

# **Kostengünstiger, sozialer, interkultureller Wohnbau**

Economical, social and intercultural housing

Logement social, interculturel et bon marché

Johannes Kaufmann  
Johannes Kaufmann Architektur  
Dornbirn, Wien, Österreich





# Kostengünstiger, sozialer, interkultureller Wohnbau

## Einleitung

Die Forderung der Öffentlichkeit nach leistbarem Wohnraum ist unüberhörbar. Man diskutiert schon lange darüber, was die tatsächlichen Kostentreiber wirklich sind. Es ist wahrscheinlich eine Mischung aus vielen Sachen. **Regulierungswut**, die sich dann in den Gesetzen, aber vor allem in den Normen wiederfindet, völlig überzogene Forderungen nach hohen Qualitäten in Bezug auf Schall, Brandschutz etc. um nur einige zu nennen. Es gibt aber Möglichkeiten, diese Fesseln teilweise abzulegen um günstiges Bauen zu ermöglichen.

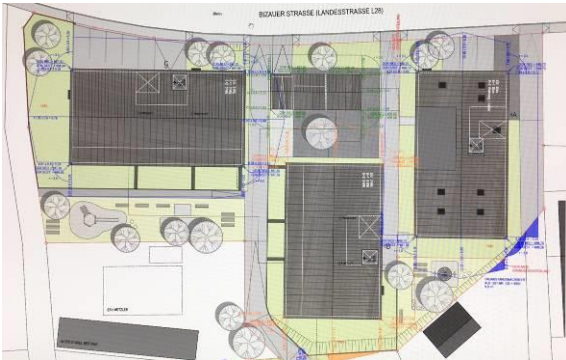
Das Weglassen überflüssiger Qualitäten und eine sorgfältige, intelligente Planung bedeuten am Ende des Tages günstige Baukosten.

## 1. Wohnbau mit 2-dimensionaler Vorfertigung

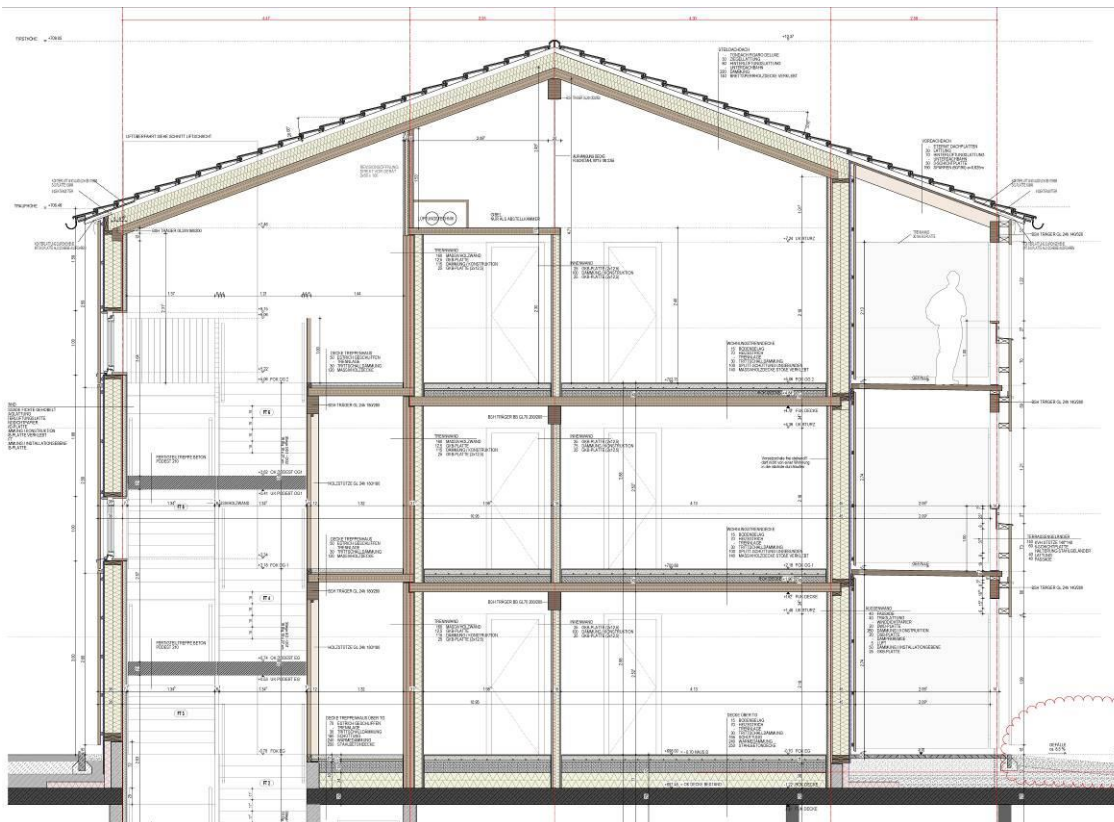
### 1.1. Wohnbebauung „Säogo“ – Bregenzerwald



