



RENO SCHÜTT
Geschäftsführer
GEWO Nordhorn

Wohnungsneubau in Modulbauweise (II) „Unser Gradmesser ist die Dauer der aktiven Bauzeit“

Die stetig steigenden Baukosten sind eines der beherrschenden Themen in der Wohnungswirtschaft. Investoren und Planer suchen händeringend nach Auswegen, um Herstellungspreise von mehr als 4000 Euro, in Ballungsgebieten mitunter sogar mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht zur Gewohnheit werden zu lassen. Denn nicht zuletzt die vdw-Mitgliedsunternehmen wollen weiterhin auch im Neubau bezahlbare Mieten anbieten – eine Rechnung, die bei den aktuellen Baupreisen immer seltener aufgeht.

Hoffnungen, zu einer Kostenbegrenzung zu kommen, knüpfen sich unter anderem an den seriellen Geschosswohnungsbau. Dazu hatte das magazin in der vorigen Ausgabe ein Projekt der kwg Hildesheim in Sarstedt vorgestellt. Im zweiten Teil unserer Serie haben wir mit Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO Nordhorn, über Chancen, Grenzen und Perspektiven des seriellen Bauens gesprochen.

magazin: Herr Schütt, die GEWO hat in Nordhorn erstmals ein Wohnhaus in modularer Bauweise errichtet. Warum haben Sie das gemacht?

Reno Schütt: Da gibt es eine Reihe von Faktoren. Zunächst betrifft es die Lage. Der Neubau befindet sich in einem Stadtumbau West Planungsbereich und ersetzt den zweigeschossigen Altbestand in einem Straßenzug mit geschlossener Bauweise. Die Umgebung kennzeichnet eine im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung, die durch kleinere Gewerbeeinheiten aufgelockert wird. Der GEWO lag daran, die Veränderung möglichst rasch zu vollziehen. Dazu haben uns verschiedene Gedanken veranlasst. Primär lag uns daran, die mit einem Neubau verbundenen Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren. Gleichzeitig hilft es, Fakten zu schaffen und die Einflussnahme Dritter zu dämpfen. Deshalb erfolgte der Abbruch, für die GEWO risikoreicher, auch erst kurz vor der Fertigstellung der Module.

magazin: Inwieweit hat Ihnen der GdW-Rahmenvertrag zum Seriellen Bauen geholfen?

Schütt: Zunächst wurde der Altbestand auf Schadstoffe untersucht und anschließend asbestsaniert. Gleichzeitig erfolgte eine umfangreiche Dokumentation über den Zustand der beiden Nachbargebäude. Da wir den Aufbau der Module unmittelbar an das Entfernen des Altgebäudes anschließen wollten, haben wir den Beginn der Abbrucharbeiten extrem verzögert. Also wurde mit der Fertigung der Module begonnen, bevor die Baulücke existierte. Die Herausforderung bestand darin, die maximal mögliche Größe des Modulgebäudes vor dem Abbruch des Altgebäudes zu kennen, damit es von der noch unbekanntem Kontur der späteren Baulücke aufgenommen werden konnte. Dazu musste der Wandverlauf der verbleibenden Fremdgebäude vor dem Abbruch präzise ermittelt werden. Eine recht anspruchsvolle Aufgabe, weil auf Grund des Baualters die skurrilsten Wandverläufe erwartet werden durften. Es brauchte dafür einen Lösungsansatz, den wir gemeinsam mit einem Vermessungsbüro entworfen haben.



magazin: Wie lange hat es gedauert, bis die Arbeiten auf der Baustelle beginnen konnten?

Schütt: Die Abbrucharbeiten haben Ende Juli begonnen. Mitte September war das Grundstück für die Module vorbereitet. Vom 5. bis 7. Oktober wurden die Module aufgebaut und der Dachstuhl hergestellt.

magazin: Mit Herrn Kaufmann hatten wir im vorigen magazin über einige Vorurteile beim Seriellen Bauen gesprochen. Auch Sie dürften Ihre Erfahrungen gemacht haben. Vorurteil Nummer eins: Die Buchhalter dominieren die Planungen und nicht die Architekten und Ingenieure!

