

Gesundes Misstrauen

Vor dem Grundstückskauf sollten Bauherren einige Aspekte prüfen

Wer ein Haus bauen möchte, braucht zu erst das passende Grundstück. Doch meist ist es deutlich schwieriger, einen geeigneten Bauplatz als eine fertige Immobilie zu finden. Wichtig ist, schon zu Beginn der Suche zu wissen, welche Anforderungen das Grundstück erfüllen muss. In welcher Gegend soll es liegen? Soll ein freistehendes oder ein Reihenhauses gebaut werden?

Im Regelfall gibt es für das Grundstück einen Bebauungsplan. „Dann ist rechtlich fixiert, wie dort gebaut werden darf und wie nicht“, erklärt Elmar Zibis vom Bauherren-Schutzbund. Gibt es keinen solchen Plan, sollte man mit Hilfe eines Architekten die Bebaubarkeit per Voranfrage beim Bauordnungsamt klären. Sinnvoll sei auch, vor Vertragsschluss ein Baugrundgutachten einzuholen, um die Bodenbeschaffenheit schätzen zu lassen. Hierfür ist die Einwilligung des Verkäufers nötig. Auch die direkte Umgebung des Grundstücks sollten Bauherren ins Visier nehmen. Stinkende Industrieanlagen, Sportplätze oder große Straßen sind der Albtraum vieler Häuslebauer. Um zu erfahren, ob das geplante Haus künftig von solchen Störfaktoren verschont bleibt, lohnt der Weg zum Planungsamt der Kommune. „Da gibt es den Flächennutzungsplan, in dem steht, was in den nächsten Jahren auf dem Gebiet der Gemeinde geplant ist“, erklärt Zibis.

Die Möglichkeit, sich im Vertrag vor bestimmten Störfaktoren zu schützen, besteht zwar theoretisch. In der Praxis lässt sich das aber kaum umsetzen. „Der Verkäufer wird sich auf so etwas wohl kaum einlassen“, sagt Rechtsanwalt Daniel Frick aus Leipzig. Denn dieser verfolge das Ziel, seine Haftung für Mängel des Grundstücks weitgehend auszuschließen. Dem Käufer bleibe also nur übrig, vor dem Kauf so viele Informationen wie möglich einzuholen.

Der Notar kontrolliert, ob finanzielle Lasten auf dem Bauplatz liegen

Grundsätzlich gilt: Der Kauf eines Grundstücks ist kein Geschäft zwischen Käufer und Verkäufer allein. Es muss von einem Notar beurkundet werden, der in der Regel vom Käufer bezahlt wird. „Er wird aber nicht im Auftrag des Käufers tätig, sondern ist überparteilicher Betreuer aller Beteiligten“, erläutert Jon Meyer vom Deutschen Notarverein in Berlin. Das heißt: Der Notar prüft nicht, ob der Käufer des Grundstücks ein gutes Geschäft macht. „Er darf nicht einmal darauf hinweisen, dass ein Kaufobjekt den vereinbarten

Auf dem Weg nach oben

Holz hat sich von seiner ländlich-rustikalen Tradition emanzipiert. In der Nähe von München entsteht eine moderne Nullenergiestadt mit Holzhäusern. Ein achtstöckiges Pionierprojekt in Vorarlberg und ein Wohnturm in Hamburg sollen zeigen, dass sich der Baustoff auch für den Hochhausbau eignet

VON JÜRGEN HOFFMANN

Es sieht aus wie ein hölzernes, überdimensioniertes Ufo, das auf dem Gelände der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg-Wilhelmsburg gelandet ist: Das vor kurzem eröffnete, fünfstöckige „Wälderhaus“ beherbergt auf 6000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche ein Restaurant, das „Science Center Wald“ und ein Hotel mit 82 Zimmern. Es ist größtenteils aus Holz erbaut. Nur im Erdgeschoss und in der ersten Etage besteht der Kern des Multifunktionsgebäudes aus Stahlbeton. Die Stockwerke darüber wurden ausschließlich mit Brettsperholz aus Fichte errichtet, die Fassade besteht aus unbehandeltem Lärchenholz. Andreas Heller Architects & Designers mit Sitz in Hamburg haben das Gebäude entworfen. Bauherr ist die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; die Baukosten betragen 17 Millionen Euro.

