

Bezahlbares Wohnen ... auf Helgoland – Wie ist das möglich?!



NOVEMBER 2018

Gemeinde Helgoland
Jörg Singer
Bürgermeister

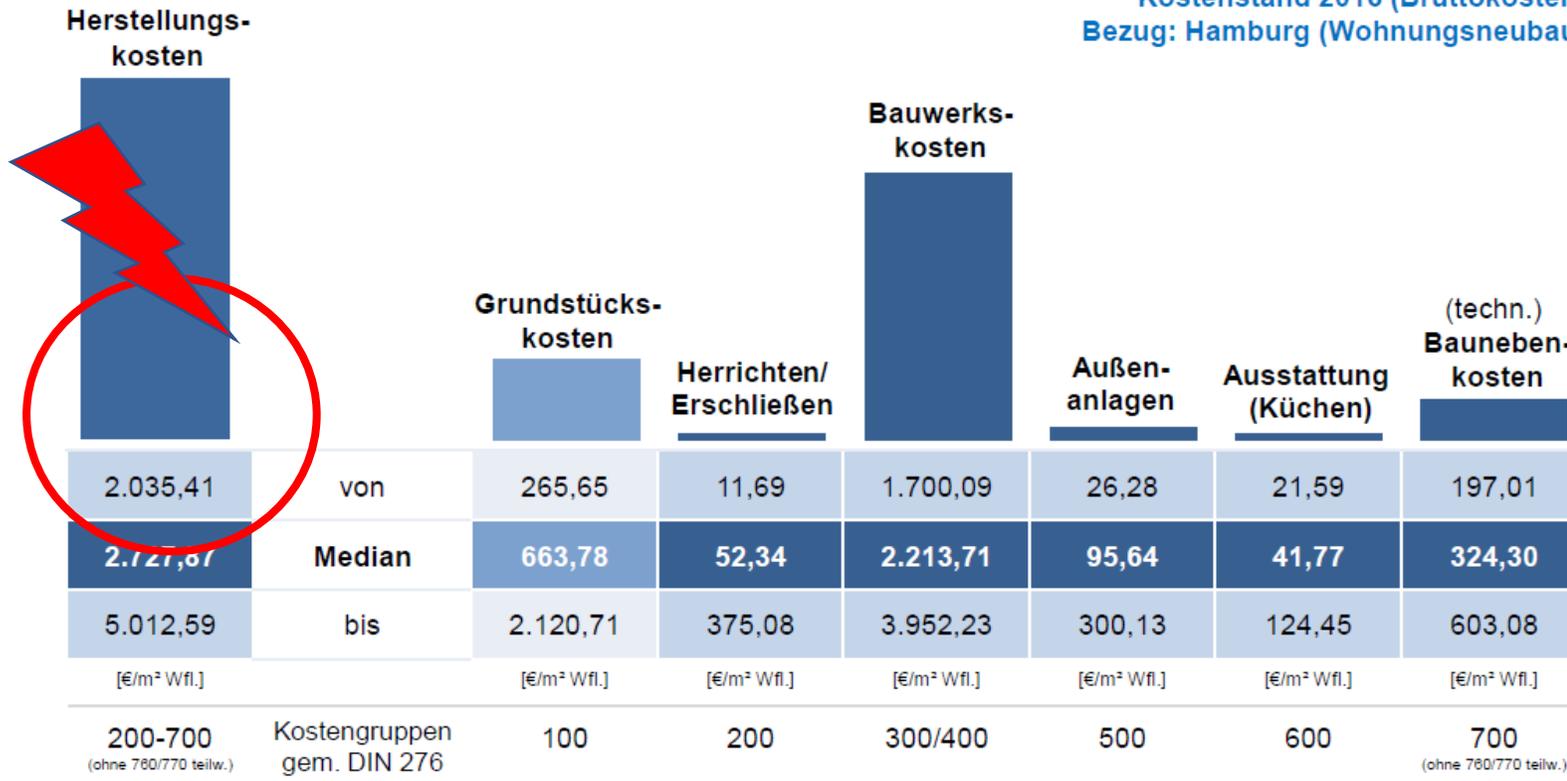
KOSTEN: große Veränderungen erfordern Umsteuern

