BAUUNTERNEHMUNG

MODUS

DAS SYSTEMHAUS

Unsere Antwort auf hohe Baukosten
und fehlenden Wohnraum:

ab 2.650 EUR/m² WoFl

DIRINGER&SCHEIDEL
UNTERNEHMENSGRUPPE

73
71

WILLKOMMEN BEI DIRINGER & SCHEIDEL

Mit dieser Broschüre stellen wir Ihnen das Konzept unseres Systemhauses vor. Die Idee: Wohnraum schaffen, der bezahlbar, förderfähig und schnell realisierbar ist – ohne auf architektonische Qualität und Flexibilität zu verzichten – und das alles in gewohnter D&S-Qualität.

Ausgangspunkt ist die Erkenntnis, dass sich Bauvorhaben durch standardisierte Prozesse und eine ausgereifte Planung deutlich vereinfachen und beschleunigen lassen. Auf Basis eines intelligenten Baukastensystems entstehen vielfältige Gebäudetypen, die individuell auf Grundstücke, Bebauungspläne und Nutzeranforderungen abgestimmt werden können. Ergänzend wird ein Vorfertigungsgrad umgesetzt, der die schnelle Bauzeit sowie die hohe Qualität sicherstellt.

Das Herzstück bildet das optimierte Treppenhaus als Erschließungssystem, an das die Wohnmodule angedockt werden. Zur Auswahl stehen flexibel kombinierbare Module für unterschiedlichste Grundrisse – vom Mikroapartment bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung. Konkret: Jede Wohneinheit ist so konzipiert, dass sie nicht nur funktional überzeugt, sondern auch förderfähig bleibt und gestalterisch ansprechend umgesetzt werden kann. Unser Ziel und Angebot zugleich: transparente Planung, verlässlicher Festpreis – und ein schneller Einstieg. Innerhalb von fünf Werktagen prüfen wir Ihr Grundstück, entwickeln einen ersten Entwurf mit Wohnungsmix sowie belastbaren Flächenangaben – und legen Ihnen ein konkretes Erstangebot vor.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem modularen Ansatz.

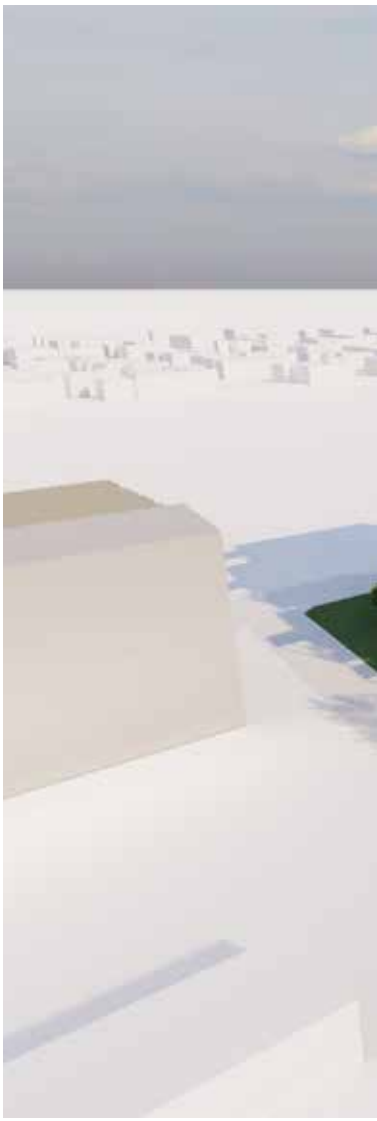
An den Wurzeln: Tradition und Zukunft vereint – seit mehr als 100 Jahren.

Konzept und Motivation hinter dem modularen Ansatz

Serielles Bauen ist für uns kein Trend. Es ist ein strategischer Ansatz zur Lösung einer der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit: bezahlbaren Wohnraum effizient, wirtschaftlich und gestalterisch hochwertig bereitzustellen.

Unsere Antwort: Ein System mit bewährten Details und standardisierten Modulen, die den Planungs- und Bauprozess vereinfachen – ohne dabei auf Wohnqualität zu verzichten. Die Idee: Einmal entwickelte Gebäudetypen und Grundrisse lassen sich immer wieder anwenden – auf unterschiedlichen Grundstücken, in verschiedenen Lagen, angepasst an individuelle Rahmenbedingungen. So entstehen Gebäude mit System – aber ohne Schema F!

