

Je Woche

14. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Ausgabe 33

vom 12. - 18. August 2018

Inhalt

- Serieller Wohnungsbau auf Bundesebene gefordert
- Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau (1. Aufl. 2018)

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie
Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M
St-Nr.: 148404880
USt-idNr.: 54 036 108 722
redaktion@kulturexpress.de

Serieller Wohnungsbau auf Bundesebene gefordert

Foto (c) Kulturrexpress, Meldung: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, HDB

"Nach einer schwachen Entwicklung im Vorjahr zieht die Nachfrage nach Wohnungen auch in diesem Jahr nicht an. Vor allem die Entwicklung im Juni war enttäuschend." Mit diesen Worten kommentierte der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie Dieter Babel die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baugenehmigungszahlen.

Demnach sei im ersten Halbjahr der Neu- und Umbau von knapp 168.500 Wohnungen genehmigt worden, 0,6 Prozent weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Im Juni seien die Genehmigungen sogar um 10,8 Prozent eingebrochen. "Auch wenn man die Wohnheime, zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen, herausrechnen würde, käme man in den ersten sechs Monaten nur auf einen leichten Zuwachs von 1,8 Prozent. Und dieser ist aus



schließlich auf ein Plus im Geschosswohnungsbau von 4,9 Prozent zurückzuführen - der einzige Lichtblick im ersten Halbjahr. Dies reicht aber noch lange nicht, um den Bedarf an Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten zu decken."

Babel: "Wir begrüßen es deshalb ausdrücklich, dass die Bundesregierung für den 21. September einen Wohnungsbaugipfel einberufen hat, um mit allen Beteiligten Maßnahmen zur Steigerung der Wohnungsbaugenehmigungen und vor allem der -fertigstellungen zu besprechen." Die Bauindustrie setze dabei vor allem auf das Serielle Bauen. Nur so könne man den diagnostizierten Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr decken. "Hierfür wäre aber die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen ein notwendiger Schritt. Ein einmal geplantes Typengebäude könnte dann ohne Änderungen bundesweit gebaut werden", ergänzte Babel. Damit verkürze der serielle Wohnungsbau nicht nur die Planungs- und Bauzeit, sondern könne auch zur Kostensenkung beitragen und die Bauverwaltungen entlasten. "Wir brauchen aber auch dringend mehr Bauland. Die KfW hat vollkommen Recht, wenn sie sagt, dass eine stärkere Ausweitung des Wohnungsbaus vor allem durch Baulandknappheiten in Ballungszentren verhindert

wird", zitiert Babel aus der aktuellen KfW-Analyse zum deutschen Immobilienmarkt. Die

Kreditanstalt weise in ihrer Analyse aber auch darauf hin, dass Fachkräftengpässe im Bauhandwerk zunehmend den Wohnungsbau beeinträchtigen. Babel: "Das können unsere Mitglieder, die als Generalunternehmer tätig sind, bestätigen. Ein Gebäude kann ja schließlich erst dann fertiggestellt werden, wenn auch der Ausbau abgeschlossen ist."

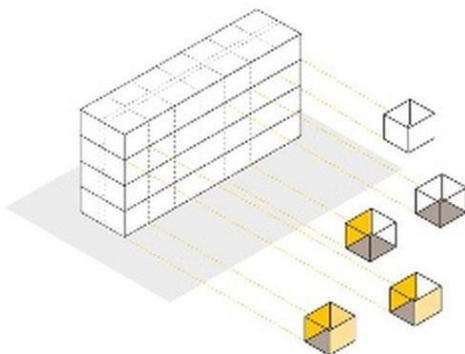
Das Bauhauptgewerbe, welches überwiegend im Rohbau tätig ist, hätte hingegen seinen Personalbestand innerhalb von 10 Jahren um mehr als 100.000 Mitarbeiter auf 812.000 Beschäftigte erweitert. Hierzu hätten überwiegend aus-

ländische Fachkräfte beigetragen, deren Anteil im gleichen Zeitraum von 8 Prozent auf 17 Prozent gestiegen sei. "Die Unternehmen des Bauhauptgewerbes profitieren davon, dass sie - im Gegensatz zu kleinen Handwerksbetrieben - die Möglichkeit haben, auf ausländische Fachkräfte zurückzugreifen. Sie sind selber aber auch nicht untätig: Die Baufirmen haben im zweiten Quartal dieses Jahres - entgegen dem allgemeinen Trend - bundesweit 12.500 neue Lehrverträge abgeschlossen. Das sind 900 mehr als im Sommer 2017. Das Engagement der Bauunternehmen, der Verbände und unserer Ausbildungszentren, junge Menschen für eine Ausbildung am Bau zu begeistern, macht sich somit bezahlt."

Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau (1. Aufl. 2018)

Buchgestaltung: Masako Tomokiyo

Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau
Ein Leitfaden



Verlag für den Wohnungsbau Berlin **be** Berlin

Der Band bietet zum einen bauliche Lösungen, zum anderen werden Aussagen zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen getroffen. Kostengünstiger Wohnungsbau in Berlin soll möglich sein und nicht in weiter Ferne schweben. Die Publikation entstand aus einer Zusammenarbeit zwischen dem Publishers und der Wohnraumversorgung Berlin.

Grundbausteine einer Baulehre werden postuliert. Parameter sind wie das Grundlagenprogramm zum strukturierten Städtebau. Es geht um Vereinfachung und die Reduzierung auf wenige Inhaltsbausteine, um preiswerten Wohnungsbau schnell und effektiv umzusetzen. Zum Teil lautet der Vorschlag der Herausgeber

sich verstärkt für ein serielles Entwerfen einzusetzen, um Arbeitsabläufe zu erleichtern. Zugleich wird die Flexibilisierung der Grundrisse durch Variabilität in der Raumaufteilung gefordert. Kostengünstig Bauen soll preiswerte Mieten generieren. Der Leitfaden will allen am Wohnungsneubau Beteiligten dienlich sein. Das ist ein toller Anspruch. Solange es nicht nur um Prinzipien geht, die verwirklicht werden. Schon Le Corbusier wollte mit seinen Plänen den Städtebau auf ein völlig neues Fundament stellen. Doch der Ruf nach preiswertem Wohnen kommt nicht nur aus Berlin, auch aus München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg sind ähnliche Töne zu hören. Das "Frankfurter Modell" bietet einen Wohnungsbau mit Preisen unter zehn Euro je Quadratmeter. Das liegt unter dem aktuellen Mietspiegel der Großstädte. Also auch auf lokaler Ebene sind hier Verbesserungen und effiziente Lösungen möglich. Schon aufgrund unterschiedlicher Auslegungen der Landesbauordnungen wäre eine lokale Herangehensweise naheliegend. Zudem sind gerade diese zehn Parameter nicht als Rezept zur Lösung des Problems gedacht. Wie immer beim Bauen, sind es Nachfolgeerscheinungen, die ein Projekt auf die Bewährungsprobe stellen. Die zehn Parameter lassen erkennen, dass in Deutschland eine divergente Entwicklung vorstatten geht, denn in strukturschwachen Gebieten passiert genau das Gegenteil von dem, was sich in den Ballungsräumen auf dem Wohnungsmarkt abspielt. Ziel sollte es deshalb sein, daraus eine Konsequenz zu ziehen. Denn hier zu Wohnen kann nicht schlechter sein als dort eine Unterkunft zu haben. Auf dem Land ist es genauso schön wie in der Stadt. Natürlich gilt es bei den Überlegungen die zahlreichen Bestandsbauten mit einzubeziehen, die nicht zuletzt in Berlin das Stadtbild prägen. Die nicht einfach beiseite geschoben werden soll-

ten, sondern um die herum zu bauen ist und das möglichst integrativ. Was die zehn Parameter der Berliner Wohnraumversorgung gleich wieder auf den Kopf stellt. Denn der für den Neubau benötigte Platzbedarf ist zumeist rasterartig strukturiert, was auf breiter Fläche funktioniert, aber nicht so vorteilhaft in verwinkelten Gassen und von Querstraßen durchsetzten Stadtplänen verwendbar ist.

Ein Buchrezension von Kulturrexpress

Fazit:

Ziel der Broschüre ist, Konzepte für ein qualitativvolles und gleichzeitig kostengünstiges Bauen zu ermöglichen und somit den aktuellen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden: Wohnungen für vergleichsweise preiswerte Mieten zu schaffen.

Fast 3,7 Millionen Menschen leben heute in Berlin – und das Bevölkerungswachstum nimmt stetig weiter zu. Dieser Trend stellt die Stadt vor vielfältige Herausforderungen: In der nächsten Zeit sind in der Hauptstadt jährlich etwa 20.000 neue Wohnungen zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt es die soziale Mischung in den Stadtteilen zu wahren und zu fördern, damit der soziale Zusammenhalt gestärkt und die gesellschaftliche Integrationskraft durch das Wachstum nicht gefährdet wird. Zentrales Thema sind daher Konzepte für qualitativvolles, aber möglichst kostengünstiges Bauen. Diese Aufgabe muss von allen Partnern im Wohnungsmarkt getragen werden: den privaten Wohnungsinvestoren, den Wohnungsgenossenschaften und den landeseigenen Wohnungsgesellschaften.

