

28.10.2025

Partnerschaft trifft Standardisierung – Erfolgsrezept für Serielles Planen und Bauen mit **MOLENO®**

Tom Löschner
Technischer Direktionsleiter
Ed. ZÜBLIN AG



31. Mitteldeutscher Immobiliientag
28. Oktober 2025 | Leipzig



ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

Wir empfehlen den Holzweg

Rifugio MOLENO
bis zu 30 % CO₂-Einsparung

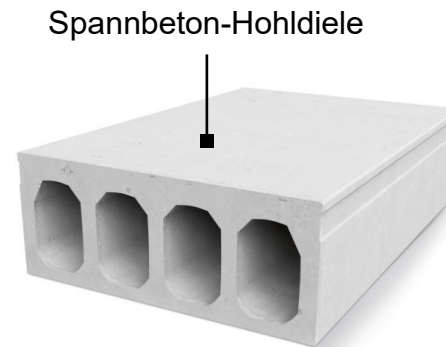
Wir kombinieren Holz und Beton optimal

MOLENO® WOHNEN verbindet die einzigartigen Vorteile des Baustoffs Holz mit dem reduzierten Einsatz von Beton.

- Nachwachsender Rohstoff
- Jede Tonne verbautes Holz bindet etwa eine Tonne CO₂
- Gesundes Raumklima
- Recyclingfähig bei Rück- und Umbau



LENO®-ADD-Außenwand



Spannbeton-Hohldiele

- Leistungsgerechte statische Eigenschaften
- Entspricht Anforderungen an Brand- und Schallschutz
- Hohe Tragfähigkeit und große Flexibilität bei der Gestaltung der Grundrisse

