



Bezahlbarer Wohnraum für unsere Städte und Gemeinden

Was können Kommunen, Finanzwirtschaft und Bauindustrie leisten?



DEUTSCHER KOMMUNALKONGRESS 2017

Deutschland umbauen
Modernisieren, digitalisieren,
sozial gestalten



Beiträge zum Bauforum

Bezahlbarer Wohnraum für unsere Städte und Gemeinden

Was können Kommunen, Finanzwirtschaft und Bauindustrie leisten?

Deutscher Kommunalkongress 2017 in Berlin

Bauen muss partnerschaftlich organisiert werden

Marcus Becker, Vizepräsident Wirtschaft des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie



Deutschlands Städte und Gemeinden stehen vor einer gewaltigen Herausforderung: Immer mehr Menschen zieht es in die Ballungszentren, aber auch Mittelstädte mit hoher Lebensqualität gewinnen an Anziehungskraft. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, knapp eine Million Zuwanderer mit Wohnraum zu versorgen.

350.000 bis 400.000 neue Wohnungen jährlich braucht unser Land bis 2020, um wenigstens die größten Nachfragespitzen aufzufangen. Davon mindestens 100.000 für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten. Trotz aller Anstrengungen werden Bau- und Wohnungswirtschaft aber auch 2017 erst 320.000 Wohneinheiten an den Markt bringen. Was ist also zu tun, um gerade die so dringend benötigte Produktion an kostengünstigem Wohnraum anzukurbeln?

Der Handlungsdruck ist enorm hoch. Genau deshalb gilt es, alle Möglichkeiten auszuloten, wie Wohnungen in großer Stückzahl und in angemessener architektonischer Qualität in kurzer Zeit errichtet werden können. Der Schlüssel dazu liegt in einer stärkeren Industrialisierung des Wohnungsbaus. Statt teure Unikate zu fertigen, müssen künftig stärker Prototypen entwickelt werden, die deutschlandweit in Serie umgesetzt werden können. Nur so lassen sich die Beschleunigungs- und Kostensenkungseffekte erzielen, die wir heute brauchen.

Dazu gibt es mittlerweile in Deutschland viele Ansätze, sie reichen vom verstärkten Einsatz von Fertigelementen über den Rückgriff auf Wandtafelbauweisen bis hin zur Verwendung industriell vorgefertigter Wohnmodule. Was wir als Bauindustrie leisten können, zeigen die Konzepte, die auf dem gemeinsamen Bauforum „Bezahlbarer Wohnraum für unsere Städte

und Gemeinden – Was können Kommunen, Finanzwirtschaft und Bauindustrie leisten?“ von Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und Deutschem Städte- und Gemeindebund vorgestellt worden sind und die wir in dieser Broschüre dokumentiert haben. Sie machen vor allem eines deutlich: schnell und kostengünstig lebenswerten Wohnraum zu schaffen, stellt heute baulich und auch architektonisch keine unüberwindbare Hürde dar.

All dies funktioniert aber nur dann, wenn die traditionelle strikte Trennung von Planen und Bauen auf den Prüfstand gestellt wird. Gerade wenn schnell und kostengünstig gebaut werden soll, ist es wichtig, dass die Baukompetenz direkt in den Planungsprozess eingebracht wird. Für mich steht fest: das Bauen in Deutschland muss partnerschaftlicher organisiert werden, das gilt nicht nur für eine bessere Abstimmung von Planen und Bauen, das gilt auch für die Zusammenarbeit im Bauprozess selbst, die künftig durch eine Verpflichtung auf gemeinsame Projektziele, eine gemeinsame Fortschrittskontrolle und gemeinsam vereinbarte außergerichtliche Konfliktlösungsverfahren geprägt sein sollte.

Damit mehr Wohnraum entstehen kann, müssen aber auch das Bauordnungs- und das Baunebenrecht, die Bauordnungen der Länder wie auch die kommunalen Satzungen auf kostentreibende Standards durchforstet werden. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sind viele Ansätze entwickelt worden. Dazu zählen die verbilligte Bereitstellung von Bauland und eine neue Gebietskategorie „Urbanes Bauen“ im Baugesetzbuch genauso wie die Lockerung der Stellplatzpflicht und ein vorsichtigerer Umgang mit den Anforderungen an Energieeffizienz, Lärmschutz und Barrierefreiheit. Wichtig ist aber auch, dass sich Bund und Länder endlich auf eine bundeseinheitliche Bauordnung verständigen. Das würde die Prozesse erheblich beschleunigen und uns in die Lage versetzen, noch mehr Menschen zu kostengünstigem Wohnraum zu verhelfen.

Bezahlbare Wohnungen schaffen – Kostengünstiger Bauen

Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes



Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind stark gespalten: Zum einen wurde im Jahr 2016 der Bau von 375.388 Wohnungen genehmigt. Dies ist die höchste Zahl seit 1999, auch wenn die Zahl der Baufertigstellungen mit 278.000 sehr viel geringer ist. Speziell beim bezahlbaren Wohnungsbau gibt es trotz dieser positiven Entwicklung aber weiter einen negativen Saldo. Experten gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von ca. 350.000 Wohnungen pro Jahr besteht. Zum anderen stehen in Deutschland, speziell in strukturschwachen Gebieten, ca. zwei Millionen Wohnungen leer. Das Gebot muss daher lauten: Bezahlbare Wohnungen schaffen, Leerstand minimieren, Baukosten senken.

Zum notwendigen Neubau bezahlbarer Wohnungen bedarf es einer besseren Aktivierung von Bauland sowie auch des vorhandenen Bestands, insbesondere in Innenstädten und Ortskernen. Daneben darf es bei der Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau für 2017 und 2018 auf jährlich 1,5 Milliarden Euro nicht bleiben. Vielmehr muss der Bund auch wieder für die gesamtgesellschaftliche Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung zuständig werden. Zusätzlich bedarf es einer Harmonisierung der gegenwärtig 16 unterschiedlichen Landesbauordnungen.