Schütt: Wenn wir die Vokabel Vorurteil weglassen, passt es für mich perfekt. Geld ist die limitierende Größe. Kreativität nicht. Das ist der Maßstab, an dem jedes GEWO-Projekt gemessen wird. Wir haben zeitgleich zwei von den Rahmendaten sehr ähnliche Bauvorhaben komplett inhouse geplant und umgesetzt. Jeweils ein Gebäudekörper mit neun Wohnungen, ca. 500 Quadratmeter Mietfläche, Klinker bzw. Riemchenfassade, Satteldach, ohne Keller. Die Baukosten liegen, unter Berücksichtigung der energetischen Unterschiede, sehr dicht beieinander. Sogar die Gesamtherstellungszeiten sind vergleichbar. Das liegt an der Planungstiefe, die im Modulbau sehr viel Zeit verbraucht und bereits vor der Produktion fast vollständig abzuschließen ist. Im konventionellen Baugeschehen wird regelmäßig parallel zum Baugeschehen weiter geplant und ggf. geändert. Allein die aktiven Bauzeiten auf der Baustelle unterscheiden sich deutlich. Konventionell brauchten wir zehn Monate. Modular waren es drei.

magazin: Nummer zwei: Wirtschaftliche Vorteile gibt es gar nicht – weder für den Bauherrn noch für die Mieter!

Schütt: Nach unserer Erfahrung trifft das zu. Wir sind unablässig auf der Suche nach Kostensenkungspotenzialen. Ein Teil dieser Denkweise steckt jetzt auch in den Modulen.

magazin: Nummer drei: Bauen von der Stange – das kann doch gar nicht gut aussehen!

Schütt: Modulbau limitiert in nur wenigen Bereichen. Jedenfalls bei den Herstellern, mit denen wir uns befasst haben. Das sind transportbedingte oder durch Produktionsraster vorgegebene Einschränkungen. Also beherrschbare Hürden. So kann ein Modulgebäude ebenfalls ein hohes Maß an Individualität zeigen. In der Lindenallee stammt der Entwurf komplett aus der Feder der GEWO. Unser Antritt in der Lindenallee soll beispielgebend sein und andere Eigentümer zur Veränderung anregen. Das beinhaltet auch, ein optisch reizvolles Objekt lebendig werden zu lassen.

magazin: Kommen wir zurück zu Ihrem Projekt in Nordhorn. Sie haben sich für einen Modulbau aus vorgefertigten Betonteilen von Solid.box. entschieden, obwohl die Energiebilanz von Beton zumindest zweifelhaft ist. Was war ausschlaggebend?

Schütt: KfW 40+ und DGNB-Silber im Pre-Assessment.

magazin: Was bietet Solid.box. in Sachen Barrierefreiheit, Klimaschutz, Trittschall und anderen Dingen, die zum Wohnkomfort beitragen?

Schütt: Beton ist ein guter Begleiter bei allen schalltechnischen Anforderungen. Bis auf zwei Wände sind die Wohnungen komplett in Beton ausgeführt. Barrierefreiheit haben wir in allen Wohnungen. Eine ist auch rollstuhlgerecht ausgeführt. Energetisch sind wir in der Lage, den Autarkiegrad zu variieren. Wenn wir wollen, sind 100 Prozent möglich. Da wir ein Mieterstrommodell aufsetzen und dies eigenen wirtschaftlichen Parametern gehorcht, werden es in der Lindenallee vermutlich 65 Prozent sein.

magazin: Die Bauzeit ist natürlich sehr kurz, Ihre Mieter können schon bald einziehen. Wie lautet Ihr Fazit?

Schütt: Modulares Bauen beginnt mit einem anstrengenden, zeitintensiven und höchst detailtiefen Planungsprozess. Denn jedes Merkmal ist abschließend vor Produktionsbeginn festzulegen. Die klassische Vorgehensweise lässt eine Überschneidung der Planungs- und Bauprozesse zu. Beide Verfahren haben ihre Berechtigung. Die Rahmenbedingungen sind entscheidungsrelevant.

magazin: Ein kleiner Ausblick noch: Unter welchen Bedingungen wird die GEWO ein nächstes Modulhaus errichten? Und wird das wieder aus Beton oder dann aus Holz?

Schütt: Da wir in den Herstellungskosten und der Gesamtprojektdauer keine Unterschiede sehen, ist unser Gradmesser die Dauer der aktiven Bauzeit. Sobald einer kurzen aktiven Bauzeit besonderes Augenmerk zu schenken ist, liegt es nahe, ein Modulhaus zu bevorzugen. Die Wahl des Werkstoffes ist eine Geschmacksfrage. Ich liebe es massiv, gebe also Beton eindeutig den Vorzug. Sollte der Markt kürzere Innovationszyklen erwarten (ähnlich wie im Automobilbau oder bei Mobiltelefonen), wird man bei der Baustoffwahl sicherlich neu denken.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

Die Entstehung des Modulbaus der GEWO Nordhorn als Animation