„Holz muss atmen können – außen wie innen“, erklärt Architekt Andreas Heller. Um zu verhindern, dass Feuchtigkeit in das Holzhaus eindringt, müssten „alle Dampfsperren und Unterkonstruktionen diffusionsoffen sein“. Eine diffusionsoffene Wand kann feuchte Luft vom Rauminneren aufnehmen und sie dann je nach Temperatur und Luftfeuchte nach außen oder – bei warmer, trockener Zimmerluft – nach innen abgeben. Dadurch wird ein „Plastiktütenklima“ mit zu feuchter Innenluft vermieden. Beim Brandschutz wurde die EU-Brandschutzrichtlinie Eurocode eingehalten. „Nach der Hamburger Brandschutzordnung hätten wir dieses Haus nie so bauen können“, stellt Heller fest.

Seiner Überzeugung nach eignet sich Holz auch als Baumaterial für mehrgeschossige Wohnhäuser: „Der Baustoff bietet so viele Vorteile, dass es verwunderlich ist, dass es in Deutschland so wenige Wohnhäuser aus Holz gibt.“

In Finnland, Japan und in den USA haben Wohnhäuser aus Holz eine lange Tradition. Dort wird das Material aus dem Wald auch heute noch bevorzugt eingesetzt. In Österreich entsteht derzeit etwa jedes dritte Haus aus Holz. Ein Beispiel: Der „LCT One“ in Dornbirn (Vorarlberg). Das achtgeschossige Holz-Hybrid-Gebäude mit einer hauchdünnen, recycelbaren Aluminium-Außenhaut und einer Bruttogeschossfläche von 2500 Quadratmetern wurde nach einer Bauzeit von nur einem Jahr vor wenigen Wochen eröffnet. Die Baufirma Cree, eine Tochter der Rhomberg Gruppe, will mit diesem 4,5 Millionen Euro teuren Prototypen beweisen, dass sich ein modulares Konstruktionssystem mit Holz als tragenden



Gut gelandet: Auf dem Hamburger IBA-Gelände steht ein Ufo, das Wohnlichkeit ausstrahlt. In dem fünfstöckigen „Wälderhaus“ sind ein Hotel, ein Restaurant und das „Science Center Wald“ untergebracht. FOTO: KLAUS FRAHM



In eine Außenhaut aus Aluminium hüllt sich das Holzhochhaus „LCT One“. Über zwei seiner Stockwerke erstreckt sich eine Ausstellung, die sich mit der Bauweise des LCT One und dem Thema Nachhaltigkeit befasst. FOTO: HERMANN KAUFMANN/CREE GMBH

dem Baustoff auch für den Städtebau eignet. Neben der Energieeffizienz des Holzturms, bei dem Passivhaus-Technologie zum Einsatz kommt, ist für Cree-Organisationsleiter Michael Zangerl die „um 50 Prozent kürzere Bauzeit gegenüber konventioneller Herstellung“ ein wichtiger Vorteil des Konzepts. Cree hat die Etagen sechs und sieben im „LCT One“ belegt, als Mieter sind in dem Turm außerdem Unternehmen ansässig, die sich mit Nachhaltigkeits-Themen befassen.

In Deutschland beträgt der Marktanteil von Holzgebäuden bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nur knapp 15 Prozent, wie der Deutsche Holzfertigbau-Verband (DHV) in Ostfildern bei Stuttgart ermittelt hat. Interessant sind die regionalen Unterschiede, die der Münchner Bauträger Concept Bau bei einer repräsentativen Online-Befragung von 600 Bundesbürgern im Oktober festgestellt hat: Thüringer leben am liebsten in einem Holzhaus, Berliner bevorzugen Steinbauweise, Hamburger Häuser mit viel Glas. Übers Bundesgebiet gesehen favorisieren 63 Prozent Häuser und Woh-

nungen aus Stein, in Bayern sind es nur 55 Prozent, wobei sich 42 Prozent der Bayern vorstellen können, in einem Holzhaus zu leben.