Eine entscheidende Maßnahme für ein erforderliches Mehr an Wohnungsbau liegt aber in der Senkung der Baukosten.

Die Zahl der Bauvorschriften hat sich in letzter Zeit von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Alle nicht sicherheitsrelevanten Baustandards gehören daher auf den Prüfstand, wie zum Beispiel Anforderungen an den Schallschutz und das Abstandflächenrecht. Auch darf es keine weiteren generellen Verschärfungen der Energiestandards geben. Diese haben in den letzten Jahren die Baukosten um bis zu 20 Prozent erhöht. Ein integrierter Quartiersansatz kann insoweit besser die Energieeffizienz ganzer Wohnquartiere erhöhen.

Zur Senkung der Baukosten können aber auch von der Bauindustrie bereits vielfältig angebotene Standardisierungen und ein serielles Bauen beitragen. Diese Maßnahmen sparen nicht nur Geld. Sie beschleunigen die Fertigstellung von Wohnbauprojekten und sind im Sinne einer flexiblen Nutzung nachhaltig. So können zum Beispiel Variowohnungen, die eine unterschiedliche Wohnnutzung ermöglichen (z. B. Wohnungen für Studierende, Seniorenwohnen, junge Familien), zügig erstellt werden. Die Prozessdauer im Genehmigungsverfahren kann zudem durch die verstärkte Zulassung von Typengenehmigungen deutlich verkürzt werden. Hinzu kommt, dass eine serielle Bauweise nicht nur kostengünstig, sondern auch hochwertig erfolgen kann. Serielles Bauen kann somit auch baukulturelle Qualität schaffen.

Die entstehenden Wohnungen selbst müssen für eine lange Nutzung und viele Strukturen (Mehrgenerationenhäuser etc.) geeignet und damit nachhaltig sein. Flexibel nutzbare Bauten (modulare Bauweise) und die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz, sind daher temporären Unterkünften vorzuziehen.

Erst 2018 sehen wir die Untergrenze des Bedarfs erreicht

Dipl.-Ing. Peter Hübner, Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie



Alle Wohnungsbedarfsstudien deuten heute darauf hin, dass bis zum Jahr 2020 ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet werden müssen.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) hat sich zuletzt auf 385.000 Einheiten festgelegt:

- Knapp 160.000 Wohnungen allein in Folge der normalen Bevölkerungsentwicklung,
- 70.000 Wohnungen zur Abdeckung des Ersatzbedarfs für die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung entstehenden Wohnungsabgänge,
- 20.000 Wohnungen zum Abbau des Nachholbedarfs, der sich in den vergangenen Jahren aufgestaut hat, und
- 130.000 Wohnungen infolge der anhaltenden Zuwanderung einschließlich des Familiennachzugs.

Bund, Länder und Gemeinden stehen heute vor der schwierigen Aufgabe, die Rahmenbedingungen für den Neubau so zu setzen, dass die richtigen Wohnungen am richtigen Standort zu angemessenen Mieten errichtet werden. Das heißt:

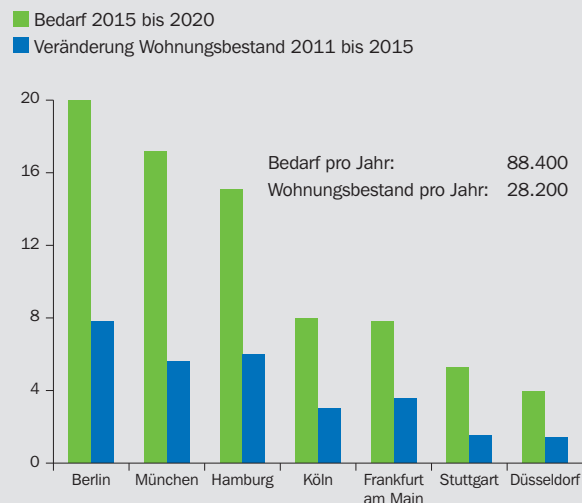
- Die Struktur des Wohnungsneubaus muss sich deutlich in Richtung Geschosswohnungsbau verlagern. Es gilt, bis 2020 Jahr für Jahr etwa 200.000 neue Wohnungen vorrangig als Mietwohnungen an den Markt zu bringen. Der Wohnungsneubau muss sich noch stärker auf prosperierende Ballungszentren und attraktive Schwarmstädte konzentrieren.

- Die neuen Wohnungen werden im Übrigen überwiegend für einkommensschwächere Haushalte gebraucht, sei es für junge Leute, die es zu Beginn ihres Berufslebens vom Land in die Ballungszentren zieht, aber auch für Studenten und für Migranten. Die etwa 50.000 Wohnungen, die derzeit in diesem Segment gebaut werden, reichen bei Weitem nicht aus.

Für die Wohnungsbaupolitik in Deutschland bedeutet dies, dass sie sich neu ausrichten muss:

