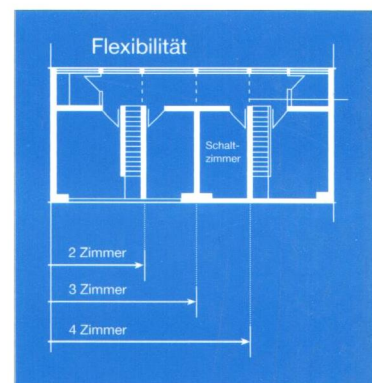
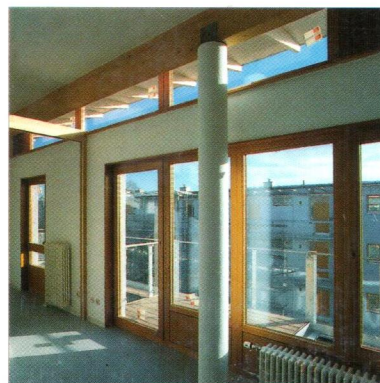


Preis-werter Wohnungsbau 1990 – 1996

Eine Projektauswahl
Deutschland

Walter Stamm-Teske



Im Vergleich mit den meisten europäischen Nachbarländern wird in Deutschland deutlich teurer gebaut. Einer Vielzahl von jungen Haushalten ist dadurch der Weg zum Wohnungseigentum verbaut.

Die Auswertung von rund hundert deutschen Objekten, die zwischen 1984 und 1996 fertiggestellt wurden, zeigt, daß bei durchdachter Planung und Bauausführung Kosten von 1200 bis 2830 DM pro Quadratmeter Wohnfläche realistisch sind.

In dieser Dokumentation werden 18 Objekte ausgewählt und wegen ihres Beispielcharakters ausführlich beschrieben. Die Angaben reichen von der Siedlungsstruktur bis zur Bautechnologie. Sie zeigen, daß sinnvolle Kosteneinsparungen eher mit durchdachter Planung als durch Weglassen zu erreichen sind.

Die restlichen Objekte sind in Form einer Datenbank auf CD-ROM diesem „Lehrbuch für kostengünstigen Wohnungsbau“ beigefügt.



Kostengünstige und dennoch qualitätsvolle Wohnungen zu bauen, ist in Deutschland noch immer eine Herausforderung an Bauherren und Architekten. Im Vergleich mit den meisten unserer Nachbarländer bauen wir deutlich teurer. Einer Vielzahl von jungen Haushalten ist dadurch der Weg zum Wohnungseigentum im wahrsten Sinne des Wortes verbaut.

Wir, die deutschen Zementhersteller, setzen uns seit einigen Jahren für den kostengünstigen und dennoch qualitativen Wohnungsbau ein. In über 100 Forumsveranstaltungen unter dem Motto „ZUKUNFT BAUEN“ und Expertenrunden haben wir mit mehr als 300 kompetenten Referenten nach den besten Lösungen gesucht und diese in die Öffentlichkeit getragen.

Am Rande der letzten Bonner Expertenrunde zum kostengünstigen Wohnungsbau wurde die Idee geboren, am Lehrstuhl Entwerfen und Wohnungsbau der Bauhaus-Universität Weimar unter der Leitung von Professor Walter Stamm-Teske eine Studie zum preiswerten Wohnungsbau der 90er Jahre in Auftrag zu geben.

Insgesamt wurden rund 100 deutsche Objekte, deren Baufertigstellung zwischen 1984 und 1996 liegt, analysiert. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche bewegten sich zwischen 1.100 und 2.830 DM. Alle Objekte sind in einer zentralen Datenbank mit zahlreichen Einzelabgaben – von der Siedlungsstruktur bis zur Bautechnologie – erfaßt und per CD-ROM der Studie beigefügt. 18 Beispiele haben wir ausgewählt und in der vorliegenden Studie veröffentlicht. Sie sind ihren Preis wert

und zeichnen sich sowohl durch die Konzeption als auch durch ihren Nutzungsaspekt besonders aus und geben gleichzeitig Hinweis dafür, was uns in der Architektur kostengünstig weiterführt. An die Komplettierung und laufende Ergänzung des Datenbestandes sowie eine Ausweitung der Untersuchung ist gedacht, um auch die Erfahrungen in anderen europäischen Ländern zum preiswerten Wohnungsbau mit einbeziehen zu können.

