

Projekt Bauart WohnInvest GmbH
Bayreuther Straße 1
91301 Forchheim

30.01.2024

Einschätzung Ihres Modulhauskonzeptes in dessen Innovation sowie im Vergleich zu den heutigen Lösungsansätzen im seriellen Bauen

Sehr geehrter Herr Siebenhaar,

Sie hatten uns mit Ihrem Auftrag vom 29.11.2023 gebeten eine Einschätzung Ihres Modulhauskonzeptes zu den im Betreff genannten Inhalten zu erarbeiten.

Sie haben uns angesprochen, da wir als Jury-Mitglied zur Rahmenausschreibung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) im europaweiten Ausschreibungsverfahren „Serielles Bauen 2.0“ beteiligt waren. In diesem Zusammenhang haben wir die Bieterkonzepte von 20 Anbietern in Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer bewertet. Dabei erhielten 25 innovative Wohnungsbaukonzepte den Zuschlag.

Unser Institut berät und entwickelt seit 78 Jahren Konzepte des seriellen und typisierten Bauens und ist Wohnungsbauinstitut des Landes Schleswig-Holstein sowie (dienstälteste) Bauforschungseinrichtung für die Bundesrepublik Deutschland.

Die ARGE//eV hat ca. 460 Mitglieder aus allen Bereichen des Bau- und Wohnungswesens. Alle relevanten Fachverbände der Bauwirtschaft, Architekten, Ingenieure, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Industrie und des Handwerks sind Mitglied der ARGE//eV und bilden seit 1946 ein einzigartiges und unabhängiges Kompetenznetzwerk des Bauwesens mit eigener Verlagstätigkeit.

Zu den Grundlagen und zur Unterscheidung der verschiedenen Baukonzepte (typisiertes Bauen vs. serielles Bauen) haben wir zahlreiche Publikationen verfasst. Hier u.a. den Artikel „Wohnungsbau in Deutschland – Baukostenentwicklung, Standards und Bauweisen“ in der DBZ (Deutsche Bau Zeitschrift) im Heft 6/2019.

In nachfolgenden Absätzen zitieren wir aus dem Artikel und führen damit in Stichpunkten in die Thematik ein.

Das serielle Bauen ist eine klar industrialisierte Bauweise. Hier werden in der Regel Module, z. B. auch ganze Raum- oder Wohnungsmodule, vorproduziert und dann auf der Baustelle zusammengesetzt.

Aus den 25 ausgewählten Wohnungsbaukonzepten des Seriellen Bauen 2.0 rechnen wir 20 Konzepte diesem Bautypus zu.

Typisiertes Bauen bedeutet rationelles Bauen und lebt von einer prinzipiellen Konstruktions- und Materialoffenheit. Hier werden möglichst großformatige Elemente, z. B. Planellemente im Mauerwerksbau, verwendet, um eine intelligente und rationelle Konstruktions- und Baustellenlogistik zu ermöglichen. Das Wichtigste aber ist, dass es sich um erprobte Grundrisse und Gebäude handelt, die in verschiedener Konfektionierung und angepasst an die jeweiligen Anforderungen, an das jeweilige Grundstück und die Standortvorgaben, zugeschnitten werden. Meist handelt es sich um Typengrundrisse, die z. B. orientiert an Fördervorschriften der jeweiligen Bundesländer oder Städte mit unterschiedlichen Grundrisszuschnitten, die zu jeweiligen verschiedenartigen Erschließungstypen, z. B. Zwei-, Drei- oder Mehrspännern, variabel platziert werden können.

Dem typisierten Bauen rechnen wir 5 Konzepte aus den 25 ausgewählten Wohnungsbaukonzepten des Seriellen Bauen 2.0 zu.

Der Hauptunterschied der beiden Konstruktionsarten typisiertes Bauen versus serielles Bauen ist, dass das typisierte Bauen in der Regel deutlich flexibler auf die individuellen Anforderungen von Grundstücken, Standorten und Umgebungsbebauungen reagieren kann. Das serielle Bauen ist deutlich stärker von der jeweiligen, für die rationelle Fertigung der Module oder Serienelemente geprägten Raster- und Maßstruktur abhängig. Abweichungen von dogmatischen Rastermaßen bedeuten in der Regel einen erheblichen Aufwand.

Das Modulhaussystem der Projekt Bauart ist eindeutig dem typisierten Bauen zuzurechnen.

Wie Beurteilen wir Ihr Konzept im Vergleich zu den heutigen Konzepten des seriellen Bauens?

Im Grundsätzlichen und Allgemeinen wie vorstehend formuliert: Typisiertes Bauen ist in der Regel deutlich flexibler!

Ihr Konzept ist mit einer inneren (lichten) Gebäudetiefe (ohne Balkone/ohne Laubengang) von 9,39 m überraschend schlank gehalten.

Der Durchschnitt der Bieterkonzepte Serielles Bauen 2.0 liegt vergleichbar bei 16 m. Das schmalste Konzept im Wettbewerb hatte ca. 10,34 m lichte Gebäudetiefe.

Ihr Konzept überzeugt uns durch seine Erschließungskonzeption mit einer eindeutigen Ausrichtung der Wohneinheiten auf dessen Balkonseite und schafft damit die Möglichkeit auf typische Grundstückssituationen (Lärm, Verkehr u.v.m.) sehr gut reagieren zu können.

Die Raum- und Belichtungsqualität ist insbesondere und auch im Vergleich anderer Konzepte außerordentlich gut. Innenliegende Bäder/Küchen werden weitestgehend vermeidbar.

Im Vergleich mit den 25 ausgewählten Konzepten des Seriellen Bauens 2.0 überzeugt Ihr System insbesondere bei der Nachverdichtung innerörtlicher Grundstücke sowie beim Bauen in ländlichen Strukturen und Kleinstädten. Nach unserer Auffassung wird kein Bieter des Seriellen Bauens 2.0 ähnlich kleinteilig und ähnlich flexibel realisieren können, als dies bei Ihnen möglich ist. Ihre Ausbauqualität ist sehr gut. Ihr Baukonzept erzeugt optimierte Abstandsflächen und kann mit seinen verschiedenen Gebäudeformen insbesondere auch Restgrundstücke, Innenhöfe oder Baulücken sehr gut bebauen.

Ihr Konzept ist mit Blick auf die zu erwartenden Baukosten teurer angelegt, als dies mit typischen Konzepten einer Mittelflurerschließung zu erwarten ist.

Wenn Sie entsprechend Ihrer Aussage nicht teurer sind als der Medianwert des Ausschreibungsergebnisses, ist dies erwähnenswert.

Überprüfen können wir Ihre Aussage nicht und treffen im Rahmen dieser Beurteilung auch keine Aussage dazu.

Wie beurteilen wir Ihr Konzept in dessen Innovation insgesamt ?

Sie erwähnen in Ihrer Konzeptbeschreibung selbst, dass typisiertes Bauen keine Neuheit ist. Schon z.B. die Gebäude der Nachkriegszeit wie auch z.B. die Plattenbaugebäude der 50er und 70er Jahre arbeiteten mit Typenplänen.

Dennoch bestätigen wir Ihnen eine hervorragende Innovationsleistung in Ihrem Konzept.

Ihr Ansatz, sämtliche Wohnungstypen als geförderte oder freifinanzierte Mietwohnungen, sowie auch als Eigentumswohnungen bauen zu können, ist besonders.

Dies realisieren Sie mit einem Flächenerweiterungsbereich und ausgehend von den Grundanforderungen des bayr. Wohnraumförderprogrammes in Ihren Typenplänen.

Schlaf- und Funktionsräume bleiben dabei für den Anwendungsfall Förderwohnung/ Mietwohnung/Eigentumswohnung unverändert.

Der Flächenerweiterungsbereich macht es (entgegen der normalen Typenplanung) möglich, zentimetergenau auf die Grundstückssituation einzugehen.

Diese Innovation ist nach Ihrer Aussage auch durch ein europ. Patent geschützt.

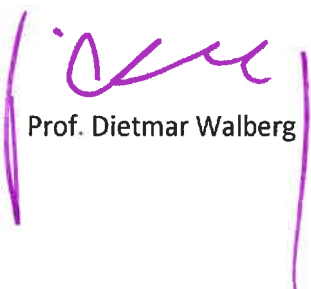
Sie erreichen mit Ihrem Modulhauskonzept, mit Flächenerweiterungsbereich und verschiedenen Erschließungs- und Gebäudeformen die Möglichkeit, sehr flexible Gebäude zu errichten und sind in gewisser Weise damit in der Lage, Ihr Konzept als typisiertes Baukonzept vom Wettbewerb

abzusetzen und Projekte zu realisieren, die bis dato dem individuell geplanten Architektenhaus vorbehalten waren.

Eine Aussage Ihres Konzeptes zu seiner ggf. besonderen und sehr flexiblen Nachhaltigkeit können wir mangels freier Zeitkapazitäten nicht treffen.
Dies möchten wir entschuldigen.

Ihr Konzept ist so angelegt, dass die Gebäude weit überwiegend durch örtliches Handwerk am Bauort hergestellt werden.
Damit eröffnet Ihr Konzept (wie auch andere Konzepte des typisierten Bauens) dem örtlichen Handwerk den Eintritt in das Marktsegment bezahlbarer, geförderter Wohnungsbau. Örtliches Handwerk ist nach unserer Erfahrung oftmals entscheidend für die Akzeptanz eines Projektes vor Ort.

Mit freundlichem Gruß


Prof. Dietmar Walberg .