

PILOTPROJEKT: Mitten in der Stadt entsteht in zweiter Reihe ein Haus, das in mehrfacher Sicht Vorreiter ist. Die Planung dauerte deutlich länger als der Bau selber

Gipfel der Nachhaltigkeit

Das höchste Holzhaus Bayerns entsteht in Bayreuth: Klimaneutral und autark

BAYREUTH/FREIBURG
Von Eric Waha

Versteckter kann ein Haus fast nicht stehen. Obwohl es sich alles andere als verstecken muss. Denn das Haus – eigentlich: die beiden Häuser – das da in der Ludwigstraße gebaut wird, ist aus mehreren Gesichtspunkten einzigartig. Und: Es ist das höchste Haus aus leimfreiem Massivholz, das es bislang in Bayern gibt.

Der Birnbaum hinten in der Ecke, wo das Holzhaus und das Gebäude der Regierung zusammenwachsen, steht da wie ein Symbol. Er thront da als Stück Natur. Abgegrenzt neben dem zum Schutz vor Witterungseinflüssen eingepackten Holz-Bau. Die vielen Birnen, die er trägt, sind groß, sollen wunderbar schmecken. „Der bleibt stehen, hat Hartmut Lingott gesagt. Das hat mir gleich gefallen“, sagt Hans Thiem. Hans Thiem ist der Testamentvollstrecker der ehemaligen Besitzerin des Hauses in der Ludwigstraße, Marianne Lipfert. Vor fünf Jahren hat er das geschichtsträchtige Grundstück und das denkmalgeschützte Haus zur Ludwigstraße an die Bayreuther Konzeptbau um die Gesellschafter und Geschäftsführer Hartmut Lingott und Bernd Werner verkauft.

Das Haus war das erste, das außerhalb der Stadtmauern damals gebaut wurde. Marianne Lipfert und ihre Mutter, Annie Kolb, haben immer erzählt, dass es kurz nach dem Dreißigjährigen Krieg entstanden ist. „Lange Jahre hatte das Haus ein Tapeziergeschäft beherbergt, später das Fachgeschäft Lampen Oberndorfer. „Im Garten stand ein Schuppen. Und ein Pavillon, in dem Marianne Lipfert immer gerne gegessen ist“, sagt Thiem. Zu den Besonderheiten des Grundstücks gehöre „ein Geh- und Fahrrecht von Sonnenauf- bis -untergang an der Stadtmauer entlang von der Jean-Paul-Apotheke bis zum Regierers-Hof“, sagt Thiem.

Und seit wenigen Monaten eine weitere Besonderheit: Ein vergleichbares Haus werde man lange suchen müssen, sagt Torsten Lingott, gebürtiger Bayreuther und Geschäftsführer der Freiburger Vida Holzprojekt GmbH. In Bayern gibt es so etwas in der Bauart gar nicht, in Baden-Württemberg nur einen „gleichwertig hohen Massivholz-Bau“.

Planungsphase länger als die Bauphase

Bernd Werner sagt vor Ort im Gespräch mit unserer Zeitung: „Die Planungsphase war das längste an dem ganzen Projekt. Schallschutz und Brandschutz waren die Hauptthemen. Was beim dreigeschossigen Gebäude noch recht einfach war, war beim Fünfgeschossiger ganz anders.“ Das Haus entspreche der Gebäudeklasse fünf in seiner Komplexität der Vorgaben. „Danach kommen nur noch Sonderbauten und Hochhäuser.“ Nachdem die Vorgaben erfüllt waren, ging es an den Bau der Tiefgarage – inklusive Vorarbeiten mit Bohrpfehl-Wänden, um die Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen. Auf der Tiefgarage wuchs „ein Fünfgeschossiger mit fünf Wohnungen und ein dreigeschossiges Gebäude mit drei Wohnungen und einer Haus-in-Haus-Lösung für eine Partei“, zählt Torsten Lingott auf. Aus Holz, mit dem Verzicht auf Leim, wo immer es geht, weil das Haus ja atmungswertig sein soll.