Kostentreiber für den Wohnungsbau

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Feststellung der Herstellungskosten - Hamburg Aufschlüsselung nach Kostengruppen

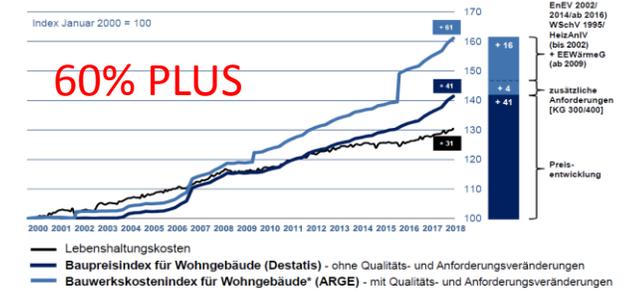
Kostenstand 2016 (Bruttokosten)
Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau)



Kostentreiber für den Wohnungsbau

ARGE//eV

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
*Bezug: (Median-)Typengebäude
Informationsveranstaltung „Kosten des Wohnungsbau“ Kreis Pinneberg // Kiel, 05.11.2018 // Dietmar Wallberg

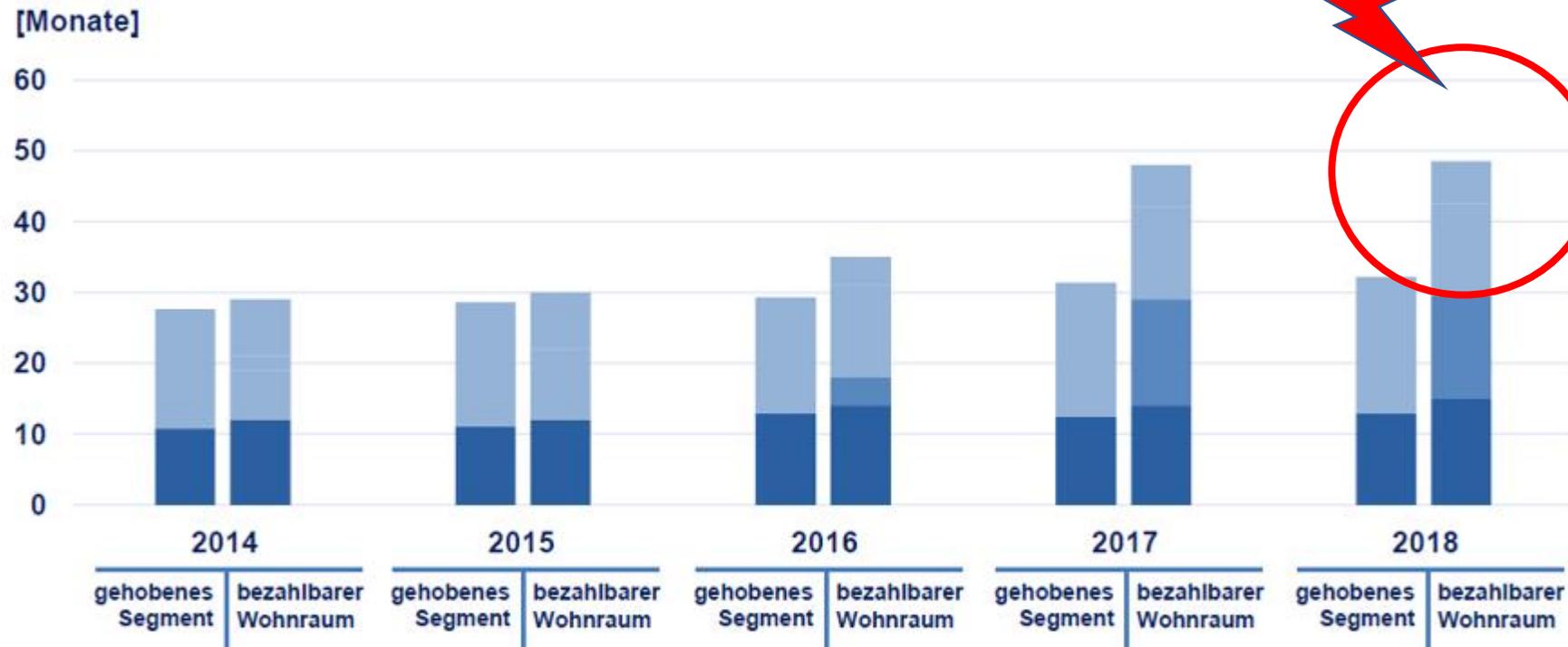
Inselzuschlag führt zu
Herstellkosten > 5.000 €/m²