Das Projekt „Säogo“ im Bregenzerwald besteht gesamt aus 3 Gebäuden, eines davon gewerblich als Büro genutzt, 2 danebenstehende Wohnbauten. Ab der Tiefgaragendecke sind die Gebäude in GKL 3 komplett in Holz gebaut. Holzrahmen Außenwände und Brettsperrholzdecken bilden das Haupttragwerk. Ein Pfettendachstuhl mit Brettsperrholz bilden den Dachabschluss.



Bei diesen Wohnbauten gibt es keine tragenden Innenwände. Die Brettsper Holzdecken liegen auf den Außenwänden auf, in der Mitte sind Unterzüge aus Baubuche zur Reduzierung der Spannweite eingebaut. Dadurch wird der günstige und gute Trockenbau nicht durch relativ teure Holzzwischenwände verdrängt. Trockenbau ist kalkulierbar, günstig und für die Installationen bestens geeignet. Wieso also diesen Baustoff ersetzen.



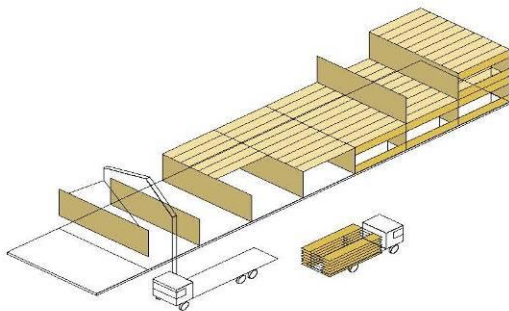
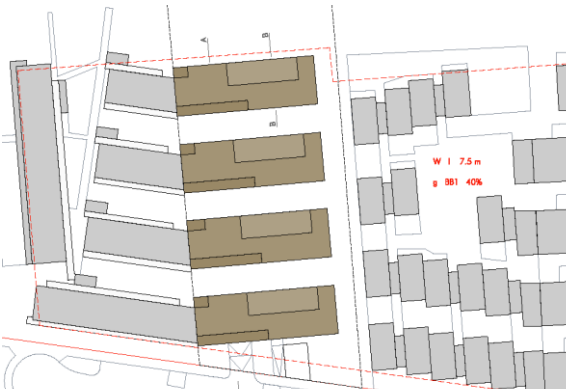


## 1.2. Wohnbebauung „Paulasgasse“ – Wien



Das Wohnbauprojekt Paulasgasse in Wien ist ein Wohnbauprojekt innerhalb des geförderten Wiener Wohnbaus. 80 Wohneinheiten auf 4 Baukörper verteilt mit 3 Vollgeschoßen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß sind in Holzbauweise gebaut. Holzrahmen-Außenwände und Brettsper Holzdecke, teilweise in Holzbeton-Verbund sind wesentlichsten Konstruktionsteile

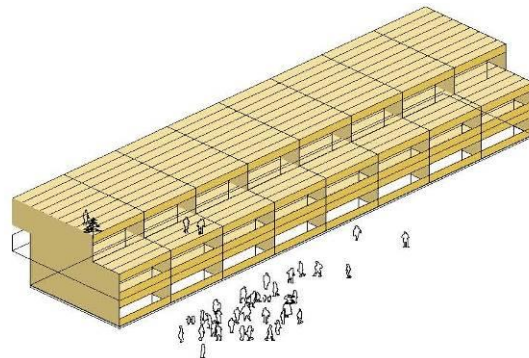




PHASE 2:

