

BESCHLUSSVORLAGE V0020/22 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 71
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	12.01.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.02.2022	Vorberatung	
Stadtrat	24.02.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erstes Vollholz-Haus in Ingolstadt
 - Antrag der AfD-Stadtratsfraktion vom 11.10.2021 -
 Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
 (Referent: Oberbürgermeister Dr. Scharpf)

Antrag:

Der Stadtrat nimmt die im Sachvortrag dargestellten Ausführungen der Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH zur Kenntnis und befürwortet entsprechend der Empfehlung des Aufsichtsrats, derzeit auf eine zukünftige Vollholzbauart im geförderten Wohnungsbau zu verzichten.

gez.

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin
Vorsitzende des Aufsichtsrats der
Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

In der Sitzung des Aufsichtsrats der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) am 27.10.2021 wurde der Antrag der AfD-Stadtratsfraktion und die nachstehende Stellungnahme der GWG behandelt. Der Aufsichtsrat stimmte den Ausführungen der Geschäftsleitung der GWG zu und befürwortet derzeit, auf eine zukünftige Vollholzbauart im geförderten Wohnungsbau zu verzichten.

Stellungnahme der GWG:

Es ist richtig, dass die Verwendung von Holz als Baustoff im Wohnungsbau eine gute Möglichkeit ist, nachhaltig zu bauen. Das in Kempten errichtete siebengeschossige Vollholzhaus ist ein Leuchtturmprojekt, das berechtigterweise überall Beachtung findet.

Tatsache ist aber auch, dass derzeit die Baukosten bei einem reinen Holzbau über den Kosten eines „herkömmlichen“ Bauens liegen. Eine Nachfrage bei dem Geschäftsführer der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Herrn Herbert Singer, hat ergeben, dass bei diesem Gebäude die Mehrkosten im Bereich von ca. 12-13 Prozent lagen, gegenüber einem Vergleichsprojekt in „herkömmlicher“ Bauweise. Hinzu kommt, dass die Bau- und Lieferverträge für die Errichtung durch einen Generalunternehmer bereits im März 2020 abgeschlossen wurden. Also einem Zeitraum, bevor in Deutschland die Holzpreise massiv gestiegen sind. Eine Abfrage bei der GWG bekannten Zimmereien ergab, dass derzeit die Materialpreise von Holz, je nach Konstruktionsart, zwischen 40 bis 100 Prozent höher sind, als vor den massiven Preissteigerungen. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik sind die Baupreise für Wohngebäude in Bayern von August 2020 bis August 2021 um 11,8 Prozent im Durchschnitt gestiegen. Bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten wurde ein Höchstwert bei allen Gewerken mit 38,2 Prozent ermittelt. Die Zimmereibranche geht zwar davon aus, dass die Preise wieder fallen werden, aber nicht auf das vorhergehende Maß. Daher wird die Errichtung von reinen Holzhäusern auch weiterhin teurer sein.

Die GWG hat bereits vor über 25 Jahren Erfahrungen mit Holzhäusern gemacht. Hier wurden alle damals vertretenen Konstruktionen (Vollholz, Holzständerbauweise usw.) bei insgesamt 200 Wohneinheiten bei der GWG umgesetzt. Der Holzbau wurde damals von der Obersten Baubehörde gefördert, um erste Erfahrungen im mehrgeschossigen Holzbau zu machen.

Bei einem dieser Projekte mussten bereits mehrfach Ergänzungen in der Konstruktion, Abdichtung und Fassade durchgeführt werden, um die Gebäude zu erhalten. Die damaligen Entstehungskosten waren zwar niedrig, dafür aber sind die bis heute notwendigen Instandhaltungskosten deutlich höher, als bei einem vergleichbaren Gebäude in „konventioneller“ Bauweise.

Zeitgleich wurden durch die GWG auch Gebäude in unterschiedlichen Massivbauweisen errichtet, deren Entstehungskosten nur unwesentlich höher waren.

Bei einem zweiten Holzbauprojekt wurde ein bereits bei einer anderen Gesellschaft verwirklichter Wohnungsbau auch bei der GWG umgesetzt. Hier konnte man aus den Fehlern des Erstgebäudes lernen, um die Konstruktionen zu verbessern. Trotzdem musste auch hier im Brandschutz nachgebessert werden (was aber zu Lasten des Generalunternehmers ging).

Beim dritten Holzbauprojekt wurde das erste viergeschossige Holzhaus ohne Sprinkleranlage in Bayern errichtet. Bedingt durch die Brandschutzaufgaben waren die Gestehungskosten deutlich höher als bei „herkömmlichen“ Bauten.

Daher wird von Seiten der GWG empfohlen in Sache Vollholzbau abzuwarten, da aktuell noch viele Experimente durchgeführt werden. Derzeit gibt es Untersuchungen der TU München mit dem Ziel, eine Planungshilfe für den standardisierten Holzbau für Bayern zu erstellen. Hier sollen Vor- und Nachteile und damit auch mögliche Lösungsansätze für den reinen Holzbau aufgezeigt werden. Auch sollen die noch oftmals teils widersprüchlichen und unterschiedlichen Richtlinien begründet werden, damit ein standardisiertes Bauen im reinen Holzbau möglich wird. Dazu gibt es keinen vergleichenden „Industriestandard“.

