

Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens

Diese Empfehlungen des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin – AÖR – wurden auf der Grundlage der

Wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Wohnungsunternehmen, erstellt vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,

sowie der

Anregungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu
sowie Anträgen von Mitgliedern des Fachbeirates der WVB

entwickelt.

Auftraggeber der Vergleichsstudie:

WVB Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin
Vorstand: Jan Kuhnert und Alexa Prietzel
Tel: (030) 90 139 4807 | www.berlin.de/wohnraumversorgung

Auftragnehmer:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107 | 14195 Berlin
Vorstand: Maren Kern, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Tel: (030) 897 81-0 | Fax: (030) 897 81-249 | info@bbu.de | www.bbu.de

Verfasser der Studie:

Dr. Jörg Lippert, BBU
Julia Stoyan, BBU
Bernd Wiczorek, BBU
Lars Grothe, BBU

Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin AöR

Berlin, den 12. März 2019

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte.. | 5 |
| 1.1 Projekte allgemein | 5 |
| 1.2. Grundstücke und Erschließung | 5 |
| 1.3 Städtebau und Bauweise | 6 |
| 1.4 Gebäude und innere Erschließung..... | 7 |
| 1.5 Wohnungen..... | 7 |
| 1.6 Energieversorgung..... | 8 |
| 2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den LWU | 9 |
| 2.1 Projektvorbereitung..... | 9 |
| 2.2 Planung und Ausführung | 9 |
| 2.3 Kommunikation und Koordination | 10 |
| 3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens..... | 12 |
| 3.1 Allgemein..... | 12 |
| 3.2 Bauland und Baurecht..... | 12 |
| 3.3 Anforderungen an den Neubau | 13 |
| 3.4 Anforderungen an die Bezirke | 13 |
| 3.5 Vergaberecht | 13 |
| 3.6 Ausweitung der Bau- und Handwerkerkapazitäten | 13 |

Handlungsempfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens

Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts – (WVB) hat, nach Durchführung einer Ausschreibung, mit Werkvertrag vom 22.12.2017 den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) beauftragt, Neubauvorhaben hinsichtlich ihrer Kosten zu analysieren.

Ziel der Studie war, Baukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlins im Vergleich zu Wohnungsunternehmen im gleichen Baupreisemarkt Berlin-Brandenburg und zu kommunalen Wohnungsunternehmen in anderen Großstädten einzuschätzen sind. Ebenfalls sollten Hinweise auf Kostentreiber, kostensenkende Verfahren oder Instrumente aus den konkreten Bauvorhaben identifiziert und Best Practice Beispiele aufgezeigt werden.

Zum 31.07.2018 wurde der umfangreiche Endbericht vom BBU in abschließender Fassung der WVB vorgelegt. Dieser erfasst die Kosten von 163 Neubauvorhaben mit unterschiedlichem Realisierungsstand.

Durch die Diskussion der Studie im Fachbeirat der WVB, der die Studie am 30.01.2019 zur Kenntnis genommen hat, sowie durch Anregungen aus dem Kreis der LWU hat der Vorstand der WVB Empfehlungen der Studie teilweise übernommen, zusammengefasst und erweitert. Diese Empfehlungen werden nun gemeinsam mit der Studie des BBU veröffentlicht.

1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte

1.1 Projekte allgemein

Fokus auf Projekte mit hohen Wohnungsstückzahlen

Bereits bei Projekten ab 50 – 100 Wohneinheiten sinken die Herstellungskosten durchschnittlich um über 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Projekten ab 100 Wohnungen sinken die durchschnittlichen Herstellungskosten nochmals um über 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu Projekten mit unter 50 Wohneinheiten können also durchaus 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei Realisierung größerer Projekte ab 100 Wohneinheiten eingespart werden.

Zukünftig sollte der Fokus auf Neubauprojekten mit über 50, idealerweise sogar über 100 Wohneinheiten liegen, um eine sehr wesentliche Einflussgröße für kostengünstiges Bauen zu beachten. Unter dem Aspekt des kostengünstigen Bauens sollte auf kleinere Lückenbebauungen oder Ausnutzung von Restflächen verzichtet werden, es sei denn, sie sind Teil der Neubaustrategie der LWU zur Erfüllung der Neubauvolumina gemäß der Kooperationsvereinbarung.