und Mindest-Kaltmieten
> 15 €/m²

**! Damit wird neuer und bezahlbarer
Wohnraum auf Helgoland unmöglich**

Grundlage der abgebildeten Ergebnisse:
Auswertung von 100% der erfassten Neubauvorhaben aus Hamburg

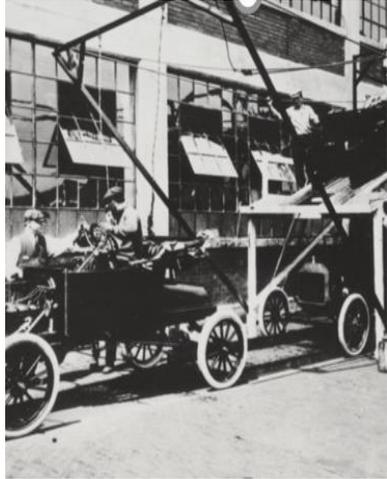
Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung



Bauzeit > 4 Jahre

- Projektierung, Planung, Genehmigung, Submission
- Neu-/Nachverhandlungen, Verschiebung des Baubeginns (Kapazitätsauslastung) etc.
- Rohbau bzw. Vorfertigung inkl. Montage und Ausbau (Bauzeit)

QUALITÄT: große Veränderungen erfordern Umsteuern



industrialisiert, wie Henry Ford
= 15 Mio. Model-T-Auto

KOSTENKONTROLLE
REDUZIERTER FEHLERQUELLEN
KONTROLLIERTER UND EFFIZIENTER PROZESS SOWIE
AUSFÜHRUNG
MINIMALE RESSOURCENVERSCHWENDUNG



Individuell, wie der Kölner DOM
= 632 Jahre Bauzeit

JEDES GEBÄUDE IST EIN EINZELSTÜCK
UNÜBERSICHTLICHER PROZESS
HOHER RESSOURCENVERBRAUCH
INEFFIZIENTE PROZESSE UND AUSFÜHRUNG
HÖHERE FEHLERANFÄLLIGKEIT

A composite image of a woman's face with a world map overlaying her features. The woman has green eyes and purple lips. The world map is in shades of blue, green, and brown, appearing to be layered over her face.

UMWELT: große Veränderungen erfordern Umsteuern

Bauen ist verantwortlich für ca.

- 40% des globalen Energieverbrauchs und
- 40% des globalen Verbrauches unserer Rohstoffe