Wir kombinieren Holz und Beton optimal

30%

weniger
CO₂-Emissionen
im Rohbau

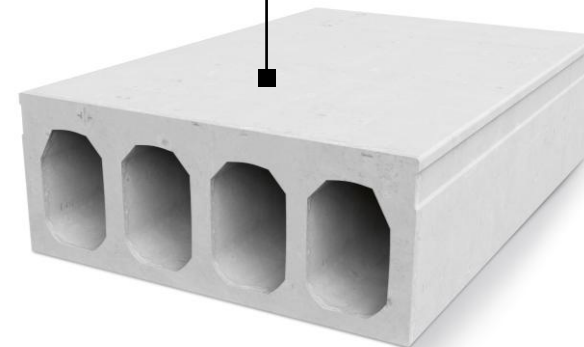


LENO®-ADD-Außenwand

5%

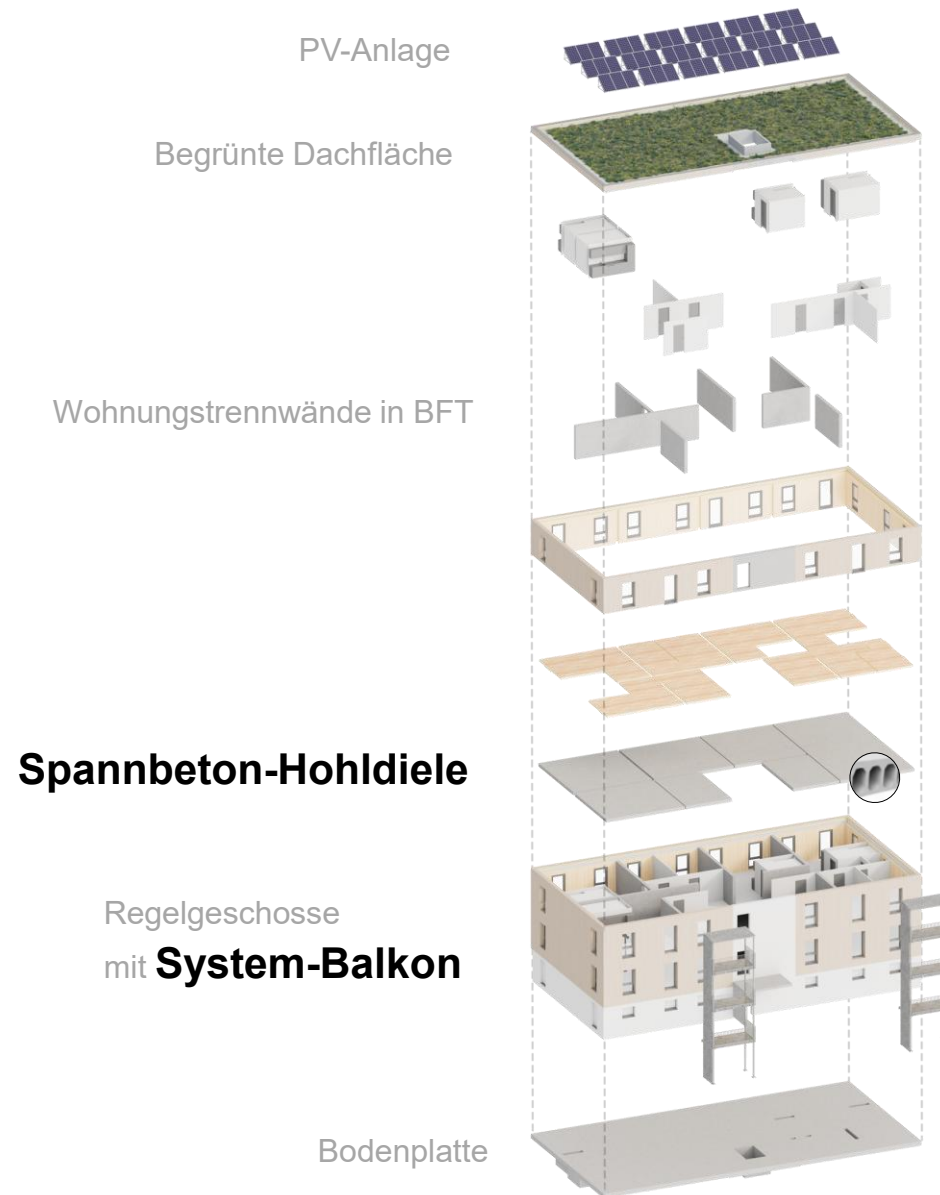
Wohnflächen-Plus

Spannbeton-Hohldiele



40%

