

# Kostengünstiges Planen und Bauen durch standardisierte Planungsprozesse



BEREITS REALISIERT UND VERMIETET:  
 Prototyp Schkeuditzer Straße, Berlin-Hellersdorf  
 Fertigstellung: Ende 2019  
 WFL/BGF<sub>r</sub>: 0,77  
 Bruttobaukosten (KG 200-700): < 1.900 €/m<sup>2</sup> Wfl  
 (Ø Berlin-Brandenburg 1. Quartal 2018 ca. 2.500 €, Quelle BBU)

## Ausgangslage

Seit 2011 ist die Einwohnerzahl Berlins kontinuierlich gestiegen, die Nachfrage nach Wohnraum mithin stetig gewachsen. Im gleichen Zeitraum haben sich die Baukosten – unter anderem durch gestiegene Grundstückspreise, geänderte Bauvorschriften und Ressourcenverknappung bei Bauleistungen – enorm verteuert. Diese beiden Entwicklungslinien bedingen eine Verknappung des Angebots an Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

## Lösungsansatz

Das Land Berlin und damit die landeseigenen Wohnungsgesellschaften sind in der Pflicht, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Ein erfolgversprechender Weg ist eine Reduzierung der Neubaukosten durch standardisiertes, modulares Planen und Bauen.

## STADT UND LAND TYPENHAUS<sup>plus</sup>

- Verkürzter und kostengünstiger Planungsprozess durch standardisierte Planungsmodulare
- Kostengünstiges Produkt
- Hohe Flächeneffizienz auf dem Grundstück und im Gebäude
- Bauweise und Ausstattungsmerkmale wie Materialität, Farbe, Balkone und Fensterformate variabel
- Schnelle Reaktion auf die spezifische städtebauliche Situation
- Flexibilität bei bestimmten technischen Anforderungen, z. B. erhöhten Schallschutzanforderungen
- Mit und ohne Keller möglich
- Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen für sozial durchmischte Bewohnerschaft

# Projekte und Perspektiven

2020 waren bereits neun weitere Berliner STADT UND LAND TYPENHAUS<sup>plus</sup>-Projekte in Planung bzw. bereits in der Bauphase. Die Visualisierungen machen die große Varianz in der Umsetzung des Konzeptes deutlich.

Perspektivisch ist angestrebt, das Modell von der modularen Planung bei konventioneller Umsetzung auf modulares bzw. serielles Bauen zu erweitern.



Für leistbares Wohnen



## Kontakt

Alexander Stolzenberg  
 030 68 92-6723  
 typenhausplus@stadtundland.de  
 www.stadtundland.de

## IMPRESSUM

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
 Werbellinstraße 12 | 12053 Berlin  
 Telefon: 030 6892-0  
 www.stadtundland.de

Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH  
 www.arnoldundgladisch.de

mib märkische ingenieur bau gmbh  
 www.mib-bau-wriezen.de

Layout, Satz: Weinert & Partner

# Planungsvorgaben

Das Modul-Konzept reagiert auf die Erfordernisse des konkreten Bebauungsgrundstückes, auf unterschiedliche baurechtliche Vorgaben und Anforderungen an das Wohnungsportfolio.

Planungsparameter wie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Gebäudehöhe in Abhängigkeit von den Abstandsflächen der Umgebungsstruktur werden in das Planungsszenario einbezogen, ebenso die Gestaltung des wohnnahen Umfeldes mit den erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätzen.

Das Planungsszenario bildet die Gesamtwohnfläche, die Wohnungsanzahl sowie die individuelle Gewichtung des Wohnungsmixes ab. Es bezieht dabei Spezifika wie die Anzahl barrierefreier Wohnungen ein. Die Größen der Wohnungen sind gemäß aktueller Wohnungsbauförderungsbestimmungen dimensioniert.

