

Häuser aus dem Baukasten

Was in der Autobranche seit Langem üblich ist, könnte auch den Wohnungsmarkt revolutionieren. Mit in Serie gefertigten Bauteilen soll schneller und günstiger gebaut werden. Vonovia zeigt in Bochum, was möglich ist

VON SABINE RICHTER

Schnell muss es gehen, preiswert muss es sein und die städtebauliche Qualität soll auch stimmen. In vielen deutschen Großstädten verschärft sich der Wohnungsmangel zusehends, und die Baugenehmigungszahlen gehen schon wieder zurück. Insgesamt werden pro Jahr 80 000 zusätzliche Mietwohnungen im geförderten Bereich und 60 000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt, berichtet der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die wohnungsbaupolitischen Akteure sehen im seriellen und modularen Wohnungsbau einen wichtigen Ansatz, schnell preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Hier kommt derzeit einiges in Bewegung. Ende Juni stellte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) seine Marktstudie „Seriell Bauen“ vor. Verbandsdirektor Andreas Breitner sagte, um Baukosten zu reduzieren, müssten die Baugenehmigungsverfahren deutlich kürzer werden. Sei ein Gebäudetyp einmal grundsätzlich genehmigt, könne dieser an anderen Orten der Stadt rascher als bisher errichtet werden.

Auch das Bundesbauministerium, der GdW, die Bundesarchitektenkammer und die Bauindustrie haben gemeinsam Neuland betreten und ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise gestartet. Gesucht werden neue Konzepte des Wohnungsbaus, die in wenigen Monaten in Deutschlands Städten für Wohnraum und damit eine Marktentlastung sorgen können, heißt es in der gemeinsamen Presseerklärung. Konzepte sollen als Prototypen auf der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden.

Leitungen, Kabel, Heizungen und die Dämmung an den Außenwänden sind vormontiert

In Hamburg kündigte die Stadtentwicklungssenatorin an, dass es bald generelle standardisierte Baugenehmigungen geben werde, um leichter als bisher Wohnhäuser in serieller Bauweise errichten zu können. Hamburgs städtischer Konzern Saga kündigte für 2018 ein erstes Projekt mit Wohngebäuden aus dem Baukasten an. Die Hamburger Bauordnung wurde zuvor sozusagen auf dem kleinen Dienstweg dereguliert, damit in innerstädtischen Vierteln Wohngebäude problemloser und billiger aufgestockt werden können.

Ein Unternehmen, das besonders auf die Liberalisierung des starren deutschen Baurechts hofft, ist der Wohnungskonzern Vonovia. Ende 2016 hat das Bochumer Unternehmen, das Deutschlands größter privater Vermieter ist, ein neues Konzept zum schnellen Bau von bezahlbaren Wohnungen vorgestellt. Das laut Vonovia erste seriell produzierte Mehrfamilienhaus Deutschlands steht im Bochumer Stadtteil Hofstede. Es ist ein Holzhybridgebäude aus 45 Holzmodulen und soll der Auftakt zu einer Großserie von Häusern in ganz Deutschland sein.

„Wenn wir wirklich die Nachfrage in den Großstädten befriedigen wollen, müssen wir seriell und modular bauen und vor allem die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben drastisch verkürzen“, sagt Klaus Freiberg, der bei Vonovia für das operative Geschäft



Vonovia errichtet in Bochum-Hofstede ein seriell produziertes Mehrfamilienhaus. Es handelt sich um ein Holzhybridgebäude und soll der Auftakt zu einer Großserie von Häusern in ganz Deutschland sein. FOTO: VONOVIA

verantwortlich ist. In nur vier Monaten wurde in Bochum das dreistöckige Haus mit 14 Wohnungen hochgezogen, und zwar innerhalb einer bestehenden Vonovia-Siedlung. Kantig-kubisch wirkt der Bau, doch mit Ecken und Winkeln lebhaft gegliedert. Auf jeder Etage sind fünf Wohnungen

mit zwei, drei oder vier unterschiedlich großen Zimmern. Der Laie sieht nicht, dass es sich hier um standardisierte Raummodule handelt, die zu 80 Prozent vorgefertigt aus der Fabrik kommen. Sie sind stets 6,50 mal 3,12 Meter groß, mit gleichartigen Fenstern, Türen und Anschlusspunkten für den

Zusammenbau. Auch Leitungen, Kabel, Heizungen und die Dämmung an den Außenwänden sind schon vormontiert.

