IMMOTIONS

DAS KUNDENMAGAZIN DER ALHO GRUPPE
2 | 2018

Gesunde Entscheidung

Neubau, Aufstockung oder Erweiterung –
mit Modulbau sauber und leise bauen

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Kliniken stehen heute vor völlig neuen Herausforderungen. Zunehmender Kostendruck hat in den letzten Jahren Fusionen und Kooperationen im Gesundheitswesen forciert. Mit den Zentralisierungen, Zusammenlegungen von Kliniken und Anpassungen in den Leistungs- sowie in den Verwaltungs- und Technikbereichen gehen in der Regel bauliche Veränderungen einher. Wie der Modulbau einen Beitrag zu einer modernen Gesundheitsversorgung leisten kann, erfahren Sie in der Rubrik HORIZONT.

Wegen der sauberen und leisen Bauweise ist der Modulbau prädestiniert für Anbau, Erweiterung und Aufstockung von Bestandsgebäuden. Drei gelungene Beispiele aus den Bereichen Gesundheit, Bildung und Büro zeigen wir in unseren REFERENZEN.

Was geschieht, wenn Architektur und industrielles Bauen aufeinandertreffen? Es entsteht ein äußerst fruchtbarer Austausch – nachzulesen IM GESPRÄCH.

Fakten zur Bauphysik im Modulbau, Informationen zu unserer Wachstumsstrategie und Neuigkeiten zur Ausbildung bei ALHO runden diese IMMOTIONS-Ausgabe thematisch ab.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen, besinnliche Feiertage, einen guten Rutsch ins neue Jahr – und vielleicht sehen wir uns ja bereits im Januar auf der BAU,

Ihr Achim Holschbach

ALHO HORIZONT

TOP-THEMA
Gesunde Entscheidung
4

IM GESPRÄCH

„Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“
Interview mit KZA und Michael Lauer
16

REFERENZEN

AUFSTOCKUNG KATH. KLINIKUM MAINZ
„Wir brauchen Geschwindigkeit“

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN
Dresdens erste Schule in Modulbauweise

PROCONTAIN GMBH
Büroneubau für die ALHO-Tochter
10

KONSTRUKTION & TECHNIK

Bauphysik im Modulbau
Wissenswertes zu Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Lufthygiene
22

ALHO INTERN

Immer nah am Kunden
Wachstumsstrategie 2020
24

KURZ NOTIERT

ALHO AZUBIS
18 neue Azubis im Jahr 2018

„von Azubis für Azubis“
ALHO-Facebook-Seite

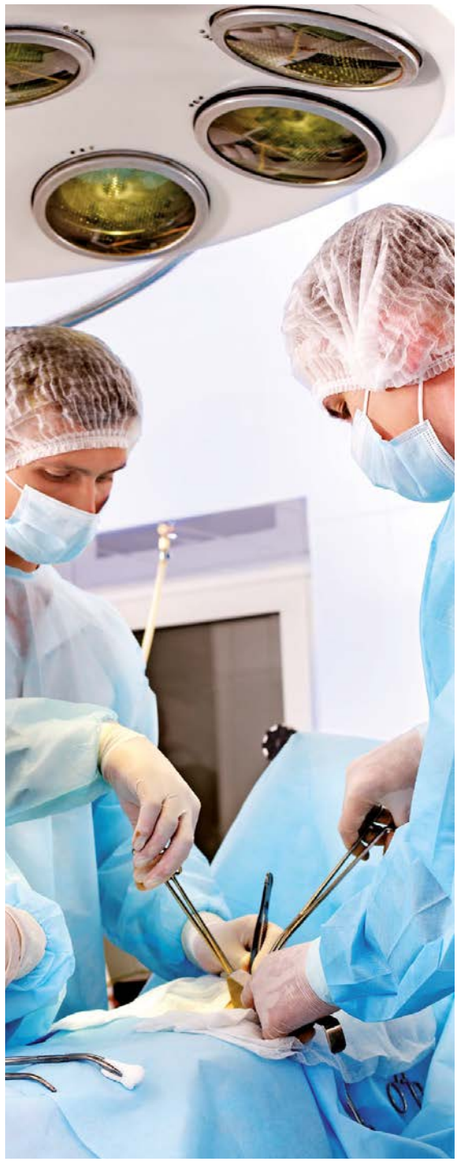
BAU 2019 IN MÜNCHEN
Einladung zur Weltleitmesse für den Bausektor
26

Gesunde Entscheidung

Entscheidungsträger beim Bau von Gesundheitsimmobilien müssen die Effektivität und Effizienz ihrer vorhandenen Organisation mit ihren Prozessen ständig überprüfen, um profitabel zu bleiben. Integrierte Modelle überwinden die Sektorengrenzen zwischen ambulanter und stationärer Versorgung und stellen Kliniken so vor die Aufgabe, auch neue Raumkonzepte zu schaffen.

Ein Krankenhausaufenthalt ist in der Regel nichts, worauf man sich freut. Enge Patientenzimmer mit drei oder vier Betten, die den Charme von Schlafsälen ausstrahlen, Linoleumböden, karge Stühle und Etagen-WC: Diesem „Erlebnis" können Patienten mittlerweile mit den sogenannten Wahlleistungen aus dem Weg gehen. Wer es sich leisten kann und will, bezahlt das Upgrade zu einem 1- oder 2-Bett-Zimmer mit eigenem Bad aus eigener Tasche. Weil sich die zusätzlichen Wunschleistungen wachsender Beliebtheit erfreuen, investieren Betreiber im Wettbewerb um die Gunst des anspruchsvollen Patienten deshalb zunehmend in eine moderne Infrastruktur – auch, um sie als Standard für alle Patienten zu etablieren. Doch das ist nicht die einzige Herausforderung, vor der Verantwortliche im Gesundheitsbereich stehen. →

Krankenhäuser



OP- und Eingriffsräume

Pflegeheime

Labore

Teilstationäre Angebote verändern die Strukturen in Krankenhäusern und Pflegeheimen.

