

## **9. Europäischer Kongress (EBH 2016) Bauen mit Holz im urbanen Raum**

### **Best Practice „Innovative Lösungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum in Ballungszentren – Praxisbeispiele“**

**Forum  
Holz | Bau | Urban  
Köln**

- I. 8 B's zum Bauen – neue Wege?
- II. Bezahlbares Bauen – wovon reden wir?
- III. Problem: Viele Köche verderben den Brei
- IV. Serielles Bauen: Entwicklungsschritte
- V. Projekt Dantebad, München - „Wohnen für Alle“
- VI. Lösung:  
  
Weniger ist mehr – „Innovation durch Reduktion“

# 8 B's zum Bauen – neue Wege?



1. **Baugrund** (Parkplätze, Hochwassergebiete)
2. **Baurecht** (urbanes Quartier; §34 BauGB zeitgemäß auslegen)
3. **Bauherren** (Mietwohnungsbau als reditesichere Anlage für private und institutionelle Investoren helfen, Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen, beflügeln die Energiewende)
4. **Baufinanzierung** (Wasser in die Isar tragen)
5. **Bürokratieabbau** (Wollen und Tun! bezahlbares Baurecht)
6. **Beschleunigung** (Planung 6 Monate, Baurecht 3 Monate, Realisierung 6 – 15 Monate, weitgehend parallel, d. h. 12 – 15 Monate insgesamt)
7. **Bezahlbar bauen** (Objekt- und Subjektförderung austarieren)
8. **Bewirtschaftung** (9.05 bis 9.25 = 20 Min.?.; 2 Bilder ergibt ein Aufmaß)

# Bezahlbares Bauen – wovon reden wir?



Inkl. MwSt. oder exkl. MwSt.?

Wohnfläche oder Bruttogrundfläche?

Gestellungskosten oder Bauwerkskosten?

10 oder 100 Wohneinheiten?

Baulücke mit Tiefgründung oder grüne Wiese?

Kosten aus 2008 oder 2016?

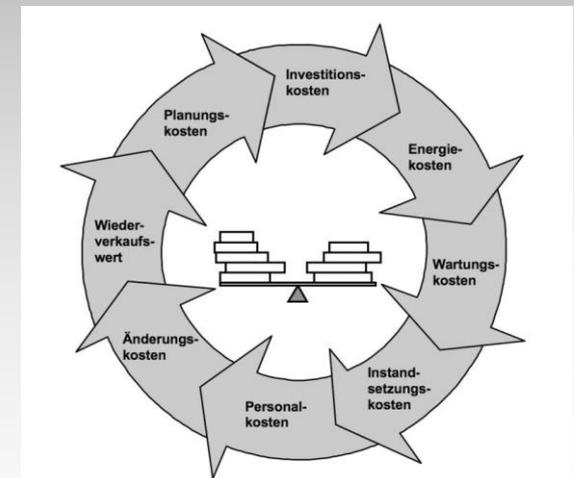
Einfachste oder höchste Qualität?

Qualität in Architektur und Städteplanung?

