

# Serielles Bauen – Lösung der neuen Wohnungsnot?



KARL HEINZ RANGE

Dipl.-Ing. Architekt  
Geschäftsführer KSG Hannover GmbH

**W**ährend die Wohnungswirtschaft in den vergangenen zwei Dekaden regelmäßig gefordert hat, den Wohnungsneubau im wiedervereinigten Deutschland nicht komplett zu vernachlässigen, war man sich in der Politik einig: Deutschland schrumpft, neue Wohnungen durch Förderung des Wohnungsbaus: kein Bedarf – Fehlanzeige! Der wohnungspolitische Attentismus der vergangenen zwei Jahrzehnte, gepaart mit gesellschaftlichen Entwicklungen wie dem Schwarmverhalten und einer zunehmenden Einkommenspolarisierung, hat in den bundesdeutschen Hotspots zu einer neuen Wohnungsnot geführt. Es sind vor allem die Menschen mit geringen Einkommen, die unter dieser Entwicklung erheblich leiden: Alleinerziehende, Geringverdiener, Studenten und Rentner. Gefragt ist jetzt eine erhebliche Anstrengung im geförderten Wohnungsbau mit deutlich steigenden Fertigstellungsraten. Aber wie kann das erreicht werden? Ist serielles Bauen die Lösung, schnell zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu kommen?

Historische Beispiele für seriellen Wohnungsbau gibt es aus vergangenen Jahrzehnten reichlich. In den 20er und 30er Jahren des vorherigen Jahrhunderts waren es vor allem die Arbeiten von Ernst May, Bruno Taut und Walter Gropius, die durch eine Standardisierung und Typisierung Siedlungen wie die Römerstadt in Frankfurt oder Onkel Toms Hütte in Berlin geschaffen haben. Diese Form des Wohnungsbaus heute zu wiederholen, scheint aus vielerlei Gründen ausgeschlossen. Es fehlen dazu in erster Linie die notwendigen Flächen. Spätere Entwicklungen

haben in Deutschland in Ost und West, größtenteils basierend auf dem Beton-Fertigteilbau, zu den wenig beliebten Großsiedlungen aus den 1960er bis 1980er Jahren geführt. Als Beispiele dieser Bauformen stehen das „Märkische Viertel“ in Berlin, die „Neue Vahr“ in Bremen oder „Mümmelmannsberg“ in Hamburg. Heute würde ein Siedlungsbau dieser Art an Akzeptanzhemmnissen der Gesellschaft scheitern und wäre auch wenig erstrebenswert, denkt man an die stigmatisierende Wirkung und geringe Attraktivität.

**Was also ist der Königsweg zu mehr bezahlbarem Wohnraum und was meint eigentlich seriell heute? Ist es die von der Bauweise unabhängige große Anzahl standardisierter Wohnungen oder meinen wir eine bestimmte Bauweise, bei der Wohnungen aus seriell oder industriell gefertigten Teilen errichtet werden? Selbst wenn man sich hier verständigt, liegt aus meiner Sicht die Antwort für mehr bezahlbaren Wohnraum weder ausschließlich im Bereich der Planung noch in der Bauproduktion. In beiden Bereichen schlummern allerdings große Potenziale zur Verminderung von Baukosten. Die Baukostensenkungskommission der Bauministerin Hendricks hat sehr eindrucksvoll belegt, wie man zu einer nicht unerheblichen Kostenreduktion gelangen kann. Dabei referenziert sie auch, allerdings ohne es zu benennen, auf Erkenntnisse des Kasseler Hochschullehrers Lucius Burckhardt, der in seinem Buch „Design ist unsichtbar“ (1980) bereits beschrieben hat, dass es die unsichtbaren Randbedingungen sind, die maßgeblichen Einfluss auf das Design und damit, wie im Fall der Bauproduktion, auch auf die Kosten haben.**

*„Natürlich kann man sie sehen, die Gegenstände des Designs; es sind Gestaltungen und Geräte bis hinauf zum Gebäude und hinab zum Dosenöffner. Der Designer gestaltet sie in sich logisch und gebrauchsfertig, wobei er gewisse äußere Randbedingungen annimmt: beim Dosenöffner die Beschaffenheit von Dosen. Der Designer von Dosen geht wiederum davon aus, wie die Dosenöffner beschaffen sind; dieses ist seine Randbedingung.“*

Was das alles mit dem seriellen Wohnungsbaus zu tun hat, werden Sie sich fragen. Viel, denke ich. Modularisierte und standardisierte Bauweisen kommen heute nur sehr wenig zur Ausführung, weil eine spürbare Kostendegression erst ab hohen Stückzahlen zum Tragen kommt. Bei dieser Randbedingung sieht man förmlich schon die nächsten sozialen Brennpunkte wachsen. Aus meiner Sicht ist es ein Irrweg und wir sollten uns nicht durch die neue Wohnungsnot treiben lassen, städtebauliche und architektonische Qualität dem Primat hoher Fertigstellungsraten zu opfern. Ja, es gibt auch sehr gute Beispiele für kostenoptimierten Wohnungsbau. Das Rotterdamer Atelier Kempe Thill beispielsweise hat in Zwolle mit seinem Projekt Hiphouse ein Projekt realisiert, das durchaus richtungsweisende Elemente beinhaltet. Es gibt weitere realisierte Projekte dieser Planer, die auf ein hohes Maß an Vorfabrikation setzen. Als Einzelprojekte gut vorstellbar. Aber kann man sich ein neues Wohnquartier mit einigen tausend Wohnungen in diesem Design vorstellen?



