

Qualität und Quantität – Wohnungsbau mit Zukunft

Impressum

Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Berlin e. V.
Thomas Kaup, Mommsenstraße 64, 10629 Berlin

Autoren:

BDA Arbeitskreis Wohnungsbau
Frank Arnold, Andreas Becher, Oliver Collignon,
Julia Dahlhaus, Tom Klingbeil, Roland Kuhn,
Anne Lampen, Gudrun Sack, Sascha Zander,
Mai 2014

Redaktion: Frank Peter Jäger

Satz und Gestaltung: Stephan Ehrenhofer

Produktion: Pinguin Druck GmbH

Qualität und Quantität – Wohnungsbau mit Zukunft

Sechs Positionen zum Wohnungsbau in Berlin

Berlin braucht viele neue Wohnungen. Um den Bedarf zu decken, müssen bis 2025 Jahr für Jahr 10.000 Wohnungen gebaut werden. Die öffentliche Debatte um den Wohnungsbau fokussiert sich dabei auf zwei Aspekte: niedrige Mieten und energiesparendes Bauen. Guter Wohnungsbau bedeutet jedoch mehr, als kosten- und energiesparend Wohnraum zu realisieren. Wie können wir aus Erfahrungen und Fehlern der Vergangenheit lernen und dabei das wirtschaftlich Machbare mit hoher Qualität in Einklang bringen?

1. Gestalterische Qualität

Gestalterische Qualität ist keine Geschmacksfrage. Sie ist eng verbunden mit der Aufgabenstellung eines Projekts und seinem jeweiligen Ort, in gleichem Maße aber mit der Handschrift und dem gestalterischen Wissen des Architekten. Bauherren, Politiker und Bürger sind heute sensibilisiert für den Wert gestalterischer Qualität. Geben wir uns also nicht zufrieden mit funktionierenden, aber seelenlosen Gebäuden. Die bloße Zweckerfüllung, also größtmögliche Wohnflächen ohne städtebaulichen Qualitätsanspruch, ist nicht die Lösung. Nehmen wir uns Zeit für die Entwicklung neuer zukunftsfähiger und nachhaltiger Konzepte statt kurzsichtiger Schnellschüsse.

2. Städtebau und Lebensqualität

Das notwendige Neubauvolumen bedeutet eine große Chance für Berlin, jetzt beispielhaften Städtebau ins Werk zu setzen. Vermeiden wir die Fehler vergangener Dekaden, Wohnungen ohne umgebenden attraktiven Stadtraum zu bauen! Vielmehr gilt es, mit vorbildlichen soziokulturellen städtebaulichen Projekten, eine stadträumliche Vision für Berlin zu entwickeln. Leisten wir mit neuen, lebendigen Quartieren einen Beitrag zur funktionsgemischten Stadt und einer Lebensqualität, bei der Wohnen und Arbeiten wieder enger zusammenrücken. Bauen wir Häuser, deren

Erdgeschosse den öffentlichen Raum berücksichtigen, Wohnungen mit gutem Freiraumbezug und hoher Tageslichtqualität. Eine Mischung aus Mietern, Genossenschaftlern und Eigentümern ist der sozialen Vielfalt in neuen Stadtgebieten förderlich. In Form von Standortgemeinschaften können öffentliche oder private Bauherren gemeinschaftlich Quartiere entwickeln und gegenseitig von ihrem unterschiedlichen Profil und Knowhow profitieren.

3. Nutzungsveränderbar und wandelbar

Bestehende bauliche Strukturen machen es bereits vor: Ehemalige Geschossfabriken verwandeln sich in großzügige Lofts, während an anderer Stelle bürgerliche Wohnungen und Villen zu Arbeitsorten der Dienstleistungsgesellschaft werden. Mit Weitblick geplante Wohnbauten ermöglichen heute junges Wohnen, morgen Arbeiten, übermorgen altersgerechtes Wohnen – oder alles zugleich in einem Haus, nebeneinander und miteinander. Niemand kann präzise vorhersagen, welche Wohnungsgrößen wir in Zukunft brauchen werden. Große Einheiten sollten sich deshalb teilen, kleine Wohnungen sollten sich zusammenlegen lassen. Grundriss- und Raumangebote, die nur auf eine einzige Art genutzt werden können, waren noch nie zeitgemäß! Die Auseinandersetzung mit dem Grundriss und seinen Qualitäten erhält in Zeiten abnehmender Ressourcen und steigendem Bedarf an Wohnraum neues Gewicht.

