

## Holz: riesige Potenziale im mehrgeschossigen Wohnungsbau

**Der Baustoff Holz erobert die Stadt – München liefert die besten Beispiele dafür. Immer öfter kommt dort der nachwachsenden Baustoff auch bei mehrgeschossigen Wohnhäusern zum Einsatz. Selbst große Wohnungsbaugesellschaften haben das Material aus den heimischen Wäldern für sich entdeckt. So beauftragte die GBW AG im Zuge der Nachverdichtung eines Innenhofs in München-Schwabing die Anton Ambros GmbH aus Hopferau/Ostallgäu mit dem Bau eines Holzhauses mit zehn Wohneinheiten – in Passivhausbauweise.**

Als Matthias Hartung, Projektleiter bei der GBW AG, „einfach mal die Idee in die Runde warf“, man könnte das Projekt doch in Passivhaus-Standard und noch dazu in Holz realisieren, erntete er zunächst von den Kollegen erstaunte Blicke. Es brauchte ein bisschen Zeit, so Hartung, bis es ihm gelungen sei, die Kollegen und Vorgesetzten von diesem Plan zu überzeugen. „Zu teuer und zu aufwendig“, hieß es anfangs. Bis Matthias Hartung immer mehr Argumente für die Holzbauweise sammelte. Das wichtigste: Mit vorgefertigten Elementen könne die Bauzeit extrem verkürzt werden, so dass man die Bewohner der dicht daneben liegenden Bestandsgebäude deutlich weniger belasten würde. Auch die räumliche Enge sprach eindeutig für fertige Holzelemente aus dem Werk statt Massivbauweise vor Ort, bei der die verschiedenen Baustoffe einzeln angeliefert und sofort verbaut werden, was einen deutlich stärkeren Baustellenverkehr zur Folge hat.

### Mainzer Straße: äußerst kurze Bauzeit

Bei der Suche nach geeigneten Firmen stieß der GBW-Projektleiter schließlich auf die Anton Ambros GmbH, die schon bei diversen Großprojekten mit ihrem Fassadensystem inklusive eingebauter Wärmedämmung und Fensterpunkten konnte, u. a. im Schul- und Kindergartenbau. „Die Fa. Ambros erwies sich rasch als Glücksgriff, weil das Unternehmen nicht zu groß war und deshalb sehr flexibel auf unsere Wünsche und Bedürfnisse eingehen konnte“, stellt Matthias Hartung fest.

Tatsächlich war die Bauzeit dank der Ambros-Wandelemente, die just-in-time auf der Baustelle angeliefert und anschließend montiert wurden, mit fünf Wochen äußerst kurz. Und was Matthias Hartung auch zu schätzen lernte: In der Werkhalle lässt sich viel exakter als unter freiem Himmel auf der Baustelle arbeiten. Das zeige sich auch an der sehr hohen Luftdichtheit der Gebäudehülle, die der anschließende Blowerdoor-Test ergab, betont der Bauingenieur. Eine luftdichte Gebäudehülle sei nun mal das A und O beim energieeffizienten Bauen.

Angesichts der positiven Erfahrungen, die man beim Vorzeigobjekt in der Mainzer Straße gesammelt habe, werde die GBW die Holzbauweise mit Fertigelementen weiterverfolgen, ist sich Matthias Hartung sicher – was Firmenchef Josef Ambros gerne hört. „Die GBW-Gruppe ist eines der größten Wohnungsbaunternehmen in Bayern überhaupt. Wenn ein Branchenführer ein solches Zeichen für den innerstädtischen Holzbau setzt, hat das Signalwirkung“, meint der innovative Firmenchef aus dem Ostallgäu.

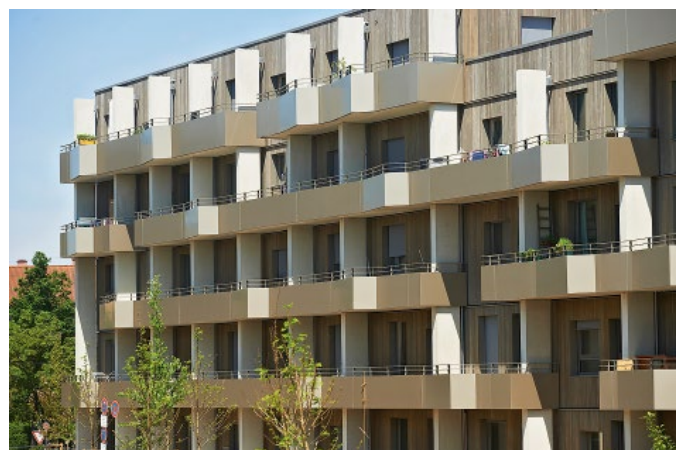


**Bild 1.** Nachverdichtung eines Innenhofs in der Mainzer Straße in München-Schwabing, Auftraggeber: GBW AG, Holzbau: Anton Ambros GmbH

Generell, so Josef Ambros, löse der Baustoff Holz bei den Menschen positive Emotionen aus, egal ob bei den Land- oder Stadtbewohnern. Und angesichts des hohen Vorfertigungsgrades in Werkhallen sei der Holzbau auch in wirtschaftlicher Hinsicht der Massivbauweise zumindest ebenbürtig, wenn nicht sogar überlegen.

