

*Josef Kobus*  
Geschäftsführer des Kobus  
Holzbau-Unternehmens

# Geschosswohnungsbau in Holzbauweise



# Geschosswohnungsbau in Holzbauweise

## Der Weg eines Holzbaubetriebes zum Geschosswohnungsbau II. Generation

Der Holzbaubetrieb Kobus ist ein seit über 100 Jahren bestehendes Familienunternehmen. Der mittelständische Betrieb beschäftigt um die 75 Mitarbeiter, davon sind 15 im kaufmännischen und technischen Bereich tätig. Ausser der branchenüblichen Betriebsausstattung stehen uns im technischen Bereich Software für die Konstruktion und Planung von Dachstühlen, Ingenieur-holzbauten, Holzhäusern und Objektholzbauten, sowie für Wärmeschutz- und Dampfdiffusionsberechnungen zur Verfügung. Zusätzlich können wir mit dieser Software unsere CNC-gesteuerten Fertigungsanlagen, wie Abbundstrasse, Fertigungsanlage für Wand- und Deckenelemente und eine Brettstapelfertigungsanlage bedienen.

### Das Unternehmen gliedert sich in folgende Geschäftsbereiche:

- Holzhäuser - Objektholzbauten
- Brettstapeldecken
- Zimmerei und Holzbau
- Dachdeckerei und Bauspenglerei
- Streugutlagertechnik

### Nun zu meiner Person:

Ich heisse Josef Kobus, bin 38 Jahre alt und seit 1984 nach Abschluss meiner Ausbildung als Zimmerermeister und Bautechniker 1983 Geschäftsführer des Unternehmens.

### Der Schritt vom Holzbaubetrieb zum Holzhausbau und Objektholzbau als GU

In den achtziger und Anfang der neunziger Jahre beschäftigte sich unsere Firma überwiegend mit Kommunalbauten im Zimmerer- und Dachdeckerbereich sowie mit Ingenieurholzbauten. Etwa 80 % des Umsatzes wurden bei Bauten mit Architektur- und Ingenieurbüros erzielt. Seit 1993/94, als sich der Rückgang des allgemeinen Bauvolumens abzeichnete, beschäftigten wir uns bereits intensiv mit dem Holzhausbau. Es wurden auch bereits die ersten Objekte gebaut. Teils als ingenieurmässiger Holzskelettbau, teils als Holzrahmenbau. Es stellte sich sehr schnell heraus, dass man aus Qualitäts- und Wirtschaftsgründen an einer werkseitigen Vorfertigung nicht vorbeikommt.

Nachfolgend möchte ich einige Gründe für diese Erkenntnis aufzählen:

- Erhebliche Einsparung an Fahrzeit und Fahrt- sowie Fuhrparkkosten, was nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch sinnvoll ist.
- Mitarbeiter verrichten genau zugeordnete Tätigkeiten, für die sie geschult und eingewiesen sind. (es macht nicht jeder alles)
- Das Überwachen der Arbeiten im Werk ist wesentlich weniger aufwendig als eine intensive Baustellenbetreuung.

- Die Qualität kann witterungsunabhängig gleichbleibend gehalten werden.
- Die Bauzeiten auf der Baustelle werden erheblich verkürzt.
- Das Anbringen der Fassaden und Fenster bei Höhen bis zu über vier Gerüstetagen kann ebenerdig erfolgen.
- Es muss nicht tonnenweise Baumaterial, wie Gipsfaserplatten und Dämmung später in das Bauwerk über mehrere Geschosse verteilt eingebracht werden.
- Eingebaute Dampfbremsen, Dichtbänder und Klebebänder sind durch die aufgebrachte Innenbeplankung dauerhaft geschützt.
- Neueste Untersuchungen bei Mitgliedsfirmen des BDF haben ergeben, dass Häuser von Firmen, die ohne Vorsatzschale arbeiten, die üblicherweise bauseits angebracht wird, bessere Ergebnisse bei Winddichtigkeitsprüfungen erzielen als andere. (es verlässt sich der Eine immer zu sehr auf den Anderen)
- Der Maschineneinsatz ist in einer wesentlich höheren Masse möglich.
- Nach wenigen Tagen ist ein Gebäude regensicher, wind- und winterfest und absperrbar erstellt.

Eine Aufzählung aller weiteren Gründe würde zu weit führen. Ausserdem brachte man sehr schnell in Erfahrung, dass man sich intensivst mit der Auswahl der Materialien, die man verarbeitet, befassen muss. Vorrangig gilt es die Eigenschaften der Materialien in Hinsicht Ihrer Kombination und im Zusammenhang mit Ihrer bauaufsichtlichen Zulassung zu beurteilen (z.B. welche Dämmstoffe haben bauaufsichtliche Zulassungen, dass sie ohne Imprägnierung der Stiele eingebaut werden dürfen, wobei hier wieder teilweise zwischen werkseitigem Einbau güteüberwachter Firmen und dem bauseitigen Einbau unterschieden wird).

Der winterliche Wärmeschutz ist im Holzbau an sich eine Selbstverständlichkeit. Was aber den Schallschutz, sommerlichen Wärmeschutz und das Raumklima betrifft, kann dies mit den richtigen Baustoffen optimiert werden. Ferner sollte auch das spätere Nutzerverhalten und die Unterhaltskosten des Bauwerkes mit in die Materialauswahl einbezogen werden.

Als nächstes mussten wir uns eingehend mit Anschlussdetails von Ecken, Anschlüsse von Boden / Wand und Wand / Decke, sowie dem Einbau von Fenstern, Dachstühlen mit Sichtsparren, Sanitärvorsatzschalen und vielem mehr in Anbetracht bauphysikalischer Gesichtspunkte und optischer Gestaltung befassen. Nach unzähligen Gesprächen mit Fachberatern der Industrie, Fachplanern, Architekten und durch die eigene Erfahrung kommt man aber sehr schnell zu dem Ergebnis, dass in vielen Punkten keine Kompromisse eingegangen werden dürfen, sondern Standards einfach zwingend sind.

Als Beispiele sind hier zu nennen: Dampfbremsen, Winddichtungen, Fensteranschlüsse und Wand- und Deckenaufbauten.

Als Ergebnis der vorgenannten Punkte bildete sich in unserem Unternehmen eine eigene Abteilung, die sich mit der Umsetzung von Holzbauten befasst. Das heisst, diese mit vier Mitarbeitern besetzte Gruppe konstruiert mit einer Branchen-CAD Holzbauten als Werkstattplanung, erstellt pro Bauvorhaben jeweils einen Detailkatalog und ist der Ansprechpartner für Architekten und Bauherrn sowohl bei der Ausführung als auch bei der Konstruktion. Ausserdem hat diese Abteilung die Schnittpunkte zwischen den Fachplanern und den ausführenden Firmen der Ausbaugewerke planungsmässig zu koordinieren. Für die Abwicklung auf der Baustelle sind eigene Bauleiter zuständig.

Der Einstieg des Unternehmens in den Geschosswohnungsbau erfolgte dann durch den experimentellen Wohnungsbau in Bayern. Unser erster Bauherr im Geschosswohnungsbau war die Stadtbau Waldkraiburg GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn

Hausperger und dem technischen Leiter Herrn Dipl. Ing. Kebinger. Nach erfolgter Submission und längeren Vergabeverhandlungen war es dann soweit. Es entwickelte sich eine sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Riess. Das Ergebnis, wie uns von sehr vielen Seiten mitgeteilt wurde, kann sich sehen lassen. Das Ziel wurde hier relativ problemlos erreicht, da alle Beteiligten, wie Planer und Ausführende das gleiche Ziel verfolgten, ein nach den DIN-Normen und dem Stand der Technik entsprechendes Gebäude zu bauen, welches auch den Ansprüchen des Architekten genügte.

Als Folge des gelungenen Bauvorhabens in Waldkraiburg, kam es zur Beauftragung des Baus von 40 zwei- und dreigeschossigen Wohneinheiten durch die WAG mbH in Schweinfurt, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Brand.

Hier wurde gemeinsam mit dem Architekten Riess das Experiment gewagt, Sichtdecken in Stapelbauweise im Geschosswohnungsbau einzusetzen. Obwohl wir vor Baubeginn Schallmessungen im Labor bei Prof. Holtz in Rosenheim mit unterschiedlichen Aufbauten machen ließen, war es anschliessend doch sehr spannend, wie die Messergebnisse auf der Baustelle ausfallen würden. Es stellte sich schliesslich heraus, dass der Schallschutz ohne abgehängte Decke problemlos eingehalten werden konnte und sogar erheblich besser war als bei Balkenlagen mit Unterdecke.

Im Laufe der Abwicklung vorgenannter Projekte unterzogen wir uns der Fremdüberwachung durch das Institut für Holzforschung über den GDF (Güteverband Deutscher Fertigbau) und zertifizierten das Unternehmen nach DIN ISO 9001.

Ich hoffe, Ihnen hiermit gezeigt zu haben, dass auch grössere Objekte in Holzbauweise zu erstellen sind und deren Abwicklung kein Problem mehr darstellt.