



20. Wohnungspolitischer Kongress, 09.2025
Nachhaltiger Wohnungs(um)bau – „neu“ definiert

Modular, seriell oder klassisch – was geht?



Ausgangssituation vor ca. 10 Jahren

- Schaffung von kostengünstigem, nachhaltigem Wohnungsbau

„Wohnen für Alle“

- → Eigenentwicklung eines modularen Bautypus im **Bauteamverfahren**
 - LP 1-4 im eigenen Haus, mit Einbindung des später für die Ausführung vorgesehenen Unternehmers
 - Kompakte Bauform ohne Keller mit kleinere Wohnungen – z. B. 3-Zimmer 78 m², in optimierten Grundrissen
 - Oberirdische Parkierung mit reduziertem Stellplatzschlüssel (geförderter Wohnungsbau)
 - Barrierearm z.T. rollstuhlgerecht
 - KfW-55-Standard



Erdgeschoss Wohnen für Alle

1. Whg. 78,20 m²
2. Whg. 57,10 m²
3. Whg. 78,20 m²

Kooperatives -Verfahren ,B A U T E A M‘

Präqualifikationsverfahren (Ausschreibung) zu einem sehr frühen Zeitpunkt (Konzept bzw. Vorentwurfsphase, ohne, dass „Art und Umfang der Leistung“ festliegen) werden nach definierten Parametern die bzw. der Ausführungspartner gebunden (Kostenrahmen).

Es folgt eine intensive Begleitung der Planung durch die Ausführenden, um sicherzustellen, dass die Planung optimal auf die spätere Ausführung abgestimmt ist, um zu einem kostengünstigen Ergebnis zu gelangen.

Vergabe der Ausführung

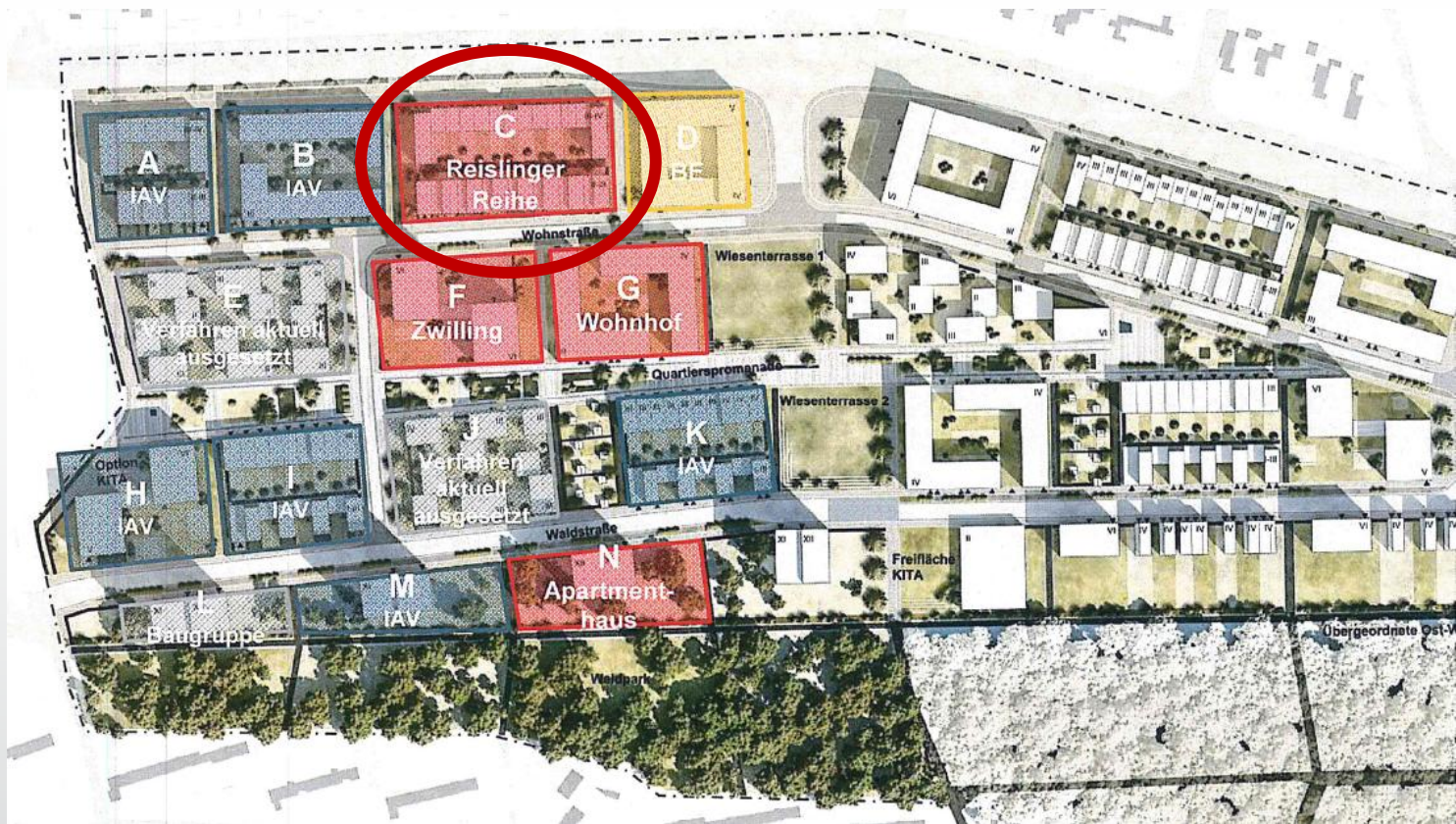
Bei Erreichen des definierten Kostenrahmens ohne weitere Ausschreibung

