

„Neue Typen“

für kostengünstigen Wohnungsneubau

Lösungen für die Metropole Berlin

Alexander Stolzenberg

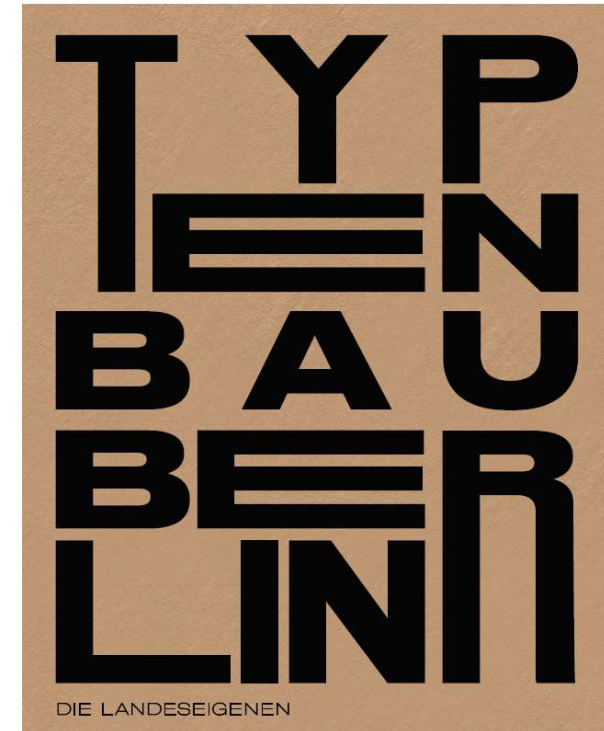
Gruppenleiter Neubau der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Neumünster, am 14. März 2018



Inhaltsverzeichnis

S. 3	Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins
S. 4	Aufgaben der LWG's Berlins
S. 5	Warum Typenbau
S. 6	Publikation „Typenbau Berlin“
S. 7	Definition Typenbau
S. 8	Stadtbausteine
S. 9	Chancen und Herausforderungen
S. 11	Beispiele Typenbau Berlin
S. 15	Die STADT UND LAND
S. 16	Das STADT UND LAND Typenhaus
S. 20	Ausgewählte Aspekte
S. 22	Pilotprojekt Typenhaus
S. 23	Ausblick





Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins



Zimmer, Küche, Bad, Berlin.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

- 43.000 Wohnungen
- in sechs Bezirken – mit den Schwerpunkten Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Hellersdorf
- gegründet 1924
- Unternehmensportrait



Die ganze Vielfalt Berlins

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

- rund 60.000 Wohnungen
- in fast allen Bezirken – mit Schwerpunkten in Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau
- gegründet 1919
- Unternehmensportrait



Finde Deine Mitte

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

- 29.400 Wohnungen
- in sieben Bezirken – mit den Schwerpunkten Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg
- gegründet 1990
- Unternehmensportrait



Heute schon wie morgen wohnen

GESOBAU AG

- 41.269 Wohnungen
- vor allem in Reinickendorf, Pankow, Weißensee, Wedding und Wilmersdorf
- gegründet 1900
- Unternehmensportrait



Mehr als gewohnt

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

- 59.000 Wohnungen
- in Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee, Pankow und Marzahn
- gegründet 1990
- Unternehmensportrait



Mehr Stadt. Mehr Leben.

degewo AG

- 75.000 bewirtschaftete Wohnungen
- in allen Berliner Bezirken mit Schwerpunkten in Marzahn, Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Wedding.
- gegründet 1924
- Unternehmensportrait



AUFGABEN DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Mehr als 300.000 Wohnungen im Bestand

**Geschäftspolitik auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung
»Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung«**

sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik für bezahlbares Wohnen

Schutz und Erhalt der sozial durchmischten Stadt

bis 2021 Bestandserweiterung um 40.000 Wohnungen, davon 30.000 im Neubau

weiteres Wachstum bis 2026 auf 400.000 Wohnungen

zukunftsfähiges und ökologisches Bauen

Partizipation und Nachbarschaftsbeteiligung bei Neubau- und Modernisierungsprojekten

Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Landeseigenen



1. Warum Typenbau ?

- Berlin wächst: Prognose: Bis 2030 wird die Einwohnerzahl von 3,3 auf 3,85 Millionen steigen.
- Nachfrage in den Bezirken auf dem Wohnungs- und Mietmarkt steigt.
- Um soziale Stabilität und bezahlbare Mieten sicherzustellen, müssen sowohl im Bestand als auch im Neubau enorme Anstrengungen unternommen werden.
- Typenbau ist ein Instrument zur Errichtung kostengünstiger Wohnungen.
- Standardisierung und Typisierung von Entwurfselementen und Bauteilen können Planungs- und Bauzeiten verkürzen, die Produktion hoher Stückzahlen kann die Herstellungskosten reduzieren.
- Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beschäftigten sich intensiv mit der Neugestaltung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung und haben dafür Studien und Wettbewerbe für neue Wohnungsbautypen in Auftrag gegeben.



