

# **SAGA-System- Wohnungsbau**

**Seriell · Modular · Effizient**



# SAGA-SYSTEMWOHNUNGSBAU

Serielles Bauen zur Kostenbegrenzung im Neubau



**SYSTEMHAUS**  
typengenehmigt



**MODULHAUS**

Auf die Anforderungen kontinuierlich steigender Baukosten bei gleichzeitig gebotenen hohen Stückzahlen im Neubau antwortet die SAGA als Alternative zum herkömmlichen Individualneubau mit **seriellen und modularen Ansätzen** wie dem Systemhaus, dem Modulhaus, dem Typenhaus sowie dem in der Entwicklung befindlichen SAGA-Effizienzhaus. Die im Rahmen dieser **Vier-Säulen-Strategie** entwickelten Segmente verfolgen serielle und modulare Ansätze.



**TYPENHAUS**



**EFFIZIENZHAUS**

|               | Fertiggestellt 2011 bis 2021 |           | Prognostizierte Fertigstellungen 2022 und 2023 |           | In Planung für Folgejahre |           |
|---------------|------------------------------|-----------|--|-----------|---------------------------|-----------|
|               | Bauvorhaben                  | Wohnungen | Bauvorhaben                                    | Wohnungen | Bauvorhaben               | Wohnungen |
| Systemhaus    | 5                            | 357       | 3  | 138       | 14                        | 2.590     |
| Modulhaus     | 3                            | 140       | 9  | 416       | 9                         | 396       |
| Typenhaus     | 14                           | 1.491     | 3  | 78        | 2                         | 78        |
| Effizienzhaus | -                            | -         | 1  | 90        | -                         | -         |
| Summe         | 22                           | 1.988     | 16   | 722       | 25                        | 3.064     |

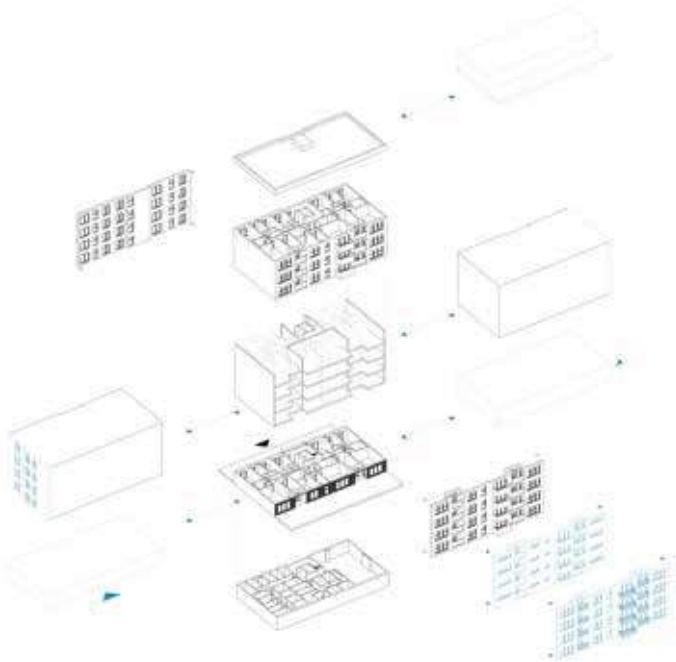


# DAS SAGA-SYSTEMHAUS



Bei großen Bauprojekten mit mehr als 100 Wohnungen kann das **SAGA-Systemhaus** ähnlich einem **Baukastensystem** realisiert werden. Für die einzelnen Bausteine liegen jeweils Typengenehmigungen vor. **Variabel** in der Gebäudehöhe, im Wohnungsmix und in der Fassadengestaltung verfolgt es das Ziel, preisgünstig in Serie zu gehen. Neben dem Geschosswohnungsbau wurden dafür auch Reihenhaustypen entwickelt. Grundsätzlich werden **alle Neubauprojekte vorrangig auf diese Bauweise hin geprüft**.