Wir meinen, daß dies der Baukultur eines Landes förderlich ist und sehen es mit als unsere Aufgabe als Baustoffhersteller an, auf diese Weise zur architektonischen Qualität im Wohnungsbau beizutragen. Dabei sind alle Materialien, Beton, Holz, Ziegel, Kalksandstein, Stahl etc., auch in den verschiedenen Kombinationen vertreten. Es wird deutlich, daß die Kostenfrage keine Frage des Baumaterials ist, sondern daß vielmehr in der Planung und im Baumanagement die großen Rationalisierungspotentiale stecken.

Mit der Studie möchten wir alle Bauschaffenden auffordern, nicht müde zu werden, über die Kosteneinsparungen im Wohnungsbau nachzudenken und zwar nicht durch bloßes Weglassen von Bauteilen, sondern durch insgesamt intelligente, materialgerechte Systemlösungen.

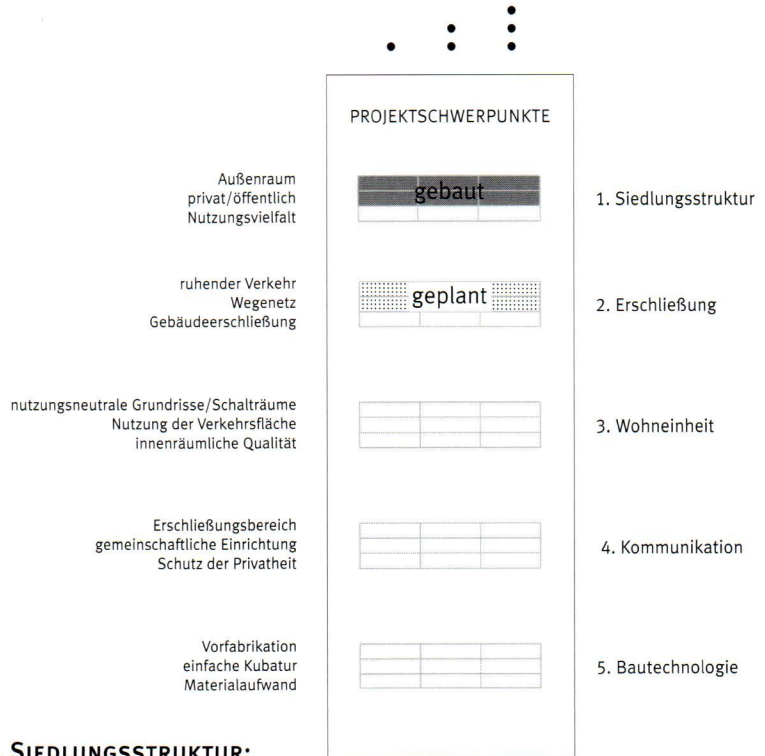
InformationsZentrum Beton

Das Ziel dieser Studie war nicht, eine Aufstellung und Reihenfolge der billigsten Wohnbauten der 90er Jahre zu präsentieren, sondern eine Auswahl von Wohnsiedlungsbauten zu treffen, die ihren **Preis wert** sind, also **preiswerte** Wohnbaumodelle, die sich durch ihre Nutzungsqualitäten auszeichnen. Die Projekte sind untereinander nicht vergleichbar, denn sie sind unter ganz bestimmten örtlichen, organisatorischen und bautechnologischen Bedingungen entstanden. Was sie aber verbindet und auszeichnet, ist der Versuch der Realisierungsbeteiligten, musterhafte Lösungsansätze für die Zukunft mit Mitteln der Gegenwart zu erreichen.

Die wichtige Frage der Akzeptanz der Siedlungen durch die Nutzer ist hier nicht beantwortet, was nach der relativ kurzen Bestandszeit der Projekte auch noch nicht möglich ist. Erst diese Akzeptanz beantwortet die Frage, ob die Wohnanlagen ihren Preis wert sind. Spätestens die detaillierte Untersuchung des Wohnverhaltens wird zeigen, daß der Quadratmeterpreis nach DIN nur ein Aspekt des Wertes ist. Das darf nicht mißverstanden werden als ein Plädoyer für unvernünftiges Geldverschwenden, sondern heißt vielmehr, daß intelligentes Planen und Bauen immer preiswert ist. Der Nutzer muß Einfluß nehmen können.

Unsere Bewertungskriterien, nachfolgend als Projektschwerpunkte erläutert, sind dann auch der Versuch, sowohl aus der Sicht des Nutzers als auch der des Architekten zu werten. Nicht bewertete Felder im Schema sind nicht negativ zu lesen, sondern sie waren für uns nicht nachvollziehbar oder noch nicht realisiert.

