

Wohnbauforschungsprojekt Kostengünstiger Wohnungsbau

Projekträger: Österreichischer Ingenieur- und Architektenverein

Projektleiter: Architekt Hugo Potyka

Kontaktadresse: potyka@aon.at

Laufzeit: September 2007 bis April 2008

Projektkurzfassung

Im Jahr 1996 veröffentlichte die Forschungsgesellschaft für Wohnen, Planen und Bauen eine Studie „Leistbare Wohnungen“. In Wien wurden etwa zur gleichen Zeit die Bauträgerwettbewerbe eingeführt und man erwartete sich davon Kostenreduktionen durch Kampfpreise, so dass sich ein Eingehen auf die Vorschläge der Studie scheinbar erübrigte. Aufgrund der Baukostenentwicklung hat das Thema aber seine Wichtigkeit erhalten.

In der Folge erteilte die Wiener Wohnbauforschung im Sommer 2007 dem ÖIAV den Auftrag die Studie aus 1996 auf die Gültigkeit ihrer Inhalte zu untersuchen sowie weitere bezughabende Literatur zu suchen und auszuwerten.

Die Studie - nun unter dem Titel "Kostengünstiger Wohnungsbau" - wurde wieder unter der Federführung von Hugo Potyka - durchgeführt.

Zur Vorgangsweise:

- Bauträger, Architekten und andere informierte Personen wurden eingeladen an dem Projekt mitzuwirken.
- Zunächst wurden die Vorschläge aus 1996 reevaluiert. Aufgrund der manchmal unterschiedlichen Grundhaltung von Bauträgern und Architekten gibt es nicht in allen Punkten einhellige oder mehrheitlich Zustimmung oder Ablehnung.
- Eine Quelle neuer Erkenntnisse – oder der Bestätigung von schon Bekanntem – sind ausgeführte Objekte. Die Anfrage bei Architekten, Bauträgern und sonstigen am Bau beteiligten Personen fand jedoch fast keinen Widerhall. Im Internet wurden neben Literaturhinweisen die Websites einiger in- und ausländischer Architekturbüros gefunden, die Referenzprojekte geplant haben. Auch hier waren die angeschriebenen Büros wenig kooperativ.
- Es wurden daher schließlich als Beispiele vor allem Projekte gewählt, die in der Literatur als jeweils relativ kostengünstig identifiziert werden konnten. Die Beispielsammlung enthält Beispiele von ausgeführten Objekten in Österreich, Deutschland und den Niederlanden sowie Projekte aus den Wiener Bauträgerwettbewerben 2006.
- Bemerkenswert ist, dass keine Quelle angeben konnte, worauf die günstigen Herstellungskosten "ihres" Projekts zurück zu führen sind. Dies wird als Bestätigung der Aussage verstanden, dass sich die Ersparnisse nur als Summe vieler kleiner Einzelmaßnahmen ergeben und dass daher auch kleine Möglichkeiten ausgenutzt werden sollen.
- Wie bereits erwähnt wurden Bauträgerwettbewerbe in Wien als ein Mittel zur Kostenreduktion eingeführt. Derzeit gibt es von mehreren Seiten Kritik an der Durchführung. Im Rahmen der vorliegenden Studie konnte eine Publikation über die Bauträgerwettbewerbe 2006 ausgewertet werden. Die Ergebnisse der kritischen Analyse wurden, unabhängig von der

vorliegenden Studie, in einem eigenen Memorandum dem Wohnungsstadtrat im Wiener Magistrat übergeben.

- Die Arbeit wurde Ende 2007 im Wesentlichen fertiggestellt. Anfang 2008 erfolgen noch einige redaktionelle Überarbeitungen und Ergänzungen.

Inhaltliche Zusammenfassung

- Die Aussagen aus 1996 haben ihre Gültigkeit im wesentlichen bewahrt. In wenigen Fällen haben sich Randbedingungen so verändert, dass die alten Vorschläge nicht mehr aktuell oder anders zu beurteilen sind.

- Die neue Sammlung von Vorschlägen zur Kosteneinsparung ist in folgende Abschnitte unterteilt: Allgemeines, Bebauungsplanung, Entwurfsannahmen/Gebäude, Baustoffe und Bauweisen, Ausbau, Außenanlagen, Sonderproblem Garagen und Nichtwirtschaftliche Ergebnisse.