Begrenzung zusätzlicher Genehmigungsaufgaben

Im Sinne von kostenbewusstem Bauen sollte sehr genau abgewogen werden, wo zusätzliche Vorgaben oberhalb gesetzlicher Anforderungen tatsächlich erforderlich sind. Dies betrifft beispielsweise spezielle Baustandards wie z.B. Energieeffizienzmaßnahmen oder Dach- und Fassadenbegrünung. Die Orientierung auf Demographie-Festigkeit, wie z. B. durch umfassende Barrierefreiheit erfordert zusätzliche Baukosten.

Detailreduzierung

Eine ebenfalls kostenbeeinflussende Größe ist die Frage nach der Zahl und Art der Ausführungsdetails am Bau. Um kostengünstiges Bauen zu fördern, sollte der Schwerpunkt auf der Anwendung sich wiederholender Standarddetails der Hersteller oder Bauausführenden liegen und individuell geplante Architektendetails nur in Einzelfällen angewendet werden.

1.2. Grundstücke und Erschließung

Baugrundstücke mit real umsetzbarem Bau- und Planungsrecht primär nutzen

Die reale Ausnutzbarkeit der Grundstücke gerade im verdichteten innerstädtischen Bereich hat deutlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens. Grund- und Geschossflächenzahlen, Abstandsflächenregelungen sowie sonstige, die Bebaubarkeit des Grundstückes beeinflussende Faktoren, wie etwa das verpflichtende Anlegen von Rettungswegen oder auch Regenwasserversickerungsflächen, aber auch Traufhöhen oder Staffelgeschossregelungen sollten daher für ein kostengünstiges Bauen optimiert werden.

Für kostengünstige Bauprojekte, die durchaus im Rahmen von § 34 BauGB unter Ausnutzung der vorhandenen Ermessensspielräume genehmigbar wären, sollte ein Bebauungsplanverfahren zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten und Zeit vermieden werden.

Ergänzend ist es angesichts der rapide gestiegenen Preise für baureife Grundstücke sinnvoll, dass die LWU auch Grundstücke zu erwerben, bei denen Planungsrecht erst geschaffen werden muss.

Effiziente Erschließung und Parzellierung der Grundstücke

Insbesondere bei größeren Grundstücken liegen große Wertschöpfungspotenziale in einer optimalen Erschließung und Parzellierung. So kann es sich kostensenkend auswirken, wenn klassische Stellplatzmodelle (ober- und unterirdisch) zugunsten der Nutzung neuer nachgefragter Mobilitätskonzepte abgelöst werden. Carsharing, E-Mobilität, Pedelecs und ÖPNV-Angebote sinnvoll und effizient kombiniert könnten zu wirklichen und nachhaltigen Alternativen zum Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr entwickelt werden.

Auch eine intensive Koordination und Optimierung der Flächen- und Verlegungszeitinanspruchnahme der diversen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (z. B. Straßen und Fußwege, Leitungsverlegung), kann zu erheblichen Aufwands- und entsprechenden Kosteneinsparungen führen, sofern dies durch die zuständigen Stellen unterstützt wird.

Hohe Dichte

Die realisierbaren Wohnflächen bestimmen, wie sich „Einmalkosten“ wie z. B. die Grundstücks- oder Erschließungskosten auf die Zahl der vermietbaren Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Ein höherer Divisor führt entsprechend zu niedrigeren Kosten auf dem einzelnen Quadratmeter und damit kostengünstigem Bauen. Die optimale Dichte kann dabei nicht nur durch eine hohe Flächeninanspruchnahme des Grundstückes erreicht werden, sondern – unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit – auch eine Ausweitung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit.

Hohe funktionale Grundstücksausnutzung

Die Anforderungen an die Flächennutzung wie Bauflächen, Erschließungsflächen, Stellplatzflächen, Grünflächen, Spielplatzflächen, Entwässerungsflächen, Müllstandplätze, Rettungswege etc. führen häufig zu Nutzungskonkurrenzen insbesondere auf kleinen Grundstücken in innerstädtischen Lagen, auf denen keine Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Mit dem Ziel der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum müssen diese Anforderungen besser abgestimmt werden. Hierzu bedarf es einer gleichzeitig offeneren wie integrierten Handlungsweise aller Beteiligten.