Die Erfahrungen, die die GWG mit ihren Holzhäusern hat, zeigen auch eine bisher noch sehr hohe Schadensanfälligkeit bei Wasserschäden, die bei „herkömmlichen“ Bauten nicht in diesem Maße gegeben sind. Tragende Holzbauteile sind hier wesentlich schadensanfälliger, sofern nicht entsprechende Konstruktionen und Abdichtungen gefunden werden. Aber auch hier wird noch Neuland betreten. Ob hier die Gebäudeversicherungen bei einer zu erwartenden Zunahme an Holzbauten mit höheren Versicherungsbeiträgen reagieren werden, kann nur vermutet werden.

Weiterhin sind bei dem Projekt in Kempten ca. 80 Prozent der Wände tragende Bauteile, die eine spätere Wohnungsanpassung schwierig werden lassen. Bei einer Stütze/Platte-Konstruktion aus Beton mit z. B. einer Holzfassade (Hybridbauweise) sind hier wesentlich mehr Möglichkeiten gegeben, die derzeit bei dem Bauvorhaben der GWG an der Gustav-Mahler-Straße mit 79 Wohneinheiten umgesetzt wird.

Auch gab es bei dem Projekt in Kempten Schwierigkeiten im Bereich Schallschutz der Holzdecken, die nur durch massive Schüttungen rechnerisch in den Griff zu bekommen waren. Wie die Realität aussehen wird, wird sich zeigen.

Die auch in der Presse geäußerte Behauptung, dass sich die anfänglichen Mehrkosten dieser Bauweise durch die günstigeren Nebenkosten bereits nach ca. sechs Jahren amortisieren, ist nicht richtig. Diese Äußerung kommt von einem Unternehmer, der an dem Bau beteiligt war und wurde gegenüber der GWG erwartungsgemäß vom Geschäftsführer der Kemptener Wohnungsgesellschaft dementiert. Das Gebäude entspricht dem KfW-Standard 55 und ist auch jederzeit in „konventioneller“ Bauweise möglich. Durch die Regierung von Oberbayern werden im geförderten Wohnungsbau die Kaltmieten festgelegt, so dass zusätzliche Investitionen nicht durch höhere Kaltmieten refinanziert werden können.

Die Erwartungen an den Holzbau (in jeglicher Form) werden seitens der GWG ebenfalls geteilt, allerdings muss bedacht werden, dass auch bei anderen Baustoffen derzeit ein massives Umdenken entsteht. Als Beispiel ist der Betonbau anzuführen. Ein für die GWG tätiges Bauunternehmen, welches auch seinen eigenen Beton herstellt, verwendet schon seit Jahren keinen Kies mehr aus dem Nassabbau, sondern nutzt überwiegend den Baustellenaushub (der mit wiederaufbereitetem Wasser gereinigt wird) als Zuschlagstoffe für den Beton. Auch die Hersteller von Zement erdenken und erproben gerade neue Verfahren zur Herstellung des sehr energieaufwendigen Rohstoffes durch die Verwendung von regenerativ hergestelltem Wasserstoff. Hier wird die Zukunft noch viele nachhaltige Lösungen bereitstellen.

Dass die Bäume für das Holzhaus aus der Region Kempten kommen, wird von der GWG eher als Zufall angesehen. Abgesehen von einem Nachweis auf Nachhaltigkeit konnte die GWG bisher noch keinen großen Einfluss darauf nehmen, woher das Bauholz stammt.

Durch eine Festlegung auf eine Bauart würde der Handlungsspielraum der GWG, um auf die individuellen Anforderungen jedes Bauprojektes eingehen und auf die jeweilige Marktsituation reagieren zu können, deutlich eingeschränkt. Dies hätte zur Folge, dass nicht die optimale Herangehensweise gewählt werden könnte und somit den Mietern der GWG nicht mehr den bestmöglichen Wohnraum für den gewohnt günstigen Kaltmietzins angeboten werden könnte.

Des Weiteren könnte die GWG auf Ausnahmesituationen wie im vergangenen Jahr, in der kein bzw. wenig Holz zur Verfügung stand, nicht in angemessener Weise reagieren. Dies kann wiederum zu Lasten der Mieter der GWG gehen, da Wohnraum daraufhin später bzw. viel teurer zur Verfügung gestellt werden könnte.

Fazit: Wie bereits ausgeführt ist es nicht der Fall, dass die GWG alternative Bauformen ablehnt. Jedoch ist ein Beschluss, der die GWG auf eine Bauform festlegt, nicht im Sinne der Gesellschafter und der Mieter der GWG. Bei einer solchen Festlegung könnte die GWG ihre jahrelange Expertise in der Beurteilung der Marktsituation und der Fortschritte in der Bautechnik nicht mehr in dem von ihr gewünschtem und in der Vergangenheit erfolgreich angewendetem Maße einsetzen.