



■ ■ ■ KOALITION für HOLZBAU

SCHNELLER-BAUEN-GESETZ

Wie schaffen wir mehr bezahlbaren Wohnraum? Dies ist eine der drängendsten Fragen unserer Zeit. Welche Antworten darauf der Berliner Senat und auch die KOALITION für HOLZBAU zu geben versuchen, lesen Sie in der aktuellen Ausgabe.

Politik | Aktuelles | Portrait | Best Practice

Ausgabe vom 23.4.2024

Politik

Berlin will den Wohnungsneubau beschleunigen

Die Lage an den Wohnungsmärkte in den Städten hat sich durch die Baukrise noch weiter verschärft. Da inzwischen auch Projekte im Premiumsegment nur noch schwer zu realisieren sind, kommt der Neubau im bezahlbaren Segment fast vollständig zum Erliegen. 870.000 Wohnungen fehlen bis zum Jahr 2027, von den politisch gewollten 400.000 Wohnungen werden 2024 vermutlich nur 265.000 wirklich gebaut. Die Bundesregierung will mit einem 18 Milliarden Etat für den sozialen Wohnungsbau das Runder herumreißen. „In der KOALITION für HOLZBAU lassen wir den Satz ‘Wer jetzt noch baut geht pleite’ nicht so einfach gelten. Wenn Politik und Immobilienwirtschaft sich

auf eine Wohnraumoffensive für den Sozial- bis zur Eigentumswohnungsbau einigen können, kann der Neubau wieder in Fahrt kommen,“ kommentiert Lorenz Nagel, Sprecher der Ambassadeure der KOALITION für HOLZBAU.

Es gibt aber inzwischen weitere politische Vorstöße, um den Neubau trotz hoher Zinsen und hoher Baukosten wieder attraktiver zu machen. Der Berliner Senat legte den Referentenentwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz vor. Danach sollen mehrere Landesgesetze geändert werden, zusätzlich will der Senat mit weiteren Initiativen auf Bundesebene die Weichen für den Neubau stellen. Die KOALITION für HOLZBAU begrüßt den Vorstoß. „Es muss alles getan werden, um den Neubau wieder zu befeuern. Schneller planen zu können wäre ein überfälliger Schritt. Hier haben die Länder einen wirkungsvollen Hebel in der Hand. Berlin geht hier voran, andere Länder sollten folgen“ so Lorenz Nagel.

Ein kleiner Wehrmutstropfen bleibt für die Koalition für Holzbau: Im Entwurf gibt es zu wenige Ansätze, die auch mehr Nachhaltigkeit im Bausektor fördern würden. Einige Vorschläge dazu hat die Koalition dem Senat in Ihrer Stellungnahme unterbreitet. [Hier geht's zur Stellungnahme.](#)



Unter den vielen lobenswerten Vorstößen zur Baubeschleunigung des Berliner Senates gibt es leider zu wenige, die dem modernen Holzbau entgegen kommen würden. *Foto: Brüggemann Holzbau*

Kommentar



Anna-Maria Dahlke ist Rechtsanwältin bei Knauth Rechtsanwält Partnerschaft und Expertin für öffentliches Baurecht.

Geltungsdauer von Baugenehmigungen im Land Berlin

Viele Bauherren nutzen bestehende Baugenehmigungen derzeit nicht aus und warten auf bessere Marktbedingungen oder unterbrechen den Bau. Dabei sollte beachtet werden, dass die Baugenehmigungen nach den Bauordnungen der Länder jeweils eine unterschiedliche Geltungsdauer aufweisen.

Im Land Berlin unterscheidet man zwischen der Frist zur Ausführung des Bauvorhabens (Baubeginn) und der Fertigstellungsfrist. Erstere kann auf Antrag drei Mal bis zu einem Jahr verlängert werden. Dann muss der Bau begonnen werden. Für die Fertigstellung des Bauvorhabens gibt es seit dem 20.4.2018 eine verkürzte Fertigstellungsfrist von sechs Jahren ab dem Baubeginn. Ist das Vorhaben nicht vollständig fertiggestellt, wird die Baugenehmigung unwirksam. Dies sollte bei größeren Bauvorhaben im Blick behalten werden. Die Fertigstellungsfrist von sechs Jahren gilt nur für Baugenehmigungen, wenn der Bauantrag ab dem 20.4.2018 eingereicht worden ist. Neu eingeführt wurde mit der 6.

