

## VORBEMERKUNG

**Das Ettersburger Gespräch ist ein fachübergreifendes Forum und Impulsgeber zu grundlegenden Fragestellungen zur Zukunft der Bau- und Immobilienbranche, um die Wahrnehmung von qualitativem Planen und Bauen zu erhöhen und dafür Voraussetzungen zu schaffen.**

**Das Strategiepapier ist Ergebnis des Ettersburger Gesprächs 2016 „Masse – Serie – Baukultur. Lösungen für die Zukunft des Bauens“ und richtet sich an Bauschaffende und die Politik.**

Der demografische und wirtschaftsstrukturelle Wandel sowie die Energie- wende mit den Maßgaben zukunftsfähiger energetischer Standards stellen Gesellschaft, Politik und Wirtschaft in Deutschland vor große Herausforderungen. Der Investitionsbedarf ist erheblich. Aktuell geht es vor allem um den Wohnungsneubau – besonders in wachsenden Ballungsräumen. Der Handlungsbedarf ist hier nochmals gestiegen und wirkt als dringend notwendiger Katalysator für ein konzertiertes Vorgehen von Bau- und Wohnungswirtschaft, Investoren, Verwaltung und Politik: Jetzt gilt es, schnell, preiswert und trotzdem gut gestaltet und qualitativ hochwertig zu planen und zu bauen. Elementiertes, serielles, modulares oder typisiertes Bauen kann eine Antwort auf diese Herausforderungen sein. Mit optimierten Planungs- und Bauprozessen, beispielgebenden Projekten und erfolgversprechenden Handlungsansätzen werden Antworten auf die gesellschaftlichen Anforderungen gegeben. Hierzu müssen neue Wege beschritten werden: politisch, städtebaulich, planungs- und baurechtlich, vergaberechtlich, normungstechnisch, planungskulturell sowie produktions- und fertigungstechnisch.

## THESE

**Das Ettersburger Gespräch setzt sich dafür ein, eine Akzeptanz für die umfangreich erforderlichen Neubaumaßnahmen in der Gesellschaft zu erzeugen. Hierzu müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch qualitätsvolle städtebauliche Konzepte und bauordnungsrechtliche Lösungsmöglichkeiten geschaffen und die Handlungs- und Entscheidungsressourcen auf Seiten von Politik und Verwaltung gestärkt werden. Nötig sind hohe Fachlichkeit und Offenheit auf allen Seiten, um Vielfalt und Neuerungen zu ermöglichen und zeitgemäße Antworten zu geben.**

### 1. **Masse – den zusätzlichen Neubaubedarf nachhaltig entwickeln**

Zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum kann bei Bedarf auch mit großformatigen qualitätvollen Projekten gedeckt werden. Es gilt die Prämisse, aus den Erfahrungen der Vergangenheit zu lernen und Ansprüche in zukunftsfähige Lösungen zu übersetzen. Stabile Wohnquartiere und funktionierende Nachbarschaften, gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine trag- und zukunftsfähige Infrastruktur sind wesentliche Voraussetzungen für den sozialen Frieden und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Durch Nachverdichtung vorhandener Wohnsiedlungen, Baulückenschließung und Aufstockung von Gebäuden, Ersatzneubau sowie das Aktivieren von Brachflächen können mit Rückgriff auf bestehende Infrastrukturen neue Wohnraumpotenziale schneller genutzt werden. Das Verdichten sowie das Entstehen neuer Stadtteile muss auf Grundlage städtebaulich und architektonisch sinnvoller Entwicklungskonzepte mit dem Ziel einer gemischten Nutzung, Vielfalt an Wohnformen und Eigentumsverhältnissen und hoher Qualität der Quartiere erfolgen.

Dazu ist eine aktive Baulandpolitik in Verbindung mit differenzierten Steuerungsinstrumenten der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik erforderlich. Unter der Maßgabe energetischer Standards und einem sorgfältigen Umgang mit der Ressource Raum spielen flächensparendes Bauen, eine hohe Gebäudekompaktheit und Ausnutzung der Grundstücke, die Flächeneffizienz und Flexibilisierung der Grundrisse zur schnelleren Anpassung an Markterfordernisse, aber auch die Minimierung des Gesamtflächenverbrauchs in Deutschland eine zunehmend große Rolle. Verlässliche Rahmenbedingungen sind Voraussetzung, um Investoren und der Bauwirtschaft ausreichend Planungssicherheit zu geben. Die Politik muss die Strukturen schaffen, in denen Verwaltungen schneller, effizienter und effektiver arbeiten, flexibler agieren und eine Vielzahl an Lösungen zulassen können.