Dieser Leitfaden will allen am Wohnungsneubau Beteiligten als Anregung, Diskussionsbeitrag und auch als Hilfestellung dienen. Er beleuchtet, welche Faktoren sich preisreduzierend auf Baukosten auswirken können. Dazu gehören unterschiedliche baukonstruktive Aspekte wie Standardisierung, Ausstattung, Grundriss oder Material, aber auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Bauleitplanung, Normen oder das Vergaberecht. Die Studie bündelt so ein in seiner Komplexität bislang selten umgesetztes Wissen über die Voraussetzungen des kostengünstigen Wohnungsbaus. Denn der Wohnungsbau wird von zahlreichen Regelungen flankiert, die jedes Bauvorhaben schon vor dem ersten Spatenstich strukturieren. Sie soll sensibilisieren, welche dieser Prämissen kostengünstiges Bauen beein-

flussen, um einen zeitgemäßen und abwechslungsreichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Quelle des Fazits: gisela graf communications

Die gesamte Broschüre ist im Internet downloadbar... (Stand: August 2018)

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (Hrsg.)
Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau
Ein Leitfaden
170 × 215 mm, 52 Seiten
30 Abbildungen, Softcover
ISBN 978-3-86922-024-6
Juni 2018. DOM publishers, Berlin

»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.«

Sinngefähige 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 gesetzesähnliche 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

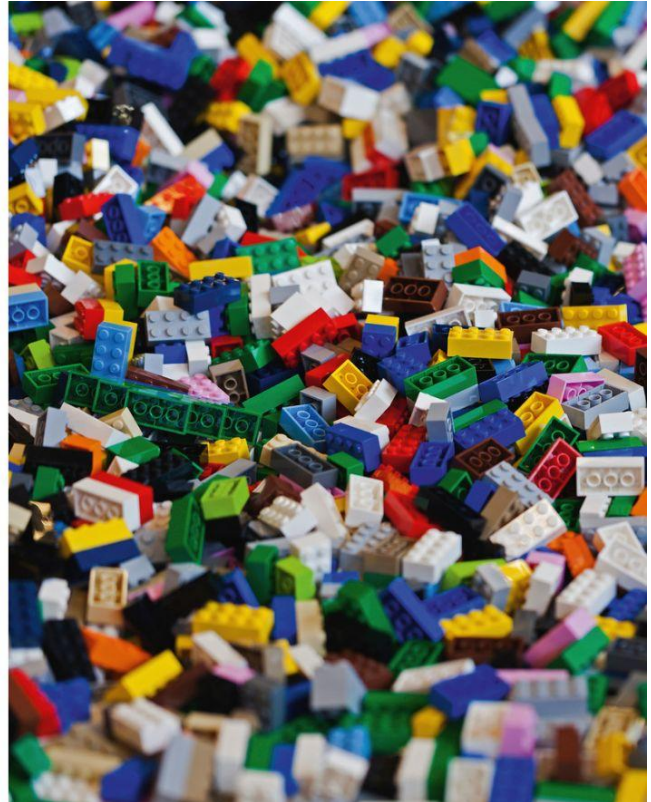
04 Standardisierung und Typenbau

Bauen mit System:
individuelles Bauen mit
standardisierten Elementen

Keine Angst vor Standardisierung!

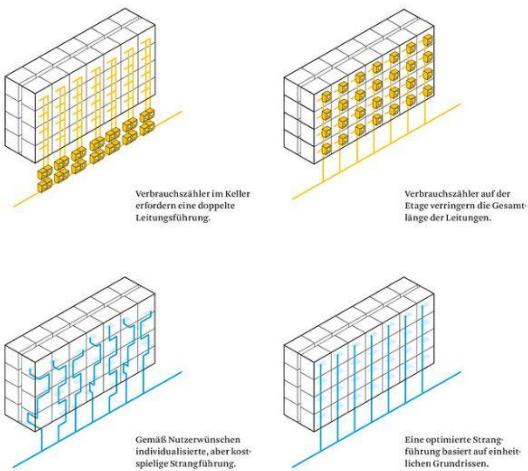
Mit standardisierten Materialien und Elementen lassen sich die Baukosten im Vergleich zur individuellen Fertigung deutlich senken. Hohe Stückzahlen wirken sich ebenso preissenkend aus wie der Rückgriff auf vorrätige Kapazitäten. Eine einheitliche Materialität, die im Entwurfsprozess bereits festgelegt 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



24

05 Optimierung der Haustechnik



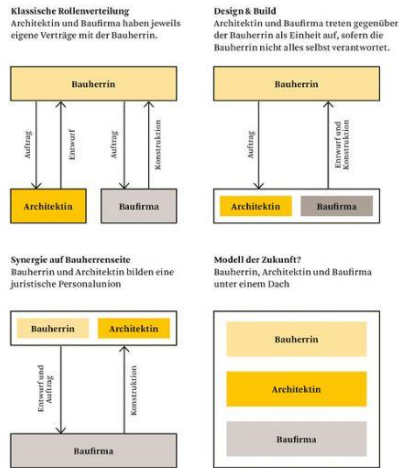
30

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 schließt 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.

31

Vergaberecht und Rahmenverträge



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.

Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau
Ein Leitfaden