MONTAGE DER VORGEFERTIGTEN  
HOLZ-WANDELEMENTE

ERRICHTUNGSZEIT JE BAUKÖRPER ca. 2-3 TAGE



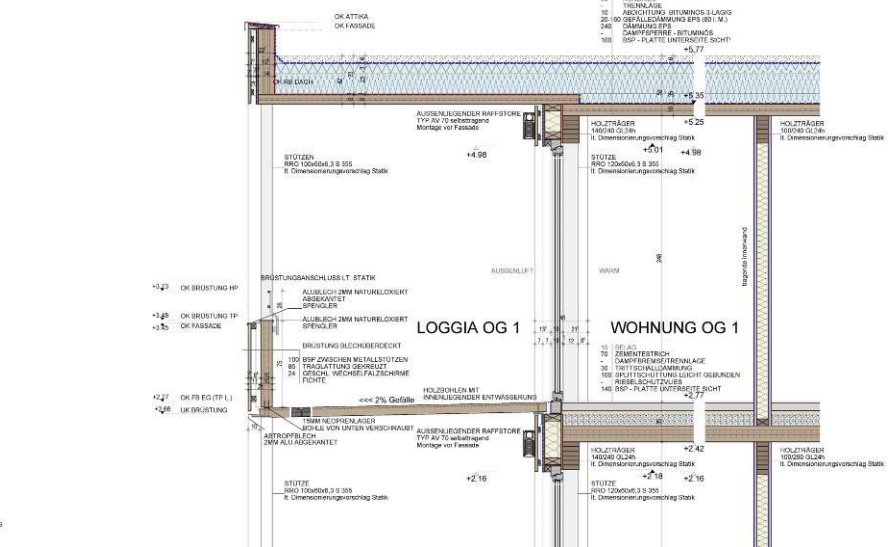
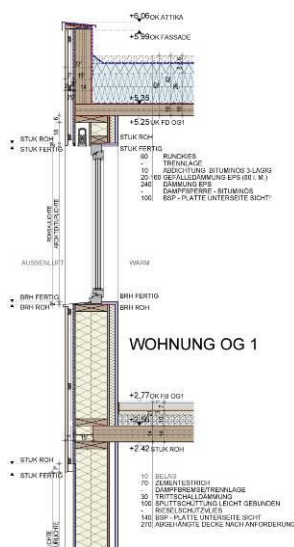
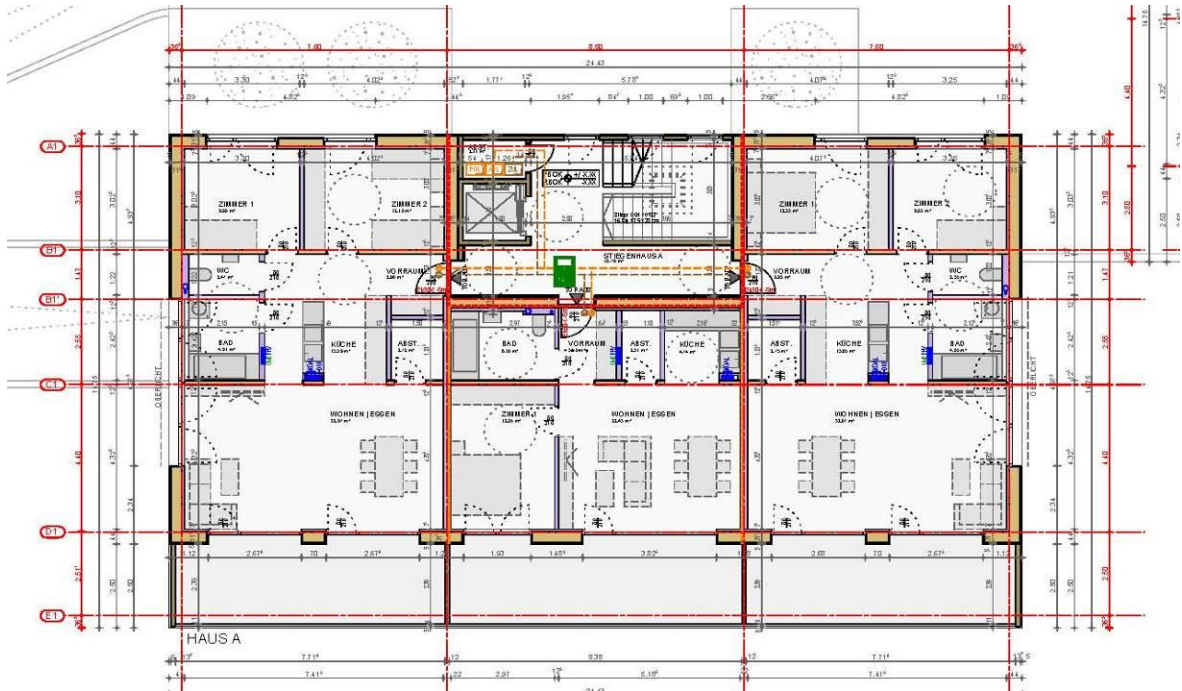
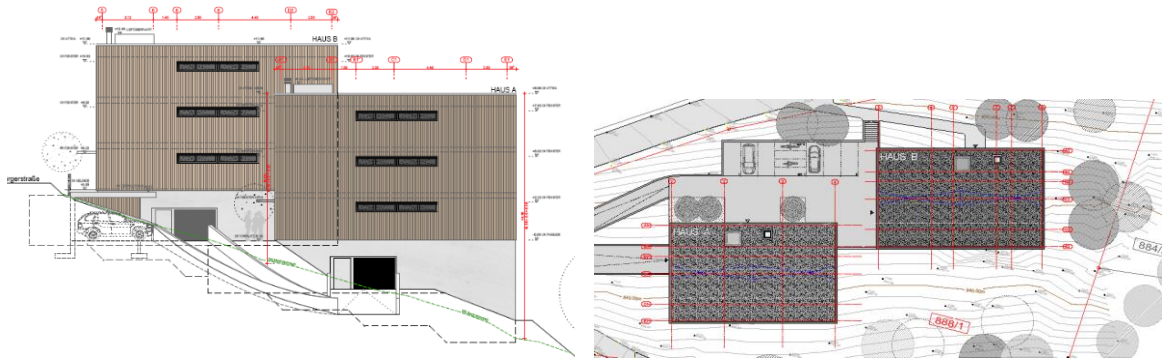
PHASE 3:

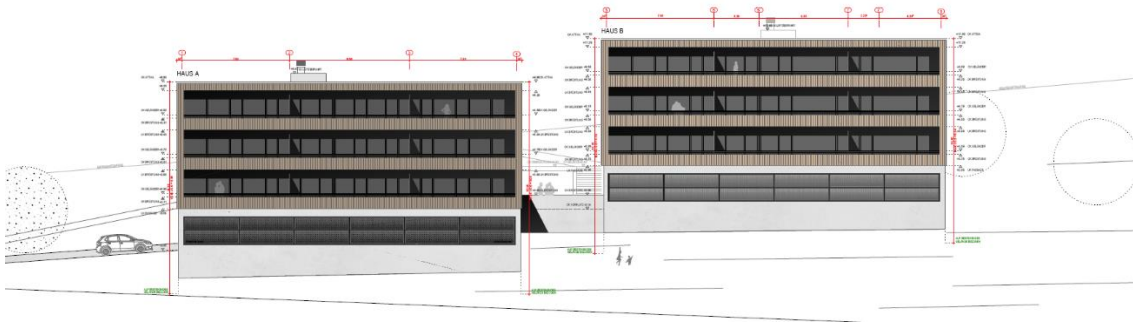
ABDICHTEN, INNENAUSBAU, TGA,  
AUSSENANLAGEN

### 1.3. Hangbebauung „Daneu“ - Montafon

Dieses Projekt ist eine Art Forschungsprojekt innerhalb des geförderten Vorarlberger Wohnbaues. Es soll untersucht werden, in wieweit durch eine Prozessoptimierung, von Entwurf über Leistungsverzeichnis und Ausführung eine Kostenreduktion möglich werden kann. Durch Standardisierung und Prozessoptimierung soll der Unternehmer schon in der Angebotsphase genau darüber Bescheid wissen, was auf ihn zukommt. Dadurch sollten „Angstzuschläge“ und Unsicherheiten verhindert werden.







## 2. Wohnbau 3-dimensionale Vorfertigung

### 2.1. „Wohnen 500“ – Vorarlberg



Wohnen 500 ist ein Programm eines Vorarlberger gemeinnützigen Bauträgers. Ziel ist es, Wohnungen um ein Gesamtergelt von 500 Euro pro Monat an die Bewohner zu vermieten. Zu diesem Preis bekommt der Mieter eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung incl. Betriebskosten, was eine m<sup>2</sup>-Miete von ca. 7,60 Euro bedeutet. Möglich sind diese geringen Mietkosten durch die stringente Vorgehensweise, alles wegzulassen was nicht notwendig ist, und eine hohe Vorfertigung in Modulbauweise mit beinahe industriellen Ansätzen der Fertigung.

Immer 3 Module zusammengefügt ergeben eine 65 m<sup>2</sup> große Wohneinheit mit 2 Schlafzimmern und einem Koch-Essraum.

**Kosten** – Die Baukosten bei diesem Projekt liegen laut Aussagen des gemeinnützigen Bauträgers um bis zu 20 % unter denen, welche bei herkömmlichen Massiv- oder Holzbauvorhaben zu erzielen sind. Die Gründe dafür sind die rationelle Herstellung und die Tatsache, dass die SUB-Unternehmer aufgrund der Erfahrungen im Modulbau die Vorteile dieser Produktionsmethode erkannt haben. Witterungsgeschützte Herstellung und wesentlich einfacher logistische Tatsachen versprechen wesentlich niedrigere Einheitspreise.





