswirtschaft nachgefragt wird, hat uns überrascht.“

Dr. Ernst Böhn

zwischen erstens der Tragkonstruktion, zweitens der Wärmedämmung und drittens der Wetterschale. Vollholztragkonstruktionen sind äußerst langlebig – sicher so langlebig wie Ziegel und wohl langlebiger als Beton. Beim Material der Wärmedämmung gibt es kaum einen Unterschied. Die Frage von unterschiedlichen Instandhaltungskosten reduziert sich also auf die Wetterschale. Eine Holzverschalung hält regelmäßig 50 bis 70 Jahre und kann entweder unbehandelt bleiben oder in einem Zyklus von circa 20 Jahren gestrichen werden. Ob Wärmedämmverbundfassaden 50 bis 70 Jahre halten, ist hingegen durchaus fraglich.



Das Bauen mit Holz ist nicht nur ein einfacher Weg, eine große Menge CO<sub>2</sub> einzusparen, es hat auch optisch seine Reize: hier das „Holz4“ genannte, 2010 errichtete viergeschossige Wohnhaus in der Bad Aiblinger City of Wood

**Beim Holzbau denken Laien schnell an den Brandschutz. Doch wie sieht es mit der Feuchtigkeit aus? Der normale Feuchteintrag durch das Bewohnen wird noch durch Lüftungstechnik gelöst werden können. Doch wie schützt man ein Holzgebäude gegen Fehlbedienung, gegen Haarrisse in Rohrleitungen oder gegen die „Überschwemmungen“, die Kinder auslösen, wenn sie in der Wanne Wellenbad spielen? Werden die Gebäude genauso lange halten wie ein konventionell errichtetes Haus?**

Das Thema Brandschutz ist mittlerweile weitestgehend gelöst. Hinderlich sind aber nach wie vor die verschiedenen Regelungen in den 16 deutschen Bauordnungen sowie vor allem die unterschiedlichen Vorgaben in den Förderrichtlinien.

Das Thema Feuchtigkeit ist ernst zu nehmen. Erfahrene Holzhausbauer können Feuchteintrag vermeiden. Grundsätzlich müssen jedoch auch Wohnungen im Holzbau regelmäßig belüftet werden. Dem Einsatz von zu viel Lüftungstechnik stehe ich zurückhaltend gegenüber. Ein Holzgebäude muss ohne weitere technische Einrichtungen dauerhaft und langlebig sein.

Im Geschosswohnungsbau bevorzugen wir Holz-Hybrid-Bauten, vor allem mit Decken aus Stahlbeton. Insofern bestehen bei Rohrleitungsschäden und Überschwemmungen keine anderen Risiken als im klassischen Bau. Im Übrigen sind gegebenenfalls Holz-

außenwände leichter auszutauschen als Ziegel- oder Betonwände.

Ich bin überzeugt: Ein auf dem Stand der Technik errichteter Holz-Hybrid-Bau hält sicher länger als ein Betonhaus mit Wärmedämmverbundsystemen und ebenso lange wie ein klassischer Ziegelbau mit einem ordentlichen Putz. Gegenüber Wärmedämmverbundsystemen sehen wir klare Vorteile für eine Wetterschale aus Holz.

**Wie sieht die baubezogene CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Holz- oder Holz-Hybrid-Gebäudes im Vergleich zu einem konventionellen Gebäude aus? Auch hier entsteht ja sogenannte „graue Energie“ bei Rohstoffgewinnung, Verarbeitung und Produktion, Transport und Errichtung ...**

Sie sprechen etwas Wichtiges an: Energieeinsparen beim Heizen von Häusern steht seit Jahren im Mittelpunkt der Diskussion und auch der gesetzgeberischen Anstrengungen. Das Thema CO<sub>2</sub>-Ausstoß beim Bauen an sich, die sogenannte „graue Energie“, rückt nun immer mehr in den Fokus der Betrachtungen, und das sehr zu Recht.

Auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling können wir die ökologischen Vorteile des Holzbaus nun selbst eindeutig belegen. Seit September 2020 stehen dort unsere Forschungshäuser: drei Mal das gleiche Haus – einmal aus Leichtbeton, einmal aus Holz und einmal als Ziegelbau. Die TU München >

hat die Unterschiede bezüglich der CO<sub>2</sub>-Emissionen genau ausgerechnet. Das Ergebnis: Das Holzhaus bindet deutlich mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen, als beim Bau des Ziegelhauses emittiert wird. Im Vergleich zum Betonhaus ist

**„Definiert man in den Vergaberichtlinien, dass nur Holz aus einer gewissen Entfernung vom Bauort verwendet werden darf, kann man nicht viel falsch machen.“**

Dr. Ernst Böhm

die Differenz noch eklatanter. Die Berechnungen sprechen für sich. Wer es mit der Klimaneutralität ernst meint, muss verstärkt mit Holz bauen.

**Die Vorstellung, dass der Förster aus dem Nachbarkreis durch seinen nachhaltig bewirtschafteten und ökologisch**

**zertifizierten Wald läuft und für mein Holzhaus die passenden Bäume aussucht, die dann fair bezahlte Holzfäller mit glücklichen Pferden aus dem Wald ziehen, dürfte eine idealisierte Vorstellung sein. Ist die Holzwirtschaft eine eher regional organisierte Branche oder, wie viele Teile der Bauwirtschaft, ebenfalls eine international agierende Industrie? Und kann man Labels, Zertifikaten und Siegeln überhaupt trauen?**

Das mit den glücklichen Pferden wird sicher nicht eintreten. Im Übrigen ist das auch gut so, denn das Fällen von Bäumen ist eine der gefährlichsten Arbeiten überhaupt. Pro 100.000 m<sup>3</sup> Holzeinschlag müssen wir leider ein Menschenleben bedauern. Und schwere Verletzungen sind keine Seltenheit. Deshalb sehe ich in der industriellen Bewirtschaftung von Nutzwäldern mehr Vorteile als Nachteile.

Auch die Holzwirtschaft ist international organisiert. Das beste Beispiel dürfte Ikea sein: Das Holz für die Möbel wird weltweit bezogen. Dennoch kann der Förster aus dem Nachbarkreis seinen Wald nachhaltig und ökologisch bewirtschaften. Und wenn man in den

Vergaberichtlinien klar definiert, dass nur Holz aus einem Umkreis von beispielsweise 400 km Entfernung vom Bauort verwendet werden darf, so kann man auch sicherstellen, dass das Holz nicht allzu weit durch die Gegend gefahren wird.

Von Labels, Zertifikaten und Siegeln halte ich nicht so viel. Verwendet man Holz aus Mitteleuropa, wo hohe gesetzliche Standards bezüglich der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wäldern gelten und diese auch weitestgehend eingehalten werden, kann man nicht viel falsch machen.

**Wo sehen Sie die größten Potenziale für den Holzbau: im mehrgeschossigen Neubau, bei der Aufstockung und dem ergänzenden Bauen im Bestand oder bei der seriellen Sanierung von Geschosswohnungsbauten?**

Bisher hat sich die Klimapolitik vor allem auf die Energie- und Verkehrswende konzentriert. Die „Bauwende“ ist aber das Gebot der Stunde, wenn wir es bei der angestrebten Klimawende nicht nur bei Lippenbekenntnissen belassen wollen. Zudem ist das Bauen mit Holz der einfachste Weg, um mit einem vergleichsweise geringen finanziellen Einsatz die größtmögliche CO<sub>2</sub>-Einsparung zu erreichen. Und dies gilt sowohl im mehrgeschossigen Neubau als auch bei der Aufstockung.

**„Wer es mit der Klimaneutralität ernst meint, muss verstärkt mit Holz bauen.“**

Dr. Ernst Böhm

Beim Bauen im Bestand spielt das Holz seine Vorteile durch weniger Lärmbelästigung und kürzere Bauzeiten aus. Und bei der seriellen Sanierung von Geschosswohnungsbauten dürften Holzrahmenkonstruktionen anderen technischen Lösungen überlegen sein.

