

Münster. Auch die daraus gewonnenen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess zeigen, dass wir mit unserem Nutzungsmix eine hohe Akzeptanz und ein großes Interesse im Nachbarschaftsumfeld bewirken können.

Verwenden Sie innovative technische Lösungen zur Umsetzung von Projekten in Holzhybridbauweise?

Als technische Lösung setzen wir auf modulare Holzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung, die für Neubauten als schnelle und effiziente Methode eingesetzt wird. Beispielsweise sei hier die B-Box von B-Solution genannt, welche den gesamten technischen Bereich von Elektroverteiler, Heizkreisverteiler und Lüftung bis zum Brandschutz integriert. Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau und die Modulbauweise verkürzt sich die Bauzeit gegenüber der konventionellen Bauweise. Diese Kosteneinsparungen gleichen einen nicht unerheblichen Anteil der gestiegenen Kosten aus.

Was hat sich für Ihre innovative Idee des Bauens seit Mitte 2022, insbesondere bei den höheren Zinsen und damit einhergehend beim Einbruch am Transaktionsmarkt, verändert?

Die Steigerung der Bau- und Energiepreise betrifft aufgrund der aktuellen Lage jeden Bauherrn in der Bundesrepublik. Je früher wir Planungsrecht und somit Sicherheit haben, desto früher sind wir in der Lage, Baugewerke und Planungsleistungen vertraglich fest zu vereinbaren. Bei deutlich verkürzten Zeiträumen für die Baurechtschaffung, wie aktuell in Münster unter zwei Jahren, können wir Mehrkosten einfacher auffangen, als es bei den in Berlin aktuell noch benötigten Planzeiträumen von bis zu zehn Jahren der Fall ist. Unsere Objekte werden grundsätzlich nicht für den klassischen Transaktionsmarkt errichtet, daher hat der Einbruch dieses Marktsegmentes keinerlei Auswirkung auf unsere Projektierung.

Finden sich für diese innovativen Baukonzepte Banken und andere Finanzinstitute, die Ihr Vorhaben finanzieren? Mit besseren Konditionen als im konventionellen Wohnungsbau?

Wir schaffen ein Angebot aus unterschiedlichen Miethöhen, um ein sozial gerechtes Angebot und vor allem eine soziale Durchmischung zu schaffen. Dabei nutzen wir das Instrument der Querfinanzierung. So können auch für weniger starke Einkommensgruppen Qualitäten hinsichtlich einer lebendigen Nachbarschaft geboten werden. Das WoHo wird sowohl in seiner sozialen als auch funktionalen Nutzung im Sinne eines vertikalen Stadtquartiers gemischt, das heißt auch innerhalb des Gebäudes. 60 Prozent wird der Wohnanteil im WoHo einnehmen, 15 Prozent Kultur- und soziale Nutzungen und 25 Prozent Gewerbe. Bei diesem Projekt stehen uns für die Finanzierung erneut erfahrene Banken mit sozialer und ökologischer Ausrichtung zur Seite, die uns auch schon in den vergangenen 20 Jahren begleitet haben.

Gibt es für Projekte in Holzhybridbauweise öffentliche Fördermittel?

Uns stehen alle Fördermitteltöpfe offen, die aktuell für die Errichtung von Wohnungen vom Bund und Land zur Verfügung gestellt werden. Für das Bauen in Holzhybridbauweise können erhöhte Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Welchen Beitrag kann die Holzhybridbauweise für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten?

Das WoHo unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht von Stadtquartieren, die horizontal ausgerichtet sind. Geplant ist es, bis zu 50 Prozent der Wohnungen im geförderten Segment zu errichten.

Was ist Ihr Ausblick zum Thema Holzhybridbau? Werden wir aufgrund der Verfügbarkeit und der Verarbeitungskapazitäten zukünftig skalierbar oder bleibt es ein Nischenprodukt?

Unter der Leitlinie eines innovativen und umweltverträglichen Bauens sehen wir die Holzhybridbauweise als nachhaltige und zukunftsfähige Lösung und Chance für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Bauen mit Holz bietet eine klimaneutrale und ökologische Möglichkeit. Als Holzhybridhochhaus wird das WoHo einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten, der dringend notwendig ist, um die Klimaschutzziele Berlin bis 2030 zu erreichen. Momentan setzen immer mehr Unternehmen in der Immobilien- und Baubranche auf die Holzhybridbauweise. In den vergangenen Jahren haben viele Hersteller Fertigungsstraßen für die serielle Fertigung von Wohngebäuden aus Holz entwickelt. Diese nun bundes- und europaweit ans Netz gehenden Fertigungsstraßen ermöglichen den Bau ganzer Stadtquartiere in Holzhybridbauweise. Und erfreulich dabei ist, dass im Geschosswohnungsbau der Holzbau mit den Preisen konventioneller Bauweisen mehr als mithalten kann.

Was ist der aktuelle Projektstand des WoHo am Anhalter Bahnhof? Wann dürfen wir mit der Realisierung rechnen?

Der vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg geführte Bebauungsplanprozess steht immer noch in der Phase der frühzeitigen Beteiligung. Das für einen Bebauungsplan relativ kleine Plangebiet kann innerhalb von zwei Jahren mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Satzungsbeschluss sichern wir eine zeitnahe Errichtung zu. ■



Das geplante Holzhybridhochhaus der UTB in Berlin-Kreuzberg.