kürzere Bauzeit



Badmodul mit TGA-Schacht

Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise

LENO®-ADD-Außenwände

Fußbodenbelag



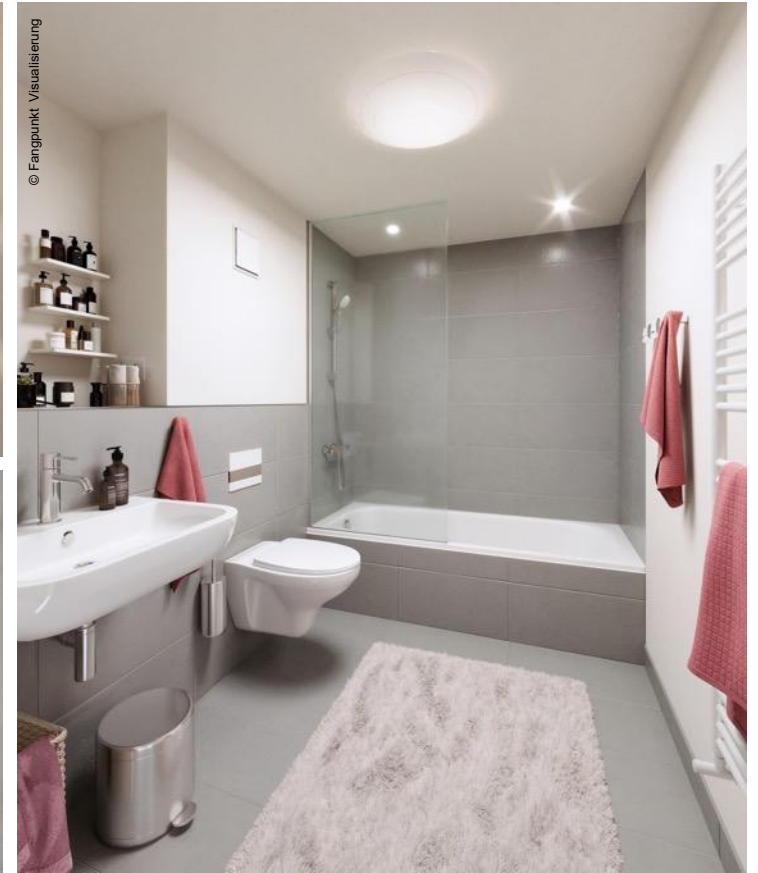
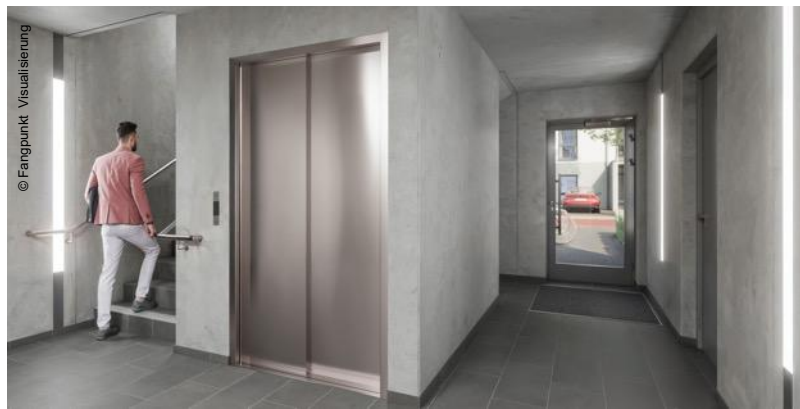
System-Treppenhaus

