

# UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDEARCHITEKTUR EROBERT DEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

München bekommt sein erstes  
BÜROGEBÄUDE IN HOLZ-HYBRIDBAUWEISE

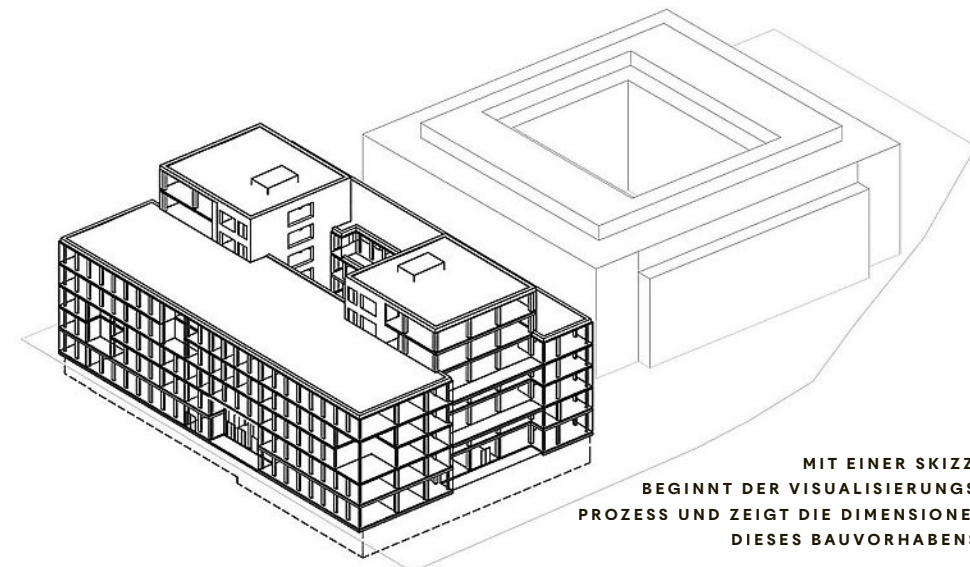
Der derzeitige Büroimmobilienmarkt schwächelt pandemiebedingt ein wenig. Nach Expertenmeinungen erweisen sich daher mehrheitlich Konzepte als resilient, die unter anderem eine qualitativ hochwertige Architektur, modernste Gebäudeausstattung sowie von ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit geprägt sind. Insbesondere unter letztem Aspekt wäre demnach – aus den künftigen Klimazielen resultierend – ein ‚Weiter so‘ von überwiegend gebauten Stahl-Beton-Glas-Konstruktionen nahezu ein Fauxpas. Allein bei der Herstellung von dem vornehmlich eingesetzten Stahlbeton wird jährlich mehr Kohlendioxid ausgestoßen als im gesamten Flugverkehr. Obendrein bedarf es Unmengen an knapp werdenden Sand, weshalb schon ganze Küstenabschnitte zum Opfer fielen. Die Anwendung klimafreundlicher Bauweise scheint daher dringend angezeigt.

Viele Bauherren äußern jedoch Bedenken hinsichtlich Statik, Brandschutz und der oft zitierten guten Ökobilanz. Hier herrscht ein Informationsdefizit, denn moderne Techniken ermöglichen heute, dass die Holz-Hybridbauweise – also eine Materialkombination aus Beton und Holz – den normierten Vorgaben in allen Belangen standhält. Selbst hinsichtlich des größten Unsicherheitsfaktors Brandschutz konnte auch im Brandfall entsprechend dimensioniertes Holz bei einer sogenannten Heißmessung überzeugen.

## Stadtteil Laim setzt ökologischen Fußabdruck

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich die Verantwortung im Umgang mit nachhaltigen Baustoffen, ressourcenschonendem Handeln und energieeffizientem Betreiben flächendeckend längst durch. Im Gewerbebau hingegen bedarf es noch immer einer immensen Überzeugungsarbeit. Wohl auch, weil oftmals die Kosten-Nutzen-Relation im Vordergrund steht und ihre Darlegung weitgehend als unattraktiv erscheint.

Dabei beweist die Studie zum „Potenzial der Hybridbauweise mit Holz im Büro- und Verwaltungsbau“ Gegenteiliges. In den von Brüninghoff in Zusammenarbeit mit der



MIT EINER SKIZZE  
BEGINNT DER VISUALISIERUNGSPROZESS UND ZEIGT DIE DIMENSIONEN  
DIESES BAUVORHABENS.

