

Thema des Monats

## Johann Gottfried Stehnke folgt Holger Muhle

Wechsel im Vorsitz der Bezirksgruppe Bremen und umzu des Bauindustrieverbandes Niedersachsen Bremen

Nach 18 Jahren gibt Holger Muhle, B. Kathmann Bauunternehmung in Bremen, den Vorsitz der Bezirksgruppe Bremen und umzu ab.

In einer außerordentlichen Bezirksversammlung wurde Johann Gottfried Stehnke, Gottfried Stehnke Bauunternehmung in Osterholz-Scharmbeck einstimmig zu seinem Nachfolger gewählt. Damit rückt Johann Gottfried Stehnke auch als Beisitzer in das Präsidium des Bauindustrieverbandes Niedersachsen Bremen.



v.l. Jörn P. Makko, Holger Muhle, Johann Gottfried Stehnke

Im Namen der Mitglieder bedankte sich Hauptgeschäftsführer Jörn Makko herzlich bei Holger Muhle für den ehrenamtlichen Einsatz für die BAUINDUSTRIE. Die Bezirksgruppe Bremen und umzu habe sich unter seiner Führung lebendig und wahrnehmbar aufgestellt.

Holger Muhle rückblickend: „Gerade die Verbindung von Menschen habe die Arbeit im Verband ausgemacht. Ich kann nur jedem empfehlen, sich in das Netzwerk einzubringen“.

Johann Gottfried Stehnke will diese Arbeit fortsetzen: „Mit unseren Bauindustrie-Abenden haben wir ein tolles Format, um Menschen aus der Bauindustrie, Wissenschaft und Politik in den Dialog zu bringen“.

## Serielles und modulares Bauen 2.0:

Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW legt neue Rahmenvereinbarung vor

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat mit Unterstützung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie nach dem großen Erfolg der ersten Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen eine neue Rahmenvereinbarung 2.0, wieder im Rahmen eines europaweiten vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahrens, an den Start gebracht. 20 Bieter erhielten den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW künftig realisieren können.

In einem siebenmonatigen, komplexen und kostenintensiven Verfahren wurden von einer fachkundigen Jury unter Einbeziehung der Partner Bundesbauministerium und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und

unter Mitwirkung der Bundesarchitektenkammer die 25 besten seriellen und modularen Konzepte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausgewählt. Der GdW führt damit nach seiner Pionierleistung von 2018 das serielle und modulare Bauen jetzt in die nächste Generation.

Ein großer Vorteil des seriellen und modularen Wohnungsbaus ist die Zeitersparnis. Sie ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung und die darin angebotenen, durchgeplanten 20 Konzepte weggenommen werden. Kürzere, effizientere Bauphasen dank der Vorfertigung von Bauteilen und ganzer Module bringen beim seriellen und modularen Bauen weitere wesentliche Zeitvorteile.

Fortsetzung auf Seite 2

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1 Thema des Monats

Johann Gottfried Stehnke folgt Holger Muhle  
Serielles und modulares Bauen 2.0:

#### 2 Kommentar | Forum Nord

Nicht zu Ende gedacht  
Niedersachsen braucht eine absolut leistungsfähige Infrastruktur

#### 3 Forum Nord

Niedersachsen braucht eine absolut leistungsfähige Infrastruktur  
(Fortsetzung von S. 2)

#### 4 Forum Nord

UVN: 13. Tag der niedersächsischen Wirtschaft  
Eine Baustelle klimaneutral betreiben



Die Rahmenvereinbarung gibt ein starkes Preissignal in den Markt, da die Baukosten bei rund der Hälfte der Angebote unter dem Medianwert von rund 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich unter den durchschnittlichen Preisen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland aus 2022 liegen. Aufgrund der Vielfältigkeit der Angebote, die von Holzbau über Stahlbeton bis hin zu Hybridbauweisen reichen, liegt die Spanne der

Angebotspreise für die innovativen Modellgebäude insgesamt zwischen 2.370 und 4.370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Weitere Preisvorteile können zusätzlich durch Mengeneffekte generiert werden. Angesichts stark gestiegener und kurzfristig stark schwankender Baukosten garantiert die Rahmenvereinbarung zudem dringend notwendige Preissicherheit.

## Nicht zu Ende gedacht

**Endlich tut sich was:** Um das Bauen in Niedersachsen schneller, einfacher und günstiger zu machen, soll die Niedersächsische Bauordnung novelliert werden. Den Entwurf hat das Kabinett Anfang Dezember zur Verbandsbeteiligung freigegeben. Im Zentrum stehen Vereinfachungen für den Umbau von Bestandsimmobilien sowie die Umsetzung des zwischen Bund und Ländern im November geschlossenen „Bau-Turbo-Paktes“, der auch den Neubau beschleunigen soll. Angestrebt wird ein Inkrafttreten der neuen Bauordnung im kommenden Sommer.