### Limmatstraße: sozialer Wohnungsbau mit Holz

Bauen mit Holz gilt noch immer als teuer. Muss es aber nicht sein, wie die Wohnanlage der WOGENO München eG in der Limmatstraße in München eindrucksvoll zeigt. 78 Wohneinheiten sind hier in attraktiver Holzarchitektur entstanden – nicht für Gutverdienende, sondern im Rahmen des sozialorientierten Wohnungsbaus. Auch die Verantwortlichen von „gemeinsam größer“, einer Münchner Baugemeinschaft, die gerade erst im Domagkpark zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 attraktiven Wohneinheiten in Holzbauweise realisiert hat, widersprechen dem Vorurteil, wonach der Einsatz von Holz die Baupreise



**Bild 2.** Wohnanlage der WOGENO München eG in der Limmatstraße in München, Architektur: bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, Holzbau: Anton Ambros GmbH

nach oben treibe. 5.100 €/m<sup>2</sup> müssen die Eigentümer der „gemeinsam größer“-Wohnungen im Domagkpark bezahlen – für Münchner Verhältnisse ist das wirklich günstig. Auf dem freien Markt werden hier Neubauwohnungen im Schnitt für 7.000 €/m<sup>2</sup> verkauft.

Dass man beim „gemeinsam größer“-Projekt sich letztlich für Holz als Baustoff entschied, lag auch an der Vorgabe der Stadt München. Denn in der Landeshauptstadt muss beim Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden der Anteil der nachwachsenden Baustoffe mindestens 25 % der geschätzten Baukosten betragen – was Patric F. C. Meier, verantwortlicher Architekt vom Münchner Büro agmm Architekten + Stadtplaner, nicht als Gängelung, sondern als „wichtige Argumentationshilfe“ bei den Eigentümersversammlungen im Vorfeld des „gemeinsam-größer“-Projekts empfand. Denn Patric F. C. Meier baut gern mit Holz, weil es sich um einen klimaneutralen und ökologischen Baustoff handle, der sich zudem durch hervorragende bauphysikalischen Eigenschaften und seine gestalterischen Möglichkeiten auszeichne. „Häufig ist aber die Angst noch groß, dass einem beim Bauen mit Holz die Kosten um die Ohren fliegen.“ Mit den beiden fünf- bzw. vierstöckigen Gebäuden in Schwabing habe man den Gegenbeweis geliefert, so Patric F. C. Meier.

Zum Einsatz kamen auch hier werksseitig vorgefertigte Wandelemente inklusive eingebauter Fenster der Fa. Ambros. „Es war wirklich toll zu sehen, wie schnell der Bau voranschritt“, so Patric F. C. Meier. Einen kleinen Wermutstropfen gab es für ihn beim Projekt im Domagkpark allerdings: Er musste darauf verzichten, den Baustoff Holz nach außen hin sichtbar zu machen. Letzteres hätte dem Gestaltungsleitfaden der Stadt für jenes Quartier widersprochen. Deshalb wurden die beiden Gebäude verputzt. Was aber in den Augen von Firmenchef Josef Ambros den großen Gestaltungsspielraum beim Bauen mit Holz nur unterstreicht.

#### **Donnersbergerstraße: energetische Verbesserung mit Fassadenelementen**

Wie vielseitig der Baustoff Holz ist, zeigt die Sanierung eines Wohn- und

Geschäftshauses in der Donnersbergerstraße in der Münchner Innenstadt. Als es darum ging, die baufällige Natursteinfassade zu erneuern und das Gebäude energetisch zu optimieren, hätten sich viele Bauherren für gesichtslose Lösung mit einem Wärmedämmverbundsystem entschieden. Doch die Architekten Stefan Krötsch und Florian Braun konnten den Eigentümer des Gebäudes Baujahr 1972 von einer hochwertigeren Ausführung überzeugen. Hier wurden die vorgefertigten Ambros-Fassadenelemente mit Aluminium-Steckblechen verkleidet – was den in die Jahre gekommenen Bau in einen echten Eyecatcher verwandelt hat – und zwar in Rekordtempo, sehr zu Freude der Hausbewohner und vor allem der Ladenbesitzer im Erdgeschoss.

Wie bekommt man eine energetische Verbesserung ohne eine gestalterische Verschlechterung hin? Das war die Problemstellung, vor der das Münchner Büro Braun Krötsch Architekten bei der Neugestaltung des Gebäudes mit 32 Nutzungseinheiten stand. „Viele Gebäude aus den 1950er-, 1960er- oder 1970er-Jahren sind ziemlich schmucklos“, erklärt Stefan Krötsch. „Sie leben von den Proportionen. Aber die verändern sich grundlegend, wenn das Gebäude einfach nur mit einer dicken Dämmung eingepackt wird.“ Die Architekten konnten den Hausbesitzer – ein Architekt aus Südtirol – schnell davon überzeugen, dass es bessere Wege gibt, ein Gebäude aus den 1970er-Jahren nahezu auf Passivhaus-Standard zu sanieren.

