

Hanseatische »Nordkante« und »Wildspitze«

Planungen für mehrgeschossige Holzbauten in Hamburg reichen von preiswertem Wohnungsbau bis zum Hochhausbau

Zwei Mehrgeschosser in Holz-Hybridbauweise ganz unterschiedlicher Dimension und Zielsetzung wurden beim „Hamburger Holzbauforum“ am 20. Februar vorgestellt: Während mit dem Projekt „Nordkante“ kostengünstige Eigentumswohnungen realisiert werden, entsteht mit der „Wildspitze“ das höchste Gebäude Deutschlands in Holzkonstruktion. Die Verantwortlichen beider Vorhaben stellten anschaulich dar, welche planerischen Herausforderungen zu meistern sind.

„In Zukunft sind drei- bis siebengeschossige Gebäude in Holzbauweise in Hamburg hoffentlich das Brot- und Buttergeschäft“, sagte Henning Klattenhoff, Fachplaner und Mitorganisator des Forums, in seiner Anmoderation und drückte damit vermutlich den Wunsch zahlreicher Zuhörer aus. Im Hamburger Süden wird unter dem Namen „Nordkante“ im Neubaugebiet Vogelkamp-Neugraben ein viergeschossiger Holz-Hybridbau entstehen. Die Gesamtwohnfläche von 1043 m² teilt sich in fünfzehn Wohneinheiten mit jeweils rund 60 bis 80 m² auf. Das Besondere am Projekt verrät der Arbeitstitel „preisgedämpfter Eigentumswohnungsbau“: Durch den späteren Kaufpreis von maximal 3000 Euro/m² sollen sich auch weniger vermögende Familien Wohnungseigentum leisten können. Damit hat man sich am sogenannten preisgedämpften Mietwohnungsbau der Stadt Hamburg orientiert. Bei diesem Modell verpflichtet sich der Investor, die Anfangsnettokaltmiete auf maximal 8 Euro/m² zu beschränken. Eine Wohnbauförderung im eigentlichen Sinne gibt es hierbei nicht, das heißt der Bau erfolgt frei finanziert. Jedoch erfolgt die Vergabe der städtischen Baugrundstücke als Konzeptausschreibung, was bedeutet, dass nicht zwangsläufig der Bieter mit dem höchsten Gebot zum Zug kommt, sondern derjenige, der durch ein schlüssiges Konzept überzeugt. Die Stadt Hamburg will dadurch den erheblichen Kostenfaktor, den Grundstückspreise mittlerweile darstellen, eindämmen. In unmittelbarer Nachbarschaft der „Nordkante“ entsteht eines der ersten Projekte dieser Art, und zwar ebenfalls als Holz-Hybridbau.

Preisgedämpfter Eigentumswohnungsbau

Die Investoren der „Nordkante“ übertragen diesen Ansatz auf Eigentumswohnungen und konnten bei der Grundstücksvergabe mit ihrem Konzept bei der Stadt punkten, erläuterte Stefan Wendt-Reese, Inhaber der Hamburger Immobilienberatung GbR und Immobilienentwickler des Projekts. Das freiwillig gesetzte Ziel ist, die finanzielle Belastung der zukünftigen Eigentümer auf maximal 8 Euro/m² und Monat zu begrenzen. Zurückgerechnet ergibt dies einen Kaufpreis von 3000 Euro/m², sofern die verfügbaren Fördermöglichkeiten durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) vom Käufer ausgeschöpft werden. „Die Idee, preisgedämpfte Eigentumswohnungen anzubieten, wird konsequent verfolgt, d.h., wir verkaufen nur an Selbstnutzer und nicht an Kapitalanleger“, betonte Wendt-Reese und fügte hinzu, dass die zum Teil lange Bearbeitungszeit für die Förderungen einkalkuliert und den Kaufinteressenten mittels Reservierungen eingeräumt wird.

Die Konstruktion in Holz spielt im Konzept eine zentrale Rolle: Zum einen wurde bei der Ausschreibung als besonders positiv bewertet, wenn die Realisierung des Gebäudes in Holzbauweise erfolgt, und sogar obligatorisch war die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Bauteilen bzw. die Verwendung von Baustoffen, die nachhaltig und während aller Produktlebensphasen CO₂-minimiert sind. Zum anderen wird durch die Bauweise in Holz der KfW-Energieeffizienzhaus 40-Standard vergleichsweise einfach erreicht, was



Das „Hamburger Holzbauforum“ findet seit acht Jahren statt und zieht regelmäßig rund 130 Baufachleute pro Veranstaltung an. Organisatoren sind das Holzbauzentrum Nord, die Zebau GmbH und der Tragwerksplaner Henning Klattenhoff.

wiederum die Voraussetzung ist für die Förderung bzw. günstige Finanzierung durch die KfW und die IFB.

