

### Elm Bau setzt anspruchsvolles Projekt erfolgreich um



Fast fünfzehn Jahre lang stand das Elm Bau-Musterhaus in einem Gewerbegebiet in Helmstedt. Viele hundert Interessenten haben sich hier informiert und einen Eindruck über die Vorzüge eines Holzrahmenhauses gewinnen können. In den letzten beiden Jahren war das Haus dann „ganz normal“ vermietet. Interessanterweise an Reggie Worthy, dem ehemaligen Bassisten von Tina Turner. Um seine Rockmusik in voller Intensität zu proben, war die „Wohnlage“ in einem Gewerbegebiet nahezu ideal. Dann kam alles anders.

In diesem Jahr lief der Mietvertrag für die Stellfläche ab. Da das Haus nach wie vor in einem guten Zustand war, taten sich die Elm Bau-Verantwortlichen mit einem Abriss schwer.

„Warum nicht abbauen und mitnehmen nach Salzgitter-Üfingen, wo wir ohnehin ein neues Musterhaus bauen wollen?“, war eine der Überlegungen in der Geschäftsführungsrunde. Zwischen gesagt und getan lag dann aber noch ein erheblicher Überlegungs- und Planungsaufwand sowie die Beantragung der Abbau- und auch (Wiederauf-) Baugenehmigung. Schließlich ist es in Deutschland – anders als in den USA – unüblich, ein Haus abzubauen, mitzunehmen und es an anderer Stelle wieder aufzubauen.

### Logistische Herausforderung

„Hier war auch unser fachliches und logistisches Können als Handwerksunternehmen gefragt, das hat uns besonders gereizt“, erinnert sich der Technische Leiter der Elm Bau GmbH, Ralf Krämer.

Im März schließlich begann der Rückbau, der praktisch umgekehrt zum Aufbau eines Hauses verlief. Zunächst wurden die Inneneinrichtung wie Mobiliar, Küche, Treppe und sämtliche Installationen ab- bzw. ausgebaut. Danach wurde die Estrichauflage abgestemmt und entfernt. „Dabei“, so Ralf Krämer, „hatten wir die einmalige Chance, die Winkelanker der Wände und alle anderen eigentlich verborgenen Konstruktionselemente zu sehen zu bekommen. Wir haben uns gefreut, dass alles trocken und praktisch in jungfräulichem Zustand war.“

### Materialqualität und Bauausführung

Anschließend wurde die Dacheindeckung abgenommen und auf dem Betriebsgelände in Königslutter zwischengelagert. Es folgte die Demontage des Dachstuhls, der Giebelteile sowie anschließend der Wände des Holzrahmenhauses. Dass dabei kein Bauteil zu Bruch ging und auch die





Fenster den Rückbau und Transport unbeschadet überstanden haben, führen die Elm Bau Ingenieure auf die Materialqualität und die handwerklich hochwertige Bauausführung zurück.



In Üfingen war in der Zwischenzeit eine neue Bodenplatte erstellt worden. Da sich die technischen Anforderungen in den vergangenen 15 Jahren verändert haben, war eine Neuplanung und auch veränderte Ausführung, unter anderem mit einer Frostschräge sowie modifizierten Leitungsführungen der Medienanschlüsse, notwendig geworden. Der Abbau, der Transport und auch der Aufbau mussten so aufeinander abgestimmt und arbeitsorganisatorisch durchdacht von statten gehen, dass ein umfangreicher Logistikplan für diesen Hausumzug notwendig war. Der Aufbau des „neuen“ Musterhauses in Üfingen erfolgte dann im Ablauf so wie ein üblicher Hausbau.



### Technische Herausforderungen

Nach den besonderen Herausforderungen befragt, nennt Ralf Krämer beispielsweise die Anbindung der Bauwerksabdichtung an die neue Bodenplatte. „Hierzu mussten wir an das Wärmedämmsystem und auch an die Fügepunkte der Wände heran“, so der Bauingenieur.

Für den Wiederaufbau des gebrauchten Musterhauses wurden ein neues Luftdichtheitskonzept sowie eine Modifizierung der Dachanschlüsse an das bereits aufgebrachte Wärmedämmverbundsystem erstellt. Da ein neues Heizsystem auf Grundlage einer Fußbodenheizung vorgesehen wurde, mussten beide Geschosse um sechs Zentimeter angehoben werden. So konnten die Handwerker Platz für die Aufnahme der Fußbodenheizung in der dann stärkeren Estrichauflage gewinnen.

### Fazit des Projekts

Als Fazit dieses einmaligen Hausumzuges stellt Ralf Krämer fest: „Mit einem Holzrahmenhaus ist ein Umzug bei guter Planung und Logistik lösbar. Die eigentliche Bauzeit nimmt sich nichts im Vergleich zu einem echten Neubau. Wir haben viele Erfahrungen sammeln können, und wir haben gesehen, dass unsere Baustandards und die Bauausführung qualitativ so sind, dass ein Ab- und auch Wiederaufbau eines Hauses technisch machbar ist. Zudem ergibt sich bei einem solchen Projekt die Chance, ein neues Farbkonzept oder auch jetzt wieder zeitgemäße Armaturen zu integrieren und dem Haus insgesamt ein neues Gesicht zu geben.“

Das neue alte Musterhaus steht mittlerweile in strahlend frischem Gewand an seinem neuen Standort in Üfingen. Nichts deutet darauf hin, dass dieses Haus bereits einmal ein „Vorleben als Rockmusikstudio“ in Helmstedt hatte. „Sicher zieht hier bald eine Familie ein. Ein weiteres mal mit dem Haus umziehen ist nicht geplant – bis jetzt jedenfalls“, so Ralf Krämer schmunzelnd.