1.3 Städtebau und Bauweise

Freistehende und kompakte Bauweise

Freistehende Gebäude ermöglichen in der Regel deutlich besser als etwa Baulückenschließungen, kompakte Gebäude zu errichten. Kompakte Gebäude zeichnen sich vor allem durch ein optimales Verhältnis von Fassadenfläche und Gebäudevolumen sowie daraus resultierende klare und einfache Kubaturen aus. Dies ermöglicht in der Regel auch die Umsetzung einer optimierten und damit einfachen Gebäudehülle.

Auf kostenaufwendige Geschosse wie etwa Keller und Tiefgaragen sollten dabei weitgehend verzichtet werden. Anstelle von Staffelgeschossen sollten Vollgeschosse umgesetzt werden.

Standardisierung und Typisierung

Ein hoher Vorfertigungsgrad von einzelnen Bauteilen bis hin zu ganzen Raummodulen, der Einsatz großer Stückzahlen von typisierten Produkten oder auch standardisierte Bauverfahren sowie die Wiederholung von ganzen Gebäuden können in bestimmten Fällen geeignet sein, die Geschwindigkeit zu erhöhen sowie die Qualität und die Quantität des Wohnungsbaus deutlich zu verbessern.

Häufig reichen auch die im konkreten Projekt zu realisierenden Wohnungsstückzahlen nicht aus, um die gewünschten Skaleneffekte wirklich zu erreichen. Die Bündelung von vergleichbaren Projekten der LWU kann eventuell zu den erforderlichen Losgrößen für die Umsetzung kostensparender Typisierung und Vorfertigung führen.

Die Weiterentwicklung und Implementierung von Standardisierung und Typisierung ist allein schon deshalb erforderlich, um die in weiten Teilen immer noch vorherrschende Dominanz von Unikat und Manufaktur im Planen und Bauen abzulösen. Hierbei kann auf die Erfahrungen mit der Realisierung von Typenbauvorhaben der LWU zurückgegriffen werden.

1.4 Gebäude und innere Erschließung

Flächeneffizienz im Baukörper

Eine optimale Flächenbilanz ist gegeben, wenn beispielsweise das Verhältnis von Bruttogrundfläche und Wohnfläche über 0,7, idealerweise sogar über 0,75 liegt. Dies bedeutet, dass 70 bzw. 75% der Gesamtfläche des Gebäudes (einschließlich Konstruktionsfläche) als Wohnfläche zur Verfügung stehen. Daher sollte das Verhältnis von Nutz- bzw. Wohnflächen zu anderen Flächenarten wie etwa Verkehrsflächen, Funktions- bzw. Technikflächen oder Konstruktionsflächen in den Planungen optimiert werden und andere Flächenbedarfe minimiert werden.

Effiziente Erschließung innerhalb der Gebäude

Modern interpretierte Laubengangmodelle oder andere funktional optimierte Lösungen mit 4,5 oder mehr Wohnungen je Erschließungskern und Etage (=Mehrspanner) können die Umlagekosten für die bauliche und technische Infrastruktur auf die Wohnfläche erheblich reduzieren und bieten die Möglichkeit, die Zahl der notwendigen Aufzüge zu optimieren, ohne die Barrierefreiheit oder den Komfort einzuschränken.

Einsatz von Sicherheitstreppe nräumen anstelle von baulichen zweiten Rettungswegen

Als Alternative zu einem zweiten Rettungsweg können seit Dezember 2017 auch unterhalb der Hochhausgrenze innenliegende Sicherheitstreppe nräume nach den geltenden Ausführungsvorschriften gebaut werden. Da die Anforderungen an diese Sicherheitstreppe nräume im Vergleich zu denen oberhalb der Hochhausgrenze deutlich geringer sind, bietet sich der Anwendung sowohl aus Kostengründen als auch zur Vermeidung von Genehmigungsproblemen gegenüber den bisher üblichen Verfahren an.