Bauordnungsnovelle zum 30.12.2023 eine Verlängerungsoption für die Fertigstellungsfrist in begrenztem Umfang: Wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert und der Bauherr dies bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen belegen kann, ist eine längere Fertigstellungsfrist zu gewähren. Praxiserfahrung hierzu gibt es noch nicht. Der Gesetzgeber hatte hierbei Bauvorhaben im Blick, die aufgrund ihrer Größe oder Komplexität von vornherein die 6-Jahresfrist nicht einhalten können. Das nachträgliche Vorbringen, man könne die Fertigstellungsfrist nicht einhalten, dürfte grundsätzlich nicht zulässig sein. Denn der Gesetzgeber wollte eine Umgehung der Fertigstellungsfrist gerade verhindern. .

Aktuelles

Rückblick



Die KOALITION für HOLZBAU hat Projektentwickler, Bestandshalter und Politik zu einem Kolloquium in Berlin zusammengebracht, das sich der Frage widmete, wie wieder mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Gut 140 Expertinnen und Experten waren der Einladung gefolgt.

[Zum Livestream](#)



Wie man die Baukosten im Wettbewerb senken kann war Thema der Diskussion zwischen (v.l.n.r) Moderator Wolfgang Moderegger, Co-Founder und Geschäftsführer BUILT WORLD, Anders Übelhack, Leiter Akquisition Züblin Timber GmbH, Eva Weiß, Geschäftsführerin BUWOG Bauträger GmbH und Thorsten Schulte, Geschäftsführer Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH. Die Experten beschreiben das immer komplexer werdende Spannungsfeld, Bezahlbarkeit mit ökologischer Nachhaltigkeit und auch ansprechender Architektur in Einklang zu bringen. Der Holzbau kann dabei einen großen Beitrag leisten und den Anspruch an die Nachhaltigkeit erfüllen.



Die bundes- und landespolitischen Herausforderungen diskutierten v.l.n.r.: Lothar Fehn Krestas, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit Alexander Rychter, Vorstand VdW Rheinland Westfalen unter Moderation von Sun Jensch. "Vor allem werde es immer schwerer, Fördermieten mit den Baukosten noch darzustellen", so Alexander Rychter.



"Design to cost - Möglichmacher KI & BIM" war der Titel der Diskussion zwischen (v.l.n.r): Moderator Andreas Schulten, Stadtwerte, Anne Keilholz, Vorstand GAG Immobilien AG, Holger Fieseler, Geschäftsführer OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH, Roland Bechmann, Vorstand & Partner Werner Sobek AG und Dr. Thomas Herr, Unternehmensberater sowie Präsident des iddiw - Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.. Klares Signal der Diskussion: Mit mehr Digitalisierung im Planungs- und Bausektor können auch die Kosten gesenkt werden, alle am Bau Beteiligten müssen dabei an einem Strang ziehen und die Daten teilen.

Ausblick



Wie gestaltet sich nachhaltiges Bauen in der heutigen Zeit? Welche praktikablen Kriterien sind für die Akzeptanz moderner Bauweisen entscheidend, und welche innovativen bautechnischen Lösungen setzen neue Standards über bestehende Zertifizierungen hinaus? Diese und weitere Fragen rücken wir in den Mittelpunkt unseres bevorstehenden Workshops, der in einem revitalisierten Bestandsgebäude stattfindet, das mit Holz aufgestockt und umgestaltet wird.

Wir bieten Ihnen Einblicke in die Effizienz von Holzbauarten, die Anwendung von Low-Tech-Lösungen für Neubau und Sanierung sowie die Lebenszyklus-Baukostenberechnung aus Sicht des Bauherrn. Unsere Workshops sind als „Reise durch das Bauen“ konzipiert, die nicht nur innovative Techniken vorstellt, sondern auch wichtige Schnittstellen in den Planungsprozessen beleuchten.