© Arnold und Gladisch Architekten



# Städtebauliche Strukturen

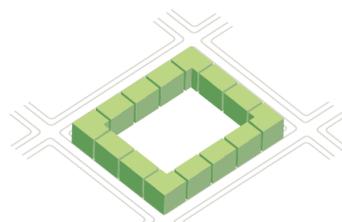
Das Modul-Konzept wird verschiedenen städtebaulichen Anforderungen gerecht. Es ist in der Lage, verschiedene Bebauungsvarianten abzubilden. Bebauungsstruktur, Höhe, Ausdehnung, Ausstattung und Gestaltung der bis zu achtgeschossigen Neubauten lassen sich an konkrete Standortbedingungen und Qualitätsansprüche anpassen.



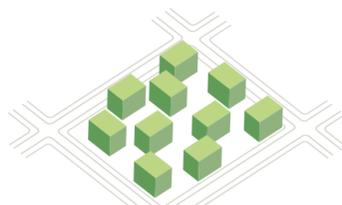
Winkel/Punkt



Zeile



Blockrand



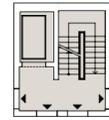
Cluster

# Planungsmodule

Für den Planungskatalog wurden drei Treppenhausmodule mit unterschiedlichen Brandschutz- und Fluchtweganforderungen sowie Haushälften für unterschiedliche Standortbedingungen entwickelt. Die Kombination aus einem Treppenhaus und zwei individuell wählbaren Haushälften ergibt ein Gebäudemodul. Unterschiedliche Wohnungsgrößen können innerhalb des Gebäudes und der einzelnen Etagen miteinander kombiniert werden. Pro Etage und Modul ist eine Kombination

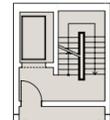
aus zwei bis sechs unterschiedlich großen Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern vorgesehen, die durch ein an der Fassade liegendes Treppenhaus einschließlich Aufzug erschlossen sind. Diese Mehrspanner-Lösung sorgt für einen hohen Wohnflächenanteil an der Geschossfläche. Segmente verschiedener Größe können miteinander kombiniert werden, so dass die Gebäudelänge an verschiedene Grundstückslängen angepasst werden kann. Die Gebäudetiefe beträgt standardmäßig 15 Meter.

## Treppenkerne



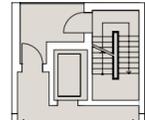
S

**Typ S:**  
Standardtreppenhaus



M

**Typ M:**  
Innenliegendes Sicherheitstreppehaus

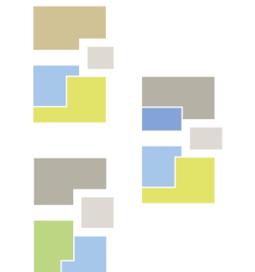


L

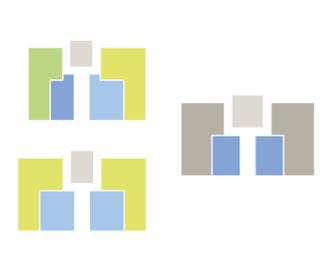
**Typ L:**  
Außenliegendes Sicherheitstreppehaus

## Gebäudemodule (beispielhaft)

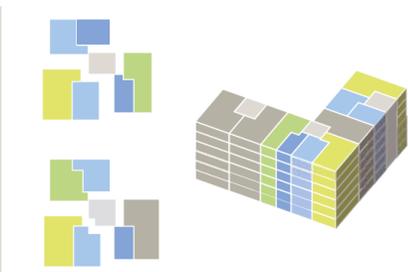
- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- Treppenhaus



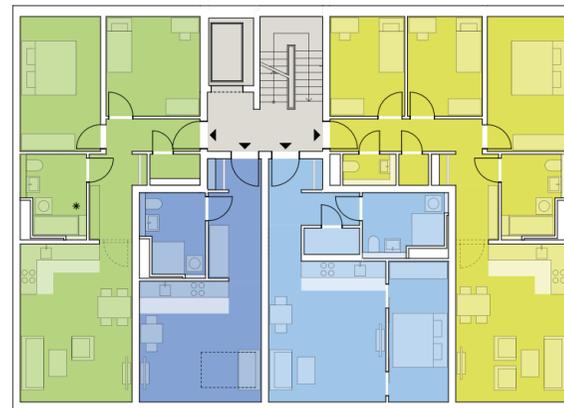
Ost-West-Typen (O-W)