40 %

HERAUSFORDERUNG: bezahlbares Wohnen

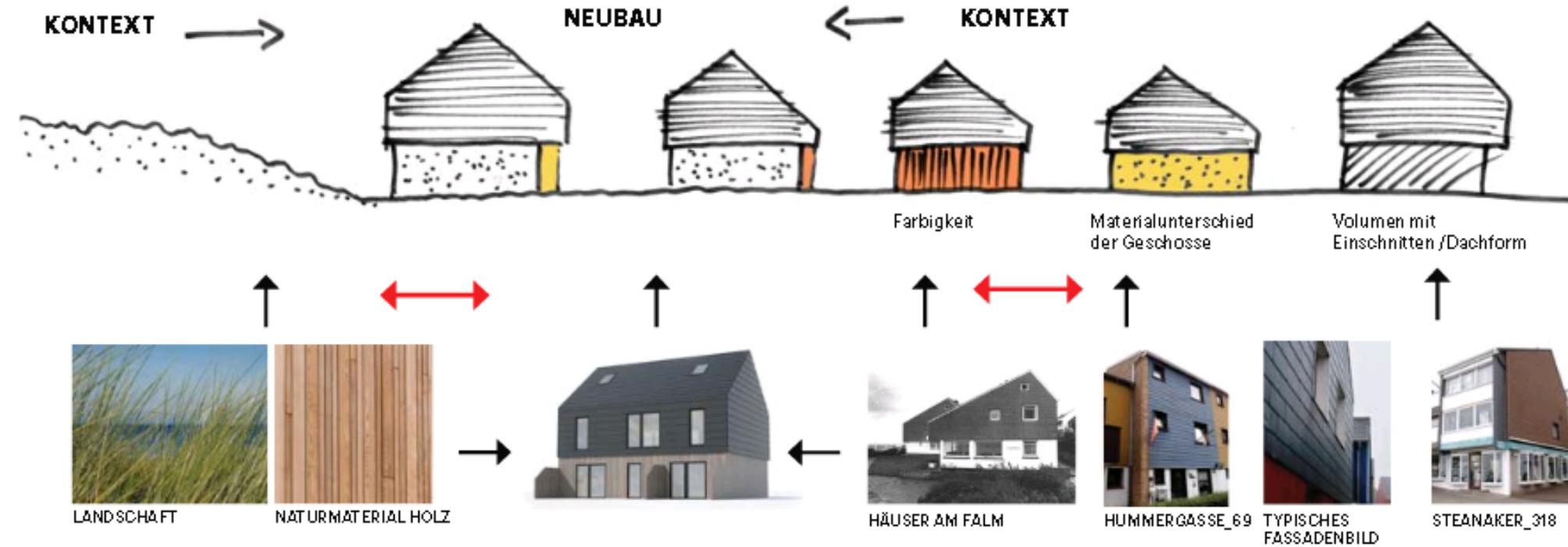
ANFORDERUNGEN:

- Funktionalität und Wohnqualität
- Festpreis (< 3.000 Euro / m²)
- klimafreundliche Baustoffe, hohe Recycleability in Fabrikqualität
- tourismusfreundliche, kurze Bauzeit
- Ein „wasserdichtes“ EU-Verfahren

ERFOLGSFAKTOREN:

- Konzentration auf das Wesentliche
- Klare Kubatur und Formgebung
- Mindestvolumen für Serienfertigung

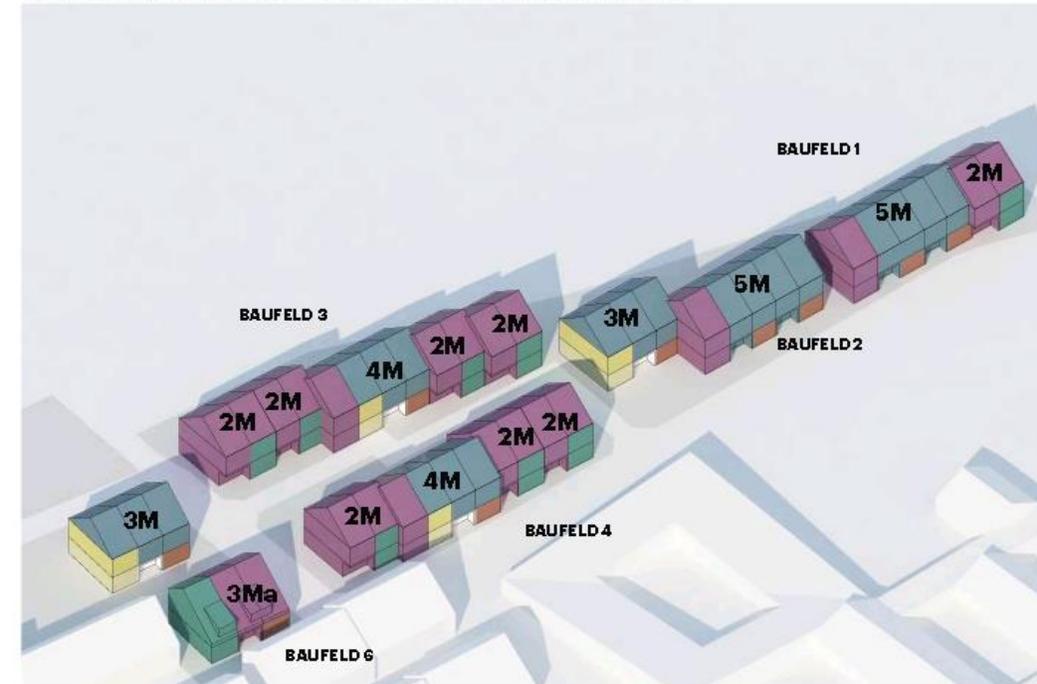
Kontext / Dialog mit der Umgebung / Aufnahmen von ortstypischen Elementen