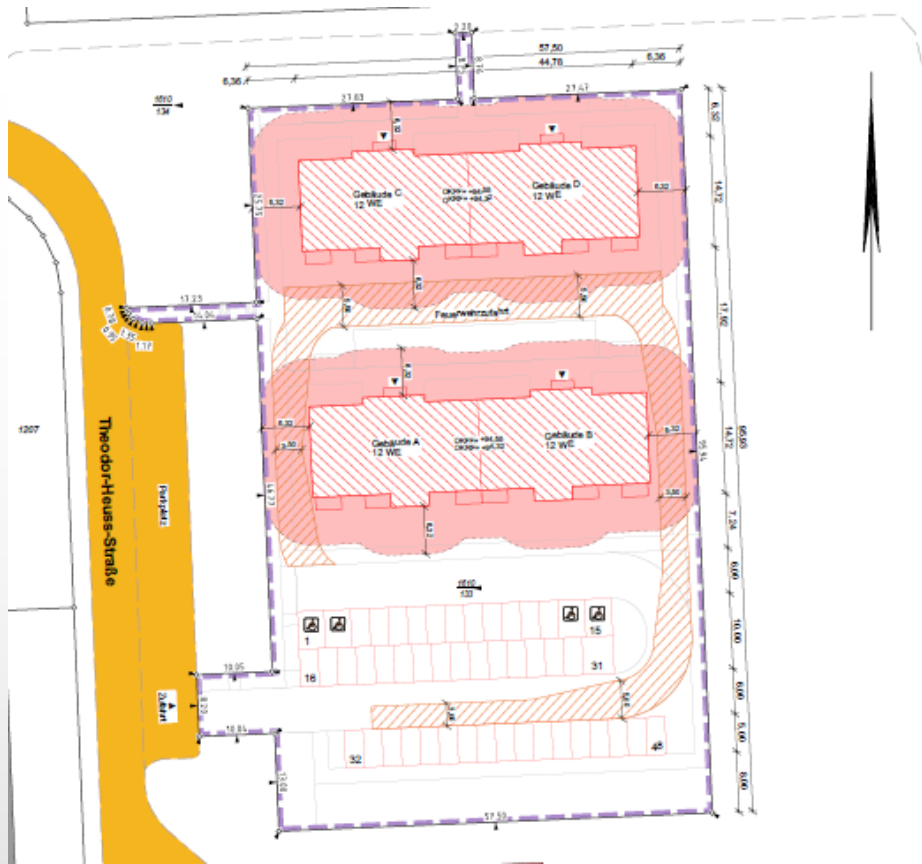
Vergleich „modular“ + Bauteam vs. „klassisch“

Beide - Energiestandard KfW 55 - 2016 / 2017	Wohnen für Alle „Sportplatz“	Hellwinkel Baufeld C
Anz. der Wohnungen	48	64
Wohnfläche insgesamt (in m ²)	3.522	3.960
Wohnfläche i. M. (in m ²)	73,38	61,88
Ausbaufaktor (BRI/Wfl)	3,94	7,9
Kompaktheit (Hüllfläche / Wfl)	1,6	2,2
Baukosten 300/400 (in €/m ²)	1.863	Inkl. Tiefgarage 2.881
Grundstücksanteil (€/m ² Wfl)	215	113
Gesamtinvest incl. Grundstück (€/m ² Wfl)	2.564	3.515
Gesamtkosten pro WE (in €)	188.125	217.516

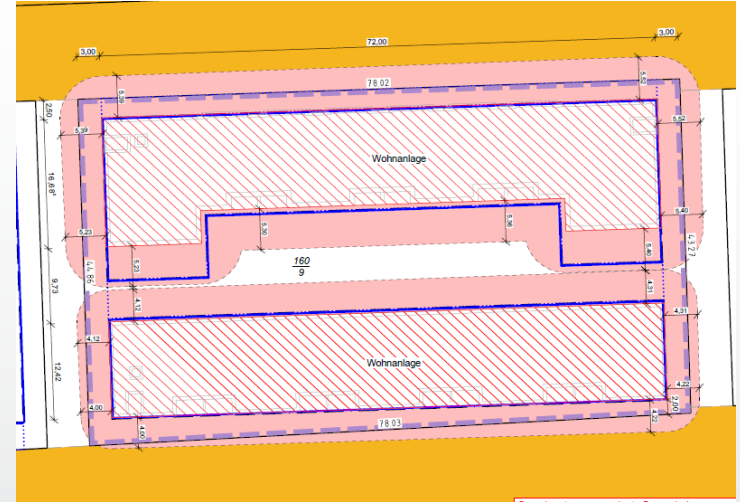
Kostentreiber

Hellwinkel Terrassen Wolfsburg





Grundstück: 4.850 m²
GRZ 0,21; GFZ 0,80



Grundstück: 3.438 m²
GRZ 0,58; GFZ 1,63



Ergebnis BAUTEAM: z.B. Spannbetondecken und Badzellen



05/2021



06/2025



WOHNQUARTIER

Neue Reihe



Mehr Informationen:

Bauherr:

NEULAND

Wohnungsgesellschaft mbH

Telefon: +49 (0) 53 61.791 0

service@nld.de

- Drei hochwärmegedämmte Mehrfamilienhäuser
- Holz-Hybridbau mit Holz-Außenwänden und Holz-Wohnungstrennwänden
- 36 Wohneinheiten
- Ca. 57 - 93 m² große 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Generationengerecht und barrierefrei
- Mit Balkon oder Terrasse
- Fertigstellung Ende 2026

2025, Holzhybrid – seriell, Bauteam



2026, Holzhybrid
– klassisch, Bauteam

