



Dezernat IV

Gebäudemanagement

Datum 05.03.2026

Gz. 65 -10.00.4-

11/2018-117/2025-

96576/2026

Telefon 56-2309

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Entscheidung	Bau- und Umweltausschuss	12.05.2026	öffentlich

Anlagen

Anlage 1 - Gegenüberstellung Modulbau / konventionelles Bauen

Betreff

**Modulares Bauen (Antrag 035/2025 der CDU vom 31.07.2025)
Stellungnahme des Gebäudemanagements****I. Antrag**

Die CDU-Fraktion beantragt zu prüfen und den Bau- und Umweltausschuss darüber zu unterrichten:

1. Ob es bereits vergleichbare Pilotprojekte kommunaler Einrichtungen im Bereich modulares Bauen gibt.
2. Ob und in welcher Höhe durch modulares Bauen Kosten bei gleichartigen Baumaßnahmen (Kitas, Schulen, Verwaltungsgebäude...) eingespart werden können.
3. Wie hoch die Reduktion der Planungsleistungen vermutlich sein werden.
4. In welchem Umfang trotzdem noch Individualität und Anpassungen möglich sind.

II. Sachverhalt

Die Modulbauweise (auch modulares Bauen oder Modulbau genannt) ist ein Bauverfahren, bei dem große Teile oder komplette Raummodule industriell vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle zusammengesetzt werden. Sie ist eine von drei möglichen Arten des modularen Bauens, zu denen auch die Skelettbauweise und die Tafelbauweise gehören.

Zu den Antragspunkten nimmt die Verwaltung folgendermaßen Stellung:

Zu 1.

Es gibt verschiedene Beispiele für kommunale Gebäude, die in Modulbauweise errichtet sind. Die Städte Frankfurt und Berlin haben im Bereich des Schul- und Kindergartenbaus Projekte unterschiedlicher Größenordnung umgesetzt.

Die Stadt Heilbronn hat ebenfalls Erfahrung in modularer Bauweise. Aktuell wird die Neckartalschule in Holz-Skelettbauweise erstellt. Zahlreiche Kindergärten wurden in Holz-Tafelbauweise erstellt, u.a. im Jahr 2017 der Kindergarten Blumenstraße. An der Luise-Bronner-Realschule soll im Laufe des Jahres 2026 die Erweiterung in Modulbauweise mit vorgefertigten Raumeinheiten umgesetzt werden.

Zu 2.

Eine pauschale Antwort ist nicht möglich. Der Einsatz einer Modulbauweise wurde im Rahmen von Machbarkeitsstudien für Kitas oder Schulen regelmäßig geprüft, u.a. durch externe Beratung durch z. B. Drees & Sommer. Da es sich immer um einzelne Bauvorhaben und keine seriellen Aufgaben für mehrere Standorte handelte, waren keine Kosteneinsparungen sowohl in der Planung als auch in der Ausführung zu erwarten.

Die öffentliche Hand ist gemäß Vergaberegeln angehalten, wo möglich in Einzelvergaben zu vergeben, um das lokale, mittelständige Handwerk zu fördern. Um Synergien zu nutzen und Knowhow zu bündeln, müssen für einen Modulbau in der Regel Bauaufträge zu einem frühen Zeitpunkt an einen Generalübernehmer vergeben werden, bei dem Planung und Bau zusammenkommen. Für Kommunen gab es bislang hohe Hürden hinsichtlich der Vergabe von „Planung und Bau“-Verfahren - zumal bis vor wenigen Jahren nur sehr wenige geeignete Firmen im Modulbau auf dem Markt waren und ein Wettbewerb kaum möglich war.

Beim Modulbau, insbesondere bei serieller Erstellung, kann eine Kostenreduzierung nur erzielt werden, wenn an einen Generalunternehmer vergeben wird, der industriell vorfertigt.

Zu 3.

Da Modulbauten in der Regel durch Generalübernehmer einschließlich der Planung realisiert werden, ist ein Vergleich der Kosten für Planungsleistungen zwischen einem Generalübernehmer und einer konventionellen Vergabe nur schwer möglich.

Der Umfang der Planungsleistungen reduziert sich für ein Einzelprojekt nicht pauschal. Eine Reduktion kommt eventuell erst bei der Erstellung mehrerer Gebäude in Serie zum Tragen.

Zu 4.

Klassische Modulhersteller produzieren nicht auf Lager. Die Planung und Fertigung von Modulbauten ist prinzipiell auf Rastermaße und Transportmaße abgestimmt. Eine Entscheidung für die Modulbauweise muss daher sehr frühzeitig gefällt werden. Die Raum- und Funktionsanforderungen müssen ggf. den Vorgaben des Modulbaus untergeordnet und angepasst werden. Abweichungen für z.B. größere, stützenfreie Räume oder individuelle, freie Formen sind nur eingeschränkt oder mit erhöhtem Aufwand umsetzbar.

Vor einer Entscheidung für einen Modulbau muss immer eine individuelle und intensive Prüfung vorausgehen, die alle Rahmenbedingungen, beinhaltet. Die Kriterien hierfür sind Nutzung, Standort / Topografie, Baugrund, Bauzeit, Flexibilität, Gestaltung, Kosten, Qualität, Nachhaltigkeit, Schallschutz / Bauphysik, Lebensdauer.

Die Modulbauweise ist gut geeignet, wenn es um Schnelligkeit, Flexibilität und serielle Nutzung geht. Die Erweiterung der Luise-Bronner-Schule erfüllt dafür die Voraussetzungen, mit der die Stadt Heilbronn kurzfristig Erfahrungen im Modulbau sammeln wird.

III. Finanzwirtschaft

Keine

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Keine

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Vorgefertigte Holzmodule reduzieren hinsichtlich Materialeinsatz, Dauerhaftigkeit und Kreislauffähigkeit Treibhausgasemissionen.