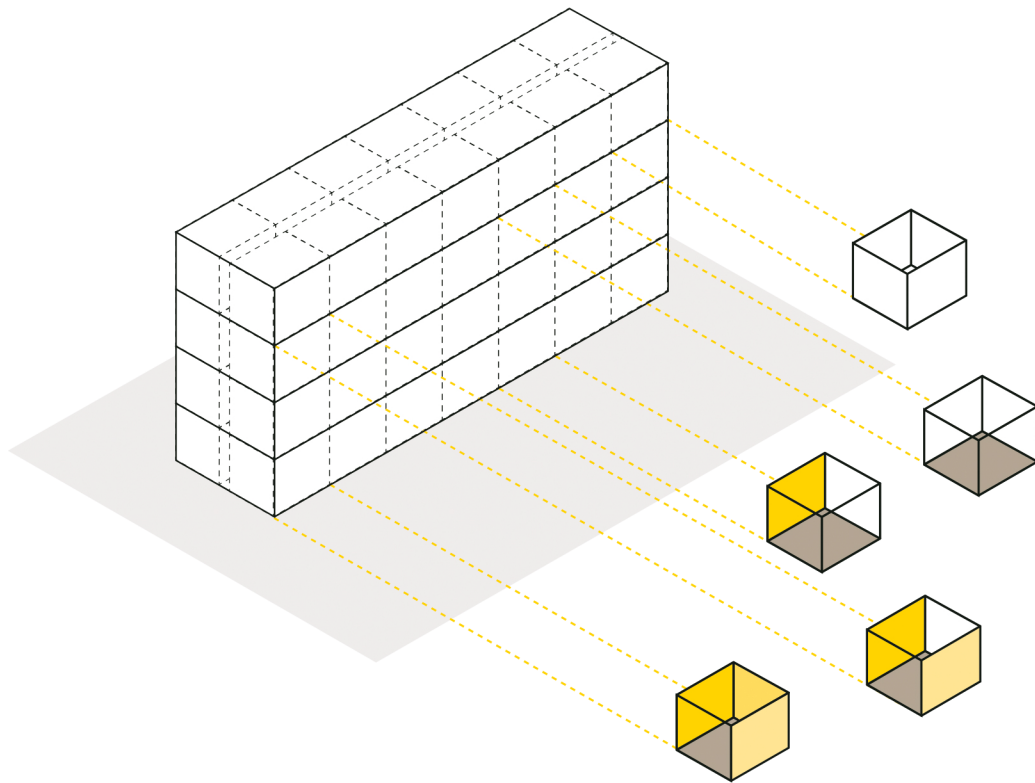


Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau

Ein Leitfaden



Vorwort

Kostengünstiger Wohnungsbau in Berlin

Einleitung

Zehn Parameter für einen
kostengünstigen Wohnungsbau

Baukonstruktive Lösungsansätze

- 01 Form und Anordnung des Gebäudes
- 02 Flexibilisierung des Grundrisses
- 03 Ausbaugrad und Qualitäten
- 04 Standardisierung und Typenbau
- 05 Optimierung der Haustechnik

Baurechtliche Rahmenbedingungen

- 06 Bauleitplanung und Grundstückszuschnitte
- 07 Normen und deren Novellierungszyklen
- 08 Bauordnungsrecht und Gesetzeslandschaft
- 09 Vergaberecht und Rahmenverträge
- 10 Grundstückseigentum und Nutzungsrecht

Kostengünstiger Wohnungs- bau in Berlin

Vorwort

Fast 3,7 Millionen Menschen leben heute in Berlin. Das Bevölkerungswachstum nimmt Jahr für Jahr weiter an Fahrt auf, von 2011 bis 2016 sind über 250.000 Menschen zugezogen. Die Prognosen erwarten für die Jahre 2017 bis 2030 einen Anstieg um mehr als 180.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Dieser Trend stellt Berlin vor vielfältige Herausforderungen. Besonders zu betonen ist in diesem Zusammenhang die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für die Hauptstadt heißt das, in der nächsten Zeit jährlich etwa 20.000 neue Wohnungen zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt es, die soziale Mischung in den Berliner Stadtteilen zu wahren und zu fördern, damit der soziale Zusammenhalt gestärkt wird und die gesellschaftliche Integrationskraft durch das Wachstum in Berlin nicht gefährdet wird. Diese große Aufgabe muss von allen Partnern im Wohnungsmarkt getragen werden: den privaten Wohnungsinvestoren, den Wohnungsgenossenschaften und den privaten wie landeseigenen Wohnungsgesellschaften.

Zentrales Thema für eine so große Neubautätigkeit sind Konzepte für qualitätsvolles, aber möglichst kostengünstiges Bauen. Durch kostengünstiges Bauen sollen insgesamt vergleichsweise preiswerte Mieten möglich sein. Diese Broschüre wendet sich deshalb an alle im Wohnungsneubau aktiven Unternehmen, denn auch die privaten Wohnungsunternehmen, ob Wohnungsgenossenschaften oder Kapitalgesellschaften, können einen spürbaren Beitrag

für die Errichtung von Mietwohnungen gerade auch im unteren und mittleren Preisniveau leisten. Durch die Kombination verschiedener Wohnungsangebote kann die soziale Mischung in den Quartieren, die Berlin so attraktiv macht, sowohl bei kleineren wie größeren Neubauprojekten erhalten bleiben. Um auch bei privaten Neubauvorhaben eine sozial ausdifferenzierte Zusammensetzung der Bevölkerung zu erreichen, besteht für private Investoren in Berlin die Pflicht, bei Neubauprojekten in Bebauungsplangebieten 30 Prozent der neu entstehenden Mietwohnungsflächen mietpreis- und belegungsgebunden als Sozialwohnungen zu errichten und anzubieten.

Mit dieser Broschüre wollen wir deshalb alle Akteure im Berliner Wohnungsbau dabei unterstützen, durch kostengünstigen Wohnungsbau beim erforderlichen Ausbau des Segments preiswerter Mietwohnungen mitzuhelfen. Die besondere Verantwortung Berlins, vor allem kostengünstiges Bauen zu unterstützen, resultiert aber auch aus dem historischen Erbe der Sozialwohnungsförderung der zurückliegenden Jahrzehnte in Berlin. Noch heute geht etwa ein Drittel der Schuldenlast Berlins auf eine seinerzeit falsche Weichenstellung bei der Subventionierung von überhöhten Baukosten zurück. Deshalb gilt für Berlin: Bauen muss kostengünstig und zugleich von guter Qualität sein. Um das Ziel des deutlichen Zuwachses an Mietwohnungen zu unterstützen, erweitern Berlins landeseigene Wohnungsbaugesellschaften ihren Wohnungsbestand auf 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2026.

Für die Unternehmen bedeutet das eine erhebliche Kraftanstrengung, die sie durch den Zukauf von Wohnungen, vor allem aber durch Wohnungsneubau stemmen wollen. Angesichts des deutlich angespannten Mietwohnungsmarkts in Berlin werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren damit einen Beitrag zur Dämpfung der Mietenentwicklung leisten. Mit der Kooperationsvereinbarung vom Juni 2017 wurde neben Bestandsankäufen ein umfangreiches Neubauprogramm von über 30.000 Wohnungen bis 2021 als Ziel fixiert. Davon sollen mindestens 50 Prozent als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau realisiert werden. Auch die nicht geförderten Mietwohnungen sollen mit durchschnittlich zehn Euro pro Quadratmeter im Monat deutlich unter den aktuellen Marktmieten für Normalverdiener angeboten werden. Für diese anspruchsvollen Ziele ist die Ausnutzung aller Ideen und Konzepte eines kostengünstigen Wohnungsbaus durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen wie aller anderen Träger des Mietwohnungsneubaus erforderlich.

Was will dieser Leitfaden erreichen?

Die wichtigste Botschaft zuerst: Dieser Leitfaden erfindet nicht die Formel für billiges Bauen. Vielmehr bündelt diese Studie ein längst vorhandenes, aber selten in seiner Komplexität umgesetztes Wissen. Denn kostengünstiger Wohnungsbau ist nur zum Teil eine Frage von Baukonstruktion und Baumaterialien. Hohes Einsparpotenzial liegt in einem neuen Herangehen bei den ordnungsrechtlichen Parametern, bei der Überregulierung des Planens und

Bauens sowie unserer traditionellen Denkweise, jedes Gebäude müsse individuell geplant werden. Diese Position stellt freilich eine Provokation dar. Und deshalb ist dieser Leitfaden angreifbar. Wenn es aber gelingt, die Debatte über kostengünstigen Wohnungsbau mit den nachfolgend beschriebenen Argumenten zu versachlichen, ist ein wesentliches Ziel erreicht. Es geht keinesfalls darum, den Wohnungsbau einmal mehr neu erfinden zu wollen. Es geht darum, vorhandenes Wissen und langjährige Erfahrungen zu systematisieren und als Denkanstoß in die notwendige Debatte einzuführen. Dabei kann bereits auf erste Beispiele der landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgegriffen werden. Ziel aller gemeinsamen Bemühungen ist es, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, um in den stark nachgefragten Wohnungsmärkten einen deutlich erhöhten Anteil an preiswertem Wohnraumangebot zu erreichen.

Dieser Leitfaden will allen am Wohnungsneubau Beteiligten – Planende, Finanzierende, Ausführende, Gremienmitglieder und allgemein Interessierte – als Anregung, Diskussionsbeitrag und auch als Hilfestellung dienen. Er beleuchtet, welche Faktoren sich preisreduzierend auf Baukosten auswirken können. Dazu gehören unterschiedliche Aspekte wie Standardisierung, Ausstattung, Grundriss oder Material. Dieser Beitrag soll sensibilisieren, welche Prämissen kostengünstiges Bauen beeinflussen, um gleichwohl einen zeitgemäßen und abwechslungsreichen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin mit degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben bereits beachtliche Schritte hin zu verstärktem Wohnungsneubau umgesetzt (*Wir bauen für Berlin*, Februar 2016). Auch für das Kernthema dieser Broschüre haben diese Unternehmen aktuell erste Modellbeispiele für typisierten Wohnungsbau entwickelt, die auch von den Schwestergesellschaften genutzt werden können (*Typenbau Berlin – Die Landeseigenen*, Juli 2017). Diese Broschüre versteht sich also als Beitrag zur Verstärkung der Diskussion um kostengünstigen Wohnungsbau, und die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts wird die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung von Ideen, Konzepten und Praxisbeispielen dabei aktiv unterstützen.

In diese Broschüre sind Ergebnisse aus intensiven Gesprächen mit den Leitungen und einzelnen Aufsichtsräten der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen eingeflossen. Vieles, was in den nachfolgenden Abschnitten angeregt wird, ist seitens der Wohnungsunternehmen schon in Modellprojekten erprobt worden oder ist zumindest in der Planung. Zur Umsetzung sind aber auch eine Reihe von rechtlichen Rahmenbedingungen, die insbesondere im zweiten Teil der Broschüre angesprochen werden, zu verändern. Auch für diese politische Diskussion will das Heft eine Anregung liefern.



