

# Ein Plädoyer für serielles Bauen

Situationsanalyse verdeutlicht Potenziale und Hemmnisse

**(BS/Jörn Fieseler) Das Ziel ist klar: Deutschland braucht mehr Wohnungen. Dabei existieren in allen Ballungsräumen die gleichen Herausforderungen und Hemmnisse: Steigende Preise für Bauland, Materialien und für die Errichtung der Gebäude. Sowohl im Land Berlin als auch auf Bundesebene sind Bündnisse für bezahlbares Wohnen geschaffen worden, um Lösungen zu erarbeiten. Während Berlin schon so weit ist, will Bundesbauministerin Klara Geywitz im Herbst die Ergebnisse des Bundes-Bündnisses präsentieren. Dabei bestätigt eine neue Studie die zentrale Antwort.**



Mit seriellem Bauen lassen sich Skaleneffekte erzielen, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglichen, meinen die Autoren einer neuen Studie.

Foto: BS/Elxeneize, stock.adobe.com

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist derzeit nicht möglich, unterstreichen Dr. Oliver Rottmann und André Grüttner vom Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e. V. an der Universität Leipzig (KOWID) in ihrer Studie "Serielles Bauen als Option des kostengünstigen (Miet-) Wohnungsbaus". Angesichts der Steigerungen bei Baupreisen und Bauland um 25 bis 30 Prozent allein zwischen 2000 und 2015 ließen sich beim frei finanzierten Wohnungsneubau Kaltmieten von unter 12,50 Euro pro Quadratmeter nicht mehr realisieren. Demgegenüber spreche man beim bezahlbaren Wohnraum von Kaltmieten von acht Euro/qm und beim sozialen Wohnraum von sechs Euro/qm.

Um Wohnraum zu diesen günstigeren Preisen zu realisieren stehen beim "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" auf Bundesebene fünf Themenfelder im Fokus: die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine nachhaltige Bodenpolitik, klimagerechtes Bauen, die Begrenzung von Baukosten sowie langfristige und dauerhafte Investitionen.

## Klare Zielvorstellungen in Berlin

Auch die Beschlüsse des "Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin" lassen sich diesen Themenfeldern weitestgehend zuordnen. Neben der Zielvorgabe, mindestens 100.000 Wohnungen bis Ende des Jahres 2026 festzustellen, soll der Bau von jährlich 5.000 Sozialwohnungen gefördert werden sowie im Zuge der kooperativen Baulandentwicklung 30 Prozent der mietpreisgebundenen Wohnungen im unteren Segment und weiter 20 Prozent im mittleren Segment gebaut werden.

Darüber hinaus sollen neue Bauverfahren für Wohnungsbau künftig innerhalb von drei Jahren abgeschlossen sein und ab 2024 der Testbetrieb der digitalen Bauakte beginnen. Außerdem sollen zur Entwicklung neuer Stadtquartiere den Genossenschaften 25 Prozent der landeseigenen Grundstücke in Konzeptverfahren angeboten werden. Zudem wollen die Berliner Bündnispartner die Vorteile modularer, ressourcen- und klimaschonender Bauweisen nutzen.

Gerade im seriellen und modularen Bauen sehen Rottmann und Grüttner neben diversen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung ein zentrales Element. Da-

mit könne der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besonders in den Ballungsräumen und deren Umland gedeckt werden, weil die Einsatzmöglichkeiten des seriellen Wohnungsbaus ebenso vielfältig wie im konventionellen Wohnungsbau seien. Zudem käme es sowohl bei Neubauten als auch bei der Bestandentwicklung und hier insbesondere bei Aufstockungen in Betracht. Allerdings bemängeln Rottmann und Grüttner, dass auch hier Restriktionen bestehen. So variiere etwa die Anzahl der Geschosse je nachdem, ob es sich um eine Holzbauweise oder um Beton-Raummodule handle.

## Schnelligkeit vor Individualität?

Dabei ist das serielle Bauen nichts Neues. Schon in den 50er bis 70er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde auf diese Weise kostengünstiger Wohnraum geschaffen. "Den negativen Höhepunkt des industriellen Bauens stellte schließlich der im großen Stil staatlich gelenkte, uniforme Massenwohnungsbau in der DDR dar – besser bekannt als Plattenbau", unterstreichen Rottmann und Grüttner. Dies sei ein wesentlicher Grund, warum das serielle Bauen auch heute noch teilweise stark negativ konnotiert sei. Für die Autoren ist klar, dass das, was im Fertighausbau für privat genutztes Wohneigentum wieder stark verbreitet ist, auch beim Mehrfamilienhausbau anwendbar

ist. Bisher liege in Deutschland der Anteil der mit Vorfertigung erstellten Gebäude bei rund 20 Prozent.

Hinzu komme, dass bei der Errichtung von Gebäuden und Wohnungen nach gleichem Standard trotzdem zahlreiche Varianten bestehen. Die radikale Standardisierung zu Lasten eines individuellen Heimes beim seriellen Bauen, sie ist Geschichte.

## Typengenehmigung normieren

Für Rottmann und Grüttner kann sich das serielle Bauen aufgrund der Standardisierung, Wiederholung und der Generierung von Mengeneffekten auf Planungsprozesse als auch auf unterschiedliche Bauphasen bzw. -bereiche/-prozesse beziehen. Je nachdem, ob es sich um eine Elementbauweise mit standardisierten Teilen handelt, eine Modul- oder Raumsystembauweise oder eine Typisierung von Gebäuden als Weiterentwicklung der Modulbauweise. Doch gerade bei letzterer gebe es entscheidenden Handlungsbedarf: Gesetzlich müsse eine Typengenehmigung als allgemeine Baugenehmigung normiert werden, wie sie beispielsweise in § 73a der Landesbauordnung Schleswig-Holstein umgesetzt sei. Dabei werde bei seriell gefertigten Gebäuden eine einzelne Baugenehmigung erteilt, um diese Gebäude mehrfach und idealerweise bundesländerübergreifend zu er-

richten. Das bedeute nicht, dass ein bauaufsichtliches Verfahren am jeweiligen Standort komplett entfallt. Vielmehr könne so auf die Prüfung bereits entschiedener Sachverhalte verzichtet werden.

Darüber hinaus sehen die Autoren weiteren Normierungsbedarf bei der Vereinheitlichung von Brandschutzregularien in den Landesbauordnungen sowie bei den förder-spezifischen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften hinsichtlich förderfähiger Wohnungsgrößen. Gerade letztere würden eine länderübergreifende Typengenehmigung erschweren.

## Nachhaltig und trotzdem nachteilig

Darüber hinaus ließen sich mit dem seriellen Bauen weitere Vorteile insbesondere

beim nachhaltigen Bauen erzielen, wenn als Baustoff Holz eingesetzt werde. Durch den Holzbau könnten Raummodule schneller fertiggestellt und Sonderwünsche leichter berücksichtigt werden. Zudem eigene sich die Holzbauweise insbesondere bei Aufstockungen bestehender Gebäude. "Zwar ist die Holzbauweise mit Blick auf die Planungskosten infolge aufwendigerer Planungen teurer als die konventionelle Bauweise, aber bereits in der Bauphase können durch die vorgefertigten Elemente Kosten gespart werden. Denn einerseits fallen die Baukosten geringer aus und andererseits können deutliche Zeitsparungen im Bauablauf und damit der Fertigstellung erzielt werden", so Rottmann

und Grüttner. Die eigentlichen Vorteile lägen allerdings in der Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungsphase der Gebäude sowie in der Rückbauphase. Bei Unterhalt und Betrieb zeichne sich die Holzbauweise durch eine höhere Energieeffizienz aus, durch die geringere Wärmeleitung können Heizkosten gespart werden. Du beim Rückbau ließe sich das abfallende Holz teilweise wiederverwenden oder zumindest noch energetisch nutzen.

Allerdings merken die Autoren an, dass die Herstellung größerer Mengengerüste und serielle Verfahren nicht von jedem Handwerksbetrieb umgesetzt werden können. Doch gerade kommunale Wohnungsbauunternehmen oder -genossenschaften würden mit lokalen Handwerksfirmen kooperieren. Dies sei zwar aus regionalökonomischer Perspektive wünschenswert und positiv, erschwere aber die Verbreitung des seriellen Bauens. Doch gerade mit Blick auf die Logistik- und Transportkosten sollten die Hersteller einzelner Elemente nicht weiter als 200 Kilometer vom Baustandort entfernt sein.