Baulücken in den A-Städten

Zahl der Wohnungen in Tausend pro Jahr



Quelle: IW

- Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs hat Bundesbauministerin Dr. Hendricks den Weg zur notwendigen Nachverdichtung in den städtischen Wohnungsbeständen geebnet. Die Ausweisung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ allein reicht jedoch nicht; wir müssen – zumindest in einigen großstädtischen Innenstadtbereichen – auch darüber nachdenken, ob wir nicht auch wieder Wohngebäude jenseits der Hochhausgrenze (derzeit 22 Meter) errichten. In stark wachsenden Räumen müssen darüber hinaus neue Stadtviertel geschaffen werden – wenn nicht anders möglich, auch im Außenbereich.
- Der Schlüssel zur Beseitigung der Wohnungsengpässe liegt aber in einer stärkeren Industrialisierung des Wohnungsbaus. Statt bedingungslos dem Leitbild der Einzelfertigung zu folgen, sollten künftig stärker Prototypen geplant werden, die deutschlandweit in Serie umgesetzt werden können. Die gewünschten Kosteneffekte ergeben sich dann aus der Optimierung der Planung (z. B. optimierte Grundrisse) und der Produktionsprozesse (z. B. stärkere Digitalisierung), aber auch der Standardisierung und den daraus resultierenden Economies of Scale.
- Kostensenkungseffekte lassen sich jedoch nicht allein durch Standardisierung und Serienfertigung erzielen; es gilt auch, die Regelungen des Bauordnungs- und des Baunebenrechts, die Bauordnungen der Länder wie auch die kommunalen Satzungen auf kostentreibende Standards zu durchforsten. Eine Umfrage bei unseren Mitgliedsunternehmen hat eine Vielzahl von Ansatzpunkten ergeben. Dazu zählen die zeitlich befristete Absenkung der Lärmschutzstandards, die Überprüfung der Abstandsflächenregelungen genauso wie die Anforderungen an die Bereitstel-

lung von Stellplätzen, der Verzicht auf Fassaden- und Dachbegrünung und die temporäre Aussetzung von Anforderungen an die Barrierefreiheit, vor allem dann, wenn durch intelligente Systembauweise Nachrüstungen möglich sind.

UNSER FAZIT

Fertigungszahlen von bis zu 400.000 Einheiten pro Jahr werden sich jedoch nicht von heute auf morgen realisieren lassen. Auch die Bauwirtschaft braucht Zeit, ihre Kapazitäten an das stark steigende Nachfrageniveau anzupassen. Wir rechnen deshalb für 2017 zwar mit einem weiteren Anstieg der Fertigstellungszahlen auf 320.000 Einheiten, dieser wird aber immer noch hinter dem Bedarf zurückbleiben. Erst 2018 ist mit etwa 350.000 Fertigstellungen die Untergrenze des Bedarfs erreicht.

Wie Kommunen haushaltseffizient wertigen Wohnraum schaffen können

Jean Christophe, Head of Public Investment Finance, Deutsche Pfandbriefbank AG, München



Jean Christophe

Vita

Jean Christophe verantwortet als Head of Public Investment Finance bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank das Geschäft mit öffentlichen Finanzierungen. Er leitet außerdem die französische Niederlassung der pbb in Paris.

Er trat nach zehnjähriger Tätigkeit bei Crédit Commercial de France im Jahr 1998 in eine der Vorgängerorganisationen der pbb ein. Zunächst gehörten Kreditanalyse, Corporate Banking, Structured Asset Finance, Leveraged Buy-Out und Infrastrukturfinanzierung zu seinen Aufgaben. Während der letzten 15 Jahre konzentrierte er sich auf die Finanzierung der öffentlichen Hand und hier insbesondere auf öffentliche Infrastruktur, Öffentlich-Private Partnerschaften („ÖPP“) und Exportfinanzierung. In diesem Bereich bietet die pbb außerdem Beratungsdienstleistungen für öffentliche Einrichtungen sowie private Bauunternehmen an.

Jean Christophe studierte an der EAP European School of Management in Paris, Oxford und Berlin (jetzt ESCP Europe) und hält einen MBA des Henley Management College. Er hat einen Lehrauftrag an der Pariser Hochschule Institut d'études politiques de Paris (IEP de Paris, Science Po).

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stellt die Kommunen, insbesondere in den deutschen Ballungszentren, vor große Herausforderungen. Eine Lösung kann im Zusammenspiel von öffentlicher Hand, Investoren und Banken liegen.

Der Druck auf die schon angespannten Wohnungsmärkte wird in den urbanen wachstumsstarken Regionen stark zunehmen. Bei gleichbleibender Bautätigkeit fehlen gemäß einer Studie von Prognos/Allianz bis 2030 weitere 940.000 Wohnungen in den TOP 10-Regionen. Beeinflusst wird diese Bedarfssteigerung durch den Zuzug innerhalb Deutschlands. Insbesondere jüngere Menschen wollen in den Städten Bildungs- und Arbeitsangebote wahrnehmen. Zudem steigt

auch die Anzahl der Singlehaushalte weiter an. Auch die Zuwanderung spielt selbstverständlich eine Rolle.

Neue Modelle versuchen – Finanzierung durch private Investoren und Bankdarlehen

Banken können die öffentliche Hand unterstützen, mehr sozial genutzte Wohnimmobilien werterhaltend zur Verfügung zu stellen. Ziel der öffentlichen Hand sollte dabei sein, wesentliche Leistungen an Dritte zu delegieren, um die Realisierung zu beschleunigen und bestimmte Risiken zu übertragen.

Erster Schritt ist die Identifizierung entsprechender baureifer Grundstücke oder von Bestandsimmobilien. Denn die Wohnlage und die angebotene Infrastruktur sind wesentliche Fak-

toren für erfolgreiche Integration und die Vermeidung von Ghettoisierung. Grundsätzlich sind Flächen vorhanden. Rund 450 deutsche Städte und Gemeinden verfügten im Jahr 2013 über 120.000 Hektar Brachflächen und Baulücken (Quelle: Umfrage des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung).

Hat die Kommune beziehungsweise die Wohnungsbaugesellschaft über das Baugrundstück oder eine zum Umbau vorgesehene Bestandsimmobilie entschieden, überträgt sie dies an eine Zweckgesellschaft; in diesem Zusammenhang ist zu entscheiden, ob sie an der Zweckgesellschaft eine Minderheitsbeteiligung halten will. Die Gegenleistung dafür wird zwischen den Parteien vereinbart und ist für die Übertragung wie für die spätere Rückübertragung gültig.