Stefan Krötsch und Florian Braun, die gerne ungewöhnlichen Materialien für die Fassadengestaltung einsetzen, wählten im Falle dieses Wohn- und Geschäftshauses eloxierte Aluminiumbleche als äußerste Schicht. Die Maschen sind hochkant angeordnet. Dadurch entsteht eine textil anmutende Oberfläche, die von unterschiedlichen Seiten betrachtet vollkommen unterschiedliche Erscheinungsbilder bietet: Mal erscheint das Gebäude dunkel, mit einer filigranen Struktur; von Süden aus betrachtet, passt sich dagegen die Fassade dem beigen Rauputz des nebenstehenden Jugendstilgebäudes an.

Dass man sich für ein System mit werksseitig vorgefertigten Fassaden-

**Ambros**  
ERLEBNIS HOLZHAUS

**HOLZHAUS & SANIERUNG**

## Unser Leistungsspektrum

- Energetisch optimierter, nachhaltiger Holzhausbau vom Energieeffizienz- bis zum Nullenergiehaus
- Sanieren und Modernisieren für maximalen Wohnkomfort bei minimalen Energiekosten
- Inovativer Wohn- und Gewerbebau – zukunftssicher durch minimale Nebenkosten
- Alles aus einer Hand – von der Beratung über die Planung bis zur qualitätsgesicherten Ausführung, unter Verwendung nachwachsender und regionaler Baustoffe



**Anton Ambros GmbH**  
87659 Hopferau - Hauptstr. 5  
Telefon 083 64/98 343-0

[www.ambros-haus.de](http://www.ambros-haus.de)



**Bild 3.** Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Donnersbergerstraße in der Münchner Innenstadt – Zustand vor Beginn der Bauarbeiten (Foto: Archiv)



**Bild 4.** Donnersbergerstraße: Sanierung mit werksseitig vorgefertigten Fassadenelementen



**Bild 5.** Das sanierte Gebäude in der Donnersbergerstraße, Architekten: Braun Krötsch, Holzbau: Anton Ambros GmbH (Fotos: S. Katzer)

elementen entschieden hat, war nach Ansicht der Architekten gleich in mehrfacher Hinsicht ein Glücksgriff. Die ca. 3 m x 13 m großen Elemente wurden inklusive ökologisch hochwertiger Zellulosedämmung, Fenstern, Vorrichtungen für den Sonnenschutz und Fassadenbekleidung aus Hopferau zur Baustelle in München transportiert. So konnte die gesamte sechsgeschossige Fassade in nur sechs Tagen montiert werden. „Bei der konventionellen Methode hätte die Umbau ein halbes Jahr gedauert“, ist sich Stefan Krötsch sicher. Unmittelbar nach dem Abbruch der alten Fenster wurde das Fassadenelement samt den neuen Fenstern mit Stahlwinkeln am Bestand fixiert und mittels eingepressten Buchenholzdübeln quasi wie ein Legostein auf das darunter liegende Element gesteckt, so dass die Wohnungen meist nicht länger als eine Stunde ohne Fenster blieben. „Viele Bewohner“, erzählt der Architekt, „verfolgten den Montagevorgang interessiert aus dem Inneren ihre Wohnung.“ Der Baustellenverkehr wurde auf ein Minimum reduziert.

Ein weiterer wichtiger Vorteil der werksseitigen Fertigung: Die allermeisten Bleche konnten schon in der Zimmerei an den Holz-Tafelementen befestigt werden. „Das Montieren der riesigen Bleche auf der Baustelle wäre ein Riesendrama gewesen“, so Stefan Krötsch. In der Werkshalle störten dagegen keine Gerüste die Arbeiten mit dem filigranen Material.

Nach Ansicht Stefan Krötschs eröffnen sich mit vorgefertigten Fassadenelementen für den Holzbau ganz neue Möglichkeiten. „Im Sinne der Nachhaltigkeit geht es darum, möglichst viele biogene, nachwachsende Baustoffe einzusetzen.“ Holz aus der Region sei da perfekt. „Da fällt eine dünne Aluschale in ökologischer Hinsicht nicht mehr ins Gewicht.“

Auch Firmenchef Josef Ambros sieht „riesige Potenziale“ für den Baustoff Holz im mehrgeschossigen Wohnungsbau. „Wie das Beispiel München zeigt, geht auch hier der Trend eindeutig in Richtung ökologische Bauweise“, stellt der Unternehmer fest. So soll demnächst im Nordosten der Landeshauptstadt eine ökologische Mustersiedlung mit 450 Wohnungen entstehen, in der der Rohstoff Holz eine besondere Rolle spielen wird. Josef Ambros: „Damit wird ein weiteres wichtiges Zeichen für eine nachhaltige Wohnbaupolitik gesetzt.“

#### Weitere Informationen:

Anton Ambros GmbH  
Hauptstraße 5, 87659 Hopferau  
Tel. (08364) 983 43-0, Fax (08364) 983 43-23  
info@ambros-haus.de, www.ambros-haus.de