50 Kilometer südlich von München entwickelt Ernst Böhm, Chef des Bauunternehmens B&O Wohnungswirtschaft, seit sieben Jahren auf einem 66 Hektar großen Areal eine Nullenergiestadt. Neben Energie- und Gewerbebetrieben, einem Hotel und einer Schule gibt es circa 200 Wohneinheiten für Familien und Werksangehörige – 100 davon in Holzhäusern. Zwei dieser Objekte in Bad Aibling sind ein vier- und ein achtgeschossiges Wohnhaus. Höher geht es nicht, weil der bayerische Gesetzgeber aus Brandschutzgründen etwas dagegen hat. „Im Ein- und Zweifamilienhausbau haben sich die baubiologischen und bauphysikalischen Vorteile von Holz bereits durchgesetzt, im Mehrgeschossbau leider noch nicht“, konstatiert Böhm. Das will er ändern. Die Bewohner seiner Holz-Hochhäuser seien zufrieden: „Holz taugt sehr wohl auch für Wohngebäude mit mehreren Geschossen.“ Drei Vorteile nennt der Pionier des Holzwohnbaus: Die

CO₂-Bilanz von Holz sei besser als die anderer Materialien wie Beton oder Ziegel, „es ist leichter und die Vorfertigung von Bauteilen ist einfacher“. Außerdem gehören gute Dämm- und Klimatisierungseigenschaften und eine lange Lebensdauer zu den Pluspunkten des natürlichen Baustoffes. Böhm nennt aber auch drei Nachteile: „Holz ist noch sechs bis acht Prozent teurer als Beton oder Ziegel, es muss sehr sorgfältig bearbeitet werden damit es nicht feucht wird und damit es nicht zu Bauschäden kommt. Der Baustoff benötigt eine ganzheitliche Handhabung: Elektriker, Heizungsbauer und andere Gewerke müssen sich den Vorgaben des Schreiners oder Zimmermanns anpassen.“

Auf dem Kasernengelände von Bad Aibling soll die „City of Wood“ entstehen

Auf dem einstigen Kasernengelände in Bad Aibling will Böhm die „City of Wood“ mit mehr als 30 Gebäudeeinheiten errichten – Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten, komplett aus Holz. Der städtebauliche und architektonische Wettbewerb ist abgeschlossen. Ein Entwurf für ein dreigeschossiges Haus stammt vom Dortmunder Architekten Andreas Hanke. Er hält Holz für den „sinnvollsten Rohstoff für unsere zukünftigen Wohnquartiere“. Realisiert werden soll sein Entwurf in 2013 von der Firma Robert Decker Holzbau. Auch die Architekten Matteo Thun und Arthur Schankula sind für das Projekt tätig. Besonderes Schmuckstück des ungewöhnlichen Wohnquartiers soll ein 400 Jahre altes Bauernhaus sein, das in Krügling bei Feldkirchen-Westerham ab- und in Bad Aibling wieder aufgebaut wird.

Besonders hoch hinaus wollen Holzbauliebhaber in Flensburg. Dort planen die Berliner Architekten Kaden Klingbeil und ihre lokalen Partner Jochen Glogau und Mark Schmorrtte bis 2014 auf dem ehemaligen Motorola-Gelände vier mehrgeschossige Wohnhäuser aus Holz. Bauherr soll eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit 40 Flensburger Bürgern sein, die sich in der Gründungsphase befindet. Die meisten von ihnen wollen selbst in den Holzhäusern leben. Der „Leuchtturm“ des Ensembles soll ein zehngeschossiger Holz-Wohnturm werden. Die kalkulierten Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen liegen bei 2000 Euro aufwärts. Die Käufer der 60 Objekte können die Grundrisse mitentwickeln. „Der Holzbau ist auf dem besten Weg, in die urbanen Räume zurückzukehren“, sagt der Architekt Tom Kaden.