1.5 Wohnungen

Standardisierte und gestapelte Grundrisse

Aus Kosten- und Effizienzgründen sollten im jeweiligen Wohnungsschlüssel der Projekte für jeden Wohnungstyp standardisierte Grundrisse, Wohnungsgrößen und Zimmerzahlen angewendet werden. Zudem ist es entscheidend, in der horizontalen Strukturierung immer gleiche oder zumindest gleichartige Wohnungsgrundrisse übereinander zu stapeln. Bäder und Küchen sollten idealerweise immer räumlich gekoppelt werden, um durchgehende Technischächte über alle Geschosse zu ermöglichen.

Dies reduziert sowohl den konstruktiven und statischen, als auch den haustechnischen Aufwand erheblich und führt zu entsprechenden Kosteneinsparungen.

Im städtischen Kontext fällt der Behandlung der Erdgeschosse eine wichtige Rolle zu: Nutzungen der sozialen und wohnungsnahen Infrastruktur wie auch Begegnungsräume sind als elementarer Bestandteil der Stadtplanung planerisch einzubeziehen.

Optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen

Kleinere Wohnungen haben in der Regel zwar im Bauen zunächst eine kostensteigernde Wirkung, führen aber in der Vermietung zu geringeren Wohngesamtkosten für den Nutzer. Kompaktere Wohnungen können helfen, den steigenden Wohnflächenverbrauch zu reduzieren, sofern die Funktionalität auch auf kleinerer Fläche erhalten bleibt. Flexible Grundrisse ermöglichen die individuelle Anpassung an die Lebensbedürfnisse der Nutzer sowohl beim Erstbezug als auch in der Nutzungsdauer.. So könnten beispielsweise kleinere Individualflächen und reduzierte Verkehrsflächen in Verbindung mit öffentlichen oder halböffentlichen Gemeinschaftsflächen kompakte Grundrisse ermöglichen, ohne Komfort oder Funktionalität übermäßig einzuschränken.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse sollten auch zukünftigen Anforderungen aufgrund der zu erwartenden gesellschaftlichen Veränderungen standhalten. Hierzu gehören auch Überlegungen baulicher Art (z. B. barrierearm), die Gestaltung des Umfeldes mit Kommunikationsangeboten für Mieter sowie das Herrichten von Räumlichkeiten für weitere Dienstleistungsangebote (Kita, Gemeinschaftsräume, Pflege etc.).

„Normalausstattung“ der Wohnungen

Der gewählte Standard der Wohnungsausstattung sollte optimal auf die Lebensdauer bzw. Nutzungsdauer und die funktionalen Betriebserfordernisse ausgerichtet sein. Geringere Erstinvestitionen können jedoch im Betrieb zu höheren Kosten durch Nachrüstungsbedarfe oder kürzere Instandhaltungszyklen aufgrund geringerer Lebensdauer führen. Der Einsatz von Technik in Wohngebäuden sollte sich an der Funktionalität und den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter ausrichten. Ziel sollte es dabei sein, dass das zu definierende Maß an Haustechnik – wie etwa Multimediaanwendungen, Assistenzsysteme etc. an der heutigen und der zukünftig zu erwartenden Nutzung ausgerichtet wird.

1.6 Energieversorgung

Nutzung von Fernwärme oder Contractingmodellen

Der Einsatz von Fernwärme als Energieversorgung wie auch die Umsetzung von Contractingmodellen sind, gemäß der untersuchten Neubauprojekten, für künftige Vorhaben zu empfehlen, da somit der technische Aufwand reduziert und Investitionskosten gespart werden können, aber auch energetische Anforderungen einfacher zu erfüllen sind.

2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den LWU

2.1 Projektvorbereitung

Intensivierung der zielorientierten Grundstücksakquisition

Da die jeweilige Grundstückssituation die entscheidende Basis für die Kostenhöhe der Neubauprojekte ist, sollte bei der Akquisition bzw. Einbringung von Grundstücken ganz besonderes Augenmerk auf deren kostenbewusste Bebaubarkeit gelegt werden.