✓ Bis zu acht Regelgeschosse





Hohe Qualität ist Teil der Serienausstattung



Auch die Fassade spielt mit

MOLENO® bietet eine Vielzahl von Fassadenmöglichkeiten.



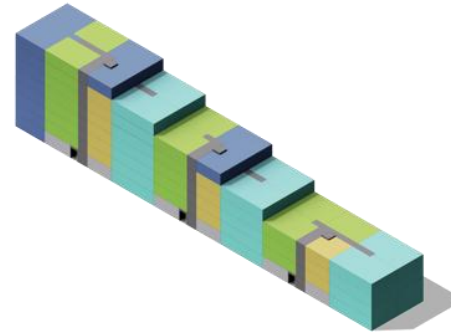
Flexibel im System



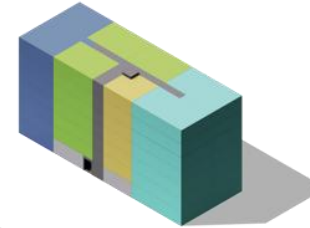
Variabel in jeder
Gebäudedimension



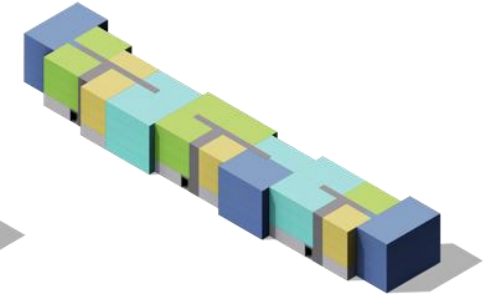
Konfiguration – „Alles geht. In jeder urbanen Szene.“