Die Veranstaltung findet direkt in den GSG-Seifenhöfen statt, einem revitalisierten Bestandsgebäude, das durch den Einsatz innovativer Holzbautechniken sowohl aufgestockt als auch neu gestaltet wurde. Begleiten Sie uns am 19. Juni von 15:00 bis 19:00 Uhr auf dieser Entdeckungsreise und bringen Sie Ihr Wissen über nachhaltiges Bauen auf den neuesten Stand. Im Anschluss an die Workshops laden wir Sie zu einem gemeinsamen BBQ ein, um den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

[Direkt heute anmelden!](#)



KOALITION für HOLZBAU
Eine Initiative für das nachhaltige Bauen mit Holz

WORKSHOP
Bautechnische Lösungen

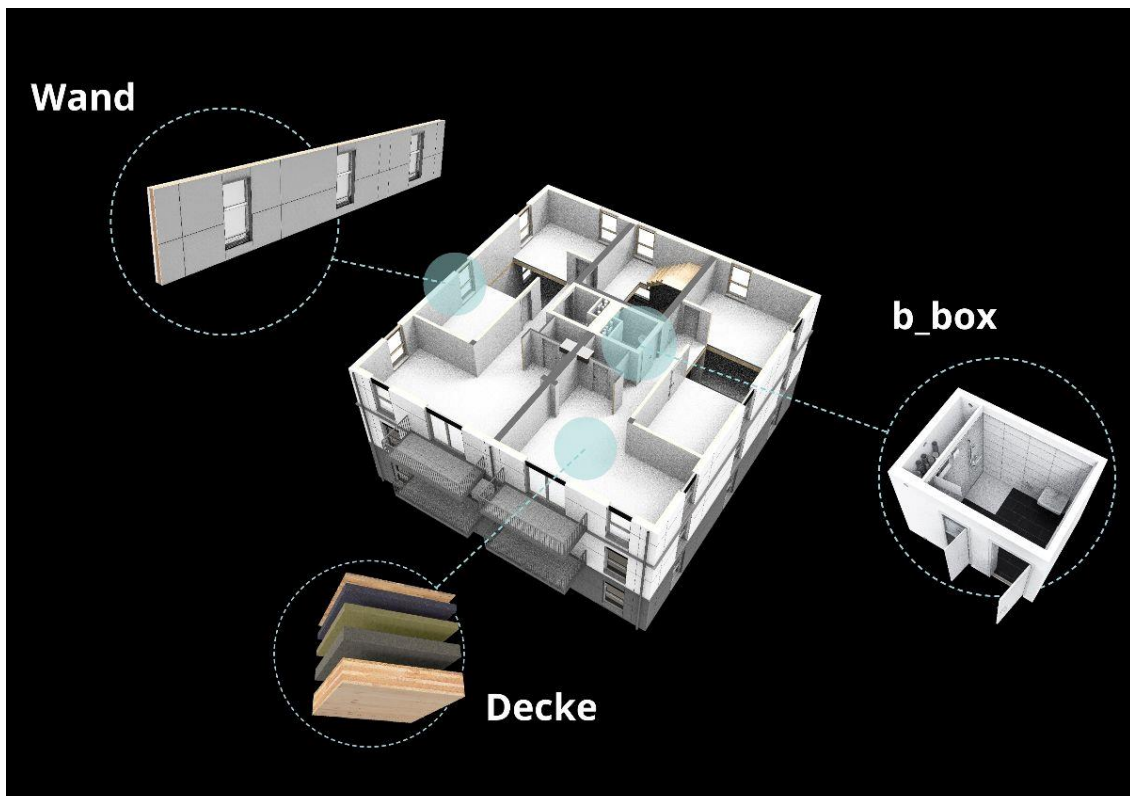
Die LOCATION
GSG Seifenhöfe in Berlin-Kreuzberg, Zossener Str. 55-58
Ein Bestandsgebäude das aufgestockt und revitalisiert wird, u.a. mit Holz.

WORKSHOP
Bautechnische Lösungen
19. Juni 2024 | 15 - 19 Uhr
GSG Seifenhöfe Berlin-Kreuzberg

Wohnbau aus Holz für alle

b_solution ist ein Tochterunternehmen von Binderholz, eines der Partnerunternehmen der KOALITION für HOLZBAU. b_solution ist eine individuell konfigurierbare Systembaulösung aus vorgefertigten Massivholzkomponenten für den mehrgeschossigen Wohnbau. Diese Lösung setzt auf flexibel anpassbare Standardkomponenten aus Massivholz für Wand, Decke/Dach und der b_box mit standardisierter Haustechnik, welche die normativen wie auch gesetzlichen Anforderungen in Deutschland an ein mehrgeschossiges Wohngebäude in Holzbauweise sicher erfüllen.

Es ist also keinerlei Fachwissen rund um den Holzbau notwendig, um mit dem System zu konzipieren, planen und bauen zu können, da alle holzbauspezifischen Details bereits berücksichtigt wurden. „Auf Grund der durchgängigen Digitalisierung können verbindliche Qualitäten, Zeiten und Preise sichergestellt werden“, betont der Geschäftsführer Helmut Spiels.