**Was hemmt Ihrer Meinung nach den Holzbau? Was müsste anders werden?**

Ich kann mich nur wiederholen: Schwierig sind immer noch die unterschiedlichen Regelungen in den 16 deutschen Bauordnungen und insbe-



Ein Beispiel für den modernen Wohnungsbau in Holz-Hybrid-Bauweise steht in München: die Werkwohnungen am Domagpark

sondere die Vorgaben der unterschiedlichen Förderrichtlinien.

Ein besonderes Problem stellt der Grundsatz der losweisen Vergabe im deutschen Vergaberecht dar. Dies ist mit dem Holzbau nicht zu vereinbaren. Zusammengefasst kann man aber sagen: Ein Bauherr bekommt einen Holzbau, wenn er einen Holzbau haben will. Denn grundsätzlich ist dem Vergaberecht das Leistungsbestimmungsrecht des Bauherrn vorgelagert. Dann muss er allerdings schlüssig begründen, warum beim Holzbau eine Fachlosvergabe nicht sinnvoll ist. Dies ist zum Beispiel im Forschungsbericht „lean-Wood“ der TU München gut erläutert.

Und noch ein Punkt: Wenn Sie Holz verbrennen und zum Beispiel mit Holzpellets heizen, gilt hierfür ein reduzierter Mehrwertsteuersatz von 7 %. Wenn Sie jedoch mit Holz bauen, also CO<sub>2</sub> speichern und die Bewirtschaftung der deutschen Wälder unterstützen, gilt hierfür der volle Mehrwertsteuersatz, also 19 %. Umgekehrt wäre es besser.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.

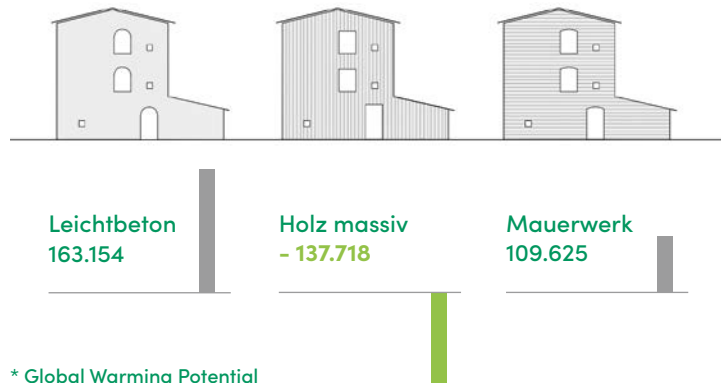
Weitere Informationen:

[www.bo-gruppe.de/bau/holzbau](http://www.bo-gruppe.de/bau/holzbau)

[www.leanwood.eu](http://www.leanwood.eu), [www.einfach-bauen.net](http://www.einfach-bauen.net)

## CO<sub>2</sub>-Bilanz der Forschungshäuser

GWP A\* der Gebäude in kg CO<sub>2</sub>äq



Die drei Forschungshäuser auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling wurden im Rahmen des Forschungsprojekts „Einfach Bauen. Ganzheitliche Strategien für energieeffizientes, einfaches Bauen“ errichtet, das die Wechselwirkung von Raum, Technik, Material und Konstruktion untersucht

# HAUFE.

## ALLES UNTER EINEM DACH

Neuigkeiten aus dem Quartier, Termine oder Ihre Unternehmenswerte – mit einem maßgeschneiderten Magazin erreichen Sie Ihre Mieter und Mitglieder. Von der Redaktion über die Gestaltung bis zum Briefkasten Ihrer Mieter sind wir Ihr zuverlässiger Partner für eine erfolgreiche Kommunikation.

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin:

[kontakt@haufe-newtimes.de](mailto:kontakt@haufe-newtimes.de)

Tel. 040 520 103 22

VON PRINT  
INS WEB MIT NUR  
EINEM KLICK!