Holzhäuser, sagt Lingott, gibt es ja schon länger, aber eben hauptsächlich „in den vergangenen 20 oder 30 Jahren im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser“. Allerdings kommt das Holzhaus – nachdem Holzständer- oder Fachwerkhäuser als Vorläufer das städtische Bild prägen – jetzt auch wieder im urbanen Raum an, etwa „mit ein



Stadtkirche in Sichtweite, die Regierung in direkter Nachbarschaft: Das höchste leimfreie Holzhaus Bayerns wächst in der Ludwigstraße. Zum Schutz gegen das Wetter ist der Rohbau grau eingepackt. Fotos: Eric Waha



Herzenswunsch von Hartmut Lingott: Dem Birnbaum darf nichts passieren. Der Baum trägt reichlich – und große Früchte.



Schwalbenschwanz: Buchendeibel verbinden Fichtenholzer.



Feine Zimmermanns-Arbeit – zu sehen am Tür-Ausschnitt.



Blick in eine der Wohnungen: Auf den hölzernen Decken gibt es eine Schüttung, darauf einen Estrich – zur Schallschüttung. Der Rest ist Holz. Und darf, in manchen Räumen, auch gut riechen – mit Zirbenholz-Verkleidung.

SOLAR-ZIEGEL AUS GLAS UND DIE AUSSAGEN DER STADT

Die Geschwindigkeit, in der das Haus stand, ist mit der des konventionellen Hausbaus nicht vergleichbar. „Die Außenwände sind 24 Zentimeter stark, nehmen die Lasten auf“, sagt Bernd Werner. Die Wände kamen vorgefertigt auf die Baustelle, was den Aufbau in sechs Werktagen für den Fünfgeschossiger möglich machte. „Das Grundmaterial ist Fichte“, sagt Hartmut Lingott. Verbunden wird das Fichtenholz leim- und nagelfrei mit schwalbenschwanzförmigen Dübeln aus Buche. „Die Buche nimmt die Feuchtigkeit der Fichte auf“ – so verpresst sich das Material.

30 000 Kilowattstunden Strom soll die Photovoltaik-Anlage am Satteldach erzeugen mit neuartigen „Solar-Dachziegeln aus Glas, die aussehen wie Schindeln“, sagt Lingott. Auf dem Flachdach des niedrigeren Hauses arbeitet eine konventionelle Solar-Anlage. Eine Fassade soll das Wasser über eine 20 Quadratmeter große Solarthermie-Anlage erwärmt werden. Um möglichst kurze Wege für das Wasser zum Verbraucher zu haben, werde auf jeder Ebene zusätzlich zur Haupt-Wärmepumpe mit einer kleinen Wärmepumpe gearbeitet. „Damit umgeht man auch Wärmeverluste“, sagt Werner.

Joachim Oppold, der Pressesprecher der Stadt, teilt auf Nachfrage unserer Zeitung mit, ob Holzbauprojekte auch bei zwei großen Vorhaben in Bayreuth – am Alten Kasernen-Gelände und dem ehemaligen Moritzhöfen – in Moritzhöfen – angegedacht seien: Am Rathaus II sei „das Interessenbekundungsverfahrens abgeschlossen“, für Aussagen zur Bebauung sei es „derzeit noch zu früh“. Beim Projekt in Moritzhöfen, das die Bayerheim GmbH verantwortet, werde es einen interdisziplinären Wettbewerb mit unter anderem Architekten und Stadtplanern geben. Bauliche Umsetzung: nicht absehbar. wah

paar Projekten in Freiburg“. Bei dem Haus in Bayreuth zieht man alle Register: „Wir haben höchste Ansprüche an die Nachhaltigkeit des Hauses.“ Deshalb beschränke man sich beim Bau nicht allein darauf, den nachwachsenden Rohstoff Holz für die Hülle zu verwenden, „der viel Kohlendioxid speichert. Das Haus ist auch komplett energieautark. Sowohl bei der Wärme, als auch beim Strom“, sagt Torsten Lingott. Das reicht vom Holzaufbau, der über Erdwärmepumpe und Solarthermie erwärmt wird, bis hinunter in die Tiefgarage: dort sollen die Mieter ihre Elektroautos laden können.