Wir bauen für Berlin.
(2016)



Typenbau Berlin.
(2017)



So bauen wir.
(2017)

Innovativ und provokativ zugleich: Die gegenwärtige Debatte über kostengünstigen Wohnungsbau stellt liebgeordnete Standards infrage und wagt sich an eine Neuaufgabe des Typenbaus.

In der Praxis der städtischen Wohnungsunternehmen hat sich allerdings gezeigt, dass selbst kosteneffizient orientierte Planungen nicht einfach zu preiswerteren Mietwohnungen führen, wenn auf dem Markt kein entsprechendes Angebot zu finden ist. Gerade der Weg der Kostendegression durch die Ausschreibung größerer Lose führt dann nicht zum positiven Ergebnis, wenn sich für das erforderliche Bauvolumen keine geeigneten Bieter finden. In der Umsetzung der *Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau* sind also noch viele weitere Schritte zu gehen, Erfahrungen aus den bisherigen Projekten auszuwerten und eine Reihe von Hemmnissen anzugehen. Wir hoffen mit der Veröffentlichung dieser Broschüre einen Beitrag für die Diskussion zu leisten, wie in Berlin von privaten wie landeseigenen Wohnungsunternehmen durch vermehrten kostengünstigen Wohnungsbau eine Antwort auf die drängenden Probleme der Wohnraumversorgung in Berlin gefunden werden kann.

Jan Kuhnert, Philipp Mühlberg,
Vorstand der WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR

Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau

Der Wohnungsmarkt in Deutschland weist eine divergente Entwicklungstendenz auf. Während strukturschwache, ländliche Regionen unter Abwanderung und Überalterung leiden, verzeichnen München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin hohe Zuwanderungsraten mit entsprechenden Belastungen auf ihren Wohnungsmärkten. Dieser sozialräumliche Großtrend steht im Kontext von zwei nachgeordneten demografischen Phänomenen. Zum einen müssen Großstädte eine größere Anzahl der ins Land kommenden Geflüchteten – vor allem nach deren Anerkennung im Asylverfahren – unterbringen, zum anderen deutet die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltgröße in Großstädten auf eine Nachfrageverschiebung hin zu Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten. Der Anteil dieser sogenannten kleinen Haushalte nimmt stetig zu, wobei gerade im Segment der urbanen Single-Haushalte die höchsten Zuwächse verzeichnet werden. Der zunehmende Druck auf die städtischen Immobilien- und Wohnungsmärkte führt deshalb in der Tendenz zu einer wachsenden Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrößen.

Nach jahrzehntelangem Wachstum der durchschnittlichen Wohnungsgröße verzeichnen die großen Städte Stagnation bzw. Rückgang der Quadratmeterzahlen. Gleichzeitig ist eine zusätzliche

Nachfrage nach größeren Wohnungen für Familien von Geflüchteten, aber auch für betreutes Wohnen u. ä. festzustellen. Die Probleme einer erhöhten Wohnungsnachfrage können deshalb nur erfolgreich behoben werden, wenn diese wirtschaftlichen und sozialen Nachfragestrukturen schon bei der Konzeption vorweggenommen und neben städtebaulichen Kriterien auch konkrete planerisch-architektonische Lösungen berücksichtigt werden.

Der Wohnungsbau unterliegt politischen, wirtschaftlichen und planerischen Faktoren, die nicht nur für die Qualität der Wohnung selbst, sondern auch für die dafür notwendigen Kosten verantwortlich sind. Neben Gesetzen gibt es im Wohnungsbau zahlreiche Normen und Vorschriften, die sich angesichts des akuten Handlungsdrucks hemmend auf unkonventionelle Lösungen und Ideen auswirken. Denn der Wohnungsbau wird von zahlreichen Regelungen flankiert, die jedes Bauvorhaben schon lange vor dem ersten Spatenstich strukturieren. Eine weitsichtige Integration dieser abstrakten Faktoren kann sich sehr zugunsten eines Projekts und der dafür anfallenden Kosten auswirken. Dieser Leitfaden versteht sich deshalb als ein Beitrag für die Diskussion über einen Wohnungstyp mit hoher Qualität zu niedrigen Kosten.

»Eine Wohnung ist die Zusammenfassung von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Sie muss einen eigenen Zugang und notwendige Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) haben. Die Wohnfläche muss mindestens 23 Quadratmeter betragen.«

Sinngemäße Definition nach §181 BewG (Bewertungsgesetz)

Überblick

Die ersten fünf Parameter gehen der Frage nach, wie Baukosten im architektonischen und haustechnischen Entwurf gesenkt werden können. Die konkrete Gebäudeplanung bietet nicht nur die kreativsten, sondern auch die wirkungsvollsten Ansätze, um kostengünstige Wohnungen zu realisieren. Die Faustformel für ein kostensparendes Bauen lautet dabei:

- 1.) Flächen reduzieren,
- 2.) Standards infrage stellen und
- 3.) Bauteile seriell vorfertigen.

Um dennoch ein gestalterisch hohes Niveau zu gewährleisten, sind neben der planerischen und gestalterischen Kompetenz des verantwortlichen Architekten auch entsprechende Angebote der Bauindustrie maßgeblich.

Die weiteren fünf Parameter dieses Leitfadens befassen sich darüber hinaus mit nicht-baukonstruktiven Themenkomplexen und identifizieren Potenziale, mit denen sich innerhalb des bestehenden rechtlichen Rahmens Kosteneinsparungen realisieren lassen. Denn bei der Projektierung eines Gebäudes bieten sich im Rahmen des Bauordnungsrechts differenzierte Möglichkeiten, das kostengünstige Bauen zu fördern und zu unterstützen. Aber auch andere gesetzeseähnliche Anforderungen wie DIN-Normen, die Verordnungen zur Energieeinsparung und Barrierefreiheit haben Auswirkungen auf den Kostenrahmen eines Projekts.

*Prof. Dr. Natascha Meuser, Hochschule Anhalt, Dessau
Dr. Philipp Meuser, Architekt BDA*

Form und Anordnung des Gebäudes

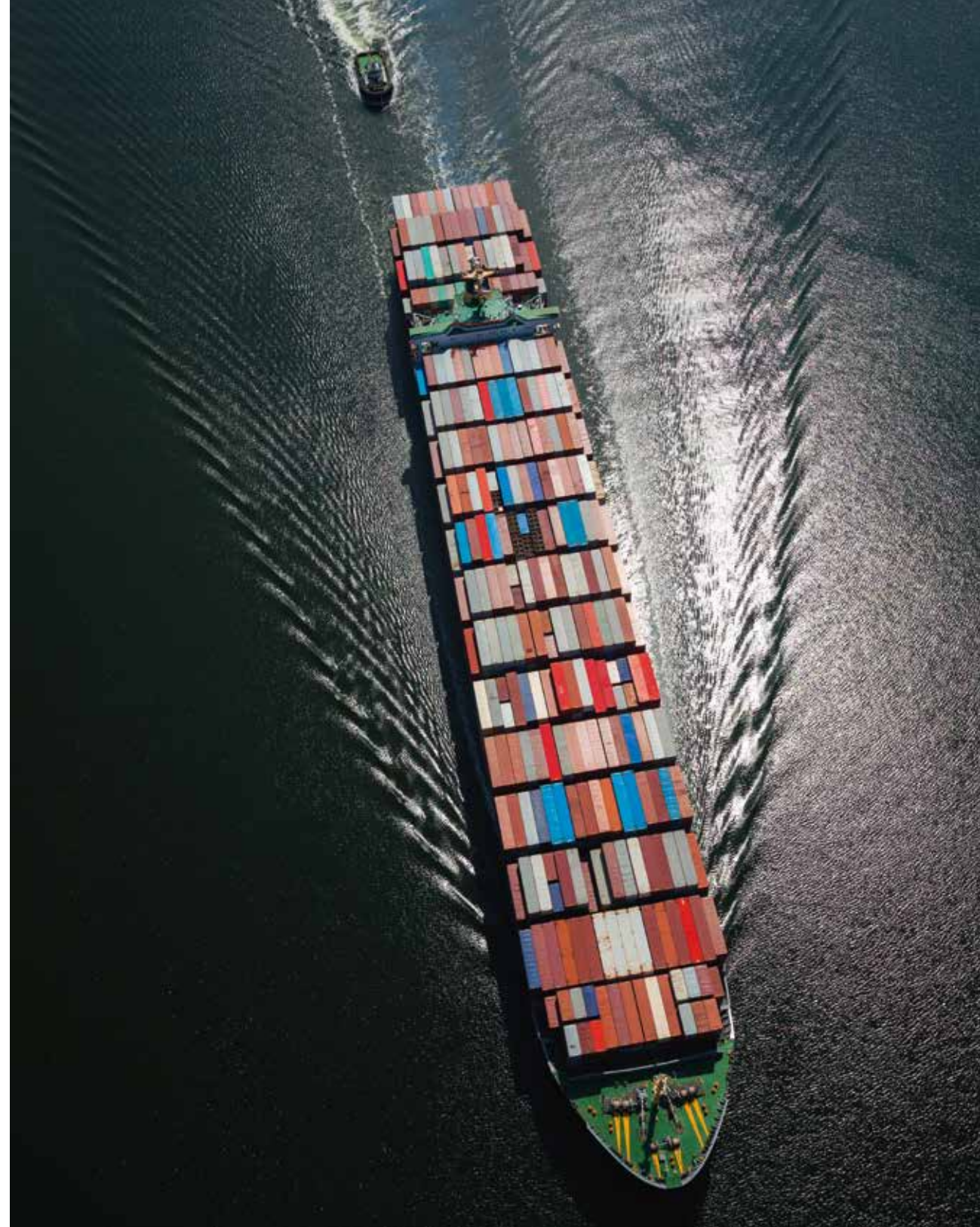
**Idealforn von Volumen
und Oberfläche:**
der genormte Seecontainer

Kompaktheit

Kompakte Bauten zeichnet ein günstiges Verhältnis von Außenwandfläche zum Gebäudevolumen bei gleichzeitiger effizienter Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche aus. Zusätzliche Einschnitte oder aus der Fassade reichende Ausbauten wie Balkone und Erker gehen zu Lasten der Kompaktheit des Hauses und bedingen Mehrkosten für das benötigte Fassadenmaterial. So führt eine relativ geringere Quadratmeterzahl für die Fassade zu erheblichen Kosteneinsparungen, ebenso eine einfache Dachform. Dasselbe gilt für den Keller. Ein Untergeschoss, das etwa für Lagerräume, Stellflächen oder gar eine Tiefgarage genutzt wird, verteuert einen Bau beträchtlich. Verzichtet man auf die Unterkellerung, fallen keine Kosten für den Aushub der Grube, für Kellerwände und Kellerdecken an. Die Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit und Grundwasser beschränken sich dann auf eine einfache Bodenplatte.