Das klingt gut. Was aber fehlt, ist das Anstreben einer für ganz Deutschland einheitlichen Bauordnung anstelle der unsinnigen 16-Länder-Regelung. In der einheitlichen Lösung sieht Wirtschaftsminister Olaf Lies (SPD) sogar den Nachteil, das diese „noch detaillierter sein wird als alles andere. Das dürfte Stillstand bedeuten“, zitiert der „Rundblick“ aus der Landespressekonferenz. Ein Wettbewerb unter den Ländern um die geringste Vorschriftendichte sei besser. Damit wird einmal mehr deutlich, dass sich die Politik notwendige Reformen nicht zutraut. Die Vorschläge sind ein erster Schritt, letztlich bleibt es aber beim Klein-Klein.

Zudem kann die sogenannte Genehmigungsfiktion zum Abenteuer werden. Die besagt, dass die beantragte Genehmigung als erteilt gilt, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheidet. Voraussetzung für den Fristbeginn ist, dass der Antrag entscheidungsreif, also vollständig und mängelfrei ist. Und wenn der Antrag innerhalb dieser Frist noch nicht bearbeitet ist und später festgestellt wird, dass er eben nicht vollständig oder mängelfrei ist? Wer haftet dann? Das Amt sicherlich nicht.

## Niedersachsen braucht eine absolut leistungsfähige Infrastruktur

**Im Gespräch mit dem baupolitischen Sprecher der CDU-Fraktion Niedersachsen, Christian Frölich MdL**

**Das Land Niedersachsen will durch die Landeswohnungsgesellschaft den Wohnungsbau ankurbeln. Ist aus Ihrer Sicht durch eine Landeswohnungsgesellschaft ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation zu erwarten?**

**Christian Frölich:** Nein. Aus Sicht der CDU-Landtagsfraktion wird die Landeswohnungsgesellschaft den Wohnungsbau in keiner Weise ankurbeln. In ihrem Koalitionsvertrag haben sich SPD und Grüne in Niedersachsen auf die Schaffung von 100.000 neuen Sozialwohnungen geeinigt, davon 40.000 landeseigene. Tatsächlich reichen die 100 Millionen Euro Startkapital im Haushalt 2024 für die Landeswohnungsgesellschaft allenfalls für maximal 1.700 Wohnungen. In den Folgejahren sind bisher keine weiteren Mittel für die Landeswohnungsgesellschaft geplant. Die Landesregierung hat es im ersten Jahr ihrer Amtszeit weder geschafft, die Position des Geschäftsführers zu besetzen, noch ein überzeugendes Konzept für die Gesellschaft vor-

zulegen und schon gar nicht Personal für die Ausführungsebene zu gewinnen. Wir fragen uns, warum eine Landeswohnungsgesellschaft Projekte beispielsweise in Osna-brück oder Göttingen besser umsetzen soll als ortsansässige Wohnungsgenossenschaften oder sozialorientierte Wohnungsbaugesellschaften.

Aus unserer Sicht muss die Landesregierung die regionalen Player in die Lage versetzen, bereits genehmigte Wohnungsbauprojekte, aber aufgrund der zu hohen Baukosten nicht realisierte Projekte, doch umsetzen zu können. Das könnte beispielsweise im Bereich der Finanzierung durch die Gewährung von nachrangigen Darlehen durch die N-Bank und, da wo es sinnvoll ist, mit weiteren Abschreibungsmodellen geschehen. Es droht die Gefahr, dass der Großteil der Steuergelder in Bürokratie und Administration versickert, anstatt diese für ganz direkte



Christian Frölich MdL,  
Sprecher der CDU-Fraktion  
Niedersachsen



Wohnraumförderung zu nutzen. Gleichzeitig muss die Landesregierung Anreize schaffen, um den frei finanzierten Wohnungsbau – soll heißen für die Menschen Wohnraum zu errichten – die eben keinen Wohnberechtigungsschein haben und sich keine erforderliche Kostenmiete bei Neubauten von 17-20 Euro/m<sup>2</sup> leisten können. Hierzu muss man leider sagen, hat die Landesregierung keine Antworten.