Durch klare Strukturen, reproduzierbare Elemente und durchdachte Grundrissvarianten wird der Weg zur Umsetzung kürzer, transparenter und wirtschaftlicher. Ein Prinzip mit Wiederholbarkeit und dem Anspruch auf Einzigartigkeit im Ergebnis.



Unsere Leistungen für Sie

Systematisch durchdacht: Wiederholbare Grundrisse als Bausteine für effiziente Planung und schnelle Umsetzung.

Vorfertigung: Standardisierte Module mit hohem Qualitätsniveau. Präzise gefertigt und montagefreundlich.

Schnelle Projektprüfung: Erstellung von Grundstücksanalyse, Entwurf, Flächenkonzept und Erstangebot innerhalb von 5 Tagen

Planungssicherheit: Ein klar definierter Festpreis, von Anfang an.

Flexibilität im System: Unterschiedliche Wohnmodule für variablen Wohnungsmix von 1- bis 5-Zimmer-Lösungen.

Modulares Erschließungskonzept: Zentraler Treppenhauskern als konstantes Basiselement für vielfältige Anbindungen.

Nachhaltig gedacht: Ressourceneffiziente Bauweise mit reduzierten Bauzeiten und optimierten Bauabläufen.

Gestalterische Qualität: Modifizierung der Basismodule anhand der jeweiligen Gegebenheiten.

Förderfähig und wirtschaftlich: Förderkonforme Planung, aktuell für die Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, für sozialen Wohnungsbau und Investorenprojekte.

Erfahrung & Verlässlichkeit: Umsetzung durch ein etabliertes Bauunternehmen mit über 100 Jahren Baukompetenz und Innovationskraft.

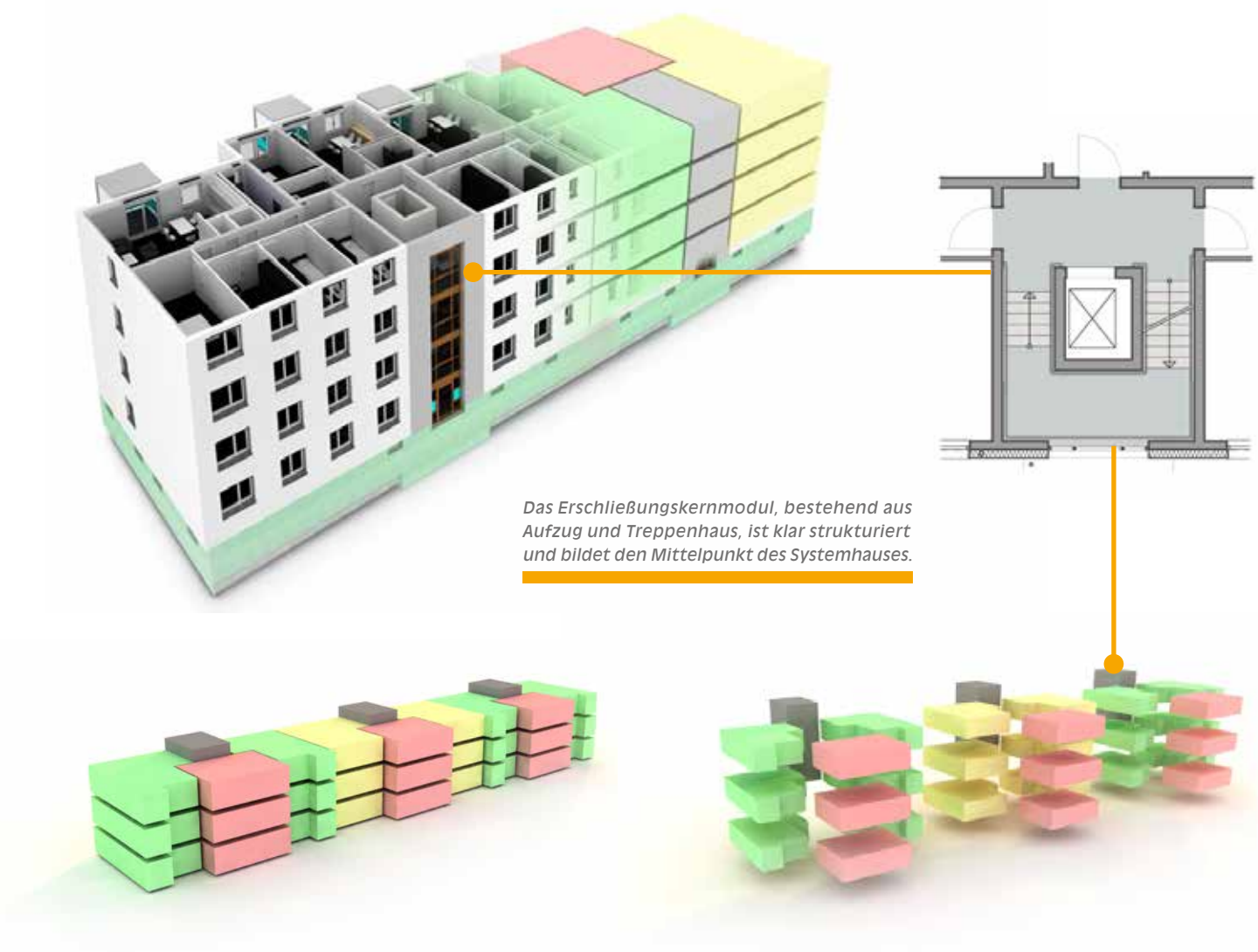
»Wir denken Bauvorhaben vom Prozess her – wiederholbar, aber nie beliebig. Das ist unser Beitrag zu zukunftsfähigem, bezahlbarem Wohnraum.«