Da der Mensch „70 Prozent seines Lebens in geschlossenen Räumen verbringt“, wie Lingott sagt, lege man beim Bau des Hauses großen Wert auf die Verwendung gesunder Baustoffe. Gebaut wird das Haus nach dem Prinzip, das der Südtiroler Herbert Niederfringer mit seinem Unternehmen Holzhaus entwickelt hat: Wo immer möglich leimfrei, ohne Nageln, „mit Schwalbenschwanz-Verbindung“, wie Lingott sagt. Holz schirmt nicht nur Strahlung von außen ab. Die Elektro-Leitungen, die in dem Haus eingezogen werden, sind abgeschirmt, „zudem bis auf die Dauer-Verbraucher wie Kühlschrank oder Gefrierschrank zentral abschaltbar, um den Wärmefußaspekt zu stärken“. Der Innenputz ist ebenfalls ökologisch: hier komme Lehm zum Einsatz. Lehm und offenes Holz in den Räumen sorgten für ein gesundes Raum-Klima und ausgewogene Luftfeuchtigkeit.

Die Wärme kommt von der kompletten Wand

Zum Wohlfühlen gehört auch das Thema Heizen: Wärme kommt in dem Projekt nicht über den Fußboden oder herkömmliche Radiatoren, sondern von der kompletten Wand. Im Sockel und in Brüstungshöhe geführte Wasserleitungen geben, Raum für Raum temperierbare Wärme ab, temperieren die Wand „nach dem Prinzip eines Grundofens“, wie es Lingott beschreibt. „Die Wand wirkt bis in drei Meter Höhe wie ein Strahlungskörper, die Wärme, die die Wand abgibt, empfinden wir wie die Wärme der Sonne als angenehm.“ Und sorgt für zwei Vorteile: Durch die Art der Erwärmung werde im Raum „kaum Luft bewegt, wir haben auch so gut wie keine Staubbelastung in der Luft. Und: Wir haben eine gegenüber konventioneller Heizung eine vier bis fünf Grad geringere Lufttemperatur, ohne zu frieren.“ Durch die Leitungsführung werde nicht nur der Innenraum erwärmt, auch die Gebäudehülle selbst bleibe so trocken. Das Prinzip dieser Art Heizung klingt revolutionär, ist aber uralte: „Das haben die Römer mit dem Hypokausten-System in ihren Thermen bereits angewandt“, sagt Lingott.

Aktuell, sagt Lingott auf Nachfrage, liegen die Baukosten für ein Massivholz-Haus noch rund zehn bis zwölf Prozent über denen eines konventionellen Hauses. Allerdings stand „das fünfgeschossige Gebäude in nur sieben Arbeitstagen. Es lässt sich viel vorproduzieren, was auch Kosten spart“, die einkalkuliert werden müssen“. Was Lingott „enttäuscht“, wie er sagt: „Die meisten derartigen Projekte sind private Projekte.“ Mit Blick auf die „Verantwortung der Umwelt und den Menschen gegenüber“ sollte der Bau von Holzhäusern zum Teil im urbanen Raum „mehr staatlich gefördert werden“. Jedoch: Ein weiteres Projekt in Bayreuth, die Destubenhöfe, zeigten, dass die Vorbehalte gegen Holz-Bauten abnehmen: „Dort bauen wir ein konventionelles und ein Haus aus Holz. Im Holzhaus sind inzwischen mehr Wohnungen verkauft als im konventionell gebauten.“