**Durch serielles Bauen sollen Wohnbaukosten gesenkt werden. Wo sehen Sie weitere Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Welche Baustandards sind aus Ihrer Sicht überflüssig.**

**Christian Frölich:** Zunächst möchte ich anmerken, dass serielles Bauen nicht der Gamechanger im Wohnungsbau ist. Der Mietwohnungsbau in Deutschland und somit auch in Niedersachsen ist eher durch den privaten Investor geprägt, der hier und da mal ein vier oder sechs Familienhaus als private Altersvorsorge in eine Baulücke baut. Dafür ist serielles Bauen eher ungeeignet, da es doch sehr individuelle Bauvorhaben mit unterschiedlichsten Randbedingungen sind. Um die Vorteile des seriellen Bauens nutzen zu können, benötigen wir großflächige Baulandausweisungen oder den Abbruch von alten Bestandswohnblöcken. Dafür ist das Instrument des seriellen Bauens dann sehr nützlich. Politisch sind gerade von den Grünen große Baulandausweisungen aber aktuell nicht unbedingt gewünscht.

Bezüglich der Baustandards müssen wir uns grundsätzlich fragen, ob wir nicht dazu neigen alles über zu regulieren. Die Kernfrage für mich ist dabei, was ist anerkannte Regel der Technik und was ist Stand der Technik? Wenn wir nur noch den Stand der Technik bauen, ohne zu hinterfragen, ob das Sinn macht, dann kommt letztlich so etwas dabei raus, wie im Schallschutz. Vollkommen überzogene Anforderungen führen dann zu deutlich höheren Baupreisen. Das gilt aber nicht nur beim Schallschutz, sondern auch beim Brandschutz oder durchaus auch im barrierefreien Bauen. Politisch getrieben sind dann auch noch die energetischen Anforderungen im Neubau und im Bereich des Sanierens. Gerade im Hinblick auf die Baukosten macht es keinen Sinn die Standards immer weiter in die Höhe zu treiben. Die Sanierung von Bestandgebäuden mit einem EH70 oder sogar EH100 Standard und der Neubau mit einem EH55 Standard würde zu einer deutlichen Baukostenreduzierung mit gleichzeitiger erforderlicher Energieeinsparung führen. In dem Zusammenhang muss deutlich hinterfragt werden, ob die Erhöhung von energetischen Standards mit dem dadurch erforderlichen Einbau weiterer Technik tatsächlich so nachhaltig ist, wie gewünscht. Wir müssen wieder einfacher und robuster bauen.

**Im Sinne der Nachhaltigkeit wird immer wieder gefordert, die Wiederverwendbarkeit und Verwertbarkeit von gebrauchten Baustoffen und mineralischen Bauabfällen zu fördern. Im Straßen- und Tiefbau ist bereits eine hohe Verwertungsquote erreicht. Im Hochbau dagegen liegt die Quote bislang im niedrigen einstelligen Bereich. Was könnte aus Ihrer Sicht getan werden, um auch diese Quote zu erhöhen?**

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass zur Stärkung des Ressourcenschutzes bei Sand, Kies und anderen mineralischen Baustoffen die Ersatzbaustoffverordnung unverzüglich weiterentwickelt werden muss. Sie muss um eine „Abfallende-Verordnung“ ergänzt werden, um die beim Recycling gewonnenen Baumaterialien tatsächlich wiederverwenden zu können. Dies verfolgt dann letztlich das Ziel, Deponieflächen zu schonen und Kosten zu senken. Mineralische Bau- und Abbruchmaterialien, die die Baustelle verlassen, müssen als Wertstoffe und nicht als Abfälle betrachtet werden und die öffentliche Hand muss für ihre eigenen Ausschreibungen verpflichtet werden, RC Material zu verbauen. Die Wiederverwendung von Abbruchmaterial aus dem Hochbau ist etwas differenzierter zu sehen. Hier ist noch einiges an Forschung und Innovation erforderlich. Beim Recyceln von Ziegeln, Kalksandstein und Beton kommt es auf die Qualitätsanforderung der neuen Verwendung an. Die Gewinnung von Recyclinggips ist energetisch aktuell noch aufwendiger als der Abbau von Naturgips, mal abgesehen davon, dass überhaupt die Abbruchmengen vorhanden sind, um tatsächlich die erforderlichen Mengen als Substitut zu erzeugen. Bei Kunststoffen hingegen spricht die Energiebilanz immer für das Recycling. Dies verdeutlicht: hier benötigen wir noch einiges an Innovation, um Deponiekapazitäten zu entlasten.

**Wegen seiner Lage in Deutschland und Europa ist Niedersachsen auch ein Transferland. Wo sehen Sie im Hinblick auf den Ausbau und die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur hier besonderen Bedarf?**

Wir sind nicht nur Transferland, sondern wir sind auch Energieland Nummer 1 und landwirtschaftliches Produktionsland Nummer 1. Dies erfordert eine absolut leistungsfähige Infrastruktur. Das beginnt bei den kommunalen Straßen, den Landes- und Bundesstraßen sowie den Wasser- und Schifffahrtswegen und endet bei der Schieneninfrastruktur. Und in allen Bereichen haben wir Defizite und es herrscht Mangelverwaltung bzw. wir leben von der Substanz. Politisch müssen hier die Prioritäten neu gesetzt werden. Das heißt nicht nur deutlich mehr Sanierung, sondern – und da ist bei der Koalition ein klarer Riss zu erkennen – auch Neubau im Bereich Autobahnen und Landesstraßen. Des Weiteren ist bei der Reaktivierung von Bahnstrecken als Instrument der Wirtschaftsförderung und der Steigerung der Attraktivität des ÖPNV mehr Tempo auf die Schiene zu bringen.