Mit Blick auf die Gesamtkosten ist zu überlegen, ob die Nutzung/Übertragung des Grundstücks im Wege einer Veräußerung oder im Wege eines Erbbaurechtes erfolgt. Im Falle des Erbbaurechtes könnte die Rückübertragung ebenfalls im Rahmen der Laufzeit und des Heimfalls entsprechend vorab definiert werden. Regelungen zu einer optionalen vorzeitigen Rückübertragung sind ebenfalls möglich. Aus Sicht der finanzierenden Banken ist darauf zu achten, dass die Laufzeit des Erbbaurechtes die Laufzeit der Finanzierung übersteigt.

Die Fremdkapitalfinanzierung kann über etablierte Banken erfolgen. Wichtig ist dafür eine nachhaltige Bauweise. Damit wird die Immobilie „deckungsstockfähig“ und die Bank kann den Kredit kostenoptimiert über Pfandbriefe refinanzieren. Nachhaltig bedeutet hierbei die Möglichkeit der Dritt- oder Weiterverwendung auch nach dem Ende der Laufzeit des

Mietvertrages. Den Eigenkapitalanteil der Gesamtfinanzierung könnten langfristige, konservativ orientierte institutionelle Investoren stellen, zum Beispiel Versicherungen oder Fonds. Die Deutsche Pfandbriefbank verfügt zum Beispiel über ein Netzwerk an Finanzierungspartnern, die sie projektbezogen einbringt.

Skaleneffekte realisieren

Bauvorhaben sollten möglichst standardisiert und in größere Projekte zusammengefasst werden, um Skaleneffekte in Bau- und der Vertragskonstruktion zu erreichen. Letztlich gilt es, das bestmögliche Produkt für einen angemessenen Preis zu erhalten. Mit einer entsprechenden Stadtplanung sollten trotz der Bündelung Ghettosiedlungen vermieden werden können.

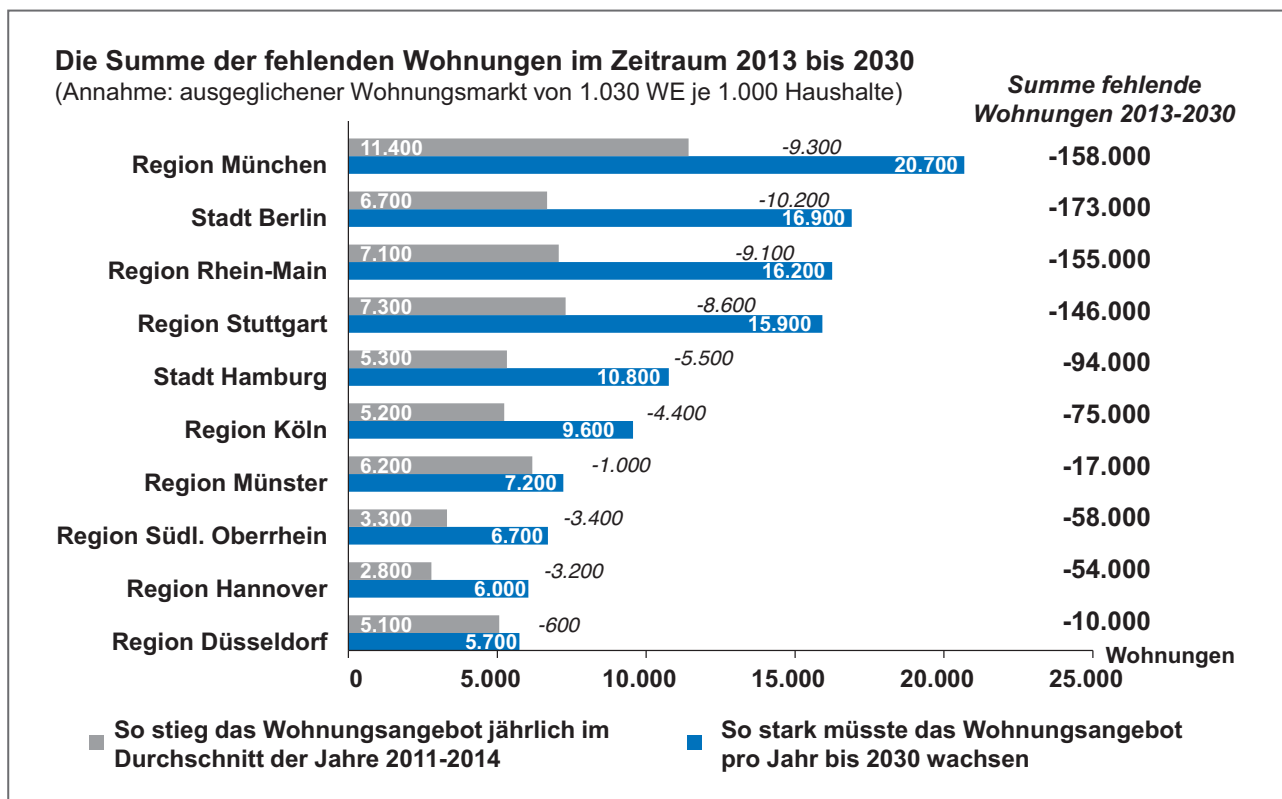
Die Bauindustrie entwickelt aktuell Konzepte zu nachhaltigen, energieeffizienten modularen Bauweisen, die zugleich die Anforderungen an die Ästhetik erfüllen. Auch können lokale Elemente in der Fassaden- und Außengestaltung aufgenommen werden, um Akzeptanz in der Bevölkerung zu erreichen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund hat auf seiner Homepage einen Musterbau (zweigeschossige Fertigbauweise) vorgestellt.