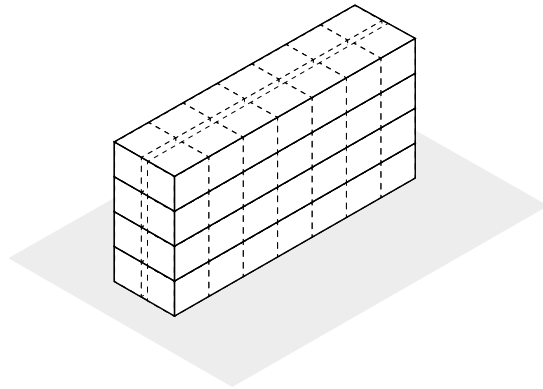
Lernen aus der Geschichte

Beispiele für kompakte Bauweisen hat die Architekturgeschichte immer wieder hervorgebracht. In den Zwanzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts wurden einfache Siedlungen in Zeilenbauweise errichtet. In den Wiederaufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden überall in Deutschland kompakte Fünfgeschosser mit Satteldach – in Ostdeutschland als Vorboten der bislang effektivsten Form des Wohnungsbaus: des Plattenbaus. Allerdings führten die industriell vorgefertigten Großserien mancherorts wegen ihrer Konzentration in Großsiedlungen zu monotonen Schlafstädten.

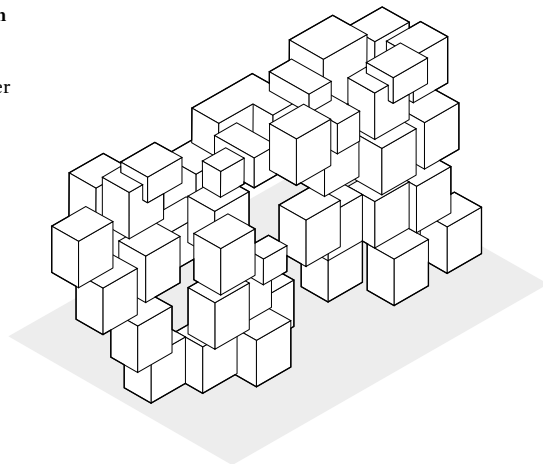


Form und Anordnung des Gebäudes

Abraum der architektonischen Vielfalt:
bauliches Idealverhältnis von Raumvolumen und Außenfassade



Abraum des kostengünstigen Planens und Bauens:
dasselbe Volumen in Würfel aufgelöst mit dreifach größerer Außenfassade



Kostensenkung beginnt beim Städtebau!

Neben der Architektur an sich spielt der Städtebau eine mindestens ebenso wichtige Rolle, will man kostengünstigen Wohnungsbau errichten. So können bei Neubausiedlungen nicht nur Erschließungswege und Versorgungsleitungen optimal an die Bebauung angepasst werden, sondern auch Gebäudeform und Verdichtung bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Durch geschickte städtebauliche Anordnung können bei größeren Bauvorhaben Kosten sowohl beim Bau (optimierte Baustellenlogistik) als auch bei der späteren Bewirtschaftung (gemeinsame Nutzung und Pflege von Grünflächen) eingespart werden. Hinsichtlich der Bauorganisation kann das bedeuten, dass eine Neubausiedlung linear entlang einer baustellenlogistischen Achse gebaut wird und nicht etwa nach einem Zwiebschalensystem von innen nach außen. Hinsichtlich reduzierter Betriebskosten kann eine frühzeitig koordinierte Planung zwischen unterschiedlichen Akteuren zu Synergieeffekten führen. Das kann bei der Zusammenführung von Spiel- und Erholungsflächen für unterschiedliche Altersgruppen beginnen und muss nicht bei einer gemeinsamen Nutzung von Müllstandorten, Wegebeziehungen und Parkplatzflächen enden.

Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen: In diesem Leitfaden wird nicht die These vertreten, dass zukünftige Städte nur noch im standardisierten Bauklotzsystem errichtet werden sollen. Wenn sich jedoch in der Debatte über kostengünstigen Wohnungsbau Typologien als ausdifferenzierte Quartiere herausbilden, die sich flexibel in einen kompakten Städtebau integrieren lassen, wäre ein wichtiger Grundstein gelegt.

Flexibilisierung des Grundrisses

Ästhetik der Zelle:

Die einheitliche Struktur einer Bienenwabe kommt ohne Verkehrsflächen aus. Trotz vermeintlicher Gleichförmigkeit entsteht keine Monotonie.

Flächenausnutzung und Rastermaß

Die Individualisierung unserer Wohnkultur hat dazu geführt, dass auch unsere Wohngrundrisse kaum noch standardisiert sind. Darauf hat sich die Möbelindustrie mit ihrem mannigfaltigen Angebot eingestellt. Gleichwohl schränken Grundrisse mit Verschachtelungen und Verwinkelungen eine effiziente Flächenausnutzung ein. Kostengünstig auf die Gesamtsumme eines Gebäudes wirken sich daher Grundrisse aus, die flächeneffizient sind und eine standardisierte Möblierung erlauben. Ein effizienter Grundriss basiert auf einem effizienten Rastermaß, das sich auch im Konstruktionsystem wiederfindet, aus der sich eine wirtschaftliche Deckenspannweite ergibt. Dadurch kann auch eine Grundlage für eine mögliche serielle Produktion gelegt werden.

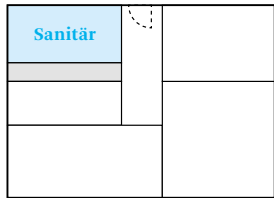
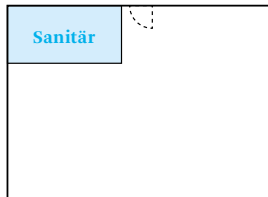
Verkehrsflächen

Bei der Planung von notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen ist zu bedenken, dass sich dadurch die für das Wohnen nutzbare Fläche reduziert. Eine flächeneffiziente Planung reduziert Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß. Eine grundrissabhängige Kostenreduktion lässt sich auch über die Einsparung des nicht notwendigen Materials erzielen. Möglich wäre hier der Verzicht auf unnötige Wände respektive die Beschränkung auf unverzichtbare Wände, wie beispielsweise in Sanitärbereichen. Eine solche offene Wohnlandschaft kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden, raumtrennende Möbel können Wände ersetzen. Pro Wohnung lassen sich durch solche Maßnahmen deutlich Flächen einsparen. Verkehrsflächen als Begegnungs- und Stellflächen im Gebäude können einen Ausgleich bieten.

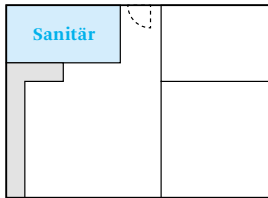


Ein offener Grundriss, individuell nutzbar:
Zwischen Wohnlandschaft und Selbstausbau bieten sich unbegrenzte Möglichkeiten.

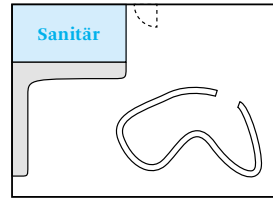
Sanitär
Küche



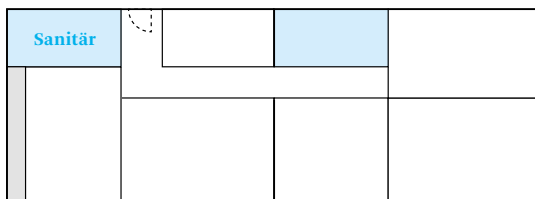
Traditionell: Die Zimmer werden vom Flur erschlossen.



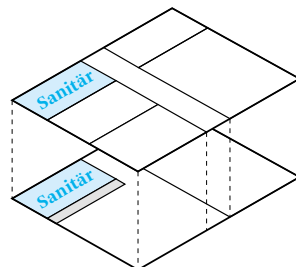
Experimentell: offene Wohnküche mit zwei Räumen



Radikal: Der Verzicht auf Wände spart Ausbaukosten.



Raumgreifend: Die einzelnen Module können bei Bedarf zu größeren Einheiten verbunden werden.



Wirtschaftlich: Nassräume immer an einem Strang!

Abschied von alten Denkmodellen

Freilich muss eine hier geforderte Flexibilisierung des Grundrisses in den Köpfen beginnen. Klar ist auch, dass eine Mehrgenerationenfamilie kaum in einer noch so großen Halle wohnen wollen. Es geht darum, dass unterschiedliche Nutzer einer Wohneinheit unterschiedliche Bedürfnisse an ihre eigenen vier Wände stellen. Eine Vier-Zimmer-Wohnung kann für eine Familie mit zwei Kindern ideal sein. Will jedoch eine alleinstehende Person in diese Wohnung ziehen, mag sich der Alleinutzer oder die Alleinutzerin fragen, wie man vier kleine Zimmer wohl nutzen könne. Da von der Bruttogrundfläche eines Gebäudes etwa zehn Prozent auf die Tragkonstruktion und Wände entfallen, liegt hier durchaus ein Potenzial an Flächeneinsparung ein Potenzial für die Nutzung dieser eingesparten Fläche für Wohnzwecke. Mit den Förderrichtlinien der sozialen Wohnraumversorgung sind solche offenen Wohnformen nicht vereinbar, einen Denkansatz hinsichtlich einer Ergänzung des bestehenden Angebots insbesondere im freifinanzierten Neubau bieten sie aber allemal.

Variable Grundrisse statt Zimmer

Ein Wohngebäude mit nur wirklich notwendigen Trennwänden und wirtschaftlich dimensionierten Deckenspannweiten kann einen sinnvollen Beitrag in der Debatte über sparsame Grundrisszuschnitte leisten. Hier ist die Bauindustrie gefragt, für den Innenausbau kostengünstige Trennsysteme zu entwickeln, die sich vom Nutzer ohne baufachliche Qualifikation etwa wie Möbel auf- und abbauen lassen.

Einsiedlerkrebse in fremden Behausungen:
an die individuellen Bedürfnisse angepasste Wohnform