Bernhard Bauer, Geschäftsführer der DIRINGER & SCHEIDEL Bauunternehmung

Die modulare Bauweise fügt sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld ein. Sie verdeutlicht den Prozesscharakter: anpassbar, wachsend und im Dialog mit dem Stadtraum.

Das Systemhaus von D&S– alles andere als Schema F.

Die Umsetzung basiert auf einem schlüssigen Prinzip mit einer hohen Wiederholbarkeit. Von der Basis auf das Ganze: Wir denken räumlich und funktional strukturiert – in allen Medien- und Infrastrukturebenen.



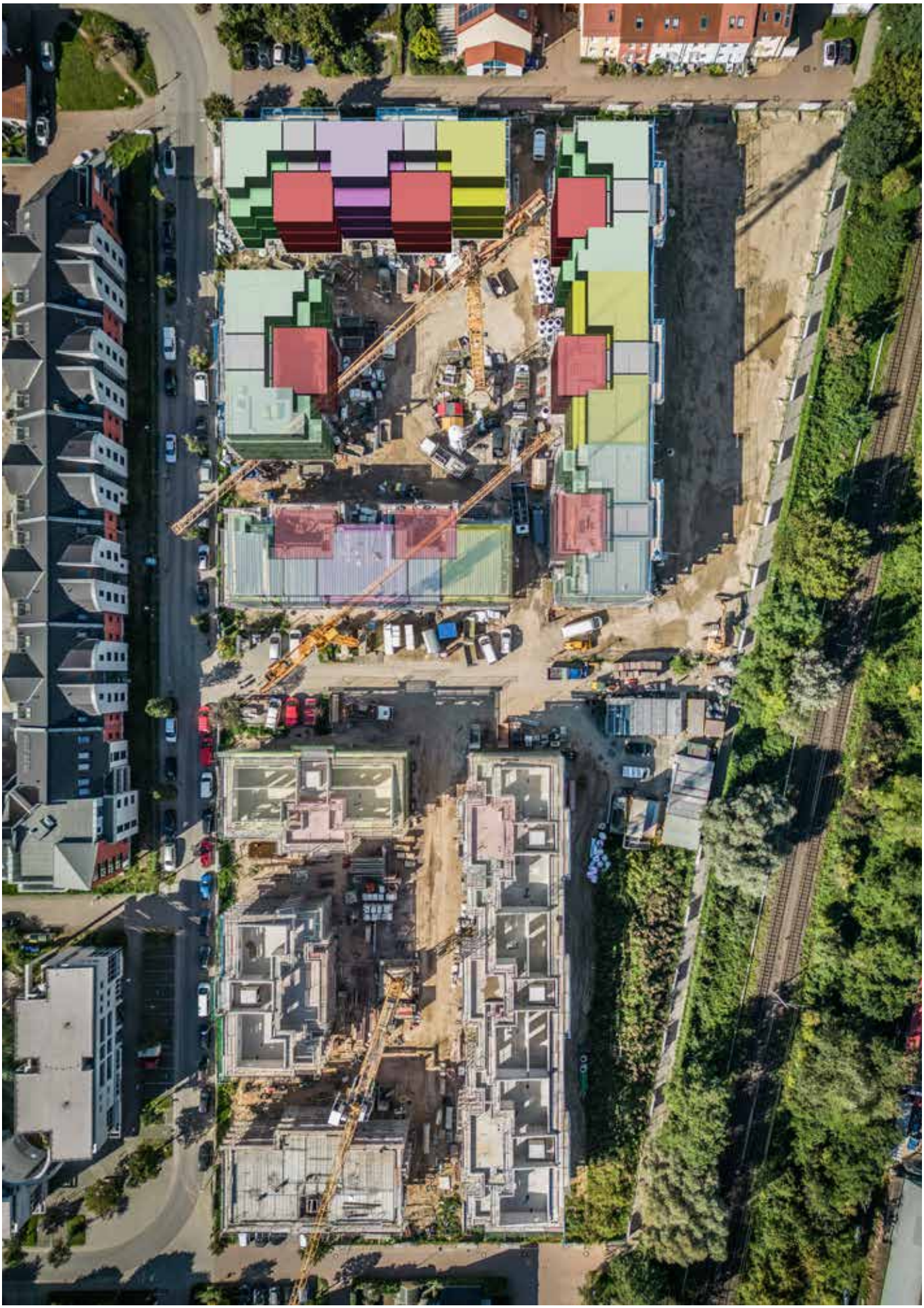
Das Erschließungskernmodul, bestehend aus Aufzug und Treppenhaus, ist klar strukturiert und bildet den Mittelpunkt des Systemhauses.