Enge Zusammenarbeit im Team, von Anfang an

Ferner ergeben sich durch den Holzbau Einsparungen im Innenausbau und kürzere Bauzeiten. Der damit verbundene größere Planungsaufwand wird kompensiert durch Teamarbeit von Beginn an. Gebildet wird das Team der „Nordkante“ von den Hamburger Immobilienberatern GbR, dem Architektur- und Sachverständigenbüro Bosse Westphal und Schäffer PartGmbH und dem Generalunternehmer und Holzbaubetrieb Gebr. Schütt KG. Ungeöhnlich ist, dass auch der Bauunternehmer von Anfang an dabei ist. Dies wurde von allen Beteiligten jedoch als unerlässlich herausgestrichen, denn der größte Einfluss auf die Kosten kann in der Entwurfs- und Planungsphase genommen werden – und dazu müssen alle Partner eng und verbindlich zusammenarbeiten. In der Konsequenz wurde vieles, was bei konventionellen Bauten erst in Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) bearbeitet wird, bereits in den ersten Leistungsphasen geplant.

Ein Beispiel ist die Befestigung der Dämmung an den Außenwandelementen. Hier wurde die Verschraubung angepasst, sodass das Dämmmaterial (Platten aus Mineralwolle) gleich im Werk angebracht werden kann, anstatt erst auf der Baustelle. Tillmann Schütt, Geschäftsführer der Gebr. Schütt KG, hob hervor, dass durch die frühzeitige und enge Zusammenarbeit aller Partner diese Idee und die resultierenden, erheblichen Einsparungen tatsächlich realisierbar werden, während es bei herkömmlichen Projekten in der Regel bei einem „könnte man so machen“ bleibt oder es bereits zu spät ist für die Umsetzung.

„Beim Holz-Hybridbau gibt es sehr viele Kombinationsmöglichkeiten“, erläuterte Schütt, „sodass sich erst mit wachsender Erfahrung im mehrgeschossigen Holzbau zeigen wird, welche Kombination für welchen Anwendungsfall die beste Lösung ist.“ Für die „Nordkante“ werden beispielsweise die Decken unter Verwendung von Spannbeton-Hohlkörperelementen ausgebildet, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten. Beton kommt ebenfalls für die freistehende Treppe zum Einsatz, die zwischen den beiden Baukörpern des Gebäudes platziert ist. Diese Anordnung ist dem Brandschutz bzw. der erschwerten Zugänglichkeit für die Feuerwehr geschuldet, da das Grundstück unmittelbar an ein Moorgebiet grenzt. Die Wände werden massiv in Brettsperrholz gefertigt, wobei so viel wie möglich vorelementiert wird, um den schnellen Aufbau auf der Baustelle zu gewährleisten und dadurch Schäden durch Feuchteintrag zu verhindern.



„Von allen Planungspartei ist stets volle Konzentration, Wachsamkeit und Kreativität gefordert“, so Klattenhoff über die Anforderungen im Holzbau.

Keine ganz schlichte Kiste

Architekt Sascha Schäffer von Bosse Westphal und Schäffer zählte die für einen wirtschaftlichen Entwurf generell entscheidenden Punkte auf: Möglichst große Einfachheit, wenige und sich wiederholende Details und Anschlüsse, ein klarer Lastabtrag und schließlich ein hohes Maß an Vorfertigung und Montagefreundlichkeit. Die kompromisslose Umsetzung dieser Aspekte bedeute jedoch gestalterisch, dass das Ergebnis eine „ganz schlichte Kiste“ wird, so

Gerade die Themen Rauchdichtigkeit und Abbrand sind bei Brettsperrholz komplex, gleichzeitig gibt es bei den zuständigen Behörden offenbar erst relativ wenig Erfahrung in der Umsetzung der Vorschriften. Hier scheint es von behördlicher Seite noch Anpassungsbedarf zu geben, und es ist sicher kein Zufall, dass das nächste Hamburger Holzforum am 20. März das Thema Brandschutz auf der Agenda hat. Das Trio der „Nordkante“ zeigte sich jedenfalls zuversichtlich, die Baugenehmigung demnächst zu erhalten und ist überdies mit

hochhaus ist äußerst intensiv und erfordert von allen Beteiligten stets volle Konzentration, Wachsamkeit und Kreativität, um im beengten städtischen Raum wirtschaftliche und attraktive Lösungen zu erzielen“, sagte Klattenhoff, nun in seiner Funktion als Fachbereichsleiter Holzbauplanung der Assmann Beraten und Planen AG und damit Tragwerksplaner der „Wildspitze“. Da bei diesem Projekt für zahlreiche Aufgaben Lösungen erstmalig erarbeitet werden müssen, sprach Klattenhoff von den Planungspartei auch als Holzbaupionieren.

Wie bei der „Nordkante“ erfolgte viel Ausführungsplanung bereits in den beiden ersten Leistungsphasen. Das Gebäude wird als Holz-Hybridbau erstellt, wobei die Treppenhaukerne in Beton und die tragenden Bauteile sowie die Gebäudehülle in Holzbauweise ausgeführt werden. Der Turm bekommt darüber hinaus eine zweite Hülle aus Glas, dank der auskragenden Decken erhält so jede Wohnung eine Loggia. Insgesamt werden rund 2000 m² dieser Auskragung realisiert – ein gutes Beispiel dafür, warum es wichtig ist, auch die Details rechtzeitig zu durchdenken.