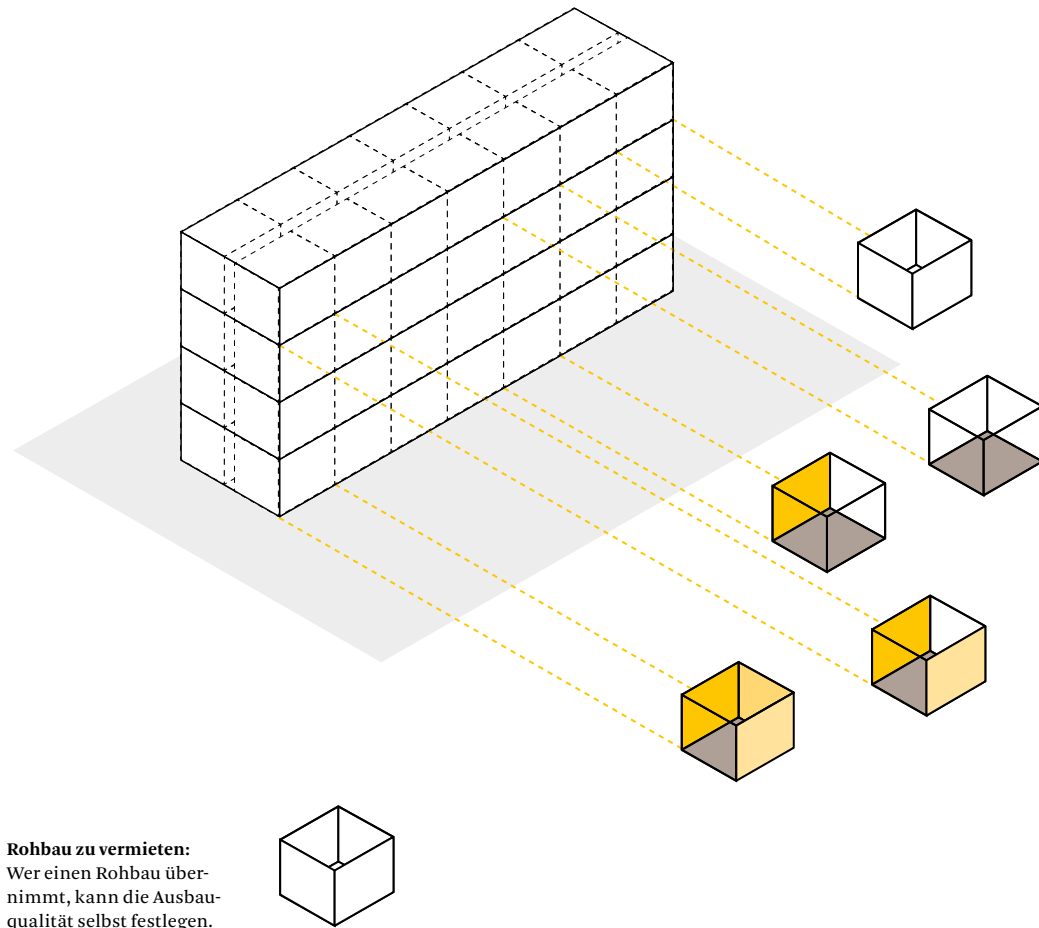
Wohnungsbau individualisieren

Knapp die Hälfte der Baukosten entfällt auf den Ausbau. Reduziert man den Ausbaugrad auf den Rohbaustandard, ließe sich der Herstellungspreis einer Wohnung entsprechend mindern. Ausbaustandard und Ausstattungsgrad wären in diesem Fall dem Nutzer überlassen, der die Wohnung entsprechend seinen Mitteln bzw. über einen längeren Zeitraum hinweg in Eigenleistung ausbaut. Wohnungsbaugesellschaften könnten in diesem Fall mit weniger Investitionen mehr Wohnungen errichten – allerdings nur als eine Art Halbfertigprodukt, das nicht den herkömmlichen Kategorien des Wohnungsmarkts entspricht.

Wenn es in diesem Abschnitt also um die Forderung nach einem Wohnungsbau mit vereinfachtem Standard geht, dann soll damit ein Neubaustandard gemeint sein, der das Angebot um ein Segment ergänzt, das auf Eigenleistung und freier Entscheidung über den Ausbaustandard basiert. Das heißt im Klartext: Ich ziehe mit einem kleinen Geldbeutel ein und entscheide selbst im Laufe der Jahre, wie ich die Wohnung nachrüste.

Zugegebenermaßen reden wir hier über einen speziellen Typus der Kleinstwohnung mit (vorläufigem) Einfachstandard, der wohl nicht für alle Nachfragegruppen in gleichem Maße attraktiv sein dürfte. Von seinen Bewohnern verlangt ein solcher Wohnungstyp die Bereitschaft und die Fähigkeit zur Eigeninitiative. In diesem Fall kann die Wohnung durch Kombination mit anderen Einheiten im Handumdrehen familientauglich und nach eigenen Ausbauleistungen





durchaus komfortabel werden. Wer in eine solche Wohnung einzöge, würde möglicherweise ein neues Verständnis von Wohnkultur entwickeln, und die Do-it-Yourself-Kultur, die uns von Hornbach bis Ikea vorgelebt wird, hätte eine zusätzliche Zielgruppe. Vor allem aber wäre die Frage nach dem Ausbaustandard unabhängig von Vermietervorgaben oder Förderungsrichtlinien vom Bewohner zu beantworten. Gerade die gemeinschaftsorientierten neuen Wohnformen können im nicht geförderten Wohnungsbau Träger solcher *Einstiegswohnungen* zum Selbstausbau sein und dabei einen durchaus spürbaren Anteil auf dem Wohnungsmarkt entwickeln. Wenn wir zu einem Planen und Bauen zurückfinden wollen, das die Mindestanforderungen an ein würdevolles Wohnen erfüllt, dann wäre das ein Anfang. Würdevoll hieße hier, zu geringen Kosten frei über die eigenen vier Wände entscheiden zu dürfen, hierfür sind auch Unterstützungsstrukturen für derartige Gemeinschaftsprojekte zu entwickeln.

Lernen von der Automobilindustrie

Wenn wir dahin kommen, dass Wohnungen nicht nur schlüsselfertig, sondern auch zum Selbstausbau angeboten werden, wäre ein erster Schritt getan. Wenn wir uns dann noch vorstellen, ein privater Fernsehsender würde eine neue Serie für Heimwerker produzieren, würde auch das individuelle Wohnen zum Teil unserer Wohnkultur werden. Nicht umsonst hat Mercedes seiner Kleinstwagenserie den Namen *Smart* gegeben. Intelligentes Bauen könnte zukünftig also bedeuten, die Kleinstwohnung Schritt für Schritt auszubauen und durch Ergänzungen eine ganz individuell zugeschnittene Wohnung zu erreichen und in späteren Jahren sich ändernden Bedürfnissen, etwa im Alter, wieder anzupassen.

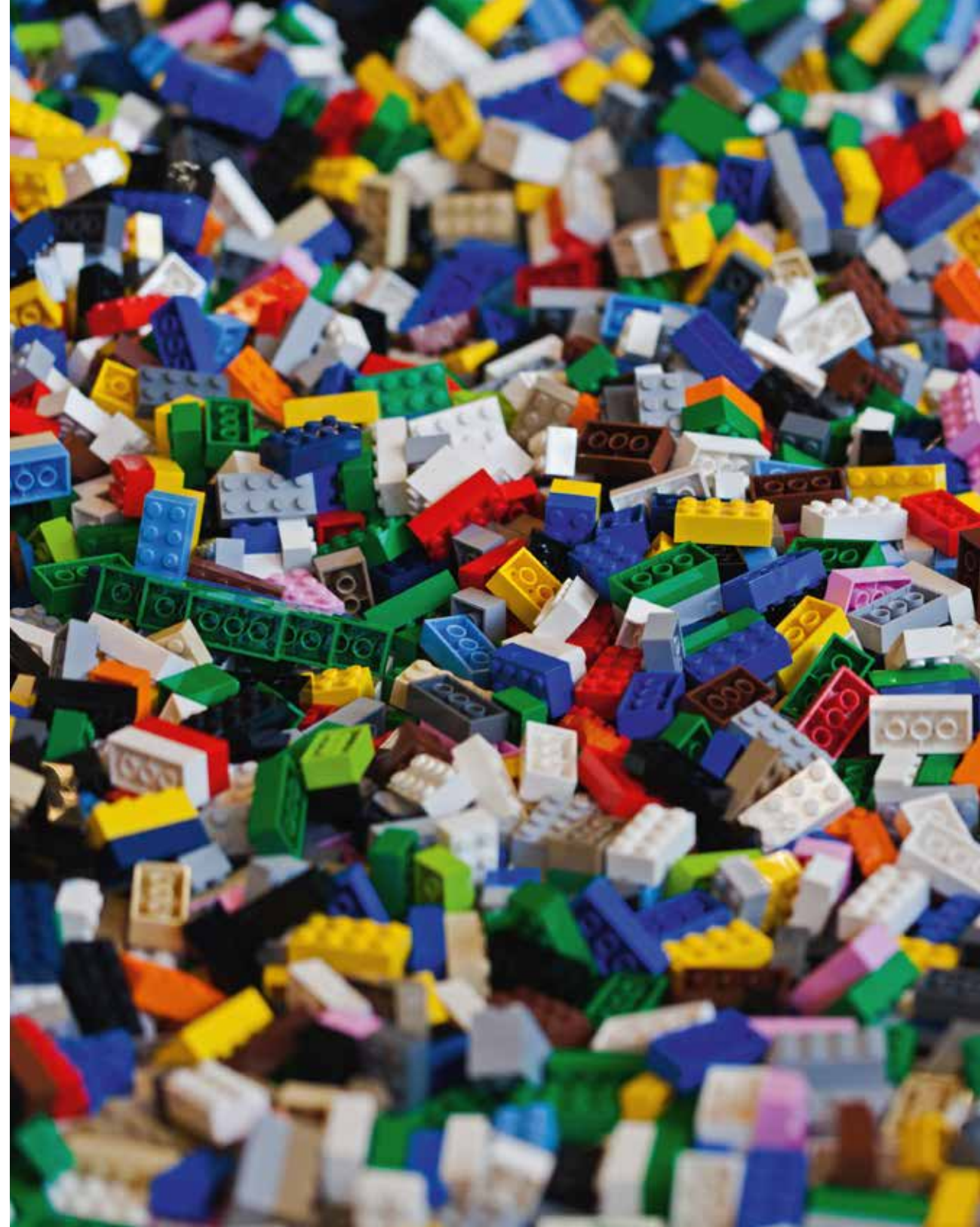
Standardisierung und Typenbau

Bauen mit System:
individuelles Bauen mit
standardisierten Elementen

Keine Angst vor Standardisierung!

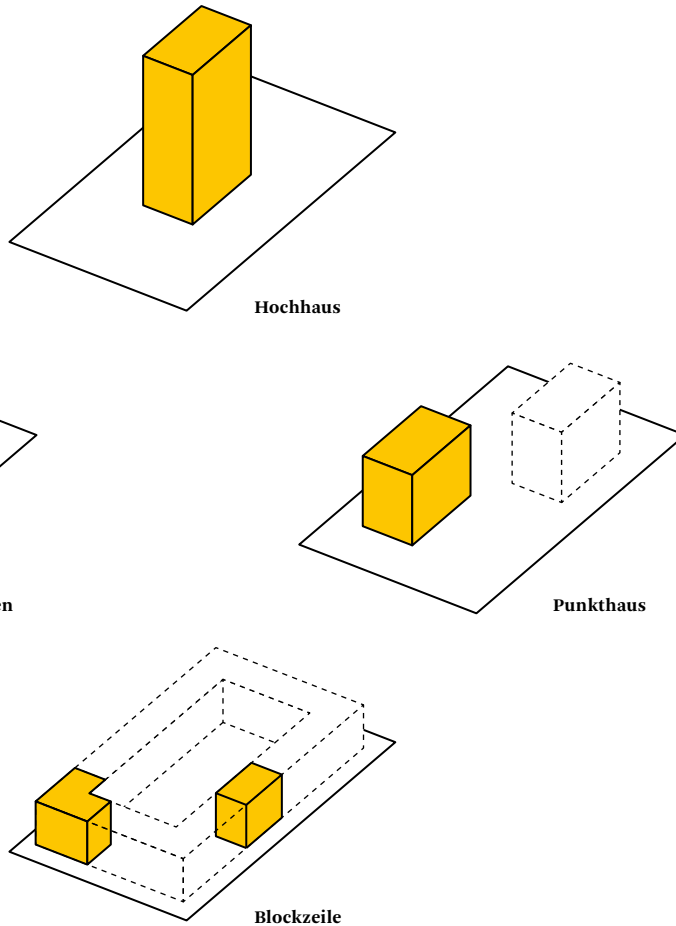
Mit standardisierten Materialien und Elementen lassen sich die Baukosten im Vergleich zur individuellen Fertigung deutlich senken. Hohe Stückzahlen wirken sich ebenso preissenkend aus wie der Rückgriff auf vorrätige Kapazitäten. Eine einheitliche Materialität, die im Entwurfsprozess bereits festgelegt ist, hilft ebenso Kosten zu sparen wie die Beschränkung auf einen kleinen Kanon an Materialien. Während industriell vorgefertigte Bauteile notwendigerweise standardisiert sind, bedeutet Standardisierung nicht zwangsläufig auch industrielle Vorfertigung. Ohne Vorfertigung wären heute viele Bauprodukte in der Herstellung zu teuer oder nur auf geringe Stückzahlen beschränkt.