Fallpauschalen verändern die Krankenhauslandschaft

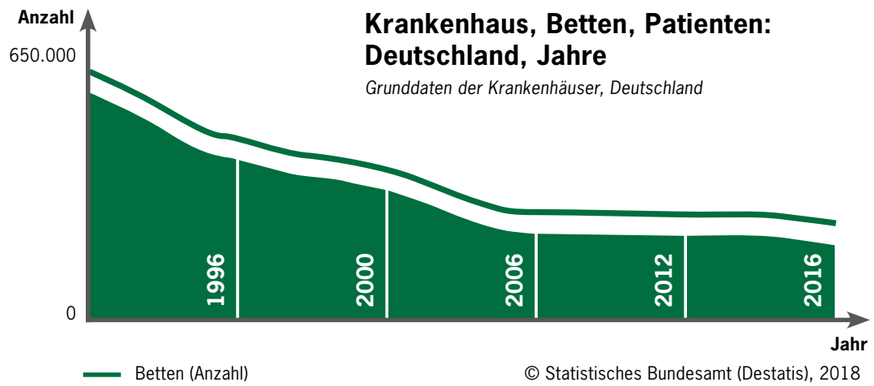
Im internationalen Vergleich lagen die Liegezeiten in deutschen Krankenhäusern vor ein paar Jahren noch deutlich über dem Durchschnitt. Zu intransparent und unwirtschaftlich, lautete die Kritik an der klassischen Bettenstation. Deshalb führte der Gesetzgeber am 1. Januar 2004 mit dem Fallpauschalengesetz ein neues Abrechnungssystem ein. Mit Erfolg: Rund fünfzehn Jahre später „liegen“ Patienten im Schnitt wesentlich kürzer auf Station als noch vor der diagnose-orientierten Betrachtung von Krankheiten in „Fällen“. Waren es zum Beispiel im Jahr 2000 noch 9,2 Tage, verweilten Patienten 2016 nur noch durchschnittlich 6,7 Tage im Krankenhaus.

Fließende Sektorengrenzen

Allerdings begannen durch die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen die Grenzen zwischen ambulanter und stationärer Versorgung zu verschwimmen. Über viele Jahrzehnte charakterisierte das deutsche Gesundheitssystem eine strikte Trennung dieser beiden Sektoren. Niedergelassene Ärzte behandelten ambulant, für stationäre Leistungen überwies der Arzt an ein Krankenhaus. Ambulante Operationen durch niedergelassene Ärzte waren praktisch nicht möglich: Zum einen fehlten die dafür erforderlichen räumlichen Voraussetzungen wie Operationsstühle oder -tische, sterile Räume und Ruhebetten. Zum anderen verfügten nur Krankenhäuser über die personellen Voraussetzungen wie Anästhesie-Fachärzte und entsprechend geschultes Personal. Auch Krankenhäusern war es erst nach der Einführung des Gesundheitsstrukturgesetzes im Jahr 1993 gestattet, bestimmte Operationen und stationsersetzende Leistungen ambulant zu erbringen.

Ambulante Operationen boomen

Heute muss ein operativer Eingriff nicht mehr zwingend mit einem längeren Krankenhausaufenthalt verbunden sein. Moderne Narkoseverfahren, Fortschritte in der Medizintechnik und neue Operationsverfahren machen es möglich. Das hat Vorteile für die Patienten: Wer die Nacht vor und nach der Operation zu Hause verbringt, kann sich in den eigenen Wänden erholen – ohne kranken Bettnachbarn, Krankenhauskeime und Kantinenessen. Kaum verwunderlich, dass sich ambulante Operationen großer Beliebtheit erfreuen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies für Krankenhäuser die Chance, dort, wo es medizinisch vertretbar ist, Patienten in kürzerer Zeit zu behandeln und somit ihre Kosten zu optimieren.



Krankenhaus, Betten, Patienten: Deutschland, Jahre

Grunddaten der Krankenhäuser, Deutschland

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

Veränderte Bettenstrukturen

Durch den Boom der ambulanten Operationen sinkt die durchschnittliche Auslastung auf den klassischen Bettenstationen. Ein weiterer Grund: Herz- und Kreislauferkrankungen, Diabetes, Krebs, aber auch psychische Erkrankungen sind auf dem Vormarsch. Eine Therapie findet häufig ambulant oder in teilstationären Angeboten statt. Das erfordert eine andere Infrastruktur in Krankenhäusern. Ein Beispiel: Muss ein Patient nach einer Infusion anschließend mehrere Stunden überwacht werden, darf ein Krankenhaus ihm kein Bett auf der Station zur Verfügung stellen, da er kein stationärer Fall ist.

Mehr teilstationäre Angebote – auch in Pflegeeinrichtungen

Eine Diagnose, die auch auf den Pflegemarkt zutrifft: Im Alter treten verstärkt Demenz und Multimorbidität, also Mehrfacherkrankungen auf. Diese Krankheiten stützen die Nachfrage nach professionellen Leistungen und speziellen Wohnformen, wie betreutes Wohnen, teilstationäre Tages- und Nachtpflege, ambulant betreute Wohngemeinschaften und ambulante Pflegedienste. Sie entwickeln sich sehr dynamisch, begegnen aber begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen. All dies übt einen enormen Veränderungsdruck auf die bestehenden Versorgungsstrukturen aus. →

Die durchschnittliche Auslastung auf der klassischen Bettenstation sinkt seit 1993 stetig.

Kooperationen, Fusionen, Schließungen
Vor dem Hintergrund eines nach wie vor hohen Kostendrucks hat sich in den letzten zwanzig Jahren ein großer Verdrängungswettbewerb in der Gesundheitsbranche abgespielt. Ohne Spezialisierung und Kooperation ist es insbesondere für kleinere Häuser nach wie vor unwahrscheinlich, langfristig zu überleben. Durch die unzähligen Kooperationen oder Standortschließungen, die in Fusionen aufgehen, müssen beispielsweise alte Fachabteilungen am neuen Standort möglichst reibungslos in bestehende Bauten integriert oder Kliniken und Pflegeeinrichtungen komplett umstrukturiert werden.

Als Versorgungskonzept der Zukunft gilt eine integrierte Versorgung, die ambulante und stationäre Versorgung eng miteinander verzahnt. Doch bei der räumlichen, organisatorischen, personellen und auch apparativen Umsetzung bleiben die Akteure meist auf sich selbst gestellt.

Der Innenausbau ist...

Integrale Planung von Anfang an
Werden Zweigstellen aufgegeben, stehen Krankenhäuser vor der Herausforderung, verbleibende Fachabteilungen in den Bestand eingliedern zu müssen. Die Folge: Das Krankenhaus platzt aus allen Nähten. Es besteht dringend

...auf wenige Wochen beschränkt.

Handlungsbedarf für einen Neubau, Anbau oder eine Aufstockung. Ein Fall für ALHO: Unter Einbeziehung aller relevanten Fachdisziplinen wird von Anfang effizient und integral geplant. Was wird benötigt? Mit flexiblen Rastern entsteht ein kreativer, aber bedarfsgerechter Grundriss, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit einer klaren Architektursprache zulässt. Um die Planung der technischen Gebäudeausrüstung kümmern sich bei ALHO eigene TGA-Planer für die Bereiche Elektrotechnik sowie Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik. Dank geprüfter Typenstatiken, bewährter Detaillösungen, zertifizierter Abläufe sowie Brand- und Wärmeschutzgutachten verkürzt sich das Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben erheblich. Trotz dringendem Handlungsbedarf bei akuter Raumnot leistet die Modulbauweise nicht nur schnelle, sondern auch kreative Hilfe.

