

# Ganz oben angekommen

Wo kann man in der Stadt noch günstig bauen? Auf dem Dach zum Beispiel und mit Fertigteilen aus Holz.

Von Jörg Niendorf

Auf deutschen Dächern geht noch was. Mögen die Grundstücke für den derzeit dringend benötigten Wohnungsbau auch knapp sein, vielerorts bietet die Dachlandschaft der Städte noch ein gewaltiges Reservoir an Bauland oder besser: Aufbauland. Laut einer Berechnung des Prestel-Instituts und der Technischen Universität Darmstadt könnten in deutschen Ballungszentren mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen, wenn man denn nur auf den Bestand baute. Das geschieht schon. Allerdings in noch vergleichsweise kleinem Umfang. Zudem ist der Aufwand für diese Wohnungen oft erheblich, was sie entsprechend teuer macht.

Doch es geht auch anders, in Holzfertigbauweise, jüngst zu besichtigen im Berliner Stadtteil Schöneberg, auf einem Gebäuderiegel aus den späten fünfziger Jahren, wo wir im Laufe einiger Wochen immer mal wieder auf der Baustelle vorbeigeschaut haben.

## Das Haus auf dem Laster

An einem Mittwoch im Juni rollt in der Gleditschstraße 51 eine Wohnung heran: viereinhalb Zimmer, verteilt auf fünf bis sechs Lastwagen. Noch ist die insgesamt 122 Quadratmeter große Einheit in Einzelteile zerlegt. Die Außen- und Innenwände stehen fein sortiert auf einem Tieflader. Im Werk des Herstellers Bien-Zenker bei Frankfurt haben die Fertigbauer bereits Fenster und Türen in die hölzernen Rahmenteile eingebaut. Jetzt kommen die Elemente nach und nach auf die Baustelle, einem exakten Zeitplan folgend, erst dann, wenn sie verbaut werden. Ein Kran hebt die Wände in etwa achtzehn oder zwanzig Meter Höhe aufs Dach der langgestreckten Häuserzeile, über deren gesamte Länge nun ein komplett neues Geschoss entsteht: Wand für Wand, Platte für Platte, Wohnung für Wohnung. Insgesamt wird die künftige sechste Etage vierzehn Wohnungen zählen – und das über die Distanz von immerhin acht Hauseingängen hinweg.

Im März haben die Arbeiten begonnen. Da roch es dann immer nach frischem Holz auf dem Bürgersteig, wenn der Kran gerade wieder einmal eines der Bauteile am Haken hatte. Doch damit ist es nun fast schon wieder vorbei. Mittlerweile sind selbst im letzten Bauabschnitt alle Rahmenteile angeliefert und dort angeklickt, wo sie auf dem Dach hingehören. Das Tempo beeindruckt selbst den Planer vor Ort. „Schon nach vierzehn Tagen ist die Gebäudehülle bei dieser Bauweise dicht“, sagt der Architekt Jan Wewelsiep. Dann könnten die Arbeiter mit dem Innenausbau beginnen. Wewelsiep beaufsichtigt für den Eigentümer, die private Wohnungsgesellschaft Industria, die Sanierung der bestehenden Gebäude und hat auf dem Dach die zusätzlichen vierzehn Wohnungen geplant.

Die fünf nun mehr als fünfzig Jahre alten Wohnhäuser bekommen neue Fenster und Balkone, die Fassaden werden gemacht, auf der Hofseite Fahrstühle angebaut. Derweil laufen die Arbeiten am Neubau auf dem Altbau gestaffelt ab:



Neu in der Gleditschstraße: Die oberste Etage dieses Wohnhauses in Berlin-Schöneberg ist in Holztafelbauweise entstanden.

Fotos Binovabau



Tür, Fenster und Dämmstoff inklusive: So werden die Elemente verbaut.

Die Holzbauer haben immer zwei Wohnungen zugleich zusammengesteckt, das hieß zwei Wochen lang Kranarbeiten, zwei Wochen schrauben. Dann wanderte der Kran zur Rohmontage der nächsten Wohnungen weiter.

