

# **GdW Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen**

Fabian Viehrig  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Berlin, Deutschland



# GdW Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen

Die Wohnungswirtschaft muss in den kommenden Jahren viele Herausforderungen meistern. Eine große Herausforderung stellt vielfach der Wohnungsneubau dar. Daneben gewinnt aber auch das Thema der energetischen Sanierung gerade im Lichte der klimapolitischen Zielsetzungen an enormer Relevanz. Es steht jedoch weniger die konkrete technische Lösung im Vordergrund. Vielmehr ist heute noch nicht klar, wie es gelingen soll, die damit verbundenen sozialen Folgen auf Grund der einhergehenden Wohnkostensteigerungen zu bewältigen. Denn genauso wie im Neubau ist es in der Sanierung bisher nicht gelungen, eine anspruchsgerechte Lösung mit dem passenden Preisschild zu präsentieren. Viel Hoffnung ruht dabei auf industriellen Lösungen und den damit erhofften Effizienzgewinnen, die sich in geringeren Baukosten spiegeln sollen. Bisher ist es bei der Hoffnung geblieben. Immer bessere Produkte und höhere Standards treiben die Kosten bzw. Preise und öffnen die Schere zwischen notwendigen Mieten zur Baufinanzierung und leistbaren Mieten.

Neben den genannten Themen wird es in Zukunft aber auch um ressourcenschonendes Bauen sowie nachhaltiges Bauen gehen. Das Bewusstsein für die Zusammenhänge zwischen dem Bauen und der Umwelt steigt stetig. Auch umweltgerechte Finanzierungsformen, wie Green Bonds, ändern das Auftragsverhalten der Bauherren.

Zur Bewältigung der bestehenden Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt wurde in der vergangenen Legislaturperiode das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. In vielen Arbeitsgruppen wurden Schwerpunkte wie Recht, Grundstücke und Kosten behandelt. Ein Ergebnis aus der Baukostensenkungskommission war, dass das serielle und modulare Bauen helfen könnte, bisher ungenutzte Effizienzpotenziale im Planen und Bauen zu heben, um damit Kosten- und Zeitersparnisse zu realisieren. Zudem könnten durch industrielle Produktion bestehende Angebotsengpässe für Bauleistung beseitigt werden.

Um diese Bauweisen gezielt zu forcieren und Barrieren abzubauen, wurde durch das BMUB eine Arbeitsgruppe Serielles Bauen eingerichtet. Die Idee war, mit Unterstützung des BMUB einen Wettbewerb der Wohnungs- und Bauwirtschaft zu initiieren, der eine Initialzündung gibt. Der Wettbewerb serielles und modulares Bauen sollte Ideen und Lösungen präsentieren, die im Anschluss zur Anwendung gebracht werden.

Ende 2016 fiel dann der Entschluss, ein Ausschreibungsverfahren für eine Rahmenvereinbarung zu konzipieren, so dass Mitgliedsunternehmen des GdW möglichst unmittelbar daraus Bauleistungen beauftragen können.

Die diesbezüglichen Möglichkeiten wurden durch die Rechtsanwälte Prof. Dr. Olaf Reidt und Dr. Thomas Stickler aus der Kanzlei REDEKER SELLNER DAHS in einer rechtlichen Stellungnahme für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. untersucht. Die Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass sich zu einer Erreichung dieser Ziele am ehesten der Abschluss einer Rahmenvereinbarung anbietet, die es den im GdW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen ermöglicht, in Form von Einzelaufträgen die in der Rahmenvereinbarung geregelten Planungs- und Bauleistungen abzurufen, dies zugleich in Form eines Baukastensystems mit den notwendigen Anpassungen an die konkreten Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten. Umgesetzt wurde dieses Konzept durch eine EU-weite Ausschreibung des GdW im Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen, die als Verhandlungsverfahren für die Rahmenvereinbarung «Serielles und modulares Bauen» bezüglich der Planungs- und Bauleistungen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt wurde. Um neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Bauqualität bestmöglich einzubeziehen, wurde für die Angebotsbewertung ein Bewertungsgremium gebildet, das für die Bewertung der Qualität der eingereichten Systemwürfe zuständig war. Bewertet wurden dabei Qualität und Innovation einerseits sowie Angebotspreis, Lieferfähigkeit, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand andererseits mit jeweils 50 %. Der Rahmenvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Den Zuschlag erhielten neun Bauunternehmen und Bietergemeinschaften aus Architekturbüros und Bauunternehmen, um einerseits den angestrebten Abrufmengen sowie der örtlichen Verteilung im

