



# Holzmodulbau schlägt Wellen

## Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern am Gelände eines ehemaligen Erlebnisbades

Wer in einer Kurstadt baut, muss sich an gewisse Auflagen halten. Diese Erfahrung machten auch Meyer Karlhuber Architekten aus München, als sie den Auftrag für ein nachhaltiges Wohnprojekt am Rande des ehemaligen Alpamare-Bades in Bad Tölz erhielten. Umso schöner ist dann laut Architekt Tobias Karlhuber ein erfolgreicher Abschluss. Heute setzen die Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohneinheiten in der Schützenstraße neue Maßstäbe in der Holzmodulbauweise.

Birgit Gruber Sebastian Schels

Zwischen der Metropole München und dem schönen Tegernsee liegt die oberbayerische Kurstadt Bad Tölz, hierzulande auch durch einen beliebten TV-Kommissar bekannt. Im dortigen Kurviertel befand sich das bei Großstädtern beliebte Erlebnisbad Alpamare. Eine riesige Rutschenlandschaft, ein Wellenbad, beheizte Freibecken, ein Jodsolethermalbad, Sauna, Solarien und ein Dampfbad lockten Jung und Alt in die Gegend. Zum Bad gehörten auch ein Restaurant und das direkt an das Alpamare angeschlossene Hotel Jodquellenhof. 2015 wurde der gesamte Komplex aufgrund fehlender Wettbewerbsfähigkeit geschlossen. Seither befindet sich das ehemalige Thermalbad im Dornrö-

schlaf. Über die Zukunft des Geländes wurde zu dieser Zeit politisch viel gestritten, aber nichts entschieden. Von Februar 2015 bis Mai 2017 waren das ehemalige Hotel und dann auch das ehemalige Bad an den Landkreis Bad Tölz vermietet, zur Unterbringung von Asylsuchenden. Seit 2018 sind Teilbereiche des Jodquellenhofs als preisgünstiges Hostel wieder geöffnet. Mit einem Gesamtkonzept wollte die Jodquellen AG als Besitzer dem seit Jahren brachliegenden Areal neues Leben einhauchen. Gelingen sollte die Reanimation mit einem Mix aus Leben, Arbeiten, Gastronomie und Kultur. Eine konkrete Umsetzung ist schwierig. ▶

Besonderes Augenmerk lag auf der Grundrissgestaltung der Wohnungen: Maisonettewohnungen mit einer offenen Galerie erstrecken sich zweigeschoßig unter dem Walmdach und großzügige, raumhohe Fenster, sorgen für eine optimale Belichtung in allen Etagen.



**Rahmenbedingungen gut gemeistert**

Im Interview berichtet auch Tobias Karlhuber von Meyer Karlhuber Architekten aus München von komplizierten Rahmenbedingungen. Die Planer erhielten von Swiss Life Asset Managers Deutschland als Bauherrn den Auftrag zur Planung eines nachhaltigen Wohnprojektes am Rande des Grundstückes. Architekten und Bauherr kannten sich gut, da sie in der Vergangenheit schon gemeinsam Bauvorhaben realisiert hatten. „Am Ende ist man froh, wenn trotz der schwierigen Ausgangssituation auch hier ein schönes Projekt gelungen ist“, hält Karlhuber fest. Die Rede ist von der neuen Wohnbebauung in der Schützenstraße, die ein einheitliches Ensemble aus zwei dreigeschoßigen Mehrfamilienhäusern bildet. Die Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohneinheiten befinden sich in parkähnlicher Umgebung auf einem Teilstück des ehemaligen Alpamare-Geländes. „Die beiden Bauteile wurden zurückversetzt und gestaffelt angeordnet, sodass straßenseitig eine spannende bauliche Abfolge von der benachbarten Villa auf der einen Seite über die beiden Häuser bis zur Johanneskirche am anderen Ende des Grundstückes entstand. So fügt sich die neue Bebauung harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein“, weiß Projektleiterin Colette Almesberger.