2.2 Planung und Ausführung

Frühzeitige kooperative und komplexe Planung

Eine frühzeitige und komplexe Planung wird empfohlen und kann in einem mehrdimensionalen Planungsmodell alle Aspekte des jeweiligen Standortes, der konkreten Rahmenbedingungen und der spezifischen Projektziele simulieren und optimal integrieren.

Die baubegleitende Planung, wie sie in vielen Fällen auch aktuell noch angewandt wird, lässt zu viele Optimierungsmöglichkeiten ungenutzt und birgt darüber hinaus zu viele Risiken. Dies erfordert natürlich ein Umdenken bei allen Projektbeteiligten und ein Umstellen der Arbeitsweisen, ist jedoch unabdingbar auf dem Weg zu effizienteren und schnelleren Entwicklungs- und Planungsprozessen.

Zusammenarbeit von Bauherr, Planer und Ausführenden

Die Zusammenarbeit aller Beteiligten von der Projektidee, über die Entwicklungs- und Planungsphase, die Ausschreibung und Vergabe bis hin zu Bauausführung birgt in allen Projektphasen erhebliche Potenziale zur Verbesserung. Entscheidende Faktoren sind dabei neben der Vereinbarung eindeutiger Projektziele aber auch von Einzelzielen der Beteiligten, die Vereinbarung klarer Regeln für den Umgang und die Kommunikation miteinander sowie das Verhalten in Ausnahmefällen.

Alle Beteiligten sollten deshalb ein Planungs- und Bauteam im besten Sinne bilden und immer auf Augenhöhe kommunizieren, um zu gewährleisten, dass aus der gemeinsamen Projektaufgabe keine Parallelverfahren ausgegliedert werden. Hierfür müsste das Vergaberecht weiterentwickelt werden, um z.B. auch Bauteammodelle zu ermöglichen.

Verbindliche Vorgabe von Qualitäten, Kosten, Terminen und Kennzahlen für alle Beteiligten

Neben der o.g. optimalen Organisation der Zusammenarbeit bedarf es auch der verbindlichen Festlegung von Projekt- und Prozesszielen wie Qualitäten, Kostenlimits, Terminen bzw. Meilensteinen und Kennzahlen für ein begleitendes Controlling.

Der Einsatz von Fördermitteln sollte zwingend davon abhängig gemacht werden, dass die Gesamtwirtschaftlichkeitsrechnung bis zum Ende der Tilgungszeit gewährleistet ist

Keine schematischen Vorgaben von Bauarten und Bauformen

Die bereits bei den LWU eingeführte Strategie des Typenbaus führt in die richtige Richtung. Anstelle von Festlegungen auf konkrete Bauarten, Bauweisen und Bauelemente besticht diese Strategie durch die Festlegung von inhaltlichen Zielen und Qualitäten, lässt die Art der Ausführung jedoch weitgehend offen. So wird eine marktgerechte Planungs- und Ausführungsflexibilität gewährleistet, ohne die Ansprüche bzw. Anforderungen aufzuweichen.

Kombination von Vergabeart und Projektgröße

Empfehlenswert im Sinne von kostengünstigem Bauen, gemäß den bisher von den LWU realisierten Projekten, ist folgende Grundlogik: Projekte bis ca. 50 Wohneinheiten sollten im Regelfall als Einzelgewerkvergabe, Projekte von ca. 50 bis ca. 100 Wohneinheiten als Generalunternehmervergabe und Projekte ab ca. 100 Wohneinheiten als Generalunternehmer- oder Generalübernehmervergabe organisiert werden.

Schnittstellensensibilität im Planen und Handeln

Um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, sind die Schnittstellen zwischen den Aufgaben- bzw. Ausführungsbereichen (z. B. Architektur und Haustechnik; Entwurfsplanung und Werkplanung) intensiv vorzubereiten und im Projektverlauf einer permanenten Überwachung und Koordination zu unterziehen. Nur wenn die Einzelkomponenten des Planens und Bauens permanent optimiert ineinandergreifen, kann das Risiko minimiert werden, dass gerade aus diesen Schnittstellenthemen ungeplanter Mehraufwand und entsprechende Kostensteigerungen resultieren.