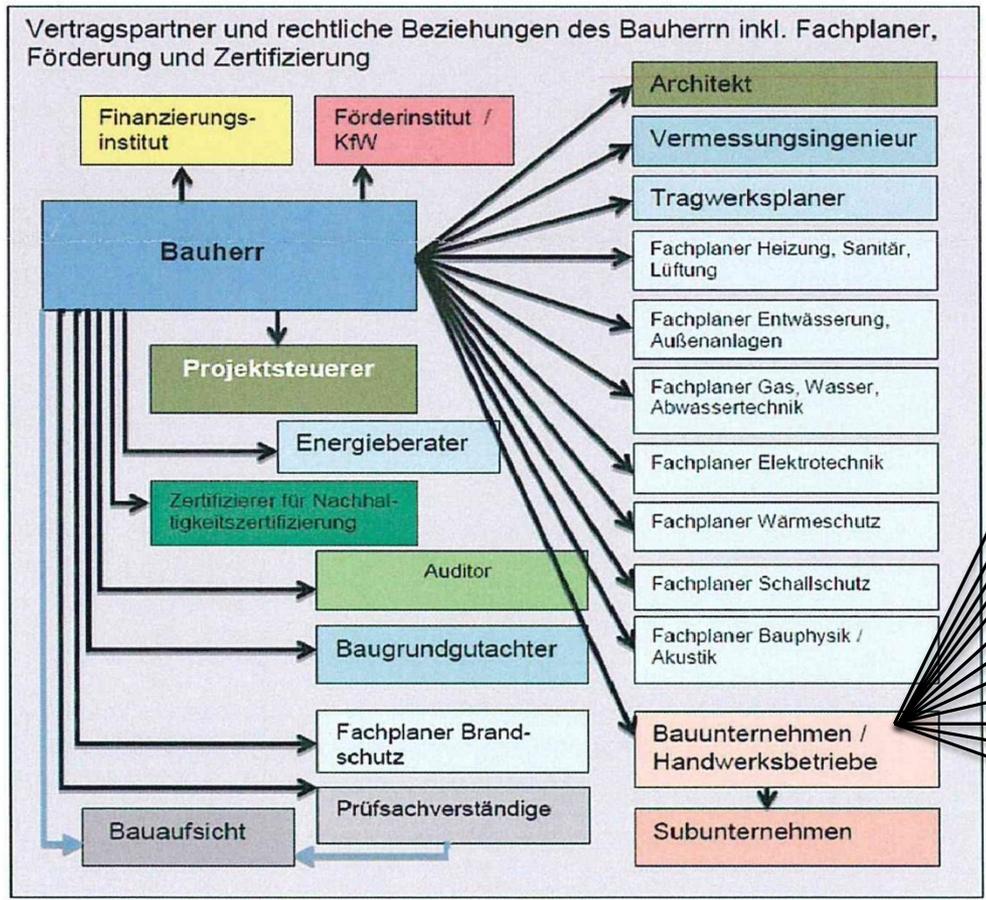
**Fazit:** Realistische Baukosten für die KGR 300, 400, 500 und 700 liegen inkl. MwSt. zwischen 2.400 € und 2.800 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

- KGR 100 - Grundstück
- KGR 200 - Herrichten und Erschließen
- KGR 300 - Bauwerk-Baukonstruktion
- KGR 400 - Bauwerk-Technische Anlagen
- KGR 500 - Außenanlagen
- KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke
- KGR 700 - Baunebenkosten

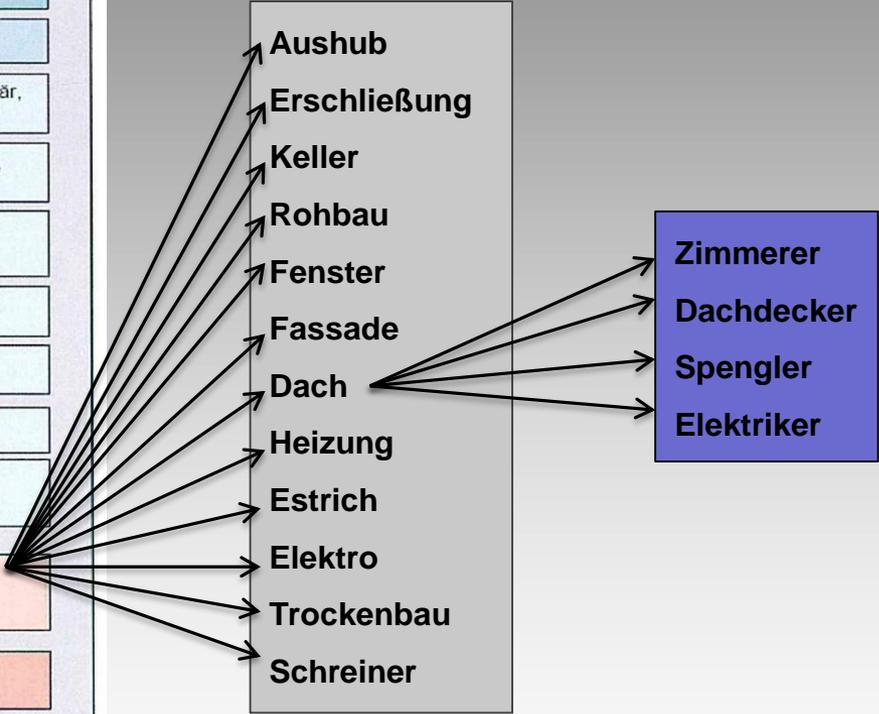
## Lebenszykluskosten



# Problem: Viele Köche verderben den Brei Fühlen Sie sich in diesem Beziehungsgeflecht wohl?



- => Gewerketrennung
- => Paragrafenschungel
- => Zeit & Geld
- => Mittelalterliche Vergabevorschriften



