

Rahmenbedingungen zum Seriellen Bauen

Sandra Koch-Wagner, Leiterin der Obersten Landesbaubehörde

Saarbrücken, 13.03.2025

Bauen und Wohnen im Saarland.

Zahlen und Fakten

Daten, Zahlen und Fakten. Zensus Ergebnisse 2022

- Eigentümerquote im Saarland deutlich höher (59,4% zu 44,3%)
- Gebäude im Saarland im Durchschnitt alt: von 314.613
Wohngebäude im Saarland wurden 46% vor 1960 errichtet
- Gebäude im Eigentum von Privatpersonen (89%)
- das freistehende Haus ist der dominierende Gebäudetyp (55%)
- das Einfamilienhaus prägt das Saarland (69,6%)
- die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt weit über Bundesschnitt (107 m²/94 m²)
- Das Saarland hat eine Leerstandsquote von 5,5% (Bundesschnitt 4,3%)

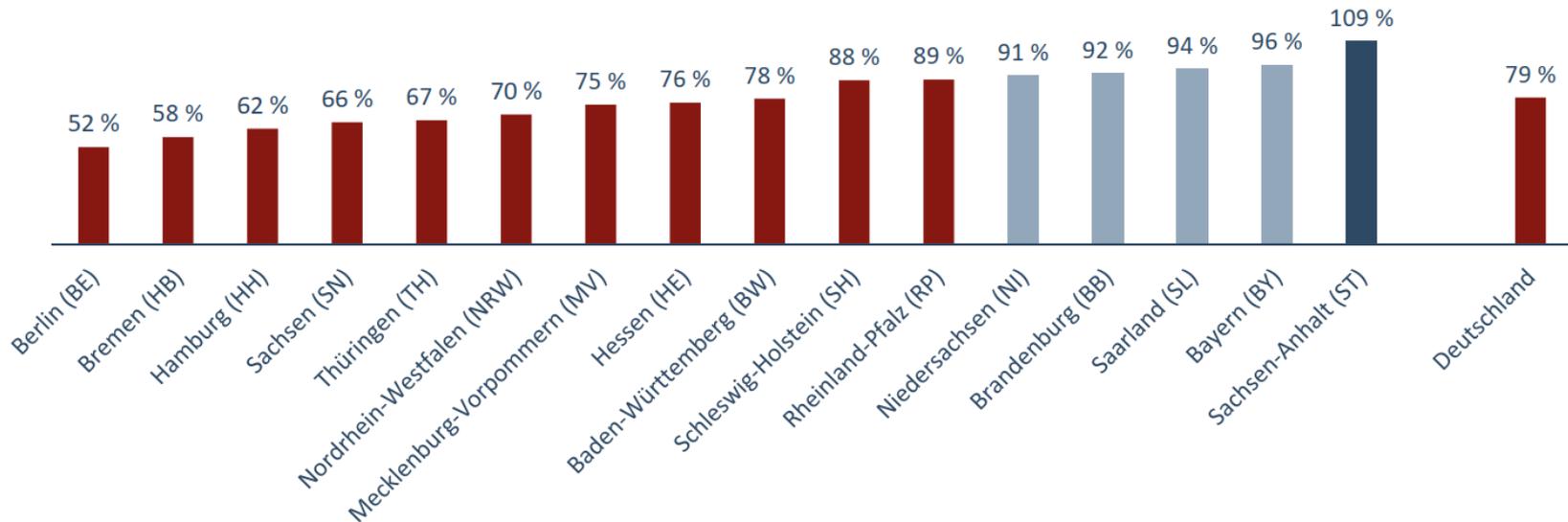
Quelle: Statistisches Landesamt des Saarlandes

Daten, Zahlen und Fakten.

