

Flexible Projektentwicklung spart viel Zeit und Geld

Mit modularer Planung lassen sich zielorientiert und wirtschaftlich Projekte entwickeln trotz Flexibilität.

Modulares Bauen erlebt derzeit eine Renaissance. Steigende Baukosten, hohe Qualitätsanforderungen, Ressourcenknappheit und der akute Bedarf an Wohnraum erfordern schnelle und effiziente Lösungen.

Die Idee des seriellen Bauens ist nicht neu, sie findet ihren Ursprung bereits in den visionären Ideen des Bauhauses. Schon damals wurde industrielles Bauen nicht als Selbstzweck gesehen, sondern als Antwort auf den sozialen Wohnungsbedarf mit Hilfe moderner und effizienter Baumethoden. Inzwischen spielt

Nachhaltigkeit eine weitere wesentliche Rolle. Die Modulbauweise bietet Energieeffizienz, Abfallvermeidung und Rückbaubarkeit, bei gleichzeitig hohem Grad an Qualitäts- und Kostensicherheit. Nicht zuletzt stellen die kurzen Bauzeiten und die Reduzierung von Schnittstellen eine deutliche Vereinfachung des Bauablaufs und der Projektentwicklung dar.

Eine professionelle Projektentwicklung beginnt jedoch schon viel früher, lange vor dem eigentlichen Bauablauf. Auch hier zeigt es sich, dass eine modulare Herangehens-



MEHR ZUM THEMA
Weitere Beiträge zum Thema Projektentwicklung finden Mitglieder des CARE INVEST CIRCLE online bei careinvest-online.net/care-invest-circle-themenspecials

weise ein hilfreiches Instrument für die ersten Konzeptionen ist.

Bau von Sozialimmobilien ist ein komplexer Prozess

Einen umfassenden Einblick in das sogenannte „modulare Planen“ vermittelt Soleo mit seinem Team aus Architekten und Ingenieuren, die auf barrierefreies Planen und Bauen spezialisiert sind. Die Projektentwicklung von Sozialimmobilien stellt einen hochkomplexen Prozess dar, bei dem eine Vielzahl von Faktoren frühzeitig zusammengeführt werden müssen.

Doch gerade in dieser frühen Phase bestehen seitens des Auftraggebers oft noch keine konkreten Vorstellungen zur späteren Nutzung – beispielsweise ob ein Wohnprojekt, ein Quartierskonzept oder eine besondere Wohn- und Betreuungsform im Alter umgesetzt werden soll. Diese Nutzungsformen sind jeweils streng reglementiert, insbesondere wenn es um barrierefreie Standards, Raumprogramme oder refinanzierbare Flächen geht. Entsprechend komplex ist die planerische Herausforderung: Das bauliche Konzept muss weit genug entwickelt sein, um erste belastbare Kennwerte für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erlangen. Auch muss häufig schon zu einem frühen Zeitpunkt eine

Abstimmung mit Behörden und Fördergebern durchgeführt werden, um die Genehmigungsfähigkeit zu klären. Gleichzeitig muss die Planung jedoch auch so flexibel bleiben, dass verschiedene Nutzungsszenarien offenstehen und Anpassungen möglich sind, ohne jedes Mal eine neue Planung und neue Abstimmungen zu erfordern. Dieser Balanceakt ist der Kern unserer Arbeit – und genau hier zeigt das modulare Planen seine besondere Stärke.

Perfekte Planung aus dem Baukasten

Um auf die beschriebenen Herausforderungen zu reagieren, hat Soleo einen Planungs-Baukasten entwickelt. Dabei bildet ein projektspezifisches Grundmodul den „kleinsten gemeinsamen Nenner“, auf dem sich unterschiedlichste Nutzungsformen realisieren lassen. Dieses Grundmodul folgt einem klar definierten Raster, das sowohl statisch als auch funktional effizient ist. So ergeben beispielsweise zwei Achsen im Tiefgaragenraster drei Stellplätze, während auf gleicher Achsbreite in den Obergeschossen eine barrierefreie Zweizimmer-Wohnung platziert werden kann. Drei Achsen lassen eine größere Wohnung oder durch funktionale Zusammenfassung eine Wohngemeinschaft entstehen. Ergänzend können Module für Dienstleistungs- oder Sozialräume integriert werden. Dadurch entsteht ein hochflexibles System, das früh Planungssicherheit schafft, aber später vielfältige Anpassungen ermöglicht. In gewissem Umfang kann ein solches Achsmaß im weiteren Projektverlauf auch noch „atmen“ und optimiert werden, ohne das Gesamtkonzept zu ändern. Beispielsweise um Wohnungsgrößen an das Mietbudget der Nutzergruppen anzupassen.

Im Bereich stationärer oder teilstationärer Pflege zeigt sich die größte Herausforderung. Hier gilt es eine Vielzahl an Anforderungen zu berücksichtigen (Bauordnung, Landespflegegesetz, Brandschutzrichtlinie etc.). Bauliche Faktoren müssen mit betrieblichen Abläufen

(Personal, Logistik etc.) in Einklang gebracht werden, und nicht zuletzt ist das oberste Ziel eine hohe Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Hier dient das „Soleo-Bewohnerzimmer“ als Grundmodul: ein rund 17,60 Quadratmeter großes, rollstuhlgerechtes Einzelzimmer mit normgerechten Bewegungsflächen, zweiseitiger Pflegezugänglichkeit des Bettes sowie Duschbad im „R“-Standard. Durch Addition dieses Moduls lassen sich Wohngruppen der stationären Pflege, Kurzzeitpflegebereiche oder Hausgemeinschaften konzipieren. Auf gleichem Raster sind Gemeinschaftsräume, aber auch Büros oder Funktionsräume flexibel möglich. Damit wird eine außergewöhnliche Nutzungsvielfalt auf Basis eines einzigen Rastersystems möglich. Auch sind Kombinationen z. B. mit barrierefreien Wohnungen in anderen Etagen sehr gut umsetzbar und werden häufig angewendet.

Effizient durch konstruktive Klarheit

Nicht nur für die Nutzung oder spätere Umnutzung ist modulares Planen ein Gewinn, es ist auch kostengünstiger. Denn Effizienz entsteht nicht nur durch Vorfertigung, sondern auch durch eine klare konstruktive Logik. Eine optimierte Kubatur, übereinanderliegende tragende Wände, Stützen, Schächte und Erschließungskerne, sowie möglichst gleichbleibende Grundrisse in den Geschossen reduzieren die späteren Baukosten erheblich. Aufwändige Staffelgeschosse oder komplizierte Rücksprünge, die oft zusätzliche Deckenversprünge und mehr Geschosshöhe nötig machen, werden bereits bei der entwurflichen Konzeption bewusst vermieden. Auch der Verzicht auf Unterkellerungen trägt zu deutlichen Einsparungen bei.

Eine gut strukturierte Machbarkeitsstudie wird damit zur Grundlage jeder modularen Projektentwicklung. Denn sie führt harte und weiche Faktoren in eine erste bauliche Konzeption zusammen, erlaubt



„Nicht nur für die Nutzung oder spätere Umnutzung ist modulares Planen ein Gewinn, es ist auch kostengünstiger.“

Golineh Lorenz, Soleo

die Betrachtung verschiedener Angebots- und Nutzungsszenarien und ist zugleich die Basis, um Wirtschaftlichkeit, Standortfaktoren und Funktionalität systematisch zu ordnen. Genau an dieser Stelle zeigt sich die Stärke eines modularen Rasters: Vielfalt wird möglich ohne die Planungsstabilität zu gefährden.

Nachhaltig, wirtschaftlich und nutzerzentriert

Durch die Kombination verschiedener Bausteine (klare Strukturen, Variantenfähigkeit, digitale Planung) entsteht ein Baukonzept, das sowohl architektonische Qualität als auch ökonomische Vernunft vereint. Zugleich reagiert es flexibel auf gesellschaftliche Veränderungen: Modulare Wohnformen, Pflegeangebote, Quartierskonzepte oder Mischformen können mit hoher Anpassungsfähigkeit realisiert werden. Modulares Planen ermöglicht ein Bauen, das nachhaltiger, nutzerzentrierter und zugleich wirtschaftlich stabiler ist – und zeigt eindrucksvoll, dass Effizienz und architektonischer Anspruch keine Gegensätze sein müssen. In diesem Spannungsfeld zwischen Reglementierung, Flexibilität und Gestaltung eröffnet das Baukastenprinzip von Soleo neue Möglichkeiten, komplexe Projekte frühzeitig strukturiert und zukunftsfähig zu denken. ─

GASTAUTORIN
dieses Beitrags ist Golineh Lorenz, Dipl.-Ing. Architektin, Sachverständige für Barrierefreies Planen und Bauen und Fachplanerin Barrierefreies Bauen bei Soleo.

Die wichtigsten Kriterien für modulares Planen

Systemisch: Die Konzeption kann dem Nutzungskontext angepasst werden je nach Standort, Sozialstruktur und Quartier.

Projektspezifisch: Die bauliche Konzeption kann flexibel auf die jeweiligen Rahmenbedingungen wie Grundstück, Topographie oder Planungsrecht reagieren.

Gestalterische Qualität & Flexibilität: Durch vielfältige städtebauliche Konzeptionsmöglichkeiten und variable Fassadengestaltung kann trotz Standardisierung Architektonische Individualität geschaffen werden.

Zielorientiert: Modulares Planen kann eine ideale Grundlage sein für eine spätere Umsetzung in Modulbauweise mit den Vorteilen internationaler Standards (z. B. ISO-Normen zu Qualität, Umwelt, Arbeitsschutz).

Nutzerorientierung & soziale Verantwortung: Modulares Planen und Bauen unterstützt soziale Ziele wie bezahlbaren Wohnraum, schnelle Realisierung für Bildungs- und Pflegeeinrichtungen, flexible Anpassbarkeit und Nachhaltigkeit.

Der Fünf-Punkte-Plan für modulare und kostengünstige Projektentwicklung.