Bauen im Bestand – schnell, sauber und leise
Häufig läuft der Krankenhausbetrieb bei einer Baumaßnahme ganz regulär weiter. Für eine Krankenhausumgebung, in der Patienten möglichst geringen Lärm- und Schmutzemissionen ausgesetzt sein sollen, bringt die Modulbauweise optimale Voraussetzungen mit: Die Bauzeit vor Ort verkürzt sich durch die industrielle, witterungsunabhängige Vorfertigung der Raummodule um rund 70 Prozent im Vergleich zur konventionellen Bauweise.

Im laufenden Betrieb wurde das Jung Stilling-Krankenhaus um 5 Geschosse aufgestockt.

Wenn die vorgefertigten Module an ihrem Bestimmungsort eintreffen, hebt ein Kran sie millimetergenau auf ihren vorgesehenen Platz. Die Modulmontage dauert nur wenige Tage, der Ausbau und das Finishing nur wenige Wochen. Das ist möglich, da die Module bereits bis zu 90 Prozent qualitätsüberwacht im Werk vorgefertigt sind: Die Stahlkonstruktion ist geschweißt, die Böden, Decken und Wände sind ausgefacht und die Elektrik- und Sanitärinstallationen schon verlegt. Parallel zum Bauprozess kann der Klinikalltag ganz normal weiterlaufen.

Nachhaltigkeit zahlt sich aus
Ein weiterer interessanter Aspekt ist das Betrachten der Gebrauchswerte während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes. Sein „Alter“ wird in der sogenannten Lebenszyklusanalyse (Life-Cycle-Costs, LCC) auf 50 Jahre festgelegt. Betrachtet werden alle Kosten in diesem Lebenszyklus – von der Erstellung bis zum Abriss. Bei der Nachhaltigkeit punktet die modulare Bauweise letztlich mit ihren durchdachten Stahlkonstruktionen: Weil die einzelnen Module mechanisch miteinander verbunden sind, können sie kostengünstig zurückgebaut werden. Eine Umnutzung oder Änderung des Grundrisses, passend zu den jeweiligen Bedürfnissen, ist jederzeit flexibel möglich – genauso wie ein gezieltes Recycling der umweltfreundlichen, wohngesunden Baumaterialien der Modulgebäude. Bauherren können beim Modulbau mit rund 12 Prozent geringeren Lebenszykluskosten als bei konventionellen Bauweisen kalkulieren.

Ein Gewinn für alle: Durch die räumliche Entlastung können integrierte Angebote geschaffen und eng mit dem Krankenhaus verzahnt werden: Eine niedergelassene Praxis zieht beispielsweise in einer Etage des Krankenhauses ein und ergänzt mit ihren ambulanten Leistungen die entsprechende Fachabteilung. So kann ALHO mit Anbauten und Aufstockungen in kurzer Bauzeit mit Festpreisgarantie und bei laufendem Betrieb zu einer integrierten Versorgung im Krankenhausbereich beitragen.

Der Anbau des St. Josef Krankenhauses in Essen wurde über sechs Etagen an das Bestandsgebäude angebunden.

A.INFO

Was ist integrierte Versorgung?

Mit der integrierten Versorgung wird der Ansatz verfolgt, den stationären Gesundheitsbereich sowie die ambulanten Therapie- und Behandlungsangeboten besser miteinander zu koordinieren. Haus- und Fachärzte in niedergelassenen Praxen, in den Krankenhäusern und spezialisierten Kliniken sollen dabei eng zusammenarbeiten, um die medizinisch-pflegerische Versorgung der Patienten zu verbessern und so Kosten zu optimieren.

„Wir brauchen Geschwindigkeit“

So bringt Dr. Patrick Frey, Geschäftsführer des Katholischen Klinikums in Mainz (KKM) auf den Punkt, warum sich der Klinik betreiber bei der Erweiterung eines Bestandsgebäudes für die Modulbauweise entschied.

Ende 2015 begann das Katholische Klinikum Mainz (KKM) mit einer umfassenden strategischen Erneuerung. Mehrere Einrichtungen wurden am Standort „An der Goldgrube 11“ zusammengezogen, Gebäude wurden kernsaniert sowie zahlreiche Prozesse und Strukturen angepasst. Einer der wichtigsten Schritte war, Fläche zu gewinnen, um beispielsweise besonderen medizinischen Anforderungen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden.

In intensiven und konstruktiven Baubesprechungen plante ALHO zusammen mit Sander Hofrichter Architekten und dem Katholischen Klinikum Mainz als Bauherrn die Überbauung der Bestandsgebäude 204 und 400 in Modulbauweise – und das im laufenden Klinikbetrieb.

„In der Vergangenheit haben wir beim konventionellen Bauen eine sehr hohe Belastung für Mitarbeiter und Patienten in Kauf nehmen müssen“, bestätigt Patrick Frey. „Daraus haben wir gelernt und uns intensiv nach einer Alternative umgesehen. Gerade im Klinikkontext bieten Modulbau-Baustellen einen entscheidenden Vorteil: Sie sind leise, sauber und laufen schnell und nervenschonend ab, während unterdessen der Klinikbetrieb fast unbehelligt weitergehen kann.“

Die gesamte Baumaßnahme ist in zwei Bauabschnitte geteilt, insgesamt werden rund 5.600 qm Fläche neu geschaffen. Im April 2018 startete der erste Bauabschnitt mit der Montage von 36 Raummodulen. Vom ersten Bauabschnitt gingen zwei Geschosse bereits im August 2018 in Betrieb. Der Bezug der dritten und vierten Etage durch die neue Palliativstation, die Geriatrie und Alterstraumatologie und den angegliederten Wahlleistungsbereich speziell für die geriatrischen Patienten ist für Ende 2018 geplant. Die gesamte 5. Etage wird dann mit dem zweiten Bauabschnitt, der Überbauung des Bauteils 400 mit 33 Modulen und einem weiteren Raumgewinn von 2.600 qm Bruttogrundfläche, ab Mai 2019 bezogen.

Die Innenräume sind modern, freundlich hell und hochwertig gestaltet. Im dritten OG ist die Palliativstation mit elf Betten in sechs Einzel- und zwei Doppelzimmern sowie die Geriatrie mit 42 Betten in 18 Doppel- und sechs Einzelzimmern entstanden. Im vierten OG wurde eine geriatrische Wahlleistungsstation mit elf Betten in drei Einzel- und vier Doppelzimmern sowie die zweite Geriatrieabteilung mit 48 Betten in 21 Doppel- und sechs Einzelzimmern eingerichtet. Das gesamte 5. OG mit 30 Betten – mit je zwei Doppel- und 28 Einzelzimmern – sowie diversen Therapie- und Untersuchungsräumen wird komplett durch einen externen REHA-Dienstleister angemietet.