IW-Auswertung

Verhältnis Fertigstellungen zum Bedarf in den Bundesländern

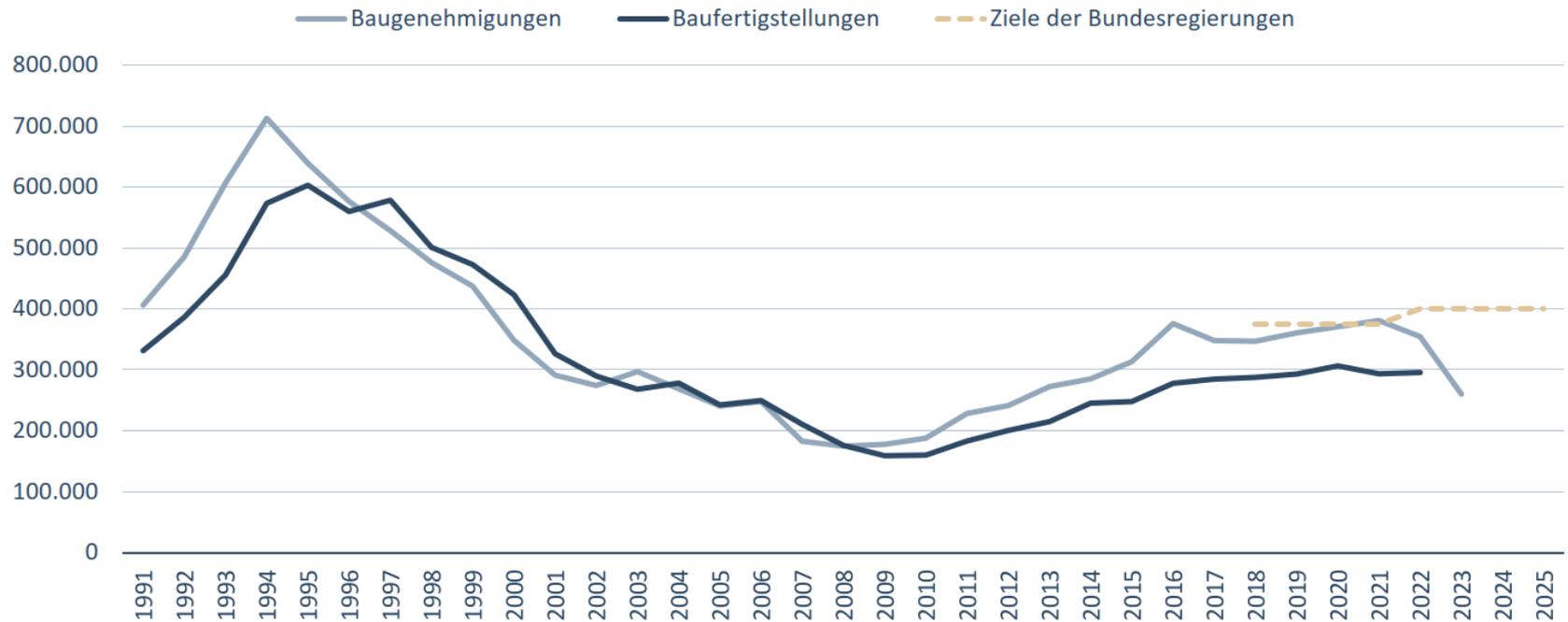
Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021–2025)



Quelle: IW - Institut der Wirtschaft Dr. Michael Voigtländer

Bauwirtschaft und Wohnungsbau in Deutschland.

