



TIMBER HOMES

Raummodule

Holzraummodule verändern die Zukunft des Bauens.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Anforderungen an modernes Bauen.....                        | 03 |
| Vorteile modulares Bauen.....                               | 05 |
| Holzraummodule von Timber Homes.....                        | 06 |
| Holzraummodule in verschiedenen Größen.....                 | 06 |
| Fassadenelement.....                                        | 07 |
| BIM-Planung.....                                            | 08 |
| Effiziente Projektabläufe.....                              | 10 |
| Arbeitsschritte bei Errichtung eines Holzmodulgebäudes..... | 11 |
| Wohnungsbau.....                                            | 13 |
| Apartments.....                                             | 14 |
| Personalwohnungen.....                                      | 19 |
| Mehrraumwohnungen.....                                      | 21 |
| Förderfähiges Mehrfamilienhaus.....                         | 25 |
| Boardinghouse.....                                          | 26 |
| Schülerwohnheim.....                                        | 27 |
| Gewerbe/Kommunale Bauten/Förderstätten.....                 | 28 |
| Gewerbegrundmodule.....                                     | 31 |
| Bürogebäude.....                                            | 33 |
| Timber Homes Headquarter.....                               | 35 |
| Bildungsstätte Timber Campus Dorfen.....                    | 36 |
| Kindertagesstätten.....                                     | 38 |
| Wohngruppen.....                                            | 41 |
| Förderstätten.....                                          | 42 |
| 8-geschossiger Bau Timber Twins.....                        | 43 |
| Sanierung.....                                              | 44 |
| Aufstockung.....                                            | 45 |
| Förderungen.....                                            | 46 |
| Firmen der Timber Homes Geschäftsführer.....                | 48 |
| Werksbesichtigungen.....                                    | 51 |
| Kontakt.....                                                | 51 |





Was haben die Produktion der Holzraummodule von Timber Homes und die Fertigung in der Automobilindustrie gemeinsam? Serielle Fertigung!

## Die Anforderungen an modernes Bauen meistern

Seit jeher ist Architektur ein Spiegelbild der Gesellschaft und ihrer Bedürfnisse. In der heutigen Zeit steht modernes Bauen im Fokus vieler Bauherren, um den gegenwärtigen Anforderungen gerecht zu werden.

### ■ nachhaltig

Umweltbewusstes Bauen spielt eine immer größere Rolle. Ökologisch verträgliche Baustoffe wie z. B. Holz und energieeffiziente Systeme minimieren den Einsatz von Ressourcen und reduzieren den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes.

### ■ effizient

Sei es durch einen hohen Vorfertigungsgrad, die perfekte Raumausnutzung oder den Einsatz entsprechender Materialien - beim Bauen nutzen wir jede Stellschraube für maximale Effizienz.

### ■ anpassungsfähig

Moderne Gebäude sollten so konzipiert sein, dass sie Flexibilität in ihrer Nutzung ermöglichen. Durch innovative Architektur und flexible Raumgestaltung können sie leicht an wechselnde Anforderungen angepasst werden.



Fertigung der Holzraummodule in der Timber Homes Produktionshalle

# Bauen Sie modular – bauen Sie auf Timber Homes

## ■ Wirtschaftliche Qualität und Terminsicherheit

- Kostensicherheit
- Verkürzte Baustellenzeiten durch hohe Vorfertigung
- Anpassungsfähigkeit des Wohnungsschlüssels an örtliche Marktbedingungen
- Geringe Wartungs- und Instandhaltungskosten
- Einhaltung vertraglich festgelegter Termine durch automatisierte und getaktete Fertigung

## ■ Qualität in Beratung und Support

- Beratung und Unterstützung externer Planer und Architekten schon vor Planungsbeginn
- Effizienter Planungsprozess durch Datenaustausch mit allen Projektbeteiligten, gesteuert durch unseren BIM-Koordinator
- Möglichkeit zur Bereitstellung von BIM-Daten zur späteren Nutzung durch den Bauherrn, z.B. als digitaler Zwilling im Facility Management

## ■ Technische Qualität

- Hohe Produktqualität durch repetitive Vorfertigung und schlüsselfertigen Ausbau mit TGA bereits im Werk
- Vorgefertigte Baugruppen wie Badmodule werden nach Plug-and-Play-Prinzip in die Module eingesetzt.
- Exakte, maßgenaue Fertigung durch BIM-Planung und CNC-gesteuerte Vorfertigung
- Verschiedene Wohnungs- oder Gewerbeflächengrößen innerhalb der Geschosse, ohne die Grundstruktur zu verändern
- Fassade und Dach: Die hohe Flexibilität lässt verschiedenste Fassaden- und Dachgestaltungen zu. Bei der Auswahl der Materialien kann variiert werden.
- Aufstockung: Bestehende Gebäude-, Gewerbe- oder Parkplatzflächen lassen sich mit Wohn- oder Gewerberäumen ergänzen, ganz ohne weitere Flächenversiegelung.

## ■ Ökologische Qualität/Nachhaltigkeit

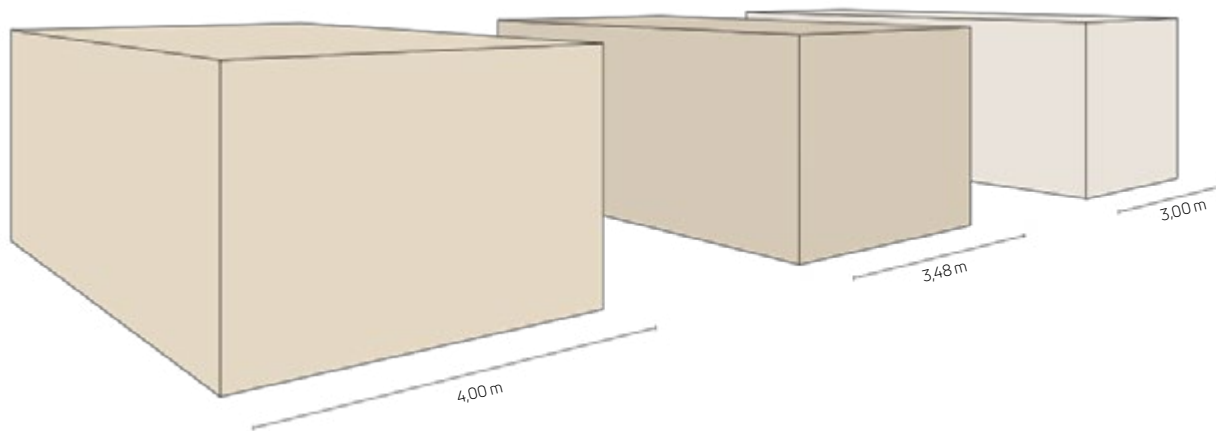
- Speicherung großer Mengen CO<sub>2</sub> durch den Einsatz von Holz als primären Baustoff
- Dauerhaft oder temporär: Immobilien, die in Holzbauweise errichtet wurden, können dauerhaft genutzt werden. Aber auch eine Demontage und Umsiedlung an einen neuen Standort ist möglich. Gebäude aus Holzraummodulen können leicht zurückgebaut und bei Bedarf an anderer Stelle wieder aufgebaut werden.
- Durch modularen Aufbau und Verwendung vorgefertigter Baugruppen ist am Ende des Lebenszyklus eine nahezu sortenreine Trennung und Rückführung in den Wertstoffkreislauf möglich.





Ein einzelnes Wohnmodul benötigt lediglich 11 Kubikmeter Fichtenholz, eine Menge, die in den Wäldern Deutschlands in etwa 8,4 Sekunden nachwächst. Allein in Bayern wird jährlich eine Menge von 21 Millionen Kubikmetern Holz verarbeitet, während der Zuwachs ganze 31 Millionen Kubikmeter pro Jahr beträgt. Diese Zahlen illustrieren eine erfreuliche Bilanz von jährlich 10 Millionen Kubikmetern an nachwachsendem Holz. Darüber hinaus unterstreicht die Tatsache, dass Fichtenholz ein schnell nachwachsender heimischer Rohstoff ist, seine Verfügbarkeit über die kommenden Jahre hinweg.

## Holzraummodule in verschiedenen Größen



Timber Homes hat sich auf die Fertigung von Holzraummodulen in einer breiten Palette von Größen spezialisiert, die den individuellen Anforderungen unserer Kunden gerecht werden. Mit einer maximalen Modullänge von bis zu 12 Metern in unterschiedlichen Breiten bieten wir flexible Lösungen, die sich für eine Vielzahl von Bedürfnissen eignen. Die exakte Länge kann je nach den spezifischen Planungen und Anforderungen variiert werden, um eine maßgeschneiderte Raumgestaltung zu ermöglichen.



## Das Fassadenelement

### Wandaufbau von außen (links) nach innen (rechts):

Schalung Fichte, stehend/senkrecht, sägerauh, inkl. fertiger farbl. Oberflächengestaltung

Lattung

Fassadenbahn

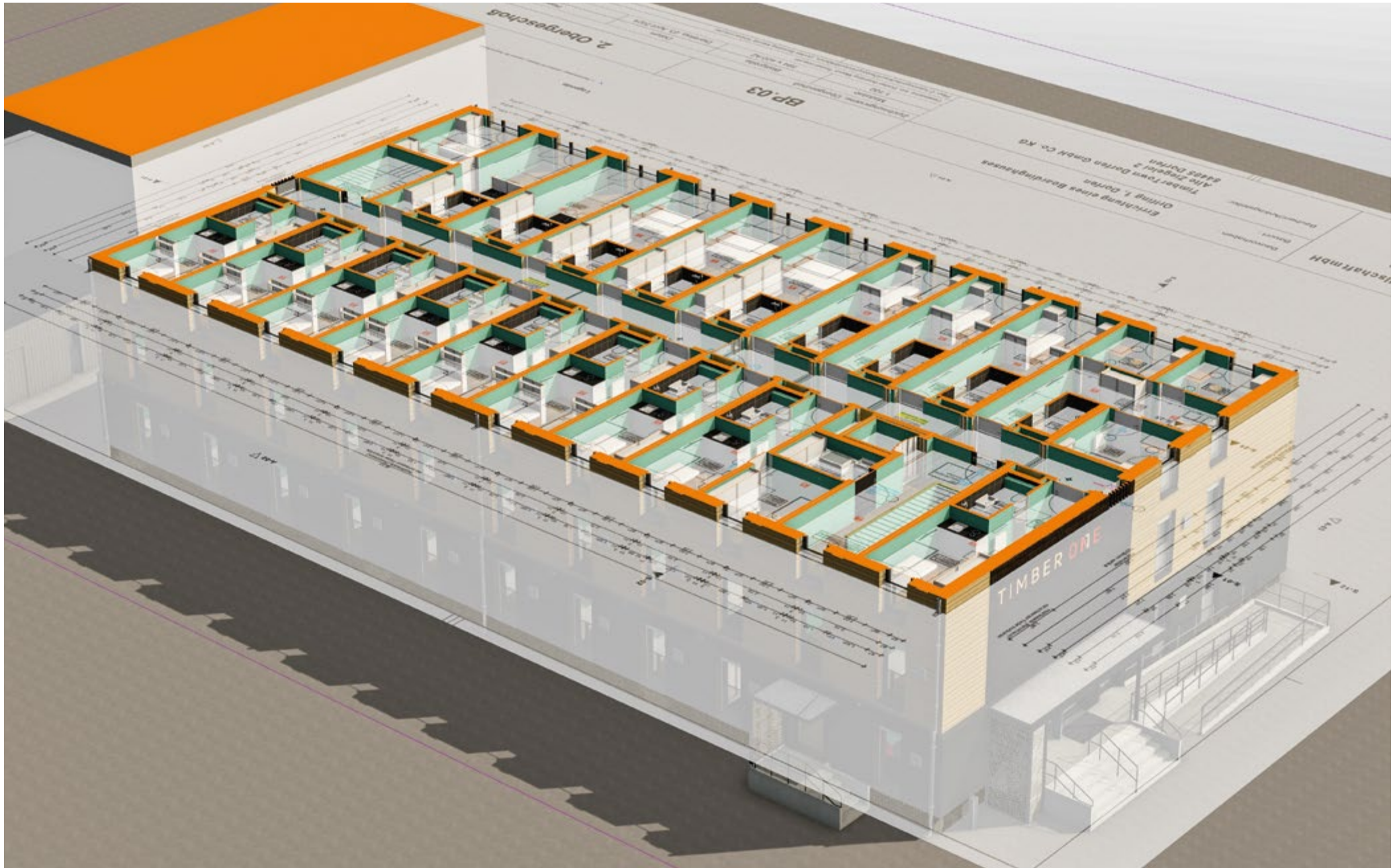
Wärmedämmung, Mineralwolle

Winddichtpapier

Gipsfaserplatte 12,5 mm

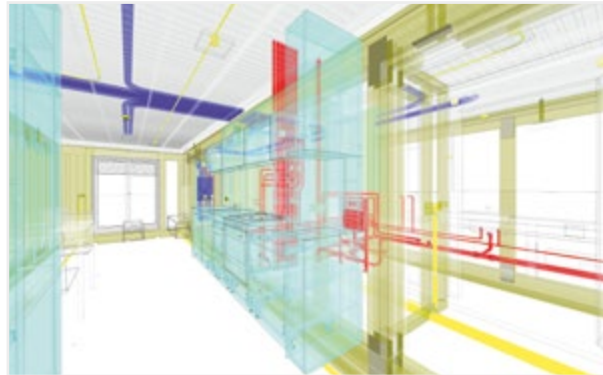
Massivholzlage 80 mm

Gipsfaserplatte 12,5 mm





Was ist BIM? Building Information Modeling (kurz: BIM; deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) beschreibt eine Arbeitsmethode für die vernetzte Planung, den Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken mithilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst.



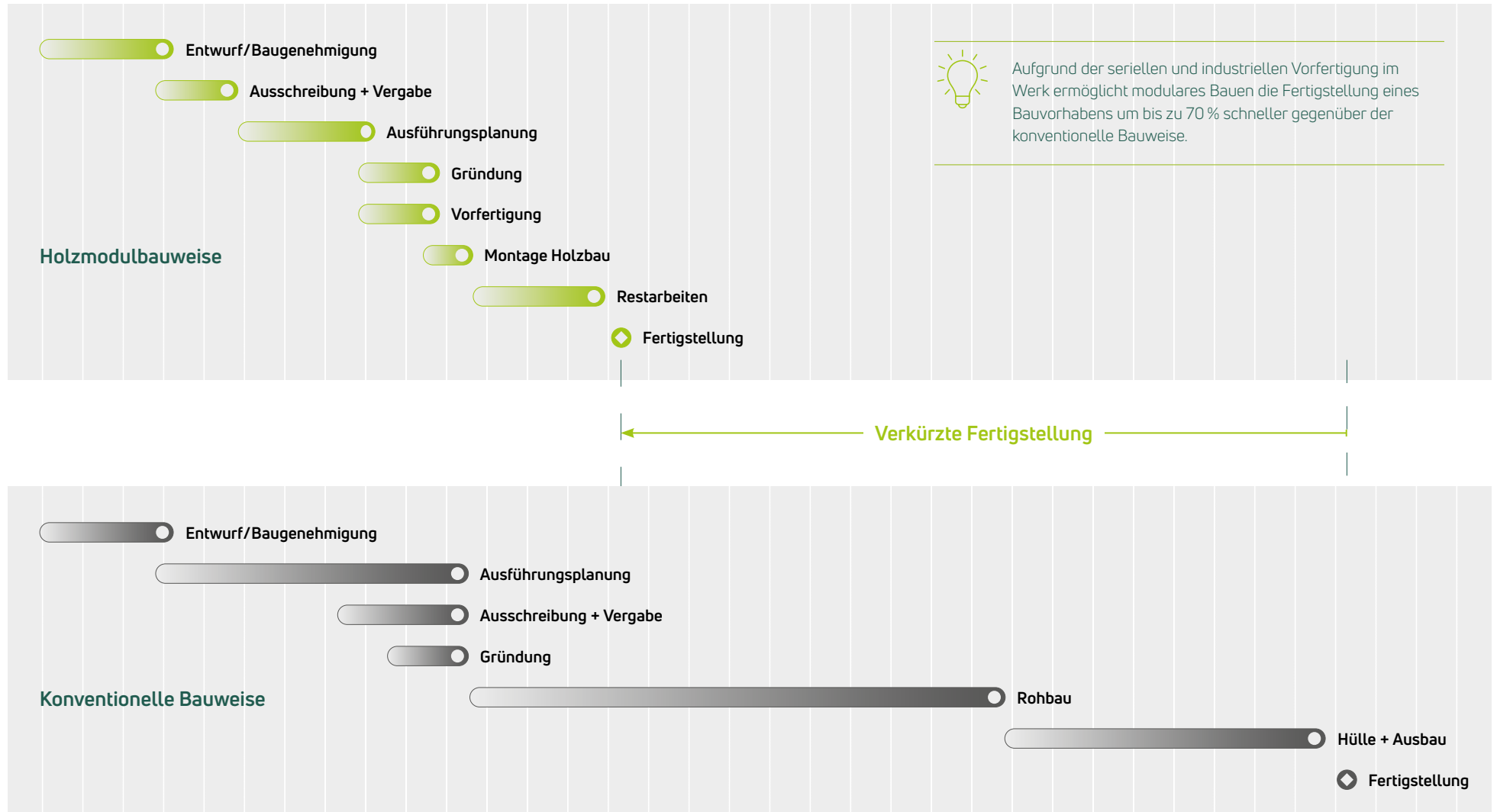
## BIM – Planung

Auch im Planungs- und Baubereich macht die Digitalisierung nicht halt. BIM (Building Information Modeling) stellt eine moderne Antwort dar, das traditionelles Baumeisterhandwerk mit digitaler Prozessoptimierung verbindet. Diese Methode wird in sämtlichen Phasen des Bauprozesses angewendet und kann einen zusätzlichen

Wert für den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks generieren. Auch Timber Homes setzt BIM bei der Entwicklung von Holzmodul-Bauprojekten erfolgreich ein. Alle relevanten Konstruktionsdaten werden digital modelliert, kombiniert und erfasst. Die Gebäude sind als virtuelles Modell geometrisch visualisiert. Der tatsächliche

Materialbedarf wird auf Basis des BIM-Modells akkurat kalkuliert. Zudem können unterschiedliche Planungsalternativen durchgespielt und nötige Änderungen einfach und effizient vorgenommen werden. BIM verbessert die Kommunikation zwischen allen Projektparteien sowie die Qualität des gesamten Holzmodulbau-Projekts.

# Effiziente Projektabläufe ermöglichen eine schnelle Realisierung



# Errichtung eines Holzmodulgebäudes – Arbeitsschritte im Detail



## ■ Schritt 1

Serielle Fertigung in der Produktionshalle



## ■ Schritt 2

Verladung der Module zum Transport



## ■ Schritt 3

LKW-Transport direkt zur Baustelle



## ■ Schritt 4

Modulmontage auf der Baustelle



## ■ Schritt 5

Fertig montiertes Modulgebäude



## ■ Schritt 6

Apartment bezugsfertig kurz nach der Montage

# Wohnungsbau



Film: Drohnenflug über Timber Town Straubing

# Leben in nachhaltigen Gebäuden

Beim Begriff „Modulbauweise“ mögen viele automatisch an Standardisierung und eine Abfolge identischer Räume denken, ähnlich den Plattenbauten der 1960er Jahre. Doch die Holzmodulbauweise übertrifft diese Vorstellung bei Weitem. Ein herausragendes Beispiel ist das Referenzobjekt „Timber Town Straubing“, wo vollmöblierte 1-Zimmer-Apartments sowie Mehrzimmer-Wohnungen in verschiedenen Größen auf einem umweltfreundlichen Areal realisiert wurden.

## ■ 1-Zimmer-Apartments, vollmöbliert

Studentenwohnheime, Personalwohnungen, Hotels, Boardinghäuser, Touristenunterkünfte, betreutes und behindertengerechtes Wohnen

## ■ 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen (Mehrraumwohnungen)

Geschosswohnungsbau, soziales und gemeinnütziges Wohnen, Unterkünfte für Menschen in Notlagen, Mehrgenerationenhäuser



# Apartments



Referenzobjekt: Studentenwohnheim Timber Town Straubing  
Module: 125 | Apartments: 123

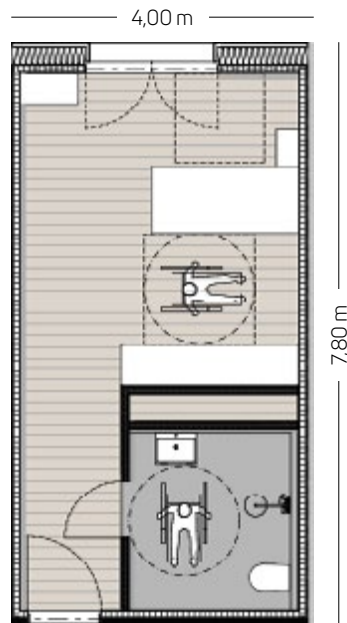


## 1-Zimmer-Apartment im Studentenwohnheim, vollmöbliert

- Wohnfläche ca. 25 Quadratmeter
- Komplett fertiggestellte Holzraummodule mit Möblierung
- Kombination Esstisch/Arbeits Tisch, Kochinsel/Bartresen mit Küchen-Grundausstattung/Apothekerschrank
- Schranksysteme, gleichzeitig als Raumteiler
- Doppelbett und Polster-Sitzbank in einem
- Badezelle mit Dusche und WC, großformatige Keramikfliesen
- Jedes 1-Zimmer-Apartment mit WLAN und 50 Zoll-TV
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung spart Energie
- Smart Home-Integration zur Wohnraumsteuerung: Lüftungsanlage, Heizungsthermostate, Rollos sowie Beleuchtung mit verschiedenen Lichtszenen
- Schließanlagen mit temporären Schließsystem, programmierbare Schlüssel mit Zeitbegrenzung

# Grundrissvarianten 1-Zimmer-Apartments (Beispiele)

**Apartment**  
für Pflege und betreutes Wohnen  
ca. 25,25 m<sup>2</sup>



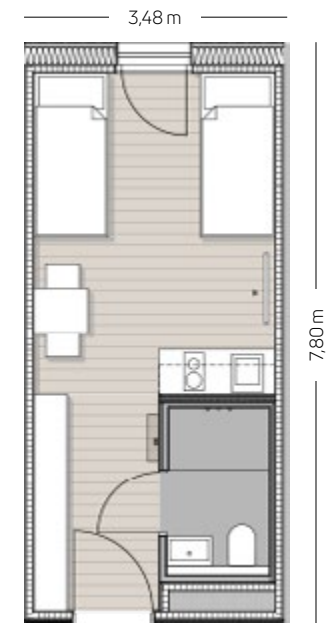
|                 |     |                      |
|-----------------|-----|----------------------|
| Wohnen/Schlafen | ca. | 16,00 m <sup>2</sup> |
| Vorraum         | ca. | 4,19 m <sup>2</sup>  |
| Bad             | ca. | 5,06 m <sup>2</sup>  |

**1-Zimmer-Modul**  
Personalwohnung, vollmöbliert  
ca. 22,94 m<sup>2</sup>



|                 |     |                      |
|-----------------|-----|----------------------|
| Wohnen/Schlafen | ca. | 14,58 m <sup>2</sup> |
| Diele           | ca. | 5,20 m <sup>2</sup>  |
| Bad             | ca. | 3,16 m <sup>2</sup>  |

**1-Zimmer-Modul**  
Arbeiter-Apartment für zwei Personen  
ca. 22,34 m<sup>2</sup>



|           |     |                      |
|-----------|-----|----------------------|
| Apartment | ca. | 14,94 m <sup>2</sup> |
| Diele     | ca. | 4,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad       | ca. | 3,16 m <sup>2</sup>  |

**1-Zimmer-Modul  
Arbeiter-Apartment, schmal  
ca. 18,47 m<sup>2</sup>**



|           |     |                      |
|-----------|-----|----------------------|
| Apartment | ca. | 11,10 m <sup>2</sup> |
| Diele     | ca. | 4,21 m <sup>2</sup>  |
| Bad       | ca. | 3,16 m <sup>2</sup>  |

**1-Zimmer-Modul  
Apartment/Hotelzimmer  
ca. 26,06 m<sup>2</sup>**



|           |     |                      |
|-----------|-----|----------------------|
| Apartment | ca. | 18,14 m <sup>2</sup> |
| Diele     | ca. | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Bad       | ca. | 3,06 m <sup>2</sup>  |

**1-Zimmer-Modul, schmal  
Arbeiter-Apartment mit integriertem Flur  
ca. 22,83 m<sup>2</sup>**



|                 |     |                      |
|-----------------|-----|----------------------|
| Wohnen/Schlafen | ca. | 11,20 m <sup>2</sup> |
| Diele           | ca. | 4,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad             | ca. | 3,16 m <sup>2</sup>  |
| Flur            | ca. | 4,32 m <sup>2</sup>  |



Referenzobjekt: Personalwohnungen BMW, Ammerwald/Tirol  
Module: 36 | Apartments: 36



Foto: Adolf Bereuter



3D-Tour: Personalwohnungen BMW



Die Personalwohnungen von BMW konnten inklusive Keller und Außenanlagen innerhalb von 6 Wochen fertiggestellt werden.

## 1-Zimmer-Apartments als Personalwohnungen

Gerade im Hinblick auf den Fachkräftemangel sind bezahlbare Personalwohnungen immer gefragter. Firmen wie BMW, die vermehrt Wohnraum zur Mitarbeitergewinnung anbieten, haben deshalb einen klaren Wettbewerbsvorteil. Im idyllischen Ammerwald bei Reutte in Tirol betreibt BMW seit Jahrzehnten ein traumhaftes Hotel. Im neuen Personalhaus wurden 36 neue Wohneinheiten

geschaffen. Die Wohnungen sind mit Badezimmer in Form von Badmodulen, eigener Kochnische, passendem Mobiliar und moderner Technik ausgestattet. Auch ein Aufenthaltsraum für alle Bewohner wurde in das Personalhaus integriert. Da der Winter auf 1.100 Meter Höhe häufig schon im Oktober beginnt und bis weit in den April andauert, konnte nur mit einer kurzen Bauphase geplant

werden. Die effiziente und kostengünstige Holzmodulbauweise ermöglichte den Fertigstellungstermin innerhalb von nur sechs Monaten inklusive Keller und Außenanlagen einzuhalten. Bei der Anlieferung waren Mobiliar, Vorhänge und Bodenbeläge schon vollständig eingebaut. Trotz des knappen Slots haben wir die Personalwohnungen pünktlich schlüsselfertig übergeben.

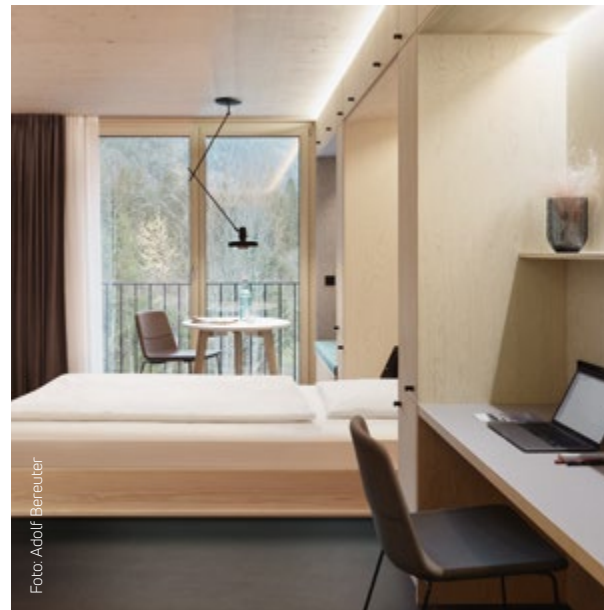


Foto: Adolf Bereuter

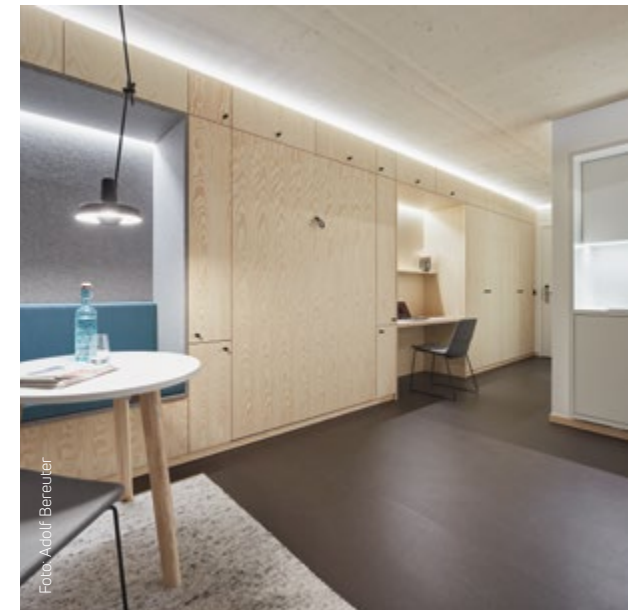


Foto: Adolf Bereuter

# Mehrraumwohnungen



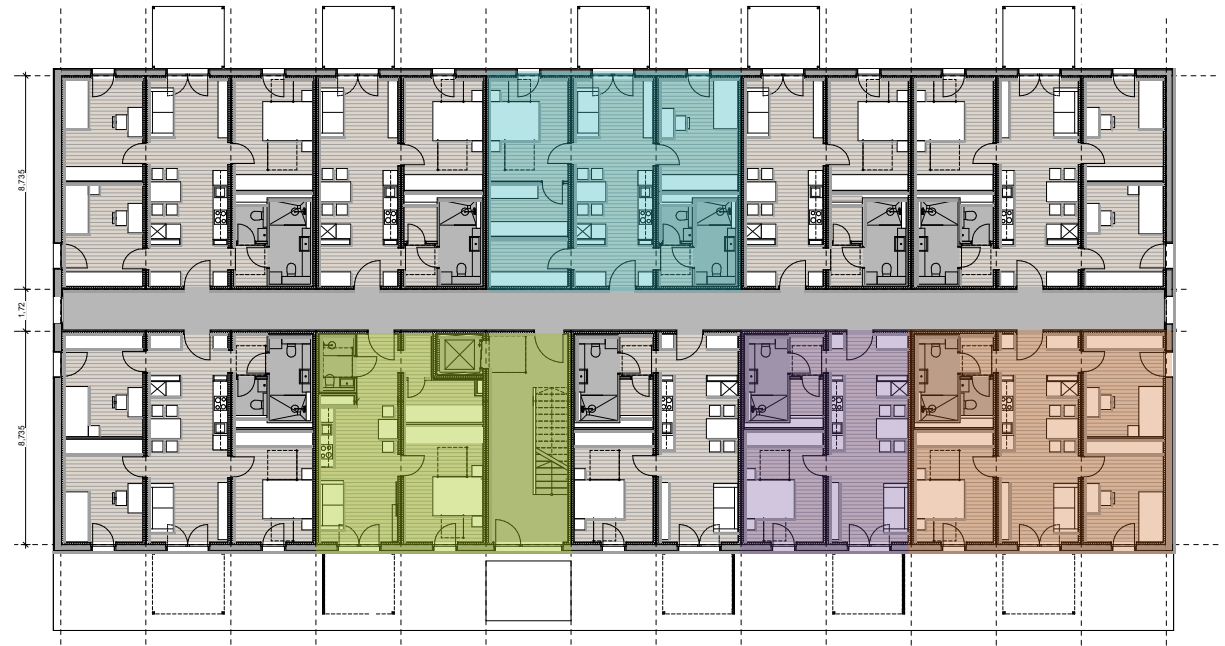
Referenzobjekt: Mehrfamilienhaus Timber Town Straubing  
Module: 138 | Wohnungen: 55



3D-Tour: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in Straubing

# 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen in Holzmodulbauweise

Geschossübersicht am Beispiel  
Mehrfamilienhaus Dingolfing / Moosthenning\*

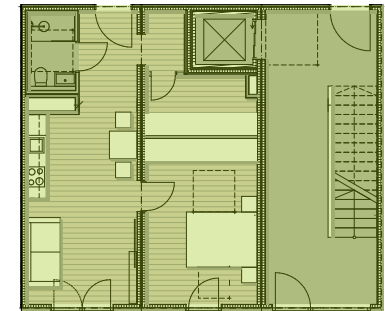
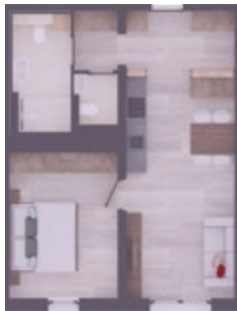


2-Zimmer-Wohnung  
ca. 52,29 m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Wohnung  
ca. 79,01 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Wohnung  
ca. 79,34 m<sup>2</sup>

1,5-Zimmer-Wohnung, ca. 48,57 m<sup>2</sup>  
mit integriertem Aufzugsschacht  
und Treppenhausmodul





# Mehrraumwohnungen in Modulbauweise

## Ausstattungsmerkmale des schlüsselfertigen Mehrraummoduls:\*

- Wände: Holzmassivbauweise, außen und innen mit Gipsfaserplatten beplankt, 2 x weiß gestrichen
- Decke: Brettspertholz (BSP) in Sichtqualität Fichte, 2 x weiß lasiert
- Fenster: 3-fach Verglasung mit Fensterwächter und Jalousie
- Außenwand: BSP + Holzmassivwand mit 240 mm Wärmedämmung; vorvergraute Holzfassade
- Fußboden: z. B. Parkett oder Design-Bodenausführungen mit Echtholz-Optik, darunter Trockenestrich
- Einbaumöbel:
  - Einbauküche mit Arbeitsplatte und Unterbaubecken in Keramik, Dunstabzug, vollintegrierter Spülmaschine, Glaskochfeld und Herd
  - Multifunktionsschrank (Multicube) mit Kühlgefrierkombination, Vorratsschrank, Innenauszüge, Garderobenabteil und Stauraumfächern
- Bad mit wandhohen Fliesen, bodengleicher Dusche, WC, Schrank
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Abstellraum
- Smart Home: Tablet im Wohnbereich für die Licht-, Temperatur-, Jalousiesteuerung und Türkommunikation
- Wohnräume mit Deckenleuchten
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung



Schlafzimmer



Bad und WC



Multifunktionsschrank (Multicube) mit vielen Features (siehe links)



Beispielplanung: Mehrfamilienhaus

Module: 88 | Wohneinheiten: 28 | Wohn-/Nutzfläche: 2.383,6 m<sup>2</sup>



Darstellung: Rieger Lohmann Architekten



# Förderfähiges Mehrfamilienhaus

## Beispielplanung

- Mehrfamilienhäuser in Holzmodulbauweise
- Moderne Architektur mit einladender Atmosphäre
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, individuell planbar
- Alle Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse
- Komplett modularer Aufbau, auch Flure und Treppenhäuser
- Geringe Anzahl von Grundmodulen, die zu Wohnungen unterschiedlicher Zimmeranzahl und Wohnflächen kombiniert werden können
- Optimale Raumausnutzung durch kompakte Verkehrsflächen in den Wohnungen
- Tiefe, gut nutzbare Balkone und Terrassen in allen Wohnungstypen
- Bestmögliche Tageslichtnutzung durch bodentiefe Fenster und angepasste Modultiefen
- Alternative Wohnformen möglich: Rollstuhlgerechte Wohnung, Pflege-Apartment, studentisches Wohnen als Micro-Apartment, 3- und 4-Zimmer-WG
- Unterschiedliche Gebäudevarianten mit den gleichen Wohnungs- und Modultypen möglich
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 2.383,6 m<sup>2</sup>
- Klimafreundlicher Bau, deshalb Förderung durch den Staat und für den Holzbau möglich – siehe S. 45



Darstellung: Rieger Lohmann Architekten

# Ausblick



## Neubau Boardinghouse in Dorfen

Die Bauarbeiten für ein neues Hotel und Boardinghouse auf dem Timber Town Gelände in Dorfen sind fast abgeschlossen. Im Sommer 2024 soll das „Timber One“ mit seinen 53 Apartments und 125 Betten die ersten Gäste beherbergen. Von der Buchung bis zum Checkout wird hier alles digital laufen, sodass auch kurzentschlossene Gäste rund um die Uhr einchecken können.



**Typ A Bett und Sofa**  
Apartment mit  
1 Ausklapp-Doppelbett



**Typ A+**  
Apartment mit 2 Einzelbetten  
+ 1 Ausklapp-Doppelbett



**Typ B**  
A. mit 1 Doppelbett, getrennte  
Matratzen + 1 Ausklapp-Einzelbett



**Typ C**  
Apartment mit  
2 Einzelbetten



**Typ C+**  
Apartment mit  
3 Einzelbetten



**Typ D**  
Apartment mit  
2 Einzelbetten



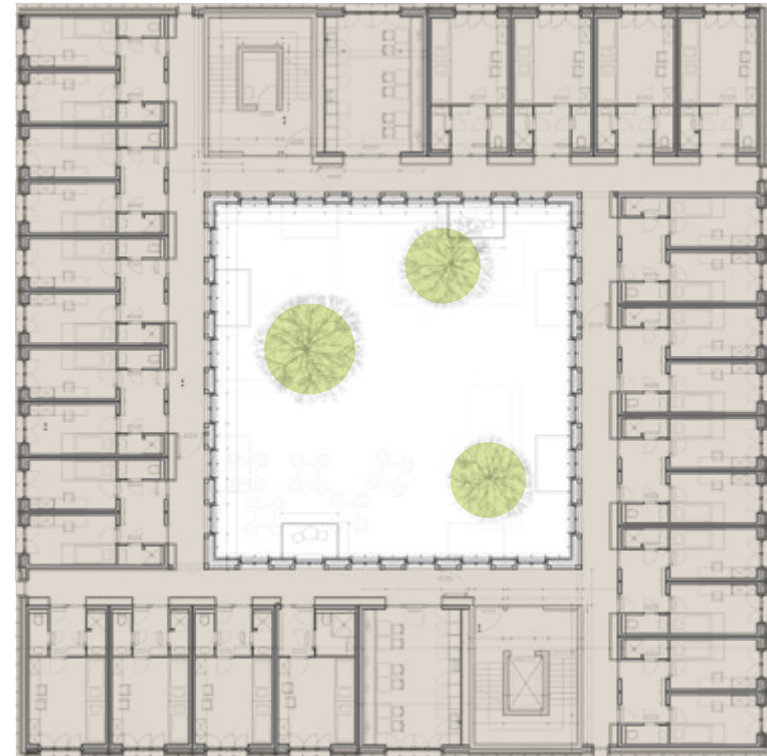
**Typ E**  
Apartment mit 1 Einzelbett  
+ 1 Ausklapp-Einzelbett



**Typ F**  
Apartment mit 2 Einzelbetten  
+ 1 Ausklapp-Einzelbett

## Neubau Schülerwohnheim Biberach

Aktuell werden die Holzmodule für das Schülerwohnheim des Kreis-Berufsschulzentrums in Biberach hergestellt. In Kürze beginnt der Bau des 6-geschossigen quadratischen Wohngebäudes mit Innenhof. Das Erdgeschoss wird als Massivbau errichtet, auf den die fünf weiteren Stockwerke modular aus Holz mit einer Holzfassade aufgebaut werden. Das Wohnheim wird insgesamt 170 Plätze bieten, darunter 91 Einzelzimmer und 39 Doppelzimmer.



Neben der architektonischen, funktionalen und städtebaulichen Gestaltung war es das Ziel der Architekten, ein wirtschaftlich optimiertes, nachhaltiges Schülerwohnheim zu schaffen, sowohl während des Baus als auch im Betrieb und Unterhalt. Die Verwendung von Holzmodulen ermöglicht einen ökologisch vorbildlichen Umgang mit Energie, Baumaterialien, Wasser und Flächenressourcen.

# Gewerbe/kommunale Bauten/Förderstätten



Flexibilität in der Ausführung ist bei Bürogebäuden oder Bildungseinrichtungen oft wichtig. Manchmal muss aufgestockt oder erweitert werden. Die Gewerbemodule für Gebäude sind für eine dauerhafte Nutzung geeignet, können aber auch temporär genutzt und beliebig kombiniert werden. Auch spätere Erweiterungen oder Ergänzungen lassen

sich durch eine einfache vertikale Verbindung realisieren, sodass diese mit maximaler Planungsfreiheit anderweitig genutzt werden können. Bei Bedarf ist es möglich, die Holzraummodule zu demontieren und auf dem Zweitmarkt zu verkaufen.

#### ■ Büros

Holzmodulgebäude können als Bürogebäude für Unternehmen jeder Größe dienen. Sie bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten und können leicht an die Bedürfnisse angepasst werden.

#### ■ Behörden/Regierungseinrichtungen

Holzmodulbau ist eine flexible Lösung für den schnellen Ausbau von Infrastruktur und Dienstleistungen, besonders in Zeiten erhöhten Bedarfs oder bei kurzfristigen Anforderungen.

#### ■ Gesundheits- und Wellnesszentren

Arztpraxen, Physiotherapiezentren, Fitnessstudios und Wellnesszentren können in Holzmodulgebäuden untergebracht werden. Die natürliche Umgebung von Holz kann sich positiv auf das Wohlbefinden der Patienten und Kunden auswirken.

#### ■ Kulturelle Einrichtungen

Kunstgalerien, Ausstellungsräume und Kulturzentren können in Holzmodulbauweise errichtet werden. Diese bieten flexible Räume für Veranstaltungen, Ausstellungen und andere kulturelle Aktivitäten.

#### ■ Bildungseinrichtungen

Kindergärten, Schulen, Universitätsgebäude und Fortbildungszentren können flexibel und nachhaltig aus Holzmodulen errichtet werden.

#### ■ Gastronomiebetriebe

Die natürliche Ästhetik von Holz schafft eine warme und einladende Atmosphäre für Gäste in Restaurants, Cafés und Bars.

#### ■ Einzelhandelsgeschäfte

Kleine oder mittelgroße Einzelhandelsgeschäfte aus Holzmodulen bieten eine attraktive und einladende Umgebung für Kunden.

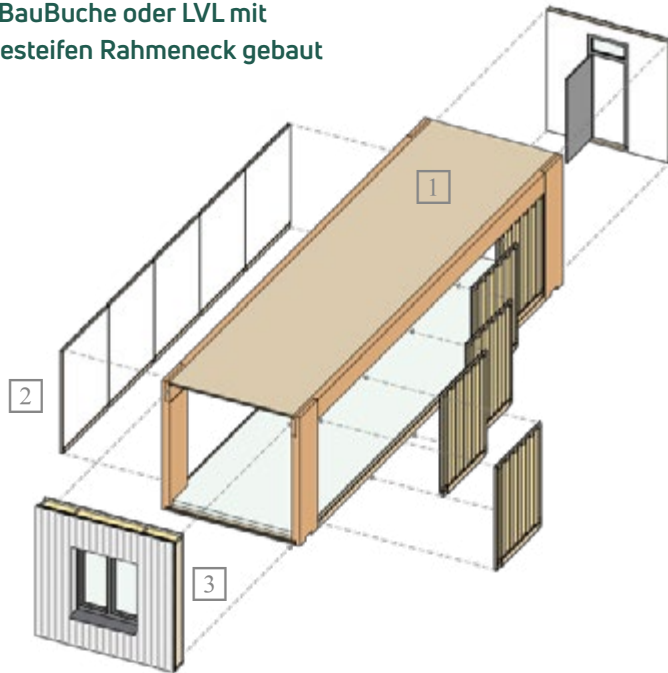
#### ■ Hotel und Tourismus

Für Hotels, Motels und andere Arten von Unterkünften ist die Holzmodulbauweise eine kostengünstige und nachhaltige Option.



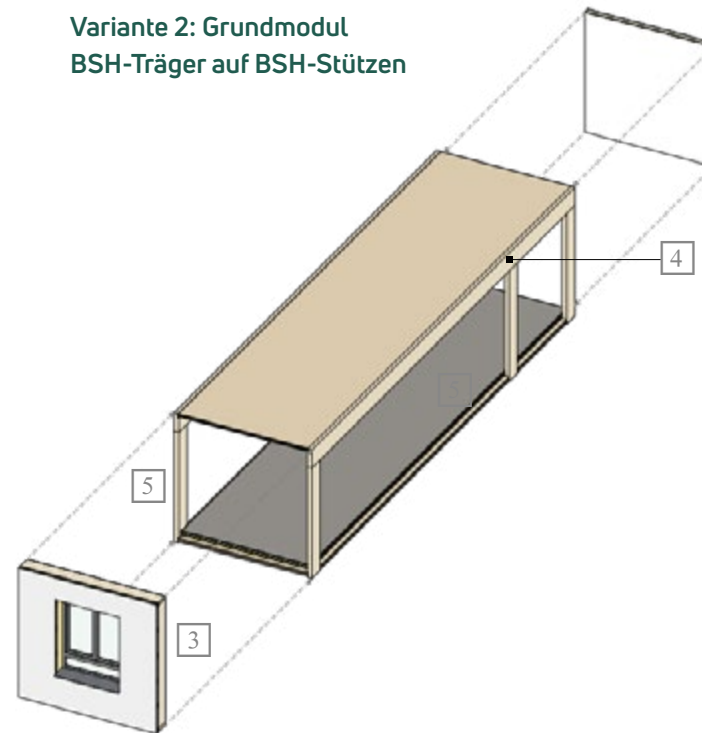
# Die Gewerbemodule

**Variante 1: Grundmodul  
aus BauBuche oder LVL mit  
biegesteifen Rahmeneck gebaut**

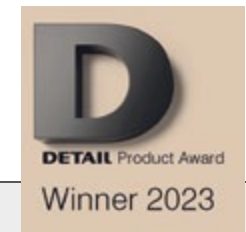


- 1** Die Gewerbemodule werden aus einem Massivholzboden, einer Massivholzdecke und zwei Holzrahmen aus BauBuche gebaut. Sind die zu schaffenden Räume größer als die Grundfläche eines einzelnen Raummoduls, werden diese ohne Längswände hergestellt.
- 2** Innenwände: Segmentwände in Holzständerbauweise mit Gipsfaser-Beplankung
- 3** Außenwand: Holzständerwand mit Dämmung, Schalung auf Konterlattung

**Variante 2: Grundmodul  
BSH-Träger auf BSH-Stützen**



- 4** BSH-Träger
- 5** BSH-Stütze



## ■ Platz 1 Detail Product Award

Mit dem DETAIL Product Award zeichnet die Baufachzeitschrift DETAIL innovative Bauprodukte, -systeme und -lösungen aus. 2023 sicherte sich das Timber Homes Holzmodulbausystem den ersten Platz in der Kategorie Konstruktion und Bauphysik. Die Raummodule sind funktionell und materialeffizient. Dazu kombinieren sie Brettschichtholz-Rahmen mit einer Massivholz- und Holzständerbauweise.



Referenzobjekt: Polizeiinspektion Oberbayern Süd, Bad Aibling  
Module: 138 | Auftraggeber: B&O

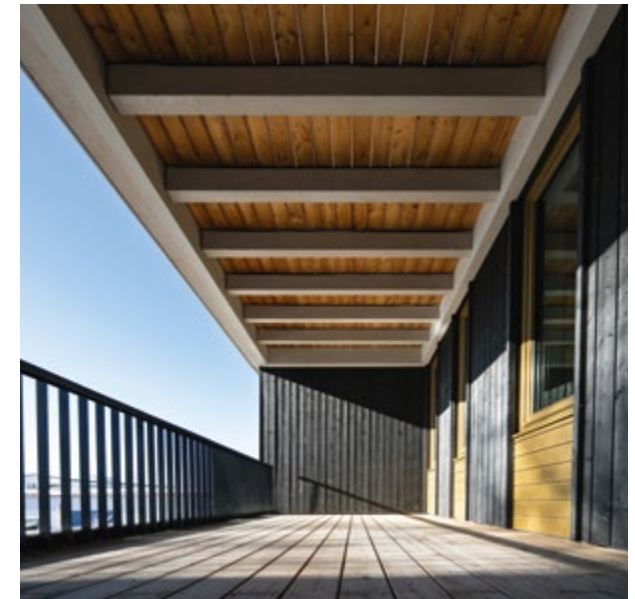
# Bürogebäude

**Polizeiinspektion Oberbayern Süd, Bad Aibling, Auftraggeber B&O**

In nur 9 Monaten Bauzeit und einem klaren Fokus auf Effizienz und Nachhaltigkeit wurde ein klimapositives Gebäude für die Zentralen Einsatzdienste der Polizei errichtet. Auf rund 2.200 Quadratmetern Bürofläche, verteilt auf drei Etagen, finden die Polizist/-innen optimale Arbeitsbedingungen vor. Von hier aus können sie die Einsätze des Polizeipräsidiums Oberbayern Süd unterstützen. Die Mieträume dienen als vorübergehende Zwischenlösung. Ein Rückzug auf das Gelände des Polizeipräsidiums in Rosenheim soll dann wieder erfolgen, wenn dort geeignete Flächen geschaffen wurden. Das Bürogebäude in Holz-Modulbauweise erhielt die Anerkennung Fachjury des Rosenheimer Holzbaupreises 2024.