## Plug and Play

Zunächst mussten die Rahmenteile aber im Werk hergestellt werden. Es sind Module aus der Produktpalette Bien-Zenkers. Architekt Wewelsiep in Berlin und das Planungsteam im Fertigteilwerk haben gemeinsam die Wohnungsgrundrisse gezeichnet und die entsprechenden Holzrahmen in Auftrag gegeben. Bis sie fertig waren, vergingen etwa drei Monate. In dieser Zeit liefen am Standort Berlin-Schöneberg bereits die Bauvorbereitungen.

Als Nächstes folgte eine „lastverteilende Decke“, ebenfalls per Kran hinaufbefördert und dort horizontal verankert. Die auf Maß gefertigte Holzbalckenkonstruktion dient gewissermaßen als Bodenplatte für alle folgenden Rahmenelemente, die der Reihe nach eingesteckt wurden: die Wand der Küche, die Außenwand mit der Schiebetür zur Loggia, die Wohnzimmerdecke und so fort. Alle Elemente sind dünn, bergen aber eine hoch-

wirksame Isolierung aus Dämmwolle und Luftschichten. Nachdem sämtliche Teile fest miteinander verbunden waren, erhielten sie einen Außenputz. Auf das Flachdach verlegten die Arbeiter spezielle Bahnen aus Kunststoff, darüber zum Schluss eine Schicht Pflanzerde und Kies mitsamt einer Begrünung.

Jetzt spritzt der erste Mauerpfeffer auf einem der Dächer. Seine fleischigen Blätter lugen zwischen den braunen Steinchen hervor. Man sieht sie von einer der Dachterrassen aus, über die einige der neuen Wohnungen verfügen. Ab August wird die erste von ihnen, 115 Quadratmeter plus 25 Quadratmeter Dachfläche, bereitstehen. Bis zum Winter sollen dann alle neuen Einheiten bezugsfertig sein. Bisher lag die reine Bauzeit je Wohnung bei nur zwölf Wochen. „Ganz nach Plan“, lobt Architekt Wewelsiep. Er ist gelernter Zimmermann, Holz setzt er regelmäßig als Baustoff in neuen oder umgestalteten Häusern ein. Hier aber hatte er das erste Mal mit der Fertigbauweise und einem Modulsystem zu tun und sagt nun, er sei von Qualität und Tempo dieser Bauart angenehm überrascht.

Steht man mit ihm auf der Baustelle hoch über der Straße, sieht man in der Umgebung viele Flachdächer von Nachkriegsbauten, alle in für die damalige Zeit typischer Riegelbauweise errichtet und mit vier, fünf Geschossen nicht besonders hoch. Gerade in dieser Gegend der westlichen Berliner Innenstadt ist dieser Gebäudetyp stark vertreten – wie in vielen anderen Städten auch. Ihn hatten die Studienverfasser des Prestel Instituts und der TU Darmstadt im Blick, als sie die möglichen Aufbaumöglichkeiten untersuchten, die die Dachlandschaft bietet.

Können hier also nun Tausende Wohnungen vergleichsweise einfach und

schnell entstehen? Ja, wenn die Bauämter es zulassen wie etwa die zuständige Schöneberger Behörde, die keine Einwände gegenüber einer reinen Holzbauweise im Geschosswohnungsbau hat. Anderorts gibt es dagegen durchaus rechtliche Einschränkungen. Industria Wohnen will sich mit seinem Aufbauprogramm davon nicht bremsen lassen. Die Gesellschaft hat in ihrem bundesweiten Bestand noch viele Gebäude, die für eine Dachaufstockung in Fertighausbauweise nach dem Schöneberger Vorbild in Frage kommen könnten. Man prüfe, wo man es wiederholen könne, heißt es aus der Geschäftsleitung. Der Vorteil liegt für die Unternehmer auf der Hand: Man müsse in solchen Fällen kein Grundstück kaufen und erschließen, und man habe dann bereits seinen erprobten Fertighaus-Bausatz zur Aufstockung. Industria ist damit beileibe nicht allein. So will zum Beispiel Vonovia, Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, ebenfalls auf diese Methode setzen, um schnell und vergleichsweise kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen. Der Branchenriesen schätzt das Nachverdichtungspotential in geeigneten Quartieren im eigenen Bestand auf bis zu 30 Prozent.

re stehen auf nur locker bebauten Grundstücken, denn die Maxime jener Zeit lautete: Licht, Luft und Sonne. Und nebenbei: Verdichtet man sie in vertikaler Richtung der Sonne entgegen, bleibt man sogar alten Grundsätzen treu. Ein schönes Beiwerk.