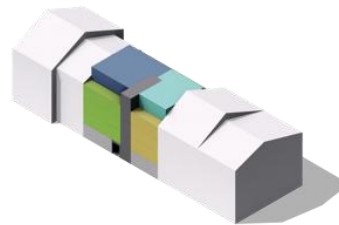
Terrassierung



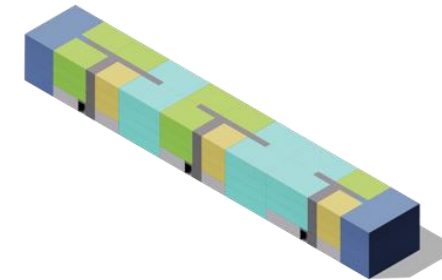
Einzelgebäude



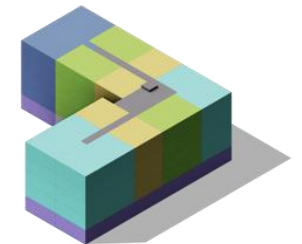
Freie Blockstruktur



**Nachverdichtung
innerstädtische Lage**



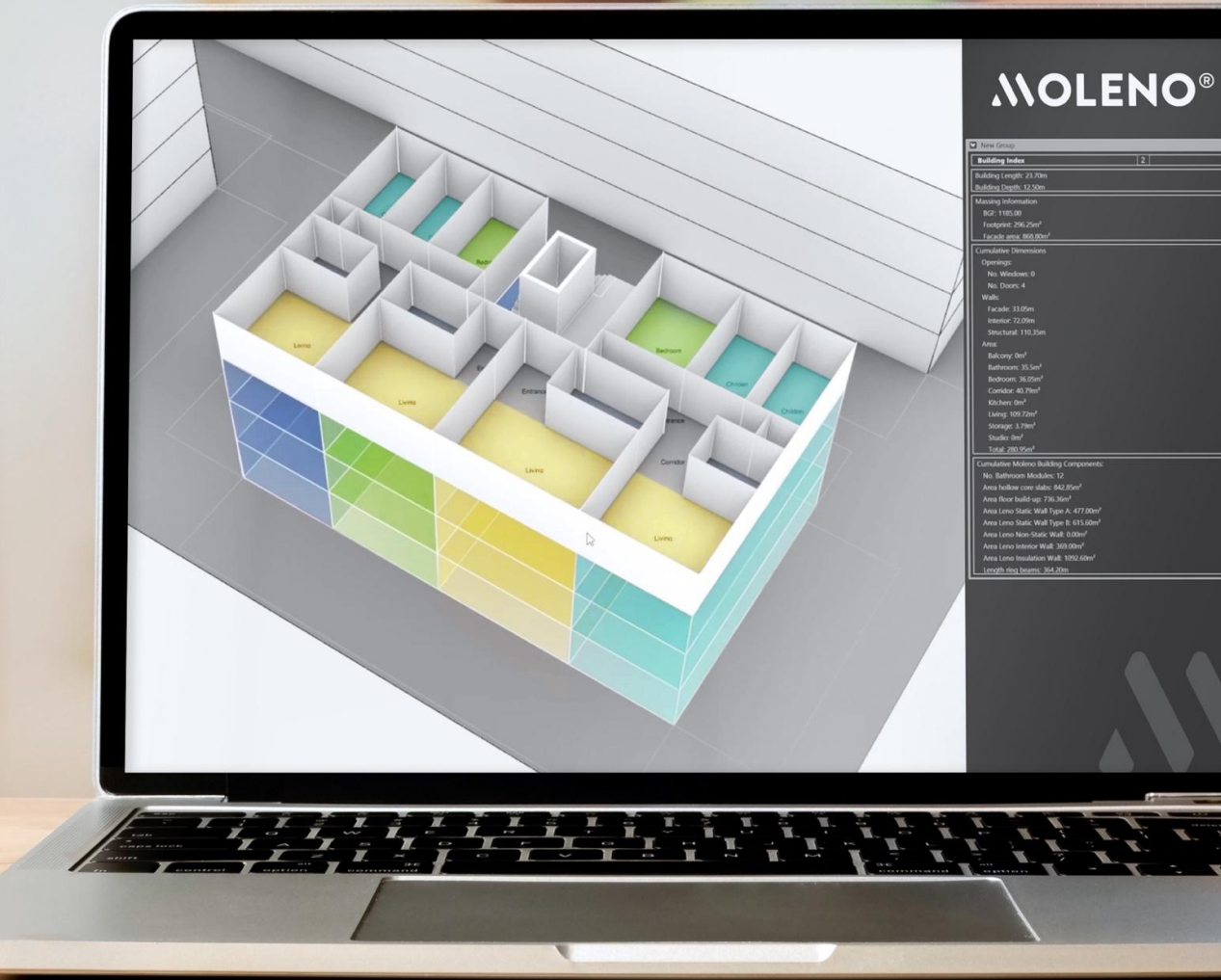
Gebäudezeile



Blockrand

Digital und schnell

- Unser KI-unterstützter Konfigurator verkürzt die Konzept- und Planungsphase deutlich.
- **Konfigurieren statt Planen**
 - Städtebauliche Varianten im Vergleich
 - Optimales Ergebnis durch Einbezug aller relevanten Parameter (Wohnungsmix, Anzahl Geschosse, etc.)
 - Präzise Kosten in Echtzeit ermitteln
- **Das Ergebnis:**
 - Basis, um qualifiziert Entscheidungen zu treffen und zuverlässige Budgetpläne zu erstellen



Best Practice – Quartier Hangweide Kernen



ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

Projektvorstellung

- Bausumme ca. **5,257 Mio. €**
- **34 Wohneinheiten**
- 2.910 m² BGF / **1.956 m² WFL**
- ca. **2.687 €/qm WFL**
- Flächeneffizienz: **72%**
- Bauzeit: **10 Monate**

Zwischenbilanz 2025

💰 WE gewonnener Bauaufträge GJ

DIESES JAHR • 1 • VERTRIEB

▲ +730 (858.82%)

815

Wohnungs- Einheiten

💰 Wert Gesamt gewonnener Bauaufträge GJ

DIESES JAHR • 0 • GÜ VERTRAG, TEAMCONCEPT PHASE 2, GDW RAHMENVERTRAG

▲ +103.678.450 € (103678450.26%)