**Moderne Wohnkonzepte mit Nachhaltigkeit vereint**

Umso schöner ist es auch, dass die zwei Häuser von Huber & Sohn aus Bachmehring in Holzmodulbauweise über einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen errichtet wurden. Damit passen sie auch perfekt zur grünen Landschaft ihrer Umgebung. Das Ensemble entstand zwischen November 2019 und Dezember 2023, wobei die Bauzeit davon die kürzeste Zeit in Anspruch nahm. „Die größte Herausforderung bestand

darin, die Vorgaben für Wohnungstypen, -größen und Stellplätze mit einer effizienten Holzbaustruktur zu vereinbaren. Dabei wurde besonders auf eine wirtschaftliche Umsetzung geachtet, die eine hohe Vorfertigung und den Einsatz möglichst standardisierter Bauteile ermöglichte“, erzählt Karlhuber, der schon seit 2008 mit Holz baut und die präzise Planung und Ausführung, die ein Holzbau mit sich bringt, sehr schätzt. Gerade beim Holzmodulbau könne man laut Karlhuber so kostengünstig, schnell und mit sehr hoher Genauigkeit produzieren. Entstanden ist ein Holzmodulbau mit Brettschichtholzdecken und raumhohen Wandelementen in Holzständerbauweise. Die bis acht Meter langen Außenwandelemente wurden komplett vorgefertigt mit eingebauten Fenstern samt Absturz-sicherung und Sonnenschutz angeliefert und wie die großformatigen Dachelemente samt Gauben rasch aufgebaut. Die Zusammenarbeit mit dem Holzbauunternehmen lief laut Projektleiterin reibungslos. Auf die Profis sei immer Verlass gewesen und so gab es schon früh in der Planungsphase einen regen Austausch mit den Ingenieuren.

**650 m³ Holz verbaut**

Besonderes Augenmerk lag auf der Grundrissgestaltung der Wohnungen: „Maisonettewohnungen mit einer offenen Galerie erstrecken sich zweigeschoßig unter dem Walmdach und großzügige, raumhohe Fenster, sorgen für eine optimale Belichtung in allen Etagen. Die Gebäude wurden nach den Förderkriterien des KfW55-Standards konzipiert. In beiden Gebäuden wurden rund 650 m³ Holz verbaut. Durch den Einsatz von PEFC-zertifiziertem Holz konnten rund 524 t CO<sub>2</sub> in der Konstruktion gebunden werden“,



In den beiden Gebäuden wurden rund 650 m³ Holz verbaut. Die Konstruktion speichert dadurch dauerhaft 524 t CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für den Bau wurde ausschließlich PEFC-zertifiziertes Holz verwendet.

berichtet Almesberger. Die Energieversorgung erfolgt durch Nahwärme der Stadtwerke Bad Tölz. Die regional erzeugte Wärme stammt zu 95 % aus erneuerbaren Energien. Aufgrund der Gebäudehöhe musste man beim Brandschutz nach Gebäudeklasse 4 vorgehen. Dementsprechend wurde auch das Stiegenhaus in Stahlbeton ausgeführt. „Der erhöhte Schallschutz wurde durch eine zusätzliche Kiesschüttung gewährleistet“, ergänzt Karlhuber. Dieser Teil der Bauphysik würde gerade im Holzwohnbau mehr Aufmerksamkeit benötigen: „Die im Holzbau komplexen Anforderungen an den erhöhten Schallschutz konnten gut umgesetzt werden, obwohl dieses bauphysikalische

Thema Investoren oft abschreckt. Aufgrund des Nachhaltigkeitsdrucks in der Branche wird man sich noch an den Baustoff gewöhnen“, ist sich der Architekt sicher. Gerade in Großstädten hätte der Baustoff Holz laut Karlhuber ein ganz großes Potenzial. „Das Thema Nachverdichtung liegt unserem Büro besonders am Herzen. In Deutschland gibt es so viele Gebäude aus den 1960er-Jahren, die problemlos mit Holz um ein bis zwei Geschoße aufgestockt werden könnten. In München kommen jetzt auch immer mehr neue Quartiersentwicklungen, wo der Holzbau eine große Rolle spielt. Diese Entwicklung begrüßen wir sehr“, meint der Architekt. ▶