Als Vorteile der Standardisierung nennt Freiberg kurze Bauzeiten und gute Qualitäten zu günstigen Preisen. Die Module würden in der Halle gefertigt und nicht bei

Wind und Wetter auf der Baustelle. Zudem gebe es weniger Baulärm und Anlieferverkehr. „Mit dieser Bauweise kommen wir vom Handwerk in IT- und prozessgesteuerte Fertigungsverfahren – ein Zeitsprung“, sagt Freiberg. Schließlich sei der Bau die einzige Branche, die noch vorwiegend händisch ablaufe. „Der Modulbau legt Standards der Montage fest, aber nicht die Wohnungen, die daraus entstehen“, erklärt Freiberg. Aus den immer gleichen Einzelmodulen könnten die unterschiedlichsten Häuser zusammengesetzt werden, lang gestreckte oder kompakte Häuser von drei bis acht Etagen. „Flexibilität muss sein, damit wir für die jeweilige Grundstückssituation das Passende planen können“, so Freiberg, denn Vonovia will die Modulbauten primär zur Verdichtung und Aufstockung nutzen. „Wir haben jetzt alle unsere Grundstücke auf Potenziale für Nachverdichtungen untersucht und bundesweit Baugenehmigungen beantragt.“ Viele der Vonovia-Siedlungen stammen aus der Nachkriegszeit, in der grün und aufgelockert geplant wurde. In Bochum-Hofstede zum Beispiel ist allein die zentrale Wiese im Karree mit dem Neubau 3000 Quadratmeter groß.

„Wir können nicht jedes Mal ein neues Stück Baukunst kreieren.“

Das Wohnungsunternehmen verfolgt im seriellen Bauen drei Ansätze: Betonfertigbau, Holzhybrid und Stahlskelett. „Für alle haben wir in den vergangenen sechs Monaten mehrere Prototypen erstellt, die alle schnell und günstig zu erstellen sind“, sagt Freiberg. Im Segment Betonfertigbau wurde bereits ein Rahmenvertrag mit einem großen Hersteller geschlossen.

Vorteil der Nachverdichtung ist, dass das Unternehmen die Grundstücke nicht teuer erwerben muss, es braucht keine Planverfahren, die Infrastruktur ist vorhanden. „Darüber hinaus geben wir langjährigen Mietern, etwa älteren Ehepaaren, die Gelegenheit, in kleine moderne Wohnungen zu wechseln, ohne ihre Nachbarschaften verlassen zu müssen. Ein wichtiger Hebel, damit wir Wohnungen für Familien frei bekommen“, sagt Freiberg.

Seriell geplant und montiert, das klingt nach öder Massenware. „Ein Serienprodukt ist alles andere als ein schlechtes Produkt“, sagt Freiberg und zieht Vergleiche zur Autoindustrie, deren Produkte auch auf standardisierten Plattformen beruhen. „Da wollen wir hin – ein günstiger Kern, den ich im Finish anpasse und für den Kunden reichere und individualisiere. Wir können nicht jedes Mal ein neues Stück Baukunst kreieren“, sagt Freiberg. „Unser Ziel sind schöne und praktische Wohnungen, die sich auch Mieter mit normalen Einkommen leisten können. Die normale deutsche Mietwohnung gewinnt auch keinen Architekturpreis.“

Für das Projekt Bochum-Hofstede heißt das bodentiefe Fenster, Balkone, barrierefreie Bäder, Lift und sogar kleine Gärten. Das Parkplatzproblem ließ sich zu ebener Erde lösen, eine Tiefgarage hätte alle Einsparbemühungen zunichtegemacht. Es gibt auch keine Keller, stattdessen Abstellräume, ab Werk in die Module integriert. Die Baukosten lagen bei 1,6 Millionen Euro, 1800 Euro pro Quadratmeter. „Nach sechs Wochen war alles vermietet“, sagt Freiberg. Mieter bezahlen für die 44 bis 88 Quadratmeter großen Wohnungen eine Kaltmiete von gut neun Euro pro Quadratmeter.