67 WOHNHEINHEITEN, 163 Personen, < 3.000€ / m²

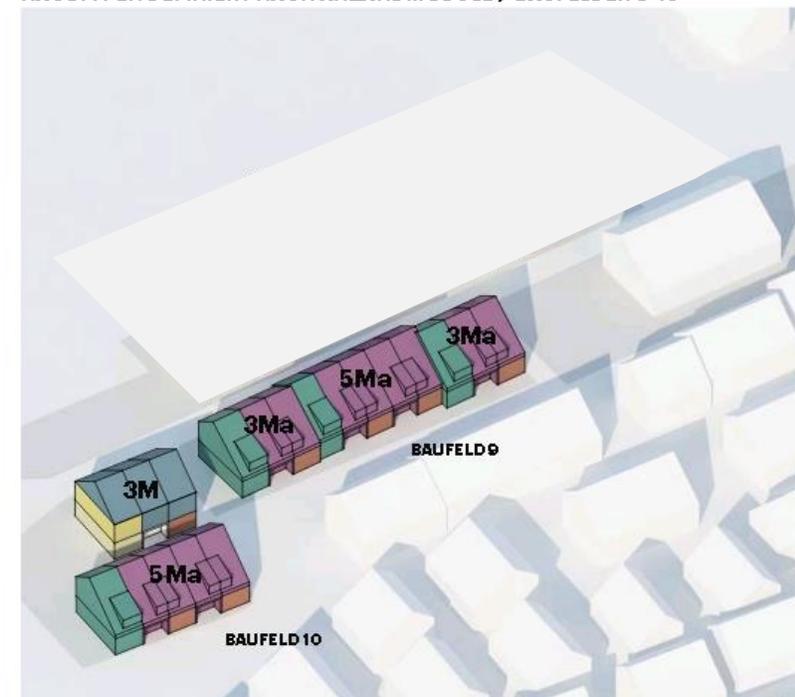
Übersicht Wohnungstypen

HAUSTYPEN DEFINIERT NACH ANZAHL MODULE / BAUFELDER 1-4 + 6



Übersicht Wohnungstypen

HAUSTYPEN DEFINIERT NACH ANZAHL MODULE / BAUFELDER 8-10



12	1 Personen
davon 6	1 Personen barrierefrei
28	2 Personen
davon 17	2 Personen barrierefrei
18	3 Personen
10	4 Personen

Beschluss 2016 -> Vergabe 2017 -> Baubeginn 2018 -> Bezug in 2019

... VOM MUSTERHAUS ZUR SERIENFERTIGUNG



LOGISTIK – NUR WAS FÜR PROFIS



DIE ERSTEN HÄUSER ... FERTIG... ZIEL 2019



- Wohnungen im Baufeld I+II sind zum 1.4.19
- alle anderen Wohnungen im Sommer 2019 sind voraussichtlich bezugsfertig

Dialogverfahren führt zu intern. Partner

DIAMONDMODULE®
UNIVERSAL UNIT SYSTEM

INNOVATIVE LÖSUNGEN

basierend auf dem modularen System

DiamondModule = Ihr Partner für MODERNE, INTELLIGENTE, EFFIZIENTE und UMWELTFREUNDLICHE Lösungen. In unserer Produktionsanlage in Polen werden komplette „schlüsselfertige“ Gebäude vorgefertigt.

90%

in hall production
turn-key building



KERSTEN WAGNER-CARDENAL
PARTNER | RECHTSANWALT



DR. MARIE ACKERMANN, LL.M.
ASSOCIATE | RECHTSANWALTIN



STANDORT HAMBURG
Dammtorstraße 12
20354 Hamburg
zum Standort »

GÖRG