Baukonstruktionen / Bauelemente

Der Wohnblock aus dem Katalog – Studie zum seriellen Bauen erschienen – Potenzial in Deutschland noch nicht ausgeschöpft

Das serielle Bauen wird derzeit als eine mögliche Maßnahme diskutiert, um die Baukosten zu senken und Wohnen erschwinglicher zu machen. Was genau ist damit gemeint? Welche Potenziale ergeben sich aus dem seriellen Bauen? Und wie steht es um die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen? Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat hierzu für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und für den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) die "Marktstudie 2017 Serielles Bauen" erstellt.



"15²"-Haus des Selbsthilfe-Bauvereins eG (SBV) in Flensburg. Quelle: Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Unter seriellem Bauen wird zum einen der Bau mit weitgehend vorgefertigten Teilen verstanden. Zum anderen kann damit der Bau von Typenhäusern gemeint sein. Dabei wird ein Haus – meist in unterschiedlichen Varianten – mehrfach an verschiedenen Standorten errichtet. Gerade in dieser zweiten Form des seriellen Bauens sehen Experten großes Potenzial: Denn finanzielle Einsparungen in der Planungsphase entstehen schon beim Bau weniger Typenhäuser. Und: Die Bauzeiten sind deutlich kürzer. Gleichzeitig lassen sich Typenhäuser trotz standardisierter Elemente heute flexibel gestalten. Serielles Bauen und Individualität sind kein Widerspruch.

Der Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) aus Flensburg hat zum Beispiel mit "15²" ein Typenhaus in Modulbauweise entwickelt, das bis zu acht Stockwerke hoch sein kann und verschiedene Ausstattungen mit Laubengang, Balkon oder Keller erlaubt. Drei dieser Häuser befinden sich derzeit im Bau und sollen bis Herbst 2017 fertiggestellt werden. In Marzahn-Hellersdorf in Berlin plant die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH den Bau von 170 Wohnungen in einem Typenhaus, das sie anschließend auch auf anderen Grundstücken errichten möchte. Auch hier sind die Grundrisse, die Anordnung der Häuser, die Fassadengestaltung und die Ausstattung variabel.

Berliner landeseigene Wohnungsbauunternehmen stellen zur Diskussion: "Neue Typen" für kostengünstigen Wohnungsneubau

Ab Seite 16

Brand

Einbruch Naturgefahren

Leitungswasserschäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte: **AVW Versicherungsmakler GmbH**Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren



Fakten und Lösungen für Profis



Insgesamt gibt es aber erst wenige Wohnungsunternehmen in Deutschland, die auf Typenhäuser setzen. Als Gründe hierfür nennt die "Marktstudie 2017" aufwendige Genehmigungsverfahren und mangelnde Erfahrungen sowie einen geringen Kenntnisstand der Akteure. Außerdem ergeben sich finanzielle Vorteile in der Produktion erst ab einem Volumen von 100 bis 150 Wohnungen und das serielle Bauen, insbesondere für die Typenhäuser, kommt nicht für jedes Grundstück infrage.

Positive Erfahrungen im Ausland

Wie hoch das Einsparpotenzial des seriellen Bauens tatsächlich ist, lässt sich laut der "Marktstudie 2017" aufgrund der geringen Erfahrung in Deutschland noch nicht exakt beziffern. In Schweden, wo bereits seit Jahren in größerem Umfang Typenhäuser gebaut werden, haben sich die Baukosten bei diesen Projekten um bis zu 25 Prozent reduziert. Die Zeitersparnis liegt dort im Schnitt bei 18 Monaten pro Neubau.

"Typenhäuser sind nicht für jedes Vorhaben geeignet und sie sind kein Allheilmittel, um die Baukosten zu senken. Aber sie können ein wirkungsvoller Baustein dazu sein", fasst Matthias Klupp aus der Geschäftsleitung von Analyse & Konzepte zusammen. "In Deutschland werden die Potenziale des seriellen Bauens allerdings noch nicht ausgeschöpft." Deshalb empfiehlt die "Marktstudie 2017"

- auf Bundesebene die schnelle Entwicklung einer Musterbauordnung mit Regelungen für serielles Bauen,
- auf Landesebene beschleunigte Prüfungen für Typengebäude als Vorstufe zu Typengenehmigungen,
- die Unterstützung von Modellprojekten,
- · die Berücksichtigung serieller Bauweisen bei Ausschreibungen,
- weitergehende Forschung,
- die fundierte Information aller Akteure und
- die enge Zusammenarbeit von Planern, Wohnungsunternehmen und Politik.

Dr. Cathrin Christoph

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH errichtet den Prototypen ihres Typenhauses mit 170 Wohnungen auf einem Grundstück in Berlin Marzahn-Hellersdorf. Quelle: MARS ARCHITEKTEN

Über Analyse & Konzepte:

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.



Die "Marktstudie 2017 Serielles Bauen" hier als PDF per KLICK