

# Schwerpunkt: Serielles Bauen



VON PETER STUBBE

Vorstandsvorsitzender GEWOBA  
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



## Die Serie zwischen Vielfalt und Standard

Serielles Bauen gilt vielen Architekten, Politikern und Experten als die Antwort auf den Wohnungsmangel. Welche Versprechen kann die Serie in der wohnungswirtschaftlichen Praxis einlösen?

Viele Akteure der Immobilienwirtschaft aus Politik und Architektur sehen die Vorteile des seriellen Wohnungsbaus in geringeren Kosten, kürzeren Bauzeiten und besseren Quantitäten. Kurz: Die Serie soll schnell und günstig viele Wohnungen schaffen. Die Bremer GEWOBA hat schon

2013 angefangen, sich mit einem neuen seriellen Wohnungsbau zu beschäftigen. Die Erfahrungen zeigen: So einfach funktioniert serielles Bauen im komplexen städtischen Kontext und angesichts der vielfältigen, an ihn gerichteten Erwartungen nicht.



Der serielle Wohnungsbau findet 2016 nicht mehr auf der grünen Wiese statt, nicht nur in Bremen. Statt wie in den 1950er Jahren ganze Stadtviertel in rasantem Tempo an den Stadtrand zu bauen, ist die heutige Maßgabe, die Stadt von innen heraus zu entwickeln. Innerstädtische Freiflächen und Baulücken rücken so in den Fokus von Bauherren und Investoren und sie treffen dort auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen, auf heterogene Wohnbedarfe und Standortqualitäten, auf zunehmende Regulierung des Bauens und der Vermietung. Vor diesem Hintergrund muss die Wohnungswirtschaft heute andere Architekturlösungen finden als noch vor sechzig Jahren. Engpässe, Zeit- und Kostendruck dürfen nicht dazu führen, dass die Wohnungswirtschaft heute die schwer vermietbaren Wohnungen der Zukunft baut.

### Neubauten mit Integrationspotenzial

Serielles Bauen findet immer im baulichen, sozialen und gesellschaftspolitischen Kontext statt. Zum einen gilt es, die hohe städtebauliche Qualität der bei Mietern beliebten 1950er Jahre Siedlungen nicht durch auffällige Solitärbauten zu zerstören, sondern sie punktuell und behutsam zu aktualisieren. Zum anderen muss die Innenentwicklung Akzeptanz bei alleingesessenen Mietern und Nachbarn finden, indem sich die neuen Bautypen in allen drei Dimensionen in gewachsene Nachbarschaften und Strukturen integrieren. Das gelingt, wenn Neubauten Mehrwerte schaffen, beispielsweise durch neuen (bezahlbaren) Wohnraum für wechselwillige Bestandsmieter, die Ergänzung anderer Wohnungsqualitäten (Barrierefreiheit, gemeinschaftliches Wohnen) oder neue öffentliche Nutzungen (Beratungsangebote, Betreuung und Pflege, Gewerbe).

Der aktuelle Wohnungsbau der GEWOBA in den Bestandsquartieren ist eine Antwort auf den seriellen Wohnungsbau der 1950er Jahre, der das Verhältnis von Standardisierung und Variation neu austariert. Neue serielle Bautypen werden mit größtmöglicher Variabilität konzipiert, um den heterogenen Lebensformen und Wohnbedürfnissen einer bunten Stadtgesellschaft gerecht zu werden. „One size fits all“ geht 2016 am Wohnungsmarkt nicht mehr, gefragt sind variable Neubauten mit nachhaltigem Integrationspotenzial.

Noch existieren aber keine Bautypen, die den Ansprüchen an kontextsensible Gestaltung, standortunabhängige Umsetzbarkeit und Variabilität genügen. Doch Serienproduktion setzt ausgereifte Prototypen voraus, die alle Standorteventualitäten berücksichtigen und lösen können. Zunächst sind also konzeptionelle Ideen in einen machbaren, standortunabhängig realisierbaren Bautyp zu übersetzen sowie technische und wirtschaftliche Standards zu definieren.