Nord-Süd-Typen (N-S)



Ecktypen (Eck)



Beispiel eines Regelgeschossgrundrisses  
Treppenhaus S + Nord-Süd-Haushälften (N-S\_S\_1/3+2/4)

## Matrix

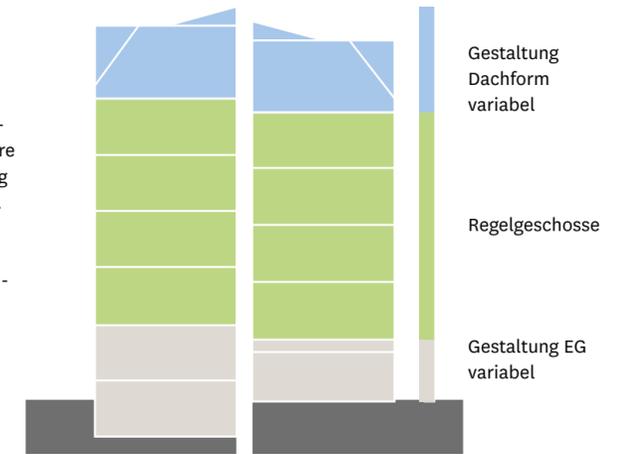
Mit Hilfe von Matrices wird die Kombinatorik der unterschiedlichen Treppenhaus- und Gebäudemodule im jeweiligen Baukörper abgebildet.

Cluster Name	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Summe
1	16k-2_N-S_5_3_2_4-2	5	4	20	1	2	4				1972
2	0_W_S_1-2	5	2	10	1	2					97
3	0_W_S_1-2	5	4	20	1	2					1165,5
4	16k-2_N-S_3_3-3-2	5	4	20	1	2					1052
5	N-S_5_3-3	30	2	40	1	2					718,3
6	N-S_5_6	7	1	7	6						132,4
7	N-S_5_2-4	30	2	20	2	4					81,5
8	N-S_5_4	15	1	15	4						92,3
9	N-S_5_5	5	1	5	2						1102,5
10											2720,7
11											

# Variablen

## Flexible Erdgeschoss- und Dachgestaltung

Erd- und Dachgeschoss sowie die Dachform sollen und müssen immer standortabhängig entwickelt werden. Das Erdgeschoss kann entweder als Hochparterre mit Unterkellerung ausgeführt werden oder ebenerdig jeweils mit der Option, Gewerbeflächen einzurichten. Auch Teilunterkellerungen und Kombinationen aus ebenerdigen und Hochparterre-Erdgeschossen sind möglich, beispielsweise auf Grundstücken mit Höhenunterschieden.



## Fassaden- und Balkonvarianten

Das STADT UND LAND TYPENHAUS<sup>plus</sup> ermöglicht verschiedene Fenster- und Balkonvarianten.



Bodentiefe Fensterformate



Vorgestellte Balkone



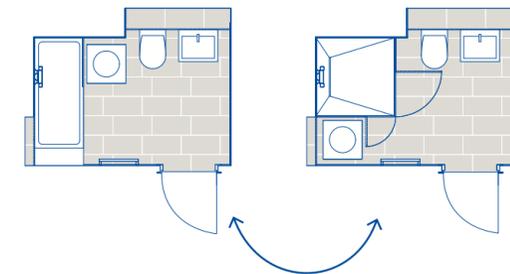
Liegende Fensterformate



Angehängte Balkone

## Umrüstbare Badtypen

Der Planungskatalog sieht verschiedene Badtypen vor, die jeweils mit Wannenbad oder Duschbad ausgeführt werden können.



## Konstruktive Vielfalt

Das STADT UND LAND TYPENHAUS<sup>plus</sup>-Konzept lässt großen Handlungsspielraum bei der Kombinatorik der Module, bei Materialien, Erschließung, Fassadengestaltung, bei den Bezügen zum angrenzenden öffentlichen oder Freiraum und vielen weiteren Parametern. Die Außenwandkonstruktion ist flexibel: Ob monolithisch oder mit Wärmedämmverbundsystem, kann das Typenhaus die gewünschten energetischen Standards abbilden.