DARUM
TYPENBAU

**Definition Typenbau
Ausgangslage Berlin
Einordnung / Entwicklung**



DIE NEUEN
TYPEN

**Stadtbausteine
Entwürfe
Statements der Architekten**



POSITIONEN

**Statements / Gespräche mit Experten
Material, Methoden und Umsetzung**





DEFINITION TYPENBAU

Snezana Michaelis,
Mitglied des Vorstands der Gewobag



Splanemann-
Siedlung,
im Bau, Martin
Wagner, Berlin,
1926 – 30

ES SOLL GEZEIGT WERDEN,
DASS SICH EIN NEUER WOHNBAU
ANBAHNT ... DER WOHNUNGSBAU
DER KOMMENDEN ZEHN JAHRE
WIRD DEM NEUEN DEUTSCHLAND
DAS GESICHT GEBEN.

Bruno Taut 1887 – 1965, im Jahr 1927



Reichsforschungssiedlung Haselhorst, Baublock 4
von Mebes & Emmerich
am Burscheider Weg,
um 1931/32

DURCH WEISE
BESCHRÄNKUNG
AUF WENIGE
TYPEN FÜR
WOHNBAUTEN
STEIGT IHRE
QUALITÄT UND
SINKT IHR PREIS,
UND DAMIT
HEBT SICH
DAS GESAMTE,
SOZIALE NIVEAU.

Walter Gropius, 1883 – 1969,
im Jahr 1967

Typ, Typus

1. Urbild, Urform, Muster
2. Bauart
3. Gepräge
4. Gattung

aus lat. *typus*,
griech. *typos* „Schlag,
Gepräge; Gestalt; Mus-
ter, Vorbild“



„Unité d'habitation“
im Rahmen
der Interbau 1957
gebautes Wohnhochhaus,
Le Corbusier, Berlin,
1956 – 58

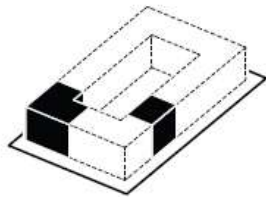
DAS PROBLEM
UNSERER TAGE IST
DAS WOHNHAUS ...
DIE BAUINDUSTRIE
MUSS ZUM PRINZIP
DER MASSEN-
FERTIGUNG ÜBER-
GEHEN UND DIE
EINZELNEN ELE-
MENTE DER WOHN-
HÄUSER IN SERIE
HERSTELLEN.

Le Corbusier, 1887 – 1965



STADTBAUSTEINE

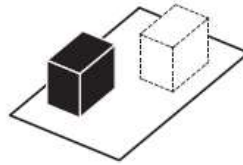
BLOCK – ZEILE



Der städtebauliche Umgang mit dem Block als Grundmotiv der Berliner Stadtstruktur hat einen besonderen Stellenwert.

Die Einfügung von Typenbauten in bestehende Block- oder Hofstrukturen, aber auch die Addition von Bausteinen zur Bildung von neuen Zeilen und Blöcken bieten unterschiedliche Ansatzmöglichkeiten und sind sehr anspruchsvoll. Zusammen mit Lösungsmöglichkeiten für Ecksituationen sind diese Typen für die Ausbildung qualitätsvoller berlinertypischer Stadträume unverzichtbar.

PUNKT-HAUS

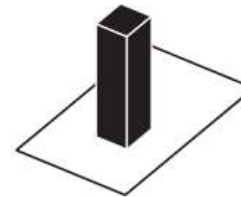


Freistehende Bauten oder Punkthäuser sind vielfältig einsetzbare Bautypen in unterschiedlichsten stadträumlichen Situationen.

Durch vielseitige Belichtungsmöglichkeiten kann eine hohe Wohnqualität erzielt werden, durch unterschiedliche Anordnungen sind hier qualitätsvolle städtebauliche Raumbildungen mit besonderem Bezug zu den umgebenden Stadt- oder Freiräumen möglich.

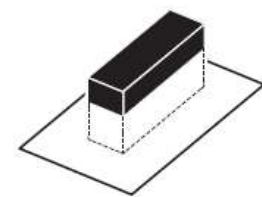
Das Standardtypenhaus von Baumschlager Eberle Architekten bietet Möglichkeiten der Umsetzung.

HOCH-HAUS



Gerade im Umfeld höherer Bestandsgebäude sind zur umgebungsbezogenen Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Quartiere höhere Gebäude mit größerer Ausnutzung der Grundstücke sinnvoll. Das Punkthochhaus als Stadtbaustein bietet sich an. Entwürfe für die Typen-Hochhäuser der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften verdeutlichen die Möglichkeiten.

