

DBZ
Deutsche BauZeitschrift

3 | 2016
DBZ.de

Kostengünstiger Wohnungsbau

Statements

Wie schaffen
wir schnell
kostengünstigen
WOHNUNGSBAU

Bericht der
Baukostensenkungs-
kommission

Sonderteil

Light + Building

DBZ Heftpatin
Dr. Barbara Hendricks
Bundesbauministerin

Nachgefragt: Kostengünstiger Wohnungsbau – Wie schaffen wir das?



Foto: Simje Sabine Hascheiter

**DIPL.-ING. ARCH.
CARSTEN VENUS,**
GESCHÄFTS-
FÜHRUNG
BLAURAUM
ARCHITEKTEN
GMBH, HAMBURG

„Die Immobilienwirtschaft braucht für die Erstellung ihrer Gebäude einen langen Vorlauf – von der Projektentwicklung, Planung, Prüfung und Erstellung sind unterschiedliche Vorgänge erforderlich. Die dann bezugsfertigen Wohnungen kommen immer 3–4 Jahre nach der festgestellten Notwendigkeit auf den Markt. Ob wir wollen oder nicht: Wir müssen auch in der Planung schneller und anpassungsfähiger auf den jeweiligen Bedarf reagieren.“

Eine Grundaustattung in der Erstellung von Wohnungen ist dann die andere Wahrheit, um aus der zyklischen Unterproduktion herauszukommen. Eine ständige Bautätigkeit von Wohnungen über den staatlich geförderten Wohnungsbau ist erforderlich. Raus aus dem Notfall-Modus, rein in den langfristigen, sozialen Wohnungsbau! Wohnungsbau ist immer eine Investition über mehrere Generationen hinweg. Anspruch auf individuellen Ausdruck und öffentlicher Beitrag für die Stadt von morgen müssen sich die Waage halten. Unsere Ansprü-

che an gesundes Wohnen (Klima, Schallschutz etc.) und unsere gesellschaftlichen Ziele an ressourcensparendes Wirtschaften (EnEV, EEG etc.) sind keine Einsparpotentiale, sondern Lebensgrundlage zukünftiger Generationen. Lebenszykluskosten sind wichtiger als Baukosten!

Die historischen Lösungsansätze im einheitlichen Massenwohnungsbau sind als Fehler in allen Belangen hinreichend analysiert und diskutiert worden. Wir benötigen mehr Beteiligung und Stärkung der Eigeninitiative, Entwicklung und Einbeziehung von nicht-systemischen Lösungsansätzen. Wohnungsbau braucht individuelle Vielfalt und nicht kontrollierte Einheitlichkeit!

Die Aufgabe ist nicht der Bau von Wohnungen – es ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus: bezahlbar, integrativ mit gemischter Nutzung, vielfältig. Das bedarf der vernetzten Zusammenarbeit auf Augenhöhe zwischen Alt- und Neu-Bürger, Behörde und Privat-Initiative, Privatwirtschaft und staatlichen Verwaltungen.“



Foto: Lisa Farkas

**DIPL.-ING.
ARCHITEKT
STEFAN FORSTER,**
STEFAN FORSTER
ARCHITEKTEN GMBH,
FRANKFURT A. M.

„Es mag vielleicht etwas banal klingen, aber das alte Bauherrndreieck, das besagt, dass von den drei Anforderungen an das Bauen „schnell – billig – gut“ immer nur zwei zusammengehen, hat nach wie vor seine Gültigkeit. Also: schnell und billig ist nicht gut, schnell und gut ist nicht billig. In der derzeit überhitzten Diskussion über Wohnraumbeschaffung dürfen wir die Fehler der Nachkriegsjahre, in denen sehr schnell minderwertig gebaut wurde, nicht wiederholen. Unsere Städte und vor allem die Besitzer dieser Häuser – in der Regel Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften – leiden unter diesen Hinterlassenschaften noch heute.“

Wir bauen bereits jetzt zu billig! Landau landab entsteht ein identisch billiger WDVS-Brei, der unsere Städte und Kultur zerstört. Wo können wir ansetzen?

Die Zeitläufe für Planung und Genehmigung lassen sich nicht verkürzen. Die Bauzeit, und damit auch die Kosten, lassen sich durch die Rückkehr zum industriellen Bauen sicher reduzieren. Industrielles Bauen ist, um Einsparungen zu erzielen, nur bei großen Stückzahlen sinnvoll. In der Konsequenz bedeutet dies, dass wir über hochverdichtete (mind. 7-geschossig) Stadterweiterungen nachdenken müssen. Diese müssen aus einer Hand, d. h. von einem Bauherrn, idealerweise von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, errichtet werden. Hohe Verdichtung hat den weiteren Vorteil, dass sich damit der Anteil des Grundstückspreises auf die Wohnfläche reduzieren lässt. Hohe Verdichtung ist die Antwort auf die gestiegenen Grundstückspreise. Das Bauen muss natürlich wieder einfacher werden, die teilweise absurden Anforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit, Bauordnung usw. müssen drastisch zurückgefahren werden. In diesem Falle ist ausnahmsweise einfacher auch kostengünstiger, aber nicht schlechter.“



Foto: Andreas Heidegott

**DIPL.-ING.
ARCHITEKT
HANS-OTTO KRAUS,**
GESCHÄFTS-
FÜHRER GWG
STÄDTISCHE
WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT
MÜNCHEN MBH

„Die Ausarbeitung der Baukostensenkungskommission [mehr dazu auf S. 58] zeigt deutlich auf, wo die Kostentreiber im Wohnungsbau und die Hindernisse für schnelles und kostengünstiges Bauen liegen. Woran wir als Wohnungsunternehmen festhalten müssen ist, dass beim schnellen Bauen auch dauerhafte Qualität entsteht. Nicht nur im technischen Sinne, sondern auch bezüglich Städtebau und Architektur. Die Verknüpfung dieser Faktoren erschwert die Zielerreichung zusätzlich.“

Wie schaffen wir das? Nur in einer gut organisierten Projektentwicklung ist unter Beteiligung aller maßgeblichen Stellen von Anfang an ein Erfolg wahrscheinlich. Das heißt, die gemeinsam vereinbarte Zielsetzung mit Behörden und Nachbarn (!) ist eine Voraussetzung und das disziplinierte Planen und Durchführen eine weitere.

Eine große Verantwortung liegt beim Bauherrn, der im Sinne einer stringenten Projektentwicklung und -leitung gut organisiert sein muss. Dazu gehört u. a., das richtige/ geeignete Planungsteam zusammenzusetzen. Auch über gewollte kostenrelevante Standards muss sich der Bauherr frühzeitig im Klaren sein.

Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor ist die frühzeitige Kooperation mit der Bauwirtschaft. Nur mit dem Wissen über „den“ Baubetrieb, kann man in der Planung Kosten und Bauzeiten steuern. Die GU-Ausschreibung allein genügt hier nicht! Die kostenorientierte Planung kompetenter Planer weist den Weg zum Ziel.

Die maßgeblichen Faktoren sind im Bericht der Baukostensenkungskommission aufgezeigt. Die Erkenntnisse müssen nun umgesetzt werden.“