Die Tabelle gibt einen Einblick in das Beziehungsgeflecht nach dem Erhalt von Baurecht. Bis dahin ist allerdings ein mindestens genauso steiniger Weg. In einem Bebauungsplan-Verfahren sind 15 – 25 Beteiligte und Ansprechpartner keine Seltenheit (Bürgermeister/-in, Stadtrat, Bauabteilungen der Kommunen, Landratsämter, Regierungsbezirke, Naturschutzbehörden, Denkmalschutzbehörden, IHK, Wasserwirtschaftsamt, etc.).

# Modulares, serielles Bauen spart Zeit und Geld!

## Bad Aibling, „City of Wood“ Prototypen



# Holz 4 -Massivholz- Wohnen & Büros



# Holz 8 -Massivholz- Wohnen & Büros



# Holz 3: -Massivholz- Wohnen



# Holz 5: -Holzhybrid- Wohnen





# Bad Aibling, „City of Wood“ 2016



© Andreas Müller Fotografie  
[www.andreamueller-fotografie.de](http://www.andreamueller-fotografie.de)

# Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Holz

## Realisierte Projekte in den Regionen

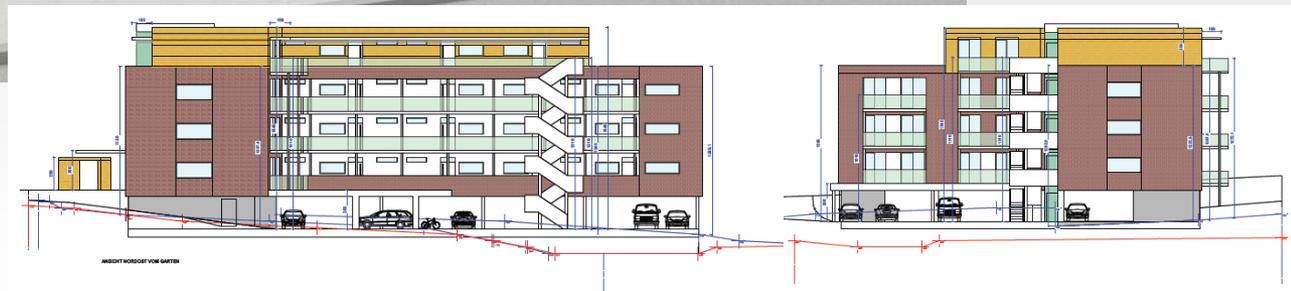
# Projekt 2009 LEG Ford-Siedlung in Köln Aufstockung 81 Wohnungen