Vor dem Hintergrund der bestehenden planerischen Restriktionen ist das Systemhaus eher nicht für innerstädtische Verdichtung geeignet, sondern wird im Wesentlichen auf großen Entwicklungsflächen zum Einsatz kommen. Dies bedingt, dass der Erfolg des Konzeptes erst in der mittelfristigen Betrachtung bis 2025 gemessen werden kann, da viele für den Einsatz vorgesehenen Flächen sich noch im Stadium der Planrechtschaffung befinden.



## Wichtigste Bestandteile

- Baukastensystem mit Variationen von Gebäudehöhe, Wohnungsmix und Fassadengestaltung mit dem Ziel, preisgünstig in Serie zu gehen
- Statische Typengenehmigungen für Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäuser
- Signifikante Reduzierung der Planungsaufwendungen
- Beschleunigung der B-Plan-Verfahren und des Baugenehmigungsprozesses

## Voraussetzungen für die Umsetzung eines Systemhauses

- Orthogonaler Städtebau
- Vier bis acht Vollgeschosse (zwingend unter der Hochhausgrenze und regelhaft mit Aufzug)
- Gebäudetiefe ca. 13,40 m
- Nachweis Zweiter Rettungsweg über Feuerwehraufstellflächen (kein Sicherheitstreppehaus)
- Planung mit Untergeschoss zum Nachweis der Abstellflächen und für die Haustechnik

## Kosteneinsparung

- Bisher konnten bereits Planungskosten in Höhe von ca. 2,5 Mio. € eingespart werden
- Allein über weitere konkret in Planung befindliche Projekte können die Entwicklungskosten amortisiert werden



Heideblütenweg



August-Krogmann-Straße



### Beispiele für bereits umgesetzte Systemhaus-Projekte

- August-Krogmann-Straße/Neusuremland 1. Bauabschnitt (139 Wohnungen)
- Kleiberweg (79 Wohnungen)
- Fischbeker Heidbrook NF 66 (100 Wohnungen)

### Perspektive

Wenn möglich, erfolgt die Beauftragung der Firmen bereits mit der Entwurfsphase als Generalübernehmer. Dadurch wird dem Unternehmer die Möglichkeit gegeben, das Bauvorhaben in einem frühzeitigen Planungsstadium weiter zu optimieren und Baukosteneinsparungen durch Anpassungen in der Planung zu generieren.

### Anstehende Projekte

- Hauke-Haien-Weg (9 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung Herbst 2022
- Stephanstraße (141 Wohnungen) voraussichtlicher Hochbaubeginn / Realisierung ab 2023
- Riedsiedlung/Hermannstal (132 Wohnungen) voraussichtlicher Hochbaubeginn / Realisierung ab 2023





# DAS SAGA-MODULHAUS

Bei Nachverdichtungen von Grundstücken mit einem großen schützenswerten Baumbestand kommt das **Modulhaus** zum Einsatz. Vier unterschiedliche Module als 3- und 4-Spanner sind für Projekte mit weniger als 100 Wohnungen entwickelt worden. Weil häufig kein Platz für Feuerwehraufstellflächen gegeben ist, haben alle Module ein **Sicherheitstreppenhaus**. Dieser Typus ist maximal 6-geschossig, **überwiegend barrierefrei**, IFB-förderfähig im ersten Förderweg. Er wird im Energiestandard KfW 55 realisiert.

Beispiele aus jüngster Vergangenheit sind die Modulbauten Steglitzer Straße und Grunewaldstraße, die in Paketvergabe vergeben werden konnten. Im Vergleich zum aktuell durchschnittlichen Preis konnte hierdurch eine um ca. 100 bis 150 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche günstigere Vergabe realisiert werden.

Auch kleine und deshalb schwer am Markt platzierbare Bauvorhaben wie die Fibigerstraße oder die Duisburger Straße können durch Vergabe im Paket rentierlich umgesetzt werden.