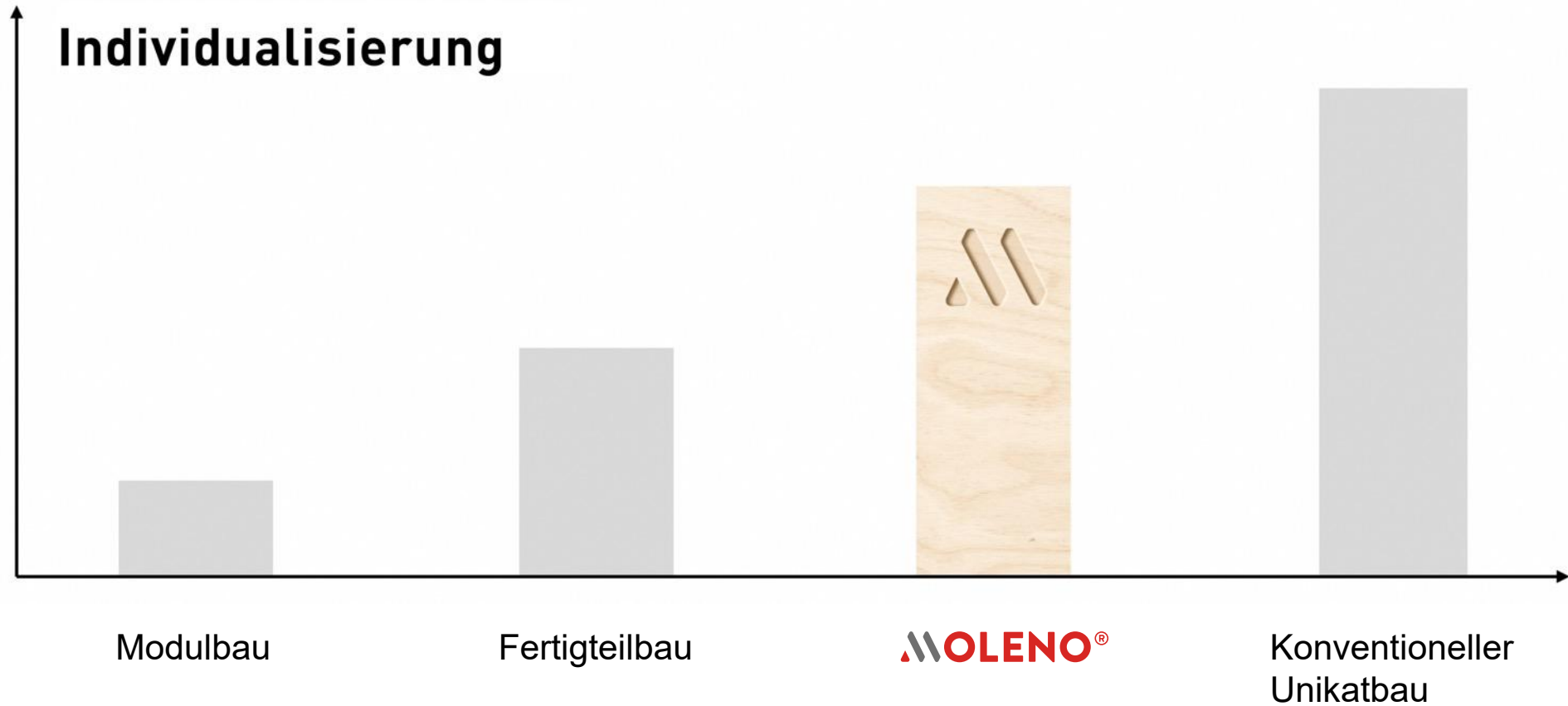
103.678.450 €

Product TCV (EUR)

AUSBLICK: STARK WACHSEND



Individualität ist unser Element



Serielles Bauen in aller Munde

- ***Phänomen I: Konventionell gedachte Bauvorhaben seriell bauen***
- ***Phänomen II: Systemoffene, modulare Planung bis LPh 5 & Einzellosvergabe***
 - Die Effizienz liegt im Entwurf
 - System- und Modulbauer bauen dann wirtschaftlich je genauer die Spezifikationen des Kunden zur Produktpalette des AN passen
 - Systemoffene Planungsleistungen durch Dritte versprechen erhöhten Wettbewerb und Steigerung der Individualität
 - Sie verlagern Entscheidungen scheinbar in spätere Projektphasen
 - Bedenken: Nicht zu früh an Bauunternehmen binden – GU/TU-Vergabe nur im Notfall
 - Mindset-Wechsel ist erforderlich!

Um sinnvoll seriell zu bauen, braucht es modifizierte Ansätze!

TeamConcept Serielles Bauen



Phase 0

System-Check



Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®



Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation



*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Vertragsphase 1

Konzeption



**Finalisierung
GÜ-Vertrag** sowie
Erarbeitung eines GÜ-
Angebots

**Finalisierung
Realisierungskonzept**
analog LP 2
(alle Gewerke)



**Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)**



Festlegung:

- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

**Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)**



Vertragsphase 2

Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate



**Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung**



**Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre**



www.moleno-bausystem.de

Phase 0

System-Check



Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®



Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation



Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)



*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Vertragsphase 1

Konzeption



Finalisierung
GÜ-Vertrag sowie
Erarbeitung eines GÜ-
Angebots

Finalisierung
Realisierungskonzept
analog LP 2
(alle Gewerke)



Festlegung:

- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)



Vertragsphase 2

Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate



Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung



Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

Phase 0

System-Check



Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®



Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation



**Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)**



Vertragsphase 1

Konzeption



**Finalisierung
GÜ-Vertrag** sowie
Erarbeitung eines GÜ-
Angebots

**Finalisierung
Realisierungskonzept**
analog LP 2
(alle Gewerke)



**Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)**



Vertragsphase 2

Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate



**Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung**



Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Phase 0

System-Check



Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®



Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation



**Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)**



Vertragsphase 1

Konzeption



**Finalisierung
GÜ-Vertrag** sowie
Erarbeitung eines GÜ-
Angebots

**Finalisierung
Realisierungskonzept**
analog LP 2
(alle Gewerke)



**Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)**



Vertragsphase 2

Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate



**Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung**



**Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre**



www.moleno-bausystem.de

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

DOKUMENTATION



MOLENO® WOHNEN



MOLENO® WOHNEN



MOLENO® WOHNEN

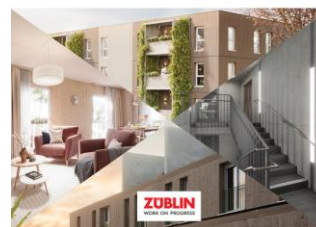
deZignbook
Seriell, individuell und flexibel bauen



