

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

74. Jahrgang

01 / 2021

Rückblick:  
Tag der  
Wohnungswirt-  
schaft 2020

Seite 54

## Thema des Monats

12

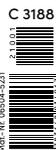
Clusterwohnen: Planungsleitfaden  
für eine neue Wohnform

20

Bauen mit Holz: Beim Geschoss-  
wohnungsbau wieder im Kommen

65

Ausblick 2021: Trendwende am  
Wohnungsmarkt in Sicht



TDM RATIONALITÄT STATT IDEOLOGIE

# Ein Hoch aufs Holz

Mit 14 Geschossen und 45 m Höhe wird es eines der höchsten Holz-Wohnhäuser Deutschlands. Es trägt den Namen Carl. Realisiert wird das ambitionierte Projekt von der Baugenossenschaft Arlinger eG. Der Baubeginn soll in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

Von Michael Mürle

**D**ie Carl-Hölzle-Straße ist nach einem der Gründer der Pforzheimer Wohnungsgenossenschaft benannt. Jetzt wird der Ur-Genosse zum Namenspatron des beeindruckenden Holz-Hochhauses. Seinen Ursprung hat das Projekt im Jahr 2015, als Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf groß waren. Dies hatte vielerorts den Effekt, dass die Innenentwicklung von Städten und die Möglichkeiten der Nachverdichtung verstärkt in den Vordergrund traten. Bislang kaum beachtete, auf den ersten Blick unattraktiv erscheinende Grundstücke rückten in den Fokus. So auch in Pforzheim.

Carsten von Zepelin, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger eG, erinnert sich: „Es gab da direkt am Rande unserer Arlinger Gartenstadt diesen vernachlässigten Streifen. Eine Mischung aus Lkw-Parkplatz und stillgelegtem Abschnitt einer ehemaligen Bundesstraße. Erst beim zweiten Hinschauen wurde klar, dass dies genau die Stelle war, an der man den westlichen Stadteingang von Pforzheim sichtbar verorten könnte.“ Kein riesiges Grundstück, aber eine Position, die geradezu nach einer Landmarke verlangte.

## Innovationsgeist und Langfriststrategie

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mietwohnungen ist die Baugenossenschaft für ihre Langfriststrategie bekannt. Wie alle langfristig orientierten Bestandhalter ist sie nicht auf kurzfristige Effekte angewiesen. Egal, ob Sanierungs- oder Neubauprojekt: Entscheidend ist für die sie immer das solide, nachhaltige Konzept. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren mehrfach Pioniergeist und Mut bewiesen: Visionäre Architektur, neue Wohnkonzepte, Smart-Home- und Energieeffizienz-Technologien sind Kernthemen des bereits 106 Jahre alte Wohnungsunternehmens.



**Michael Mürle**  
Geschäftsführer  
Intro Marketing GmbH  
PFORZHEIM

Kein Wunder also, dass beim Nachdenken über dieses Projekt schnell die Stichworte Hochhaus und Holzbau zur Sprache kamen – zumal unter den Bauexperten der Region oft diskutiert wird, warum sich im Nordschwarzwald keine ausgeprägte Holzbaukultur entwickeln konnte, obwohl die Holzgewinnung historisch eine enorme wirtschaftliche Bedeutung hatte.

Jedenfalls entschieden sich die Verantwortlichen der Baugenossenschaft für den Baustoff Holz. Denn gefragt war ein eigenständiges Design, eine geradlinige Formensprache, die souveräne Zurückhaltung ausstrahlt. Und es sollte ein durchgängig glaubwürdiges Holzbauprojekt sein: So viel Holz wie möglich und so wenig Stahl und Beton wie möglich, war die Devise. Holz sollte sichtbar und erlebbar sein. Carsten von Zepelin: „Wir waren uns darüber im Klaren, dass es kein ganz leichter Weg werden würde. Konstruktion, Brandschutz, Baukosten – da gab es schon eine Menge Fragezeichen.“