## Wichtigste Bestandteile

- Entwicklung von vier Grundmodulen mit bewährten förderungsfähigen Standardgrundrissen kombinierbar zu Zeilenbauten (siehe die schematischen Modelle A bis D)
- Einsatz bei Bauvorhaben kleiner 100 WE z. B. bei Nachverdichtung von Grundstücken mit großem schützenswertem Baumbestand
- Alle Module mit außenliegendem Sicherheitstreppenhaus

## Vorteile

- Verkürzung der Planungsphase
- Einsparung von Planungshonorar
- Hohe Variabilität für die Umsetzung auf schwierigen Grundstücken
- Baukostensparnis durch hohe Akzeptanz bei den GÜs und Paketvergaben

## Architektonische Gestaltung

- Behutsame Nachverdichtung
- Hohe Anpassungsfähigkeit
- Rücksicht auf die umliegende vorhandene Bebauung
- Akzente durch
  - Fassadenmaterialien:
    - Putz oder Klinkerriemchen
    - Farbfelder
    - Strukturputzfelder
  - Balkonbrüstungen:
    - Glas oder Metall (farbig oder bedruckt)
    - bei Metallbrüstungen verschiedene Lochungen



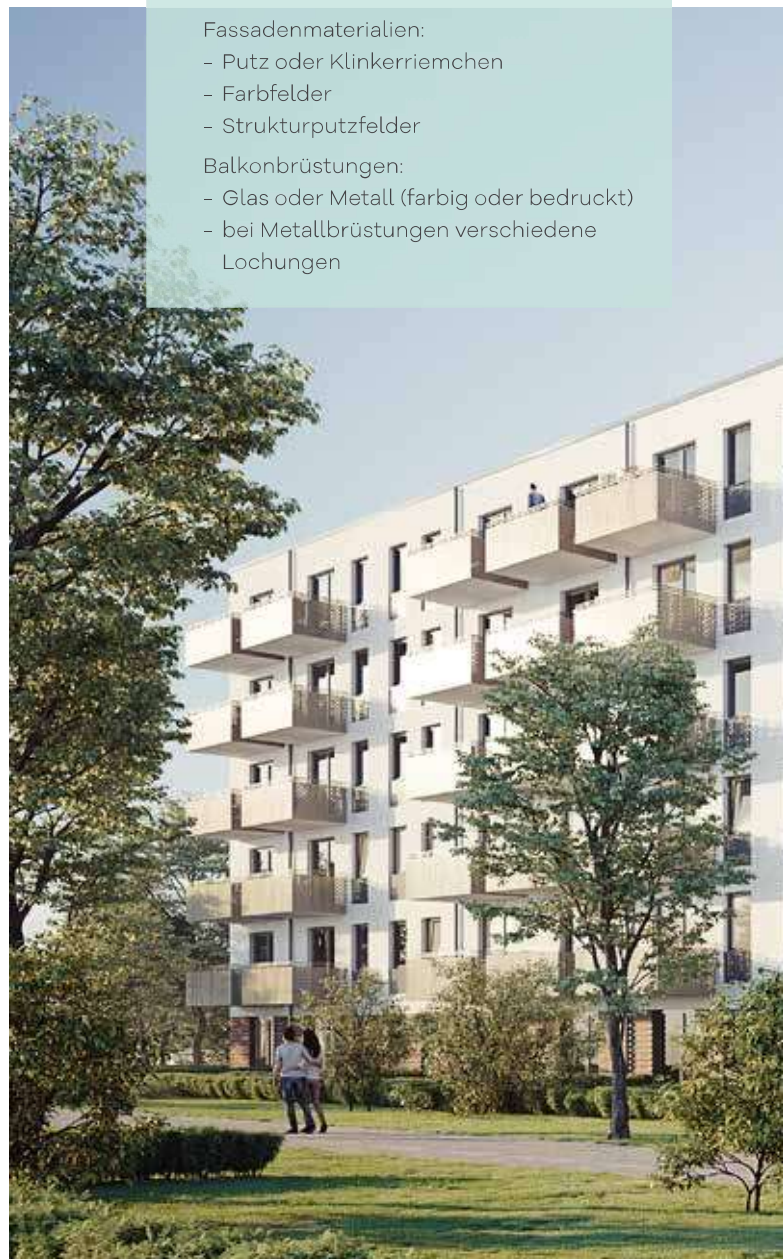
Steglitzer Straße



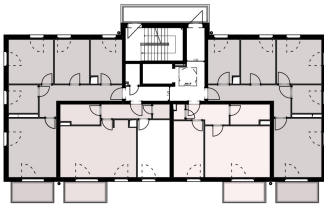
Grunewaldstraße

## Beispiele für Modulhaus-Projekte

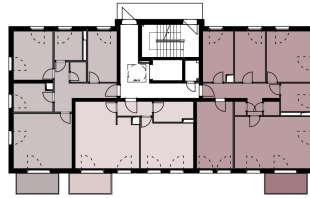
- Grunewaldstraße/Charlottenburger Straße (55 Wohnungen)
- Steglitzer Straße/Schöneberger Straße (55 Wohnungen)
- Dietzweg (30 Wohnungen)



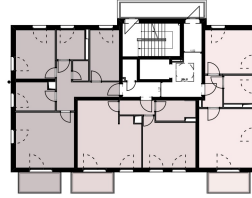




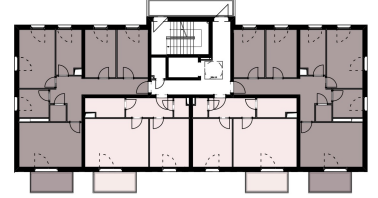
Modul A



Modul B



Modul C



Modul D



### Perspektive

- Duisburger Straße (44 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung November 2022
- Öjendorfer Weg/Gundermannstraße/Michael-Hering-Weg (60 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung Oktober 2022
- Spliedtring (47 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung August 2022