„Rund geht nicht, sonst fast alles“

Architekt Koschany über die Vorteile neuer Bauweisen

„Nie vergessen, für wen wir bauen, wer in dem Raum wohnen oder arbeiten soll“ steht auf der Homepage des Büros Koschany + Zimmer Architekten KZA. Das passt auch beim Thema serielles Bauen, das für Axel Koschany „small but smart“ ist, aber alles andere als monoton.

SZ: Wozu braucht man Architekten, wenn man vorgefertigte Kästen aufeinanderstapelt?

Axel Koschany: Unsere Arbeit hat weit im Vorfeld begonnen. Wir haben angefangen, den Wohnungsbau völlig neu zu denken. Größen-Richtlinien, DIN-Normen, Abläufe, Gewohnheiten, Lichtkonzepte, all das sollten und wollten wir infrage stellen. Dafür haben wir uns auch international umgesehen, in den teuren und engen Metropolen wie Singapur oder Hongkong. Statt wie üblich die Wohnfläche zu maximieren, haben wir sie optimiert, um gleich viel Wohnqualität herauszubekommen, also small but smart. Im Grunde entwickeln wir die Häuser von innen heraus – eine ganz andere Vorgehensweise – und geben ihnen ein Gesicht, das zum Standort passt. Die Zweizimmerwohnung in Gelsenkirchen muss anders als in München aussehen.

Droht hier nicht die totale Monotonie?

Nein, die Häuser stehen ja nicht an einem Ort geballt, und aus den Grundbausteinen kann man die unterschiedlichsten Häuser bauen. Rund geht nicht, aber sonst fast alles und dieses mit den unterschiedlichsten Fassaden, wie bei jedem anderen Bau auch. Vor die Dämmung können Putz oder Klinkerriemchen gesetzt werden, Backstein oder Holz, theoretisch ginge auch Stuck, nackter Beton oder imitiertes Fachwerk. Von außen sieht man nicht, dass es sich hier um wahnsinnig schnell aufeinandergestapelte Raummodule handelt.

Und drinnen?

Wenn alles fertig ist, sieht man weder Fugen noch Balken, die auf das Ende eines Moduls hinweisen. Bei der Innenausstattung ist ohnehin alles möglich. Und völlig unabhängig von der Bausystematik könnten Mieter in einem Haus eine gemeinsame Gästewohnung halten. Singles könnten kleine Wohnungen zum Zurückziehen haben, aber gemeinsame Küchen und andere Gemeinschaftsflächen.

Wo ist die Schmerzgrenze, dass das Ganze nur noch billig wirkt?

Der Spielraum, solche Projekte in der Balance zu halten, ist tatsächlich geringer. Wenn man Räume kleiner macht als üblich, benötigt man Kniffe, damit man es nicht merkt. Zum Beispiel machen bodentiefe Fenster einen Raum unglaublich großzügig. Wenn ich diese oder auch großzügige Treppenhäuser mit Tageslicht von oben wegstreiche, um hier und da einen Euro zu sparen, dann wird das Projekt nur noch small und verliert an Qualität.

INTERVIEW: SABINE RICHTER



Axel Koschany ist Geschäftsführer des Essener Büros Koschany + Zimmer Architekten KZA. Er hat das Bochumer Vonovia-Projekt entworfen und setzt sich derzeit intensiv mit modularen Bauweisen auseinander. FOTO: MARTIN STEFFEN