Am westlichen Stadteingang von Pforzheim schafft die Baugenossenschaft Arlinger eG mit ihrem Holzbauprojekt Carl auch eine neue städtebauliche Dominante

### Ein Holzhaus ohne Holzoptik? Undenkbar!

Bei den ersten Entwürfen ging man noch davon aus, dass eine hölzerne Fassade aus brandschutztechnischen Gründen nicht genehmigungsfähig wäre. Holzhaus ohne Holzoptik? Architekt Peter W. Schmidt und Statiker Gordian Kley entwickelten dann die Idee, jede Holz-Geschossdecke als Krempe über die Fassade hinaus ragen zu lassen. Eine Maßnahme, die im Ernstfall den Brandüberschlag von einem zum anderen Stockwerk verhindert. Das Ergebnis: Die Holzfassade und bodentiefe Holzfenster wurden genehmigt und die Erscheinung eines Bürohochhauses konnte vermieden werden. Und nicht nur außen an der Fassade wird der Holz-Charakter zu sehen sein, auch innen wollen Bauherr und Architekt, dass die Bewohner Holz sehen, spüren, sogar riechen.

Die Resonanz auf Carl ist umfassend positiv. Klar: Die Fachwelt beobachtet den Fortschritt mit Spannung. Die EU und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt schießen Fördermittel zu, weil sie den Vorbildcharakter des Projekts als sehr hoch einschätzen.

## Bautafel

**Bauherr:** Baugenossenschaft Arlinger eG, Pforzheim

**Ansprechpartner:** Carsten von Zepelin

**Architektur:** Peter. W. Schmidt Architekten GmbH, Pforzheim/Berlin

**Bauphysik:** EGS-plan GmbH, Stuttgart

**Holztragwerk:** MKP Merz Kley und Partner, A-Dornbirn

**Brandschutz:** Dehne, Kruse & Partner Brandschutzingenieure, Gifhorn

**Standort:** Carl-Hölzle-Straße, 75179 Pforzheim

[www.carl.arlinger.de](http://www.carl.arlinger.de)

### Öko-Bilanz, Bauzeit und Dämmwerte

Allein weil das Brennen und Entsäuern bei der Herstellung von Zement für 7 bis 8 % des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich ist, war eine ressourcenschonendere Bauweise gefragt. Sogar die Präsidentin der Europäischen Kommission, Ursula von der Leyen, hat dieses Thema zur Chefsache gemacht und konstatiert, „... dass die Klimaziele ohne einen grundlegenden Wandel des Bauens nicht zu erreichen sind“. Dagegen hat heimisches Bauholz eine geradezu makellose Ökobilanz. Und dank nachhaltiger Forstwirtschaft hierzulande ist auch die Verfügbarkeit von Holz langfristig gesichert. Die Baugenossenschaft hat berechnet, dass durch die Beton-Substitution bei Carl 2.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Auch verblüffend: Das im Tragwerk verbaute Holzvolumen braucht >



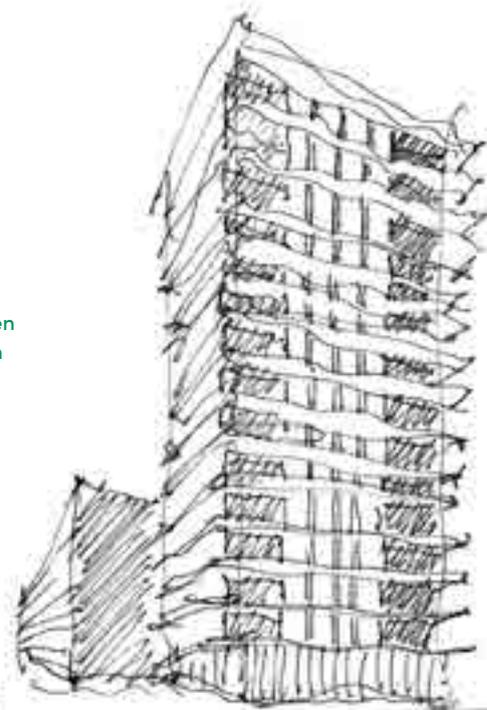
Die als Krempe über die Fassade hinausgehenden Holz-Geschossdecken dienen dem Brandschutz

