

II/2-2



Der Vorstand

Stadt Köln

Kämmerei – II/2-2 Beteiligungsverwaltung
Venloer Str. 151 - 153
50672 Köln

Straße des 17. Juni 4
51103 Köln
Telefon 0221/2011-0
Fax 0221/2011-200

28. Oktober 2019

**Köln baut mit Holz: Holzbau in der Stadt vorantreiben
Ihr Schreiben vom 8. August 2019**

Sehr geehrte

wir bedanken uns für Ihr o. g. Schreiben, welches uns am 19. August 2019 zugegangen ist. Inhaltlich geht es um den Beschluss des Rates vom 9. Juli 2019 im Zuge eines Antrages mit dem Tenor, dass die städtischen Beteiligungsunternehmen aufgefordert werden sollen, bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden in verstärktem Maße Holzbaustoffe einzusetzen bzw. diese in Holzbauweise zu errichten.

Lassen Sie uns vorab sagen, dass wir standardmäßig auf Holzbauweise zurückgreifen, wenn das fachlich und wirtschaftlich geboten ist, so z. B. im Zusammenhang mit Bedachungen. Als Kölns größte Vermieterin fühlen wir uns natürlich nicht nur einer wirtschaftlichen, sondern auch einer nachhaltigen Bauweise verpflichtet. „Die Versorgung breiter Schichten mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen“ (§ 2 Abs. 1 der Satzung der GAG) ist die Grundlage unseres Unternehmens, und angesichts der Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt arbeiten wir mit Hochdruck daran, unserem Satzungsauftrag nachzukommen. Derzeit befinden sich über 1.000 Wohnungen im Bau, und zwar sowohl im Neubau als auch im Bereich der Modernisierung.

Bereits im Vorfeld des einschlägigen Ratsbeschlusses wurde die Holzbauweise bzw. Holz-Hybridbauweise im Rahmen eines Vergleichs von modularen Bauweisen betrachtet.

Folgende Themen wurden unter anderem analysiert:

1. Bauaufsichtliche Vorgaben
2. Bauphysikalische Eigenschaften und Lärmschutz
3. Bauweise und Vorfertigung
4. Instandhaltungsaufwand und Änderungen am Bauwerk
5. Baukosten

Seite 1 von 3

Gebäude in Holzbauweise sind entsprechend der Landesbauordnung NRW auf maximal fünf Geschosse mit einer Höhe von bis zu 13 Metern gemäß der Gebäudeklasse 4 begrenzt.

Die Baumaßnahmen der GAG haben insbesondere in den vergangenen Jahren häufig höhere Geschossigkeiten erreicht. Dies ist auch in den Wohnraumförderbestimmungen für geförderten Wohnungsbau mittlerweile zulässig und zur Ausnutzung des in Köln weiterhin äußerst knappen Grundstücksflächenangebots geboten.

Die brennbaren, tragenden und aussteifenden Bauteile sind allseitig mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffen aus nicht brennbaren Baustoffen zu versehen. Diese hochfeuerhemmenden Konstruktionen (F60) sind bei der Planung und auch bei der Ausführung aufwendiger als die Bauteile bei massiv errichteten Gebäuden einzustufen.

Holz als Baumaterial besitzt einen guten Wärmeschutz und gute Eigenschaften im Bereich der Feuchteaufnahme, ist jedoch in Grundstücksituationen mit hohen Lärmimmissionen weniger geeignet. Diese eher innerstädtischen Lagen an stark befahrenen Straßen, Bahntrassen oder in einer Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen werden häufig durch die GAG mit preiswertem Wohnraum entwickelt und bebaut.

Im Vergleich zu anderen Modulbauweisen wäre der Vorfertigungsgrad von Holzmodulsystemen geringer, wodurch verlängerte Bauzeiten zu verzeichnen wären. Bei der vergleichenden Betrachtung der Modulbauweisen wurde die Notwendigkeit eine nahegelegene Feldfabrik zur Montage von einem Bieter vorausgesetzt, um witterungsunabhängiger agieren zu können. Diese großen Freiflächen können in der Regel in Baustellennähe nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für Holzbauteile, die der freien Witterung ausgesetzt sind, ist mit einem überdurchschnittlich hohen Aufwand der Instandhaltung zu rechnen, wobei zudem der Witterungsschutz während der Bauzeit stetig sichergestellt werden muss und nur mit Aufwand leistbar ist. Sofern im Lebenszyklus des Gebäudes bauliche Änderungen vorgenommen werden müssen, ist dies aufgrund der brandschutztechnischen Kapselung der Bauteile deutlich aufwendiger als bei einer konventionellen Massivbauweise.

Hinsichtlich der Kosten haben wir auch als Ergebnis unserer Modulbauausschreibung festgestellt, dass die Holzbauweise teurer als die betrachteten Modulbauweisen und deutlich teurer als eine Massivbauweise ist. Preisangaben haben wir auch nur in den ersten Phasen des Ausschreibungsprozesses erhalten. Ein konkretes Angebot über eine Generalunternehmerleistung hat uns keine Firma vorgelegt.

Dennoch prüfen wir derzeit auf einem Bestandsgrundstück die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung mit ergänzenden Wohnungen in dreigeschossiger Holzbauweise auf einer vorhandenen Tiefgaragendecke. Bei dieser Aufgabenstellung könnte sich die Holzbauweise aufgrund des geringeren Gesamtgewichtes als eine sinnvolle Bauweise herausstellen.

Aus den oben genannten Gründen und Sachzwängen wird die GAG Immobilien AG ihre Gebäude aus heutiger Sicht weiterhin in Massivbauweise errichten, jedoch die Entwicklungen hinsichtlich alternativer Bauweisen und insbesondere von Holzbauweisen weiterverfolgen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Erläuterungen dienlich sind.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