Im Mittelpunkt steht ein klar strukturierter Erschließungskern mit Aufzug und Treppenhaus, der für alle Gebäudetypen identisch bleibt. Um diesen Kern lassen sich funktional durchdachte Wohneinheiten gruppieren, von der kompakten Zwei-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen Fünf-Zimmer-Lösung. Auch Mikroappartments sind im Gesamtkonzept ohne Weiteres möglich. Alle Grundrisse sind vielfach erprobt und auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten.

Durch die flexible Kombination der einzelnen Module können Ihre Grundstücke optimal ausgenutzt werden, egal ob es sich um eine Nachverdichtung oder ein komplettes Neubaugebiet handelt.

Die Effizienz entsteht durch Wiederholung: gleichbleibende Grundrisse, identische Anschlusspunkte, einheitliche Baddetails – das reduziert Komplexität, beschleunigt die Planung und spart Kosten. Ein weiterer Vorteil: Wir liefern nicht nur den Bau, sondern auch die komplette Planung; inklusive Grundrissanpassung, Keller und einem Energiestandard Effizienzhaus 40 EE.

Das Systemhaus von D&S steht für einen neuen Weg im Wohnungsbau: alles aus einer Hand, seriell gedacht, individuell anpassbar und sofort einsatzbereit für Ihre Projektidee.

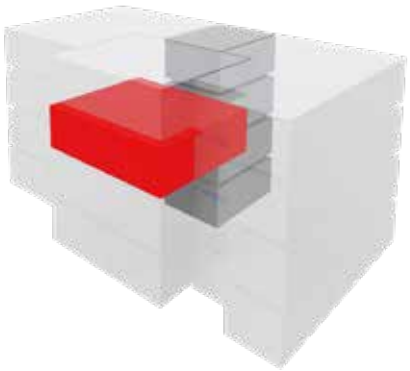


Modular von der Idee, über den Bau bis hin zur Realisierung. In 18 Monaten zum fertigen Systemhaus.

Wohnen nach System

Bei den Grundrissen wurde eine ökonomische Planung fokussiert: Badezimmer, Küche und WC sind so angeordnet, dass diese Bereiche mit einem HLS-Schacht angefahren werden können.

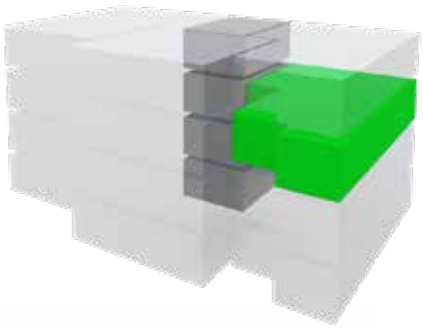
2-Zimmer-Wohnung



- ca. 60 m²
- Als barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohneinheit angedacht.
- Großes Bad für Rollstuhl-Wendekreis.
- Der sehr große 6 m² Abstellraum ersetzt für Rollstuhlfahrer ein umständlich zu erreichendes Kellerabteil.
- Badezimmer und Küche an einem Schacht.
- Keine schutzbedürftigen Räume an HLS-Schacht.