- Weg beim Jäger (24 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung Dezember 2023
- Cullinstraße (51 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung Dezember 2023



Cullinstraße



# DAS SAGA-TYPENHAUS

Beim **Typenhaus** werden bekannte und durch die SAGA bereits realisierte Projektplanungen durch Wiederholung für aktuelle weitere Projektentwicklungen genutzt. Durch zeitliche Vorteile und Synergien können hier **wesentliche Kosteneinsparungen** erreicht werden.

Das SAGA-Typenhaus zeichnet sich dadurch aus, bereits genehmigte und an anderer Stelle errichtete **Gebäude zu duplizieren**, um so den Planungs- und Genehmigungsprozess zu verkürzen. Dabei ist es über das zu diesem Zweck gegründete SAGA-Tochterunternehmen Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft (HIG) gelungen, diese sogenannten Typenhäuser teilweise innerhalb von lediglich zwölf Monaten fertigzustellen und gleichzeitig die hohen Ansprüche des Unternehmens an die architektonische Gestaltung und die Ausstattung zu wahren.

Beispielhaft ist hier das Bauvorhaben Rehagen mit rund 300 Wohnungen zu nennen, das 2018 als Typenhaus im „Stadtparkquartier“ für Baukosten in Höhe von 2.700 € je m<sup>2</sup> fertiggestellt werden konnte.



Heidschnuckenring







Washingtonallee



Kesselflickerweg



Höhentwiete

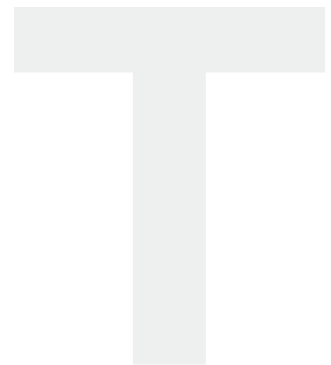


### Wichtigste Bestandteile

- Wiederholung bereits realisierter Projektplanungen
- Wesentliche Kosteneinsparungen durch zeitliche Vorteile und Synergien
- Architekt und Bauunternehmer kennen Leistung und Preise

### Beispiele für Typenhaus-Projekte

- Rahlaukamp (16 Wohnungen)
- Duvenacker (105 Wohnungen)
- Höhentwiete (18 Wohnungen)
- Washingtonallee (294 Wohnungen)
- Kesselflickerweg (66 Wohnungen)