Anerkennung  
Fachjury

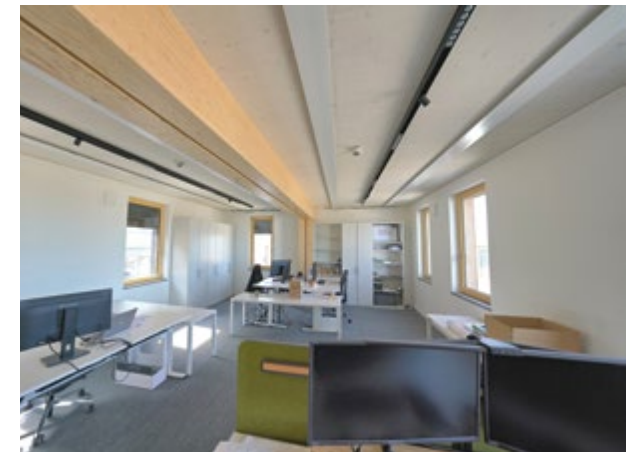




Referenzobjekt: Timber Homes Headquarter  
Büros: 4 | Besprechungsraum: 1 | Aufenthaltsraum : 1

## Timber Homes Headquarter

Am Produktionsort in Dorfen wurde ein neues Bürogebäude für Timber Homes geschaffen. Es besteht aus unterschiedlichen Modul- und Trägerkonstruktionen, die sich auf drei Stockwerke verteilen. Neben Umkleiden, Toiletten und einem Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter/-innen beinhaltet das Headquarter vier Büroräume und einen großen Besprechungsraum mit moderner technischer Ausstattung.



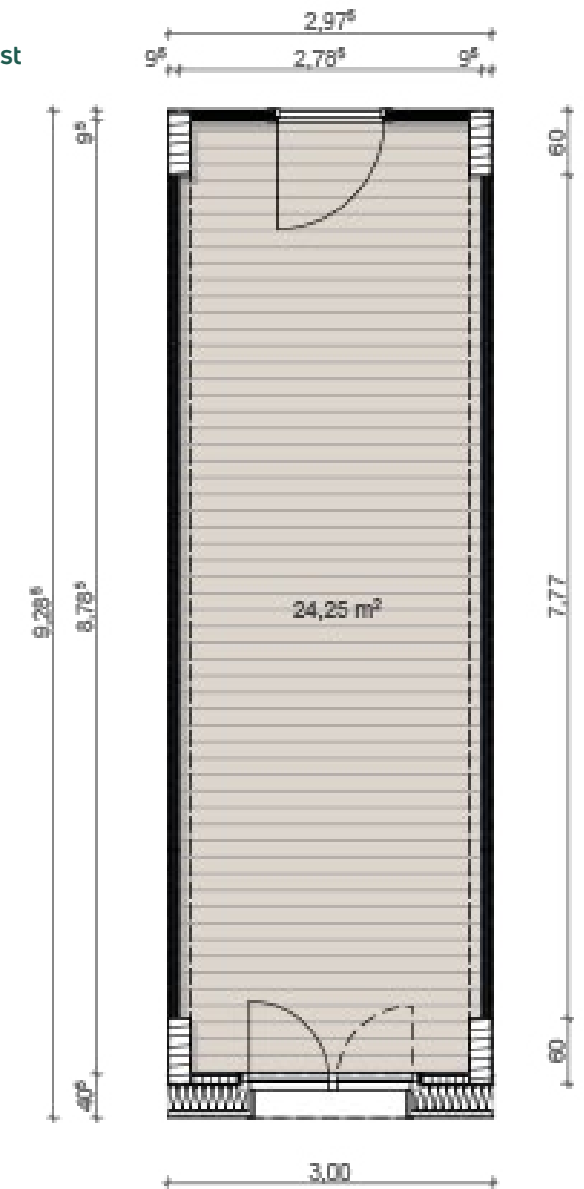
# Bildungsstätte Timber Campus Dorfen

EG und 1. OG: Zweigstelle des Bildungszentrums Fachbereich Sozialverwaltung der Hochschule für den öffentlichen Dienst



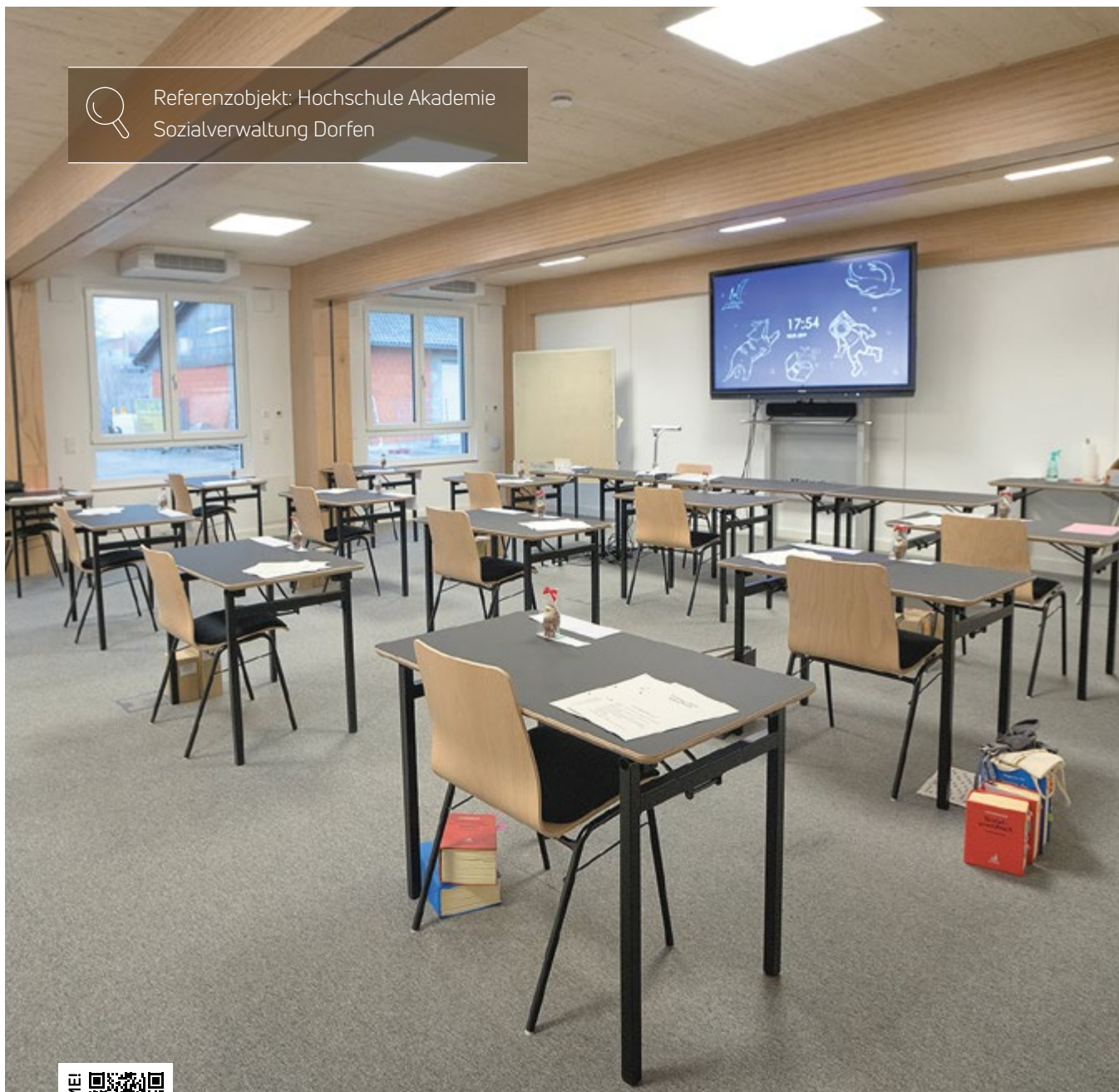
|                |     |                      |
|----------------|-----|----------------------|
| Gruppenraum    | ca. | 24,25 m <sup>2</sup> |
| Lehrerzimmer   | ca. | 24,25 m <sup>2</sup> |
| Seminar 2      | ca. | 74,91 m <sup>2</sup> |
| Büroverwaltung | ca. | 24,25 m <sup>2</sup> |
| Seminar 1      | ca. | 76,09 m <sup>2</sup> |
| Flur           | ca. | 72,74 m <sup>2</sup> |
| Archiv         | ca. | 17,00 m <sup>2</sup> |

|             |     |                      |
|-------------|-----|----------------------|
| Teeküche    | ca. | 6,96 m <sup>2</sup>  |
| Technik     | ca. | 6,61 m <sup>2</sup>  |
| WC Herren   | ca. | 17,05 m <sup>2</sup> |
| WC Damen    | ca. | 7,05 m <sup>2</sup>  |
| Ben. WC     | ca. | 6,91 m <sup>2</sup>  |
| Treppenraum | ca. | 19,92 m <sup>2</sup> |





Referenzobjekt: Hochschule Akademie  
Sozialverwaltung Dorfen



Blick in ein Großraumbüro im 2. Obergeschoss



Teeküche

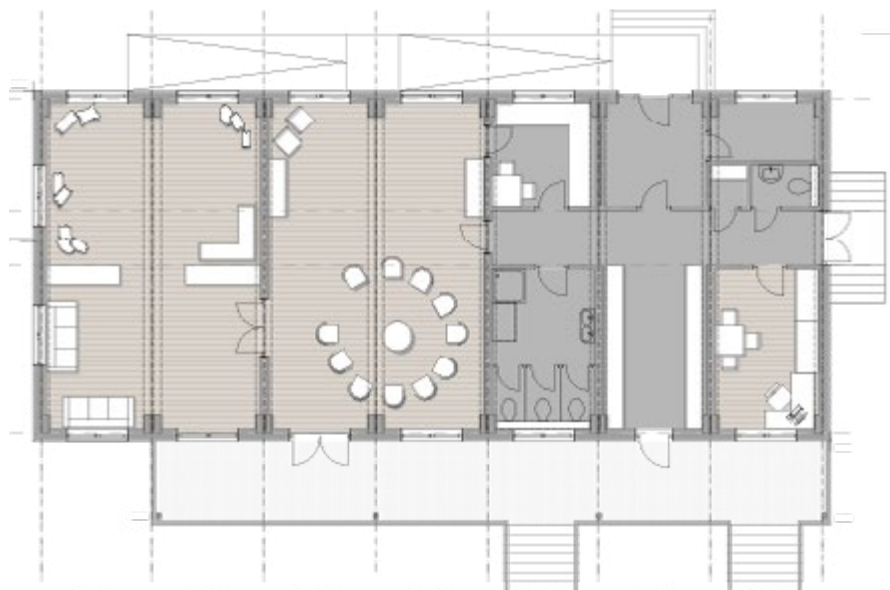


Bodentanks in den Räumen



3D-Tour Hochschule mit Hörsälen im Timber Campus Dorfen

# Kindertagesstätten



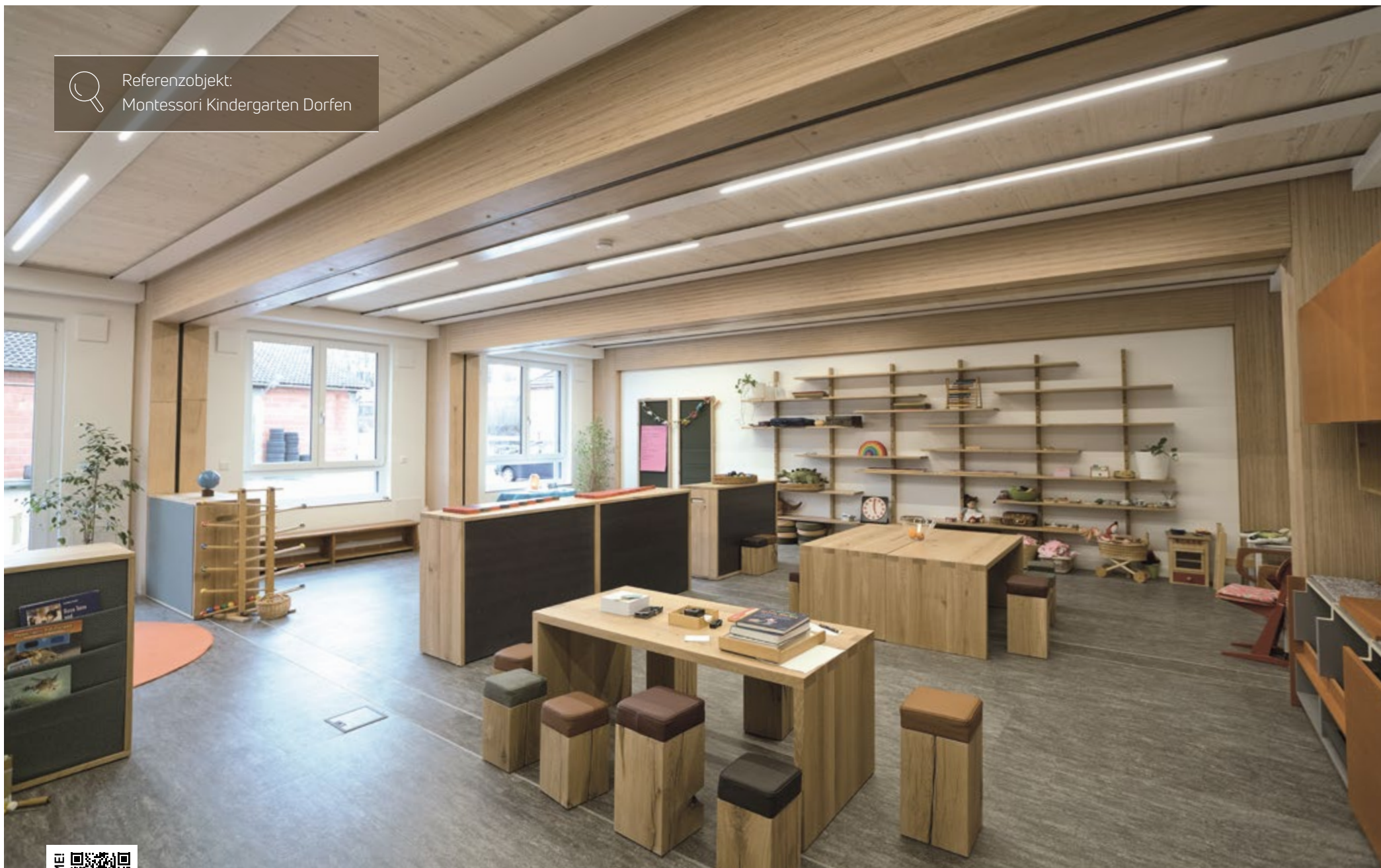
## Grundriss am Beispiel Kindergarten Lengdorf

|                       |     |                      |                |     |                      |
|-----------------------|-----|----------------------|----------------|-----|----------------------|
| Gruppenraum           | ca. | 50,29 m <sup>2</sup> | Flur           | ca. | 14,22 m <sup>2</sup> |
| Nebenraum Ruhebereich | ca. | 25,09 m <sup>2</sup> | Küche          | ca. | 7,96 m <sup>2</sup>  |
| Nebenraum             | ca. | 25,12 m <sup>2</sup> | Technik        | ca. | 4,49 m <sup>2</sup>  |
| Büro/Pause            | ca. | 11,83 m <sup>2</sup> | WC Personal    | ca. | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Windfang              | ca. | 7,60 m <sup>2</sup>  | Sanitär Kinder | ca. | 11,87 m <sup>2</sup> |
| Garderobe             | ca. | 12,13 m <sup>2</sup> |                |     |                      |





Referenzobjekt:  
Montessori Kindergarten Dorfen



3D-Tour Montessori Kinderhaus in Dorfen

# Ausblick



A large white and blue KLAR crane is lifting a prefabricated building module, which is a small, box-like structure with large windows, into place on a construction site. The module is suspended by cables and a hook. In the background, a multi-story building is under construction, surrounded by scaffolding. The sky is blue with scattered white clouds. The crane has 'KLAR' written on its boom and body. The building being constructed has a modern design with large glass windows and a flat roof. The construction site is fenced off with a metal fence. There are some trees and a tall chimney in the distance.



## Neubau Interimsbau für eine Wohngruppe der Stiftung Attl

Die Stiftung Attl ist eine Einrichtung für Menschen mit Behinderungen. Sie bietet verschiedene Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten sowie Arbeitsplätze und Bildungsangebote für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen an. Die Stiftung plant die Errichtung einer temporären Wohngruppe für die kommenden fünf Jahre. Das neue Gebäude wird in Holzmodulbauweise erstellt und dient als Ersatz für den abzubrechenden Altbestand. Diese Maßnahme ermöglicht es der Stiftung, weiterhin eine adäquate Wohnsituation für ihre Bewohner zu gewährleisten, während langfristige Planungen vorangetrieben werden.



## Erweiterung Förderstätten Steinhöring

Am 18. Januar 2024 feierten wir mit Freude das Richtfest für die Förderstätte Steinhöring! Innerhalb von nur 4 Wochen gelang es, 67 Holzraummodule zu einer modernen Förderstätte zu montieren. Die Herausforderungen waren vielfältig: Wir mussten sicherstellen, dass der Interimsbau barrierefrei gestaltet ist: barrierefreie Pflegebäder/WC-Anlagen, einen Personenaufzug sowie Praxiseinheiten, Büroeinheiten und Besprechungsräume. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der Schaffung einer Umgebung, die für alle Menschen zugänglich ist und ihre Bedürfnisse bestmöglich erfüllt. Der voraussichtliche Fertigstellungs- und Einzugstermin ist für Mitte 2024 geplant. Das Gebäude hat das staatliche Siegel „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ erhalten. Die allgemeinen und besonderen Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden ist erfüllt.





#### 4-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche je ca. 74,66 m<sup>2</sup>

|                     |     |                      |
|---------------------|-----|----------------------|
| Kochen/Essen/Wohnen | ca. | 25,39 m <sup>2</sup> |
| Eltern              | ca. | 11,44 m <sup>2</sup> |
| Kind 1              | ca. | 12,22 m <sup>2</sup> |
| Kind 2              | ca. | 10,37 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | ca. | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Diele               | ca. | 4,40 m <sup>2</sup>  |
| Balkon ½            | ca. | 6,07 m <sup>2</sup>  |

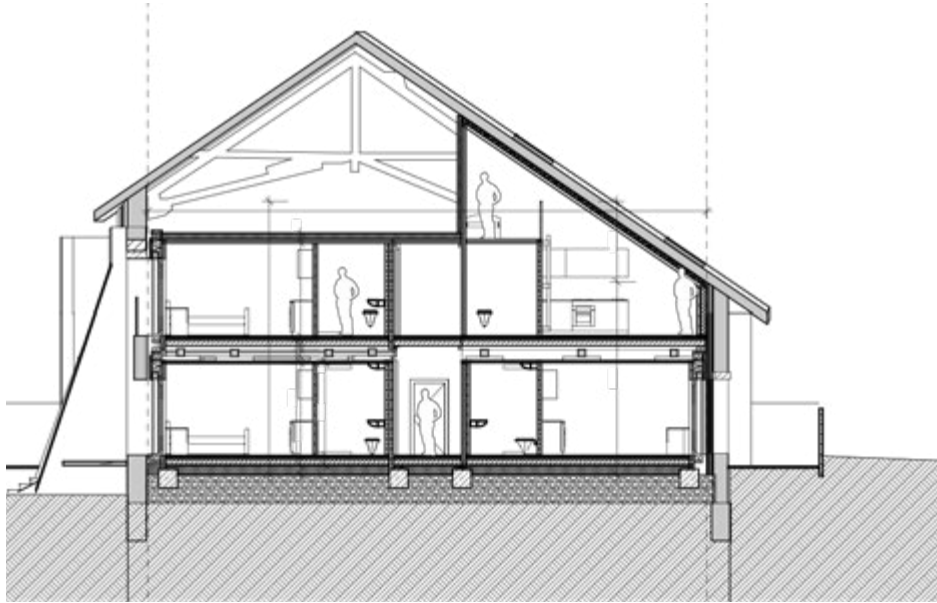
#### Timber Twins, gesamt

|                        |     |                         |
|------------------------|-----|-------------------------|
| Wohnfläche             | ca. | 1.145,90 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche (ohne UG) | ca. | 1.465,68 m <sup>2</sup> |

## Neubau Timber Twins Straubing

Häuser nahe der Hochhausgrenze aus Holzmodulen sind eine innovative und nachhaltige Lösung im modernen Städtebau. Auf dem Gelände Timber Town in Straubing entsteht derzeit ein achtgeschossiges Wohnhaus als Zwillingstürme in Holzmodulbauweise mit offenem Treppenhaus. Jeder Turm enthält acht 4-Zimmer-Wohnungen mit je etwa 75 m<sup>2</sup>. Die Timber Twins haben das Potenzial, die Art und Weise, wie Städte geplant und gebaut werden, grundlegend zu verändern.





## Sanierung Altes Sumpfhaus der ehemaligen Ziegelei Meindl in Dorfen

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei Meindl präsentiert eine vielfältige Struktur, die respektiert und bestmöglich in das künftige Konzept für Wohnen und Gewerbe integrieren werden soll. Besonders sollen das alte Sumpfhaus, die Gebäude am ehemaligen Tonwerk und die Baum- und Waldstrukturen bewahrt werden. Das Sumpfhaus wird restauriert und unter Verwendung von vollmöblierten Holzraummodulen zu einem Wohnheim mit 120 Apartments umgestaltet.





## Umnutzung Edeka Einkaufsmarkt in Wohnanlage in Isen

Die Umwandlung eines Einkaufsmarktes in eine Wohnanlage mit Holzmodulen ist eine interessante Idee, bei der zu den Vorteilen der Holzmodulbauweise der Standort genutzt wird. Einkaufsmärkte sind oft gut an Verkehrsnetze angeschlossen und befinden sich in Ortszentren oder Vororten mit Infrastruktur. Die Umnutzung in eine Wohnanlage kann somit den Bewohnern eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und andere Einrichtungen bieten.



# Förderungen

In Deutschland gibt es eine Vielzahl von Förderprogrammen, die Bauvorhaben unterstützen und Anreize für nachhaltiges Bauen setzen. Diese Programme werden von verschiedenen Institutionen auf Bundes- und Landesebene angeboten. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) spielt eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus bieten viele Bundesländer eigene Förderprogramme an, die je nach Region und Bedarf unterschiedliche Schwerpunkte setzen können. Diese Programme unterstützen unter anderem den Neubau von Wohnraum, die Revitalisierung von Altstadtquartieren, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder die Förderung von barrierefreiem Wohnen. Für Bauherren und Immobilieneigentümer ist es daher ratsam, sich über die vielfältigen Fördermöglichkeiten zu informieren und gegebenenfalls Beratung in Anspruch zu nehmen, um das optimale Förderprogramm für ihr Bauvorhaben zu finden. Durch die Nutzung dieser Förderungen können nicht nur finanzielle Vorteile erzielt, sondern auch wichtige Impulse für eine nachhaltige und zukunftsfähige Baukultur gesetzt werden.





Grundsätzlich garantiert die serielle Produktion unserer Module in unserer hochmodernen und automatisierten Werkshalle absolute Kosten- und Terminsicherheit bei gleichbleibend hoher Qualität. Dies wird begleitet durch eine energieeffiziente und förderfähige Bauweise mit dem Effizienzhausstandard 40 und ca. 70 % reduzierter Bauzeit im Vergleich zu konventionellen Bauweise..

## Übersicht über die Förderungen beim Holzmodulbau

### ■ Bundesweite KfW Förderung, die Beantragung erfolgt über die Hausbank

- Klimafreundlicher Neubau Programm 297 / 298
- Darlehen 100.000 € je Wohnung, Anforderung Effizienzhaus 40
- Darlehen 150.000 € je Wohnung, Anforderung Effizienzhaus 40 mit QNG
- Zinsbindung 10 Jahre 2,11 %, Laufzeit max. 35 Jahre, 5 Tilgungsfreijahre möglich\*



Merkblatt zum Programm 297 / 298

### ■ Bayerisches Holzbauförderprogramm BayFHolz

- Die Zuwendungshöhe beträgt 500 Euro je Tonne der in den Holzbauelementen und Dämmstoffen gebundenen Kohlenstoffmenge. Die maximale Gesamtzuwendung beträgt 200.000 Euro je Baumaßnahme.



Information zum Programm BayFHolz

### ■ Förderung Genossenschaften

- Der Freistaat Bayern fördert den genossenschaftlichen Wohnungsneubau zu bedarfsgerechten Mietwohnungen. Die Bewilligungsstelle ist der jeweilige Regierungsbezirk, in dem der Neubau entsteht. Eine Kombination mit nicht geförderten Wohnungen im selben Gebäude ist problemlos möglich.



Flyer Bezahlbare Wohnraumförderung Bayern

### ■ Förderungen im sozialen Wohnungsbau

- Für jedes Bundesland gibt es eigene Förderprogramme. Die Bewilligungsstelle ist der jeweilige Regierungsbezirk, in dem der Neubau entsteht. Die Förderung besteht aus äußerst zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen von bis zu 900 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Programm Mietwohnungen Neubau Bayern

# Die Decker Group

Die Robert Decker Immobilien GmbH wurde 1990 von Robert Decker in Dorfen gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Immobilität für private und gewerbliche Bauwerke und Grundstücke. Das Leistungsspektrum erstreckte sich zunächst von der Bauimmobilienvermittlung in Bauträger und Generalunternehmergemeinschaft bis hin zur Erschließung von Grundstücken. Von den ersten fünf Mitarbeitern ist die Mitarbeiterzahl am Firmensitz in Dorfen auf über 130 in der heutigen Unternehmensgruppe Decker angewachsen. Der Tätigkeitsbereich als Bauträger und Immobilienmakler erstreckt sich über ganz Bayern und darüber hinaus. Auch das Leistungsspektrum des Bauträgers hat sich erweitert. Um Immobilienprojekte kostengünstiger und gleichzeitig in höherer Qualität umzusetzen, gründete Robert Decker verschiedene Tochterfirmen und erwarb Unternehmen mit speziellem Know-how.



Decker Group-Zentrale in Dorfen - Gebäude errichtet in Holzmassivbauweise



Nullmissionsquartier Timber Town Eiselring



Mehrfamilienhäuser in Holz-Hybrid-Bauweise

## Das Unternehmen Huber & Sohn

Huber & Sohn wurde 1923 gegründet und ist seit über 100 Jahren in Bachmehring bei Wasserburg am Inn ansässig. Seitdem befindet sich das Unternehmen zu 100 Prozent im Besitz der Familie Huber. Heute führen Josef Huber und seine Schwester Angelika Huber das Familienunternehmen mit über 330 Mitarbeitern in dritter Generation. Das Leistungsspektrum von Huber & Sohn umfasst die Holzbau-, Fenster- und Holzindustrie. Huber & Sohn kann in jedem Unternehmensbereich auf fundiertes Wissen und jahrzehntelange Erfahrung in materialspezifischen Konstruktionen, speziellen Handhabungstechniken und der Entwicklung von Sonderlösungen zurückgreifen. Die Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten Branchen und Partnern erweitert die Kompetenzen des Unternehmens auf innovative und nachhaltige Art und Weise. Die daraus gewonnenen Synergien bieten den Kunden und Partnern von Huber & Sohn maßgeschneidert, individuelle sowie wirtschaftliche Lösungen. Die von Josef Huber und Robert Decker (Decker Group) gegründete Firma Timber Homes ist die konsequente Weiterentwicklung von Huber & Sohn im Bereich der Vorfertigung.



H8: Bauen mit Holz an der Hochhausgrenze



Wohnanlage Parkplatzüberbauung Dantebad, München

Mit Holzmodulbauweise kann effizient und nachhaltig Wohnraum geschaffen werden. Davon zeigte sich Bundesbauministerin Klara Geywitz bei der Einweihung der neuen Produktionshalle von Timber Homes im Februar 2024 überzeugt.



Film Einweihungsfeier Timber Homes neue Produktionshalle

## Werksbesichtigungen

Als Hersteller von Holzraummodulen steht Timber Homes für Qualität und Effizienz. Wir laden Sie ein, hinter die Kulissen unserer Holzraummodul-Produktion zu blicken. Timber Homes hat es sich zum Ziel gesetzt, umweltfreundliches Bauen mit qualitativ und energetisch höchstem Wohn-/Gewerbestandard zu kombinieren. Lassen Sie sich überraschen, wie spannend und informativ die Herstellung von Raummodulen aus Holz sein kann. Ferner bleibt noch genug Zeit, um unsere Musterwohnungen und Gewerberäume auf dem Gelände zu besichtigen.

### ■ Führungen durch das Werk

Um eine Führung durch das Werk zu erhalten, ist eine Anmeldung erforderlich. Die Führungen finden normalerweise donnerstags von 9.30 Uhr bis 10.30 Uhr statt. Nach der Führung haben Sie die Möglichkeit, die Musterwohnungen/-gebäude und Gewerberäume auf dem Werksgelände zu besichtigen. Die Teilnahme ist nur nach Bestätigung einer Terminanfrage möglich.



## Kontakt

Haben Sie Fragen zum Holzmodulbau?  
Unser Ansprechpartner hilft Ihnen gern weiter.

Dr. Jürgen Wilde  
Immobilienberater Fachrichtung Holzmodulbau  
Tel.: +49 (0) 80 81 95383-100  
Mail: [info@timber-homes.de](mailto:info@timber-homes.de)

Timber Homes GmbH & Co. KG  
Alte Ziegelei 2  
84405 Dorfen  
[www.timber-homes.de](http://www.timber-homes.de)



Weitere Infos unter [www.timber-homes.de](http://www.timber-homes.de)

Timber Homes GmbH & Co. KG, Alte Ziegelei 2, 84405 Dorfen, Tel.: +49 (0) 8081 95 383-100, [info@timber-homes.de](mailto:info@timber-homes.de), [www.timber-homes.de](http://www.timber-homes.de)