„Jeder Tag, an dem der Krankenhausbetrieb trotz Baumaßnahmen ungestört weiterlaufen kann, ist für die Patienten gesundheitlich und für die Klinikverwaltung wirtschaftlich von essenzieller Bedeutung.“

Dr. med. Patrick Frey, Geschäftsführer Katholisches Klinikum Mainz

A.INFO

Kath. Klinikum Mainz

BAUHERR:
Caritas Werk St. Martin GmbH

PLANUNG:
Sander Hofrichter Architekten GmbH

GEBÄUDENUTZUNG:
Klinik

BAUZEIT:
21 Wochen (1. Bauabschnitt)

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
3.000 qm (1. Bauabschnitt)

Dresdens erste Schule in Modulbauweise

Die sächsische Landeshauptstadt plant in den kommenden Jahren Investitionen in Bildungsimmobilien. Damit die Schülerinnen und Schüler für die Zeit der Baumaßnahmen ungestört lernen können, ziehen sie in sogenannte „Bauauslagerungsstandorte“. Ein solcher ist die neue Schule in Modulbauweise am Dresdner Terrassenufer.

Seit dem Schuljahr 2018/2019 ist Dresdens erste Modulbauschule in Betrieb. ALHO agierte bei dem dreigeschossigen, hochwertigen Neubau als Investor und vermietet ihn in den kommenden 10 Jahren an die Stadt. Erster Nutzer ist das Gymnasium Dresden-Plauen, dessen Stammhaus derzeit saniert und erweitert wird.

Die Enge des Baufelds zwischen dem Hotel Terrassenufer und einem Schulbestandsgebäude sowie die Lage am Elbeufer stellte in mehrerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Planer dar. So musste das Gebäude aufgrund der Hochwassergefahr durch die Elbe auf ein aufwendiges Gründungsbauwerk als durchlässige Aufständerung aufgesetzt werden. Im Notfall kann Wasser nun unter dem Bauwerk hindurchfließen.
108 im Werk vorgefertigte Module wurden in nur 18 Tagen vor Ort zu einem dreigeschossigen Bauwerk montiert.

Das Schulgebäude am Terrassenufer entstand nach Plänen des Dresdner Architekturbüros F29. Als Zweispänner konzeptioniert, bietet der schlanke, 55 Meter lange Gebäuderiegel entlang des mittig angelegten Flurs Platz für insgesamt 13 lichtdurchflutete Klassenzimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch neun modern ausgestattete Fachkabinette für den Biologie, Chemie, Physik sowie Kunst- und Musikunterricht – inklusive der dazu gehörenden Bereiche für die Vorbereitung, einem Lehrerzimmer und einem Mehrzweckraum. Sanitärzonen befinden sich auf allen drei Etagen. Alle Räume sind mit hochwertigem Markeninventar möbliert und die Experimentalräume bzw. Arbeitsplätze mit Digestoren und moderner Schutztechnik ausgestattet. Die Schule ist barrierefrei über eine Rampe an der Südseite des Gebäudes erschlossen und verfügt über Treppenhäuser an jeder Stirnseite.

Sehr gelungen ist die Gestaltung der anthrazitgrauen Putzfassade, die im Bereich der Fensterbrüstungen und der Flachdachattika mit weißen Bändern abgesetzt ist. Eine Pusteblumen-Malerei lockert die Flächen gestalterisch auf. Im Bereich der Sanitärfenster dient sie als Sichtschutz und setzt sich als Leitmotiv auch auf weiteren Fenstern und Glastüren fort.

Mit ALHO als Investor und Modulbauanbieter hat die Stadt eine gute und finanzierbare Lösung gefunden, geeignete Schulräumlichkeiten schnell bereitstellen zu können. Die Kosten um das Grundstück vorzubereiten, notwendige Leitungen zu legen und später die Freianlagen zu gestalten, leistete die Stadt. Die Baukosten selbst übernahm ALHO und vermietet das Gebäude bis 2028 an die Nutzer. Ab 2020 soll ein weiteres Gymnasium ans Terrassenufer ausweichen. Nach 2028 ist nach derzeitigem Stand der der komplette Rückbau des Gebäudes geplant. Aber wer weiß - auch die weitere Nutzungdes Gebäudes, ein Anbau, eine Aufstockung oder gar das Versetzen des gesamten Bauwerks an einen anderen Ort sind dank der Flexibilität der ALHO Modulbauweise durchaus denkbare Alternativen.

A.INFO

Schule Terrassenufer Dresden

BAUHERR:
Landeshauptstadt Dresden

PLANUNG:
f29 Architekten, Dresden

GEBÄUDENUTZUNG:
Schule

BAUZEIT:
14 Wochen

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
2.292 qm

Möglichkeiten des Modulbaus aufgezeigt

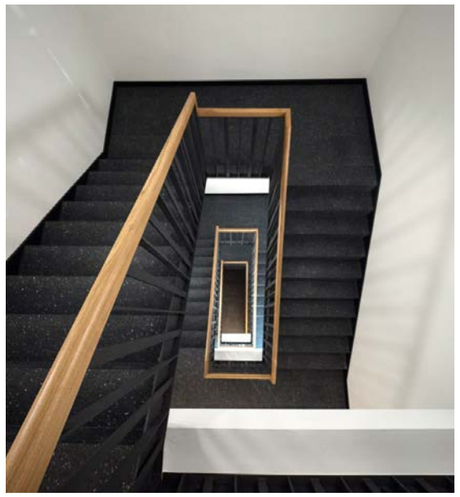
Die ProContain GmbH erhielt einen neuen Verwaltungsbau im sächsischen Coswig – in der bewährten modularen Qualitätsbauweise des Mutterkonzerns ALHO.

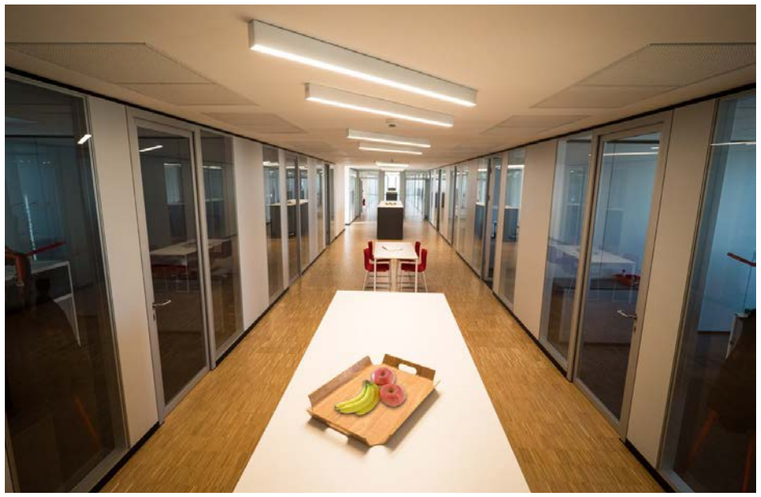
Auf dem ProContain Werksgelände in Coswig war das Bestandsgebäude der Zentrale deutlich zu klein für die steigende Mitarbeiterzahl geworden. Die Geschäftsführung entschloss sich daher für den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes. Zweigeschossig sollte es werden, doch für weiteren Zuwachs um ein drittes Geschoss bereits ausgelegt. Doch ProContain wuchs so rasant, dass noch während der Planungsphase umdisponiert und die Dreigeschossigkeit von Anfang an umgesetzt wurde.