DACH-AUF-BAUTEN



Dem Typus „Dachaufbauten“ als Möglichkeit der vertikalen Weiterentwicklung bestehender Quartiere kommt eine Sonderstellung zu. Sind die Einsatzorte der anderen Typen doch eher in den Stadtrandlagen der Großsiedlungen, in Baulücken oder neu zu entwickelnden Strukturen zu suchen, können Dachaufstockungen auch in bestehenden innerstädtischen Quartieren eingesetzt werden. Vorteile sind hier die Nutzung vorhandener Infrastruktur, keine oder nur geringe Versiegelung des Bodens und das Einsparen hoher Baulandkosten.



CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN / TYPENBAU HEUTE – SOZIALE KOMPONENTE

**Erhöhung der Akzeptanz neuer Bau- und
Modernisierungsvorhaben durch Partizipation, d.h.
Information und Beteiligung der Nachbarschaften**

**Entwicklung von Qualitätskriterien und
Standards für Partizipation im Rahmen der
Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“**

**Erarbeitung eines Grundkonsenses zwischen
Wirtschaft, Politik/Verwaltung und
Zivilgesellschaft zu Kriterien und Leitlinien für
Beteiligungsprozesse**

ES GIBT HERVORRAGENDE,
BIS HEUTE GUT FUNK-
TIONIERENDE SIEDLUNGEN
ODER TYPENBAUTEN –
WIE DAS HANSAVIERTEL
ODER DIE UNITÉ
D'HABITATION IN BERLIN.

Muck Petzet

DURCH WEISE
BESCHRÄNKUNG
AUF WENIGE
TYPEN FÜR
WOHNBAUTEN
STEIGT IHRE
QUALITÄT UND
SINKT IHR PREIS,
UND DAMIT
HEBT SICH
DAS GESAMTE,
SOZIALE NIVEAU.

Walter Gropius, 1883 – 1969,
im Jahr 1967



CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN / TYPENBAU HEUTE – WIRTSCHAFTLICHKEIT

Baukosten steigen u.a. durch:

- **Grundstückskosten**
- **Vorschriften/Rahmenbedingungen - EnEV, barrierefreies Bauen**
- **Steigende Baukosten -> Ressourcenverknappung Lieferung**
- **Ressource Mensch**

Fazit: neue Wege zur Kostensenkung gefragt

DIE MOMENTANEN, ABSURDEN PREISSTEIGERUNGEN HABEN MIT DEM BAUEN SELBST RELATIV WENIG ZU TUN, SONDERN EHER MIT DEN GRUNDSTÜCKSPREISEN UND NATÜRLICH AUCH MIT DER PROZESSDAUER UND DEN PROZESSKOSTEN FÜR DAS BAUEN. EIN WEITERER PUNKT SIND UMFANGREICHERE UND RESTRIKTIVERE VORGABEN BEI DER ENERGIEEINSPARUNG, ABER AUCH IN ANDEREN BEREICHEN.

Michael Sachs

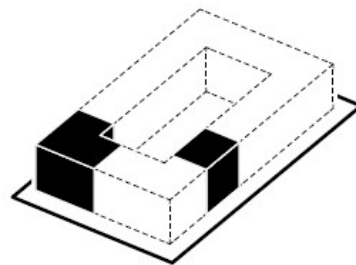


1. Block - Zeile

Der städtebauliche Umgang mit dem Block als Grundmotiv der Berliner Stadtstruktur hat einen besonderen Stellenwert.

Die Einführung von Typenbauten in bestehende Block- oder Hofstrukturen, aber auch die Addition von Bausteinen zur Bildung von neuen Zeilen und Blöcken bieten unterschiedliche Ansatzmöglichkeiten und sind sehr anspruchsvoll.

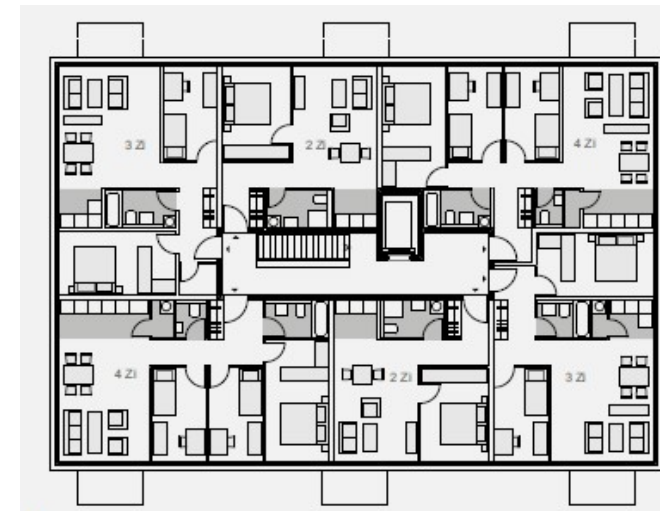
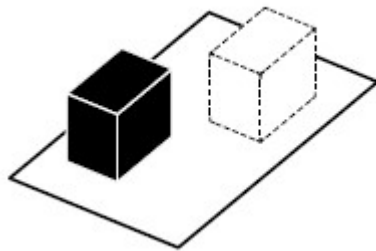
Zusammen mit Lösungsmöglichkeiten für Ecksituationen, sind diese Typen für die Ausbildung qualitativvoller berlintypischer Stadträume unverzichtbar.