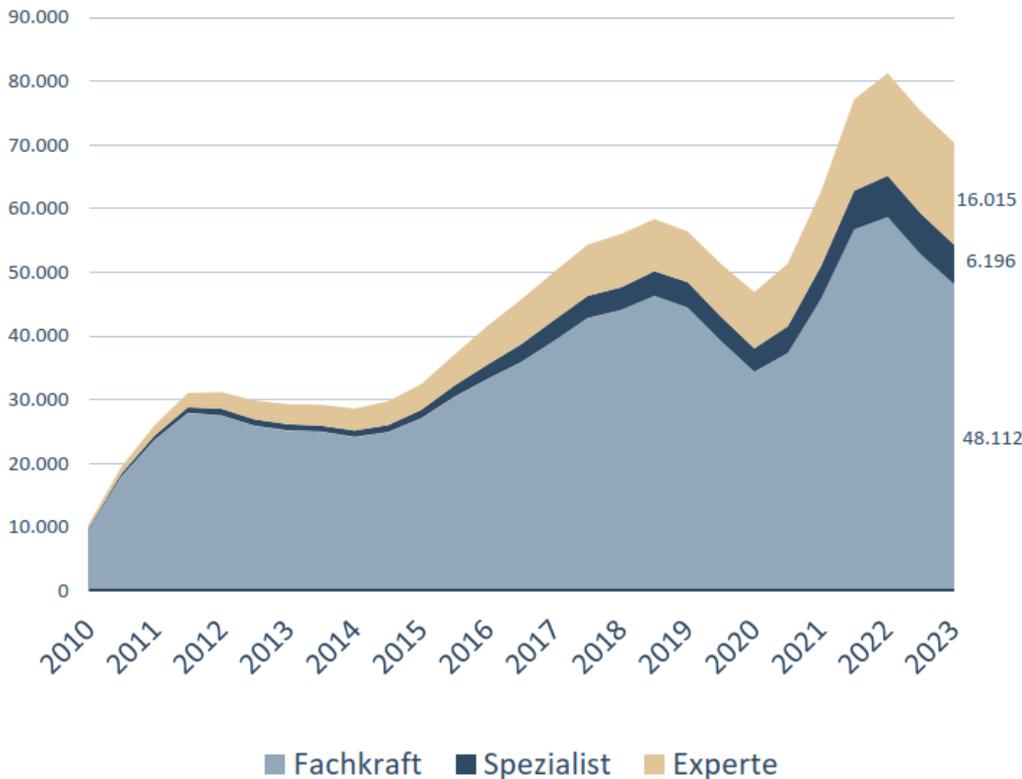
Entwicklung Wohnungsbau.



Quelle: Destatis

Quelle: entnommen: IW - Institut der Wirtschaft Dr. Michael Voigtländer

Fachkräftesituation. Absolute Zahl fehlender Fachkräfte in der Bauwirtschaft.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2024

Quelle: entnommen: IW - Institut der Wirtschaft Dr. Michael Voigtländer

Geringe Produktivität in der Bauwirtschaft.

Eine Auswahl an Gründen und Aussagen:

- Über-Regulierung des Bauens
- Kleinteilige Auftragsvergabe
- Mangelnde Koordination im Planungs- und Bauprozess
- Rechtsunsicherheiten bei Innovationen
- Ungenutzte Digitalisierungspotentiale
- Technischer Fortschritt gering
- Witterungsabhängigkeit der Produktion

Geringe Produktivität in der Bauwirtschaft...

... führt auch zu langen Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen



© Sashkin – Fotolia.com

Stellschraube Vorfertigung von Bauteile.

- Über-Regulierung des Bauens
- Kleinteilige Auftragsvergabe
- Mangelnde Koordination im Planungs- und Bauprozess
- Rechtsunsicherheiten bei Innovationen
- Ungenutzte Digitalisierungspotentiale
- Technischer Fortschritt gering
- Witterungsabhängigkeit der Produktion

Vorschriften.

BauGB

Baunutzungsverordnung

Landesbauordnung

Technische Normen

Bauvorschriften.

Modular hergestellte Gebäude müssen den gleichen Bauvorschriften und -standards entsprechen wie vor Ort errichtete Bauten. Im Endzustand sind sie praktisch nicht mehr von ihren konventionell gebauten Gegenstücken zu unterscheiden.

Die LBO enthält keine Vorschriften, die besondere Anforderungen an das modulare Bauen stellen.

Bauvorschriften.

1. Bauordnungsrecht (Landesbauordnungen – LBO)

Modulbauten unterliegen den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO) der Bundesländer.

Vorgaben zu Gebäudeklassen, Abstandsflächen, Brandschutz, Statik und Bauverfahren sind zu berücksichtigen.

2. Baugenehmigungspflicht

Je nach Größe und Nutzung des Modulbaus ist oft eine Baugenehmigung erforderlich.

Bauvorschriften.

3. Statik und Tragfähigkeit

Die Module müssen die statischen Anforderungen gemäß der DIN EN 1990 ff. (Eurocodes) und der DIN 1055 (Einwirkungen auf Tragwerke) erfüllen.

4. Brandschutzvorschriften

Abhängig von Nutzung und Gebäudehöhe sind die Brandschutzklassen gemäß DIN 4102 oder DIN EN 13501 einzuhalten.

Notwendigkeit von Feuerwiderstandsklassen (F30, F60, F90) sowie Flucht- und Rettungswege gemäß Landesbauordnung oder Sonderbauvorschriften.

Bauvorschriften.

5. Energieeinsparung & Wärmeschutz

Die GEG (Gebäudeenergiegesetz) legt Mindeststandards für die Energieeffizienz fest (Dämmwerte, Heizsysteme, erneuerbare Energien).

Einhaltung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und DIN 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden).

6. Schallschutz

Vorgaben gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), insbesondere bei Wohn- oder Bürogebäuden.

7. Barrierefreiheit

Modulbauten mit öffentlicher Nutzung müssen barrierefrei gestaltet sein (DIN 18040, z. B. Türen, Rampen, Aufzüge).

Bauvorschriften.

8. Erschließung und Infrastruktur

Sicherstellung der Anbindung an Wasser, Abwasser, Strom, Internet gemäß den örtlichen Vorschriften.

9. Arbeitsstättenrichtlinien (bei gewerblicher Nutzung)

Falls der Modulbau als Büro oder Arbeitsstätte dient, gelten zusätzlich die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR).

10. Sondervorschriften für temporäre Modulbauten

Je nach Bundesland können für mobile oder temporäre Bauten erleichterte Vorschriften gelten (z. B. bei kurzfristiger Nutzung unter 3 Monaten – Fliegende Bauten).

Bauprodukte.

Die einzelnen Raummodule eines Modulgebäudes werden in der Regel industriell werksseitig vorgefertigt, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden.

Sie sind als Bauprodukte zu bewerten und insofern sind die Regeln für die Verwendbarkeit von Bauprodukten zu beachten.

Das gesamte Modulgebäude wird in der Regel auf der Baustelle aus Raummodulen (Bauprodukte) zusammengefügt. Dabei handelt es sich um eine Bauart. Entsprechend sind die Regeln zu Bauarten zu beachten.

Bauprodukte.

Nach LBO § 2 Absatz 14 ist die Bauart das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen. Die Bauart umfasst immer Planung, Bemessung und/oder Ausführung.

Die Landesbauordnung geht davon aus, dass sowohl für Verwendung von Bauprodukten als auch für die Anwendung von Bauarten die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind, wenn die einschlägigen Technischen Baubestimmungen oder allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind.

Bauprodukte.

Bauherren steht es frei, den Bereich der Technischen Baubestimmungen zu verlassen.

Gegebenenfalls müssen sie dann jedoch nachweisen, dass das Bauprodukt oder die Bauart sicher ver- bzw. angewendet werden kann. Hier greifen die bauaufsichtlichen Ver- bzw.

Anwendbarkeitsnachweise. Diese sind für Bauprodukte die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ), das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis (abP) oder die Zustimmung im Einzelfall (ZiE).

Für die Bauarten sind es allgemeine Bauartgenehmigung (aBg), allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für die Bauart (abP) und die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung (vBg).

Typengenehmigung.

Die Typengenehmigung, die Erleichterungen für gleichartige Bauteile/Gebäude bei der Baugenehmigung mit sich bringt, wird in der Neufassung der LBO des Saarlandes (2025) eingeführt.

§ 76a

Typengenehmigung

Vielen Dank.



Quelle: FreeImages