

Modular aus dem Katalog

Die Mitgliedsunternehmen des größten deutschen Verbandes der Wohnungswirtschaft können aufgrund einer Rahmenvereinbarung seit einem Jahr Geschosswohnbauten quasi „aus dem Katalog“ bestellen. Die ersten Wohnungen aus dieser Initiative wurden dieses Frühjahr fertiggestellt. Bei der Freitag-Akademie der Wohnen Plus Akademie im April referierte Ingeborg Esser vom GdW Berlin über Motive und Resultate.

FRANZISKA LEEB



Im April 2019 war das Gebäude der kdW im hessischen Idstein bezugsfertig. Derzeit werden die Außenanlagen fertiggestellt.

Foto: kdW

Angesichts drückender Wohnungsnot in vielen Städten Deutschlands wurde 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gegründet. Bund, Länder, Kommunen sowie Wohnungs- und Bauwirtschaft setzten sich zum Ziel, Strategien für eine Intensivierung des Wohnungsbaus zu finden. Serielles- und modulares Bauen stand dabei im Fokus. Der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. blickte zwecks Inspiration nach Schweden. Dort bietet der Schwesternverband SABO seit einigen Jahren das „Kombohus“ an – ein Typenhaus, das innerhalb eines Rahmenkonzepts für die Auftragsvergabe von den schwedischen Wohnungsunternehmen zum Festpreis geordert werden kann.

Im Sommer vergangenen Jahres wurde nun die deutsche Rahmenvereinbarung präsentiert. Vergaberechtlich sei es eine Herausforderung gewesen, das Projekt korrekt auf Schiene zu bringen, vor allem, um der Tatsache gerecht zu werden, dass 1.000 der rund 3.000 GdW-Verbandsmitglieder kommunale Wohnungsunternehmen sind, die europaweit ausschreiben

müssen und nicht einfach ein Typenhaus aus dem Katalog bestellen können.

Im Zentrum des europaweit für die Produzenten im Team mit Architekten ausgelobten Teilnahme-Wettbewerbs mit anschließendem Verhandlungsverfahren stand die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise, die für die jeweiligen Nutzererfordernisse variabel adaptiert und an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können. Bewusst technologieoffen gehalten wurde ein unterkellertes Einzelgebäude mit 24 Wohneinheiten verschiedener Größe vorgegeben, wobei weitere drei Varianten mit bis zu sieben Vollgeschossen anzubieten und als Punkthaus, Zeile und Blockrand-Bebauung mit Ecke auszuarbeiten waren.

Trauma Plattenbau

„Der Plattenbau hat in Deutschland ein Trauma hinterlassen“, betont Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW. Aus diesem Grund sei von vornherein klar gewesen, dass man hochqualitativen Wohnungsbau anbieten müsse, „sonst tun



Anlieferung der ersten Module im Dezember 2018.

Foto: kdW

wir dem seriellen und modularen Bauen keinen Gefallen“.

Aus fünfzig Einreichungen wurden schließlich neun Bieter ausgewählt, mit denen eine Rahmenvereinbarung für fünf Jahre abgeschlossen wurde. Innerhalb dieser Zeit verpflichten sich die jeweiligen Unternehmen die Gebäude zu einem definierten stabilen Preis anzubieten, wobei der Baukostenindex hochgerechnet werden darf. Bei Abnahme größerer Mengen wurden Degressionseffekte vereinbart.

In architektonischer Gestalt und Materialisierung ist das Spektrum der zur Auswahl stehenden Lösungen vielfältig. Es reicht vom Holzmodulhaus wie dem AHA-Aktivhaus von Werner Sobek (siehe dazu unser Interview auf S. 18), das mit 25 verschiedenen Fassaden angeboten wird, über verschiedene Varianten in Stahlbeton bis zu Stahlrahmenkonstruktionen, die in Leichtbauweise ausgeführt werden.

Auch ein österreichisches Unternehmen ist unter den Auserwählten. Es stammt von Lukas Lang Building Technologies, geplant von der WGA ZT GmbH. Die Einzelteile des Holzbaukastensystem können quasi nach dem Baukastenprinzip vor Ort zusammengesetzt werden. Die dank der Verschraubungen einfache Austauschbarkeit einzelner Elemente wird als Vorteil in der Instandhaltung gesehen und erleichtert den Um- und Rückbau. Manche Mitgliedsunternehmen würden sich allerdings mit den Sichtholzflächen im



Bild: Lukas Lang

Mit Lukas Lang schaffte es auch ein österreichischer Anbieter in den Katalog der Rahmenvereinbarung.

Inneren schwertun, so Esser. Nicht „Tristesse in Serie“, wie der Bund Deutscher Architekten eine kritische Stellungnahme übertitelte, sondern „Haute-Couture vom Band“ sei jedenfalls das Motto des GdW.

Klein und schnell

Das erste umgesetzte Gebäude aus der GdW-Rahmenvereinbarung besteht aus

„Wir müssen diese Art des Bauens aus der Tristesse-Debatte herausholen.“
Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin

Stahlbetonrahmencellen, ausgeführt von der Lechner Group Frankfurt und auf Grundlage einer Planung der Architektengruppe Planquadrat aus Darmstadt. Im Städtchen Idstein im Taunus verdichtete damit die kwb – Kommunale Wohnungs-

bau GmbH Rheingau-Taunus ein bestehendes Wohngebiet der 1970er-Jahre. Mit neun Wohneinheiten bleibt es unter der Mindestgröße der Rahmenvereinbarung und weicht auch in anderen Ausstattungsmerkmalen, zum Beispiel der Fußbodenheizung, davon ab. Mit Bauwerkskosten von 2.350 EUR/m² brutto blieb man dennoch im kalkulierten Kostenrahmen. Im August 2018 wurde der Vertrag mit dem Hersteller unterschrieben, in der ersten Dezemberhälfte wurden die Module inklusive Fenster, Bädern und haustechnischen Installationen geliefert. Innerhalb einer Woche stand das ganze Haus, vier Monate später war es im April 2019 bezugsfertig. Auch wenn die Modulbauweise nicht zwangsläufig zu geringeren Baukosten führt, zeigt sich kdw-Geschäftsführer Ditmar Joest zufrieden: „Man muss die Sache differenzierter betrachten“, meint er. Die auf ein Minimum beschränkte Ausführungsdauer vor Ort und die Qualität des Systems überzeugen. Die Modulbauweise erweitert in der derzeitigen Marktsituation die Handlungsmöglichkeiten um eine wichtige Option.



michael.swoboda@hyponoe.at
www.hyponoe.at

Mag. Michael Swoboda, Leiter Großwohnbau

**BESTE FINANZIELLE
LÖSUNGEN FÜR
IHRE PROJEKTE.
ICH BIN FÜR SIE DA.**

Vereinbaren Sie einen Termin:
T. 05 90 910!



HYPO NOE
Mit Sicherheit unsere Bank.

Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hyposparkasse 1, 3000 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unentgeltlichen Information. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand 02/2019. Werbung