## Zahlen und Fakten auf einen Blick

- 73 Mietwohnungen (60 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) davon 37 Wohnungen im Hochhaus und 36 Wohnungen in den beiden anderen Gebäuden
- Smart-Home-Ausstattung im Hochhaus
- Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses
- Kindertagesstätte für fünf Gruppen (1.000 m<sup>2</sup>) in einer der beiden Flachbauten
- Tiefgarage mit 73 Stellplätzen, zusätzliche oberirdische Stellplätze
- Grundstücksgröße: 5.020 m<sup>2</sup>
- Investitionssumme: rund 36 Mio. €

in deutschen Wäldern weniger als fünf Minuten zum Nachwachsen. Das Holzhochhaus Carl ist zudem als Energieeffizienz-Haus mit KfW-55-Standard konzipiert, punktet der Baustoff Holz doch auch mit guten Dämmwerten.

Obwohl die Verantwortlichen damit rechneten, auf Gegenwind aus der Bevölkerung oder von unterschiedlichen Interessensgruppen zu stoßen – wie es bei größeren Bauprojekten oft der Fall ist –, blieb Carl davon bislang weitgehend verschont. „Unser Projekt polarisiert nicht und die Menschen scheinen inzwischen zu wissen, dass der Baustoff Holz die Brandgefahr keineswegs steigert und die Mehrwerte überwiegen“, betont Vorstand von Zepelin. Und Fachleute sind sich einig, dass Holz auch im Blick auf Statik und Schallschutz den Vergleich mit Beton nicht scheuen muss.



Die Baugenossenschaft arbeitet mit erfahrenen Planern zusammen. Um Brandschutz, Bauphysik und Tragwerksplanung kümmern sich von Anfang an ausgewiesene Spezialisten. Und trotzdem dauern die Planungsphasen länger als beim konventionellen Bauen. Bebauungsplan und Baugenehmigung befinden sich jedoch auf der Zielgeraden. Die Vergabe an einen Generalunternehmer soll in Kürze erfolgen. „Was die eigentliche Bauzeit angeht, ist Holzbau deutlich im Vorteil“, betont Architekt Peter W. Schmidt. „Viele Elemente und Module können vorproduziert werden. Das beschleunigt natürlich den ganzen Bauprozess.“

### Durchdacht statt ideologisch

Holz-Hybrid-Bauweise bedeutet, dass nicht komplett auf Beton verzichtet wird. Dort, wo aus Gründen der Statik und des Brandschutzes Holz im Nachteil wäre, setzt man Beton ein. „Es geht nicht um Ideologie, sondern um ein vernünftiges Abwägen“, sagt von Zepelin. So werden bei Carl die Fundamente, das Kellergeschoss, die Tiefgeschosse sowie der Treppenhauskern klassisch mit Stahlbeton gebaut. Alles andere entsteht überwiegend aus heimischen Hölzern – vor allem Fichte und Buche. Dank der hohen Festigkeit des Materials Holz kann die tragende Konstruktion schlanker dimensioniert werden. Das bedeutet, dass schlicht mehr nutzbarer Raum übrig bleibt.

Neben dem Hochhaus Carl entstehen zwei weitere, als Zeilen ausgebildete Baukörper mit sechs beziehungsweise vier Geschossen ebenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise. Teil des Konzepts ist die Mischnutzung. 73 Wohnungen mit über 5.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird das gesamte Ensemble umfassen. Außerdem wird eine Kindertagesstätte für etwa 100 Kinder mit rund 1.000 m<sup>2</sup> entstehen sowie eine Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses.

Die Investitionssumme beträgt laut der Baugenossenschaft rund 36 Mio €.



In zwei Gebäudezeilen, die das Hochhaus ergänzen und ebenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden, entstehen weitere Wohnungen