

Serielles und vorgefertigtes Bauen im Geschosswohnungsbau

Eine neue Studie, vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen in Auftrag gegeben, belegt, dass serielle und vorgefertigte Bauweisen im Geschosswohnungsbau immer Vorteile bringen!



Ansprechender Geschosswohnungsbau mit Betonfertigteilen in Dänemark wie bei dieser Wohnanlage am Hafen von Aarhus kein Widerspruch. Hohe Qualität und schneller Baufortschritt sind die ausschlaggebenden Argumente.

Im Rahmen einer Marktstudie hat die Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH „Analyse & Konzepte“ für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) nach den Chancen für serielles Bauen im Wohnungsbau am Markt gefragt.

Nach den Ergebnissen dieser Marktstudie bietet das serielle Bauen gute Potenziale, um bei der Errichtung und Sanierung von Mehrfamilienhäusern direkt oder indirekt Kosten zu reduzieren. Bis zu 20% der Bauwerks- und Baunebenkosten sind laut überschlägiger Kostenanalyse möglich und wenn auch die Größe der Bauvorhaben und der Wiederholungsfaktor der Bauteile eine entscheidende Rolle spielt, nennenswerte Einsparpotentiale sind bereits bei kleineren Bauprojekten zu erzielen. Neben dem Aspekt der direkten Kosteneinsparungen, so die Autoren weiter, sind es auch die indirekten Effekte wie die Verkürzung von Bauzeiten und eine verbesserte Qualitätssicherung, die für das serielle und vorgefertigte Bauen im Geschosswohnungsbau sprechen.

Wo liegen die Vorteile serieller Bauweisen?

- Mengen- bzw. Skaleneffekte durch eine größere Anzahl von Wohnungen
- hohe Präzision und gleichbleibende Qualität der Bauteile
- „Just-in-time-Prinzip“ und damit geringere Lagerungskosten
- größere Witterungsunabhängigkeit



Modulare Tragwerke aus Spannbeton-Fertigdecken und vorgefertigten Betonwänden – jede Wohneinheit stellt ein freies Regelfach dar – bedeuten kurze Bauzeiten und größtmögliche Flexibilität (Ausbauhaus Neukölln, Praeger und Richter Architekten, Berlin).

Monotonie war gestern

Die Anzahl gleicher oder ähnlicher Gebäude spielt bei der Wirtschaftlichkeit eine wichtige Rolle. Dennoch dürfen nicht die Fehler vergangener Tage mit monotonen Plattenbauten wiederholt werden. Wohnungsunternehmen legen heute sehr großen Wert auf die Individualität ihrer Bauvorhaben, was auch mit typisierten Gebäuden möglich ist, wie gute Wohnbeispiele zeigen. Aus Sicht der Stadtplanung und Baukultur sind Typengebäude durchaus ein gangbarer Weg. So können entsprechende Neubauten in überschaubaren Größenordnungen an mehreren Stellen im Stadtgebiet errichtet werden, ohne dass der Eindruck eintöniger Wohnanlagen entsteht. Auch aufseiten der Mieter bzw. Nutzer sind bei derartigen typisierten Bauweisen keine Akzeptanzprobleme zu erwarten. Im Gegenteil: Mit vorgefertigten Bauteilen lassen sich höchst flexible Wohnungsgrundrisse schnell und

kostengünstig wandelbar für unterschiedlichste Zielgruppen errichten. Es gibt bereits zahlreiche gute und vor allem praxisnahe Lösungen des seriellen Wohnungsbaus.



Die Studie zeigt auch erfolgreiche Best-Practice-Beispiele, die in den letzten Jahren errichtet worden sind oder derzeit entstehen, so wie die Wohnanlage FÜNFZEHN² des Selbsthilfe-Bauvereins eG Flensburg (SBV) mit Baubeginn im März diesen Jahres (www.sbv-flensburg.de).

Quelle: Marktstudie 2017 „Seriell Bauen“ von ANALYSE & KONZEPTE Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Die ganze Studie können Sie als pdf direkt beim Verband norddeutschen Wohnungsunternehmen e.V. unter www.vnw.de/Publikationen herunterladen.



Ein weiteres gelungenes Beispiel aus der Studie ist das Case Study #1 der Schwörer-Gruppe, das zur IGA Hamburg 2010 entstandene Modulhaus, das seine Flexibilität durch ein Raumkonzept, das sogar geschossübergreifend unterschiedliche Aufteilungen und typologische Lösungen erlaubt. Die Module bestehen aus vorgefertigten Elementen wie Spannbeton-Fertigdecken und Beton-Fertigteilwänden mit vorgehängter Holzkonstruktion.