Die Vorteile der industriellen Vorfertigung liegen in der kürzeren Bauzeit bzw. Montagezeit, dem größeren Umfang von Flächen bzw. Volumina, Kostensenkungen und höherer Flexibilität. Erforderlich ist hier jedoch eine jeweilige Grenzkostenberechnung, also die Ermittlung von Entwicklungs- und Einrichtungskosten für die industrielle Vorfertigung einerseits und das Einsparpotenzial der Serienprodukte und deren erforderlicher Stückzahl andererseits. Details sind entsprechend auf ein Minimum zu reduzieren. Unter- und Überproduktionen wie auch Lagerung wirken sich nachteilig auf die Gesamtkosten des Projekts aus. Die Standardisierung von Bauteilen sowie der Rückgriff auf Standardmaße bei Türen, Fenstern etc. können die Voraussetzungen für industrielle Vorfertigung sein. Bei entsprechender Stückzahl sind jedoch auch preisgünstige, individuelle Formen und Maße möglich. Eine entsprechend



Standardisierung und Typenbau

Keine Angst vor Monotonie!
Standardisierung und Typenbau führen keineswegs zu immer gleichen Lösungen. Flexible Bausysteme erlauben individuelle architektonische Lösungen.



naheliegende Trennung vom Einkauf standardisierter Bauteile in großen Stückzahlen durch das Wohnungsunternehmen und deren Einbau durch Handwerkerfirmen wirkt allerdings Probleme bei der Gewährleistung auf, die dem Kostenvorteil gegenüberzustellen sind. Hinzu kommt, dass die Anfrage von großen Losen die lokale Bauwirtschaft oft überfordert und daher zu höheren Stückpreisen führt. Dieses Problem könnte man jedoch lösen, wenn sich etwa Wohnungsbauunternehmen zusammenschließen und selbst die Produktion von ausgewählten Bauteilen beginnen.

Standardisierung des Grundrisses

Ein industriell vorgefertigtes Bausystem erfordert nicht unbedingt standardisierte Grundrisse. Standardisierte Grundrisse und identische Wohneinheiten können jedoch dazu beitragen, dass die Herstellungskosten einer Wohnung weiter reduziert werden können. In den Grundrissen und in der technischen Ausstattung geht es daher um Vereinheitlichung, was sich nicht nachteilig auf die Gestaltung auswirken muss. Denn Standardisierung ist nicht gleichbedeutend mit serieller Fertigung. Richtet man das Rastermaß entsprechend dem kleinsten Bauteil eines Hauses aus, kann auf kostspielige Maßanfertigungen verzichtet werden. Standardisierte Sanitärzellen und Erschließungsbauwerke – insbesondere Aufzüge – bergen ebenfalls großes Kosteneinsparpotenzial. Trotz Standardisierung bietet etwa eine Zusammenschaltbarkeit von Wohnungen langfristig eine Flexibilität in der Nutzung.

Standardisierung der Montage

Zur industriellen Vorfertigung gehört auch die Standardisierung des Transports, vor allem die Optimierung der Baustellenlogistik und der Montage. Vor diesem Hintergrund tragen eine kompakte Gebäudeform und ein auf den Radius des Montagekrans abgestimmter Städtebau zur Kostensenkung bei. Grundsätzlich sind der Kreativität des Architekten keine Grenzen gesetzt. Bei industriell vorgefertigten Bausystemen ist sie sogar umso mehr gefragt, denn das Haus soll hier nicht nur gut aussehen, sondern muss auch möglichst einfach montierbar sein. Diese Aufgabe muss nicht nur von Bauingenieuren gelöst werden, sie kann ein Teil des architektonischen Details sein.

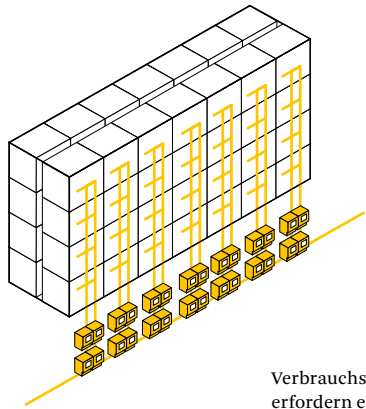
Ästhetik der Technik:
Spaghetti im Heizungs-
keller oder schon Kunst
am Bau?

Kostenreduzierung bei der Gebäudetechnik

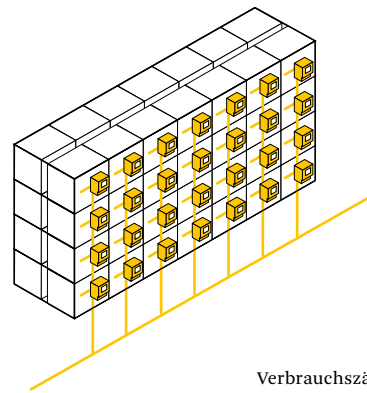
Die finanziellen Aufwendungen können bei der Gebäudetechnik erheblich variieren. Wer besonders schon im Entwurfsprozess Rücksicht auf eine angemessene und optimierte Technik nimmt, kann nicht nur von Anfang an sinnvoll planen, sondern auch Kosten sparen. Gerade bei der technischen Ausstattung sind Faktoren wie Verschleiß, Unterhaltsaufwand und Dauerhaftigkeit zu beachten. Da der Anteil der Gebäudetechnik an den Gesamtbaukosten in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat und derzeit bei 40 Prozent liegt, muss schon zu Beginn des Entwurfsprozesses die Frage geklärt werden, welchen Technisierungsgrad der Bauherr wünscht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einerseits Normen technische Einbauten erfordern, andererseits neu entwickelte Produkte manchmal eher ein technisches Spielzeug und keine technische Notwendigkeit darstellen.

Unabhängig von einzelnen ordnungsrechtlichen Bestimmungen bzw. Förderrichtlinien von Bund und Ländern bieten Aufputzinstallationen sowie vorkonfektionierte Trassen hohe Kosteneinsparpotenziale. Vertikale Installationsstränge, die reduziert und gleichzeitig gebündelt, d. h. auch übereinanderliegend und durchgehend geplant werden, tragen zur Optimierung des Flächenbedarfs der Technik bei, was sich wiederum vorteilhaft auf die Preisgestaltung auswirkt. Nassräume lassen sich räumlich so fügen, dass die Installation der erforderlichen Strukturen vereinfacht und günstiger wird. Auch die Heizkörper können so angeordnet werden, dass nur kurze Zuleitungen erforderlich sind.

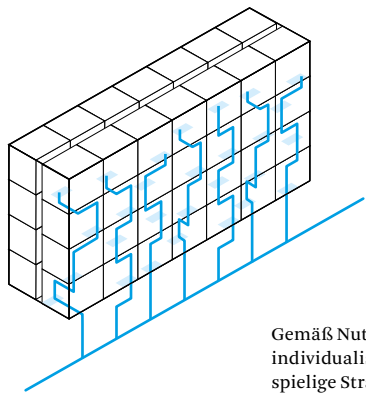




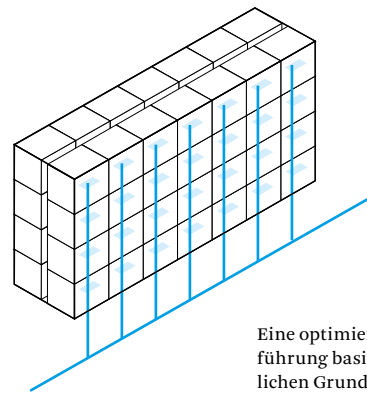
Verbrauchszähler im Keller erfordern eine doppelte Leitungsführung.



Verbrauchszähler auf der Etage verringern die Gesamtlänge der Leitungen.



Gemäß Nutzerwünschen individualisierte, aber kostspielige Strangführung.



Eine optimierte Strangführung basiert auf einheitlichen Grundrissen.

Weniger Schnittstellen = weniger Kosten

Ein großes Einsparpotenzial liegt in der Reduzierung von Schnittstellen. Dies trifft auf die Planung (Projektsteuerer, Generalplaner, Architekt, Fachplaner) ebenso zu wie auf das Bauen an sich (unterschiedliche Gewerke für unterschiedliche Tätigkeiten). Im Handwerk bedeutet dies beispielsweise, dass für die Verlegung eines nicht sichtbaren Elektrokabels drei unterschiedliche Fachgewerke beauftragt werden müssen. Das erste Gewerk schlitzt die Wand, das zweite Gewerk verlegt das Kabel und das dritte Gewerk verputzt die Wand. Die Alternative: Wenn Kabel oder Rohre als Aufputzinstallation verlegt werden, kann das bei entsprechender Ausführung durchaus als gestalterisches Element im Raum wirken; ebenso sinken die Kosten bei vorbereiteten Wandteilen mit integrierter Installation. Zudem spart man sich die Beauftragung und Koordination von zwei zusätzlichen Gewerken. Gleiches gilt für die Planungsleistungen. Je weniger Fachplaner involviert sind, umso reibungsloser erfolgen Planung, Ausschreibung und Ausführung. Hierbei ist zu betonen, dass die Fachkompetenz von Ingenieuren der Gebäudetechnik keineswegs infrage gestellt werden soll. Doch bei standardisierten Grundrissen und Gebäudetypologien sollten Musterberechnungen für die Dimensionierung der Gebäudetechnik herangezogen werden. Hilfreich kann in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines gebäudetechnischen Baukastensystems sein, bei dem beispielsweise für fünf Gebäudegrößen Dimensionierungen der Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie einer normgerechten Fassadendämmung vorgenommen werden. Der planende Architekt könnte dann auf diese Faustformeln zurückgreifen.