Universität Hamburg und der Heinze Marktforschung bereits 2018 vorgestellten Ergebnissen wird verdeutlicht, dass sich das Zusammenspiel von Beton und Holz hinsichtlich Statik, Kohlendioxid-Speicherung sowie Zugfestigkeit sehr wohl positiv auswirkt. Die Vorteile jener Baukonstruktion vermochten noch nicht zu überzeugen. Besagte Studie kommt zu selbem Fazit,

denn laut ihrer Untersuchung realisierten lediglich acht Prozent der Befragten eine Holz-Hybridbauweise.

Diese Lanze wollen die Architekten von Oliv sowie LaSalle Investment Management und Accumulata Real Estate Group mit dem ersten Bürogebäude in Holz-Hybridkonstruktion endlich brechen. Dafür erwarb LaSalle 2019 für den



EINE HOLZ-HYBRIDBAUWEISE KOMBINIERT STAHLBETON MIT HOLZ IM TRAGWERK  
BEZIEHUNGSWEISE IN KONSTRUKTIVEN BAUTEILEN. FOTO: BRÜNINGHOFF



INSBESONDERE DURCH DEN VERSTÄRKTEN EINSATZ VON HOLZ, AUCH IN MEHRGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN, WIRD DIE HOLZ-HYBRIDBAUWEISE ZUR NACHHALTIGEN ALTERNATIVE ZUR KONVENTIÖNELLEN BAUWEISE. FOTOS, GRAFIK: OLIV ARCHITEKTEN THOMAS SUTOR

Fonds LaSalle Encore + ein Bestandsgebäude in der Elsenheimer Straße. Dortiges Gebiet zählt zum Stadtteil Laim und damit zu einem der letzten zentrumsnahen Entwicklungsgebiete Münchens. Noch im gleichen Jahr begannen die Architekten mit den Entwurfsarbeiten für einen Neubau. Wann die Baumaßnahmen beginnen, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch



DIE BEGRÜNUNG DER TERRASSEN UND LOGGIEN ERGÄNZT DAS NACHHALTIGE KONZEPT UND SORGT FÜR EIN GESUNDES STADTKLIMA.

nicht bekannt. Klarheit herrscht aber darüber: München bekommt sein erstes Büroobjekt in besagter Holz-Hybridbauweise. Die Pläne sehen beim Erdgeschoss, den Erschließungskernen sowie den Turmbereichen Stahlbeton vor. Die Ausführung der Obergeschosse konzipierten die Architekten als Holzskelettkonstruktion mit Holzbetonverbunddecken. Die offene Darlegung der unterschiedlichen Konstruktionen führen zu einer prägnanten Fassadengestaltung.

Im Inneren des Gebäudes verteilen sich zirka 15.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche mit individuellen und multifunktional ausgerichteten Nutzungskonzepten auf acht Ebenen. Umkleide- und Duschkab-

lichkeiten, Gastronomieangebote, ein ganzheitliches Mobilitätskonzept inklusive überdachter Fahrradstellplätze sowie verschiedene Dachterrassenflächen flankieren das Angebot einer zukunftsorientierten Büroimmobilie. Da ausgewogene

Arbeitsstätten nicht ohne ein gesundes Raumklima einhergehen, braucht es eine ausreichende Bepflanzung. Diese Aufgabe übernehmen das begrünte Atrium ab dem ersten Obergeschoss und eingeschnittene Loggien, die gleichzeitig als Ruheoasen

dienen. Nicht minder bedeutend ist die Effizienz eines Gebäudes, besonders ab einer bestimmten Größenordnung und Nutzung. Aus diesem Grund schaffen hierbei digitale Lösungen in Verbindung mit einer vernetzten Gebäudeautomation

## RECHTSPRECHUNG UND REALITÄT

Immer wieder gibt es nachbarschaftlichen Streit um die NUTZUNG VON BALKON UND TERRASSE

Corona macht's nötig – und oft auch möglich. Die Rede ist von Balkonen, das mittlerweile den Urlaub oder die Auszeit nach dem Homeoffice-Feierabend ersetzt. Doch nicht alles, was Mieter, Haus- oder Wohnungseigentümerinnen sich wünschen, ist auch realisierbar. Umgekehrt ist das eine oder andere Verbot von Vermieter- oder Eigentümerseite obsolet. Die Liste ist lang, wie auf der Site [www.haufe.de](http://www.haufe.de) nachzulesen ist. Jenseits von immer wieder aufflackernden nachbarschaftlichen Streit um Lärm und Grillen, Bepflanzung und tropfendes Gießwasser, gibt es einige elementare Regelungen und Urteile, die hier kurz vorgestellt werden sollen. Grundsätzlich gilt der auch höchststrichartig bestätigte Grundsatz: Mieter und Eigentümer dürfen in ihrer Wohnung „ihre individuellen Bedürfnisse ausleben, solange die Rechte der Nachbarn dadurch nicht berührt werden“. Und zur Wohnung zählen eben auch Balkon und Terrasse. Hierzu hat Haufe.de zufolge der Bundesgerichtshof (BGH) ein Urteil gefällt, in

dem es um die Möglichkeit der freien Entfaltung der Persönlichkeit geht (BGH, Urteil vom 12.7.1985, V ZR 172/84). Für WEG-Gemeinschaften gilt demnach: Der Balkon ist grundsätzlich sonderigentumsfähig (BGH, Urteil v. 18.11.2016, V ZR 49/16) und ist in der Regel selbst dann dem Sondereigentum zuzurechnen, wenn eine ausdrückliche Zuweisung in der Teilungs-



MY HOME IS MY CASTLE: DAS GILT AUCH FÜR DIE NUTZUNG DES BALKONS, SOFERN ES DIE RECHTE DES NACHBARN NICHT VERLETZT. FOTO: PIXABAY

erklärung fehlt (AG München, Beschluss v.

23.2011, 34 Wx 247/11). Grundsätzlich dürfen Mieter und Eigentümer also ihren Balkon oder ihre Terrasse „innerhalb der räumlichen Grenzen ganz nach ihrem Geschmack ausstatten und nutzen“. Das gilt für Parabolantennen, künstlerische Gestaltung und Bepflanzung ebenso wie fürs Rauchen und fürs hüllenlose Sonnenbaden (BGH, Urteil v. 6.11.2005, VIII ZR 5/05; AG Merzig, Urteil v. 5.8.2005, 23 C 1282/04). Kuriose Randbemerkung von Haufe: „Sogar den nackten Gang eines Hausbesitzers durch seinen Garten nach Nachbarn nach Auffassung des LG Dortmund akzeptieren. Der klagende Nachbar hatte seine Unterlassungsklage nach einem deutlichen Hinweis des LG zurückgenommen (LG Dortmund, 1 S 13/16)“. Dennoch kann sogenanntes „provokantes Nacktsonnen auf einem von Nachbarn oder der Öffentlichkeit gut einsehbaren Balkon oder Terrasse eine Belästigung der Öffentlichkeit und damit eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 118 OWiG darstellen und unter Umständen mit einem Bußgeld geahndet werden“. Beim beliebten Grillen

die Grundlage für eine optimierte Haustechnik. So ermöglichen unter anderem wirkungsvolle Lüftungssysteme einen umweltschonenden und gleichzeitig sicheren Betrieb.

## Büroimmobilien der Zukunft bringen Rendite

Das anvisierte Neubaukonzept im Premiumsegment möchte sich vor allem dahingehend positionieren, sowohl in einer pandemiegebeutelten Zeit als auch darüber hinaus ein Objekt mit Resilienzcharakter zu sein. Dafür möchten alle Beteiligten Sorge tragen und geben schon jetzt bekannt, dass das Gebäude die von LaSalle festgelegten Kriterien zur Beurteilung der langfristigen Widerstandsfähigkeit von Immobilien gegenüber demografischen, technologischen, urbanen und ökologischen Veränderungen erfüllen wird. Aber erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme wird man sehen, ob sich die Ambitionen bewahrheiten, denn eine Zertifizierung nach DGNB Platin wird angestrebt. Die Auszeichnung erhalten nur Gebäude, deren ökologische Qualität eine überzeugende Gesamtpersonalperformance aufzeigt.

All diese Qualitätsansprüche dienen freilich ebenso einer hohen Gewinnerwartung, denn nur eine zukunftsorientierte Immobilie wird für die Investoren die erhoffte Rendite bringen. KKE