Das System lässt sich flexibel konfigurieren.



Die Wandelemente werden vorgefertigt und müssen nur noch zusammengesetzt werden.



Die Haustechnik ist standardisiert und wird in einem speziellen Modul mitgeliefert.

Neue Partner stellen sich vor



Holz Kompetenzcenter KLEUSBERG: (vl.) Markus Aubele (Vertriebsleitung), Katja Karrenbrock (Projektleitung), Ralf Dinkhoff (Technische Leitung)

KLEUSBERG ist Mitglied der KOALITION für HOLZBAU, um die Zukunft des Bauens voranzutreiben. Das Unternehmen hat bereits Bauprojekte für Kindergärten, Schulen, Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden in der Holzbauweise realisiert. Jedes Projekt wird mit Blick auf die Stärken des Materials geplant und umgesetzt, was zu nachhaltigen und ästhetisch ansprechenden Gebäuden führt.

KLEUSBERG steht für Professionalität und Expertise in allen Raumlösungen. Als Möbelschreinerei 1948 gegründet, liegt der nachwachsende Rohstoff Holz schon immer nahe. Das Bauunternehmen bündelte seine langjährige Erfahrung im Holzbau mit dem Engagement für Innovation und Umwelt zuletzt mit der Gründung des Holz Kompetenzcenters in Berlin. Von dort aus werden alle Holzbauprojekte betreut und abgewickelt. Mit dem Unternehmen erhält die

KOALITION für HOLZBAU weitere Erfahrung im Bereich serielles und vorgefertigtes Bauen mit Holz- und Holz-Hybrid-Projekten



Axel Rymarczewicz, Niederlassungsleiter Schlüsselfertigbau Berlin JOHANN BUNTE

JOHANN BUNTE ist ein Bauunternehmen mit über 150-jähriger Geschichte aus dem emsländischen Papenburg. Das Traditionsunternehmen ist deutschlandweit in fast allen Baudisziplinen tätig: Schlüsselfertiges Bauen, Infrastruktur-, Ingenieur-, Wasser- und Brückenbau gehören genauso zu den Kompetenzen des Unternehmens wie das Projektentwicklungsgeschäft.

"Die Entwicklung nachhaltiger Bauwerke entspricht unserer Vision und unserem Leitbild. Wir verfügen über vielseitiges Fachwissen und übernehmen die gesamte Entstehung eines Projektes, deren Realisierung sowie die anschließende Vermarktung. Dabei berücksichtigen wir stets den gesamten

Lebenszyklus und setzen in der Bauausführung zunehmend auf die ökologische Nachhaltigkeit des Baustoffes Holz mit seinen einzigartigen Eigenschaften." beschreibt Axel Rymarcewicz, Niederlassungsleiter Schlüsselfertigbau Berlin die Philosophie des Unternehmens. Elemente der Digitalisierung wie BIM (Building Information Modeling) werden aktiv eingeplant.

In jüngster Zeit wurde Holz von JOHANN BUNTE zunehmend im Wohnungsbau eingesetzt, als hinterlüftete Holzfassade oder in Holzrahmenbauweise. Auch die BUNTE-Niederlassung Lärmschutzbau verarbeitet Holz, wie aktuell auf der BAB A1 oder in Mainz-Lerchenberg.

Axel Rymarcewicz hat einen Grund, sich in der Koalition für Holzbau zu engagieren: „Wir freuen uns, als verlässlicher, erfahrener und leistungsstarker Partner unsere Expertise künftig auch in der KfH einbringen zu dürfen.“

Impressum:

Die Koalition für Holzbau ist bei der DAPB - Deutsche Agentur für Politikberatung organisatorisch angesiedelt. Der Newsletter ist ein Service der DAPB.

DAPB | Deutsche Agentur für Politikberatung GmbH

Friedrichstraße 79, 10117 Berlin | Deutschland

Call: +49 (0) 30 55 21 96 88

Mobil: +49 (0) 175 57 90 188

E-Mail: mail@koalition-holzbau.de

presse@koalition-holzbau.de

www.koalition-holzbau.de

[Newsletter abbestellen](#)

Copyright © 2024 DAPB - Deutsche Agentur für Politikberatung GmbH, All rights reserved.

You are receiving this email because you opted in via our website.

Wollen Sie ändern wie bzw. ob sie diese Mails der KOALITION für HOLZBAU weiterhin erhalten?

You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).