Bauleitplanung und Grundstückszuschnitte

Wo sich das Handwerk der Schneiderei und Städtebau treffen:
bestmögliche Nutzung der vorhandenen Fläche

Bebauungsplan und Grundstückszuschnitt

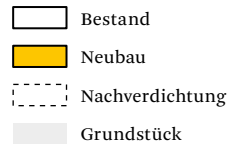
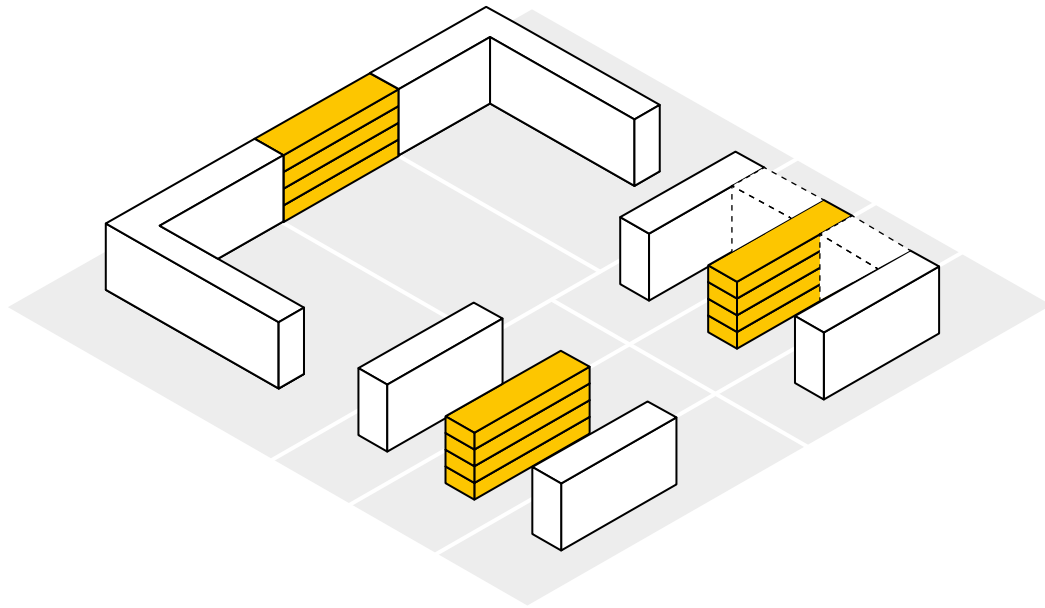
Bereits im Stadium der Bauleitplanung kann die Realisierung von kostengünstigen Wohnungsbauvorhaben gefördert werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans – des B-Plans – macht die Gemeinde Vorgaben zur zukünftigen Nutzung einer Fläche, die über die Baunutzungsverordnung mit weiteren Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Dazu gehören auch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien. Mit einem auf die zukünftige Gebäudegröße abgestimmten Parzellenzuschnitt, der eine effiziente Bebauung des Grundstücks ermöglicht, lassen sich unbebaubare Restflächen vermeiden und die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche maximal ausnutzen. Grundsätzlich geht es dabei um die Umsetzung einer grundrisseffizienten Gebäudetiefe. Eine Berücksichtigung der zukünftigen Grundrissorganisation im Zuge der Bauleitplanung erlaubt die Aufstellung effizienter B-Pläne, die eine maximale Ausnutzung ermöglichen.

Einschnitte oder die Schachtelung von Grundstücken schränken eine optimale Flächenausnutzung ein. Bei der effizienten Nutzung von innerstädtischen Flächen bedarf es dabei oftmals gar nicht einer bauordnungsrechtlichen Erhöhung der Bebauungsdichte, d. h. einer Erhöhung der festgelegten Geschossflächenzahl (*GFZ: Quotient aus der Summe aller Geschosse und der Grundstücksfläche*) oder der Grundflächenzahl (*GRZ: Quotient aus der gesamten Grundrissfläche eines Gebäudes und der Grundstücksfläche*), sondern eher eines guten Grundstückszuschnitts, der eine maximale Ausnutzung überhaupt ermöglicht.



Geordneter Städtebau

Gebäude und Grundstücksgröße sind aufeinander abgestimmt; bestmögliche Nutzung des Grundstücks.



Dichte als Qualität

Die Kontrolle der Bebauungsdichte im Rahmen der Bauleitplanung ist ein wertvolles Erbe unserer Großelterngeneration. Auch die bis heute im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzungen gehen auf eine Zeit zurück, in der sich Arbeiten und Wohnen gegenseitig behinderten. In unserer heutigen Informations- und Dienstleistungsgesellschaft sind schmutzige Industrieanlagen längst nicht mehr Teil des inneren Stadtgefüges. Gleichwohl unterliegen weite Teile des öffentlichen Baurechts noch immer der konsequenten Funktionstrennung. Vor diesem Hintergrund ist die erfolgte Einführung einer neuen Baugebietskategorie *Urbanes Gebiet* durch die Bundesregierung zu begrüßen. Sie ermöglicht den Kommunen bzw. den Bezirken, zusätzliches Bauland in zentralen Lagen zu aktivieren. Das Ziel ist, die Entwicklung von Gebieten mit hohem Wohnanteil zu fördern, zugleich aber auch Dienstleistungen, soziokulturelle Nutzungen und Gewerbe in kleinteiliger Nutzungsmischung zu beherbergen, um eine *Stadt der kurzen Wege* zu ermöglichen.

Eine solche Nachverdichtung bebaubarer Restflächen in urbaner Lage stellt nicht nur eine Herausforderung für den architektonischen Entwurf dar, sondern erfordert vor allem eine wirtschaftliche Aufteilung der Grundstücksflächen. Auf der anderen Seite werden hierdurch jedoch eine optimalere Auslastung verfügbaren Baulands, eine Kostensenkung sowie die Realisierung einer möglichst großen Nutzungsvielfalt im Sinne der kompakten Stadt ermöglicht.

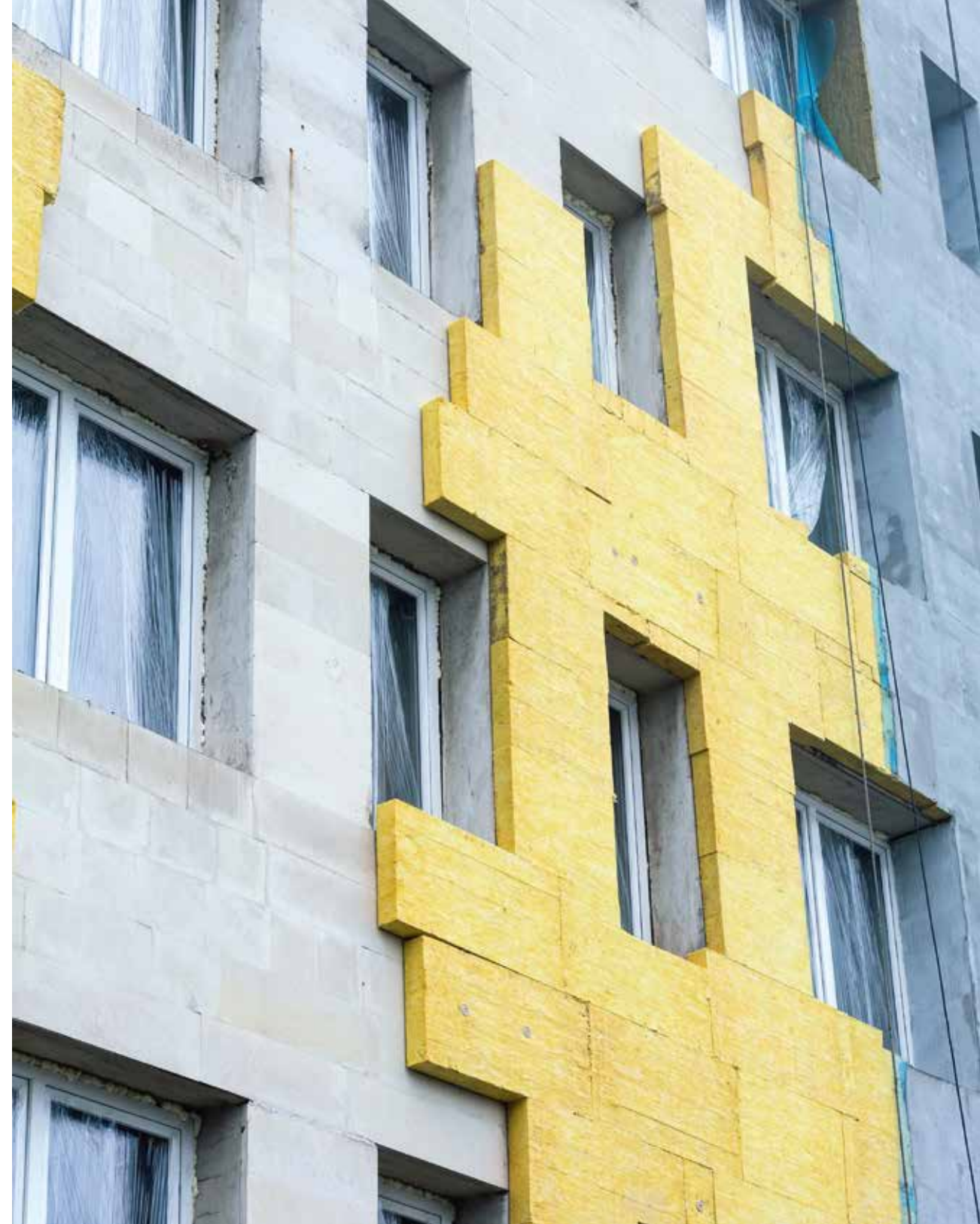
Normen und deren Novellierungszyklen

Dämmen um jeden Preis:
Bei Planungsbüros und Firmen hat die stufenweise Einführung der EnEV zu Unsicherheit im Paragrafendschungel geführt, bei der Wärmedämmlobby zu vollen Auftragsbüchern.

Novellierungszyklen und föderale Besonderheiten

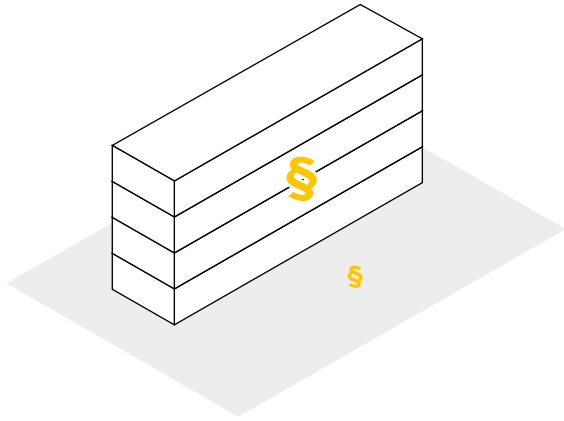
Architektur unterliegt seit ihren Anfängen bestimmten Regeln. Die meisten davon werden intuitiv befolgt. Mit zunehmenden Anforderungen an das Bauen hat auch dessen Regelungsdichte zugenommen. Ohne Normen können wir unsere Gesellschaft kaum organisieren. Das soll auch gar nicht infrage gestellt werden. Denn neben der inhaltlichen Ausgestaltung von Normen und Regelwerken spielt ihre Gültigkeitsdauer eine wichtige Rolle in der Bauindustrie, vor allem für kleine und mittelständische Unternehmen. Um kostengünstig bauen zu können, sind Bauherren auf wirtschaftliche Angebote ausführender Firmen angewiesen. Aufgrund dynamisierter Novellierungszyklen haben Normen eine immer kürzere Halbwertszeit und werden ständig verschärft. Da ausführende Firmen angehalten sind, nach den jeweils geltenden Regeln der Technik zu bauen, müssen sie sich Neuerungen aneignen und Bautechniken entsprechend anpassen. Innerhalb eines Unternehmens entsteht hier ein betriebswirtschaftlicher Aufwand, der sich indirekt auf die Baupreise auswirkt. Stetige Novellierungen erschweren standardisierte Arbeitsabläufe.

