

Modularer Wohnungsbau in der Praxis – ein Beispiel aus Flensburg



**FÜNF
ZEHN²**

So könnten sie aussehen – die neuen
Modulhäuser des SBV.
Quelle: Asmussen + Partner, Flensburg

Das Konzept „15²“

Ein Quadrat, die Seitenlängen jeweils 15 Meter – das ist die Grundidee, auf die der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg, SBV, in Zukunft bauen will. Da das Haus auf verschiedene Grundstücke passen soll, hat sich der SBV für eine quadratische Grundform entschieden. „So kann man es am einfachsten nach dem Lichteinfall ausrichten“, erklärt Volker Dücker, Architekt und einer der beiden Geschäftsführer des Architektenbüros Asmussen + Partner, welches gemeinsam mit dem SBV das Modulhaus „15²“ entwickelt hat. Die Seitenlängen von jeweils 15 Metern ergaben sich aus den Anforderungen an Wohnungsanzahl und -größe. Der Grundriss verfügt über zahlreiche Variationsmöglichkeiten. Er schafft je Geschoss Platz für zwei oder drei Wohnungen, dazu Raum für Fahrstuhl oder Abstellfläche, Versorgungsschächte, Treppenhaus oder Laubengang. Bis zu acht solcher Geschosse könnten aufeinandergestapelt und wahlweise durch Staffageschosse abgeschlossen werden. Geplant sind jedoch zunächst nur Gebäude mit zwei bis fünf Geschossen. Die Musterlösung für Planung und Statik kann für viele Vorhaben eingesetzt werden.

Vom Basishaus zur Vollausrüstung

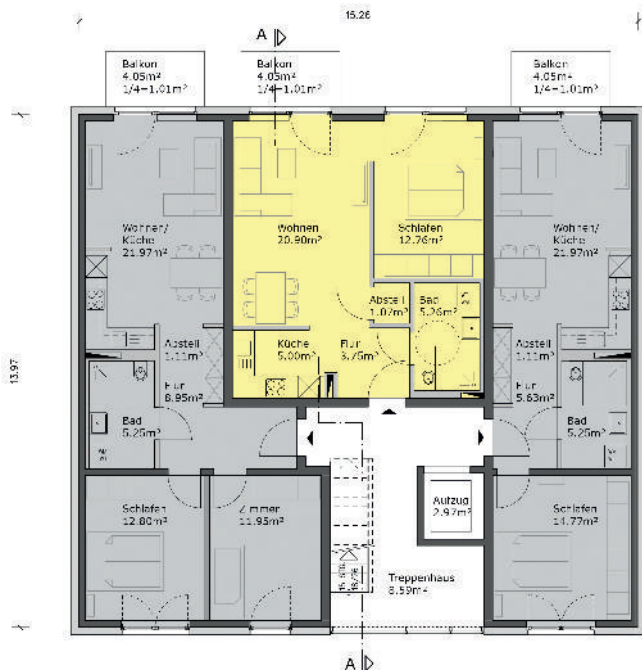
Die modulare Bauweise bietet über die Gebäudehöhe hinaus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten in der Ausstattung:

- Bei **Haustyp A**, der einfachsten Variante, wird auf Keller, Aufzug, Treppenhaus und Balkone verzichtet. Stattdessen gibt es einen Laubengang als Zugang zu den einzelnen Wohnungen. Die fehlenden Kellerräume werden durch zusätzlichen Stauraum in einem Nebengebäude kompensiert.
- **Haustyp B** unterscheidet sich vom Basishaus durch ein eingebautes Treppenhaus. Der Laubengang fällt weg.
- Bei **Haustyp C** kommen zum Treppenhaus Balkone dazu.
- **Haustyp D** hat ein Treppenhaus, Balkone und einen Aufzug, mit dem alle Geschosse bequem erreicht werden können.
- Bei **Haustyp E** fällt das Nebengebäude komplett weg. Dafür gibt es einen Keller. Das kann auf einigen Grundstücken auch aufgrund der Bodenbeschaffenheit bautechnisch sinnvoll sein.

Alle Haustypen sind so angelegt, dass sie bereits in der Grundvariante Platz für Fahrstuhl und Treppenhaus vorhalten. Auch die Statik ist so berechnet, dass Balkone ohne Probleme nachträglich angebaut werden können. Nur beim Keller müssen die Bauherren sich von Beginn an festlegen. Nach oben haben sie dann wieder die freie Wahl: Flach-, Giebel- oder Walmdach – je nachdem, was am besten in die Umgebung passt.

Dank „15²“ können die Flensburger nun ihre ehrgeizigen Neubaupläne trotz allgemein stark gestiegener Baukosten wirtschaftlich tragfähig umsetzen. Bereits im Mai hatte Raimund Dankowski angekündigt, dass die Genossenschaft in den kommenden fünf Jahren rund 400 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen auf den Markt bringen wird.

Der Herstellungspreis der neuen Modulhäuser liegt ersten Schätzungen nach in den reinen Baukosten (Kostenpositionen 300/400) je nach Haustyp zwischen 1 450 und 1 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Es wird jeweils sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen geben. Bereits ab Oktober 2016 können Architekten und Bauherren zusehen, wie das erste „15²“ im Originalmaßstab entsteht. Auf einem Grundstück im Flensburger Osten wird der SBV bis Herbst 2017 drei dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 1 200 Quadratmetern Wohnfläche bauen. Die 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen 50 und 85 Quadratmeter groß. Umgesetzt werden hier zwei Häuser vom Typ C sowie einmal der Haustyp E. Bei ca. 15 Wohnungen werden Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingebunden. Zwei weitere konkrete Projekte mit zusammen über 300 Wohnungen sind für die nächsten Jahre bereits anvisiert. Gebäude nach den „15²“-Plänen werden bereits nach einem Jahr bezugsfertig sein. ←



Muster-Grundriss mit Platz für drei Wohnungen, Treppenhaus und Fahrstuhl.
Quelle: Asmussen + Partner, Flensburg

Quadratisch, praktisch, kostengünstig – und ein Hingucker sollen die Häuser auch werden. Dafür kann zum Beispiel die Fassade sorgen: mit farbig gestalteten Putzflächen oder Verblendern. Auch hier gilt: „15²“ ist ein Standard mit vielen Variationsmöglichkeiten.



Die fünf Haustypen zeigen die Variationsmöglichkeiten in der Ausstattung.
Quelle: Asmussen + Partner, Flensburg