2. Punkthaus

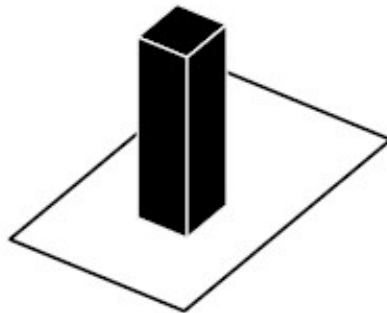
Freistehende Bauten oder Punkthäuser sind vielfältig einsetzbare Bautypen in unterschiedlichsten stadträumlichen Situationen. Durch vielseitige Belichtungsmöglichkeiten kann hier eine Wohnqualität erzielt werden. Durch unterschiedliche Anordnungen sind hier qualitätsvolle städtebauliche Raumbildungen mit besonderem Bezug zu den umgebenden Stadt- oder Freiräumen möglich.





3. Hochhaus

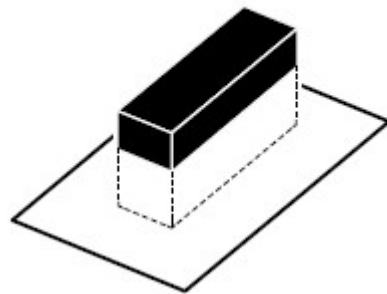
Gerade im Umfeld höherer Bestandsgebäude sind zur umgebungsbezogenen Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Quartiere, höhere Gebäude mit größerer Ausnutzung der Grundstücke sinnvoll. Das Punkthochhaus als Stadtbaustein bietet sich an. Entwürfe für die Typen-Hochhäuser der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, verdeutlichen die Möglichkeiten. Langfristiges Ziel ist es, auf Basis der im Wettbewerb entwickelten Entwürfe/Konzepte in den nächsten Jahren in unterschiedliche Situationen, an verschiedenen Orten im Stadtraum Berlins Punkthochhäuser situationsbezogen weiterzuentwickeln und umzusetzen.