Darüber hinaus wirkt sich auch die länderspezifische Auslegung der Bauordnungen, etwa die von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Definition von Gebäudeklassen, hemmend aus. Denn derzeit gelten in jedem Bundesland im Detail unterschiedliche Regelungen und Auslegungsmöglichkeiten. Mit einer bundesweiten Anwendung einer vereinheitlichten Musterbauordnung ließen sich Reibungsverluste mindern.

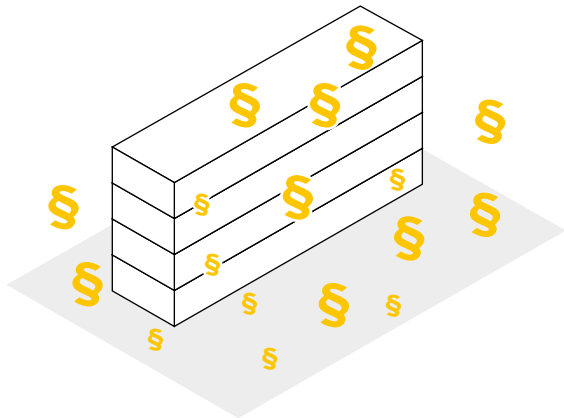


Normen und deren Novellierungszyklen

1968
Gesetze und Vorschriften gab es auch schon vor 50 Jahren. Sie dienten als Wegweiser für zeitgemäßes Bauen.



2018
Heute müssen bei einem Wohnungsbau bis zu 3.000 Normen und Vorschriften beachtet werden. Die Fülle an Paragraphen führt zu einer Orientierungslosigkeit, zu deren Bewältigung Experten herangezogen werden müssen.



Bauordnungsrechtliche Auflagen

Im Vergleich zu den reinen Baupreisen, die der normalen Inflationsrate unterliegen, sind die Bauwerkskosten, also die Summe der Kosten aller für die Errichtung eines Gebäudes erforderlichen Bauleistungen, in den vergangenen Jahren überproportional gestiegen. Diese Kostensteigerung lässt sich zu Teilen auf eine Erhöhung des Anteils der durch bauordnungsrechtliche Anforderungen verursachten Kosten zurückführen. Dazu zählen zum Beispiel die Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) einschließlich der Forderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sowie die Anforderungen an die Barrierefreiheit, den Schallschutz und die Berücksichtigung der Eurocodes. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind die Bauherren verpflichtet, diese Vorgaben einzuhalten.

Beispiel 1: Energieeinsparverordnung

Die Novellierung der EnEV, die seit Januar 2016 gültig ist, stellt so hohe Anforderungen an die Dichtigkeit eines Gebäudes, dass zusätzliche Lüftungsanlagen eingebaut werden müssen. Dies führt zu einer zusätzlichen Kostenverschiebung zugunsten der technischen Gewerke.

Beispiel 2: Barrierefreiheit

Gemäß der Berliner Bauordnung muss ab 2020 in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Dies kann zu Mehrkosten der Erschließungsflächen (Aufzugsanlage) führen.

Beispiel 3: Brandschutz

Der Brandschutz ist schon seit jeher in der Bauordnung verankert. Ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis sowie technisierte Bauteillösungen jenseits des Massivbaus gemeinsam mit hochkomplexer Normierung erfordern zunehmend kostenintensive brandschutztechnische Maßnahmen. Während Genehmigungsbehörden etwa bei der Energieeinsparung oder bei der Barrierefreiheit Ausnahmen gegen Kompensationsmaßnahmen zulassen, sind brandschutztechnische Vorgaben zwingend einzuhalten – wenn nicht baulich, dann zumindest organisatorisch.

Bauordnungsrecht und Gesetzeslandschaft

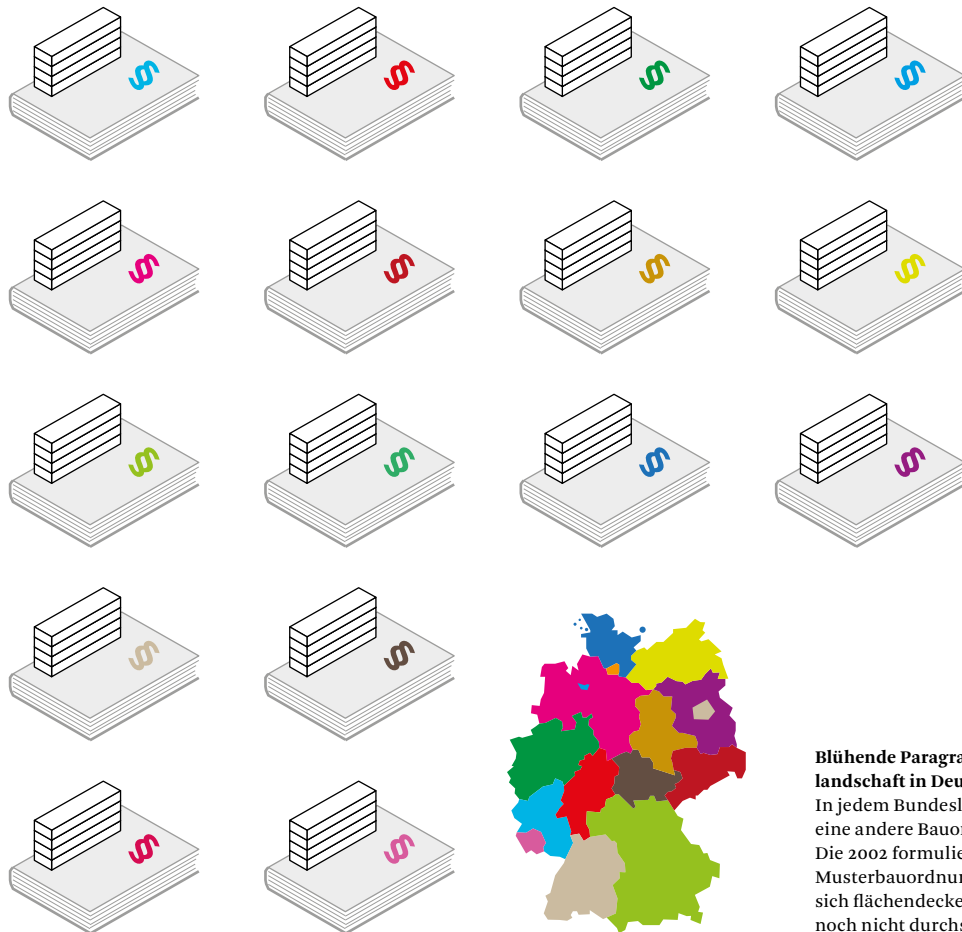
Normiert, standardisiert, industriell gefertigt:
Die Modeindustrie hat sich schon früh auf die Individualisierungswünsche ihrer Kunden eingestellt.

Normen – retrospektiv und prospektiv

Ohne dass es uns bewusst ist: Unser gesamter Alltag ist von Normen und Standards geprägt. Dies beginnt bei unseren Lebensmitteln, der medizinischen Versorgung und der Bekleidungsindustrie und hört beim Planen und Bauen nicht auf. Die vom Deutschen Institut für Normung herausgegebenen DIN-Normen stellen etwa die Grundlage des Bauens dar. Grundlage der DIN-Normen sind die anerkannten Regeln der Technik. Obwohl sie keinen Gesetzescharakter haben, werden DIN-Normen herangezogen, wenn im Streitfall entschieden werden muss, ob eine Bauleistung unter zivilrechtlichen Gesichtspunkten vertragsgerecht und in Einklang mit den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde. Die DIN-Normen gelten deshalb als allgemein verbindliche Maßgabe, an der sich Firmen und Bauherr orientieren, um ein Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik mängelfrei zu errichten.

Die in den DIN-Normen enthaltenen anerkannten Regeln der Technik spiegeln im Idealfall bewährte Baupraktiken wider. Problematisch erweist sich die Einhaltung der DIN-Normen jedoch dann, wenn die aufgrund der rasanten technologischen Entwicklung zunehmenden Regeln ohne hinreichenden Praxisbezug festgelegt werden und anstelle von bewährten Techniken und Erfahrungen lediglich wissenschaftliche Laborergebnisse eine neue Norm begründen. Der eigentliche Sinn einer Norm, Erfahrungen auf breiter Ebene in ein Regelwerk zu fassen, wird dabei konterkariert. Die Norm wird nicht retrospektiv auf Basis von Know-how formuliert, sondern prospektiv auf Basis von politischen Zielsetzungen.





**Blühende Paragrafen-
landschaft in Deutschland:**
In jedem Bundesland gilt
eine andere Bauordnung.
Die 2002 formulierte
Musterbauordnung konnte
sich flächendeckend bislang
noch nicht durchsetzen.

Für eine bundesweite Bauordnung!

Der in Deutschland verankerte Föderalismus führt im Bauwesen dazu, dass es in jedem Bundesland eine individuelle Bauordnung gibt. Das hat Tradition und spiegelt die lokale Vielfalt der historischen Architektur zwischen Nordsee und Bodensee wider. Das ergab früher durchaus Sinn. Denn Dachkonstruktionen an der windreichen Küste unterliegen anderen Anforderungen als etwa Dächer in schneereichen Regionen. Aus klimatischen, geografischen oder auch kulturellen Eigenarten heraus entwickelten sich so die Bauordnungen der Länder. Obwohl seit Jahren Forderungen nach einer bundesweit gültigen Bauordnung diskutiert werden, ist es immer noch nicht möglich, beispielsweise den Typenentwurf für ein Gebäude überall in Deutschland zu realisieren. Warum kann ein in Hamburg bewährter Entwurf nicht baugleich in Bayern oder Berlin realisiert werden? Letztlich verhindert dieses System die flächendeckende Realisierung serieller Architektur. Dass ein Typenentwurf durch unterschiedliche Oberflächenmaterialien und Farben individualisiert werden kann, führt uns die Modeindustrie täglich in unserem Kleiderschrank vor. Aber es muss nicht nur darum gehen, standardisierte Entwürfe zu realisieren. Von einer Vereinheitlichung der Bauordnungen profitieren alle am Bau Beteiligten: das Architekturbüro, das bewährte Grundrisslösungen ortsunabhängig anwenden kann; die Bauindustrie, die ihre Produkte noch stärker standardisieren kann; die Baubehörden, die ihre Erfahrungen bundesweit noch besser austauschen können. Für Bauprodukte entstünde ein einheitlicher Markt, der alle positiven Effekte einer solchen Marktentwicklung sinnvoll zur Preissenkung nutzen könnte.

Vergaberecht und Rahmenverträge

Auftraggeberin, Architektin und Baufirma:

In Personalunion fristet diese Akteurin in der Welt des Planens und Bauens ein Exotendasein.

Das Vergaberecht darf das Bauen nicht verteuern!

Solange private Bauherren für die Realisierung eines Bauvorhabens keine öffentlichen Gelder in Anspruch nehmen, können sie frei über die beteiligten Akteure entscheiden und die wirtschaftlichen Strukturen ihres Vorhabens selbst bestimmen: Einzelvergabe der Gewerke, Einschaltung eines Generalunternehmers oder die eigenverantwortliche Steuerung als Generalübernehmer. Oft werden private Bauvorhaben auch ganz ohne Ausschreibung realisiert.