Architekt Frank Holschbach konnte sich bei seinem Entwurf am Verwaltungsbau der Schwesterfirma FAGSI orientieren. Nicht nur sollte die Architektursprache der beiden Gebäude die Zugehörigkeit zu einer Firmengruppe baulich zeigen, die Grundrissorganisation der FAGSI Zentrale hatte sich auch in der Praxis einfach gut bewährt. Und so wurde auch der Neubau in Coswig als schlanker Zweispänner konzeptioniert, der auf rund 60 Metern Länge rechts und links des mittig angelegten Flurs Platz für lichtdurchflutete Besprechungsräume, komfortable Büros und viele weitere Raumnutzungen bietet.

Auf rund 900 qm Gebäudegrundfläche baut der Grundriss des repräsentativen Gebäudes auf und gibt dem ProContain-Sitz in Coswig ein neues, modernes Gesicht. Über einen in die Glasfassade eingestellten Glaszylinder gelangen Mitarbeiter und Besucher ins Gebäude. Während im Foyer Sichtbeton und Glas vorherrschen, sind die Büroetagen wohnlicher gestaltet. Der Flur ist mit kleinen Sitzgruppen und „Besprechungsinseln“ möbliert, die dem informellen Austausch und spontanen Meetings dienen. Die schmalen, bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein und belüften die Büroräume auf natürlichem Weg.

„Wir freuen uns, mit diesem Neubau die Möglichkeiten modularen Bauens erneut aufzeigen zu können“, so Frank Holschbach. „In der Bauweise stecken enorme Potenziale und wir stellen erfreut fest, dass immer mehr Kollegen diese erkennen und für ihre Architektur nutzen.“





A.INFO

ProContain GmbH

BAUHERR:
ProContain GmbH

PLANUNG:
LHVH Architekten, Köln

GEBÄUDENUTZUNG:
Büro

BAUZEIT:
16 Wochen

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:
900 qm

Während im Foyer Sichtbeton und Glas vorherrschen, sind die Büroetagen wohnlicher gestaltet.

„Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“

Architektur trifft Industrie: Axel Koschany (Koschany + Zimmer Architekten KZA) und Michael Lauer (ALHO) im Dialog über die Chancen der modularen Bauweise in der Wohnungswirtschaft.

Ist die Modulbauweise die Zukunft des Wohnungsbaus? Das Essener Büro KZA beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der Modulbauweise für den Wohnungsbau. Mit ALHO als Partner hat das Büro ein Baukastensystem entwickelt, aus dem heraus individueller Wohnungsbau seriell-modular realisiert werden kann. Beide Partner sehen im Modulbau viele Vorteile – nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern durchaus auch für Architekten. Welche? Davon lesen Sie im folgenden Interview…

Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Deutschlands Städten ein und wie kam es dazu, Wohnungsbau mit Modulen zu realisieren?

Lauer: Durch den erhöhten Zuzug der Menschen vor allem in die Städte müssen in den kommenden Jahren in Deutschland jährlich zwischen 350.000 und 400.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Wir brauchen kostengünstigen Wohnraum für Alleinstehende, Familien, Gering- und Normalverdiener – und das schnell und in großer Zahl. Und schnell geht, was vorproduziert ist.

Koschany: Nachverdichtung ist eine wesentliche Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, der sich direkt in ein gewachsenes, urbanes Umfeld einfügt. Viele Wohnungsbaugesellschaften besitzen Grundstücke mit Siedlungsbeständen aus den 1950er- und 60er-Jahren, die Raum für Nachverdichtung bieten. Das gilt auch für unseren gemeinsamen Bauherrn VONOVIA. Gesucht war ein Konzept, mit dem bundesweit schnell, kostengünstig und wiederholbar Wohngebäude auf diesen Grundstücken realisiert werden können. Schnell, um vor Ort die Zeit für die Beeinträchtigung der Anwohner so kurz wie möglich zu halten. So kamen wir auf das serielle Bauen.

Michael Lauer und Axel Koschany im Gespräch

KZA und ALHO haben dann zusammen ein modulares Baukastensystem entwickelt, aus dem heraus nun überall in Deutschland ganz individuell auf den Standort und die Aufgabe zugeschnittene Wohnungsbauprojekte entstehen können. Dieses Konzept war auch Grundlage für Ihren gemeinsamen Beitrag zum GdW-Wettbewerb, bei dem Ihr Vorschlag mit acht weiteren als Sieger hervorging. Könnten Sie das Konzept kurz erläutern?

Koschany: Eine Vorgabe unseres Bauherrn lautete: „Entwickelt ein Konzept, das in der Fertigung ist wie Audi und im Einkauf wie Aldi.“ Serielle, industrielle Produktion sollte die Vorteile Tempo und Qualität in der Herstellung und über die Verwendung vieler gleicher Bauteile – Schalter, Leuchten, Armaturen, Einbaumöbel – im Einkauf bessere Konditionen bringen. Die zweite Vorgabe lautete, die heute im Wohnungsbau realisierten Flächen zu hinterfragen, denn auch der Flächenzuwachs der letzten Jahre hat die Baukosten steigen lassen.

Zu diesem Zeitpunkt waren wir mit ALHO noch gar nicht in Kontakt – aber gedanklich haben wir bereits „Module“ entwickelt. Als erste Konzeptskizzen vorlagen, kam die Industrie mit an den Tisch und mit ihr der Input der Hersteller in die Entwicklung. Mit 15 großen Unternehmen aus allen Bereichen des Bauens haben wir gesprochen. Die Modulbauindustrie war jedoch die einzige, die das bieten konnte, was der Bauherr in puncto Zeit, Geld und Qualität forderte. Weil man materialunabhängig bleiben wollte, führten wir Gespräche mit Holz-, Beton- und Stahlmodulherstellern. Bei Stahl ist ALHO ein führender Hersteller. Stahlkonstruktionen ermöglichen uns, unsere Konzepte optimal umzusetzen. Als es um die Bewerbung für die Teilnahme am GdW-Wettbewerb ging, war uns daher klar, mit ALHO ins Rennen zu gehen.

Was bietet ALHO, was die anderen nicht bieten konnten?

Lauer: Wir haben einfach das flexibelste System. Das ist vor allem dem Werkstoff Stahl geschuldet, der große Spannweiten bei gleichzeitig schlanken Querschnitten statisch überbrücken kann. Im Innenbereich eines Modulgebäudes sind alle Wände nichttragend, es gibt hier keine Zwangspunkte, und man ist sehr frei in der Grundrissgestaltung. Indem wir das Bauen in die Industriehalle verlegen, „zerschneiden“ wir das Gebäude in einzelne Module, die wir dann auf die Baustelle bringen und dort zum fertigen Gebäude montieren. Architekten müssen manchmal aber auch erst lernen, so industriell-modular zu denken.

