

Prinz-Eugen-Park in München – die größte Holzbausiedlung in Deutschland entsteht

Ulrike Klar
Stadtdirektorin
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
München, Deutschland



Prinz-Eugen-Park in München – die größte Holzbausiedlung in Deutschland entsteht

1. Die größte Holzbausiedlung Deutschlands – Unsere Herausforderungen

1.1. Wohnen in München

Eine der wichtigsten Aufgaben in München ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. München wird weiter wachsen und somit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend.

Der Münchner Stadtrat hat daher das neue wohnungspolitische Handlungsprogramm «Wohnen in München VI» Ende 2016 beschlossen, in dem die Ziele der Münchner Wohnungspolitik fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. Damit werden alle verfügbaren Instrumente genutzt, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern. Seit seiner Erstauflage im Jahr 1989 sind über 157'000 Wohnungen fertiggestellt worden, das ist etwas mehr als der Wohnungsbestand von Karlsruhe.

Aufgrund der absehbaren Flächenverknappung lassen sich folgende Schwerpunkte für Wohnungsbaupotenziale identifizieren:

- Umstrukturierung von Gewerbegebieten in Wohngebiete,
- Nachverdichtung,
- Neuentwicklung.



Abbildung 1: Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung

Holz hat als Baumaterial eine Bedeutung gewonnen, die noch vor wenigen Jahren kaum denkbar war. Gerade bei der Nutzung der Wohnbaupotenziale Nachverdichtung und Neubau kann der Holzbau im Wohnungsbau große Vorteile bieten. Der Holzbau lässt sich vorfertigen und elementieren. Beim Bau bringt der Holzbau durch das schnelle Zusammenfügen der vorgefertigten Elemente deutliche Zeitvorteile und verursacht weniger Baustellenverkehr. Bautechnische Forschungen haben große Verbesserungen beim Brand-

und Schallschutz von Holzbauten bewirkt. Computergestützte Herstellungsmethoden ermöglichen völlig neue Formen der Gestaltung. Einer der ältesten Baustoffe liefert somit entscheidende Beiträge zu einer ressourcenschonenden Architektur, ein vertrautes Material präsentiert sich in einer neuen Vielfalt.

Bauen mit Holz ist ein Statement für ökologisch verantwortliches und nachhaltiges Bauen und kann zukünftig bei der langfristigen Siedlungsentwicklung und seinen Strategien für das Wohnen in München eine große Rolle spielen.

1.2. PERSPEKTIVE MÜNCHEN – Online Befragung

Neue Impulse erhielt der Holzbau in München durch die Fortschreibung des Münchner Stadtentwicklungskonzepts PERSPEKTIVE MÜNCHEN im Jahr 2012. In der Online-Befragung hatte der Vorschlag «München profiliert sich als international führende Holzbaustadt» die meisten Zustimmungen erhalten.

Der Münchner Stadtrat hat daraufhin das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Möglichkeiten für die Holzbauweise in München auszuloten.

2. Rolle und Einflussmöglichkeiten der Kommune

2.1. Der Stadtrat packt mit an

Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Einführung der Holzbauweise ist die Einbindung und umfassende Information der politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher für die Mitglieder der wichtigsten Ausschüsse zum Beispiel eine Informationsfahrt nach Bad Aibling in die «City of Wood» oder nach Zürich zu Holzbauprojekten veranstaltet. Die bereits realisierten Gebäude sind Vorbildprojekte, gerade auch für den mehrgeschossigen Holzbau. Die Projekte zeigen, dass sich der Holzbau für private Bauherrinnen und Bauherren durchaus wirtschaftlich interessant darstellt.

2.2. Konzeptausschreibungen

Nachdem die Stadt München selbst nicht als Bauherrin für Wohnungsbauvorhaben fungiert, bestehen insbesondere bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Flächen für Wohnungsbau größte Einflussmöglichkeiten bei der Umsetzung bestimmter Ziele, wie beispielsweise der Holzbauweise.

Nach dem Eingang zitierten wohnungspolitischen Handlungsprogramm «Wohnen in München» werden städtische Wohnungsbaugrundstücke nicht mehr gegen Höchstgebot, sondern im Rahmen von Konzeptausschreibungen vergeben. Neben dem Preis nach Verkehrswert fließt auch die Qualität des Konzepts in die Bewertung ein. Wichtig ist dabei, dass die Qualitätsbausteine und Auswahlkriterien messbar und nachvollziehbar sind.

Für die Umsetzung der Holzbauweise bei den Projekten auf ehemals städtischen Flächen hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher das ökologische Kriterium «Einsatz nachwachsender Rohstoffe» eingeführt. Die Bewerberinnen und Bewerber verpflichten sich in ihren Angeboten zum Einsatz bestimmter Mengen an Holz bzw. nachwachsender Rohstoffe, um ihre Chancen bei der Vergabe aufrecht zu erhalten.

3. Ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park

3.1. Ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne

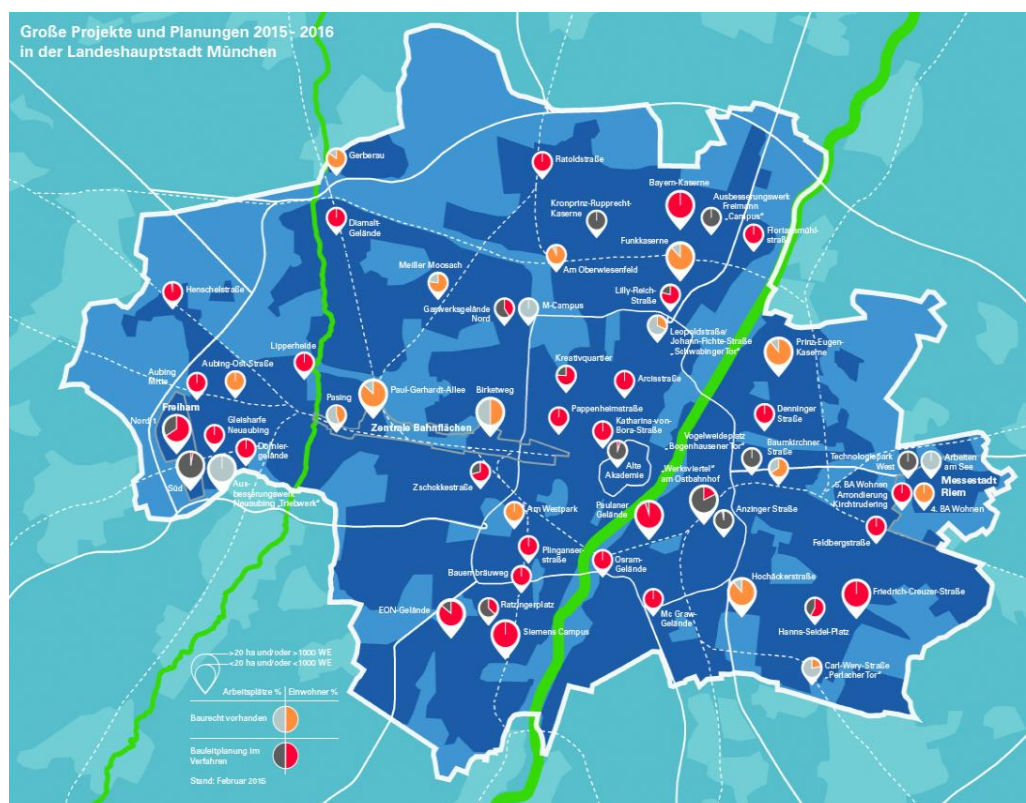


Abbildung 2: Große Planungen in München und Lage Prinz-Eugen-Park, 2017

Der Münchner Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise umzusetzen. Die Karte (Abbildung 2) zeigt einerseits, dass derzeit große Planungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt stattfinden sowie den Standort der Ökologischen Mustersiedlung. Der Standort ist ein Teilbereich in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, die die Stadt München 2005 vom Bund erworben hat.

3.2. Vorzeigequartier für nachhaltige Stadtentwicklung

Auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne entsteht seit 2016 ein Stadtquartier mit 1.800 Wohnungen, das Vorbildcharakter für ganz München hat. Das neue Stadtquartier wird nach dem Rahmenplan aus dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2009 (GSP Architekten und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, beide München) entwickelt.

Der neue Prinz-Eugen-Park in Bogenhausen wird ein lebenswertes Quartier, bei dem viel Wert auf die Beteiligung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf Gemeinschaftseinrichtungen, autoreduziertes Wohnen, eine gute Nahversorgung und vernetzte Nachbarschaften gelegt wird. Die Akteure haben sich zu einem Konsortium, bestehend aus den beiden städtischen Gesellschaften GEWOFAG und GWG, der staatlichen Gesellschaft Stadibau, Genossenschaften, Baugemeinschaften und freien Bauträgern zusammengeschlossen und errichten auf dem Areal Wohnanlagen und soziale Einrichtungen. Durch den Mix aus unterschiedlichen Wohnprojekten, unter anderem in staatlichen und städtischen Förderprogrammen, entsteht ein breites Angebot für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen.

Im südlichen Bereich des Prinz-Eugen-Parks entsteht eine Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise. Damit möchte die Landeshauptstadt München den modernen Holzbau etablieren und neue Maßstäbe in puncto Klimaschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung setzen. Unterschiedliche Gebäudetypen, bis hin zu siebengeschossigen Häusern werden

dort errichtet. Mit fast 600 Wohnungen entsteht die **größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands**. Die Stadt hat dafür ein eigenes Förderprogramm ins Leben gerufen. Mitte 2020 soll die Mustersiedlung fertig sein, das erste Wohnungsbauprojekt bereits Mitte 2019.



Abbildung 3: Rahmenplan Prinz-Eugen-Park (GSP Arch., München) und Umgriff Mustersiedlung

4. Rolle und Einflussmöglichkeiten der Kommune

4.1. Definition: «Was ist ein Holzbau?»

Die Münchner Planungsexperten haben für die erfolgreiche Umsetzung der Holzbauweise drei wichtige Schwerpunkte festgelegt:

Die Ausschreibung und Vergabe der Grundstücke für die Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise erfordern Bewertungskriterien, die messbar sind und mit denen sichergestellt wird, dass die gewünschten Qualitäten umgesetzt werden.

Für die Definition der Holzbauweise hat die Stadt München als Kooperationspartnerin an einem von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt geförderten Forschungsprojekt der TU München und der Ruhr Universität Bochum mitgewirkt. Im Ergebnis der Forschung ist ein geeigneter und gut messbarer Parameter zur Bewertung von Holzbauten die Menge Holz, die im Gebäude verbaut ist. Holz wird dabei als «nachwachsender Rohstoff» in der Abkürzung «nawaros» bezeichnet.

Als Einheit für die Bewertung dient die Masse in Kilogramm an nachwachsenden Rohstoffen («nawaros») je Quadratmeter Wohnfläche ($\text{kg nawaros}/\text{m}^2 \text{WF}$). So kann beispielsweise der Holzanteil im Geschosswohnungsbau – je nach Bauweise – bis zu 230 kg nawaros pro m^2 Wohnfläche betragen.

4.2. Förderung der Holzbauweise

Die Ökologische Mustersiedlung ist mit ihren Zielen und in der geplanten Größe ein bislang einmaliges Pilotprojekt für nachhaltiges Bauen. Um die Realisierung zu ermöglichen, hat der Münchner Stadtrat ein Förderprogramm speziell für die Ökologische Mustersiedlung beschlossen. Das Programm bietet den Akteuren einen Zuschuss für die Finanzierung der höheren Erstinvestition und der Mehraufwendungen für den Holzbau. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der im Gebäude verbauten Masse Holz (in Kilogramm). Nach den Förderrichtlinien beträgt der Zuschuss bei kleinen Gebäuden bis drei Geschosse bis zu 0.70 Euro pro Kilogramm «nawaros» und beim Geschosswohnungsbau bis zu 2.00 Euro pro Kilogramm «nawaros». Der Münchner Stadtrat hat für das Zuschussprogramm Haushaltsmittel in Höhe von 13.6 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

4.3. Qualitätssicherung der Holzbauweise

Die Umsetzung des Holzbaus stellt für die Akteure eine große technische Herausforderung dar. Die Qualitätssicherung erfolgt über mehrere Bausteine:

Die Bauherren haben sich zu einem integrierten Planungsansatz verpflichtet. Erst dann kommen die wesentlichen Vorteile der Holzbauweise wie eine verkürzte Bauzeit, Kostensicherheit und die gewünschte Ausführungsqualität zur Geltung. Zudem müssen die verwendeten Holzbaustoffe aus nachhaltiger Bewirtschaftung oder aus der Region stammen.

Das speziell eingerichtete Ratgeber-Gremium mit vier anerkannten Expertinnen und Experten hat alle Projekte in der Planungsphase zu Brandschutz, Tragwerk und Schallschutz im mehrgeschossigen Holzbau beraten und begleitet.