# Projekt 2014 GWU Eckernförde 26 Wohnungen, Holzrahmenbau auf TG



©herschel transformarchitekten



# Projekt 2016 GBO Offenbach 25 Wohnungen, Holzhybrid-Systemhaus



# Projekt 2016, GSW Tübingen 55 Wohnungen Holzmassivbau



# Projekt 2016, GEWOBAU Holz 6 in Erlangen 18 Wohnungen, Holzhybrid-Systemhaus



## Platz schaffen, Platz nutzen

# Wohnraum vor Hubraum:



177 Autos



3 Busse



1 Stadtbahn

200 Personen in unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Seattle, 2nd Avenue)



# Singapur -Interlace- Utopia, vertikal Gut oder abschreckend?



# Pragser Wildsee, Südtirol Hochwasserschutz



# Holz 4: -Holzhybrid- Wohnen Bauen über Parkplätzen



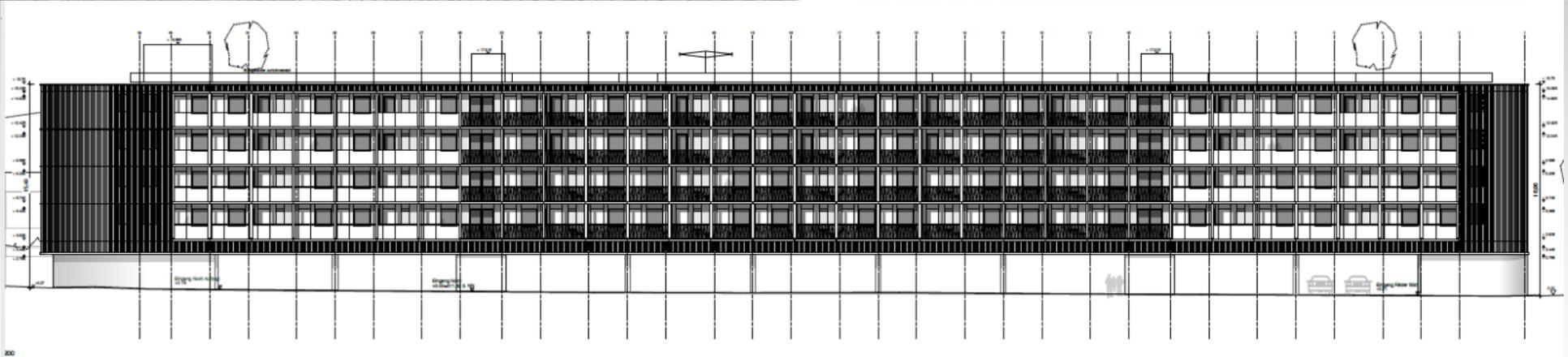
**Wohnen für Alle  
Parkplatzüberbauung am Dantebad  
für die GEWOFAG Wohnen GmbH  
München**

Florian Nagler Architekten GmbH

# Das Baufeld Stellplatz für ca. 70 PKW

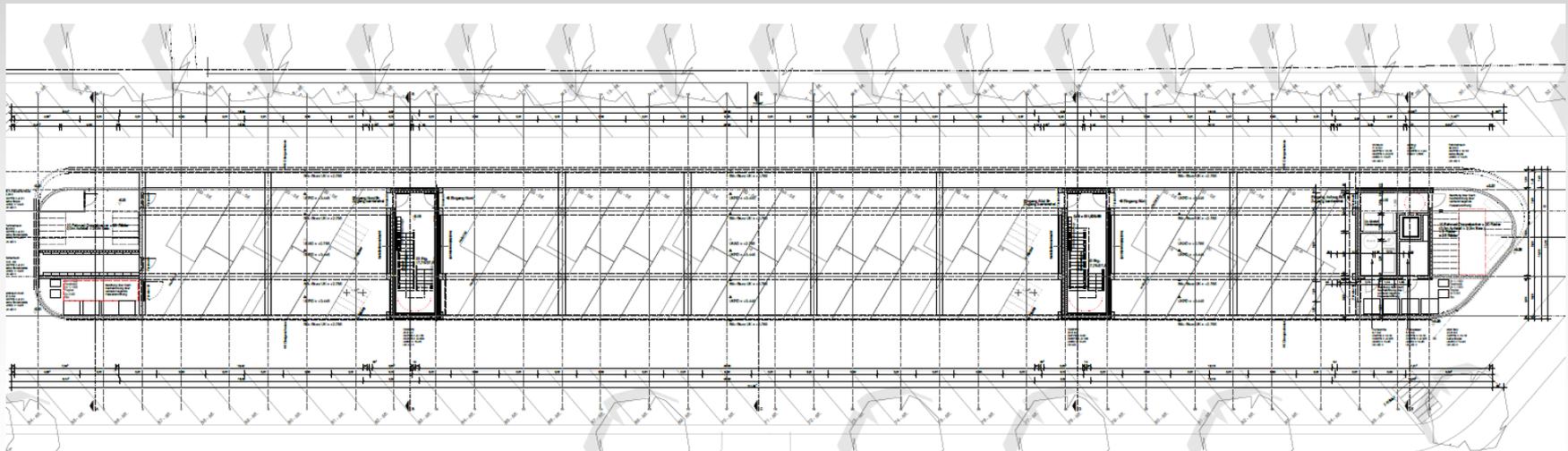
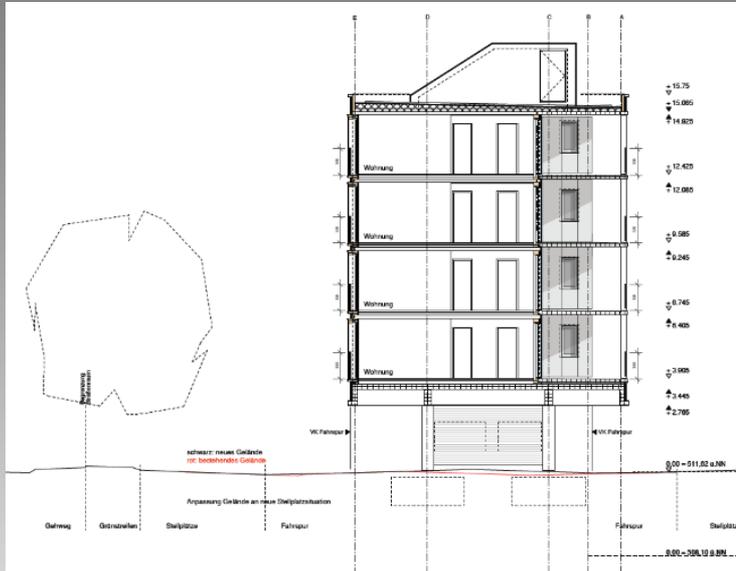