Eine Bündelung kann durch die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen zum Beispiel innerhalb eines Zweckverbandes oder über eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft erfolgen. Dies betrifft sowohl die Bautätigkeit als auch die Bauüberwachung. Mit einheitlichen Baukonzepten kann zudem eine einheitliche Darlehensstruktur anstelle vieler einzelner Darlehensverträge erreicht werden – (gegebenenfalls

Bezahlbarer Wohnraum für unsere Städte und Gemeinden

sogar ein einziger Darlehensvertrag über die Gesamtsumme) – sowie eine Vereinheitlichung der Mietverträge. Höhere Volumina und eine rechtlich weitgehend einheitliche Doku-

mentation erhöhen zudem die Attraktivität für die Eigen- und Fremdkapitalgeber.



Quelle: Prognos/Allianz „Wohnen in Deutschland 2030 – So entwickeln sich die Wohnungsmärkte

Kostengünstig und innovativ bauen – Konzepte für mehr bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten und Gemeinden



Fünf Zukunftsaufgaben, eine Lösung: Quartiersentwicklung mit VivaCity



Marcus Becker, Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH



Marcus Becker

Vita

Dipl.-Ing. Marcus Becker ist seit 2000 Geschäftsführer bei Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH. Bereits seit 1990 ist er Mitarbeiter bei Kondor Wessels bzw. deren Tochtergesellschaft, der Trapp Baugesellschaft mbH in Berlin und Leipzig, wo er zunächst als Abrechner, Bauleiter und Oberbauleiter tätig war. Später übernahm er die Position des Prokuristen und technischen Leiters der Trapp AG. Das Studium des Bauingenieurwesens absolvierte Marcus Becker in Leipzig und schloss mit dem Titel Dipl.-Ing. ab.

Marcus Becker ist in verbandlichen Gremien aktiv. So ist er seit 2011 Präsident des Bauindustrieverbandes Berlin-Brandenburg e.V. Darüber hinaus bekleidet er das Amt des Vizepräsidenten Wirtschaft des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V.

VivaCity

VivaCity ist eine Marke von Kondor Wessels, Synonym für über 25 Jahre Erfahrung in der Entwicklung, der Planung und dem Bau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien, für ganzheitliche, partnerschaftliche Arbeit auf Augenhöhe. Dafür stehen 330 Mitarbeiter, die derzeit in ganz Deutsch-

land 42 Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von mehr als 600 Millionen Euro realisieren.

Mehr erfahren Sie unter Telefon +49 30 810 310 0, info@vivacity.de oder www.vivacity.de

Warum ist es an der Zeit, das Wichtige zu tun?

Städte lebenswert machen. Quartiere weiterentwickeln. Flexibel auf die demografische Entwicklung reagieren und ein lebendiges Miteinander aller Generationen schaffen. Wer kommunale Verantwortung trägt, kennt diese Aufgaben. Die Lösung heißt VivaCity – und beruht auf 5 starken Säulen.

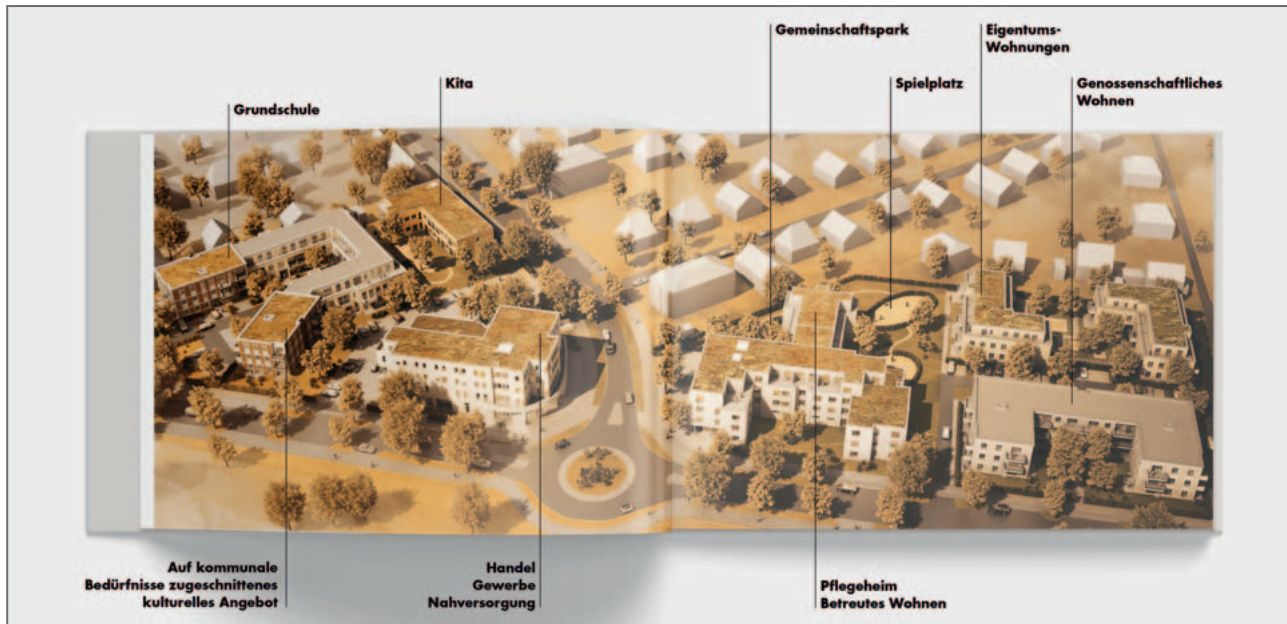
1. Wohnraum schaffen: mit Quartieren, die aus B-Lagen eine 1A-Adresse machen

Eine VivaCity schafft Raum für generationsübergreifendes Wohnen bis ins hohe Alter. Dafür sorgen Projekte, die Eigentumswohnungen, Betreutes Wohnen und Pflegean-

gebote verbinden – und nach jeweiliger Nachfrage Kita, Schule, Altenpflege, soziale Services und Nahversorgung integrieren. Das Konzept eignet sich damit auch für die Erschließung von B- und C-Lagen sowie Mischgebieten.

2. Demografie berücksichtigen: mit Projekten, die Mensch und Markt verbinden

Deutschland wird immer älter. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wächst. In manchen Gebieten werden wiederum mehr Schul- und Kita-plätze gebraucht. VivaCity kann auf beide Tendenzen reagieren. So wird z. B. die Umwandlung von Kitas in eine Tagespflege möglich.



3. Generationen verbinden: mit den richtigen Angeboten für Jung und Alt

In einem VivaCity-Quartier werden Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt, Supermärkte oder die Physiotherapiepraxis und dringend benötigter Wohnraum gebündelt. Zum breiten Servicespektrum gehören unterstützende Angebote, ambulante Betreuungs- und Pflegedienstleistungen oder begleitende Kultur- und Sportangebote. VivaCity bietet damit das Gesamtpaket von Arbeitsplatz, Wohnung und Kinderbetreuung.

4. Quartiere entwickeln: mit Adressen, die das Wir großschreiben

In einer VivaCity soll jeder genau das finden, was ihm Spaß macht. Die baulichen Voraussetzungen werden durch Orte der Begegnung wie Gemeinschaftsgärten und Veranstaltungsräume geschaffen. Und: Durch Kooperationen wird der Gemeinschaftsgedanke fester Bestandteil der Quartiere – Carsharing, Fahrdienste und Kooperationspartner im Sport- und Kulturbereich gehören dazu.

5. Partner finden: mit jahrelanger Erfahrung und dem richtigen Netzwerk

VivaCity ist mehr als ein Konzept. Mehr als ein Projekt. Und mehr als erfolgreich. So sind seit 2013 insgesamt fünf VivaCity-Quartiere entstanden. Und es werden immer mehr. Dafür sorgen strategische Partnerschaften, die Kommunen und Betreiber von Heimen und Kitas zusammenbringen, Planung und Genehmigung koordinieren – und Gewerbemietler finden.

Zeit für den richtigen Schluss: VivaCity hat die Bausteine, Sie haben das Grundstück!

Alle reden von Herausforderungen. Alles spricht für die flexiblen Bausteine, mit denen VivaCity zum Instrument kommunaler Entwicklung wird. Pflegewohnen? Altengerechte Adresse? Kita? Oder Nahversorgung mit Supermarkt & Co.? Selbst entwickelt oder mit einem Betreiber? Alles ist möglich, einzeln oder kombiniert.

Schnell, hochwertig, variabel, kostengünstig Serieller Wohnungsbau mit maxmodul

Max Bögl, Firmengruppe Max Bögl



Max Bögl

Vita

Max Bögl ist Gesellschafter und Aufsichtsrat der Firmengruppe Max Bögl. Sein Architekturstudium absolvierte er an der TU München und der EPF Lausanne. 1997 erfolgte gemeinsam mit Prof. Andreas Gierer die Gründung von Bögl Gierer Architekten. In seiner Arbeit verbinden sich klassische architektonische Themen mit aktuellen Entwicklungen im vorgefertigten Bauen, insbesondere im Betonfertigteilbau.

1965	geboren in Neumarkt/OPF.
1986 – 1992	Architekturstudium an der TU München und EPF Lausanne
seit 1994	Gesellschafter der Firmengruppe Max Bögl
seit 1997	geschäftsführender Gesellschafter bei Bögl Gierer Architekten
seit 2001	Aufsichtsrat der Firmengruppe Max Bögl

Firmengruppe Max Bögl

Mit mehr als 6.000 hoch qualifizierten Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von über 1,6 Mrd. Euro zählt Max Bögl zu den größten Bau-, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen der deutschen Bauindustrie. Seit der Gründung im Jahr 1929 ist die Firmengeschichte geprägt von Innovationskraft in Forschung und Technik.

An weltweit über 35 Standorten stehen den Kunden der Firmengruppe Fachspezialisten aus den Bereichen Hochbau, Infrastruktur und Energie beratend zur Seite – von der Planung und Finanzierung über die Ausführung bis zum Betreiben. Maßgeschneiderte Einzelleistungen stehen dabei ebenso im Mittelpunkt wie qualitativ, bautechnisch und ökologisch hochwertige sowie nachhaltige Gesamtlösungen aus einer Hand. Basierend auf der langjährigen Erfahrung und Kompetenz im hochpräzisen Betonfertigteilbau positio-

niert sich Max Bögl zudem als wichtiger Impulsgeber in der Entwicklung zukunftsweisender Technologien, Produkte und Bauverfahren.

Das breite Leistungsspektrum und die hohe Wertschöpfungstiefe mit eigenem Stahlbau, eigenen Fertigteilwerken, modernstem Fuhr- und Gerätepark sowie eigenen Roh- und Baustoffen garantieren höchste Qualität von der ersten Konzeptidee bis zum fertigen Bauprodukt.

www.max-boegl.de
www.maxmodul.com

BEISPIELE GRUNDRISSVARIATIONEN

maxmodul



4 Module für 3 bis 4 Personen
ca. 72,8 m²



3 Module für 3 Personen
ca. 54,6 m²



2 Module für 2 Personen
ca. 36,4 m²

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt erfordert innovative Konzepte in der Bauwirtschaft. Insbesondere in den Ballungszentren und Großstädten in Deutschland wächst der politische Druck, den sozialen Wohnungsbau zu intensivieren. Mit dem Wohnungsbau-system „maxmodul“ leistet Max Bögl einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der darüber hinaus ein hohes Maß an Wohnkomfort und Lebensqualität bietet.