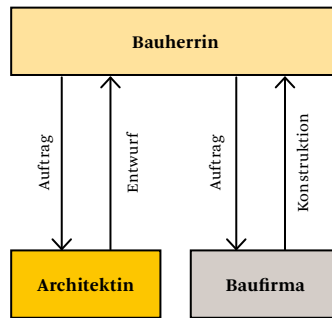
Die öffentliche Hand ist dagegen auf die Heranziehung von externen Planungsbüros und Baufirmen angewiesen, die über öffentliche nationale und europaweite Ausschreibungs- und Vergabeverfahren ermittelt werden. Sie ist zudem an strikte Vergaberegeln und zeitlich verbindliche Abläufe gebunden, auf die sie nur bedingt Einfluss hat. Um die Rolle der öffentlichen Hand gerade bei Projekten des kostengünstigen Bauens zu stärken, wäre eine frühzeitige Beteiligung externer Akteure notwendig, um möglichst von Beginn an die Kompetenzen zu bündeln und alle Abläufe effizient zu integrieren. Eine institutionelle Möglichkeit zur Optimierung öffentlicher Bauvorhaben könnte im Aufbau eigener Fachabteilungen bestehen. Dadurch könnten nach dem *In-House*-Modell die kostensparenden Synergien einer effizienten Akteurskonstellation genutzt und ein Bauvorhaben als gesamtverantwortlicher Generalunternehmer von Beginn bis Fertigstellung gesteuert werden. Solche Modelle der Bauproduktion sind auch für die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu prüfen.



Vergaberecht und Rahmenverträge

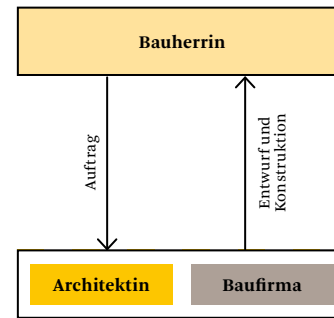
Klassische Rollenverteilung

Architektin und Baufirma haben jeweils eigene Verträge mit der Bauherrin.



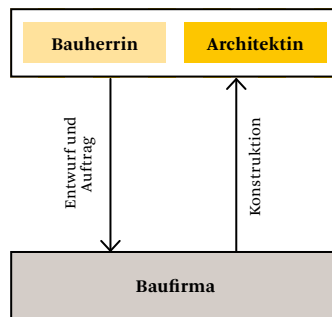
Design & Build

Architektin und Baufirma treten gegenüber der Bauherrin als Einheit auf, sofern die Bauherrin nicht alles selbst verantwortet.



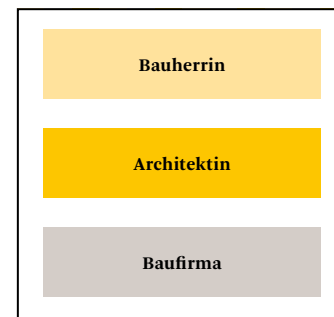
Synergie auf Bauherrnseite

Bauherrin und Architektin bilden eine juristische Personalunion



Modell der Zukunft?

Bauherrin, Architektin und Baufirma unter einem Dach



Schnittstellen reduzieren!

Planungs- und Bauprozesse lassen sich auf verschiedene Weise organisieren. Die traditionelle Trennung von Planen und Bauen weist dem Architekturbüro nur die entwerfende und planende Aufgabe zu, während Handwerker und Baufirmen die Ausführung des Baus übernehmen. Der Architekt oder die Architektin überwacht nach der Vergabe der einzelnen Leistungen die Bauausführung der jeweiligen Gewerke. Alternativ dazu kann das Architekturbüro sämtliche Bauleistungen auch einem Generalunternehmer anvertrauen, der dann für die Ausführung verantwortlich ist. Auf diese Weise lassen sich die Schnittstellen der am Bau beteiligten Akteure reduzieren und günstigenfalls wertvolle Optimierungspotenziale ausschöpfen. Ein reibungsloser Ablauf verkürzt die Bauzeit und führt zu geringeren Baukosten. In der Kritik stehen derartige Vergabeverfahren, da Generalunternehmern nicht immer die notwendige Erfahrung und damit Qualitätsgarantie in allen Gewerken zugetraut wird.

Vergaberecht flexibel anwenden!

Das derzeit gültige Vergaberecht sieht vor, dass ein öffentliches Bauvorhaben so ausgeführt wird, wie es ausgeschrieben wurde. Wenn sich nach der Vergabe Optimierungsmöglichkeiten in der Ausführung abzeichnen, dürfen diese jedoch ausgeschöpft werden, solange die damit einhergehenden Änderungen nicht wesentlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn in den Vergabeunterlagen das Änderungsrecht angelegt ist. Eine optimale Anwendung des geltenden Vergaberechts bietet der öffentlichen Hand als Auftraggeberin somit Kostensicherheit.

Grundstückseigentum und Nutzungsrecht

Teilen statt besitzen:

Die Mobilitätsindustrie hat sich mit ihren *Sharing*-Modellen darauf eingestellt, dass viele Menschen ein Fahrzeug – sei es Auto oder Fahrrad – nur zeitlich begrenzt nutzen wollen.

Finanzpolitik ist auch Stadtentwicklungspolitik!

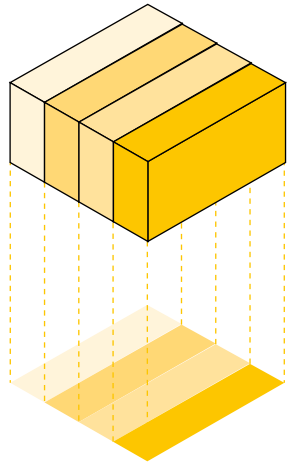
Preiswertes Bauen setzt preiswerten Grunderwerb voraus. Will der Staat räumliche Schwerpunkte in der Stadtentwicklung setzen, kann er die Grundstückspolitik als Instrument einsetzen. Hierfür ist zunächst umfassend zu prüfen, welche Flächen sich für den Wohnungsbau eignen. Grundstücke können dann auch unterhalb des vom Gutachterausschuss festgelegten Werts veräußert werden, wenn mit dem subventionierten Grundstückskauf Auflagen verbunden sind. Diese Verpflichtungen können beispielsweise beinhalten, dass Wohnbauten mit zuvor festgelegten Mietpreisen errichtet werden. Gemäß der neuen Liegenschaftspolitik wird in Berlin etwa dann Abstand von einer Veräußerung zum Höchstpreis genommen, wenn Grundstücke zur Errichtung preiswerten Wohnraums und von sozialer Infrastruktur genutzt werden sollen. Landeseigene Wohnungsunternehmen erhalten Grundstücke zu diesem Zwecke auf dem Wege der Sachwerteinbringung.

Erbbaurecht fördern!

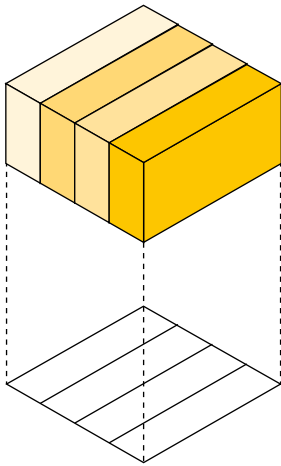
Die Baulandpreise steigen jährlich an und erschweren dadurch den Grundstückserwerb und den Wohnungsbau. Das Erbbaurecht erlaubt gegen Zahlung eines Erbbauzinses den Bau auf einem fremden Grundstück. Dieses Recht dient der Förderung des Wohnungsbaus und hilft Bodenspekulationen zu vermeiden, da so auch ökonomisch schwächere Bevölkerungsschichten Zugang zum Immobilienmarkt finden und Wohneigentum bzw. alternative Formen, wie Genossenschaften oder Baugruppen, bilden können. Die Investitionskosten sind bei einem solchen Modell geringer,



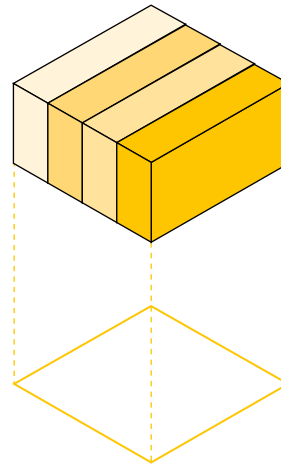
Grundstückseigentum und Nutzungsrecht



Einzelgrundstück
Privatpersonen übernehmen die volle Verantwortung für ihre Parzelle und zeichnen sich in der Regel durch eine höhere Identifikation mit dem Ort aus.



Erbbaurecht
Das Grundstück wird der Hauseigentümerin gegen eine Erbbaupacht bis zu 99 Jahre zur Verfügung gestellt. Die Bauherrin hat damit einen geringeren Kapitalbedarf, wenn sie sich ihr Haus errichten lässt.



Eigentümergeinschaft
Sobald mehrere Häuser auf einem gemeinsamen Grundstück, etwa über einer Tiefgarage errichtet werden, handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft, in der das einzelne Mitglied nur mit dem Gewicht seiner Anteile das Sagen hat.

da durch den nicht erfolgenden Grundstückskauf weniger Kapital gebunden wird. Als Voraussetzung gilt, dass Erbbauberechtigte sich vertraglich dazu verpflichten, das Grundstück zu bebauen. In der Regel werden jährliche Zahlungen von derzeit 4,5 Prozent des Grundstückswerts über die individuell festlegbare Laufzeitdauer vereinbart. Für soziale Zwecke können diese verringert angesetzt werden. Die Dauer von Erbbaurechtverträgen wird derzeit im Normalfall auf 40 Jahre festgesetzt.

Städtebau beginnt bei der Bodenfrage!

Die Eigentumsfrage ist das Fundament einer jeden Stadtentwicklung. Sie entscheidet darüber, welcher Akteur auf dem Immobilienmarkt auftritt. Während die öffentliche Hand oder Wohnungsgesellschaften als juristische Personen den größten Anteil auf dem Markt für sich in Anspruch nehmen, muss es ein Ziel sein, auch vermehrt private Akteure für einen sozial verantwortlichen Wohnungsbau zu gewinnen. Vielleicht kann es dann auch gelingen, dem Wohnungsbau eine noch stärkere zivilgesellschaftliche Verantwortung zu geben.

Die *Deutsche Nationalbibliothek* verzeichnet diese Publikation in der *Deutschen Nationalbibliografie*; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-86922-024-6

© 2018 by DOM publishers, Berlin
www.dom-publishers.com

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Verwendungen außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes sind ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Nennung der Quellen und Urheber erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen.

Herausgeber

Wohnraumversorgung Berlin (WVB)
Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

vertreten durch die Vorstände
Jan Kuhnert
Philipp Mühlberg

in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung
für Finanzen und der Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Inhaltliche Bearbeitung
Prof. Dr. Natascha Meuser
Dr. Philipp Meuser

Fachliche Mitarbeit
Jennifer Tobolla
Cornelia Dörries

Gestaltung
Masako Tomokiyo

Abbildungsnachweis
iStockphoto: 13 (dan_prat),
17 (bbszabi), 21 (WinterStorm),
25 (labsas), 29 (ferrantraite),
33 (Photology1971), 37 (Mr_Twister),
45 (Chris Ryan); nextbike: 49

Druck
UAB BALTO print, Vinius
www.baltoprint.lt

Stand
März 2018

ISBN 978-3-86922-024-6



9

783869220246

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts