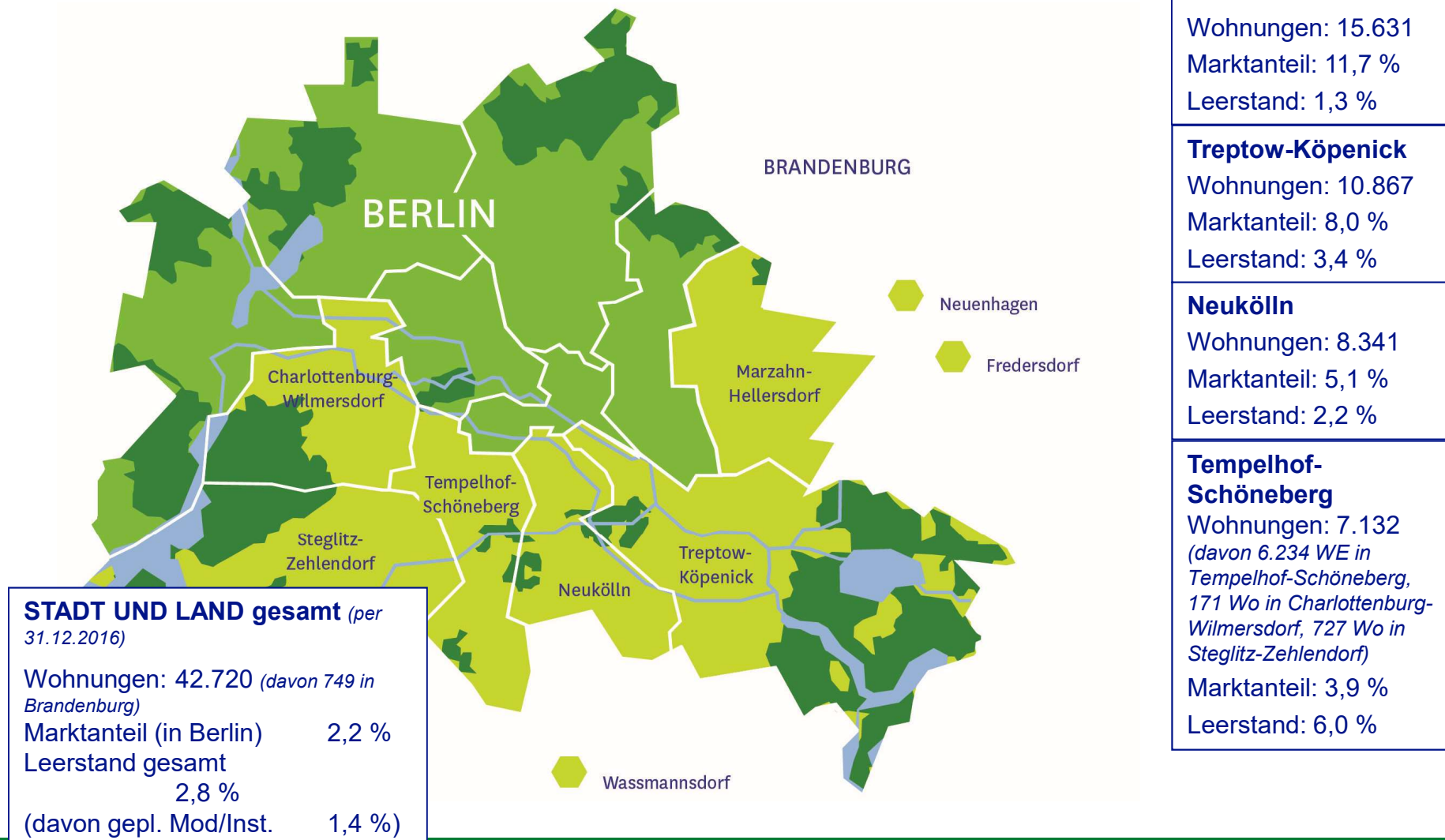
4. Dachaufbauten

Dem Typus „Dachaufbauten“ als Möglichkeit der vertikalen Weiterentwicklung bestehender Quartiere, kommt eine Sonderstellung zu. Sind die Einsatzorte der anderen Typen doch eher in den Stadtrandlagen der Großsiedlungen, in Baulücken oder neu zu entwickelnden Strukturen zu suchen, können Dachaufstockungen auch in bestehenden innerstädtischen Quartieren eingesetzt werden. Vorteile sind hier die Nutzung vorhandener Infrastruktur, keine oder nur geringe Versiegelungen des Bodens und das Einsparen hoher Baulandkosten.





5. Unternehmensvorstellung, Bezirke & Verteilung





5. Das STADT UND LAND Typenhaus, Vorgehensweise

Analysephase

- Analyse geplanter bzw. gebauter Typenhäuser (Berliner Mietshaus, WBS 70)
- Analyse einschlägiger Berichte (Baukostensenkungskommission, „Kostentreiber im Wohnungsbau“ der ArGe Kiel)
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen
- 2 Workshops, Ergebnis: Bericht Analysephase Ende August 2016

Konzeptionsphase

- Gebäudeorganisation + Grundrisse
- Grundlagen Konstruktion/Rohbau, Haustechnik + EnEV
- Rohbau, Ausbau, Leitdetails
- Planungs- und Bauausführungsprozesse
- Kosten + Termine

Projektabschluss

- Abschlusspräsentation MARS am 30.11.2016
- Ergebnis: Vorlage Abschlussbericht
- Erstellung des 3-minütigen Animationsfilms



5. Das STADT UND LAND Typenhaus, Analysephase

Berliner Mietshaus

- Hohe städtebauliche Dichten mittels kompakter Blockbebauung möglich (GFZ bis 4,0)
- Hohe Systemflexibilität beim Wohnungsmix und damit starke soziale Durchmischung
- Fassaden mit einheitlicher Bauweise und Gliederung, jedoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mittels Fertigteilen aus dem Katalog (damals Stuck-Halbfertigteile)
- Vielfältige Nutzungsvarianten im Erdgeschoss möglich (unterschiedliche Gewerbe, Wohnen)
- Reine Nordwohnungen sollten vermieden werden



DDR Wohnungsbauserie (WBS 70)

- Bauzeitvorteile durch hohen Grad an Standardisierung und Vorfertigung
- Kostenvorteile durch sehr hohe Stückzahlen
- Hohe Flächeneffizienz bei geringer Gebäudetiefe
- In großen Wohnsiedlungen oft vorzufindende diffuse Situationen bei Übergängen zwischen öffentlichen, semiprivaten und privaten Räumen

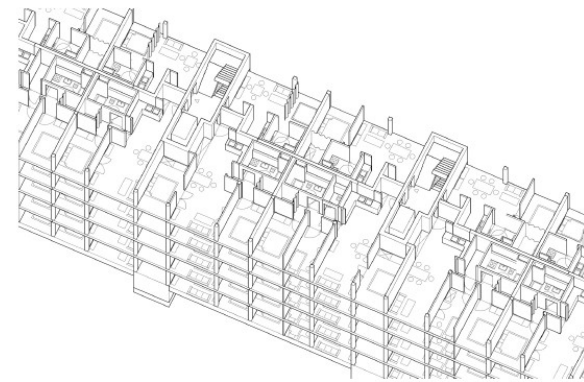
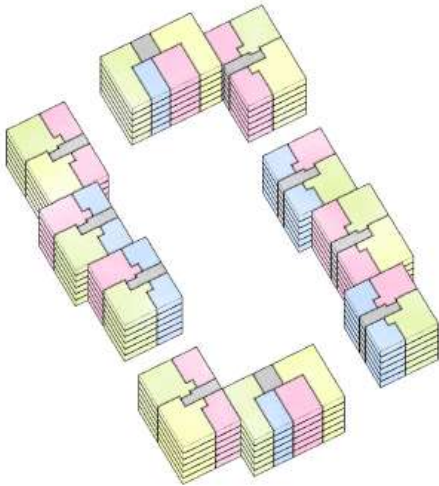


Handlungsempfehlungen

- Vorteile aus beiden o.g. Bauweisen sollten genutzt und Nachteile vermieden werden
- Die „eierlegende Wollmilchsau“ kann es aufgrund zum Teil widersprüchlicher Anforderungen auch beim Typenhaus nicht geben



5. Das STADT UND LAND Typenhaus, Konzeption



Film zum STADT UND LAND Typenhaus:

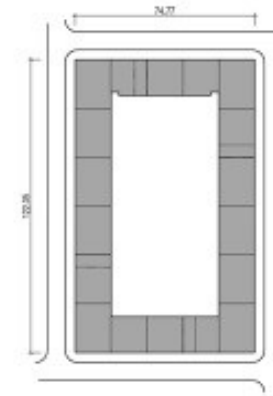
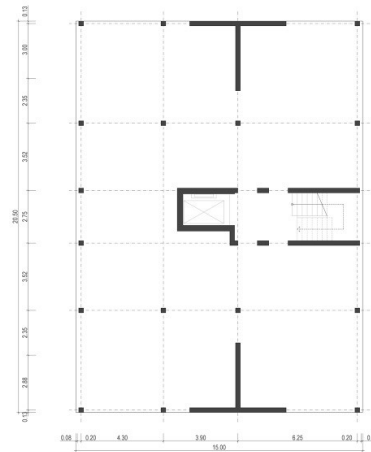
<https://www.stadtundland.de/Bauen/Typenhaus.php>



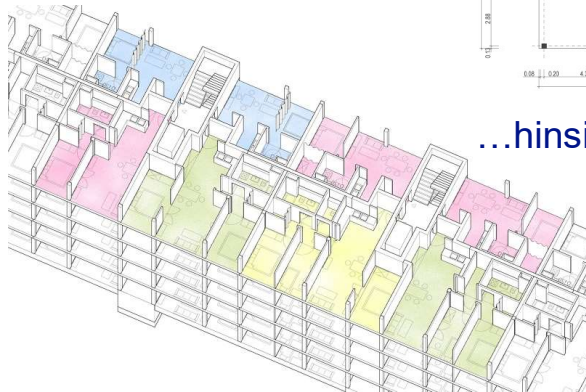
6. Das STADT UND LAND Typenhaus, ausgewählte Aspekte

Die optimale Gebäudetiefe...

...hinsichtlich Konstruktion/Materialverbrauch?



...hinsichtlich bestmöglicher Grundstücksausnutzung?



...hinsichtlich eines guten Grundrisses?