# Erdgeschoss

## 42 PKW-Stellplätze, 79 Fahrradstellplätze



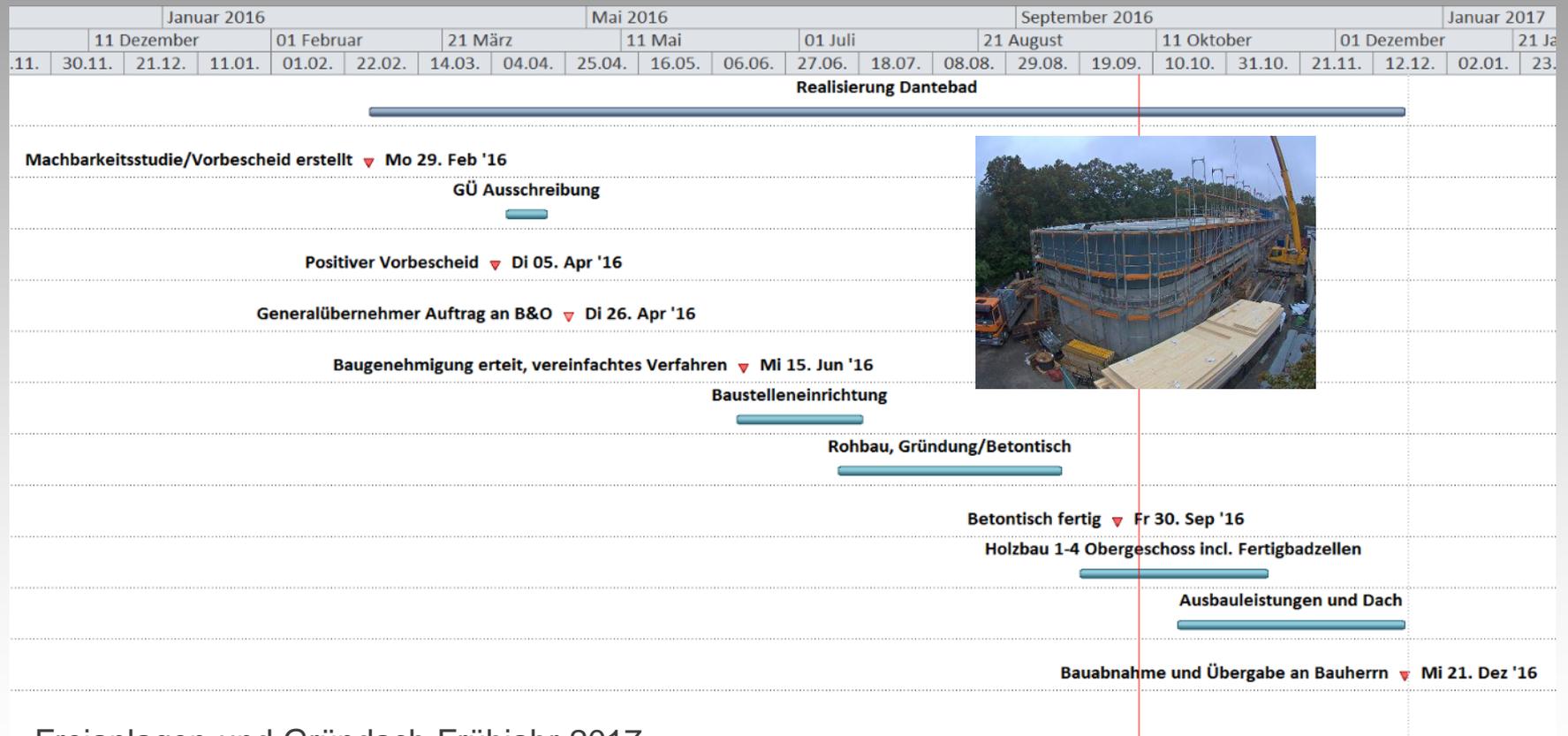
# Terminübersicht Dantebad

## 12 Monate von der Idee bis zum Einzug



Im Dezember 2015 stellt die Stadt München Überlegungen zum Bauen über Parkplätzen an

