

Industriebau: mit wirtschaftlichen Argumenten punkten

Wie sich ein großes Marktsegment für den Holzbau erschließen lässt – Teil 2 einer Marktstudie im Auftrag des Holzabsatzfonds

Von Marcus Knauf*, Bielefeld und Udo Mantau**, Hamburg

Ziel der im „Holz-Zentralblatt“ in zwei Teilen vorgestellten Marktstudie des Holzabsatzfonds ist die umfassende Erfassung der Potenziale des Holzbaus im Industrie- und Gewerbebau. In der Ausgabe vom 12. Dezember 2008 (HZ- Nr. 50, Seite 1408) wurde das Volumen und Potenzial im Industrie- und Gewerbebau dargestellt. Dort wurde herausgearbeitet, dass der Industrie- und Gewerbebau mit einem Holzverbrauch von etwa 1 Mio. m³ schon heute ein bedeutender Markt für Holzprodukte darstellt, aber aufgrund einer Holzbaquote von insgesamt nur 2,3 % noch deutliches Potenzial für die Holzverwendung bietet.

Im heute vorgestellten zweiten Teil werden die Möglichkeiten der Markterschließung im Industriebau analysiert. Durch Experteninterviews und eine repräsentative schriftliche Befragung von 200 externen Architekten und gewerblichen Bauherren konnte in der Studie herausgearbeitet werden durch welche Argumente sich der Markt im Industriebau besser erschließen lässt.

Verschiedene Segmente im Industriebau

Es gibt nicht den Industrie- und Gewerbebau, sondern viele Segmente mit im Detail sich unterscheidenden Vorgaben, die sich aus der unterschiedlichen Nutzung ergeben. In der Baumarktsystematik unterscheidet man „Handels- und Lagergebäude“, „Produktionsgebäude“ und „Verkehrsgebäude“ mit zahlreichen weiteren Differenzierungen. Aber auch in Produktionsgebäuden selbst gibt es unterschiedliche Bedarfe. Eine Lebensmittelproduktion hat andere Vorgaben als die chemische Industrie – und damit auch andere Anforderungen an die Baustoffe (z. B. Vermeidung von Tauwasser in Räumen mit starken Feuchtewechseln; ein Vorteil für den Holzbau, z. B. bei Bäckereien).

Bauvorhaben als »Chefsache«

Die Entscheidungen bei Bauvorhaben in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) werden bei größeren genehmigungspflichtigen Maßnahmen vom Bauherrn und einem von ihm beauftragten externen Architekten getroffen. Beide treffen in der Regel gemeinsam die Entscheidung über die Materialien in den verschiedenen Gewerken. Bei einer Entscheidung, ob grundsätzlich die Holzbaweise gewählt wird, ist der Bauherr in der Regel beteiligt und entscheidet am Ende. Es gilt die grobe Regel, dass die Beteiligung des Unternehmers mit zunehmender Größe des

Unternehmens abnimmt. Je kleiner ein Unternehmen ist, desto stärker ist ein Bauvorhaben „Chefsache“. Der mittelständische Unternehmer hat bei der Wahl des Konstruktionsmaterials eine Schlüsselrolle. In diesem Artikel werden die Argumente dargestellt, die für die Unternehmer entscheidungsrelevant sind.

Neben dem Architekturbüro sind auch sonstige externe Planer (Statik, Brandschutz) von Bedeutung. Teilweise werden kleinere Bauvorhaben ganz ohne Beteiligung eines externen Architekten nur zusammen mit Handwerkern und Bauunternehmen durchgeführt. Bei Bauvorhaben in größeren Unternehmen hat der externe Architekt eine größere Autonomie in Bezug auf die Materialwahl. Es werden auf Seiten des Unternehmens meist technische Fachabteilungen (in Abstimmung mit Kaufleuten) mit den Planungen betraut. Bei Investorenmodellen (Vermietung und Verkauf; Fondsmodelle) beteiligt der Investor oftmals die späteren Mieter bzw. Käufer auch in Fragen der genauen Gestaltung, also auch der Materialwahl.

Bauherren offen für Holzbau

14 % der Bauherren im Industrie- und Gewerbebau haben eine Vorliebe für Holz als Konstruktionsmaterial, etwa die Hälfte der Bauherren hat keine Präferenz im Bezug auf das Konstruktionsmaterial und etwa 34 % bevorzugen Nicht-Holz-Baustoffe (Beton, Stahl etc.). D. h., knapp zwei Drittel der Bauherren stehen dem Konstruktionsmaterial Holz positiv bzw. neutral gegenüber. Die Offenheit zum Bauen mit Holz im Industrie- und Gewerbebau ist damit deutlich höher als es der sehr niedrige Anteil der Holzbaquote im Industrie- und Gewerbebau von 2,3 % vermuten lässt.