Intensivierung der Abstimmung mit dem Bestandsmanagement

Die Ausweitung des Bilanzrahmens auf die Lebenszykluskosten und die entsprechenden Anpassungen in der Neubauplanung und -umsetzung sind zwingend geboten, um eine wirkliche Nachhaltigkeit gerade beim kostengünstigen Bauen zu gewährleisten.

Hierbei sollte nicht nur die Erstinvestition im Fokus stehen, sondern auch die anschließend anfallenden Betriebskosten, die Instandhaltungszyklen und die zukünftigen Auswirkungen auf die Lebens- und Nutzungsdauer insgesamt.

Bündelung von Projekten und Projektträgern

Die LWU sollen in den neuen Stadtquartieren in Berlin einen erheblichen Anteil der zu errichtenden Wohnungen realisieren. Durch Bündelung unterschiedlicher Projekte und Projektträger an diesen Standorten ließen sich erheblich größere Massen und Mengen auszuschreibender Bauteile zusammenfassen. Der Masseneffekt sollte deutliche Kostenvorteile in den Submissionen mit sich bringen und damit kostengünstiges Bauen zusätzlich befördern.

Da die Realisierung dieser Wohnungsbaustandorte erst mittel- und langfristig erfolgen wird, ist anzustreben, bis dahin das Vergaberecht und die Vergabeverfahren entsprechend zu modifizieren und damit die nötigen Voraussetzungen für diese Bündelung zu schaffen.

2.3 Kommunikation und Koordination

Harmonisierung des Projektmonitorings der LWU

Unterschiedliche Datentransparenz, unterschiedliche Kostenermittlungen und -zuordnungen sowie unterschiedliche Teilaspekte von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erschweren die Vergleichbarkeit enorm und bergen daher durchaus das Potenzial für Fehlinterpretationen. Um einerseits diese Ge-

fahr zu reduzieren und andererseits eine belastbare Grundlage für eine interne Optimierungsdiskussion herzustellen, ist eine weitgehende Vereinheitlichung des Projektmonitorings der LWU anzuraten.

Dies betrifft insbesondere die grundsätzliche Kostenzuordnung nach den Kostenobergruppen der DIN 276, aber ebenso die eindeutige Definition und Zuordnung von Untergruppen. Alternativ erscheint auch eine Kostenzuordnung nach Gewerken /Positionen oder Bauteilen / Bauelementen in Anlehnung an den BKI möglich.

Im Monitoring sollten Sonderkosten, die projektspezifisch anfallen (zum Beispiel für Schadstoffent-sorgung, besondere Gründungs-anforderungen oder ähnliches) gesondert ausgewiesen werden, um vergleichbare Kostenbestandteile in einzelnen Kostengruppen zu erhalten. Ebenso ist es in jedem Fall erforderlich, gleiche Definitionen und Standards für den Ausweis interner Projektkosten zu haben.

Im Fall von Generalübernehmer- oder Ankaufprojekten sollte eine klare und nachvollziehbare Kos-tenzuordnung vom jeweiligen Vertragspartner eingefordert werden. Weiterhin muss die Frage des Umgangs mit den unternehmensinternen Kosten und deren Projektanrechnung oder Nichtanrech-nung einheitlich geklärt werden.

Zur Verbesserung und Objektivierung der Vergleichbarkeit wäre darüber hinaus auch eine einheitli-che Festlegung von im Monitoring zu erfassenden Projektkriterien und der zugehörigen Kostenver-folgung sinnvoll.

Regelmäßiger detaillierter Erfahrungsaustausch zwischen den Unternehmen

Auf der Basis eines einheitlichen Monitorings der Neubauten ist ein regelmäßig stattfindender detail-lierter Erfahrungsaustausch zwischen den LWU empfehlenswert. Dabei sollten nicht nur Grobdaten diskutiert, sondern Projektdetails und die Kombination von Faktoren ebenfalls betrachtet werden. Die in der Neubaustudie dargestellten 18 kostengünstigsten Projekte können für solche Gesprächs-runden eine gute Grundlage bieten.

Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabezeitpunkte zwischen den LWU

Die Erfahrungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund der Vielzahl der in den letzten Jahren realisierten Projekte zeigen sehr deutlich auf, dass die Marktreaktion auf die Ausschreibung zu bestimmten Zeitpunkten, alle internen Optimierungsbemühungen in weiten Teilen kompensiert.

Zu wenige oder gar keine Angebote sowie deutlich überhöhte Preise belegen, dass das Prinzip Ange-bot und Nachfrage eine immer größere Bedeutung gewinnt. So lässt auch der Einsatz von in der Ver-gangenheit erfahrungsgemäß kostengünstigen Projektdeterminanten keine belastbare Schlussfolge-rung auf aktuelle oder zukünftige Preise/Kosten mehr zu. Umso prekärer wird diese Erkenntnis vor dem Hintergrund, dass das am Markt zu platzierende Ausschreibungsvolumen der LWU in den nächs-ten Jahren noch deutlich zunehmen wird.

Auch wenn eine Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabezeitpunkte zwischen den LWU wegen der unterschiedlichen Entwicklungsstände schwierig ist, könnte eine Abstimmung zwischen den LWU sinnvoll sein, um eine punktuelle Addition von größeren Ausschreibungen zu vermeiden, da hier-durch eher höhere Angebotspreise bei den derzeit begrenzten Baukapazitäten verursacht werden.

3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens

Neben den bereits genannten Optimierungspotenzialen im eigentlichen Planungs- und Bauprozess liegen auch im übergeordneten Rechts- und Handlungsrahmen erhebliche Optimierungsreserven.

3.1 Allgemein

Gegenseitiges Verständnis von Verwaltung und LWU als Partner

Sowohl die unternehmerischen Abläufe und betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten der Wohnungsunternehmen als auch die Verwaltungsabläufe und fachspezifischen Notwendigkeiten sollten den Prozesspartnern gegenseitig besser verständlich gemacht werden. Ein sektorales Denken auf Grund der fachspezifischen Verwaltungszuständigkeiten sollte dabei vermieden werden.

Komplexes zielorientiertes Handeln der Verwaltung im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Bei zukünftigen Bauprojekten sollte die Kausalkette zwischen Kosten und Kostentreibern im Planungs- und Bauprozess und den resultierenden Mieten- und Betriebskostenfolgewirkungen permanent betrachtet und in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

Auch offensichtliche Zielkonflikte müssen entweder inhaltlich ausgeräumt oder durch objektive Abwägung und anschließende Prioritätensetzung entschärft werden.

3.2 Bauland und Baurecht

Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken durch das Land Berlin

Der Zugang zu landeseigenen Grundstücken ist für die Realisierung des umfangreichen Neubauprogramms ein zentraler Faktor. Angesichts der bestehenden unterschiedlichen Bedarfe müssen alle potenziellen Reserven, insbesondere auch landeseigene Flächen, überprüft sowie neuen Perspektiven zugeführt werden. Dabei gilt es klug abzuwägen, welche Potenziale tatsächlich dem Wohnungsbau zugeführt werden sollen und welche Potenziale anderen Zwecken oder Nutzungen vorbehalten werden.

Unter dem Aspekt des kostengünstigen Bauens sollte auf kostenerhöhende Zusatzverpflichtungen, wie etwa Architekturwettbewerbe, verzichtet werden.

Zügige Bebaubarkeit sicherstellen

Ein wichtiger Kostenfaktor ist die Dauer der Planungszeit bis es zum Baubeginn kommt. Die Bearbeitungszeiten von Bauanträgen nach § 34 BauGB werden häufiger länger und Planungs- bzw. Bauabsichten öfter in Bebauungsplanverfahren überführt, die zu erheblichen Mehrkosten führen. Daher sollte ein Bebauungsplanverfahren zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten und Zeit vermieden werden.

Auch in den für Genehmigungsverfahren zuständigen Verwaltungen muss das zielorientierte Denken und Handeln im Sinne der Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau eine klare Priorität erhalten.