Projektschwerpunkte

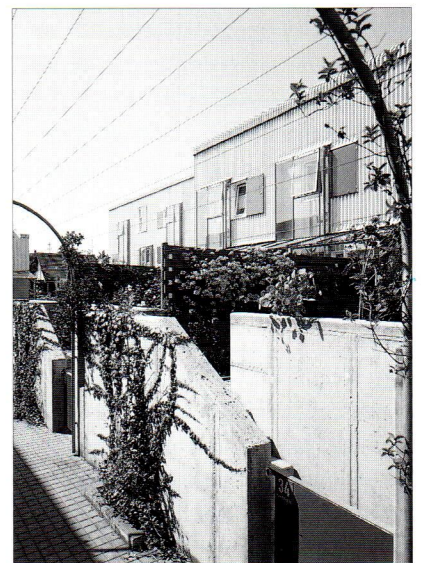
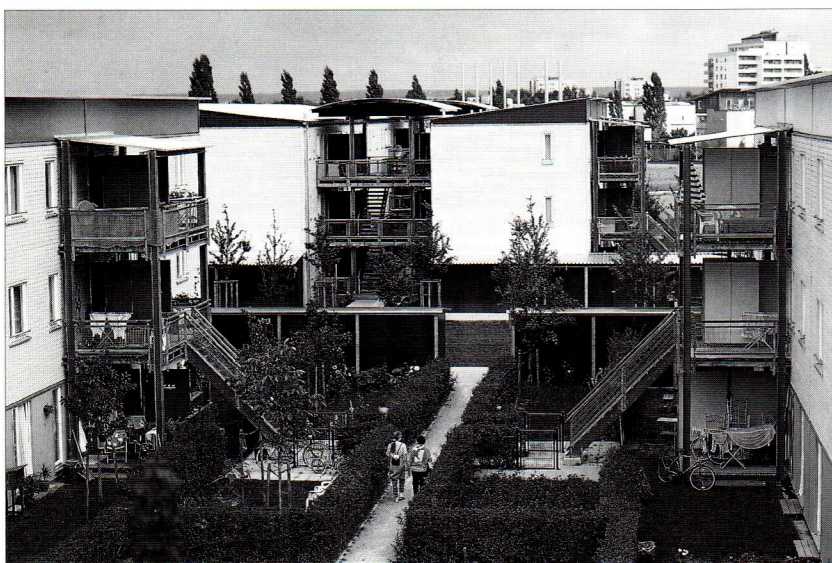


1. SIEDLUNGSSTRUKTUR:

Außenraum – die Gliederung (Stellung) der Baukörper zueinander; die gebildeten Außenräume und deren Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

privat/öffentlich – die Ausbildung der

Schwellen zwischen privatem Wohnbereich, siedlungsinternen Räumen und der Übergang zur Öffentlichkeit. Verhältnismäßigkeit der eingesetzten Mittel und Akzeptanz der Maßnahmen.



Nutzungsvielfalt – integriertes Wohnen, sowohl in der Sozial- als auch in der Altersstruktur. Das heißt: ein differenziertes Wohnraumangebot und eine hohe Nutzungsneutralität.



Wegenetz – qualitative Hierarchie des Siedlungswegenetzes; Mehrfachnutzung der versiegelten Oberflächen. Klare ablesbare Priorität für den Fußgänger.

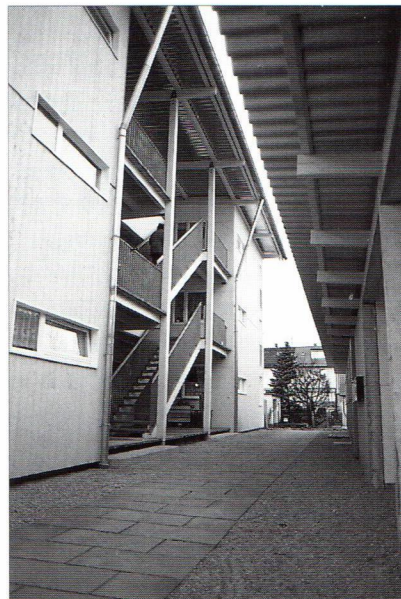


2. ERSCHLIESSUNG:

Ruhender Verkehr – Integration in das Außenraumkonzept, Mehrfachnutzung von Stellplatzflächen, z.B. tagsüber spielen, nachts parken; Strukturierung der Außenräume durch Nebenarchitektur z.B. Carports; Anlieferung zur Wohnung: ja; Durchfahren der Siedlung: nein; Minimierung der versiegelten Fläche.