Koschany: Das stimmt, der gesamte Prozess eines Projektes ist völlig anders als beim „klassischen“ Bauen. Ein großer Vorteil bei der Vorfertigung auf einer Werkstraße in der Halle sind die gleichbleibenden Bedingungen und die stets vorhandene strenge Qualitätskontrolle. Die Ausführung der Module ist sehr präzise, die Toleranzen sind deutlich kleiner als im klassischen Massivbau. ALHO hat wie wir einen hohen Anspruch an gute Architektur. Zudem bietet das System des Unternehmens eine große Varianz. Unsere architektonische Idee von einer „Individualität in Serie“ ist daher mit dem Team von ALHO sehr gut umsetzbar. →

Wie genau funktioniert kreatives Bauen mit einem modularen Baukastensystem?
Koschany: Die Ausgangsfrage bei der Entwicklung des Baukastens war: „Was ist das kleinste skalierbare Serienelement?“ Unsere Antwort: ein Modul mit seinen Inhalten. Dafür gibt es aber einen ganzen Kanon von Modulen, eine Matrix, aus der ich Wohnungen individuell konfigurieren kann. Beispielsweise ein Modul mit einem Wohnraum und einer Küche, eines mit einem Schlafzimmer und einem Bad, eines mit Kinderzimmer und Flur, und so weiter. Zuerst werden Wohnungsgrundrisse aus diesen Modulen heraus maßgeschneidert und dann in einer Gebäudefigur um die jeweilige Erschließung komponiert. So entstehen aus dem Wohnungsmix heraus die Gebäude.
Normalerweise arbeiten wir Architekten ja eher umgekehrt – von außen nach innen: Es gibt eine städtebauliche Situation, aus der heraus das Gebäude in seiner Kubatur konzipiert und mit daraus entwickelten Grundrissen versehen eingefügt wird. Beim modularen Bauen ist das eher anders herum. Es beginnt mit durchdachten Grundrissen – am Ende das Wichtigste für die späteren Bewohner. Dabei werden selbst sich gleichende Wohnungstypen aufgrund der immer unterschiedlichen Vorgaben so gut wie nie in ein und dieselbe Kubatur gezwungen. Das Vorurteil einer „Tristesse in Serie“ oder die Sorge vor der „Platte 2.0“ sind aus unserer Sicht absolut unbegründet. Tatsächlich ist die einzige Platte bei der Modulbauweise die betonierte Bodenplatte. Es sei denn, die Gründung besteht aus Streifenfundamenten. Dann gibt es gar keine Platte.
Im Ernst: Das Bauen mit Raummodulen ist eine Bauweise und kein Ausdruck städtebaulicher oder architektonischer Qualität! Es kommt darauf an, was man daraus macht.

Variante der Fassadengestaltung aus dem GdW-Wettbewerbsbeitrag

Gemeinsamer Siegerentwurf von ALHO und KZA im Wettbewerb des GdW

Würden Sie beide sagen, in der Modulbauweise liegt die Zukunft des Wohnungsbaus?
Koschany: Wir sind zuversichtlich, dass die Modulbauweise einen nennenswerten Marktanteil bei den anstehenden Bauaufgaben erreichen wird. Wir brennen für die Idee des modularen Bauens im Kontext des Wohnungsbaus. Er bietet eben ganz andere Ansätze und Möglichkeiten als das klassische Bauen. Entscheidend für die Zukunft modularen Bauens im Wohnungsbau wird aber sein, dass es nicht mit belangloser, repetitiver Architektur in Verbindung gebracht wird. Darum werben wir auch dafür, dass sich die Architekten dem Thema widmen.

Axel Koschany: Wir brennen für die Idee des modularen Bauens.

Mit welchen Argumenten verdeutlichen Sie bislang potenziellen Bauherren die Qualität der Modulbauweise?
Lauer: Wir haben den großen Vorteil, dass wir seit 50 Jahren Modulgebäude bauen. Wir haben darin also eine wirklich große, langjährige Erfahrung. Unser Portfolio umfasst dabei nicht nur den Wohnungsbau, sondern eine breite Palette des Hochbaus, von Büroimmobilien über Pflegeheime, Schulen und Kindergärten, bis zu Krankenhäusern.
ALHO versteht unter seriell in der Tat eine Wiederholung möglichst gleichbleibender Typen. Darin ist auch die Wirtschaftlichkeit des Systems begründet. Schaut man sich unsere Produktion mit ihren getakteten und prozessgesteuerten Abläufen an, dann versteht man die besonders hohe Qualität, die wir bei gleichbleibenden, sich wiederholenden Typen herstellen können. Durch seine zertifizierten Abläufe und stetigen Kontrollen steht der Modulbau daher für Qualität. →

VONOVIA-Wohnanlage in Wiesbaden: L-förmige Bauköper umschließen einen Innenhof.

Der Baustoff Stahl bringt per se schon viele Vorteile mit sich: Er lässt sich mit viel weniger Toleranzen verarbeiten als andere Baustoffe. Unsere Ausführungspläne sind in Millimetern vermaßt. Der (Alp-)Traum eines jeden Architekten!
Auf herkömmlichen Baustellen ist die Qualität hingegen oft dramatisch niedrig. Diese Schäden im Bauwesen kosten auch die Wohnungswirtschaft enorm viel Geld. Baumängel, die beseitigt werden müssen – das reduziert sich im Stahlmodulbau auf ein Minimum.
Koschany: Das Wichtigste ist jetzt tatsächlich, gelungene Referenzobjekte zu realisieren, die zeigen: So sieht gutes zukunftsfähiges modulares Bauen aus. Denn Vorurteile spielen teilweise sogar bis in die Finanzierung hinein: Wenn eine Wohnungsbaugesellschaft modular bauen will, das Gebäude aber über Banken finanziert werden muss, kann es heute immer noch sein, dass das Projekt genau daran scheitert. Banken fragen allen Ernstes: „Ist dieses Gebäude denn überhaupt so beständig wie ein normales, so viel wert wie ein konventionelles Bauwerk?“ Es ist noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten, aber das Interesse und die Neugier der Wohnungswirtschaft sind groß.

Was müsste denn vonseiten der Politik, z.B. bei den Landesbauordnungen, passieren, damit die Vorteile der modularen Bauweise greifen könnten?
Lauer: Laut Ausschreibung sollte beim GdW-Wettbewerb ja ein Referenzgebäude nach sozialen Wohnungsbau-Förderkriterien geplant werden, das dann möglichst bundesweit einsetzbar wäre. Aber das ist unmöglich. Wir haben in Deutschland eine föderalistische Struktur. Jedes Bundesland hat seine eigene Bauordnung und seine eigenen Fördergesetzte. Es ist schier unmöglich, ein bundesweit einheitliches Referenzgebäude zu erstellen. Via Musterbauordnung könnte man theoretisch – weg von den 16 unterschiedlichen LBOs – eine einheitliche Regelung hinbekommen. Eine weitere Möglichkeit wäre, eine Typengenehmigung für ein serielles Wohnhaus zu erstellen, das dann natürlich bezüglich der Optik und der städtebaulichen Einordnung individuell anpassbar sein müsste. Die Genehmigungsverfahren würden dadurch sehr beschleunigt.
Koschany: Wir müssen aber auch die Bauverwaltungen vor Ort in den Städten und Kommunen für die Idee des seriell-modularen Bauens gewinnen. Gelingt uns das zusammen mit den Herstellern und Bauherren mit guten Projekten, dann bin ich zuversichtlich, dass das seriell-modulare Bauen im Wohnungsbau wichtige und bereichernde Akzente setzen wird.