gesamten Bundesgebiet Rechnung tragen zu können und zum anderen den Wohnungsunternehmen Auswahlspielräume zu geben. Für die Einzelabrufe wird dabei durch das jeweilige Wohnungsunternehmen, sofern es zur öffentlichen Ausschreibung verpflichtet ist, ein vereinfachter Wettbewerb zwischen den Rahmenvertragsunternehmen durchgeführt, die für die betreffenden Leistungen sachlich und örtlich in Betracht kommen. Darüberhinausgehende Ausschreibungsverfahren sind für die Wohnungsunternehmen unabhängig davon, ob sie öffentliche Auftraggeber sind oder nicht, entbehrlich, aber natürlich weiterhin möglich. Diese durch den Rahmenvertrag vorgenommene Beschränkung des Wettbewerbs vereinfacht daher nicht nur den Wohnungsunternehmen die Beauftragung. Sie gibt durch die mit dem Rahmenvertrag vorgegebenen Leistungsgegenstände und die Begrenztheit des Wettbewerbs den Rahmenvertragsunternehmen zugleich auch ein hohes Maß an Zuschlagswahrscheinlichkeit, welches sie in konventionellen Ausschreibungsverfahren in aller Regel so nicht haben.

Der Rahmenvertrag umfasst neun Angebote und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Modellgebäude. Es gibt sowohl deutschlandweite als auch für ein bestimmtes Liefergebiet geltende Angebote.

Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorhinein kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind einzelvertraglich zu regeln.

Die Auswahl der neun Angebote hat der GdW als Vergabestelle auf Grundlage der Ergebnisse der Vorprüfung durch eine wohnungswirtschaftliche Expertengruppe und eine Fachjury vorgenommen.

Die Basis für die eingereichten Entwürfe und Konzepte bildete die funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) sowie die im Verfahrensverlauf erarbeitete FAQ-Liste. Neben der Klärung der juristischen Belange stellte die Formulierung der FLB die wohl schwierigste Aufgabe dar. Es galt so wenig wie möglich festzulegen, um einen möglichst großen Angebotsraum zuzulassen, aber gleichzeitig so viel wie möglich festzulegen, um die Ansprüche der Wohnungsunternehmen möglichst genau zu umreißen, damit im Anschluss passende Lösungen für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft angeboten werden.

Die funktionale Leistungsbeschreibung formulierte Anforderungen in den folgenden Bereichen:

- städtebauliche und architektonische Qualität;
- funktionale Qualität (Gebäudeflexibilität / Einsatzfelder, Wohnungsschlüssel, Verkehrsflächen u.a., Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit, Küchengestaltung, Erschließungssituation);
- ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept;
- technische Qualität.

Die Angebote sollten anpassbar an viele lokale Situationen und lokale Wohnungsmärkte sein. Insofern hatte man weder einen lokalen Bezugsanker, der eine städtebauliche Einpassung erforderte, noch ein spezielles Kundensegment zur Definition des Wohnungsstandards vor Augen. All diese Anforderungen müssen bei Einzelbeauftragung realisiert werden. Insofern müssen die Konzepte ein hohes Maß an universeller Qualität mitbringen und zudem eine große Variabilität und Flexibilität in nahezu allen Belangen zulassen. Weiterhin mussten die Angebote hinreichend definiert und bepreist sein, um eine Auswahl treffen zu können.

Es wurde ein Modellgebäude mit einem einzuhaltenden Wohnungsschlüssel definiert. Das Modellgebäude steht auf einem fiktiven Grundstück.

- Einzelgebäude, reine Wohnnutzung, vier (Voll-)Geschosse, keine Außenanlagen
- 24 Wohneinheiten
  - 4 x 1-2-Zimmer-Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>,
  - 8 x 2-ZimmerWohnungen ca. 60 m<sup>2</sup>,
  - 8 x 3-Zimmer-Wohnungen ca. 75 m<sup>2</sup>,
  - 4 x 4-5-ZimmerWohnungen mehr als 75 m<sup>2</sup>;
- ohne Aufzug  
(vorgerüstet, Aufpreis für den Einbau und die Nachrüstung des Aufzuges ausweisen).
- Kellergeschoss (normale Bodenbedingungen)
- Freie Wahl bei Material und Technologie

Ausgehend von dem Modellgebäude sollte die Variabilität des vorgelegten Konzeptes aufgezeigt werden, nämlich bei unterschiedlicher Geschossigkeit bis unter die Hochhausgrenze, für eine Zeilen- und Blockrandbebauung, für innerstädtische Lagen, Nachverdichtungen und Neubauf Flächen sowie mit einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss optional. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Konzepte der Bieter für möglichst viele unterschiedliche Grundstückssituationen eingesetzt werden können.

Das Modellgebäude und die Varianten waren in den Kostengruppen 300, 400 und 700 zu kalkulieren sowie verbindlich anzubieten.