Mit einem technisch und qualitativ überzeugenden Konzept für nachhaltiges und durchdachtes Bauen, basierend auf der langjährigen Erfahrung und Kompetenz im hochpräzisen Betonfertigteilebau, positioniert sich Max Bögl als wichtiger Impulsgeber am Markt. Innovative Produkte wie „maxmodul“ zeigen, wie ein hochwertiges und dennoch kostengünstiges Bausystem die große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt befriedigen kann – ohne Abstriche bei der architektonischen Qualität zu machen. Mit einem eigenen Team aus Architekten, Ingenieuren und Entwicklern arbeitet die Firmengruppe unter Hochdruck an der seriellen Fertigung ihrer Raummodule für den Geschosswohnungsbau.

Variables Modulsystem mit hohen Qualitätsstandards

Hohe bautechnische Qualität und Langlebigkeit, kurze Pla-

nungs- und Produktionszeit, schnelle Montage, hohe Energieeffizienz und vielfältige Konfigurationsmöglichkeiten: „maxmodul“ besticht durch den Einsatz neuester Techniken und Baustofftechnologien sowie durch kostenoptimierte Prozessabläufe entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das Wohnraumsystem überzeugt Kunden nicht nur durch seine bauliche Variabilität mit definierten Ausbaustandards in höchster Qualität, sondern auch mit technisch ausgefeilten und ökologisch nachhaltigen Lösungen. Durch die serielle Fertigung in einem hochmodernen Produktionswerk am Standort Bachhausen kann, gemeinsam mit den weiteren, auf ganz Deutschland verteilten Fertigungsstätten der Firmengruppe, das gesamte Bundesgebiet bedient werden – mit einer geplanten jährlichen Produktionsleistung von bis zu 80.000 Quadratmetern Wohnfläche.

Serienfertigung unter kontrollierten Bedingungen

Dabei nutzt Max Bögl mit seinen Partnern die Erfahrungen aus den Fertigungsabläufen der Automobilindustrie. Dank der industriellen Serienfertigung im Werk können die Raummodule witterungs- und jahreszeitenunabhängig in kontrollierter Umgebung und mit gleichbleibend hoher Qualität gefertigt werden. Der hohe Vorfertigungsgrad der modularen Bauweise und die passgenaue, schnelle Montage der hochwertigen Massivbauteile mit vorgefertigten Ausbauelementen ermög-

lichen kurze Bauzeiten ohne aufwendige Baustelleneinrichtung und somit eine zuverlässige Kosten- und Termintreue. Schmutz und Lärm vor Ort auf der Baustelle werden auf ein Minimum reduziert. Die Raummodule erfüllen die vorgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Qualität, der neuesten energietechnischen Standards und der baurechtlichen Vorgaben.

Beste Kundenbetreuung in allen Projektphasen

Dem Kunden sämtliche Leistungen aus einer Hand anzubieten, ist für ein modernes Technologie- und Dienstleistungsunternehmen wie Max Bögl selbstverständlich. Nach werkeigener Planung und Fertigung der Bauteile sorgen die firmeneigene Logistik und Montage durch geschultes Fachpersonal für reibungslos ineinandergreifende Abläufe an allen Schnittstellen.

Nach der Montage der einzelnen Module erfolgen vor Ort nur noch Finisharbeiten sowie die Fertigstellung der äußeren Fassade.

Hochwertige Wohnungen aus dem Baukasten

Statt bedingungslos dem Leitbild der Einzelfertigung zu folgen, setzt Max Bögl bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf die Vorteile des elementierten Bauens mit industriell produzierten Raummodulen. Flexible Gebäudenutzung und Ausbaustandards, massive und langlebige Bauweise aus Beton, höchster Qualitätsstandard, schnell bezugsfertig durch präzise Vorfertigung im Werk sowie garantierte Kosten- und Terminalsicherheit: Serielles Bauen ist Bauen mit Potenzial – damit der neu geschaffene Wohnraum künftig als Bereicherung der Stadtquartiere erlebt wird.

maxmodul – die Vision

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt, bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Der politische Druck, zügig in den Wohnungsneubau zu investieren, ist hoch. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfordert innovative Konzepte in der Bauwirtschaft – und ist unser Anspruch.

Mit dem innovativen Produkt „maxmodul“ wird dem Wohnungsmarkt ein kostengünstiges System zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung gestellt – ohne Abstriche bei der architektonischen Qualität.

Unser Konzept ist es, unseren Kunden ein qualitativ hochwertiges Produkt aus einer Hand anzubieten – kostengünstig und in kürzester Bauzeit. Das geht nur durch produktorientierte Entwicklung, Kreativität sowie Prozess- und Kostenoptimierung.

Mit unserem Team aus Architekten, Ingenieuren und Entwicklern arbeiten wir mit Hochdruck an der seriellen Produktion von Modulen für den Geschosswohnungsbau. Fachleute aus der Automobilindustrie lassen die Erfahrungen aus ihren industriellen Fertigungsabläufen einfließen.

Die serielle Bauweise unter kontrollierten Werksbedingungen bietet uns die Möglichkeit, witterungs- und jahreszeitunabhängig in gleichbleibend hoher Qualität mit immer wiederkehrenden Fertigungsprozessen zu produzieren und somit ein kostenoptimiertes Modulsystem auf den Markt zu bringen.

Vorteile, die unsere Kunden überzeugen: massive, langlebige Bauweise mit Betonfertigteilen, passgenaue Fertigung, technisch ausgefeilt, umwelt- und ressourcenschonend und ökologisch nachhaltig. Ein zukunftsweisendes Produkt „made in Germany“.

Bezahlbarer Wohnraum

Steffen Schönfeld, WOLFF & MÜLLER



Steffen Schönfeld

WOLFF & MÜLLER

WOLFF & MÜLLER wurde 1936 gegründet und ist heute eines der führenden Bauunternehmen Deutschlands in privater Hand. Das mittelständische Familienunternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart erwirtschaftete 2016 einen Umsatz von 730 Mio. Euro. Mit rund 2.000 Mitarbeitern an 28 Standorten im Bundesgebiet ist die WOLFF & MÜLLER Gruppe überall dort vertreten, wo hoch spezialisierte und effektive Lösungen gefordert sind: im Hoch- und Industriebau, Ingenieurbau, Stahlbau, bei der Bauwerkssanierung, im Tief- und Straßenbau sowie Spezialtiefbau. Dazu kommen eigene Gesellschaften und Unternehmensbeteiligungen in der Rohstoffgewinnung und im baunahen Dienstleistungssektor. WOLFF & MÜLLER ist „Bauunternehmen des Jahres 2015“.