### „Tarzan und Jane“ und „Bremer Punkt“ gehen in Serie

Die Keimzelle für das serielle Bauprogramm der GEWOBA war der Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ in 2011. Gesucht waren Perspektiven für eine generationengerechte, vielseitig nutzbare und kostengünstige bauliche Weiterentwicklung von kleinen Lücken und Freiflächen im GEWOBA-Bestand. Obwohl Serialität kein vordergründiges Wettbewerbsziel war, wiesen vor allem zwei Entwürfe Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung zum Serien-Prototyp auf: der „Bremer Punkt“ des Berliner Architekturbüros LIN Architekten Urbanisten sowie das Gebäudepaar „Tarzan und Jane“ der Hamburger Architekten Spengler Wiescholek. Serienreife erreichte der „Bremer Punkt“ schließlich im Sommer 2016. Auf die ersten drei Standorte in der Bremer Neustadt folgen vier weitere in Kattenturm und Schwachhausen. In Kirchhuchting ergänzen fünf Neubauten des Typs „Tarzan und Jane“ mit 80 geförderten Wohnungen und verschiedenen Grundrissen für unterschiedliche Zielgruppen den Bestand.





## Tolle Auszeichnung

Mit einer Anerkennung hat die Jury des Deutschen Städtebaupreises das Neubauprojekt Tarzan und Jane der GEWOBA in Bremen-Huchting gewürdigt. Der Entwurf von Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner stammt aus dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“.

In der Begründung lobte die Jury, das Projekt zeige exemplarisch, wie die aufgelockerten Siedlungen der fünfziger und sechziger Jahre mit kostengünstigem, qualitativem Wohnungsbau aufgewertet werden können. In Bremen-Huchting baut die GEWOBA derzeit

insgesamt fünf Mal den Gebäudetyp Tarzan und Jane und schafft insgesamt 80 öffentlich geförderte Wohnungen. Jedes Haus wird je nach örtlicher Bedarfslage mit unterschiedlichen Grundriss-Kombinationen realisiert – bis zu 100 Varianten sind möglich. Zwei weitere Gebäude sind bereits in Planung.

Der Deutsche Städtebaupreis ist die bundesweit wichtigste Auszeichnung für herausragende Stadtplanung. Er wird seit 35 Jahren von der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung ausgelobt und von der Wüstenrot-Stiftung gefördert.

Die Stärken des „Bremer Punkt“ liegen in seiner hohen Grundrissvariabilität und dem modularen Baukastensystem mit hohem Vorfertigungsanteil. Mit seiner verhältnismäßig geringen quadratischen Grundfläche mit einer Seitenlänge von knapp 14 Metern mal 14 Metern eignet sich der Gebäudekubus besonders für die punktuelle, innerstädtische Ergänzungsbebauung. In der Konstruktion sind die Zwangspunkte wie Außenhülle, Erschließung und Versorgungsschächte definiert, die hier gewählte Holzrahmenbauweise ermöglicht die freie Aufteilung der Grundrisse. Die Vielzahl der möglichen Grundrisstypen, von der Kleinstwohnung bis zur Wohnung für größere Familien, führt zu über 60 möglichen Geschossvarianten, die nahezu beliebig auf die vier Stockwerke kombiniert werden können. Macht es die städtebauliche Situation erforderlich, existieren für die Dachgeschosse Varianten mit geneigten Dachflächen. Der im „Bremer Punkt“ realisierbare Wohnungsmix reicht von mindestens vier bis maximal elf Wohnungen, die Grundrisse von kleinen Ein-Zimmer-Single-Appartements bis zu großzügigen Sechs-Zimmer-Wohnungen. Die vielseitigen Kombinationsmöglichkeiten hat die GEWOBA in einer „Grundrissfibel“ zusammengestellt. So kann jeder „Bremer Punkt“ für die Bedarfe vor Ort maßgeschneidert werden.

Seine Variabilität verdankt der Bautyp „Tarzan und Jane“ verglasten Laubengängen, die zwei schlanke Baukörper miteinander verbinden. Je nach Standortgegebenheiten und umliegender Bebauung können die Baukörper individuell zueinander positioniert werden, dass beispielsweise Einsehbarkeit und Verschattung benachbarter Gebäude minimiert werden. Im Gegensatz zum „Bremer Punkt“ müssen Wohnungsgemeinde und Zwangs-

punkte für diesen Bautyp allerdings standortindividuell geplant werden – mit dem entsprechenden Kosten- und Zeitaufwand. „Tarzan und Jane“ setzt die GEWOBA in einer Serie auf einem Karree in Huchting mit fünf Gebäuden um. Durch die Wiederholung in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und inmitten der typischen Bestandsgebäude erhält die homogene städtebauliche Struktur ein architektonisches Update.

