

Holzbau im Staatlichen Hochbau in Berlin

Senatsdirigent Dipl.Ing. Hermann-Josef Pohlmann
Leiter der Hochbauabteilung der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Berlin, Deutschland

Holzbau im Staatlichen Hochbau in Berlin

1. Herausforderungen

Berlin ist eine wachsende Stadt. Pro Jahr sind in den letzten Jahren bis zu 40.000 Menschen in die Stadt gezogen. Dies stellt große Anforderungen an Wohnungsbau und die soziale Infrastruktur.

Schulpflicht, Recht auf einen Kitaplatz, Unterbringung von Geflüchteten führen zum Aufwuchs der staatlichen Bauaufgaben.

Die Überschuldung des Landes Berlin nach der Wiedervereinigung hat bis Mitte der 2010er Jahre zu großen Einschnitten in der Personalausstattung der öffentlichen Verwaltung geführt, ein faktischer Einstellungsstopp über Jahrzehnte, Überalterung, «Pensionierungswellen» haben auch die bauende Verwaltung getroffen. Fehlende Mittel für die bauliche Unterhaltung verhinderte einen Werterhalt der bestehenden Gebäude, Neubauten konnten kaum in Angriff genommen werden...

In den letzten Jahren konnte Berlin Haushaltsüberschüsse generieren, die eine bessere Personalausstattung in Behörden und Ämtern ermöglichte, die Haushaltsansätze für baulichen Unterhalt und Investitionen wurden deutlich erhöht und treffen nun auf eine überhitzte Baukonjunktur und einen «Fachkräftemangel», der auch die Besetzung offener Stellen in der Verwaltung erschwert.

Was macht der Staatliche Hochbau, um vor diesem Hintergrund seine gewachsenen Aufgaben zu erfüllen?

2. Entwicklung von Typenbauten für Bauprogramme

Immer wenn große Bauaufgaben, die schnell erledigt werden mussten, anstanden, wurde auf Typenbauten zurückgegriffen: Die Eisenbahngesellschaften im 19. Jahrhundert haben an ihren Strecken Typenbahnhöfe, Typengüterschuppen, etc. gebaut, nur der Endbahnhof in der Hauptstadt war Gegenstand einer «Konkurrenz», wie Realisierungswettbewerbe seinerzeit hießen. Auch der erfolgreiche Wohnungsbau in Frankfurt in den 20er Jahren war nur möglich, weil auf Typenentwürfe zurückgegriffen wurde.

Für Sporthallen, Kitas, Ergänzungsbauten für Schulen und Flüchtlingsunterbringung setzt die Hochbauabteilung deshalb auf Typenbauten: Es ist lediglich ein Entwurf erforderlich, der an verschiedenen Orten errichtet («implementiert») werden kann.

3. Bündelung von Leistungen und Rahmenverträge

Das zeitaufwendige öffentliche Vergaberecht für freiberufliche Leistungen im Oberschwellenbereich ist bereits für eine kleine Baumaßnahme wie eine 3-Feld-Sporthalle anzuwenden und zwar für jede einzelne Fachplanung. Die Bündelung dieser Leistungen zu Generalplanerleistungen ist vor dem Hintergrund der Menge der Bauaufgaben geboten.

Für Bauleistungen gilt ähnliches: Für eine Baumaßnahme sind 25 Einzelvergaben erforderlich, ein sinnvolles «Schnüren» von Vergabepaketen vermeidet aufwendig zu steuernde Schnittstellen auf der Baustelle, Rahmenverträge erlauben den Abruf weiterer Bauleistungen ohne zusätzliche Vergabeverfahren.

4. Vorfertigung und Holzbau

Die genannten großen Bauvolumina der Typenbauten erlauben endlich einmal eine Vorfertigung in Serie, sie verlangen nach industriellem Bauen und ermöglichen kurze, witterungsunabhängige Bauzeiten vor Ort.

Dies sind ideale Bedingungen für den modernen Holzbau, der konsequent im staatlichen Hochbau in Berlin bei den vorgenannten Bauvorhaben mit einem Volumen von bis zu 1.0 Milliarden € zum Einsatz kommen wird.

Integrierte Sekundarschule (ISM) in Berlin-Mahlsdorf,
Bauherr: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Hochbauabteilung
Generalplaner: NKBAK, Frankfurt am Main
Generalunternehmen: Kaufmann Bausysteme, Reuthe (A)