Schlüsselerargument Kosten

In der Studie hat sich deutlich gezeigt, welche Argumente aus Sicht der befragten Experten wichtig sind. Ein Experte fasst die inhaltlichen Anforderungen im Industrie- und Gewerbebau zusammen: „Es zählen Schnelligkeit, Zuverlässigkeit, Preis. Energie wird eine zunehmende Rolle spielen. (Es zählen) harte Fakten und nicht um den heißen Brei reden.“ Andere Argumente, wie Atmosphäre oder Optik (also Punkte, bei

denen Holz aus Sicht von Anwendern ein gutes Image und klare Vorteile gegenüber anderen Baustoffen hat) sind nach Aussagen der Experten nicht zu vernachlässigen, aber heute noch „Argumente der zweiten Wahl“. Jedoch wächst aus Sicht der Experten in Zukunft die Bedeutung dieser „weichen“ Argumente, jedoch bleiben die Kosten weiterhin das wichtigste Argument.

Bis vor einigen Jahren hatte Holz im Vergleich zu Beton/Stahl einen Kostennachteil. Heute ist der Holzbau von der Kostenseite konkurrenzfähig. Ein wichtiger Grund ist dabei neben der Verteuerung von Stahl auch die Tatsache, dass Brettschichtholz als wichtiges Holzbauprodukt im Industriebau heute in großer Menge vorhanden ist. Preiswerte Arbeitskräfte in der Bauindustrie stehen nicht mehr in dem Maße wie früher zur Verfügung, so dass der Vorteil der günstigeren Arbeitskosten im Betonbau weggefallen ist.

Vorurteile entkräften

Die in dieser Studie befragten Experten benennen die teilweise noch vorhandenen Vorurteile in den Köpfen der Architekten und Bauherren, dass Stahlbau preiswerter ist als Holzbau. Sie stammen aus einer Zeit, als Stahlbau wirklich noch preiswerter war. Hier ist Aufklärungsarbeit notwendig.

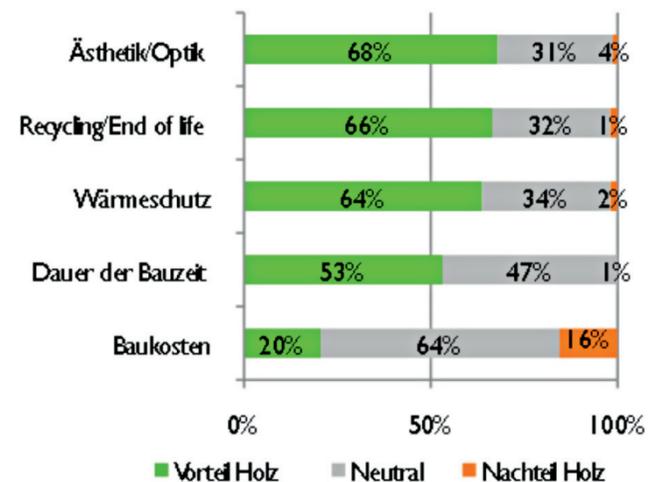
Um das Argument der Baukosten fundiert kommunizieren zu können, helfen die Ergebnisse der schriftlichen Befragung dieser Studie. Darin haben die Planer die Holzbaquote im Bezug auf die Baukosten beurteilt. Das Ergebnis: 64 % beurteilen Holz bei dieser Frage neutral, für 16 % hat Holz einen Preisnachteil und für 20 % einen Vorteil. Die Ergebnisse bei den befragten Bauherren sind fast identisch. Insgesamt bestätigt dieses Ergebnis die Befunde aus den Expertengesprächen: Holz ist im Industriebau preislich gleichgezogen. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung sind besonders aussagekräftig. Befragt wurden nämlich Bauherren und Architekten, die in den letzten beiden Jahren im Industrie- und Gewerbebau Projekte realisiert haben, sich also auch mit dem Thema intensiv beschäftigt haben.

