

Holzmodulbau – Baupolitische und regulatorische Herausforderungen

Aktueller Stand für den modernen Holzbau

Alle reden über den Holzbau. Fakt ist, dass aktuell im Projektentwicklermarkt gerade mal 2,5 Prozent in der mehrgeschossigen Holzbauweise gebaut wird (Quelle: bulwiengesa Studie Sept. 2023). Die positiven Gründe liegen in den Anforderungen aus der Taxonomie. Die ver hindernden Gründe für den Transformationsprozess liegen in der überbordenden Regulatorik, der Unkenntnis und Unsicherheit bei der Bauweise sowie dem Transformationsprozess in der Branche. Die Bundesarchitektenkammer sagt, dass nur 10 Prozent der Architekten Referenzen im Holzbau aufweisen, die Kenntnisse daher noch sehr gering sind.

Nachhaltiger Wohnungsbau: skalierbar, bezahlbar und schnell

Die Modulbauweise bedeutet, dass mit vorgefertigten Elementen oder auch mit ganzen Raummodulen Räume in der Werkhalle vorgefertigt und von dort aus zur Baustelle transportieren werden. Der Einsatz von Raummodulen im Bau von Holzhybrid-Gebäuden ermöglicht eine schnelle, effiziente und klimafreundliche Bauweise. Deutschlandweit gibt es einen enormen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, gleichzeitig müssen wir nachhaltiger und klimafreundlicher bauen, siehe auch das Ziel der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, ab 2030 müssen alle Neubauten klimaneutral sein). Ein enormes Potenzial steckt daher im Holzmodulbau, mit dem sich schnell und preiswert attraktive Wohnungen bauen lassen. Das ist gleichzeitig aktiver Klimaschutz, denn im Vergleich zu anderen Bauformen spart der Holzbau bis zu 50 Prozent an Treibhausgasemissionen ein, ist ressourcenschonend, wiederverwendbar und eben auch gesund.

Baupolitische und regulatorische Herausforderungen

§ 85a Abs. 1 Satz 3 MBO

Erleichterung der Anwendung des § 85a Abs. 1 Satz 3 der Musterbauordnung (MBO) mit der Zulassung von Abweichungen. Der bisherige Passus hat Auswirkungen auf die Landesbauordnungen, da dort oft auf die MBO verwiesen wird. Das Problem: Beim seriellen, modularen Bauen benötigt es in der Regel immer eine Abweichung von den technischen Baubestimmungen.

Novellierung der MHolzBauRL

Kein anderer Baustoff hat eine eigene Richtlinie. Die Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL) reguliert den Brandschutz bei der Holzbauweise und zwar nach Gebäudeklassen. Die MHolzBauRL greift bei allen mehrgeschossigen Gebäuden in der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie Sonderbauten (Krankenhäuser, Schulen). Sie unterliegen damit besonders hohen Auflagen, die Zeit kosten durch zusätzliche Genehmigungen (z.B. vBg), weitere Gutachten bis hin zu einzelnen Brandversuchen am Bauvorhaben sowie Gebühren, die allesamt Kostentreiber sind.

Die im Juni 2021 veröffentlichte Muster-Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in der Holzbauweise, verunsicherte die Branche. Die komplexe und schlecht bis gar nicht erklärte sowie mit noch höheren Anforderungen aufgelegte MHolzBauRL aus 2021 hatte zur Folge, dass viele Projektentwickler und Bauherren sowie die Genehmigungsbehörden vom Holzbau Abstand nahmen. Seit 1,5 Jahren wird an der Novellierung gearbeitet, koordiniert über

über das DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik). Deren Projektgruppe setzt sich aus Experten der Obersten Bauaufsichten einzelner Bundesländer zusammen sowie Sachverständige (z.B. Prof. Stefan Winter von der TU-München) und den Feuerwehren. Aktuell ist die Projektgruppe schon verspätet mit der Einführung der neuen MHolzBAuRL. Grund dafür sind Gegensätze zwischen den Experten und der Feuerwehr.

Solange die novellierte MHolzBAuRL nicht über die MVVTB veröffentlicht wird, bleibt der moderne Holzbau weiterhin benachteiligt in der Ausführung aber auch im Bereich der Verwaltung, den Genehmigungsbehörden.

Das DIBt sollte auch nach Ansicht des Runden Tisches zum „seriellen, modularen und systemischen Bauens“ (SMSB) des BMWSB reformiert werden. Es geht dabei um die Beschleunigung der Verfahren und um die referatsübergreifende Zusammenarbeit zu stärken.

Vereinfachung der Bauartgenehmigungen und Zulassungen im Einzelfall

Während für geregelte Bauprodukte und Bauarten (Massivbau) technische Baubestimmungen bestehen, gibt es für Modulgebäude Ver- und Anwendbarkeitsnachweise, für die eine Genehmigung zu erbringen sind. Dazu zählen allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen (abZ), allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse (abP) sowie die Zustimmung im Einzelfall (ZiE) beziehungsweise vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen (vBG). Die Genehmigungsprozesse dauern je nach Zuständigkeit (DIBt oder Oberste Bauaufsichten) zwischen einem bis hin zu acht Jahren.

Der Prozess der Umsetzung von technischen Regeln in die technischen Baubestimmungen muss beschleunigt werden, damit es weniger häufig erforderlich wird, Zustimmungen im Einzelfall (ZiE) oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen (vBG) zu erwirken. Der Runde Tisch SMSB des BMWSB will den Ländern vorschlagen, im Rahmen ihrer Verwaltungsvorschriften die Nutzung der technischen Regeln, die bisher nicht eingeführte technische Baubestimmungen sind, unabhängig von der MVVTB zu erlauben. Das würde die Genehmigungsverfahren deutlich beschleunigen.

Nachverdichtung für temporäre Unterkünfte erleichtern

Die Nachverdichtung für SMSB-Anbauten sowie Werksunterkünfte sollten ermöglicht werden und dies auch auf Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten. Empfohlen wird ein Zeitraum von bis zu 10 Jahren.

Vergaberecht

Das Vergaberecht nehmen Kommunen und Bauherren oft als Hindernis wahr, um in der Holzbauweise zu bauen. Regulatorisch ist dem zwar nicht so, dennoch steht auch im Koalitionsvertrag, dass das Vergaberecht angepasst werden soll.

Es sollte im Vergaberecht eine Sonderregelung für das SMSB zur Erleichterung des Wohnungsbaus umgesetzt werden. Danach sollte in einem Auslegungserlass geregelt werden, wie eine funktionale Ausschreibung rechtssicher begründet werden kann. Denn hieran scheitern oft die öffentlichen Ausschreibungen, woraufhin die Angebote zum Massivbau überwiegen und teilweise der Modulbau wirtschaftlich schlechter gestellt ist.