

Baurecht und Wohnungsbau

Bauturbo und serielles Bauen – die Karten werden neu gemischt

Die Wohnungsnot in Deutschland birgt enormen sozialen Sprengstoff und deshalb wird die Politik handeln müssen. Der ab 30.10.2025 geltende „Bauturbo“ ist ein wichtiger Schritt. Der neue § 246e des Baugesetzbuches erlaubt Kommunen in bestimmten Fällen (Nachverdichtung, Brachflächen, Aufstockung, Schließung von Baulücken, Umnutzungen von Büros etc.) eine Genehmigung von Wohnbauprojekten ohne langwierige Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Der Bauturbo betrifft nur die Planungsprozesse, aber nicht die technischen Standards, Fördermittel oder die Baukosten. Die Kommunen müssen nun qualifizierte Bauanträge innerhalb von zwei Monaten zustimmen – Nun sind die Unternehmen am Zug!

Zukunft gehört seriellem Bauen

Das serielle und modulare Bauen ist für Neu- und Erweiterungsbauten (Anbauten, Aufbauten etc.) ein erfolgreicher Ansatz zur Optimierung der Baukosten, Kostensicherheit (garantierte Festpreise), Baukapazitäten und der Bauqualität. Die meisten Hersteller nutzen für die Raummodule die Vorteile der Holzbauweise (leicht bearbeitbar, gute Wärmedämmung, nachhaltiger Werkstoff). Industriell hergestellte Nasszellen werden auch in traditionellen Bauweisen eingesetzt, weil bauseitig nur noch ein Anschluss der Versorgungsleitungen (Elektrik, Wasser, Kommunikation etc.) notwendig ist. In Ländern mit anderen Baukulturen (Schweden, Estland, Niederlande) ist diese Bauweise daher schon lange im Wohnungsbau führend.

Für eine erfolgreiche Ausführung ohne verdeckte Baumängel sind aber Know-how und langjährige Erfahrungen mit

Projekten und Systementwicklungen inkl. der notwendigen Prüfungen und Nachweise erforderlich. Vermeintlich günstige Anbieter mit wenig Erfahrung sind daher kritisch zu bewerten – ganz nach der Devise „Preiswert bauen mit intelligenten Lösungen anstatt billig bauen mit schlechter Qualität“.

Eine wegweisende Vorreiterrolle hat der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. übernommen und in einer Rahmenvereinbarung mit 25 Anbietern die Grundlage für eine erfolgreiche Ausführung von Wohngebäuden in Modulbauweise gelegt.

Gebäude in Modulbauweise sind eine optimale Lösung und werden das Stapeln von Stein auf Stein bzw. das Ausgießen mit Beton mit seinen hohen CO₂-Emissionen ablösen.

Deshalb sollten auch die Hersteller von Bauelementen sich auf diese Entwicklung einstellen und Erfahrungen mit den Prozessen dieser Bauweise sammeln!

Brand- und Schallschutz

Der bauliche Brandschutz rettet Menschenleben und schützt Sachwerte und deshalb sind Anforderungen an den Feuerwiderstand und das Brandverhalten von Bauprodukten und von Holzbauteilen hoch. Die neue Muster-Holzbaurichtlinie (M HolzBauRL) bietet dem Holzbau neue Anwendungsbereiche und die Möglichkeit für einfachere Nachweise. Die bestehenden Prüfmethoden nach EN 1363 und EN 1365 wurden durch den Prüfaufbau nach EN 13381 T7 erweitert und im ift Rosenheim mit verschiedensten Herstellern bereits erfolgreich durchgeführt.

Prüfungen und Zertifizierungen des ift Rosenheim sind daher vielfältig nutzbar. In dem über 3.000 m² großen ift-Brandschutzzentrum sind Prüfungen auf fünf „Brandöfen“ an Fassaden, Türen, Fenstern, Toren, Wänden, Decken und Stützen (mit und ohne Belastung) und bis zu einer Größe von 8 m × 5 m möglich.



Prüfung im ift-Brandschutzzentrum

Raummodule bestehen meistens aus leistungsfähigen und hochwärmedämmenden Verbundsystemen, bei denen der Schallschutz aufgrund kritischer Resonanzfrequenzen und Flankenübertragungen schwieriger zu erreichen ist. Deshalb sollten Raummodule im Rahmen einer Typengenehmigungen vorab geprüft und optimiert werden. Die kritischen Stellen (Fugen, Stöße, Wanddurchgänge, Haustechnik, Entkopplungen etc.) müssen bei der Qualitätssicherung im Werk und auf der Baustelle besonders sorgfältig überwacht werden. Im ift Labor „Bauakustik“ ist die Prüfung aller Eigenschaften an kompletten Raummodulen ohne große Umbauten möglich.



Deckenprüfung im ift-Bauakustiklabor



Montage eines Wohngebäudes mit „fast“ fertigen Raummodulen innerhalb weniger Tage (Bild: Oikos)

www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/bau-recht/bau-turbo/bau-turbo_node.html

www.ift-rosenheim.de/labor-brand-rauchschutz

<https://www.ift-rosenheim.de/labor-bauakustik>