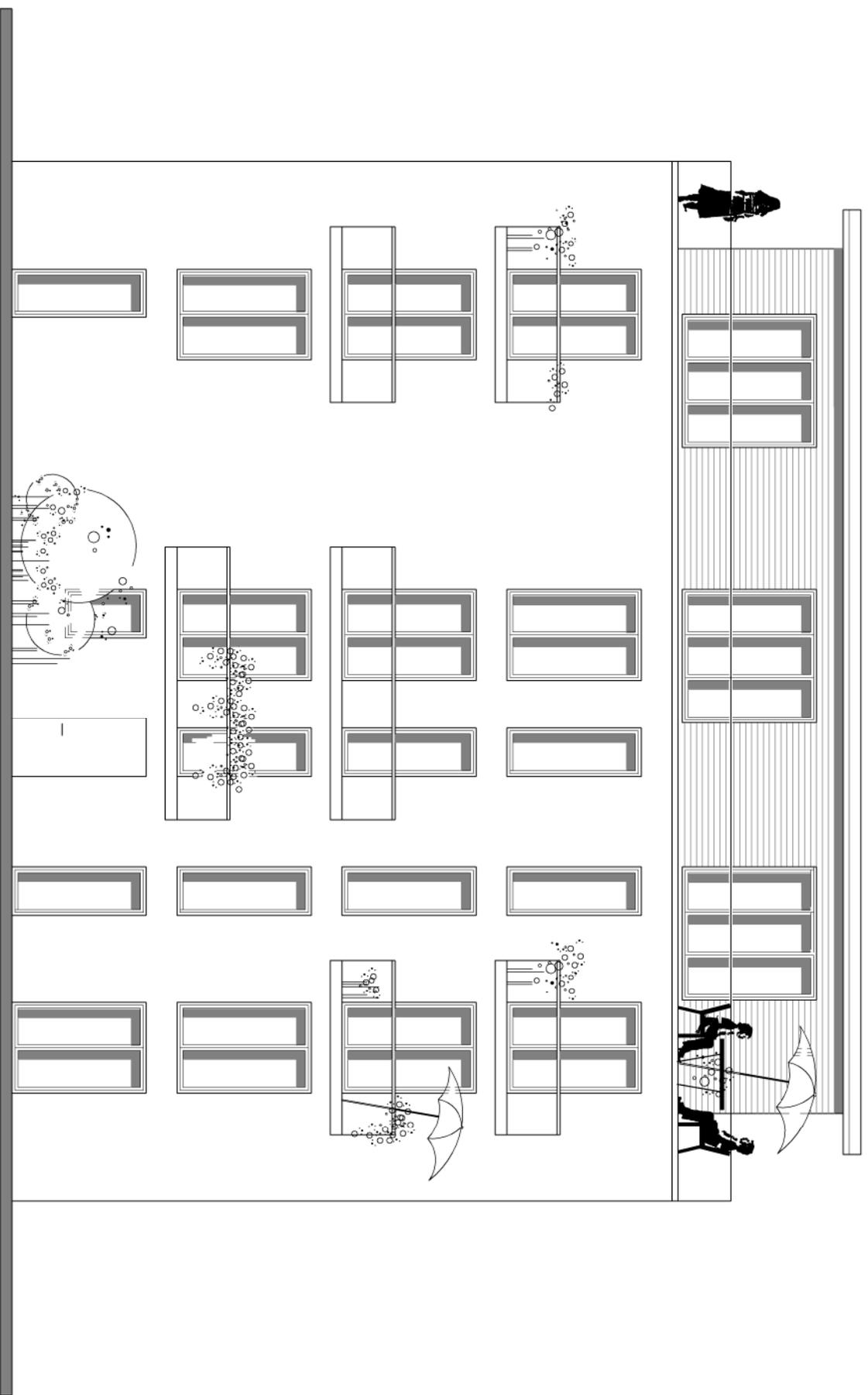
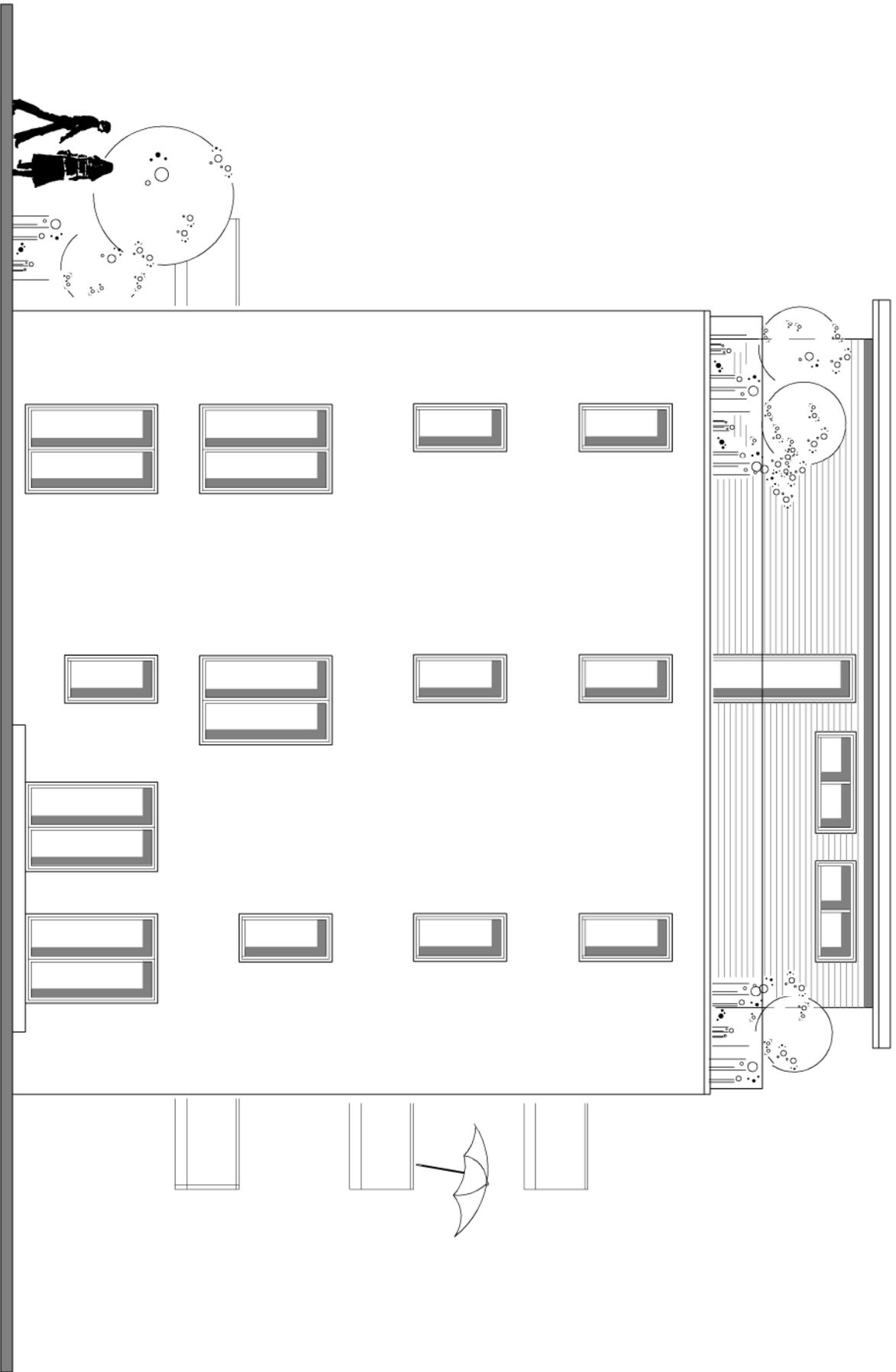