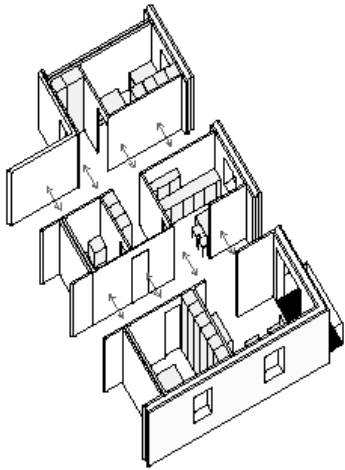
### **Presstext VOGEWOSI**

*Eine Bauzeit von nur drei Monaten, Vorarlberger Holzbauqualität und monatliche Wohnkosten von 500 Euro für eine 65 m<sup>2</sup>-Wohnung. Mit dem innovativen Projekt „Wohnen 500“ erfüllt die VOGEWOSI alle Vorgaben, die das Land Vorarlberg im Sonderwohnbau-Programm für Flüchtlinge und Gemeinden festgelegt hat, erklärt Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser beim Baustart in Mäder. Die Wohnanlage mit 20 Wohnungen wird in Modulbauweise in Zusammenarbeit mit Vorarlberger Partnern errichtet und kann laut VOGEWOSI-Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz durch eine Rekordbauzeit noch rechtzeitig vor Weihnachten an die künftigen Bewohner übergeben werden.*

*Neue Herausforderungen brauchen auch neue Denkansätze. Die VOGEWOSI hat als größte gemeinnützige Wohnbaugesellschaft des Landes schon in der Vergangenheit äußerst kostengünstig gebaut, um den Bewohnern leistbare Mieten zu garantieren. Bei dem Projekt „Wohnen 500“ sollten die Wohnkosten noch weiter gesenkt und vor allem die Bauzeit deutlich verkürzt werden. Gemeinsam mit Architekt Johannes Kaufmann aus Dornbirn und dem Bregenzerwälder Holzbauunternehmen Kaufmann Bausysteme aus Reuthe ist es in monatelangen Vorbereitungen gelungen, ein nachhaltiges Modulsystem für die Errichtung von innovativen Wohnanlagen für die Zukunft zu entwickeln. Die Module werden bei Kaufmann in Reuthe gefertigt, die Bestandteile der Wohnungen werden in Boxen geliefert und vor Ort zusammengesetzt.*

### **Module in Bregenzerwälder Holzbauqualität**

*Sobald die Bodenplatte und die weiteren Vorarbeiten erledigt sind, werden circa Mitte November die Module geliefert und aufgestellt. Christian Kaufmann, Geschäftsführer im Holzbauwerk Kaufmann in Reuthe hat bereits internationale Erfahrung im Bereich der Modulbauweise, in Vorarlberg ist es die erste Wohnanlage, die in so kurzer Zeit realisiert werden kann: „Dieses Projekt war von Anfang an geprägt durch eine sehr gute, professionelle Zusammenarbeit aller Beteiligten. Wir konnten unsere Erfahrung im Bereich Modulbauweise von Hotels, Studentenheimen oder Schulen einfließen lassen und weiterentwickeln. Unser Ziel war immer der Wohnbau – dass wir jetzt dringend benötigten Wohnraum zu diesen Kosten und in so kurzer Zeit errichten können, freut uns sehr.“ Ein weiteres „Wohnen 500“ Projekt soll auf einem Grundstück der VOGEWOSI in Feldkirch Altstadt mit zehn Wohnungen errichtet werden. In Höchst Mühlebrunnen sind 30 Wohnungen vor allem für bestehende heimische Wohnungssuchende in Planung.*



## 2.2. Module – Konstanz, Bodensee



Ein weiteres Wohnbauprojekt für Anschlussunterbringung wird aktuell in Konstanz umgesetzt. Dieses Konzept sieht vor, aus 2 Modulen eine Wohneinheit zu generieren, welche zwischen 75-82 m<sup>2</sup> groß sind. Somit entsteht in der Erstnutzung eine Wohneinheit für Flüchtlinge mit 4 Schlafzimmern und einem Aufenthaltsraum mit Nasszellen, mit wenigen Handgriffen kann die Wohnung in eine 4-Zimmerwohnung umgebaut werden.