Im **Januar 2016** soll die Realisierung der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad konkret von der Gewofag untersucht werden



Freianlagen und Gründach Frühjahr 2017

# Zeitschiene GU-Vergabe als nichtoffenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb



Die Zulässigkeit einer Vergabe an einen Generalunternehmer (Abweichung von der Erfordernis der Vergabe in Fachlosen) wurde vorab technisch und rechtlich geprüft und bejaht.

Die Leistungen wurden nach § 3 Absatz 3 VOB/A EG unter Bezug auf § 10 Absatz 2 Nr. 6 VOB/A EG im **beschleunigten nichtoffenen Verfahren mit Teilnahmewettbewerb** ausgeschrieben.

## **17. März 2016: Bekanntmachung im EU-Amtsblatt**

- 4. April 2016: Eingang Teilnahmeanträge, nach 15 Tagen Bieterauswahl
- 8. April 2016: Versand Angebotsaufforderung
- 19. April 2016: Submission (Ablauf Angebotsfrist von mindestens 10 Tagen)
- 22. April 2016: Auswertung Angebote und Erstellung eines Vergabevorschlags für Aufsichtsrat (3 Kalendertage)

## **25. April 2016: Aufsichtsratsbeschluss zur Vergabe**

- 26. April 2016: Versand Informationsschreiben über beabsichtigten Zuschlag
- 9. Mai 2016: Zuschlagserteilung (zuvor 10 Tage Wartefrist, § 101 a GWB)

## **Gesamtverantwortungs- und Systemverständnis, statt Schnittstellenproblematik und Schuldzuweisungskarussell**

## Lösung

**Weniger ist mehr  
„Innovation durch Reduktion“<sup>1)</sup>**

1) Herrmann Kaufmann, TU München

# 12 Thesen zur Baukostenreduzierung



## **Planung / Baurecht; KGR 700**

- I. Weniger Planungsaufwand; einheitliche Standards, einheitliche Baumusterordnung
- II. Weniger Zeit; simultane Bearbeitung aller Themen - nicht nacheinander
- III. Weniger Streit; weniger Bedenken und Bürokratie

## **Baugrundstücke / Erschließung; KGR 100; 200**

- IV. Kleinere Grundstücke; verdichten / in die Höhe bauen
- V. Weniger Brachflächen; z.B. Parkplätze überbauen
- VI. Weniger Tiefgaragen; wer Stellplätze sät, wird Kfz-Verkehr ernten

## **Baukosten; KGR 300; 400; 500; 600**

- VII. Weniger m<sup>2</sup> bauen; intelligente Grundrisse, small is beautiful
- VIII. Weniger Gewerkentrennung; 1 Bad = 6 Meisterbetriebe? Serielle Vorfertigung!
- IX. Weniger Haustechnik; keep it simple
- X. Weniger Steuern; AfA 4% für den Mietwohnungsbau, 7% USt. auf Bauleistungen

## **Wohnen / Bewirtschaftung**

- XI. Weniger Nebenkosten; Anreizsystem ändern
- XII. Weniger Bewirtschaftungskosten
  - 1. Einkauf bündeln - Edeka-Prinzip
  - 2. Effiziente Zeiterfassung von Reparaturleistungen; 9:05-9:25=20 Min.
  - 3. Leerwohnungsmodernisierung in 2 nicht in 8 Wochen. Neues Bad in 3 Tagen

# Mut, Zuversicht und Tatkraft!

„Es gibt nichts Gutes,  
außer man tut es“.  
*Erich Kästner*



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Weitere Informationen zur B&O Gruppe und zum seriellen Bauen unter:

<http://www.bo-wohnungswirtschaft.de/cmswp/>

<http://www.br.de/mediathek/video/sendungen/abendschau-der-sueden/wohnungen-muenchen-stelzen100.html>

<http://www.webcam-profi.de/bilder/buo-gruppe/muenchen/image.jpg>

<https://www.youtube.com/watch?v=K6AsblUvXec>