Ein handfesteres Argument ist, dass ohnehin sehr viele dieser Wohnanlagen aus der Zeit nach 1945 noch saniert werden müssen. Und wenn man schon ein Haus zwecks energetischer Erneuerung für Monate in eine Großbaustelle verwandelt, dann könnten im Zuge dessen gleich auch einige neue Wohnungen auf dem Dach entstehen. Mit seiner Tochtergesellschaft Binovabau ist Bien-Zenker auch nicht der einzige Fertighausanbieter, der in diesem Markt drängt. Andere Holzbaubauunternehmen wie Weber, Schwörer, Wolf oder Regenauer sind mittlerweile ähnlich im Geschosswohnungsbau aktiv. Nachdem die Unternehmen sich viele Jahre lang mit dem Bau von Einfamilienhäusern aufgehalten und den Zug in die Stadt nur von Ferne aus beobachtet haben, wollen einige nun auch im städtischen Wohnungsbau ganz oben ankommen.

Wie in der Gleditschstraße 49 bis 69. Dort nehmen die Bewohner des neuen Obergeschosses nun den Lift bis zur Etage „5+“. Wer in eine der neuen 60 bis 130 Quadratmeter großen Wohnungen will, muss die letzte halbe Treppe zu Fuß gehen. Einige der alten Mieter würden zu gerne hier oben einziehen, erzählt Architekt Wewelsiep. Die Mietpreise allerdings würden sich mit dem Aufstieg dann aber mindestens auf elf Euro je Quadratmeter verdoppeln. Denn oben wird Industria Wohnen eine Neubaumiete verlangen. Selbst wenn die vergleichsweise günstig ist, auch im Fertigbau muss man sich den Aufstieg leisten können.

## Licht, Luft und Sonne

Gute baulich-technische Voraussetzungen bieten die Mehrfamilienhäuser aus der Zeit um 1960 allemal: Sie verfügen über Stahlbetondecken, die ein neues Geschoss in Leichtbauweise tragen. Ein weiterer Vorteil dieser Bauten: Wer einen solchen Bestand verdichten will, stößt selten an die Grenze der höchstzulässigen Bebauungsdichte, denn die Mehrfamilienhäuser der fünfziger und sechziger Jah-

re stehen auf nur locker bebauten Grundstücken, denn die Maxime jener Zeit lautete: Licht, Luft und Sonne. Und nebenbei: Verdichtet man sie in vertikaler Richtung der Sonne entgegen, bleibt man sogar alten Grundsätzen treu. Ein schönes Beiwerk.

Ein handfesteres Argument ist, dass ohnehin sehr viele dieser Wohnanlagen aus der Zeit nach 1945 noch saniert werden müssen. Und wenn man schon ein Haus zwecks energetischer Erneuerung für Monate in eine Großbaustelle verwandelt, dann könnten im Zuge dessen gleich auch einige neue Wohnungen auf dem Dach entstehen. Mit seiner Tochtergesellschaft Binovabau ist Bien-Zenker auch nicht der einzige Fertighausanbieter, der in diesem Markt drängt. Andere Holzbaubauunternehmen wie Weber, Schwörer, Wolf oder Regenauer sind mittlerweile ähnlich im Geschosswohnungsbau aktiv. Nachdem die Unternehmen sich viele Jahre lang mit dem Bau von Einfamilienhäusern aufgehalten und den Zug in die Stadt nur von Ferne aus beobachtet haben, wollen einige nun auch im städtischen Wohnungsbau ganz oben ankommen.