Die Glashülle dient ferner als Schutz vor Brandüberschlag und Lärm. Schallschutz ist bei diesem Projekt ein großes Thema, nicht zuletzt wegen der exponierten Lage nahe den Elbbrücken und der Bahnlinie. Es wurde deswegen ein „Mock-up“, also ein Modell eines Gebäudeausschnitts gebaut, um zu untersuchen, welche Aufbauten den erforderlichen Schallschutz gewährleisten. Eine weitere Besonderheit ist die Gründung auf den Kaianlagen des Baakenhafens. Hier wird mit Gründungspfählen gearbeitet, deren Position aufgrund der Verankerungen der alten Kaimauern nicht frei gewählt werden kann. Dank der Holzkonstruktion sind 18 Geschosse möglich, während bei konventioneller Bauweise aus Gewichtsgründen nur maximal 13 Geschosse machbar wären.

„Sand wird knapp, wir sind mit Holz auf dem richtigen Weg!“ Mit diesen Worten drückte Jan Störmer vom Architekturbüro Störmer, Murphy und Partners seine Begeisterung für das Material aus. Dem Architekten der „Wildspitze“ ist es wichtig, an der Fassade möglichst viel Holz sichtbar einzusetzen. Dass sich Holz durch Bewitterung verändert und die Änderungen je nach Lage durchaus unterschiedlich ausfallen, ist für ihn attraktiv und Ausdruck von Lebendigkeit. Er wies jedoch auch darauf hin, dass dies gegenüber zukünftigen Eigentümern erklärungsbedürftig ist.

Fazit des Abends: Ob vier oder 18 Geschosse, bei aller Unterschiedlichkeit der beiden vorgestellten Projekte wird echte Teamarbeit von Beginn an und mit konzentriertem und frühzeitigem Blick auf die Details als entscheidend betrachtet, um mehrgeschossige Holzbauten wirtschaftlich und attraktiv zu realisieren. Vera Steckel, Hannover



Das Team des Projekts „Nordkante“ im Podiumsgespräch (von links): Sascha Schäffer (Bosse Westphal und Schäffer), Tillmann Schütt (Gebr. Schütt KG) und Stefan Wendt-Reese (Hamburger Immobilienberatung) Fotos: V. Steckel (3)



„Sparsames Projekt, sparsame Visualisierungen“: Von der „Nordkante“ steht nur dieses eine Rendering zur Verfügung, weitere hat man sich gespart. Visualisierung: Hamburger Immobilienberater GbR

Schäffer. Bei der „Nordkante“ wurden trotz der damit verbundenen höheren Kosten einige Extras eingeplant: versetzt angeordnete Balkone, Fenster an den Gebäudeecken für einen größeren Lichteinfall und eine Fassade, die anteilig aus Putz und vertikalen Holzelementen – voraussichtlich unbehandelte Lärche – besteht. Auch wenn das Spannungsfeld zwischen Ästhetik und Kosten grundsätzlich bestehen bleibt, wird in diesem Bereich für zukünftige Projekte Optimierungspotenzial gesehen, um trotz geringen Budgets attraktive Gebäude entwerfen zu können.

Baustellenbilder gab es leider nicht zu sehen, weil das Genehmigungsverfahren entgegen den Erwartungen noch nicht abgeschlossen ist. Der Bauantrag für die „Nordkante“ war einer der ersten, der nach der geänderten Hamburger Bauordnung gestellt wurde. Mit der im Mai 2018 eingeführten Änderung wurde der Massivholzbau in die Bauordnung aufgenommen, zudem darf nun auch in den Gebäudeklassen 4 und 5 in Holz konstruiert werden – schließlich ist es erklärtes politisches Ziel der Stadt Hamburg, den Holzbau zu fördern und regulatorische Hürden abzubauen. Grund für die Verzögerung der Genehmigung sind in erster Linie Fragen zur Ausführung des Brandschutzes.

der Zusammenarbeit untereinander so zufrieden, dass auch in Zukunft weitere, ähnliche Projekte gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden sollen.

Planung eines 18-Geschossers ist noch immer Pionierarbeit

Auch die Macher der „Wildspitze“ betonten ausdrücklich, dass effizienter Holzgeschossbau nur im Team funktioniert und eine enge Zusammenarbeit und intensive Kommunikation aller Partner von Anfang an erforderlich ist. Georg Nunnemann, Leiter Projektentwicklung bei Garbe Immobilien-Projekte GmbH erläuterte, dass mit diesem Projekt das bestehende Wissen erweitert werden soll, um künftig mehrgeschossige Gebäude in Holzkonstruktion effektiver umsetzen zu können.

Die „Wildspitze“ wird in der östlichen Hafencity gebaut und aus einem siebengeschossigen Riegel sowie einem 18-geschossigen, rund 64 m hohen Turm bestehen. Neben Ausstellungs- und Büroflächen von zusammen knapp 4000 m², die für die Deutsche Wildtier Stiftung bestimmt sind, die zusammen mit Garbe Bauherrin ist, wird eine Bruttofläche von 18000 m² mit fast 190 Wohnungen erstellt.

„Die Planungsarbeit an einem Holz-