4. Nachhaltig und langlebig

Wohngebäude werden wirtschaftlich über einen Zeitraum von 50 Jahren betrachtet, so lange sollte ein Wohnhaus also mindestens halten. Aber viele neu erbaute Häuser sehen schon nach 10 oder 20 Jahren abgenutzt und verschlissen aus. Wer heute an Standards und Qualitäten spart, hat später vielfache Kosten mit der Instandhaltung schnell errichteter und schnell gealterter Bauten in schlechter Ausführung. Häuser sollten so konstruiert sein, dass sie leicht instand gehalten werden können und nicht alle paar Jahre grundsaniert werden müssen. Nachhaltig und langlebige

Konstruktionen und Materialien sind oft unwesentlich teurer und lassen Häuser entstehen, die mit Würde und Patina altern.

5. Energiesparen mit Augenmaß

Unsere Ressourcen sind begrenzt, ein hoher energetischer Standard ist heute deshalb selbstverständlich. Weil Gebäudetechnik viel kurzlebiger ist als die Baukonstruktion, sollten wir Wohnhäuser klimagerecht bauen und dann das an Technik hinzufügen, was zur Heizung und Lüftung nötig ist. Im Verhältnis zu den durchschnittlichen energetischen Kenndaten des Berliner Gebäudebestands ist der Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) schon jetzt sehr hoch und wird 2014 weiter verschärft werden. Bei einer jährlichen Neubauquote von 1 % ist die faktische Wirkung immer weiter verschärfter Energiesparvorschriften fragwürdig. Häuser, die den EnEV-Standards entsprechen, haben weitaus geringere Baukosten als solche, die diese Standards mit aufwendiger, teurer Technik übertreffen.

6. Kostengünstig aber wertvoll

Der Wunsch nach niedrigen Herstellungskosten neuer Wohnungen und niedrigen Mieten liegt auf der Hand. Die politisch gewünschten Mietpreise decken aber nicht die Investitionen im Wohnungsneubau. Baukonstruktion und technische Anlagen machen weniger als die Hälfte der Gesamtkosten einer Wohnung aus. Deshalb ist es ein Irrglaube, man könne bezahlbare Mieten in erster Linie über geringere Baukosten erzielen. Qualität, Quantität und Kosten sind untrennbar miteinander verbunden. Nicht an Qualität, sondern stattdessen an Quantität zu sparen heißt, klein und kompakt zu bauen, um auf diesem Weg zu bezahlbaren Wohnungen zu kommen. Wirtschaftlichkeit wird nicht durch niedrige Standards, sondern durch sorgfältige Planungen, verdichtete Bauweisen, sparsame Grundrisszuschnitte, Wiederholung von Grundriss- und Gebäudetypen, einfache Konstruktionen und Details, Verwendung von Systembauweisen, einfache Ausstattungen und kurze Bauzeiten erreicht.

Kostengünstig bauen bedeutet auch, auf günstigen Grundstücken in weniger zentralen Lagen zu bauen und größere Baufelder attraktiv zu nutzen. Wir sollten experimentelle Freiräume für kostengünstiges Bauen schaffen und „Die Minimalwohnung für das 21. Jahrhundert“ definieren.

Zur Förderung der Qualität im Wohnungsbau schlägt der BDA Berlin vor:

– Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt möge einen Kongress durchführen zum Thema „Die Minimalwohnung für das 21. Jahrhundert“ mit begleitender Ausstellung und Dokumentation, wie vergleichbar von der Stadtverwaltung Frankfurt im Jahr 1929 initiiert. Das Projekt „urban living“ der Senatsverwaltung mit seinen typologischen Studien ist hier ein guter Ansatzpunkt, der einer viel breiteren Basis bedarf.

– In Zukunft sollten Wettbewerbe nach den Regeln der RPW zur Vergabe von Planungsleistungen landeseigener Gesellschaften durchgeführt werden an Stelle der derzeitigen VOF-Verhandlungsverfahren. Jede der sechs Positionen zum Wohnungsbau sollte dabei Schwerpunktthema eines Wettbewerbs werden. Die öffentlichen Wohnungsgesellschaften sollten in ihrer Bauherrenfunktion gestärkt werden, denn Entwurfs- und Bauqualität braucht starke Bauherren!

– Werden wir unserer Rolle als Baufachleute gerecht und widersprechen jenen, die behaupten, man könne in zentralen Lagen Berlins für eine Nettokaltmiete von 6,50 € kostendeckend Wohnungen bauen.

– Zukunftsweisende, innovative, kostengünstige und dabei hochwertige Projekte sollen die Möglichkeit erhalten, unterstützt durch einen Gestaltungsbeirat („Baukollegium“), Ausnahmen hinsichtlich des Planungsrechts oder anderer der Zielsetzung widersprechenden Vorschriften zu erhalten.