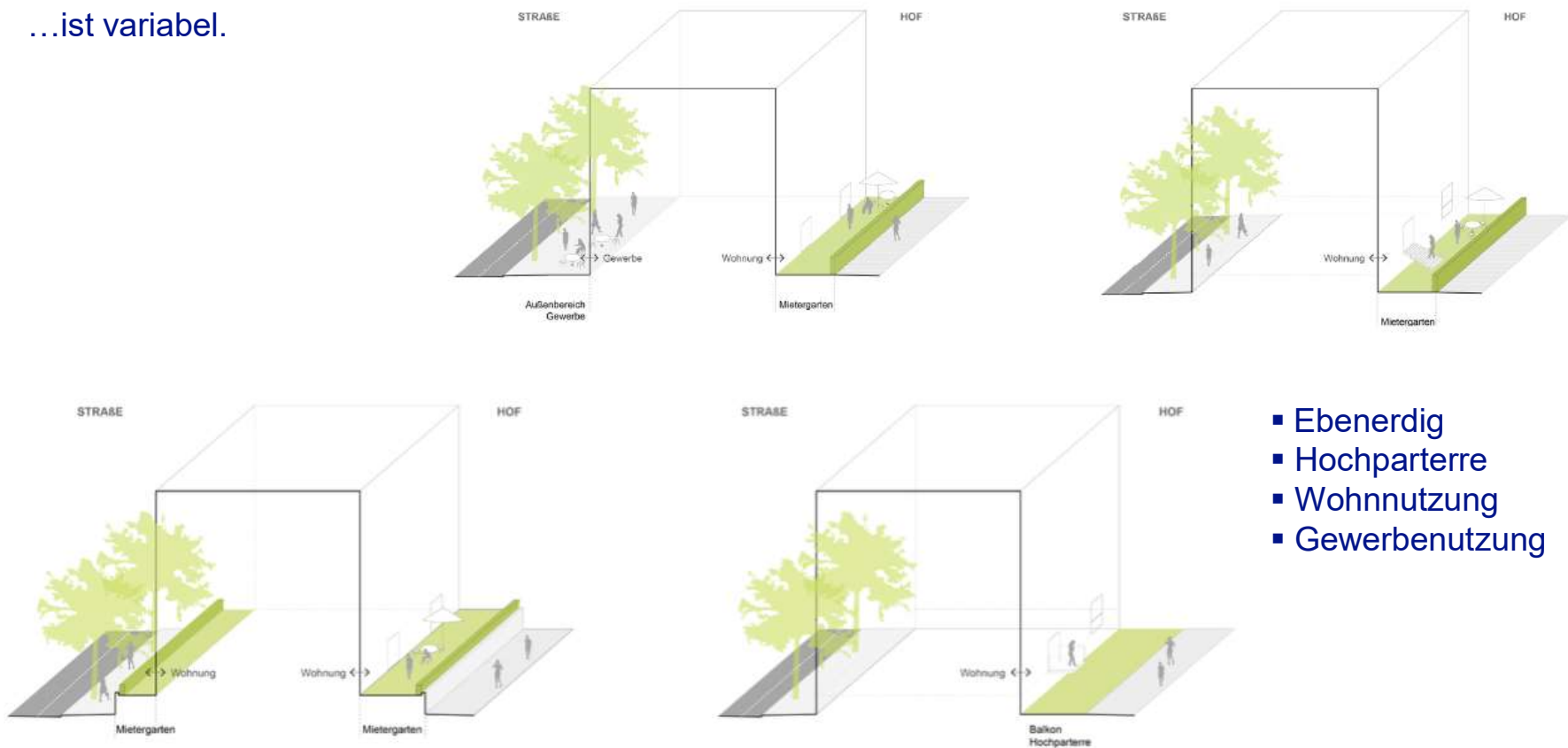




6. Das STADT UND LAND Typenhaus, ausgewählte Aspekte

Die Erdgeschosszone...

...ist variabel.



- Ebenerdig
- Hochparterre
- Wohnnutzung
- Gewerbenutzung



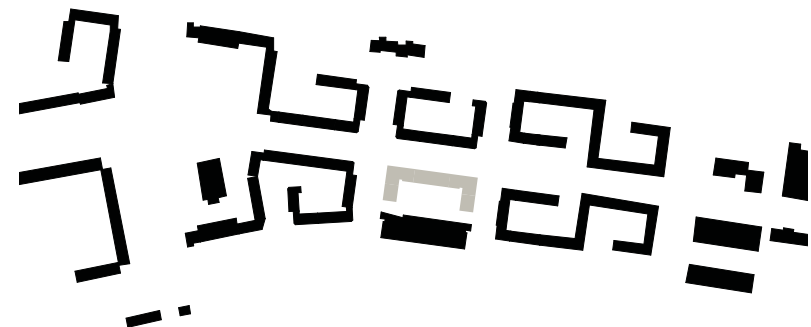
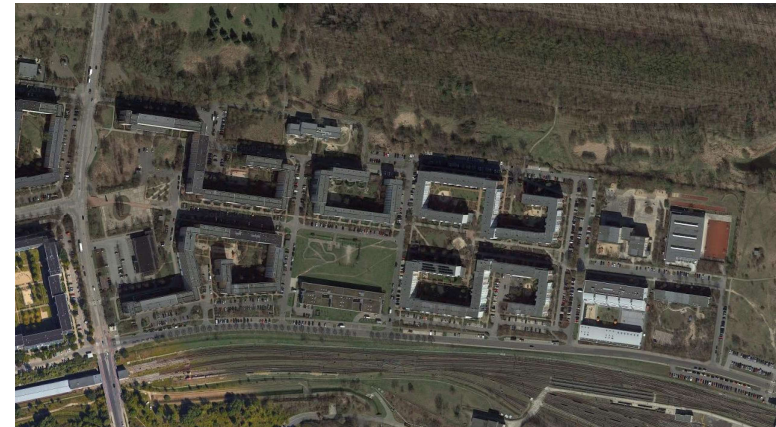
6. Das STADT UND LAND Typenhaus, Leistungsparameter

- **Kosten:** Eine Kostenobergrenze von 1.900,- Brutto€/m² Wohnfläche für die KG 200-700 wird angestrebt.
- **Termine:** Künftige Verkürzung der Leistungsphasen 2 & 3 nach HOAI auf ein Minimum. Verkürzung der Bauzeit in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauausführung.
- **Qualitäten:** Flexibler Wohnungsmix. Varianten in der Ausbildung der Erdgeschosszone, der Fassadengestaltung & der Dachform möglich. Gesetzlicher Energiestandard. Barrierefreiheit nach Bauordnung Berlin. Einfach bis mittlerer Ausstattungsstandard. Fußbodenheizung. Alle Wohnungen mit Balkon.