- Vielen Vorschlägen aus den Studien und aus der Literatur stehen die Forderungen nach der Einhaltung von Mindestanforderungen, die nicht unterschritten werden sollen, gegenüber. Diese Mindestanforderungen sind einerseits Ansprüche an die Wohnqualität, die in der Regel von Architekten vertreten werden oder Mindest-Ausstattungsstandards, die in der Regel von den Bauträgern gefordert werden.

- Schon bei der Studie 1996 zeigte sich, dass man bei der Beschäftigung mit Verbilligungsmöglichkeiten auch andere Grenzen der Verbilligung berücksichtigen muss. Die Grenzen ergeben sich aus rechtlichen, umweltrelevanten und sozialen Erwägungen aber auch aus Qualitätsansprüchen, v.a. auf dem Gebiet der Gestaltung.

- Die Vorschläge setzen sich aus noch aktuellen Vorschlägen aus 1996 zusammen (die Mehrheit) und aus Hinweisen aus dem Literaturstudium. Aus den verschiedenen geführten Gesprächen hat sich kein zusätzlicher Vorschlag ergeben.

- Unter den Vorschlägen findet sich nur wenige, die allein für die Kosteneinsparung von entscheidender Bedeutung sind. Es wurde auch keine Bauweise gefunden, die immer und überall die kostengünstigste ist. Es muss also im Einzelfall der Planung und Errichtung von Wohnbauten untersucht werden welcher der über 150 Vorschläge im konkreten Fall etwas "bringen" kann.

Die aktuellen Vorschläge sind am Besten als Checkliste für Planer, Prüfer und Bewerter einsetzbar

- In den aktuellen Vorschlägen finden sich also solche (wieder) die nur geringe Einsparungen bringen, wie z.B. den Entfall von Stellungsanzeigern in Aufzügen. Wir haben auch solche, unbedeutend scheinende, Vorschläge aufgenommen, ob sie nun einhellige oder überwiegende Zustimmung erhielten oder nicht. Dafür war die Überzeugung ausschlaggebend, dass eine spürbare Kostenreduktion im Wohnungsbau eher nur durch eine Summe geringfügiger Einsparungen erzielbar ist.

Besondere Bemerkungen

- Von allen Seiten wird eine "qualitätsvolle Architektur" gefordert. Wenn damit Grundrissgestaltung oder Detailbearbeitung gemeint sind, stößt dies auf einhellige Zustimmung. Bezüglich der architektonischen Gestaltung der Baukörper und ihrer Schauseiten gibt es einerseits die Forderung der Architekten nach Gestaltungsfreiheit andererseits die Forderung nach einer "Ästhetik der Einfachheit".

- In der Gestaltung des Freiraumes um Wohnbauten liegt laut derzeitiger Baupraxis kein Sparpotential. Im Gegenteil wird bemängelt, dass die Gestaltung der Freiräume in der Regel jämmerlich ist, da in den knappen und/oder bereits überzogenen Baubudgets für eine bessere Ausgestaltung kein Geld mehr verfügbar ist. Die "sparsame Gestaltung" wird nicht nur aus ästhetischen Gründen bedauert, sondern auch weil der Zustand und die Nutzbarkeit des Freiraumes Teil der Wohnqualität sind und ein Verkaufsargument darstellen.
- Um den Wohnungsbedarf finanziell schwacher Schichten ohne Überbeanspruchung der Subjektförderung zu sichern, wäre die Errichtung von Billig- oder Einsteigerwohnungen ein adäquates Mittel. Derzeit überwiegt die Angst vor einem Zweiklassenwohnen. Ein Mehrklassenwohnen ergibt sich aber schon heute durch unterschiedliche Rechtsformen, Mietgestaltungen und Wohnungsformen und -größen, sogar innerhalb des geförderten Wohnungsbaues..
- Ein ähnlicher Streitpunkt ist ob Sparausstattung und spätere Nachrüstung vertretbar oder gar anzustreben ist, d.h. Wohnbauten bei ihrer Errichtung - wenn die Wohnungswerber noch finanziell schwach sind - sparsam auszustatten und später individuell oder gemeinsam mit besseren Materialien nachzurüsten.