Wie in der Gleditschstraße 49 bis 69. Dort nehmen die Bewohner des neuen Obergeschosses nun den Lift bis zur Etage „5+“. Wer in eine der neuen 60 bis 130 Quadratmeter großen Wohnungen will, muss die letzte halbe Treppe zu Fuß gehen. Einige der alten Mieter würden zu gerne hier oben einziehen, erzählt Architekt Wewelsiep. Die Mietpreise allerdings würden sich mit dem Aufstieg dann aber mindestens auf elf Euro je Quadratmeter verdoppeln. Denn oben wird Industria Wohnen eine Neubaumiete verlangen. Selbst wenn die vergleichsweise günstig ist, auch im Fertigbau muss man sich den Aufstieg leisten können.

## FORTSETZUNG VON SEITE 57

# Auf Wasser gebaut

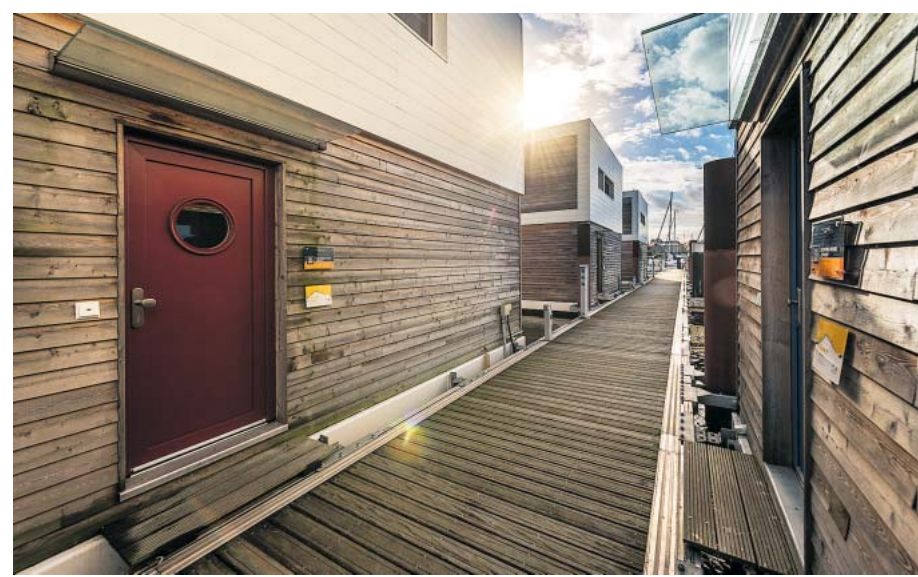
„Dann gäbe es auch stadtplanerisch mehr Rückendeckung dafür“, glaubt der Stadtplaner.

Von Wassersiedlungen in Deutschland träumt auch Niderehe. Deshalb hat er sich mit drei anderen Hamburger Architekturbüros zur „Coop Water House“ zusammengeschlossen, um das Thema schwimmende Architektur in Deutschland voranzutreiben. Bislang sind es vor allem wasseraffine Individualisten mit genügend Eigenkapital, die sich ein Architekten-Hausboot bauen lassen. Zwar sind die von Niderehe veranschlagten

Kosten mit 3500 Euro je Quadratmeter für Hamburger Verhältnisse gar nicht einmal besonders hoch. Aber Banken geben für das Vorhaben üblicherweise keinen Kredit, da einem Hausboot kein Grundstück zugeordnet werden kann, auf das sich eine Grundschuld eintragen ließe. Handwerkliches Geschick sollten die Bauherren auch mitbringen. „Auf einem Hausboot fällt öfter mal eine Reparatur an, und die Fenster muss man vom Kanu aus putzen“, sagt Niderehe. Und dann ist da noch die Sache mit den Liegestellen. Auf die Alster oder auf die Kanäle in Hamburgs Nobelvierteln wollen alle. Doch da gibt es keine Plätze. Die findet man eher in rauen Gegenden wie Hammerbrook. Und 500 000 Euro für ein Haus im abgelegenen Gewerbegebiet – das ist nur etwas für echte Pioniere.

So kommt es zu der absurden Situation, dass die größeren Hausbootsiedlungen in Deutschland nicht dort gebaut werden, wo Wohnraum gebraucht wird, nämlich in den Großstädten. Dafür entstehen in großem Stil schwimmende Ferienhaussiedlungen in ländlichen Regionen: an der Goitzsche, einem künstlichen Seengebiet nahe Bitterfeld, oder an einem aufgelassenen Militärhafen an der Schlei in Schleswig-Holstein. Die Kommunen erhoffen sich von der schwim-

menden Architektur einen touristischen Impuls, der Feriengäste anlockt und zahlungskräftige Zweitwohnungsbesitzer. „Die Kommunen kommen zu uns und bieten uns Wasserflächen an“, sagt Chris-



Bei Kapitalanlegern beliebt.

Foto Floating House

tian Sternke von Floating House, dem Marktführer für schwimmende Häuser in Deutschland. Dessen größtes Projekt entsteht gerade an der Goitzsche, ein Steg mit 19 schwimmenden Häusern. Einen kleineren Haustyp mit 45 Quadratmetern gibt es ab 214 200 Euro, der größere mit 95 Quadratmetern kostet laut Katalog 333 500 Euro zuzüglich Sonderausstattungen. Dafür bekommt man ein Fertighaus mit Holzständerkonstruktion, das auf einem Stahlponton aufgesetzt wird. Gebaut nach neuestem Energiestandard, mit Fußbodenheizung und begehbare Dusche, 365 Tage im Jahr bewohnbar. An Komfort mangelt es nicht. Nur mit der romantischen Vorstellung von einem freien Leben auf dem Wasser hat das nicht mehr viel zu tun. Doch danach suchen Sternkes Kunden auch gar nicht: „Viele unserer Käufer sind Kapitalanleger“, sagt er: vermögende Menschen kurz vor der Rente, die bar zahlen und das Haus dann direkt in die Ferienvermietung geben, die Floating House bei Bedarf auch gleich mitorganisiert. Die schwimmenden Häuser seien auch ein

beliebtes Steuersparmodell, berichtet Sternke. Denn sie sind keine Immobilie, sondern gelten laut Einkommensteuergesetz als „bewegliches Wirtschaftsgut“, und da lassen sich 40 Prozent der Anschaffungskosten direkt als Verlust abziehen.

Für diejenigen, denen zur Realisierung ihres Wasserwohntraums noch das nötige Kapital fehlt, hat der Ferienhausbauer Helma eine Lösung. Das Unternehmen hat jüngst vor Gericht erstritten, dass seine schwimmenden Häuser im „Ostseeresort Olpenitz“ als Immobilie im Grundbuch eingetragen werden können und damit voll finanzierbar sind. „Das liegt daran, dass alle 15 Häuser an einem Steg fest miteinander verbunden sind. Durch den Versuch, eines herauszutrennen und wegzuschleppen, würde man das Haus automatisch zerstören. Dadurch gilt es nicht als Mobilie, sondern als Immobilie“, erklärt Per Barlag Arnholm, geschäftsführender Gesellschafter von Helma. Das klingt juristisch plausibel. Nur nicht mehr nach Hausboot-Charme, sondern Reihenhaussiedlung.

beliebtes Steuersparmodell, berichtet Sternke. Denn sie sind keine Immobilie, sondern gelten laut Einkommensteuergesetz als „bewegliches Wirtschaftsgut“, und da lassen sich 40 Prozent der Anschaffungskosten direkt als Verlust abziehen.

Für diejenigen, denen zur Realisierung ihres Wasserwohntraums noch das nötige Kapital fehlt, hat der Ferienhausbauer Helma eine Lösung. Das Unternehmen hat jüngst vor Gericht erstritten, dass seine schwimmenden Häuser im „Ostseeresort Olpenitz“ als Immobilie im Grundbuch eingetragen werden können und damit voll finanzierbar sind. „Das liegt daran, dass alle 15 Häuser an einem Steg fest miteinander verbunden sind. Durch den Versuch, eines herauszutrennen und wegzuschleppen, würde man das Haus automatisch zerstören. Dadurch gilt es nicht als Mobilie, sondern als Immobilie“, erklärt Per Barlag Arnholm, geschäftsführender Gesellschafter von Helma. Das klingt juristisch plausibel. Nur nicht mehr nach Hausboot-Charme, sondern Reihenhaussiedlung.