In Bochum wurden aus dem Wohnungsbaukasten für VONOVIA drei Punkthäuser zusammengefügt.

Bauphysik im Modulbau

Bei Modulgebäuden handelt es sich um dauerhafte Gebäude, die den gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterliegen – inkl. der Anforderungen an die Bauphysik. Die bauphysikalischen Werte bei Modulgebäude sind in der Regel deutlich besser als die geforderten Werte.

SCHALLSCHUTZ

ALHO-Modulgebäude verfügen systembedingt über einen sehr guten Schallschutz. Durch das zweischalige Wand- und Deckensystem lassen sich die jeweiligen Schallschutzanforderungen erreichen. So sind die am realisierten Modulgebäude gemessenen Schallschutzwerte sowohl im Geschossdeckenbereich als auch im Zwischenwandbereich meist sogar deutlich besser als die gesetzlich geforderten Werte.

BRANDSCHUTZ

Die länderspezifischen Anforderungen und Normen für Brandschutz, wie beispielsweise die DIN 4102, werden im standardisierten ALHO, Modulgebäude erfüllt. So können Brandschutzklassen zwischen F30 und F120 erreicht werden. Die Ergebnisse sind durch Brandversuche sowie durch unabhängige Gutachten renommierter Institute für Brandschutz belegt.

LUFTHYGIENE

Bis zu 90% des Tages hält sich der Mensch durchschnittlich in Innenräumen auf. Für das allgemeine Wohlbefinden und im Rahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes spielt daher die Qualität der Innenraumluft eine wesentliche Rolle. Beim Modulgebäude von ALHO kommen ausschließlich gütegeprüfte und emissionsarme Materialien zum Einsatz. Die VOC- und TVOC-Werte im ALHO-Modulgebäude unterschreiten die einschlägigen Richtwerte und üblichen Raumluftkonzentrationen deutlich.

WÄRMESCHUTZ

ALHO-Modulgebäude erfüllen in puncto Wärmeschutz selbstverständlich sämtliche Anforderungen der jeweils geltenden länderspezifischen Normen. Neben der wohligen Wärme im Winter wird auch zunehmend die angenehme Kühle der Räume im Sommer, also der sommerliche Wärmeschutz, zum Thema. Die hohe Bauteildämmung mit den entsprechenden bauphysikalischen Eigenschaften der Dämmstoffe, die Konstruktion ohne Wärmebrücken sowie der Einsatz ausschließlich gütegeprüfter und wohngesunder Materialien sorgen im Modulgebäude für ein behagliches Raumgefühl zu jeder Jahreszeit.

In ALHO Modulbauweise wurden bereits Gebäude auf Passivhausniveau oder als EnergiePlus-Gebäude errichtet.

Immer nah am Kunden

Dahin gehen, wo unsere Kunden sind – das ist seit jeher ein Leitspruch von ALHO. Diesen Weg werden wir mit dem Ausbau unserer Niederlassungen konsequent weiter beschreiten.

Die Marke ALHO steht seit über 50 Jahren für Kompetenz im modularen Bauen. Wer sich mit dem Thema Modulbau beschäftigt, stößt zwangsläufig auf ALHO als einen der Marktführer der Branche. Damit haben wir zwar schon viel erreicht – aber reicht das aus, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein und ertragreiches Wachstum zu sichern?

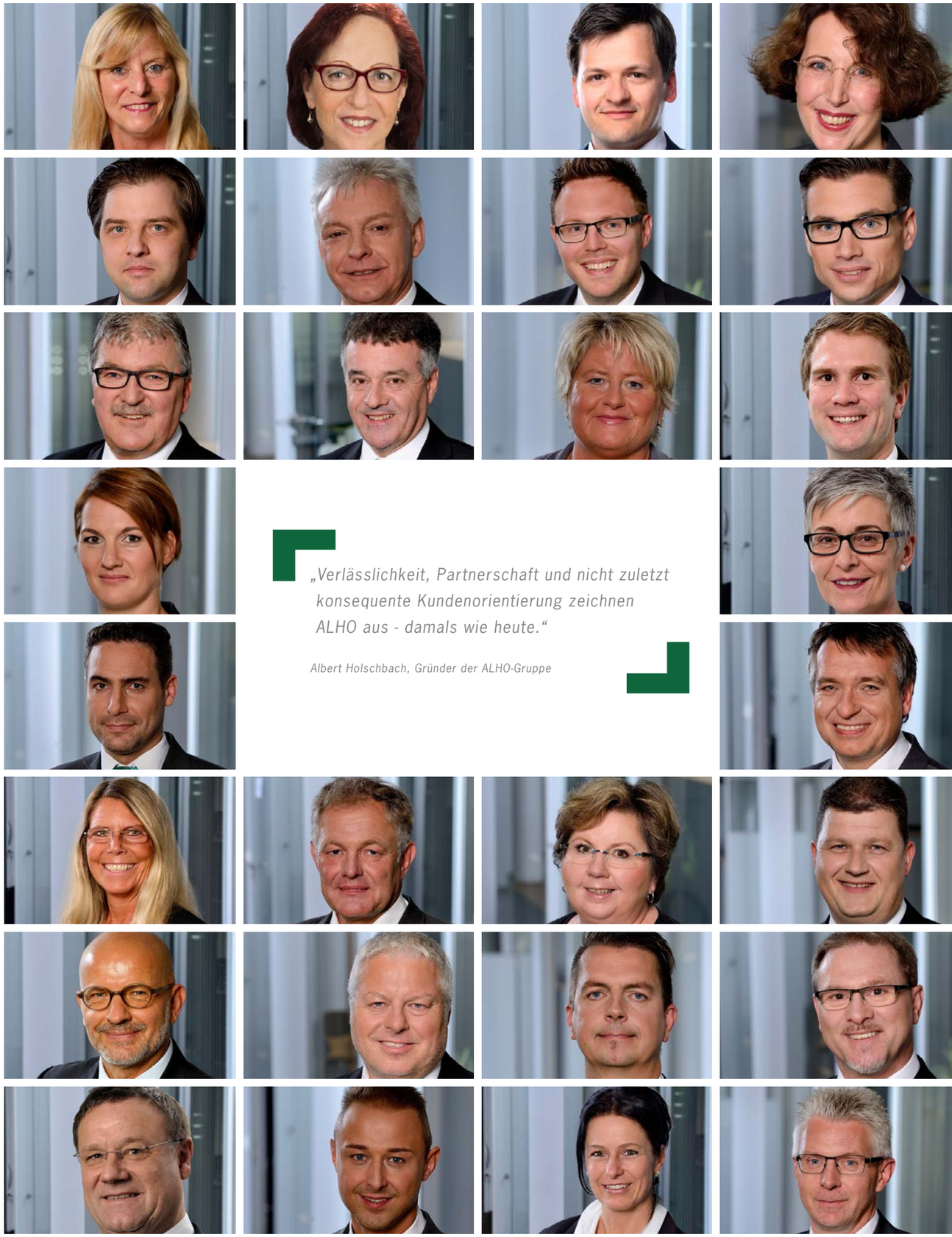
Wer tut, was er immer getan hat, bekommt, was er immer bekommen hat – das wusste schon Henry Ford, der Pionier der industriellen Fertigung. Und dessen sind auch wir uns tagtäglich bewusst. Daher haben wir bereits vor einigen Jahren damit begonnen, die Marke ALHO in die Regionen zu tragen und die Bekanntheit der Modulbauweise vor Ort zu steigern, indem wir ein Netz von Niederlassungen und Vertriebsbüros gegründet haben. Inzwischen sind wir mit neun Niederlassungen bundesweit sowie mit Vertriebsbüros in Belgien und Luxemburg präsent.