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>
<b>Geschossigkeit</b>	7 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
<b>Gebäudeart</b>	Einzelgebäude	Blockrandbebauung (Lückenschluss) mit Ausbildung einer Ecke	Gebäudezeile (drei Gebäude kombiniert)
<b>Baugebiet</b>	Nachverdichtung	innerstädtische Lage	Neubauf Fläche
<b>Nutzung</b>	Wohnen im EG	Gewerbenutzung im EG	Wohnen im EG

Das Modellgebäude und dessen Varianten bilden einen Großteil der üblicherweise vorzufindenden Bauaufgaben ab. Es sei an dieser Stelle jedoch betont, dass nicht der Anspruch bestand, jede erdenkliche Situation zu meistern. Es waren die «normalen» Situationen abzubilden in üblichen städtischen Wohnsituationen. Insofern stellt es einen Ausgangspunkt dar. Im Regelfall musste das Modellgebäude für den jeweiligen Bauwunsch hinsichtlich Höhe, Breite, Wohnungsmix usw., sowie der äußeren Erscheinung angepasst werden. Darauf aufbauend wurde ein auf den Angebotspreisen basierendes Einzelangebot berechnet.

Die Anforderungen an die Wohnqualität ergaben sich zum einen aus den Anforderungskriterien des nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh) sowie aus vorbereitenden Expertenworkshops und Gesprächen. Zusätzlich können sich bauherrenspezifische Anforderungen aus dem Einzelauftrag ergeben.

Hinsichtlich der Materialität sollten keine Vorgaben gemacht werden.

Mit dem Ergebnis der Ausschreibung sind die beteiligten Partner sehr zufrieden. Die von den Bietern eingereichten Angebote zeigen deutlich, dass serielles und modulares Bauen der heutigen Zeit nichts mit industriell gefertigten Einheitsbauten vergangener Tage zu tun hat. Die Qualität der Konzepte ist ausnahmelos hoch, auch die architektonische Qualität, etwa bei der Fassadengestaltung, überzeugt. Die Konzepte zeigen, dass sie auf vielfältige Grundstückssituationen angepasst werden können und auch in Baulücken und bei Blockrandbebauung in einer Grundstücksecke eingesetzt werden können. Neben der erwarteten Variabilität in der Grundrissgestaltung eines Geschosses zeigen einige Angebote sogar viele Möglichkeiten der Gestaltung des Grundrisses ein und desselben Wohnungstyps auf.

Insbesondere bei den modular angebotenen Grundkonzeptionen konnten erwartungsgemäß Holz-, bzw. Holzhybridkonstruktionen punkten. Es sind aber auch Massivbeton – sowie eine Stahlrahmenkonstruktion im Angebot zu finden. Weiterhin wurden klassische elementierte Konstruktionen angeboten. Für uns überraschend und sehr interessant stellte sich das Angebot eines «Holzbaukastens» dar. Der Anbieter verspricht neben der geforderten geringen Bauzeit die problemlose Rückbaubarkeit des Systems. Für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft stellt der Rückbau zwar eher die Ausnahme dar. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist die spätere vermutlich sehr leichte Trennbarkeit der Grundkonstruktion einzigartig.

Die nach unserer Auffassung sehr gelungenen Angebote sind das Ergebnis einer hervorragenden Zusammenarbeit von Planern und Ausführenden. Bis hierhin hat sich gezeigt, dass das gemeinsame Arbeiten in dieser Form eine Möglichkeit sein kann, serielle und modulare Bauweisen praxisnah zu entwerfen. Im Fortgang der Rahmenvereinbarung wird sich zeigen, wie gut die Gemeinschaft in der Realisierung der Angebote funktioniert. Wir sind davon überzeugt, dass trotz bestehender Skepsis Rahmenvereinbarung ein Erfolg wird.

Folgende Bieter erhielten den Zuschlag:

- Lechner Immobilien Development GmbH & Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG Architekten und Stadtplaner
- AH Aktiv-Haus GmbH & Werner Sobek Group
- Max Bögl Modul AG & Bögl Gierer Architekten GmbH / Stefan Lippert Architekten GmbH / pbb & Planung + Projektsteuerungs GmbH
- GOLDBECK Nordost GmbH / GOLDBECK Ost GmbH
- ALHO & Koschany + Zimmer Architekten GmbH
- Solidbox GmbH & Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH
- Lukas Lang Building Technologies GmbH
- MBN Bau AG & Patriarche Architectes Ingénieurs
- Ed. Züblin AG & Hullak Rannow Architekten GbR

# Bauen mit modularen Flächenelementen

Architekt DI Bruno Moser  
architekturWERKSTATT  
Breitenbach am Inn, Österreich