## Landkreise setzen auf Flächendeckung

Glasfaser-Ausbau in Brandenburg

**(BS/Hans Gülldenpenning\*) Regionalität und Transparenz durch Vor-Ort Präsenz punktet bei den Brandenburger Kommunen. Seit dem letzten Jahr haben sich zahlreiche Gemeinden für Kooperationsvereinbarungen mit eigenwirtschaftlichem Ausbau durch die DNS:NET entschieden und danach im Zuge der Vorvermarktung für gute Vorvertragszahlen gesorgt.**

So auch im Havelland, wo die letzte Vereinbarung noch im Dezember im Digitalmodus in der Gemeinde Brieselang unterzeichnet werden konnte. Zuvor, Anfang November waren die Gespräche zwischen Stadtverwaltung und DNS:NET gestartet, Haushaltsausschuss und Gemeindevertretung entschieden kurz danach einstimmig für die Kooperation, die somit innerhalb von vier Wochen unterzeichnet werden konnte. Da auch die Bedarfserhebung zügig vorankam und mit hohem Interesse seitens der Bürgerinnen und Bürger verbunden war, durfte es bald darauf heißen: Wir bauen.

Das Tempo bei der Entscheidung für Flächendeckung und die klare Linie hat sich also gelohnt, denn alleine im August fanden mehrere Spatenstiche statt. Am 10. August gab es gleich zwei Baustarts im Havelland: zuerst in Brieselang und kurz darauf in Dallgow-Döberitz.

## 2,5 Gbit/s

Gestartet wurde mit dem feierlichen Spatenstich in Brieselang zusammen mit der Fachbereichsleitung für Bauwesen und Gemeindeentwicklung und dem Smart-City Management.

Für knapp 6.000 Brieselanger Haushalte sowie weitere 500 Haushalte in den Ortsteilen Bredow und Zeestow können nach dem Baustart Datenraten von bis zu 2,5 Gbit/s bereitgestellt werden. Bürgermeister Ralf Heimann bekräftigte beim Pressetermin sein persönliches Anliegen, die Internetinfrastruktur in der Gemeinde Brieselang endlich aufzuwerten. "Wir sind als Gemeinde sehr froh und stolz darauf, dass wir im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger und der hier ansässigen Unternehmen mit der Firma DNS:NET als kompetenten Partner die wichtigen Weichen für die Zukunft nun stellen können. Stabile und leistungsfähige Glasfaserleitungen sind sowohl ein wichtiger Standortfaktor für das Gewerbe als auch genauso elementar für die privaten Haushalte. Dass der flächendeckende Ausbau nach dem großen Interesse seitens der Haushalte wie geplant nun beginnt, ist großartig. Jetzt schaffen wir es endlich, ins 21. Jahrhundert durchzustarten."

Auch beim Spatenstich in Dallgow-Döberitz (ca. 10.500 Einwohner) gab es gutgelautete Stimmen beim Pressetermin zusammen mit Gemeindever-

tretung, Bauplanung und dem Dezernenten für Wirtschaftsförderung sowie Breitbandausbau des Landkreises Havelland. Dallgows Bürgermeister Sven Richter kommentierte: "Wir haben als Gemeinde viel vor. Wachstum und Ansiedlung von Gewerbe und Bildungseinrichtungen brauchen definitiv beim Breitbandausbau eine verlässliche Partnerschaft, Qualität und vor allem einen überschaubaren Zeithorizont. Wir freuen uns sehr, dass wir mit dem heutigen Tag und dem symbolischen Spatenstich zeitnah beim Thema Flächendeckung agieren können."

In vielen weiteren Regionen des Landkreises wie in Falkensee, Wustermark u.a. finden derzeit Beratungen und umfangreiche Bauaktivitäten durch die DNS:NET statt. Der Landkreis Havelland ist dabei vom Ansatz "Glasfaser für alle", der Expertise und dem Prinzip der regionalen Betreuung durch die DNS:NET überzeugt und begrüßt ausdrücklich das eigenwirtschaftliche Engagement um die Glasfaserversorgung im Havelland voranzubringen.

\* Hans Gülldenpenning ist freier Journalist.

Durch einen respektvollen Umgang mit den Bäumen leisten wir einen wertvollen Beitrag für unsere Umwelt. Unser Ziel ist die Erhaltung der Gesundheit und Vitalität eines Baumes, verkehrssichernde Maßnahmen, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit durch Anwendung natürlich sicherer Arbeitsweisen – stets auf dem aktuellen Stand des Wissens und der Technik. Das RAL GÜTEZEICHEN Baumpflege ist ein Garant für die ökologische, moderne und besonders gute Baumpflege.

**RAL GÜTEZEICHEN**

- Höchstes Know-How
- Absolute Zuverlässigkeit
- Stets aktuell
- Lange Lebensdauer
- Objektiv geprüft

**Baumpflege. Natürlich. Sicher.**

**RAL GÜTEZEICHEN Baum PFLEGE**

**#ZeichenDesVertrauens**  
www.ral-baumpflege.de