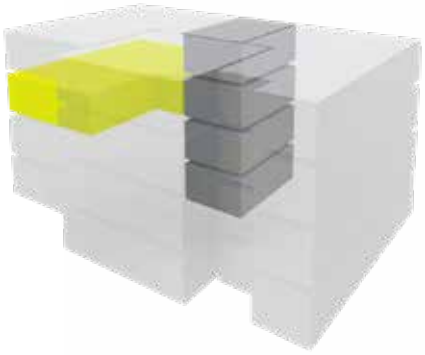
3-Zimmer-Wohnung

- ca. 80 m²
- Zwei Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellkammer, großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche.
- Als Variante an Giebelwand mit seitlichen Fenstern möglich.
- Badezimmer und Küche an einem Schacht.
- Keine schutzbedürftigen Räume an HLS-Schacht.



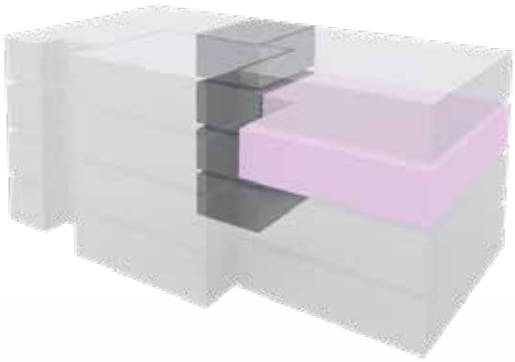
4-Zimmer-Wohnung

- ca. 90 m²
- Drei Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellkammer, großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche.
- Als Variante an Giebelwand mit seitlichen Fenstern möglich.
- Badezimmer, WC und Küche an einem Schacht.
- Keine schutzbedürftigen Räume an HLS-Schacht.



5-Zimmer-Wohnung

- ca. 105 m²
- Trotz ihrer vier Schlafzimmer erfüllt auch diese Wohnung die strengen Förderkriterien.
- Als Eckmodul realisierbar – effizient geplant, modular aufgebaut.



Gestaltung und Kosten gehen konform

Gute Gestaltung kostet nicht mehr, wenn sie von Anfang an mitgedacht wird. Mit modularen Balkonen, klugen Fassadenlösungen und wiederkehrenden Details lässt sich hochwertige D&S-Architektur wirtschaftlich realisieren.

Auch beim modularen Ansatz muss Gestaltung kein Zufallsprodukt sein. Durch den Einsatz vorgestellter Fertigbalkone entsteht ein einheitliches Fassadenbild. Es ist und wirkt hochwertig, modern und wirtschaftlich, von der Idee bis zur Montage. Ob mit Farbakzenten oder besonderen Konstruktionen: Die Balkone lassen sich variabel gestalten, bleiben aber in ihrer Grundform identisch.

Ein klarer Vorteil in Serie und Preis. Weitere Elemente wie farblich gefasste Sockel, Fassadenfelder oder Eingangsbereiche lassen sich ebenso modular planen – für eine starke Außenwirkung mit Wiedererkennungswert. Denn auch das gehört zur Idee des D&S-Systemhauses: Architektur, die sich wiederholt – und doch jedes Mal eigenständig wirkt.

Städte und Kommunen stehen unter wachsendem Druck, bezahlbaren Wohnraum schnell und wirtschaftlich bereitzustellen. Mit unserem MODUS Systemhaus bieten wir eine schnelle Lösung, die nicht nur effizient, sondern auch gestalterisch und fördertechnisch überzeugt. Planungssicher, skalierbar und bereit für die Anforderungen kommunaler Wohnraumpolitik.

In der Planung wird interdisziplinär gedacht und nach der Methodik von BIM geplant

Vorteile für Bauherren und Kommunen

Kurze Planungs- und Bauzeiten
Dank standardisierter Module und bewährter Prozesse kann schnell Wohnraum geschaffen werden.

Kalkulierbare Kosten
Wiederholbare Grundrisse und definierte Ausstattungsstandards ermöglichen hohe Kostensicherheit, inklusive Festpreisangebot.