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2016

## THESE

**Das Ettersburger Gespräch sieht in der sich wiederholenden Serie eine Chance für schnelles und kostengünstiges Bauen, wobei eine kontextuelle Planung und grundstücksbezogenes Bauen auch einen Wirtschaftsfaktor darstellen und unerlässlich sind. Innovation und Gestaltung spielen eine große Rolle, ebenso wie das ortsgebundene Einfügen, ohne das Baukultur nicht entstehen kann. Dem Detail kommt dabei ungleich größere Bedeutung zu.**

## THESE

**Für das Ettersburger Gespräch ist die gründliche Vorbereitung von Projekten in der Phase „Null“ unabhängig von Einzelinteressen, Hersteller- und Materialvorgaben wichtig: Eine hohe Verantwortlichkeit seitens der Bauherren sowie eine hohe Planungsqualität sind notwendig, damit beim schnellen und kostengünstigen Bauen dauerhaft Qualität entsteht. Hierzu sind neue Konzepte der Zusammenarbeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette erforderlich – von der Projektentwicklung bis zum Recycling.**

### 2. **Serie – Kosten und Qualität durch Wiederholung optimieren**

Serielles Bauen betrifft die Planung, den Herstellungs- und Bauprozess sowie das Ergebnis. Angesichts der gesamtgesellschaftlichen Herausforderung ist es geboten, die Potenziale von Effizienzsteigerung, technischer und gestalterischer Optimierung sowie Zeitersparnis durch Standardisierungsprozesse in Planung und Produktion zu nutzen. Die Serie ist einerseits eine typisierte Planung oder ein Konzept, andererseits die Herstellung von industriell vorgefertigten Bauteilen oder Raummodulen in gleichartiger Ausfertigung und hoher Stückzahl. Ihr größtes Potenzial liegt im Prinzip der Wiederholung. Typenbauweisen mit optimierten Grundrissen, Standardisierung, Modularisierung und Vorfertigung von Roh- und Ausbauelementen können Zeitersparnis, Material- und Kosteneffizienz bewirken und den Neubau beschleunigen. Zugleich müssen die baukulturelle und städtebauliche Qualität berücksichtigt werden.

Entscheidend ist, wie Elemente eines optimierten Vorfertigungsprozesses orts- und umfeldgebunden gestalterisch umgesetzt werden. Aus dem Einsatz von digitalen Planungswerkzeugen und -methoden, wie z.B. Building Information Modeling (BIM) und computergestützten Fertigungstechnologien sowie dem hieraus resultierenden optimierten Einsatz von Baumodulen, die vorgefertigt auf der Baustelle montiert werden, muss eine Qualitätssteigerung für Bau und Betrieb erfolgen. Die Zukunft des seriellen Bauens wird maßgeblich durch bedarfsgerechtere ganzheitliche Planungs- und Realisierungsprozesse und automatisierte Produktionen bestimmt. Modellvorhaben, die gezielte Förderung von Wissenschaft und Forschung, moderne Technologien und deren konsequente Anwendung tragen der Individualisierung von Projekten bei gleichzeitig gewünschten Wiederholungseffekten Rechnung. Potenzial liegt hierbei in der Stärkung der regionalen Bauwirtschaft durch Fertigung und Montage mit Handwerkern und Firmen vor Ort. Hierzu ist eine intensive Zusammenarbeit mit Fachpersonal und schnittstellen-offenen Planungswerkzeugen notwendig.

### 3. **Baukultur – Kompetenz und Kooperation im Planungs- und Bauprozess**

Standort- und objektspezifische Investitionsentscheidungen für schnelle und bezahlbare Lösungen fordern schlüssige Konzepte. Masse und Serie müssen mit dem Wunsch nach individueller, gestalterischer und städtebaulicher Vielfalt in Übereinstimmung gebracht werden. Grundvoraussetzung sind städtebauliche, architektonische, funktionale und ökonomische Zielformulierungen bereits in der Bedarfsplanung, der Phase „Null“. Ebenso braucht es gute gebaute Beispiele, die breit kommuniziert werden. Um kostengünstige, nachhaltige, effiziente Lösungen zu realisieren und ein städtebaulich und architektonisch notwendiges Maß an Vielfalt zu erzeugen, müssen bestehende Standards, Normen und Regelwerke (Energieeinsparverordnungen, Brandschutzvorgaben etc.) grundsätzlich überprüft werden. Bauweisen- und Materialvarianten sind erforderlich, um auf unterschiedliche Erfordernisse im jeweiligen Kontext einzugehen. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit und Anpassungsfähigkeit des jeweiligen Systems sind die Lebenszykluskosten wichtiger als die Baukosten.

Es ist eine gesellschaftliche Aufgabe und Verantwortung der gesamten Branche, gute Vermittlungsarbeit zu leisten sowie eine Diskussion in der Öffentlichkeit und unter Experten zu Pilotprojekten, neuen Wohnmodellen und der Übertragbarkeit guter Projekte zu führen. Zu deren zielgerichteter Umsetzung und zur Erarbeitung langfristig tragfähiger Lösungen ist eine frühzeitige Kooperation von Bau- und Wohnungswirtschaft, Investoren, Planern, Verwaltung und Politik in enger Zusammenarbeit und unter Einbindung der Kompetenzen aller Akteure, insbesondere künftiger Nutzer, unerlässlich.