### Perspektive

- Billwerder Straße (12 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung Oktober 2022
- Helmuth-Hübener-Weg (12 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung November 2022
- Heidschnuckenring NF 66 (54 Wohnungen) voraussichtliche Fertigstellung September 2023

# DAS SAGA-EFFIZIENZHAUS

In Fortführung der Überlegungen zum „8-€-Wohnen“ wurde die SAGA gebeten zu prüfen, unter welchen Bedingungen preisgedämpfter freifinanzierter Mietwohnungsbau im wohnungspolitisch zielführenden Vertriebssegment „Hamburg Wohnungen“ realisiert werden kann. In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsbehörde (BSW) wurde entschieden, im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes mit Bauverpflichtung auf einem SAGA-eigenen Grundstück durch Teams bestehend aus Planern und Bauwirtschaft Lösungsvorschläge entwickeln zu lassen. Ziel ist die **Entwicklung eines nachhaltigen Baustandards**, der über merklich verringerte Baukosten durch starke Vereinfachung die erforderliche Wirtschaftlichkeit sichert und dennoch sowohl den Nutzeranforderungen als auch den klimapolitischen und städtebaulichen Ansprüchen genügt. Vorgabe der **maximalen Herstellungskosten: 3.100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche** (KG 200-700)

Um der Kreativität auf der Suche nach neuen Ansätzen möglichst breiten Raum zu geben, wurde vom Gremium übereinstimmend empfohlen, die **Vorgaben für die Teilnehmer weitestgehend zu minimieren** und nur das **Ziel klar zu definieren**. Auf Unternehmensseite sollen dabei möglichst Vertreter der **konventionellen und der seriellen bzw. modularen Bauweise** gegeneinander antreten. Begleitet wird das Verfahren durch ein Expertengremium bestehend aus dem Oberbaudirektor, Vertretern der BSW und Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft unter Federführung der SAGA.



#### Broschüre SAGA Effizienzhaus

Foto: D&K drost consult GmbH auf Grundlage der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; „dl-de/by-2-0“ unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); Digitale Orthophotos (belaubt) Hamburg 2016

#### Ausgangsprämissen

- Nachhaltig im Lebenszyklus
- Langfristig vertriebsfähig
- Realisierung nur auf eigenen unbelasteten Grundstücken

#### Ausstattung

- Einfache kompakte Kubatur ohne Vor- und Rücksprünge
- Reduzierung der Technischen Gebäudeausstattung auf ein erforderliches Minimum
- Kompakte und flexible, gut möblierbare Grundrisse
- Barrierefrei gem. HBauO
- Energetischer Mindeststandard EH 55
- Dachbegrünung mit PV
- Verzicht auf Unterbauung durch Tiefgaragen und Kellergeschosse

#### Stand der Realisierung

Ein Pilotprojekt mit rund 90 Wohnungen

#### Perspektive

Auftaktveranstaltung und Start des Verfahrens erfolgte im August 2022.

- Bearbeitung der Aufgabenstellung im III. / IV. Quartal 2022
- Preisgerichtssitzung / Ergebnis I. Quartal 2023
- Auftragsvergabe und Start der Planung II. Quartal 2023



# WIE GEHT ES WEITER?

## Ein Ausblick

Die SAGA Unternehmensgruppe strebt die schrittweise Optimierung des Systemhauses im Zuge der GÜ-Vergaben an. In diesem Zusammenhang sollen auch Anpassungen an veränderte Vorgaben und Normen vorgenommen werden.

Auf Grundlage des SAGA Holz-Hybridbau-Pilotprojekts wird die Vorfertigung von Holzfertigbauteilen (Fassaden etc.) in Kombination mit Spannbeton-Fertigdecken und Fertigbädern befasst. Auch werden in diesem Kontext größere Serien zur Erreichung von Skaleneffekten ggf. in Kooperation mit bundesweiten Partnern in der Wohnungswirtschaft geprüft.