3.3 Anforderungen an den Neubau

Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erforderliche Gesamtwirtschaftlichkeit

Neben den bereits vorstehend dargestellten Kostenoptimierungsmöglichkeiten sollte auch die Refinanzierung der Neubauprojekte stärker in den Fokus genommen werden, um geeignete Hebel zu identifizieren, die die notwendige Wirtschaftlichkeit verbessern können. Angesichts der steigenden Herstellungskosten erscheint es sinnvoll, eine weitere Erhöhung des Tilgungsverzichts in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin aufzunehmen.

Partizipation ziel- bzw. ergebnisorientiert gestalten

Partizipationsprozesse bedürfen einer echten zielorientierten Steuerung in Abstimmung von LWU, Politik und Verwaltung. Das Ergebnispapier der Trialoge aus dem Jahr 2017 bietet hierfür eine gute Ausgangsbasis.

3.4 Anforderungen an die Bezirke

Eine erhebliche Optimierungsreserve liegt in einer den Neubauzielen angemessenen personellen Besetzung der Behörden und in wirklich funktionierenden Vertretungsregelungen bei personellen Ausfällen.

Die Angleichung der Handlungsweisen zwischen den Bezirken, etwa bei der Gestaltung von Staffelgeschossen, der Anwendung von Vorgaben in Sanierungsgebieten oder der Abstimmung zwischen den Ämtern, ist dringend zu empfehlen.

3.5 Vergaberecht

Optimierung des öffentlichen Vergaberechts

Gerade auch durch die Integration der ausführenden Firmen in einer frühen Planungsphase kann es gelingen, Baustoffe, Bauweisen und Funktionalitäten optimal zur Erreichung der qualitativen und quantitativen Ziele des Wohnungsneubaus zu nutzen. Neue kostengünstige und gleichzeitig nachhaltige Technologien sowie funktionale Nutzungsoptimierungen können so Eingang in die Projekte finden und entlasten damit Bauherren und spätere Nutzer in gleicher Weise. Es ist daher dringend nötig, das öffentliche Vergaberecht so weit zu reformieren, dass es nicht weiterhin ein zusätzlicher Hemmschuh ist, sondern neue Wege für kostengünstiges Bauen ermöglicht. Da dabei die direkten Handlungsmöglichkeiten Berlins beschränkt sind, sollte das Land Berlin auch seinen Einfluss über den Bundesrat auf die Bundes- und Europaebene geltend machen.

Im Rahmen der Möglichkeiten, die das Vergaberecht bietet, sind erste Optimierungsmöglichkeiten angestoßen worden, beispielsweise die „Präqualifikation“ für Bauunternehmen bei den LWU.

3.6 Ausweitung der Bau- und Handwerkerkapazitäten

Der bereits eingeschlagene Weg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (in Kooperation mit anderen relevanten Senatsverwaltungen), das Thema der deutlicheren Engpässe bei den verfügbaren Bau- und Handwerkerkapazitäten offen und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft sowie der Bauwirtschaft und dem Handwerk zu diskutieren, muss intensiviert werden. Zusammen sollte nach erfolgversprechenden Lösungen gesucht werden, um die notwendigen Kapazitäten langfristig zu generieren.

Insbesondere sollte untersucht werden, ob durch ein engeres Zusammenwirken der LWU die Inanspruchnahme externer Planungskapazitäten reduziert werden kann. Auch die Schaffung eigener Baukapazitäten, insbesondere serielle Vorproduktion, wäre für die LWU ein möglicher zu prüfender Schritt, um der Kostensteigerung wegen des knappen Angebots an Baukapazitäten zu begegnen.

Diese Empfehlung dient auch der Umsetzung des Senatsbeschlusses im Rahmen des Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vom 7. September 2018:

„Der Senat beauftragt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin (AÖR) ein Konzept zu entwickeln für die bedarfsgerechte Erweiterung ihrer Bau- und Planungskapazitäten.

Hohe Auslastung der Baubetriebe und der Mangel an qualifizierten Fachkräften in Bauberufen führen zunehmend zu Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft. Diese verursachen nicht nur steigende Baukosten sondern verzögern und gefährden mitunter auch die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Deshalb könnte eine Ausweitung der Planungs- und Baukapazitäten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften für eine Beschleunigung von Vorhaben sorgen.“