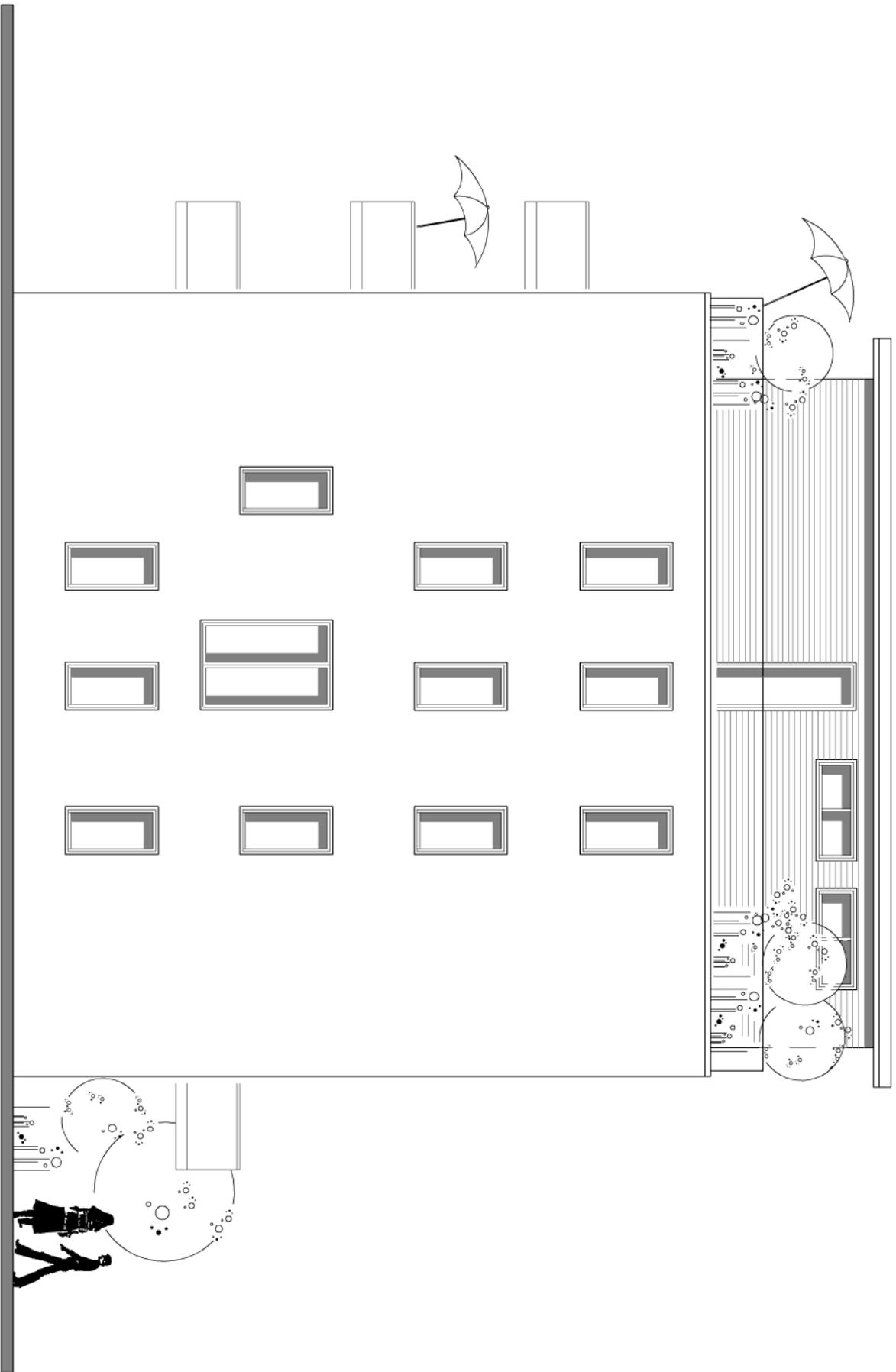
Ansicht Eingang



Ansicht Garten

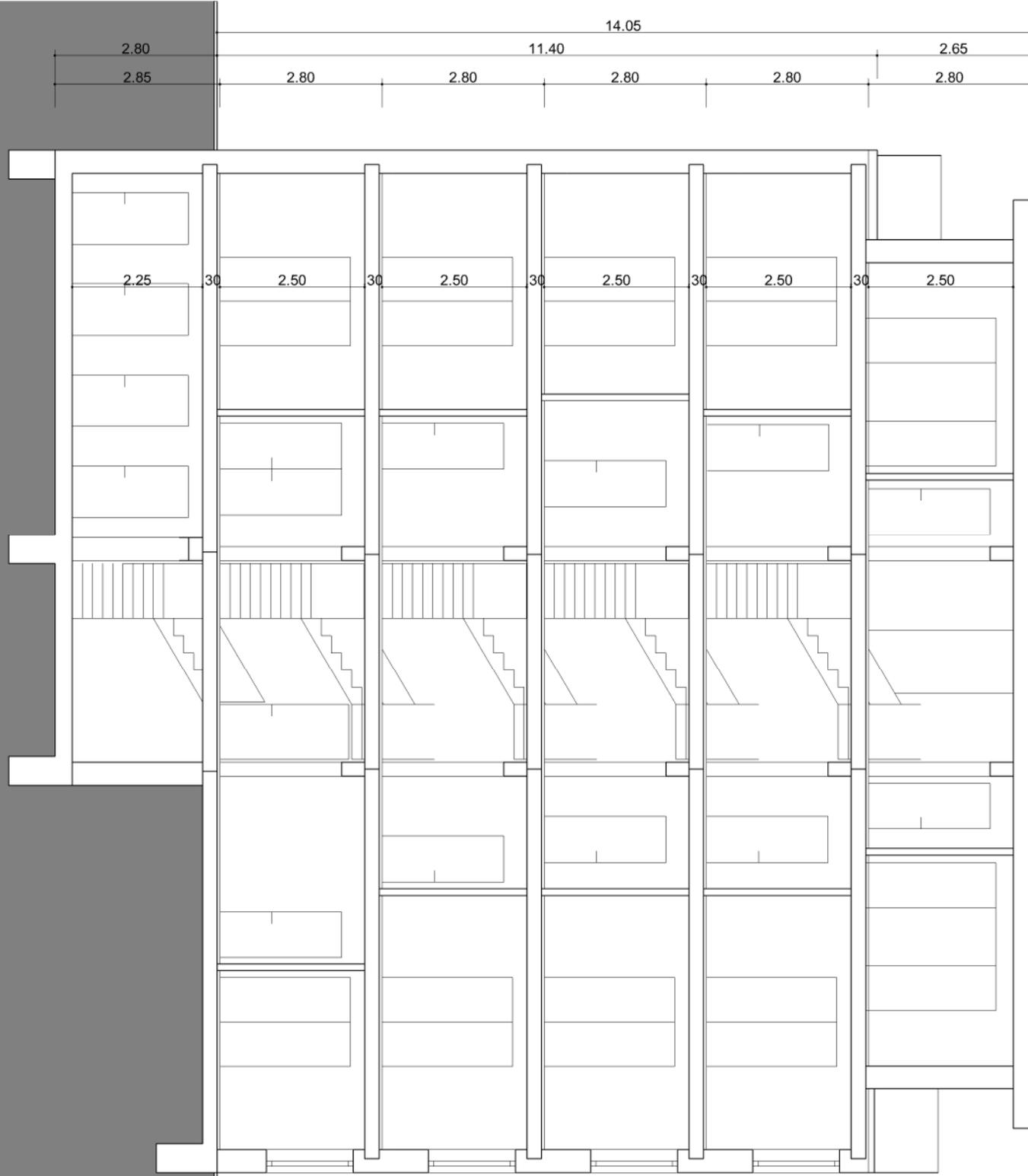


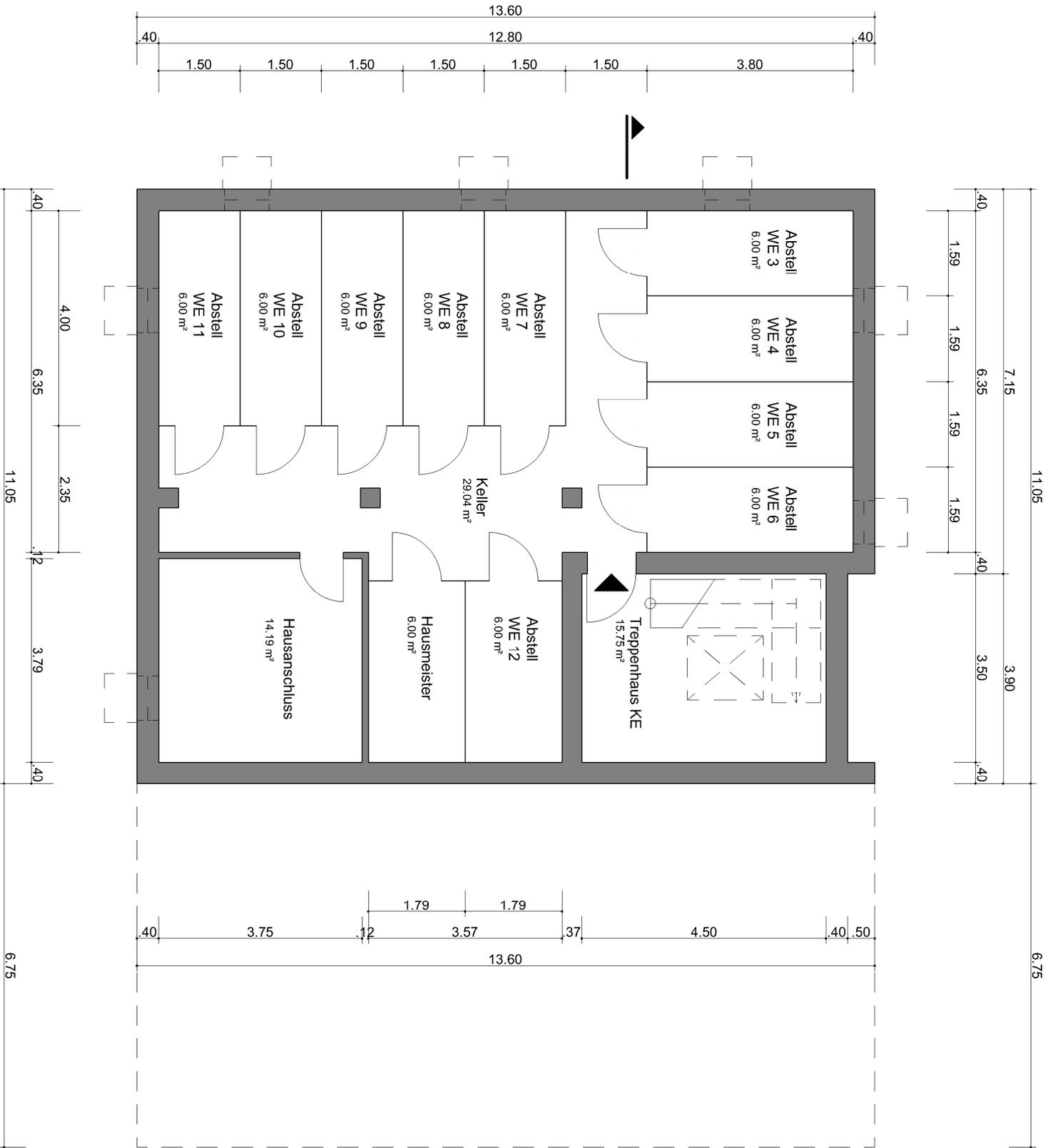
Ansicht Seite



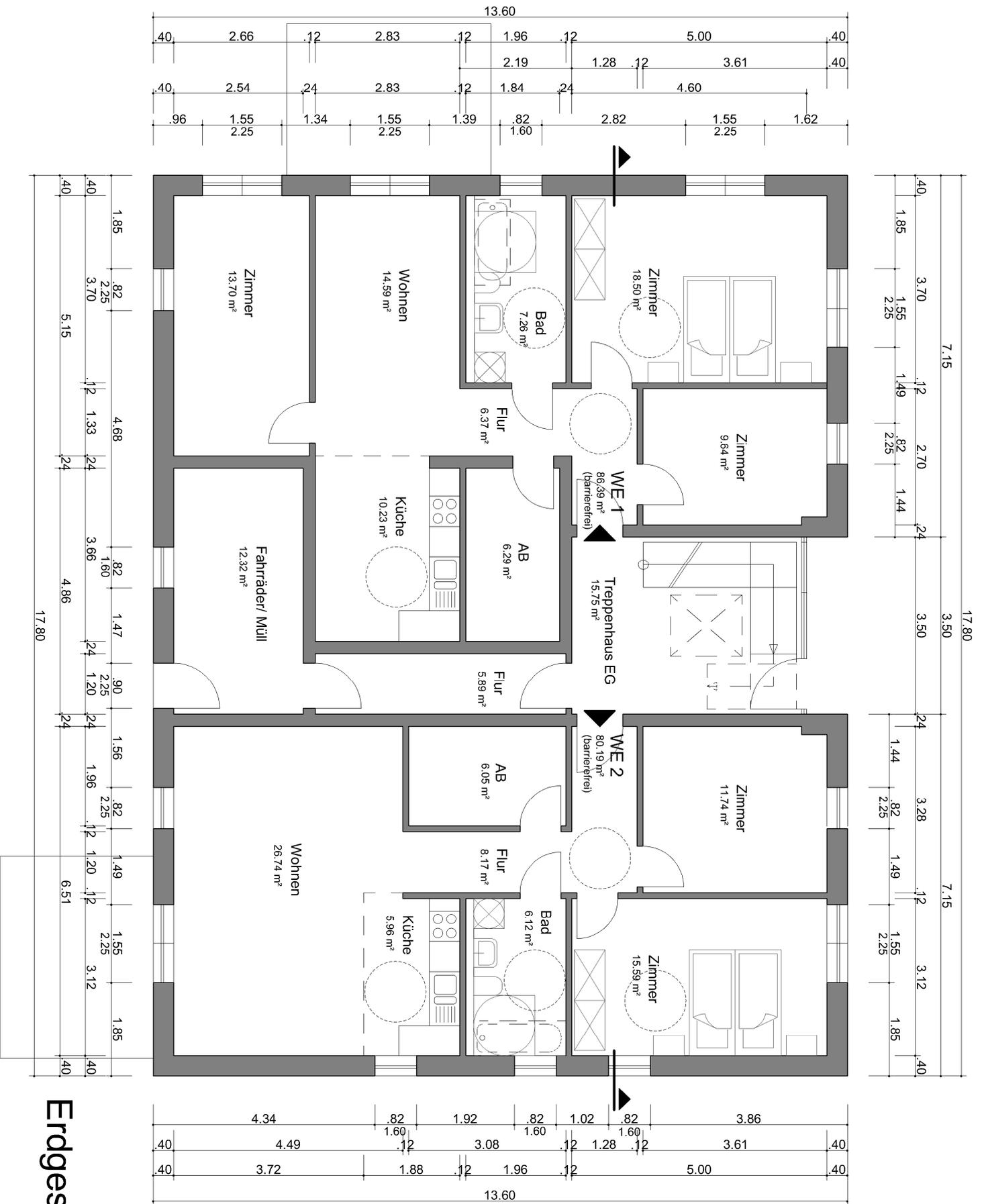
Ansicht Seite

Schnitt

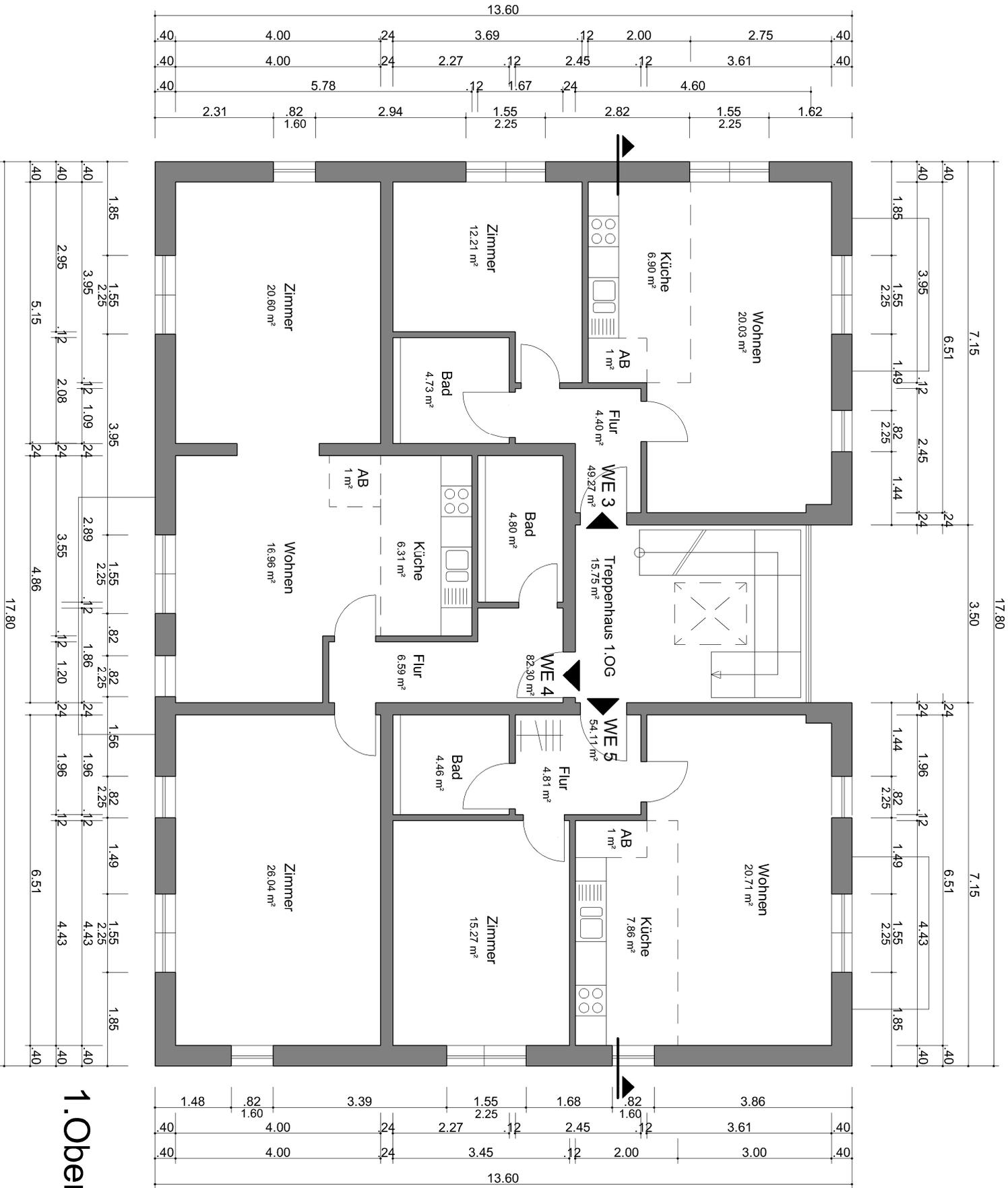




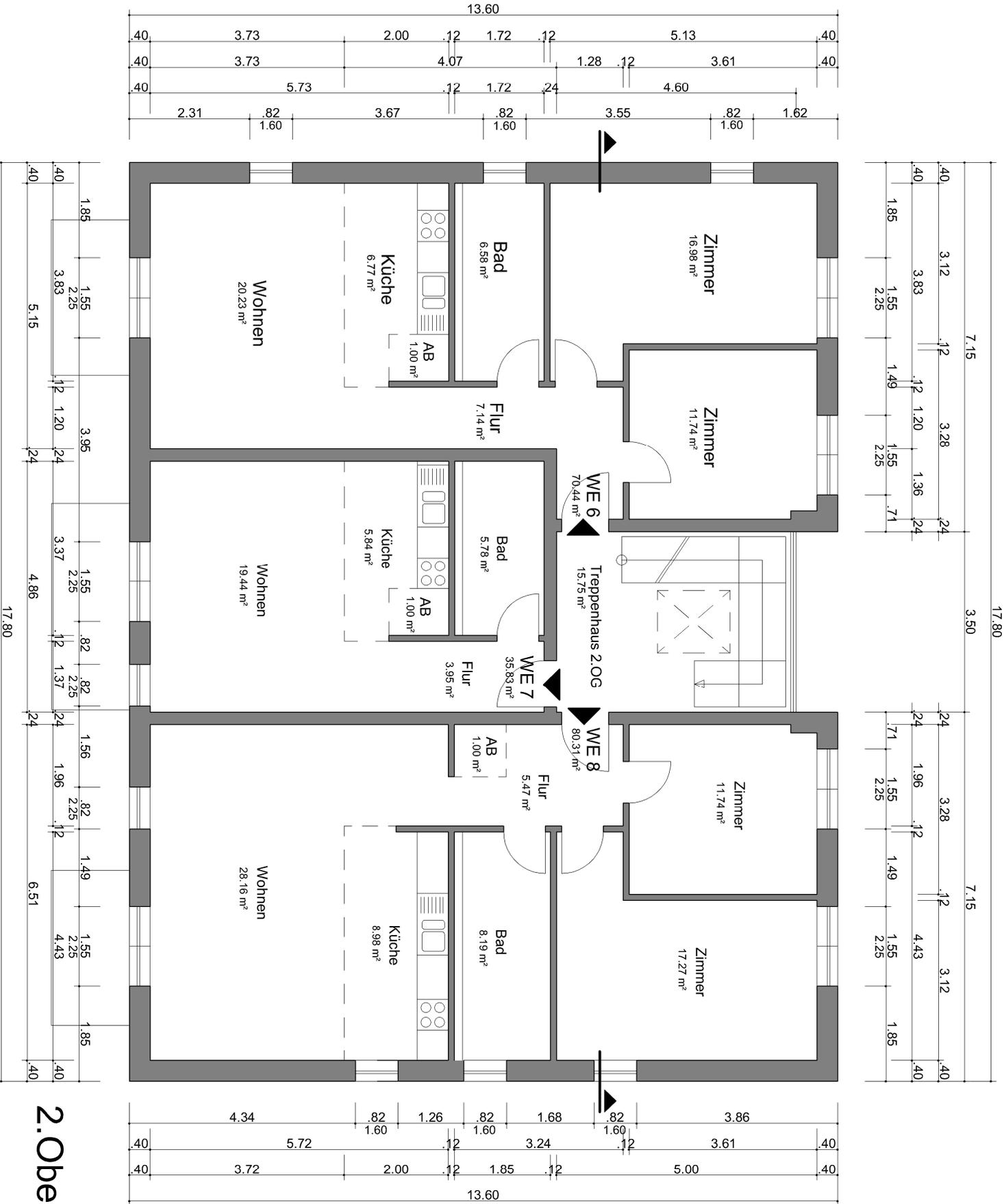