## Ein langer Weg zum Prototyp

Kann serieller Wohnungsbau also die großen Versprechen einlösen, die Fachkreise an seine Renaissance richten? Die Antwort gibt ein differenzierter Blick auf die Planungsprozesse.

Weil es an zeitgemäßen, serienfähigen Bautypen mangelt, die an unterschiedlichen Standorten funktionieren, steht am Anfang eine aufwändige, lange Entwicklungsphase. Die erste Idee muss in ein praktikables Projekt übersetzt und die energetische Optimierung, ökologische und wirtschaftliche Bauweise sowie mögliche Konstruktionsvereinfachungen detailliert und allgemeingültig ausgearbeitet werden. Die Erfahrungen mit den ersten Prototypen dienen der Weiterentwicklung bis zur Serienreife. Diese Prozesse binden Zeit und personelle Kapazitäten. So erstreckt sich zwischen dem Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“, den sich daraus realisierten Prototypen und der Umsetzung serienreifer Produkte ein Zeitraum von mehreren Jahren.

Positive Effekte stellen sich in der zweiten Planungsphase ein: Sind die Prototypen ausgereift und die tatsächliche Serie beginnt mit mehreren Standorten, läuft der Prozess deutlich ruhiger und störungsfreier. Die Bautypen sind bei den befassten Ämtern grundsätzlich bekannt, für die Bauplanung sind keine weiteren



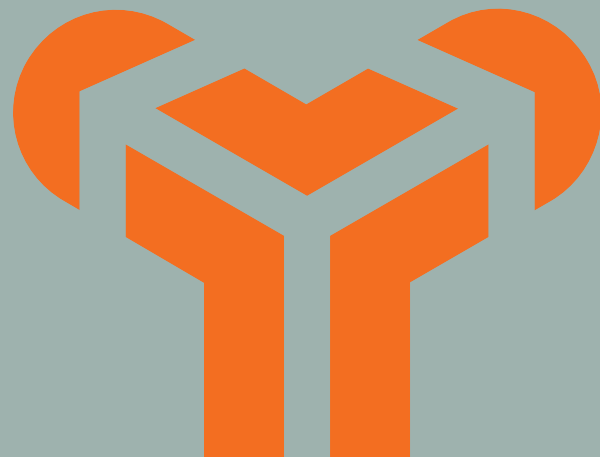
Entwicklungen notwendig, so dass die Realisierung zügiger abläuft als bei Einzelprojekten. Je nach Art der Baukonstruktion verkürzt die Vorfertigung außerdem die Bauzeit vor Ort – vor allem bei Projekten der Innenentwicklung ein wichtiger Faktor für die Akzeptanz der Nachbarn für das Bauen im Bestand. Kostenvorteile birgt die Skalierung der Serie vor allem im Bereich der Baunebenkosten, indem für planerische Leistungen lediglich Wiederholungsabschläge fällig werden.

**Fazit:**

Die hohen Erwartungen kann das serielle Bauen nur bedingt einlösen. Wer, wie die GEWOBA, eigene serielle Stadtbausteine entwickelt, sieht sich mit einem hohen anfänglichen Entwicklungsaufwand konfrontiert. Die positiven Effekte stellen sich nachgelagert durch die Skalierung der Serie ein. ←

**Mephisto  
Brennwert-Blockheizkraftwerke**

- > 6 Module bis 50 kW
- > Kompakte „plug and play“-Bauweise
- > Höchste Nutzungsgrade
- > Geringste Emissionen
- > Sicherste Vollwartungsverträge
- > Wegweisend:  
WEB-Control



**kraftwerk**

Wärme und Strom: intelligent und zuverlässig.

Kraftwerk Kraft-Wärme-Kopplung GmbH  
Zur Bettfedernfabrik 1 // 30451 Hannover  
Tel: 0511.262 997-0 // mail@kwk.info  
[www.kwk.info](http://www.kwk.info)