Lebenszykluskosten beachten

Preis bedeutet heute in erster Linie Herstellungs- bzw. Baukosten. Die Unterhaltskosten bzw. Lebenszykluskosten von Gebäuden sind bislang seltener im Blick, sie werden aber wichtiger. „Nachhaltiges Bauen“ ist aktuell zu einem sehr wichtigen Thema geworden. So entwickelt die neu gegründete Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zurzeit Kriterien, in denen sich Holz als nachhaltiger Baustoff positionieren kann. Die Zunahme der Bedeutung des Nachhaltigen Bauens fördert die ganzheitliche Betrachtung von Bauvorhaben und damit Lebenszykluskostenbetrachtungen. Von ihnen kann der Holzbau im Industriebau zukünftig profitieren, denn bei steigenden Energiepreisen kommen die guten Eigenschaften des Holzes im Wärmeschutz (siehe unten) noch besser zum Tragen. In einer Lebenszyklusbetrachtung könnte auch der oftmals überschätzte Pflegeaufwand von Holz angemessen bewertet und dargestellt werden. Für Bauprojekte von Investmentgesellschaften kann eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden sogar ein besserer Einstieg für die Holzbaquote sein.

Vorteile der Holzbaquote

Die Planer und Architekten benennen in der schriftlichen Befragung eindeutig die Vorteile und Stärken des Bauens mit Holz. In der wichtigen Kategorie Bauzeit hat Holz einen klaren Vorteil, ebenso wie beim Wärmeschutz. Damit hat Holz bei entscheidungsrelevanten Kriterien bei der Materialwahl einen Vorteil. Optik und Ästhetik sind deutliche Vorteile des Holzes und für



Die Bewertung von Konstruktions- und Gebäudemerkmalen durch externe Planer

die Entscheidung der Wahl des Baustoffs zwar nicht erstrangig, aber doch von Bedeutung. Die Abbildung zeigt grafisch die Bewertung von Konstruktions- und Gebäudemerkmalen durch die externen Planer. Die zunehmende Bedeutung des Nachhaltigen Bauens rückt auch das Recycling von Gebäuden am Ende der Nutzungsdauer (End of life) in den Blickpunkt. Gerade hier hat Holz eine deutliche Stärke gegenüber anderen Baustoffen.

Wenn heute Holz im Industrie- und Gewerbebau verbaut wird, dann oft in Mischbauweise (Stahlbeton F90 und Hauptträger BSH). Dieser Materialmix ist eine wichtige strategische Option für den Holzbau im Marktsegment des Industriebaus. Er bietet nämlich den Bauherren eine Alternative, die sich zurzeit noch nicht für einen vollständig in Holz ausgeführten Bau entscheiden möchten, aber gerne die Vorteile des Bauens mit Holz einbinden möchten.

Systemanbieter gefragt

Die Position des Holzbaus im Industrie- und Gewerbebau ist heute noch schwach. Der Hauptgrund ist insbesondere die bislang unzureichende Marktbearbeitung durch die Holzbaunternehmen. Nur wenige Unternehmen sind bislang im Industrie- und Gewerbebau tätig. Diese wenigen Spezialisten zeigen jedoch eindrucksvoll, dass der Holzbau auch im Industrie- und Gewerbebau gute Möglichkeiten hat. Die bislang schwache Marktstellung des Holzbaus liegt jedoch nicht im Werkstoff bzw. in der Technologie des Holzbaus begründet, sondern in der Vernachlässigung des Marktsegments des Industrie- und Gewerbebaus. Die meisten Holzbaunternehmen haben sich bislang auf Marktsegmente konzentriert, die in der Vergangenheit gutes Wachstum boten. Diese Marktsegmente wurden erfolgreich entwickelt. Die Steigerung der Holzbaquote im Wohnungsbau aber auch im sonstigen Nichtwohnbau ist dafür ein beeindruckender Beweis. Gleichzeitig war die Zeit gerade im Industrie- und Gewerbebau auch noch nicht reif. Sie ist es heute! Das hat diese Studie gezeigt. Natürlich gab es auch in der Vergangenheit schon prestigeträchtige Holz-Referenzprojekte im Industriebau, aber erst heute sind die Rahmenbedingungen insgesamt so, dass der Holzbau im Industriebau auch in der Breite seinen Durchbruch erleben kann.

Fazit: Gute Perspektiven

Als Schwäche des Holzbaus wurde klar herausgearbeitet, dass der Markt im Industriebau durch die meisten Unternehmen unzureichend bearbeitet wird und der Holzbau den Entscheidern zu wenig nahe gebracht wird. Diese Studie liefert Argumente, um die Entscheider (Bauherren wie auch Architekten) erfolgreich anzusprechen. Für diese Ansprache stellt der Holzabsatzfonds in der Reihe „Informationsdienst Holz“ aktuelle Materialien zur Verfügung (siehe Kasten). Darüber hinaus sind für

2009 vom Holzabsatzfonds umfangreiche Maßnahmen in einem eigenen Schwerpunktprogramm Industrie- und Wirtschaftsbauplanung.

Alleine auf Grund der Größe des Marktes (der umbaute Raum des genehmigten Industriebaus lag 2007 bei rund 145 Mio. m³, vgl. Teil 1) und der zunehmenden Bedeutung des Industriebaus für die Holzverwendung sollte der Industrie- und Gewerbebau hohe Beachtung finden. Der Holzbau im Industrie- und Gewerbebau hat noch einen niedrigen Marktanteil. Er ist jedoch von der technisch-betriebswirtschaftlichen Seite gleichwertig. Kombiniert man die Ergebnisse verschiedener Fragen dieser Studie (die für die externen Planer entscheidungsrelevanten Merkmale, Image etc.) in einer Nutzwertanalyse, dann zeigt sich, dass Holz im Vergleich zu anderen Baustoffen im Industriebau mindestens gleichwertig beurteilt werden muss. D. h., eine Ausweitung der Holzbaquote im Industriebau erscheint möglich und realistisch. Bei Preisneutralität, die diese Studie bescheinigt, werden nämlich die „weichen“ Argumente, die für Holz sprechen, von großer Bedeutung. Die Botschaft könnte lauten: „Der Holzbau ist im Industrie- und Gewerbebau kaufmännisch-technisch gleichwertig mit den heute dominanten Alternativen, und nun entscheiden Sie, lieber Bauherr, ob Sie ein optisch attraktiveres und ökologisches Bauwerk möchten.“

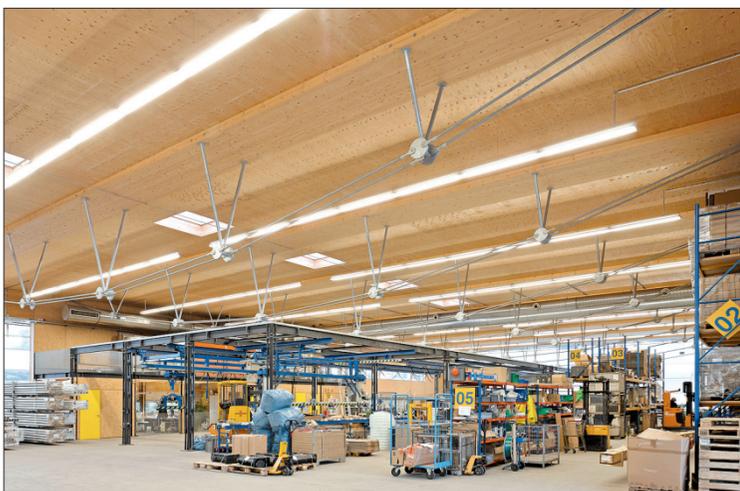
INFORMATION

Produktions- und Logistikplanung

Die neue 200-seitige Veröffentlichung in der Reihe Industrie- und Gewerbebau in Holz (Holzbau-Handbuch Reihe 1, Teil 3, Folge 11) stellt eine praktische Arbeitshilfe für den Industrie- und Gewerbebau mit Holzkonstruktionen dar und erweitert diese Thematik um den Blickwinkel der Produktions- und Logistikplanung.

Sie stellt statische Systeme und Tragwerksmodelle für Holzkonstruktionen vor und umreißt Möglichkeiten der Lösungsfindung von Konstruktionsalternativen. Ein umfangreiches Kapitel gibt einen holzbaubezogenen Überblick zu Bauphysik, Wärmeschutz, Brandschutz, Bauprodukte und -systeme, Standardlösungen sowie Parametern der Umsetzung. Zwölf Bauwerke werden ausführlich dokumentiert, die nicht nur die heutigen Anforderungen an Industrie- und Gewerbebauten erfüllen, sondern vor allem beispielhaft die spezifischen Verwendungsfähigkeiten des Baustoffes Holz in diesem breit gefächerten Aufgabenfeld widerspiegeln.

► Info im Internet unter www.informationsdienst-holz.de



Produktionsgebäude für Fahnenmasten in Arnberg

Foto: Holzabsatzfonds