# Kellergeschoss



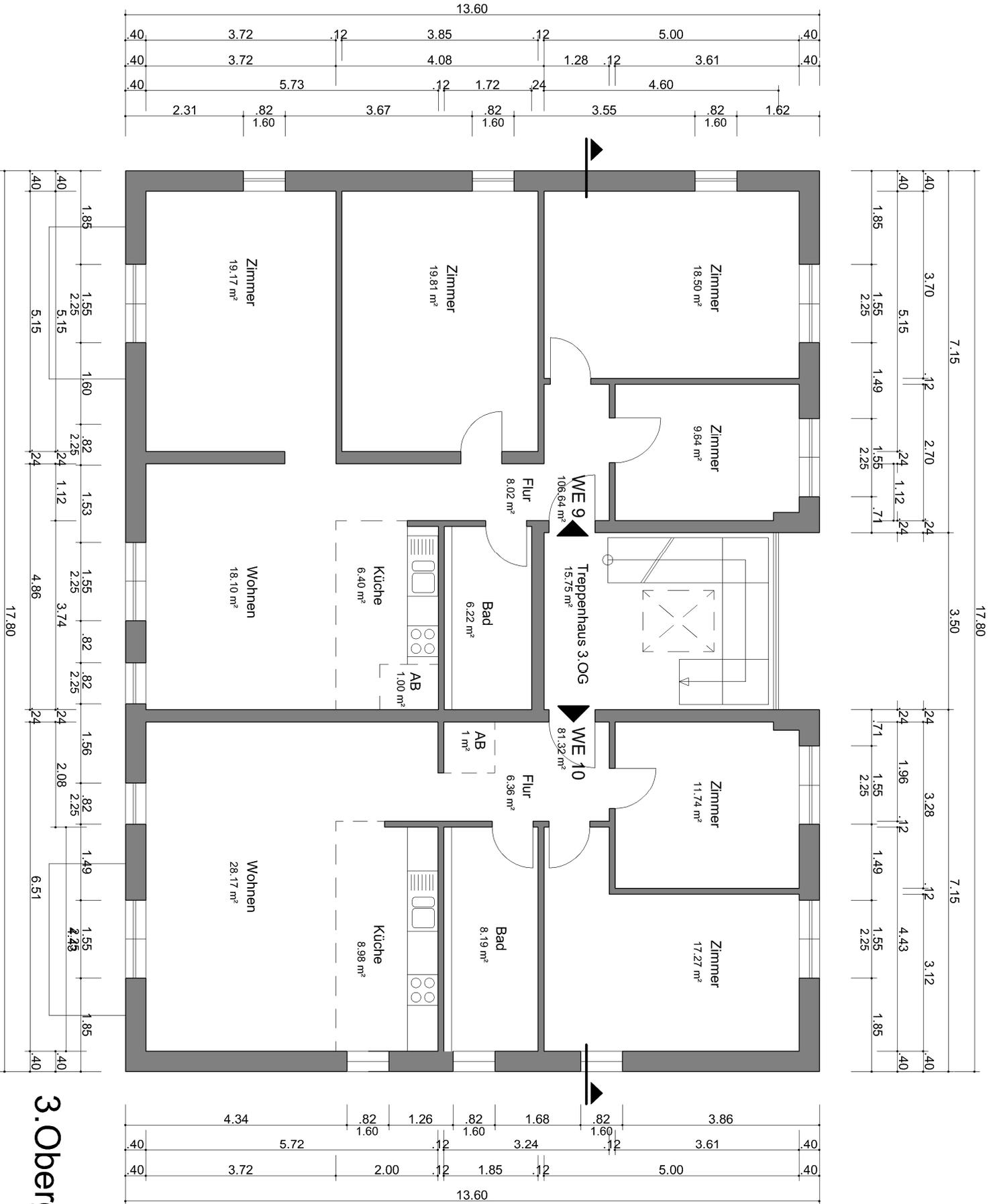
# Erdgeschoss



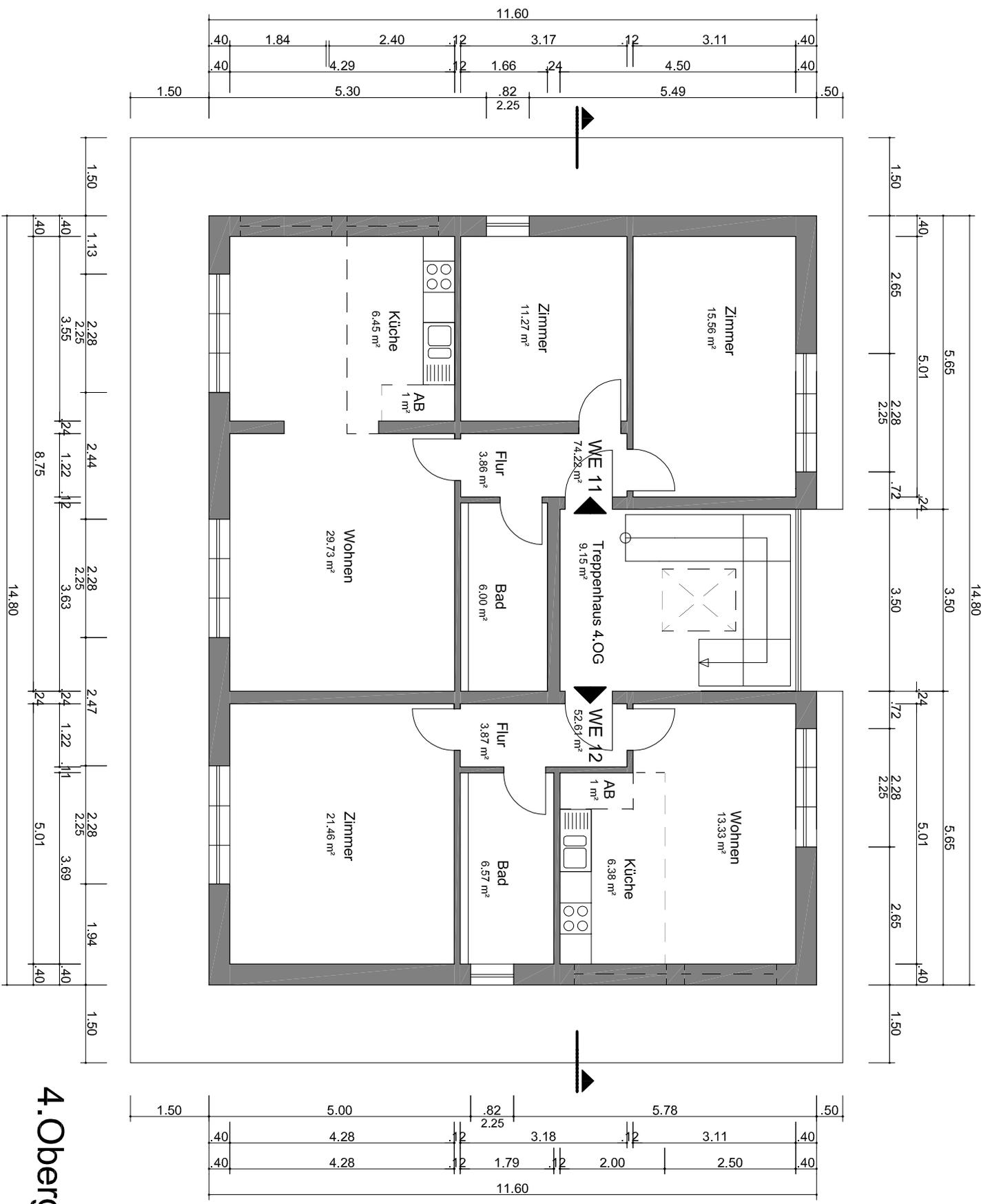
# 1. Obergeschoss



# 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



# 4. Obergeschoss

### 3. Typengebäude<sup>MFH</sup>

Eine Datenauswertung von einzelnen Gebäuden kann grundsätzlich insbesondere bei Detailbetrachtungen zu aufschlussreichen Ergebnissen führen. Allerdings handelt es sich bei solchen Einzelanalysen aufgrund der ggf. vorhandenen Besonderheiten des Projektes i.d.R. nicht um repräsentative Aussagen, so dass diese nicht ohne Weiteres auf den Wohnungsbau in Deutschland übertragen werden können. Selbst bei einer Vielzahl von ausgewerteten Beispielgebäuden eines bestimmten Projektgrößenbereichs sind die gebäudespezifischen Besonderheiten (z.B. besondere Einbau- oder Gründungssituationen, individuelle Bauausführungen u.a. mit Kellergeschoss oder Tiefgarage sowie verschiedene Umsetzungen in Bezug auf Barrierefreiheit und hinsichtlich des energetischen Standards etc.) von so großer Bedeutung, dass die Ergebnisse nur in sehr weiten Spannen dargestellt und somit lediglich in ihrer Tendenz gewertet werden können. Um in der vorliegenden Untersuchung zu repräsentativen und übertragbaren Ergebnissen für den Wohnungsbau in Deutschland zu kommen, werden deshalb alle Berechnungen und Auswertungen auf die Rahmendaten des im Folgenden definierten Typengebäudes<sup>MFH</sup> bezogen. Dieses stellt kein auf Einzelauswertungen beruhendes Beispielgebäude dar, sondern spiegelt vielmehr das auf Grundlage von Statistiken, Marktbeobachtungen und einem umfangreichen und differenzierten Bau- und Kostencontrolling bestimmte Mittel für den optimierten Wohnungsbau in der derzeitigen Baupraxis wider.