Natürlich sollen alle Potenziale der Kostenreduktion im Wohnungsbau genutzt werden. Soweit dies in der Sphäre der Bauherren liegt, ist das ihr ureigenes Interesse. Ebenso bedeutsam scheint mir allerdings, den Fokus auf die unsichtbaren Teile des Designs zu lenken, die Randbedingungen, wie Lucius Burckhardt sie nennt. Sie liegen außerhalb der Sphäre des Bauherrn und stellen einen wesentlichen Faktor für die andauernde Eskalation der Herstellungskosten dar.

## Effiziente Systeme für mehr Wirtschaftlichkeit.

Von der optimalen Produktauswahl über die Planung von effizienten Systemlösungen bis hin zur Inbetriebnahme stehen wir als Unternehmen der Wohnungswirtschaft als kompetenter Partner zur Seite.

- › **Warmwasserbereitung** Neue technische Lösungen zur Erfüllung der TrinkwV
- › **Wärmeübergabestationen** Intelligente Verbindung aus zentral und dezentral
- › **Lüftung** Hochwertiger Komfort plus Sicherheit der Bausubstanz
- › **Wärmepumpen** Höhere Kaltmieten durch geringere Heizkosten

Ihr Ansprechpartner Herr Udo Steinberg steht Ihnen unter [udo.steinberg@stiebel-eltron.de](mailto:udo.steinberg@stiebel-eltron.de) gerne zur Verfügung.



Mit Project Energy® bieten wir ganzheitliche Lösungen für die Haus- und Gebäudetechnik der Zukunft: Energieerzeugung, Energiespeicherung, Energieeffizienz und Energiemanagement.



**PROJECT ENERGY**

Exemplarisch und nicht abschließend mache ich hier den Katalog des Unsichtbaren auf und animiere zur Ergänzung:

- die Grundstücksvergabe im Höchstpreisverfahren
- Gestaltungssatzungen/-forderungen mit kostentreibenden Materialien
- Anforderungen der Landesbauordnungen
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 R
- die Energieeinsparverordnung
- höhere Anforderungen an den Schallschutz
- intensive Dachbegrünung
- die Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren, die die öffentlich rechtlichen Regelungen weiter verschärfen, Stichwort zweiter baulicher Rettungsweg
- das Brandschutzgutachten
- die Stellplatzfrage
- die Baumschutzsatzung
- Ausgleichsmaßnahmen im Bauleitverfahren
- der Natur- und Artenschutz (Hamster und Co.)
- die Infrastrukturkosten in größeren Baugebieten
- die HOAI
- die SiGeKo

- der Architekturwettbewerb
- der Markt
- die Förderkulisse
- die Steuern
- das Deutsche Institut für Normung e.V. etc.

### Fazit – ein Plädoyer für die Vielfalt

Bitte nicht missverstehen. Es geht mir nicht darum, in ein „Altes Europa“, wie es Donald Rumsfeld einmal bezeichnet hat, zurückzufallen. Mein Plädoyer für Vielfalt ist vor allem ein Plädoyer für mehr Augenmaß und Priorisierung. Normen, Regeln, Standards und weitere vielfältige Forderungen sind die unsichtbaren Treiber der Kostenexplosion im Neubau. Darauf sollte man nicht mit falschen Instrumenten reagieren. Wir, die Wohnungswirtschaft in Deutschland, schaffen Werte mit langen Halbwertzeiten, adäquate, menschenwürdige Wohnungen in attraktiven Quartieren für alle sozialen Schichten. Ich plädiere eindrücklich für die Vielfalt unserer gebauten Umwelt. Sie lässt sich nur schwer seriell erzeugen. Brüssel, Berlin, die Länder und die Kommunen sind die Projektionsflächen für konzertiertes Handeln, wenn es darum geht, mit überzogenen Randbedingungen aufzuräumen. ←



Wir sind ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit rund 1000 Wohneinheiten in Lehrte bei Hannover. Um zukunftsweisenden Projekten in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in den nächsten Jahren gerecht zu werden, suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur Verstärkung unserer technischen Abteilung einen

### Bautechniker (m/w)

Sie verfügen über einen Abschluss als staatlich geprüfte/r Bautechniker/in oder Bauingenieur/in und konnten bereits Erfahrungen mit Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten, speziell in der Wohnungswirtschaft, sammeln. Zu Ihrem Aufgabengebiet gehört neben der eigenverantwortlichen Planung, Ausschreibung, Vergabe, Abnahme und Abrechnung von Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten auch die Unterstützung unseres technischen Leiters bei der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Sie sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Teamgeist, Durchsetzungsfähigkeit und Verhandlungsgeschick. Gute EDV-Kenntnisse (MS-Office) und ein vertrauter Umgang mit dem Werkvertragsrecht (VOB, BGB, HOAI) runden Ihr Profil ab.

Auf Sie wartet ein motiviertes Team in einem modernen Verwaltungsgebäude in zentraler Lage. Wir bieten einen attraktiven und langfristigen Arbeitsplatz, ein familiäres Betriebsklima, eine der Verantwortung entsprechende Vergütung inkl. einer Tantiemeregung und einer betrieblichen Altersversorgung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese **bis zum 30.09.2016** an die Lehrter Wohnungsbau GmbH, z. Hd. Herrn Dipl.-Kfm. Frank Wersebe, Bahnhofstr. 6, 31275 Lehrte, Telefon 05132/8331-41 oder an [wersebe@lehrter-wohnungsbau.de](mailto:wersebe@lehrter-wohnungsbau.de). Absolute Diskretion wird selbstverständlich zugesichert.

