

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 11: Neubau

Artikel: Qualität ab Katalog
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842563>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Musterhaus aus Holzmodulen. Die modulare Bauweise spiegelt sich in der Fassadengestaltung (AH Aktiv-Haus GmbH/Werner Sobek Group).

Deutsche Wohnungswirtschaft startet Aktion für kostengünstiges Bauen

Qualität ab Katalog

Der Dachverband der deutschen Wohnungswirtschaft macht Ernst mit der Förderung des preisgünstigen Bauens. Er hat ein europaweites Ausschreibungsverfahren für serielles und modulares Bauen durchgeführt. Deutsche Wohnungsunternehmen können inskünftig aus einem Katalog von neun Musterbauten auswählen.

Von Richard Liechti

Deutschland hat bei der Wohnungsver-sorgung zwar weit grössere Probleme als die Schweiz. So stehen beim nördlichen Nachbarn boomende Städte mit explodierenden Mieten in krassem Gegensatz zu ganzen Landstrichen, die zusehends entvölkert werden. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist noch grösser als hierzulande, nicht zuletzt deshalb, weil viele Städte ihre eigenen Bestände an private Investoren verkauft haben.

Trotzdem gleichen sich viele Brennpunkte: In den Städten haben einkommenschwächere Haushalte – zunehmend aber auch solche mit mittlerem Einkommen – Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Neben den hohen Landpreisen bilden dabei auch die Baukosten und die langen Verfahrens-

und Erstellungszeiten grosse Hürden für gemeinnützige Projekte.

Architektonische Qualität

Nun hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – er ist der Dachverband der deutschen Immobilienverbände – einen neuen Weg eingeschlagen, um dieses Problem anzugehen. Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium, der Bauindustrie und Architekten soll der Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität beschleunigt werden. Der GdW hat europaweit ein Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau durchgeführt und im Mai 2018 eine Rahmenvereinbarung für den Bau zukunftsweisender Konzepte abgeschlossen.

Aus einem «Katalog» von neun ausgewählten Anbietern können Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland nun die für sie passenden Bauten auswählen und mit verhältnismässig wenigen lokalen Anpassungen schnell und kostengünstig vor Ort umsetzen – und dies in hoher architektonischer Qualität, wie GdW-Präsident Axel Gedaschko betont: «Damit bieten wir ‹haute couture› von der Stange.» Die Bauteile werden vorgefertigt, so dass schnelle Verfahrens- und Bauzeiten möglich würden, was nicht nur das Budget entlastet, sondern auch die Nachbarschaft und die Infrastruktur. Besonders profitieren können Unternehmen, die dem öffentlichen Vergaberecht unterstehen, fallen doch grosse Teile der sonst jedes Mal notwendigen Ausschreibung weg.



Bild: 2017 emptyform - tije - Lechner Group

Musterhaus mit Modulen aus Stahlbeton, optisch an die klassische städtische Fassade angelehnt (Lechner Immobilien Development GmbH/Planquadrat Eifers Geskes Krämer PartG mbB Architekten und Stadtplaner).



Bild: Max Bögl Modul AG/C. Bloch

Musterhaus mit Modulen aus Stahlbeton und Zwischendecken in Holzleichtbaukonstruktion. Die Fassadengestaltung wird durch Loggiaelemente aufgewertet (Max Bögl Modul AG/Bögl Gierer Architekten GmbH/Stefan Lippert Architekten GmbH/pbb Planung + Projektsteuerungs GmbH).



Bild: Goldbeck

Musterhaus aus Stahlbetonfertigteilen mit klarem, monolithischem Erscheinungsbild (Goldbeck Nordost GmbH/Goldbeck Ost GmbH).



Bild: Lukas Lang Building Technologies GmbH

Holzbaustangensystem mit Stahlbetonkern mit industriellem Charakter des Fassadenbilds und sichtbarer Tragkonstruktion (Lukas Lang Building Technologies GmbH).



Bild: Patriarche

Modulbauweise aus vorgefertigten, fertig ausgebauten und gebäude-tiefen Modulen. Für die Fassadenverkleidung sind unterschiedliche Materialien wie Klinker, Putz und Faserzement möglich (MBN Bau AG/Patriarche Architectes Ingénieurs).



Bild: Ed. Züblin AG und Hullak Rannow Architekten

Musterhaus aus vorgefertigten Stahlbetonelementen, durch serielle und modulare Bauteile wie Fassadenelemente und Fertig-Nassraumzellen ergänzt (Ed. Züblin AG/Hullak Rannow Architekten GbR).

Preise fünf Jahre garantiert

Aus insgesamt rund 50 Bewerbern wurden 15 Teilnehmer ausgewählt, die ihre Angebote anschliessend eingereicht haben. Geprüft und bewertet wurden die Konzepte in einem aufwändigen Verfahren durch ein Gremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft und dem Forschungsbereich aus dem gesamten Bundesgebiet sowie Vertretern des Bundesbauministeriums zusammensetzte. Zu den zentralen Anforderungen gehörten beispielsweise: eine gestalterisch ansprechende Architektur, städtebaulich variable Gebäude, eine Minimierung von Verkehrsflächen, ausreichende Belichtung für Wohnkomfort und Energieeffizienz, kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, ein Drittel barrierefrei nutzbare Wohnun-

gen, energieeffiziente und nachhaltige Gebäudekonzepte sowie ein hohes Mass an Standardisierung zugunsten von zeit- und kostensparendem Bauen.

Unter den neun Anbietern, die für ihre innovativen Wohnungsbaukonzepte den Zuschlag erhalten haben, finden sich bekannte Namen wie Aktivhauspionier Werner Sobek. Die Preise für die Modellgebäude liegen zwischen 2000 und 3200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Sie gelten gemäss Vereinbarung für fünf Jahre.

Landesbauverordnungen als Hindernis

Nun will man aufgrund der ausgewählten Konzepte «sehr zügig» Prototypen

realisieren. Ein Hindernis für die Verbreitung bedeuten allerdings die teilweise sehr unterschiedlichen Landesbauverordnungen. Der Verband fordert von der Politik deshalb eine rasche bundesweite Typengenehmigung. Doch weit mehr als das: «Mittlerweile über 20000 Bauvorschriften warten freudig auf ihre Neuordnung und am besten ihre Vereinfachung», hält GdW-Präsident Axel Gedaschko fest. Und bekräftigt: «Wir müssen es schaffen, dass neu gebaute Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden.» Mit der neuen Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau liefert man dafür einen entscheidenden Baustein. ■

Weitere Informationen unter www.gdw.de