Aufgabe der Niederlassungen ist es, ganz nah am Kunden zu agieren, regionale Wachstumsbranchen zu identifizieren und lokale Netzwerke – sowohl zu Kunden als auch zu Lieferanten – auf- und auszubauen. Daher wird zukünftig nicht nur der Vertriebsaußendienst aus den Niederlassungen heraus agieren, sondern es wird dort auch eine für die jeweilige Region verantwortliche Projekt- und Bauleitung angesiedelt sein.

Für die ALHO-Vertriebsbereiche Gesundheitsimmobilien und Wohnungsbau ist sehr spezielles Know-how gefragt. Daher erfolgt der Vertrieb hier aus zwei Kompetenz-Centern heraus, die beide im Hauptsitz in Friesenhagen angesiedelt sind.

Der Ausbau der Niederlassungen bedeutet zugleich auch eine Konzentration der Zentrale in Friesenhagen auf die Bereitstellung und den Ausbau von zentralen Dienstleistungen, wie z. B. Architekturplanung, technische Gebäudeausstattung, Bauphysik, Produktmanagement, Controlling oder Marketing. Ziel ist es hier, in den Zentralbereichen Kompetenzen und Know-how zu bündeln und stetig weiter auszubauen.

Bei all diesen Maßnahmen haben wir ein großes Ziel: Wir wollen unseren Kunden den bestmöglichen Nutzen bieten, indem wir sie kompetent und individuell beraten, verlässlicher Partner sind und durch innovative, individuelle Modulbaulösungen, Service und Dienstleistung überzeugen.



„Verlässlichkeit, Partnerschaft und nicht zuletzt konsequente Kundenorientierung zeichnen ALHO aus - damals wie heute.“

Albert Holschbach, Gründer der ALHO-Gruppe

ALHO-Azubis

Am 1. August 2018 haben bei ALHO 18 junge Menschen ihre Berufsausbildung begonnen. Wenige Tage später ging die neue ALHO-Azubi-Facebook-Seite an den Start.

Anfang August starteten 18 Auszubildende bei ALHO ins Berufsleben – neun von ihnen als Konstruktionsmechaniker, einer als Fachkraft für Lagerlogistik, zwei als Industriekaufleute, weitere drei als Fachinformatiker und eine Mediengestalterin. Zudem hat ein Abiturient sein Duales Studium Bauzeichner/Bauingenieurwesen angetreten.

Der Tag begann mit einem Empfang und einer Vorstellungsrunde. Albert Holschbach, Inhaber und Gesellschafter, sowie Jörg Löber und Marko Grisse, die Geschäftsführer, ließen es sich nicht nehmen, die „Einsteiger“ herzlich willkommen zu heißen. In der ALHO-Unternehmensgruppe absolvieren derzeit insgesamt 43 junge Menschen ihre Berufsausbildung.

Um Jugendliche aus der Region auch weiterhin für eine Ausbildung bei ALHO zu begeistern, hat sich eine Projektgruppe gebildet, die via Facebook Einblicke in den Azubi-Alltag bei ALHO gewährt. Die Gruppe besteht aus vier Auszubildenden unterschiedlicher Berufe und Lehrjahre.

Das Projekt wird in Form einer eigens eingerichteten ALHO-Azubi-Facebook-Seite umgesetzt, da die Plattform enorme Reichweite bietet und die junge Generation, also die Zielgruppe für den Bereich Ausbildung, direkt anspricht.

Das Ganze läuft unter dem Motto „von Azubis für Azubis“, bietet so Informationen aus „erster Hand“ und soll einen Dialog zwischen dem Unternehmen ALHO und potenziellen Auszubildenden ermöglichen und fördern.

Das Projektteam freut sich über Likes, ebenso wie über Feedback und weitere Anregungen!

Das ALHO-Azubi-Facebook-Projektteam

ALHO
AZUBIS

Alle 43 Auszubildene der ALHO-Gruppe vor der Firmenzentrale in Friesenhagen-Steeg

BAU 2019 in München

MODULBAU – ALLES SPRICHT DAFÜR!

Unter diesem Motto steht für ALHO die BAU 2019, die als Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme vom 14. bis 19. Januar 2019 in München stattfindet.

Wir laden Sie herzlich zu einem Besuch an unserem Messestand ein. Diesmal begrüßen wir Sie auf unserem zweigeschossigen Stand in Halle A2, Standnummer 333.

Gerne lassen wir Ihnen nach Terminvereinbarung Eintrittskarten-gut-scheine zukommen. Senden Sie dazu einfach eine E-Mail an bau2019@alho.com oder rufen Sie uns unter 02294/696-181 an.

Wir freuen uns auf Sie!

A.INFO

Impressum

IMMOTIONS ist das Kundenmagazin der ALHO-Gruppe

ALHO Systembau GmbH,
D-Morsbach

ALHO Systembau S.à r.l.,
LU-Esch-sur-Alzette

ALHO Systeembouw,
BE-Leuven

Herausgeber:

ALHO Holding GmbH
Postfach 1151
51589 Friesenhagen
Tel.: +49 (2294) 696-111
marketing@alho.com

Redaktion:

ALHO Holding GmbH

C&G: Strategische
Kommunikation GmbH

Ruess Public B GmbH

Fotografie:

Martin Lässig
flightseeing
Elena Engels
Katharina Hein

Copyright und Nutzungsrechte der Texte und Bilder:

ALHO Holding GmbH

Auflage:

25.000 Stück

www.alho.com

ALHO
MODULARE GEBÄUDE