Mehr Informationen auf der Website www.wolff-mueller.de

Die Produktentwicklung von WOLFF & MÜLLER verbindet langjährig bewährte und marktverfügbare Bauweisen mittels digitaler Planungsmethoden unter Anwendung von Lean-Management-Grundsätzen zu einem praxistauglichen, durchdachten, modularem Bausystem.

Der Schwerpunkt liegt dabei nicht auf vorgefertigten Wohnmodulen, die naturgemäß immer einen Kompromiss hinsichtlich der örtlichen Anforderungen an Architektur und Städtebau sowie der eigentlichen Nutzung erfordern. Vielmehr wurden einzelne Funktionsgruppen wie z. B. bauliche Knotenpunkte, Wand/Deckenanschlüsse, Bad- und Küchenzellen usw. bis hin zu bauphysikalischen Anforderungen auf virtuellem Weg innerhalb des Building Information Modeling (BIM) konstruiert, planerisch gelöst und zuerst im Computer virtuell und dann real gebaut. Aus diesen vordefinierten Bausteinen werden dann die kundenspezifischen Grundrisse zusammengesetzt.

Für weniger sensible städtebauliche Bereiche wurden vordefinierte Grundrisstypen unter Berücksichtigung der länder- und förderspezifischen Anforderungen entwickelt und stehen „out of the box“ für den Kunden zur Verfügung.

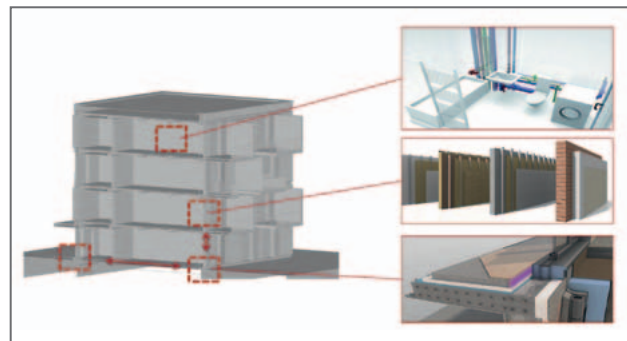


Abb. 1: Funktionsmodule

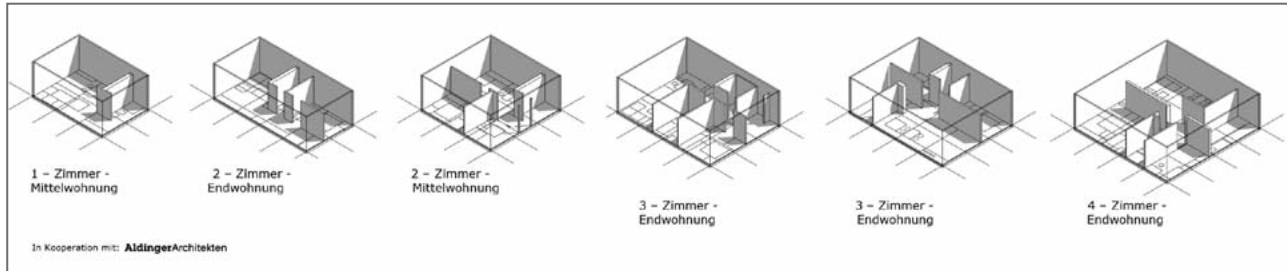


Abb. 2: Vordefinierte Grundrisse (Auswahl)

Analog zur Automobilindustrie werden dadurch Kostenvorteile durch eine serielle Produktion der einzelnen Funktionsmodule mit der notwendigen architektonischen und nutzerspezifischen Individualität verknüpft.

Weitere Kostenvorteile entstehen durch die konsequente digitale Planung, die virtuelle Bausimulation bis hin zur papierlosen Systemintegration der einzelnen Unternehmensbereiche im technischen Büro und vom Einkauf bis zur Fertigung auf der Baustelle.

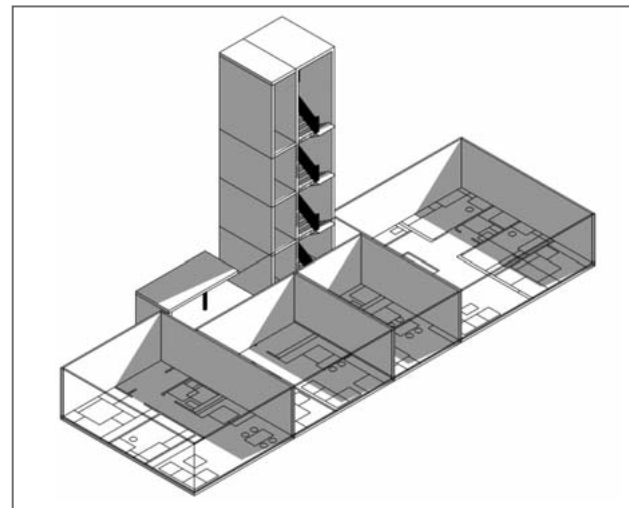


Abb. 3: Addition der einzelnen Funktionsmodule

Herausgegeben vom

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Geschäftsbereich Wirtschaft und Recht
Dr. Heiko Stiepelmann

Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
Postanschrift: 10898 Berlin

Telefon 030 21286-0
Fax 030 21286-240
info@bauindustrie.de

www.bauindustrie.de

Juni 2017