## UVN: 13. Tag der niedersächsischen Wirtschaft

### Transformation der Industrie im internationalen Wettbewerb

Der Spitzenverband der niedersächsischen Wirtschaft veranstaltet den Tag der Niedersächsischen Wirtschaft (TDNW), den Arbeitgebertag für die gesamte Wirtschaft in Niedersachsen, Ende November nun schon zum 13. Mal. Gemeinsam mit politischen Entscheidern aus Niedersachsen, Unternehmenslenkerinnen und -lenkern wurden Lösungen für die Stärkung des Wirtschafts- und Industriestandortes Niedersachsen und Deutschland im internationalen Wettbewerb diskutiert.

Stephan Weil, Niedersächsischer Ministerpräsident, erklärte als Gast der Veranstaltung:

**„Für die Zukunft unserer Industrie spielt Energie eine herausragende Rolle. Sie muss zuverlässig, sauber und bezahlbar sein. Als Energieland Nummer 1 hat Niedersachsen dafür eine hervorragende Ausgangslage. Jetzt geht es darum, die bestehenden Unternehmen abzusichern und die neuen Chancen zu nutzen.“**

Foto Weil – © Markus Prell/UVN



## Eine Baustelle klimaneutral betreiben – ist dies möglich?

Ein Überblick darüber, was bereits jetzt und in naher Zukunft bei alternativen Antrieben für Baumaschinen möglich ist, verschafften sich die Mitglieder der Landesfachabteilung Leitungsbau und Landesfachabteilung Straßenbau des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen am 5. Dezember 2023 in den Räumlichkeiten des VDBUM (Verband der Baubranche, Umwelt und Maschinenteknik e.V.) in Stuhr, in denen die Landesfachabteilungen tagten. Timo Vestweber von der Firma KTEG verwies in seinem Vortrag „E-Bagger – leise sauber und leistungsstark“ auf die bereits jetzt vorhandenen Möglichkeiten des Einsatzes von E-Baggern. Aufgrund der Klimaschutzstrategien der Städte und Gemeinden nehme das Thema emissionsfreies Arbeiten immer mehr an Bedeutung zu. Auch gebe es bereits erste Ausschreibungen, bei denen die Emissionen von Baumaschinen ein Wertungskriterium seien. Der elektronische Antrieb habe hierbei einige Vorteile zu bieten. Man arbeite nicht nur emissionsfrei, sondern auch mit verringertem Geräuschpegel und ohne Verlust von Performance.

In seinem Vortrag „E-Fuels und Klimadiesel – Bausteine des Energiemix in der Baubranche der Zukunft“ stellte Herr Dr. Lorenz Keine, Geschäftsführer der Christian Lühmann GmbH und Vorstand UNITI Bundesverband mittelständischer Mineralölunternehmen e.V., eine echte Alternative für den klimaneutralen Betrieb von Baumaschinen vor. Bereits jetzt stehe der Klimadiesel als synthetischer Kraftstoff aus biologischen Rest- und Abfallstoffen (z.B. benutztes Frittenfett) in ausreichendem Maße zur Verfügung. Im Vergleich zu herkömmlichem Diesel verändere sich der Verbrauch nicht, es bestünden die gleichen Kälteeigenschaften bei geringeren Emissionen.

Gleiches gelte für E-Fuels. Für den großflächigen Einsatz dieses alternativen Kraftstoffes werde allerdings noch etwas Zeit benötigt. Investitionen zur Herstellung von E-Fuels seien allerdings auf den Weg gebracht. Wenn der aus Kohlen- und Wasserstoff bestehende Energieträger aus erneuerbaren Energien hergestellt werde, stelle er eine sinnvolle Alternative dar.



Timo Vestweber, Dr. Lorenz Keine, RA Ingo Beilmann

### IMPRESSUM

Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V.  
Eichstraße 19 | 30161 Hannover  
T +49 511 34834-0 | E info@bauindustrie-nord.de

oeding print GmbH  
Erzberg 45 | 38126 Braunschweig  
T +49 531 48 015-0 | E info@oeding-print.de

Verantwortlich: Jan Hetebrügge  
Nachdruck, auch auszugsweise gestattet.  
Quellenangabe und Belegexemplare erbeten.