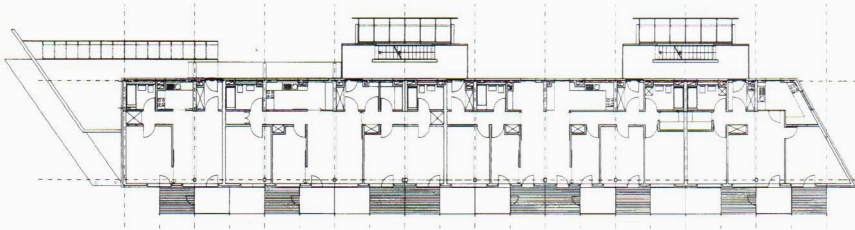
Gebäudeerschließung – Wahl der Mittel, kommunikative Qualität, Übergang öffentlicher Erschließungsraum zum Wohnraum.



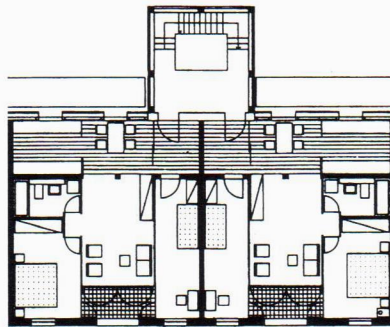
3. WOHNHEIT:

nutzungsneutrale Grundrisse –

Leistungsfähigkeit der Grundrißstruktur, Beschränkung auf statisch und technisch notwendige Festlegungen; Wahl der Raumeinteilung durch den Erstnutzer (Möglichkeiten der Mitbestimmung); nachträgliche Nutzungsänderung mit angemessenen Mitteln.



Nutzung der Verkehrsflächen – Vermeidung monofunktionaler, reiner „Erschließungsgänge“; Mehrfachnutzung und mögliche räumliche Zimmererweiterung.

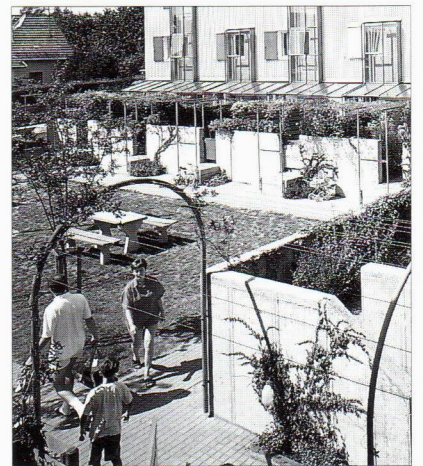


Innenräumliche Qualität – Raumqualität der Wohnung, Zonierung, Blickbeziehung, Belichtung, mögliche Trennung von Individual- und Gemeinschaftsbereichen, „Durchwohnen“.



4. KOMMUNIKATION:

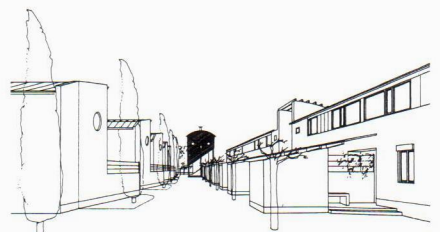
Erschließungsbereich – kommunikative Zonen als nachbarschaftliche Selbstverständlichkeit; Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Bewohner.



Gemeinschaftliche Einrichtungen – der Siedlungsgröße angepaßte Nutzungsunterlagerung; Möglichkeiten gemeinschaftlicher Aktivitäten.

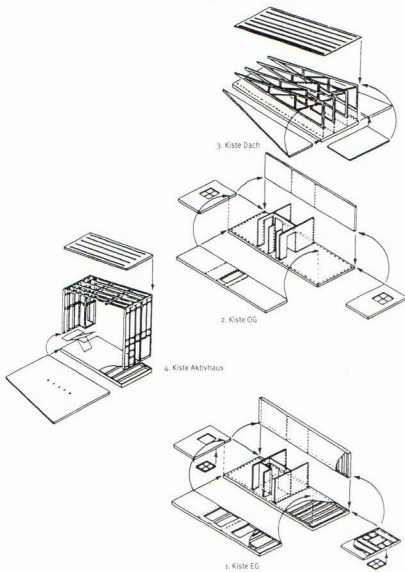


Schutz der Privatheit – Rückzugsmöglichkeiten; Freiwilligkeit der Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten.



5. BAUTECHNOLOGIE:

Vorfabrikation – Entwicklung und Anwendung von teilweise oder vollständig vorgefertigten Bauelementen; Hohe gestalterische Qualität durch serielle Herstellung.



einfache Kubatur – dem Nutzungszweck angepaßte architektonische Strukturierung; einfache Kuben mit reduzierten Außenflächen und minimierten konstruktiven Maßnahmen.



Materialaufwand – bautechnologisch richtiger Einsatz der Materialien; hochwertige Gestaltung mit einfachen Mitteln, vertretbarer Unterhaltsaufwand, Veredelung durch Alterung und Gebrauch, konstruktive Ehrlichkeit.



NICHT BEWERTETE KRITERIEN:

Die Studie behandelt nur Teilaspekte. Zu einer vollständigen Beurteilung über Preis und Wert einer Siedlung gehörte eine Reihe weiterer, ganz wichtiger Kriterien, die hier nur kurz genannt sein sollen, um die Komplexität einer solchen Beurteilung anzusprechen. Es sind dies, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- das stadtökologische Gesamtkonzept
- die Lage im Zusammenhang mit Verkehrs- und technischer Erschließung
- das Wohnumfeld mit Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen
- die soziale und strukturelle Einbindung ins Umfeld
- die Vermarktung und Gewinnabschöpfung

Resümee

Jedes der vorgestellten Projekte überzeugt in einem oder mehreren Punkten. Die optimale Lösung ist nicht dabei, haben wir auch nicht erwartet. Zu viele „Hilfs“köche verderbens zum Brei, will heißen: Siedlungsbau ist von seiner Organisationsstruktur kein nutzeroptimiertes Anliegen, sondern der Versuch von Investor, Bauunternehmer und Architekt über Konsensfindung oder Kompromiß zu einem Produkt zu gelangen, über dessen Inhalt in diesem Kreis bislang kaum diskutiert wird.

Eine erste Empfehlung ist dann auch, die Hierarchie der Projektgruppe (in Anlehnung an das niederländische Bouwteam) zu überdenken. Welche Beteiligten braucht das Wo, das Wieviel, das für Wen und mit welchem Standard, wer bekommt für welche qualitätssteigernde Dienstleistung wieviel und hat bei welchen Entscheidungen Mitsprache.

Kosten sparen heißt Vermeiden von Fehlern durch vernetztes Denken und Planen. Wird diese Phase reduziert, können die Kosten nur noch unwesentlich reduziert werden; meist nur durch schlechtere Qualität. Umweltgerechtes Planen und Bauen dürfen keine Besonderheiten, sondern müssen selbstverständlich sein.

Als Schweizer Architekt, mit Studium in Österreich und langem Aufenthalt in den Niederlanden meine ich, es ist nicht das Vorhandensein von Vorschriften, das preis-werten Wohnbau verhindert, sondern deren Akzeptanz. Ich kann in dem Zusammenhang nur den „Aufruf zum Ungehorsam“ von Bundesbauminister Klaus Töpfer unterstützen.

Es liegt im Interesse aller Beteiligten, daß möglichst viele dieser Projekte entstehen, sie sind keine Konkurrenz, sondern ein neuer Markt.

Diskussionen, Seminare und Tagungen dürfen aber nicht immer im Wehklagen über das „Wieso es nicht geht“, sondern müssen mit der Bildung von Projektgruppen enden.

PREIS-WERTE BAUAUSFÜHRUNG:

Baukultur soll sich nicht in der Anwendung möglichst vieler, auf dem Markt vorhandener Baustoffe, sondern in deren edlen, materialgerechten Anwendung ausdrücken. Bei der Einfachheit der Ausführung wird jedes Konstruktionsdetail zum Gestaltungsmittel und muß entsprechend sorgfältig bearbeitet werden.

Wenn man preis-wert bauen will, darf man sich keine minderwertigen, sondern muß sich weniger Materialien leisten. Einmal Qualität ist billiger als dreimal Billigprodukte. Pfuschabdeckende Schichten müssen weggeplant werden. Anschaffung bzw. Standarderhöhung sollen bewußt in der Reihenfolge der Dringlichkeit gemacht werden und befriedigen dann auch das permanent vorhandene Konsumbedürfnis.

Das Objekt Gebäude darf nicht in immer mehr Einzelteilen unkoordiniert entwickelt werden. Probleme dürfen nicht technisch machbar gemacht werden, sondern müssen intelligent gelöst werden. Die Koordination der Anschlußdetails ist entscheidend. Technisch und gestalterisch anspruchsvolle Bauteile wie Fenster, Türen, Sanitärzellen usw. müssen durch serielle Produktion zu Qualitätsverbesserung und Preisreduktion führen. Firmenübergreifende Produktkoordination und Entwicklung sollen vor Konkurrenz und Hochglanzprospekten stehen. Bauphysikalische Grundlehren wie schwer = akustisch und leicht = thermisch, können auch nicht durch gezielte Förderung abartiger Konstruktionen auf den Kopf gestellt werden.

Interdisziplinäre Kooperation, Material- und Konstruktionsoptimierung sind die Herausforderung an uns Architekten.

Überblick