#### 3.1. Definition

Aus den unter Punkt 2 "Aktuelle Wohnungsbausituation" beschriebenen statistischen Erkenntnissen und allgemeinen Marktbeobachtungen zum Wohnungsbau insbesondere zum Mietwohnungsbau in Deutschland werden in Verbindung mit bedarfsgerechten Ansätzen (Werte und Kenntnisse aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE<sup>11</sup>) die Rahmendaten für das Typengebäude<sup>MFH</sup> definiert. Somit ergibt sich aus den folgenden Festlegungen in ihrer Gesamtheit die Basis für eine praxisbezogene Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland.

#### **Festlegungen auf Grundlage der aktuellen Wohnungsbausituation**

- kleines bis mittleres Mehrfamilienhaus im mittleren Qualitätssegment
- Einbausituation: Freistehend
- Anzahl Wohnungen: 12 WE
- Ø Wohnungsgröße: ca. 73 m<sup>2</sup>
- überwiegend 3 bis 4 Wohnräume je WE

#### **Ergänzende Festlegungen auf Grundlage bedarfsgerechter Ansätze**

- Gebäudehöhe < 13 m (Aufzug nach MBO nicht zwingend erforderlich)
- 5 Wohngeschosse (Maximum in Bezug auf die Gebäudehöhe)
- Punkthaus (Optimum bei verhältnismäßig großen WE)
- Erschließung: Zentrales Treppenhaus (Zwei- bzw. Dreispänner)
- Gebäudetiefe > 10 m; < 14 m (Kompaktheit/Belichtung etc.)
- Grundvariante: Flachdach/ohne Kellergeschoss/ohne Aufzug

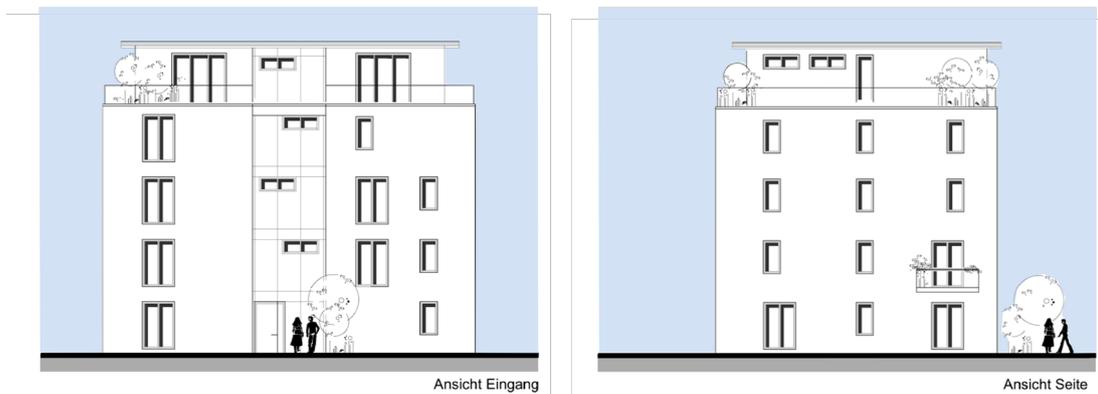
<sup>11</sup> Bau- und Kostencontrolling der ARGE – seit ihrer Gründung im Jahr 1946 ist die ARGE kontinuierlich auf dem Gebiet der angewandten und wissenschaftlichen Bauforschung tätig. Hierzu gehören u.a. die Analyse regionaler und überregionaler Bautätigkeit sowie die Erfassung von bauwirtschaftlichen Daten inkl. Baukosten und deren Zusammenhänge. Auf diese im Datenarchiv der ARGE zusammengeführten Werte und Kenntnisse konnte im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden.

### Resultierende Kennzahlen aus den vorgenannten Festlegungen

- Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ): 1.064 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 880 m<sup>2</sup>
- Volumen ( $V_e$ ): 3.325 m<sup>3</sup>
- Hüllfläche ( $A$ ): 1.411 m<sup>2</sup>
- $A/V_e$ -Verhältnis: 0,42

### 3.2. Beispielhafte Darstellung

Um die vorgenannten Rahmendaten und Kennzahlen des Typengebäudes<sup>MFH</sup> zu veranschaulichen, wurde in Zusammenarbeit mit externen Planern und Architekten eine beispielhafte Gestaltung/Darstellung entwickelt. Die sich hieraus ergebenden Ansichten und Grundrisse stellen die Grundvariante einer Umsetzungsmöglichkeit zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland dar. Diese Grundvariante kann aber auch je nach Bedarf z.B. um einen Keller, eine Tiefgarage, eine Aufzugsanlage oder andere bauliche Aspekte erweitert werden (siehe Punkt 5.5 "Kostenbenchmarks – Kostenkatalog" und Punkt 6 "Erweiterte Variante des Typengebäudes<sup>MFH</sup>").



Hinsichtlich der Grundrisse wurde die statistische Häufigkeit bestimmter Wohnungsgrößen (Anzahl der Räume) bei der Planung der jeweiligen Wohngeschosse berücksichtigt. Durch das in diesem Zusammenhang gewählte modulare System können die Wohnungszuschnitte und -anordnungen aber auch flexibel auf individuelle und/oder zukünftige Erfordernisse angepasst werden.