© Z



Baubeschreibung
Seriell, individuell und flexibel bauen



deZignbook
Seriell, individuell und flexibel bauen



Unser Versprechen

Attraktiver Wohnungsbau in Holz-Hybridbauweise

- **Geschossigkeit:** EG + 5 (Gebäudeklasse 5)
- **Hohe Flächeneffizienz:** 76 % (WF/BGF)
- **Nachhaltigkeit:** PV-Anlage mit Gründach, Wärmepumpe, Holz-Hybrid, bis zu 30% CO₂ Reduzierung
- **Förderfähigkeit:** KfW EH40 mit QNG plus, soziale Wohnbauförderung
- **Zertifizierung:** DGNB Silber
- **Wohnungsmix:** 2 bis 5-Raum-Wohnungen
- **Bauzeit:** 10 Monate

Preis: 2.500 €/m² Wohnfläche (brutto)



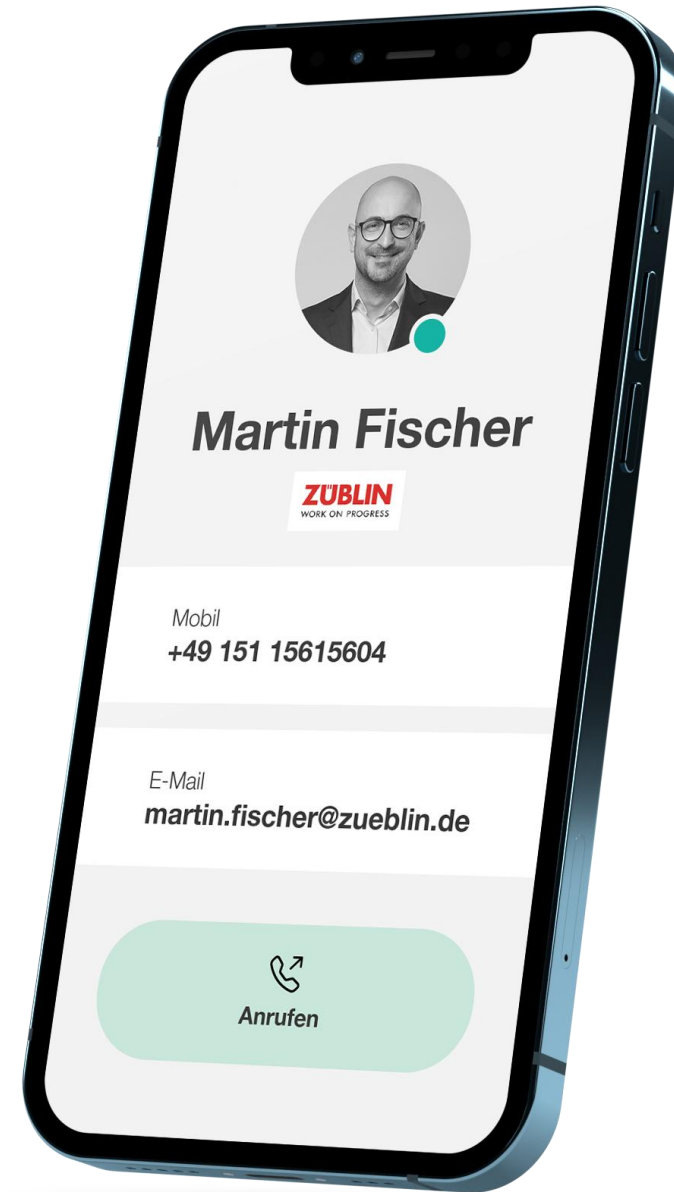
Serielles Bauen aus erster Hand

Martin Fischer

Ed. Züblin AG | Nord / Ost
Leiter Projektinitiierung

martin.fischer@zueblin.de
Mobil +49 151 15615604

Kontaktdaten





FORTSCHRITT AUF GANZER FLÄCHE

www.moleno-bausystem.de