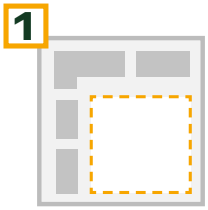
Förderfähigkeit & Wohnraumschaffung
Die Wohnungen sind förderfähig geplant (z. B. nach ISB oder Soziale Mietwohnraumförderung BW-Kriterien) und eignen sich ideal für sozialen Wohnraum.

Planungssicherheit durch klare Abläufe
D&S liefert in kurzer Zeit belastbare Entwürfe mit Flächen, Wohnungsmix und Energiekennwerten. Dies dient als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Vergabeverfahren.

Skalierbarkeit & Flexibilität
Vom Einzelprojekt bis zur Quartiersentwicklung: das modulare System lässt sich städtebaulich und typologisch vielseitig einsetzen.

Nachhaltige Nutzung kommunaler Flächen
Durch passgenaue Planung werden Grundstücke effizient genutzt – inklusive Keller und barrierefreier Einheiten.

Unser Weg zum fertigen Modulhaus



Grundstück einreichen
Sie stellen uns das Grundstück vor und wir prüfen Lage, Vorgaben und Erschließung.

Projektindividuelle Anpassung
Abgleich mit städtebaulichen Vorgaben, gewünschtem Wohnungsgemenge und Keller.

Machbarkeitsprüfung in 5 Tagen
Schnelle Rückmeldung zur Bebaubarkeit mit Grobentwurf, Wohnungsmix und Flächenkonzept.

Kalkulation und Angebotsausarbeitung
Konkrete Mengenermittlung und Kostenschätzung auf Basis bewährter Systemelemente.

Modulare Gebäudeplanung
Standardisierte Grundrisse, wiederkehrende Details und flexible Module bilden das System.

Festpreisangebot
Sie erhalten ein verlässliches Angebot pro m² Wohnfläche mit klar definiertem Leistungsumfang.

Realisierung
Ausführung in massiver Bauweise in bewährter D&S Qualität.

MODUS mit klarer Fassadengliederung, eingebettet in grüne Freiräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen strukturieren das Umfeld.

Wasser- und Wärmeversorgung

- Warmwasser über zentralen Durchlauferhitzer pro Wohnung. Kein Legionellenproblem.
- Wasser-Enthärtungsanlage enthalten
- Niedrige Heizungsvorlauftemperaturen durch geeignete Heizkörper-Baureihen
- Luft-Wärmepumpe im Kellergeschoss

Fördermöglichkeiten

Das MODUS Systemhaus von D&S erfüllt die baulichen und technischen Voraussetzungen für verschiedene Förderprogramme der Bundesländer.

Baden-Württemberg
Die Förderung über die L-Bank kann im Rahmen der Wohnraumförderung BW erfolgen – u.a. für Mietwohnungsbau mit sozialer Bindung.

Hessen
Hier bietet die WIBank Programme für den geförderten Wohnungsbau mit langfristiger Zinsbindung und Tilgungsnachlässen.

Rheinland-Pfalz
Die ISB fördert insbesondere barrierefreien, energetisch effizienten Mietwohnraum.

Das modulare Konzept mit definiertem Wohnungsmix, barrierefreien Grundrissen und planbaren Energiewerten bietet ideale Voraussetzungen für förderfähige Projekte – und somit Planungssicherheit für Investoren und Kommunen.

» Der modulare Ansatz ermöglicht es uns, mit klaren Prinzipien zu gestalten. Struktur schafft Freiheit, mit intelligenter Architektur. «

Bernhard Siebert, Leiter der Planungsabteilung

Konzeption/Herausgeber:
DIRINGER & SCHEIDEL BAUUNTERNEHMUNG GmbH & Co. KG
Wilhelm-Wundt-Straße 19 | 68199 Mannheim

Abbildungen und Fotos:
Immograph GmbH, Planungsabteilung D&S, Johannes Vogt

2/09-26 DEU/150

DIRINGER & SCHEIDEL BAUUNTERNEHMUNG GmbH & Co. KG
Wilhelm-Wundt-Straße 19
68199 Mannheim
Tel. 0621 8607-0
Fax 0621 8607-149
info@dus.de
www.dus-bau.de

DIRINGER & SCHEIDEL
UNTERNEHMENSGRUPPE

www.dus.de