**PROJEKTDATEN**

**Standort:** Bad Tölz

**Bauherrschaft:** Swiss Life Asset Managers Deutschland, de.swisslife-am.com

**Fertigstellung:** Dezember 2023

**Architektur/Projektleitung:** Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten, Colette Almesberger (Projektleitung), meyerkarlhuber.de

**Generalübernehmer:** Pfeiffer Baugesellschaft, pfeifferbau.de

**Tragwerk:** Reiser Tragwerksplanung, tragwerksplanung-reiser.de (Entwurf bis Genehmigungsstatik); Shortlist Ingenieur:innen, shortlist-ing.de (Statik Ausführungsplanung)

**Holzbau:** Huber & Sohn, huber-sohn.de

**Holzarten:** Buche (Unterzüge), Eiche (Parkett), Lärche (Balkon), Fichte (Fassade, Wände, Decken). Das Holz stammt aus Österreich und Deutschland.

**Verbaute Holzmenge:** ca. 650 m<sup>3</sup>

**Volumen:** 2328 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 2158 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Alle Wohnungen erhielten großzügige Freibereiche in Form von vorgestellten Balkonen sowie Terrassen im Erdgeschoß. Die Fassade wurde mit einer geschoßweise getrennten, vertikalen Holzverkleidung aus einer grau beschichteten Fichtenschalung versehen.



**Nahe an der Natur**

Der Holzbau in Bad Tölz kommt bei den Bewohnern jedenfalls sehr gut an, alle Wohnungen konnten verkauft werden. „Ein großes Augenmerk legten wir auf die Gestaltung der Außenbereiche. Uns war es wichtig, einen Bezug zur Natur herzustellen. So verfügt jede Wohnung über großzügige Freibereiche. Vorgestellte Balkone und Terrassen im Erdgeschoß bieten den Bewohnern private Rückzugsorte. Einheitliche Materialien sorgen für ein harmonisches Gesamtbild“, weiß Almesberger. Eine geschoßweise getrennte, vertikale Holzverkleidung aus grau lasierter Fichtenschalung gibt den Gebäuden ein zeitgemäßes und lebendiges Erscheinungsbild.

„Uns war es wichtig, dass der Holzbau auch nach außen hin erkennbar ist. Das tut dem Ort und dem gesamten Landschaftsbild gut. Ich glaube außerdem, dass eine Holzfassade weniger wartungsanfällig ist als herkömmliche Systeme“, ist Karlhuber überzeugt. Das Büro hat bereits weitere Holzprojekte in der Pipeline und freut sich über viele Nachahmer. ■

**Rechtzeitig zum Räderwechsel**

Jetzt Termin buchen.



Der Räderwechsel ist bei Ihrer TopCard inklusive.

Volkswagen empfiehlt Reifen von:

**Volkswagen Original Leichtmetallfelge 2-Jahresgarantie 18 Zoll für Bereifung 235/50 R18 In Dark Graphite Max. für Multivan 459,- pro Stk.**



**Volkswagen Original Allwetterfullrunnen Passgenau, 100% recyclingfähig, sehr robust und langlebig. 4er-Set für den Fahrzeugraum. Erhältlich z. B. für Amarekub VW. 23 4er-Set 79,-\*\***

**Klimaanlagen-Check** Wir überprüfen die Funktion der Klimaanlage, den Druck im Klimaanlage, den Gebläseluftdurchsatz, den Wasserlassen inkl. Abluft und die Ausströmtemperaturen. 39,-  
Einkl. ev. notwendiger Nachfüllarbeiten und Filterwechsel.

Umsatz, nicht incl. MwSt. in Euro inkl. MwSt. Angebot gültig solange der Vorrat reicht bzw. bis zum 31.05.2025. Bitte beachten Sie, dass sich durch Sonderaktionen und Zubehör andere Fahrzeugausstattungen wie z. B. Service Intervallservice und Assistenzsysteme unterscheiden und sich durch verschiedene Verleumdungen mit CO<sub>2</sub>-Emissionen ergeben können. Ausnahmen, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Hersteller: Porsche Austria GmbH & Co KG, 3020 Salzburg, Leobach-Strasse 2. Mehr unter [www.volkswagen-leasing.com](http://www.volkswagen-leasing.com)



**Service und Zubehör**