grabowski spork architektur

EINFACH bauen!

Geschosswohnungsbau mit Hausverstand*



EINFACH bauen!

GESCHOSSWOHNUNGSBAU MIT ›HAUSVERSTAND‹*

Guter und finanzierbarer Wohnungsbau für unter 1.850 € brutto/m² Wohnfläche ist möglich!

Der Wohnungsbau in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Gestiegene Baukosten und Zinsen erschweren die Realisierung bezahlbarer Wohnungen. Zugleich erhöhen komplexe Planungs- und Genehmigungsprozesse, wechselnde Förderbedingungen und projektspezifische Zusatzanforderungen den Aufwand. Ansätze zur Vereinfachung sind vorhanden, kommen in der Praxis jedoch bislang nur langsam an.

Unsere Frage: Wo lässt sich sinnvoll reduzieren, ohne auf Wohn- und Gestaltungsqualität zu verzichten?

Hier setzt EINFACH bauen! an. Seit drei Jahren entwickeln wir gemeinsam mit Fachplanern ein Konzept für kostengünstigen Geschosswohnungsbau. Grundlage ist eine konventionelle, robuste Bauweise, die Materialeinsatz, Spannweiten und technische Ausstattung auf das Notwendige reduziert. Das Ergebnis ist ein flexibles, normgerechtes System, das sich an unterschiedliche Grundstücke, städtebauliche Situationen und Wohnungsbedarfe anpassen lässt.

Bei klar definierten Rahmenbedingungen ist eine Realisierung der Kostengruppen 300 + 400 schlüsselfertig als Generalplaner für Architektur/Statik/Haustechnik für unter 1.850 € brutto pro Quadratmeter Wohnfläche möglich – mit hoher Wohnqualität und architektonischem Anspruch.

So geht ›EINFACH bauen!‹

*) Österreichisch für gesunden Menschenverstand

Geschosswohnungsbau für unter 1.850 € brutto/m² Wohnfläche.



Die Idee

Unter 1.850 € brutto/m²WFL möglich!

Unsere These: Wir haben das einfache Bauen verlernt.

- Steigende Baukosten und Zinsen machen Wohnen zunehmend unbezahlbar
- Komplexe gesetzliche Vorgaben und Regelwerke verteuern Planung und Bau
- Projektspezifische Zusatzanforderungen erschweren bedarfsgerechte Lösungen
- Unsichere Finanzierungs- und Förderbedingungen hemmen die Realisierung

Unser Ansatz: Reduktion als Schlüssel zum Erfolg

- Effizienz und Reduktion als Maßstab
- Ohne Verzicht auf Wohn- und Gestaltungsqualität
- Normgerechte, nachhaltige und robuste Lösungen
- Weniger Ressourcenverbrauch, CO_2-Emissionen und Betriebskosten

Die Spielregeln: einfach, nachhaltig und förderfähig

- Anpassbar an Bedarf, Grundstück, Städtebau und Baurecht
- Bedarfsgerechte und förderfähige Wohnungen
- Gute identitätsstiftende Architektur
- Robuste Bauweise mit regional verfügbaren Materialien und Verfahren

Sprechen Sie uns für Ihre individuelle Lösung an.



Flexible Grundrisse, hohe Wohnqualität & durchdachte Details.



Erdgeschoss



Obergeschoss

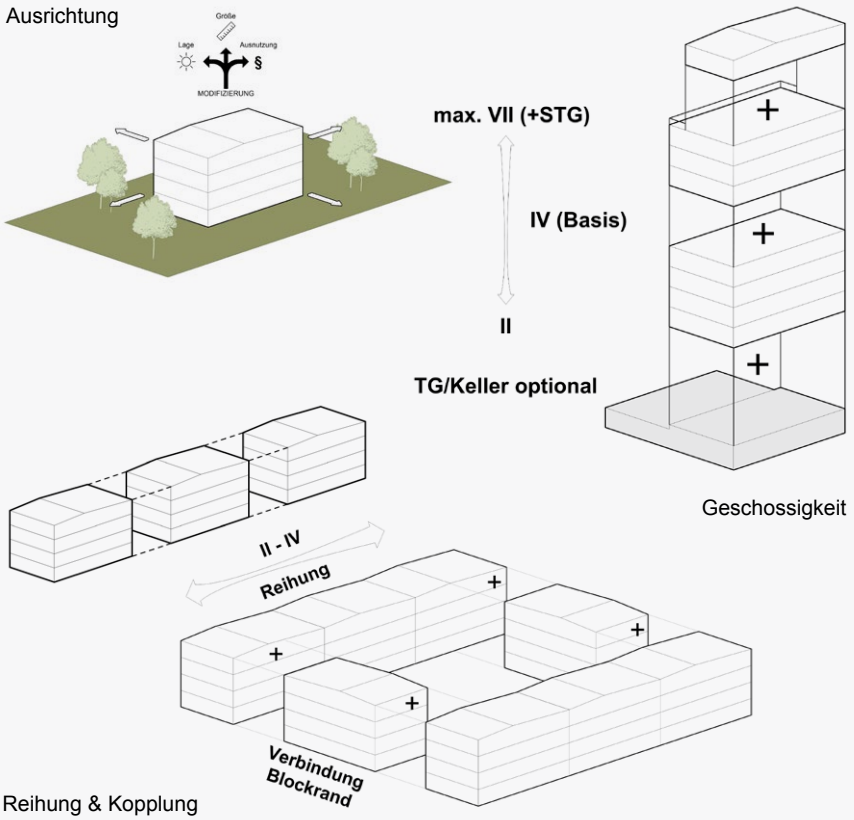
12,20

21,65





Das Prinzip: flexibel & skalierbar



Basishaus

- 4-geschossiges Basishaus als Dreispänner
- 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- 774,1 m² Wohnfläche
- Kompaktes Treppenhaus

Wohnungen

- Bedarfsgerecht anpassbarer Wohnungsmix
- Förderfähige Wohnungsgrößen
- Barrierefreie Varianten integrierbar
- Kompakte Bäder
- Separates WC
- 2 m² Abstellfläche in der Wohnung
- Gut zu möblierende Grundrisse

Optional

- Bis zu 7 Geschosse + Staffelgeschoss
- Aufzug integrierbar
- Erdgeschoss mehr Wohnfläche
- Tiefgarage oder Keller bei zwingendem Erfordernis

Das Konzept – einfach, reduziert und qualitätsvoll.

Konstruktion und Technik – robust & optimiert

Konstruktion

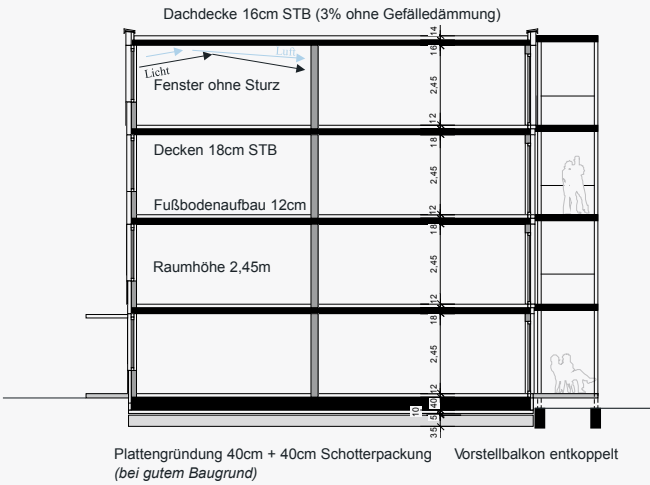
- Bauweise flexibel und projektspezifisch umsetzbar (konventionell, seriell – modular in Planung)
- Einsatz von Baumaterialien maximal reduziert
- Nicht unterkellert – Plattengründung
- Spannweiten reduziert – Decken 18 cm / Dach 16 cm
- Schlanke Wände – 15 cm KS oder 20 cm KS (bei vier Vollgeschossen)

Bauphysik

- DIN-Normen und Bauvorschriften werden eingehalten
- Schallschutz gemäß DIN 4109
- GEG-Basisstandard
- Effizienzhaus 55 oder 40 optional und projektspezifisch umsetzbar
- Optimiertes A/V-Verhältnis (geringere Hüllfläche)
- Dämmsystem Wand: 12 cm / Dach: 14 cm – WLG 035

Haustechnik

- Nur ein Strang je Wohneinheit
- Heizen über Luft-Wasser-Wärmepumpen und Fußbodenheizung
- Wenn geeignet: Nah- oder Fernwärme, Geothermie bei Quartierslösungen
- Photovoltaik optional
- Dezentrale Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzern
- Elektroinstallation – reduziert und smart (weniger Leitungen)





Kontakt

grabowski.spork GmbH
Lahnstraße 31
65195 Wiesbaden

0611.900 670-00
post@gs-architektur.de
www.gs-architektur.de

Generalplanungspartner

ZENDEL ENGELMANN INGENIEURE

Horn

Laufende Projekte ›EINFACH bauen!‹



Wohnbauentwicklung // Wiesbaden-Ost

Kostenoptimierte Quartiersentwicklung mit 40 % gefördertem Wohnraum und 60 % KFN 40 QNG

Standort	Wiesbaden Ost
Flächen	ca. 6.852 m² Wohnfläche 131 Wohneinheiten (1- bis 3-Zimmerwohnungen)



Wohnanlage ›An der Steige‹ // Mainz-Finthen

100 % geförderter, kostengünstiger Wohnungsbau

Standort	An der Steige 6 + 8, Mainz-Finthen
Bauherr	Brömer Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Flächen	ca. 1.778 m² Wohnfläche 24 Wohneinheiten (2- bis 5-Zimmerwohnungen)



mehr.**haus** – einfach // seriell // wohnen

Im Team mit der DFH Wohnungsbau GmbH als Produkt entwickelter serieller Geschosswohnungsbau – individuell geplant und im System des vorgefertigten Holzbaus umgesetzt.

Verfügbarkeit	bundesweit
Hersteller	DFH Wohnungsbau GmbH
Größe	ab ca. 750 m² Wohnfläche ca. 11 Wohneinheiten, Wohnungsmix wählbar



Wohnanlage Osetal // Wenningstedt-Braderup, Sylt

Serieller Ansatz für einen kostenoptimierten und geförderten Geschosswohnungsbau im Rahmen des Sylter Elementbaudialogs 2026.

Standort	Osetal, Wenningstedt-Braderup, Sylt
Entwickler	Becken Development GmbH
Flächen	2.232 m² Wohnfläche 36 Wohneinheiten (2- bis 5-Zimmerwohnungen)



GWH-HESSENHAUS

Produktentwicklung mit der GWH als kostenoptimierte Handlungsoption für Kommunen und Investoren, um schnell und kosteneffizient schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser zum Festpreis zu realisieren.

Verfügbarkeit	aktuell Hessen und Thüringen
Baupartner	GWH Wohnungsgesellschaft mbH
Fläche	Basishaus mit ca. 750 m² Wohnfläche und 11 Wohneinheiten Variabler Wohnungsmix aus 2- bis 5-Zimmerwohnungen

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten | Stand 09/2026 | © grabowski.spork GmbH