Abbildung 4: Projekt der GWG München, Müller-Blaustein, Arch. Rapp

5. Ökologische Mustersiedlung - Die größte Holzbausiedlung Deutschlands

5.1. Was ist vor Ort zu sehen?

Die Ökologische Mustersiedlung wird von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München realisiert. Diese Akteure erstreben innovative und nachhaltige Gebäudekonzepte und sind bereit, diese auch umzusetzen.

Alle Projekte zeichnen sich durch eine hohe Planungsqualität aus. Der integrierte Planungsansatz, bei dem alle an Planung und Bau Beteiligten von Anfang an einbezogen werden und der für das Gelingen der Holzbauweise entscheidend ist, wird bei allen Projekten konsequent umgesetzt.

Die aktuellen Planungsstände beinhalten auch Aussagen zur Umsetzung der Holzbauweise und hier insbesondere zu den Massen an Holz bzw. nachwachsenden Rohstoffen, die in den Gebäuden verbaut werden. Diese Angaben dienen sowohl der Qualitätssicherung als auch der Ermittlung der Förderung aus dem Zuschussprogramm.

Jetzt im Februar 2019 sind alle acht Projekte in der Ökologischen Mustersiedlung im Bau und in den meisten Baufeldern werden oder sind die Holzkonstruktionen bereits ausgeführt. Aktuell ist vor Ort die Holzbauweise der Gebäude besonders gut sichtbar, da noch nicht alle Brandschutzverkleidungen und Fassaden ausgeführt sind.

Ein großer Teil der Holzkonstruktionen wird im Werk vorgefertigt und als Holzbauteil oder Holzbaumodul auf die Baustelle transportiert und dort montiert. Damit kann ein schneller Baufortschritt erreicht werden.

Die ersten Gebäude sind bereits fertiggestellt.



Abbildung 5: Stand der Umsetzung in der Ökologischen Mustersiedlung im Oktober 2018

5.2. Ausblick

Mit der Umsetzung der Ökologischen Mustersiedlung als Leuchtturmprojekt soll die Holzbaweise besonders im Geschosswohnungsbau befördert werden und der Holzbau soll sich nach Möglichkeit stärker auf dem Markt etablieren. Das Ausschreibungsverfahren, die Vergabekriterien sowie das Förderprogramm sollen Anregungen für andere Städte und Kommunen sein.

Die Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park in Holzhybrid- und Holzbaweise soll einen Beitrag zur Verbreitung des Holzbaus leisten und etabliert den modernen Holzbau für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Mit der Umsetzung der Ökologischen Mustersiedlung werden in acht Projekten 566 Wohnungen hergestellt, davon 370 geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen. Damit kann in Zukunft durch vielseitige Projekte gezeigt werden, dass die Holzbaweise auch für Bestandshalter interessant sein kann.

Durch die vom Münchner Stadtrat für das Zuschussprogramm bereitgestellten 13,6 Mio. war es möglich, die Holzkonstruktionen und Massen an nachwachsenden Rohstoffen individuell und großzügig zu fördern.

Dadurch wurden in der Ökologischen Mustersiedlung sehr vielfältige und verschiedene Holzbau- und Holzhybridbauweisen möglich, die von einer Stahlbetonskelettbauweise mit einer Fassade in Holzrahmenbauweise bis zu massiven Brettsperrholzkonstruktionen inklusive den Treppenhäusern und Aufzugsschächten variieren.

Die Stadt München wirkt als Kooperationspartnerin an einem von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt geförderten Forschungsprojekt der Ruhr Universität Bochum mit. Das Forschungsprojekt soll unter anderem dazu beitragen, die modellhafte Entwicklung eines innovativen Konzeptes für ein ressourcenschonendes Quartier darzustellen, die umgesetzten Maßnahmen zu dokumentieren, und den Kohlenstoffspeicher sowie die Klimaschutzwirkung auf Gebäude- und Quartiersebene zu quantifizieren. Im Rahmen des Forschungsprojektes ist eine Publikation geplant.

Die Landeshauptstadt München wird die nachhaltige Stadtentwicklung weiter fördern. Die Erkenntnisse aus der Ökologischen Mustersiedlung sollen dabei für weitere Stadtentwicklungsvorhaben der Landeshauptstadt München als Best-Practice-Beispiele dienen.