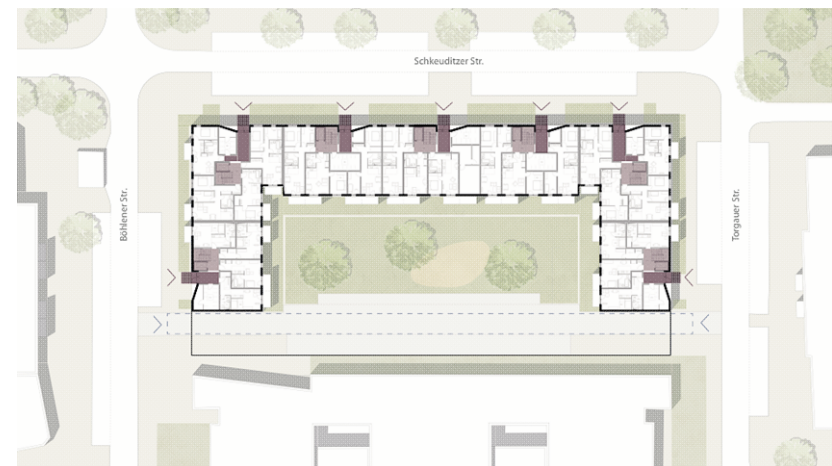
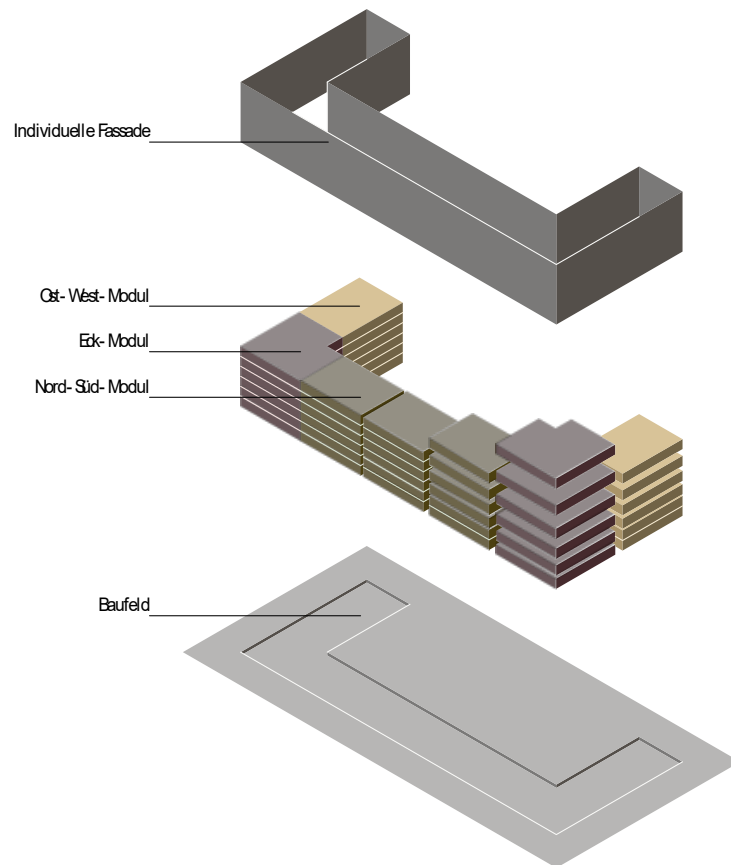
6. Das STADT UND LAND Typenhaus, Pilotprojekt

- Umsetzung des STADT UND LAND Typenhauses auf dem Grundstück Schkeuditzer Straße 28 – 40 in Berlin - Hellersdorf
- Projektfreigabe Aufsichtsrat am 08.12.2016
- Projektstart 01/2017, Vorbereitung Vergabeverfahren zur Findung eines Generalübernehmers
- Machbarkeitsstudie vom 27.01.2017
- EU-Bekanntmachung Vergabeverfahren 5. KW 2017
- Umsetzung auf dem Grundstück & Optimierung (Sicherung der Wiederverwendbarkeit der Planung)
- Erste Angebote der Bieter bis Ende Mai 2017
- Zuschlagserteilung am 31. August 2017
- Einreichung Bauantrag am 30.11.2017
- Anwohnerversammlung Februar 2018
- Baubeginn März 2018





6. Das STADT UND LAND Typenhaus, Pilotprojekt





6. Das STADT UND LAND Typenhaus, Ausblick

Vorläufiges Fazit:

- Das Typenhaus unterliegt den selben Rahmenbedingungen wie konventionelle Bauvorhaben (Grundstück, etc.)
- Der Zeit- und Kostenvorteil liegt zunächst in der möglichen Verkürzung der Planungsphase
- Weitere Kosten- und Zeitvorteile in der Bauausführung lassen sich wohl nur durch die Umsetzung hoher Stückzahlen generieren

Weiteres Vorgehen:

- Auswertung des Pilotprojekts Schkeuditzer Straße
- Entscheidung zum weiteren Einsatz des Typenhauses
- Optimierung und Weiterentwicklung der Planung (BIM)
- Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip dem Markt zur Verfügung stellen

Vielen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit.

Haben Sie noch Fragen?

Alexander Stolzenberg

Gruppenleiter Neubau der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH