Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 69 (1982)

Heft: 12: Staatliches Eingreifen

Artikel: Aus der Sparwelle : zur aktuellen Wohnbaupolitik in der BRD = Dans le sillage de l'épargne = Riding the economy wave

Autor: Arras, Hartmut E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-52746

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Hartmut E. Arras

Auf der Sparwelle

Zur aktuellen Wohnbaupolitik in der BRD

Steigende Wohn- und Baukosten, die Kritik an teuren, wertlosen Standards haben in der BRD die Suche nach planerischen und baulichen Wohnbaualternativen eingeleitet. Der Diskurs wirft die Frage nach den Grenzen und Möglichkeiten sparsamer Bauweisen auf.

Dans le sillage de l'épargne

En RFA, l'accroissement incessant des loyers et des prix de la construction, la critique adressée aux standards coûteux et sans attrait ont encouragé l'étude et la réalisation d'habitats alternatifs. L'exposé aborde la question des limites et des possibilités d'une manière de bâtir plus économique.

Riding the economy wave

Mounting residential and construction costs, along with criticism of costly, worthless standards have in the German Federal Republic started a search for alternative forms of housing construction. Question are raised regarding the limits and potentialities of economical types of construction.

Auslöser

Die Entwicklung des Wohnungsbaus und der Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Schweiz weist trotz der sehr voneinander abweichenden politischen und strukturellen Unterschiede erstaunliche Gemeinsamkeiten auf. So erreichte etwa die Zahl der erstellten Wohnungen in beiden Ländern 1973 eine Rekordhöhe. Daraufhin war 1975 jeweils das Jahr der höchsten Leerwohnungsbestände. Vergleichbar dramatisch war der Rückgang des Wohnungsbaus in den 70er Jahren, der Anteil der Einfamilienhäuser (in Deutschland aus steuerlichen Gründen einschliesslich der Zweifamilienhäuser) stieg stark an. Ab 1980 – auch wieder übereinstimmend – wurden in den grossen Städten der beiden Länder Anzeichen für eine neue Wohnungsnot festgestellt. Momentan steigt hier wie dort der Mietwohnungsbau anteilsmässig wieder an. Noch eine weitere Gemeinsamkeit ist festzustellen: die Baukosten für eine Wohnung (oder ein Haus) liegen in beiden Ländern vergleichsweise weit über denen etwa in England, Holland oder Dänemark.

In einem Punkt (mindestens) stimmen die Entwicklungen nicht überein: Tendenzen zum kostensparenden Bauen gibt es in der Schweiz nur sehr vereinzelt. Warum ist dies in der BRD anders? Einmal hat es der Anstieg der Hypothekarzinsen Ende der 70er Jahre auf weit über 12% den mittleren bis unteren Einkommen erschwert bis verwehrt, Wohnungen für den Eigenbedarf zu bauen oder zu kaufen.

Ein weiterer Auslöser liegt in den schwindenden Finanzmitteln, den teuren sozialen Wohnungsbau auf tragbare Mieten herunterzusubventionieren.

Ein dritter Grund liegt in dem Einwohnerschwund der grossen Städte. Besorgt um die soziale Struktur ihrer Einwohnerschaft und im Hinblick auf die schwindenden Reserveflächen für Wohnungsbau stellte man sich die Frage, wie – vor allem für die aktive Mittelschicht – das Wohnungsangebot wieder zu verbessern sei. Eine grosse Unzufriedenheit mit den Bauformen vor allem des sozialen Wohnungsbaus der 60er und 70er Jahre kam zusätzlich hinzu. Die Übereinstimmung ist heute gross, dass die traditionellen Antworten wie Hochhaus oder Wohnblock nicht mehr den Bedürfnissen kommender Jahre entsprechen. Familiengerecht, kosten- und flächensparend sind die neuen Stichworte, kleine Siedlungseinheiten und Eigenleistungen weitere.

Auslöser für kostensparendes Bauen sind also eine ganze Reihe von verschiedenen Gründen.

Vergessene Tradition

Es ist erst etwa 60 Jahre her, dass in Deutschland (und nicht nur dort) intensive Bemühungen unternommen wurden, die Wohnungsversorgung zu verbessern. Niedrige Baukosten und tragbare Mieten waren die Ziele. Damals fühlten sich die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (einschliesslich der Genossenschaften) verpflichtet, gegen Bodenwertsteigerungen und hohe Bodenrenten, gegen Gewinnmaximierung und gegen die Abhängigkeit der Mieter vom Vermieter

Siedlung in Geretsried bei München
Architekten: Demmel und Mühlbauer, München
Versuch, mit einer wirtschaftlichen Bauweise und einer Beteiligung der Bauherren am Innenausbau an den Baukosten zu sparen

❶ Eingangsbereich / Zone de l'entrée / Entrance zone

❷ Gartenbereich / Zone du jardin / Garden zone

❸ Situation / Situation / Site

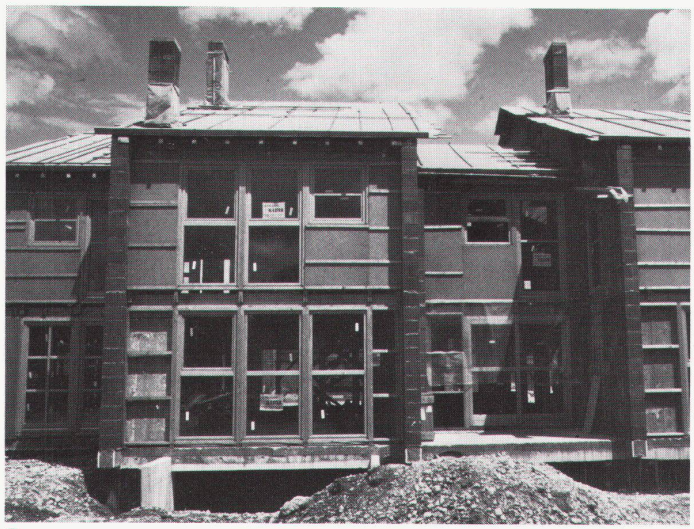
❹ Untergeschoss / Etage inférieur / Basement

❺ Erdgeschoss / Rez-de-chaussée / Ground floor

❻ Obergeschoss / Plan de l'étage / Upper floor

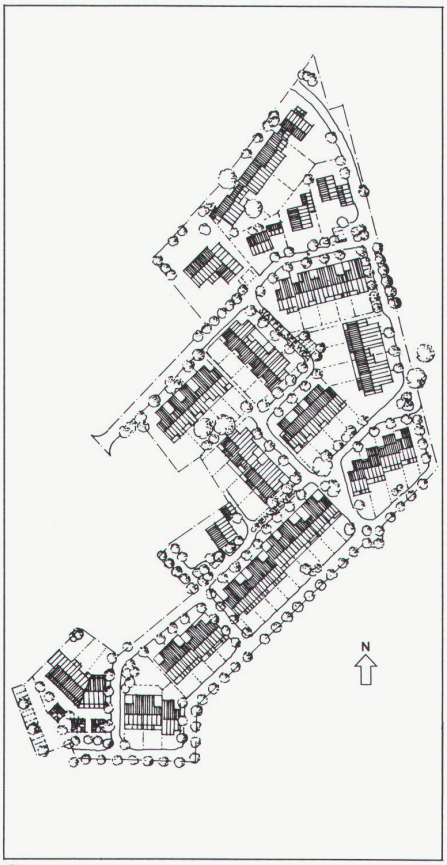
❼ Dachgeschoss / Etage mansardé / Attic

❽❾ Schnitt / Coupe / Section

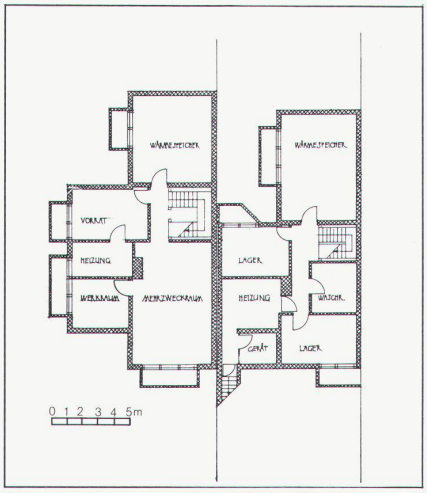


1

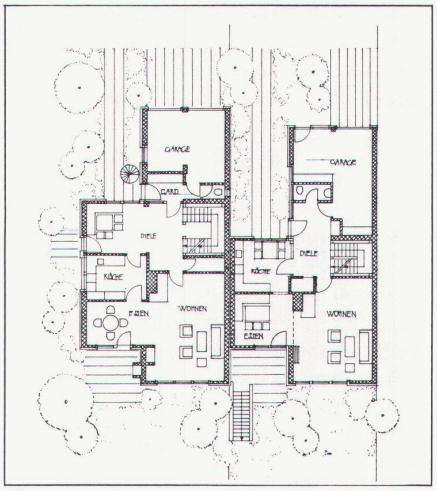
2


N

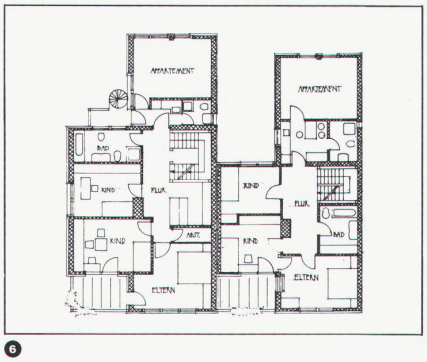
3


WÄSCHEMEICHER
WÄSCHEMEICHER
VORMT
HEIZUNG
WERKRAUM
ABSTELLWEGRAUM
LAGER
HEIZUNG
WÄSCHE
GERÄT
LAGER
0 1 2 3 4 5m

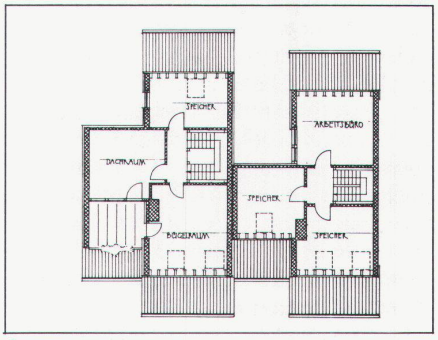
4


GARAGE
GARAGE
GARD.
DIELE
KÜCHE
ESSEN
WOHNEN
DIELE
KÜCHE
ESSEN
WOHNEN

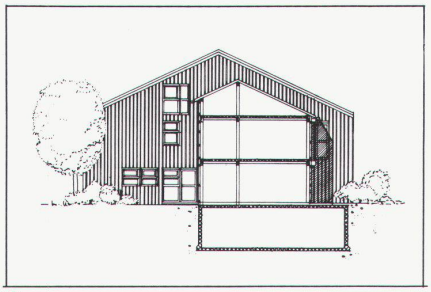
5


APPARTEMENT
APPARTEMENT
BAD
KIND
FLUR
KIND
MUT
ELTERN
KIND
FLUR
BAD
KIND
ELTERN

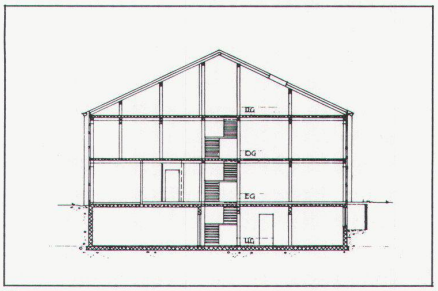
6


SPEICHER
ARBEITSBÜRO
DACHRAUM
SPEICHER
BÖDENRAUM
SPEICHER

7



8


DG
EG
UG

9

zu wirken. Beispielhafte Siedlungen entstanden in Berlin, Frankfurt, Dresden und anderen Städten. So wurde beispielsweise in Frankfurt 1932 die Goldsteinsiedlung eingeweiht, in der Arbeitslose vorwiegend durch Eigenleistung einfache Wohnungen bauten. Das Sparen ging in diesen Jahren so weit, dass man die Kanalisation wegliess. Eine Massnahme, die dieser Siedlung lange einen negativen Ruf eingebracht hat. Kostensparendes Bauen war also schon einmal ein aktuelles Thema. Die Auslöser ähneln sich: knappe öffentliche Mittel, Arbeitslosigkeit und Unzufriedenheit mit den herkömmlichen Bauformen.

Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen Sparen zu einer wieder entdeckbaren Tugend werden. Da die Köpfe aber voll mit Mehr, Besser und Grösser sind, ist kostensparendes Bauen intellektuell und gefühlsmässig gar nicht so einfach durchsetzbar. Denn in «billig» gebauten Häusern zu wohnen löst in der Vorstellung vieler Menschen Erinnerungen an Schlichtwohnung, an Baracken, an Nachkriegszeit aus. Sparen zu müssen war/ist verbunden mit Nichtgenug-Haben, trägt die Assoziation von Versagt-Haben in sich und verletzt das Gefühl der Überlegenheit über andere Länder. Solche Schwierigkeiten sind sowohl bei Investoren als auch bei Mietern oder Käufern zu finden.

Anstösse und Initiativen

Eigenleistung beim Erstellen der eigenen Wohnung und Nachbarschaftshilfe haben in ländlichen Gegenden niemals aufgehört zu existieren. So wird jetzt wieder ins (fach-)öffentliche Bewusstsein gehoben, dass einige gemeinnützige Gesellschaften in Deutschland schon seit vielen Jahren Siedlungen für den Eigenbau organisieren und durchführen. Andere Gesellschaften (wie etwa die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Kempten [BSG-Allgäu]) haben nach 1973 (erste Ölkrise) diesen Gedanken mit Erfolg wieder aufgegriffen. Die Erfahrungen und Fähigkeiten sind also vorhanden, aber sie haben bisher einen eher «subkulturellen» Charakter.

Für Städter wurde ein solcher Wohnungsbau als nicht notwendig, aber auch als nicht möglich angesehen. Auf der Suche nach Lösungsmöglichkeiten für die Probleme, die die grossen Städte wegen der sinkenden Zahl an Einwohnern haben, wurden aber solche Vorurteile durchbrochen. Sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentümerwohnungen werden neue Ansätze gesucht, wird experimentiert. Ein erster Ansatz, die Bauformen zu verändern, wegzukommen von Wohnblock und Hochhaus, war das Stadthaus; jedoch eine zu teure Lösung, um etwas zu verändern. Auf der Suche nach weiteren Lösungen schaute man über die Grenzen und wurde vor allem in Holland fündig.

So haben Fachleute der Hamburger Behörde und der Bauwirtschaft schon 1979 eine Studienreise nach Holland unternommen, um dort den Wohnungsbau kennenzulernen. Folgende Schlussfolgerungen wurden aus dieser Reise gezogen:

– «Die hohe gestalterische Qualität der Bebauung und des öffentlichen Raums, d.h. der Wegeflächen, des öffentlichen Grüns und der Wasserflächen, ist augenfällig. Dabei verdient die Tatsache besondere Beachtung, dass eine grosse gestalterische Vielfalt erreicht wird und zugleich die Vorteile einer rationellen Serienbauweise genutzt werden.
– Die Kosten für Reihen- und Stadthäuser liegen vergleichsweise sehr niedrig. Dies gilt auch für notwendige Tiefgründungsmassnahmen. Das günstige Preisniveau ermöglicht es nicht nur einem grösseren Kreis von Interessenten, den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen zu können, sondern es schafft auch die Voraussetzung dafür, den sozialen Mietwohnungsbau überwiegend in der Form des verdichteten Einfamilienhausbaus durchführen zu können.
– Die bauliche Dichte in Einfamilienhausgebieten ist – auch bezogen auf das Bruttobauland – sehr hoch. Daher ist der Landverbrauch trotz des weitgehenden Verzichts auf Geschosswohnungsbau vertretbar niedrig.»[1]
Aber auch Nachteile wurden festgestellt:
– geringe Grösse und Ausbauqualität
– fehlende Abstellmöglichkeiten
– unzureichender Schall- und Wärmeschutz
– sehr kleine Hausgärten mit ungenügendem Schutz vor Einblicken
– hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten
– fehlende Typenvielfalt
– mangelnde Spannung im Städtebau[2]

Die Vorteile überwogen jedoch. Es wurden Neuerungen am Hamburgischen Regelwerk eingeführt, beispielsweise soll das neue Erschliessungselement «Wohnerf» generell eingeführt werden. Verschiedene Modellvorhaben wurden in Hamburg geplant. 1981 wurde mit dem Bau von variablen Stadthäusern holländischer Bauart begonnen. Ein anderes Projekt entsteht auf der «Franzosenkuppel» in Lurup. Die Kosten sollen pro Haus (100 m² Wohnfläche, kein Keller) 165 000 DM betragen, die Häuser sind etwa zu diesem Zeitpunkt bezogen.

In Bremen wurde 1980 die holländische Firma Nijhus zusammen mit den Planern Spille und Weber beauftragt, die definitiven Kosten für 120 Häuser zu ermitteln. Als Baukosten wurden 114 300 DM errechnet, rund 1316 DM je Quadratmeter Wohnfläche (1980). Mit Hausnebenkosten, Hausanschlüssen und Grundstücken errechnete man Gesamtkosten in Höhe von 174 300 DM.[3] Daraus ergibt sich ein Preisniveau von 2007 DM m² Wohnfläche.[4]

Den Boden für den Erfolg des kostensparenden Bauens haben einige Architekten und Planer aufbereitet, die Probleme der Grossstädte mit der Randwanderung haben dazu geführt, dass diese Möglichkeiten dort auch tatsächlich aufgegriffen wurden. Interessant ist aber, dass man sich dieses Themas auch auf anderen Ebenen der öffentlichen Verwaltung frühzeitig annahm. So hat die Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen Stuttgart (FBW)[5] 1980 eine Arbeitsgruppe «Vereinfachter, ausbaufähiger Wohnungsbau» ins Leben gerufen. In der Gruppe waren u.a. Vertreter der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg, der Landeskreditbank, des Innenministeriums dieses Landes sowie Kommunen und Architekten vertreten. Folgende Themen wurden bearbeitet:

– «Vorschläge zur Kostensenkung durch planerische Massnahmen (Städtebau und Gebäude)
– Vorschläge zur Kostensenkung durch bauorganisatorische und bautechnische Massnahmen
– Vorschläge zur Kostensenkung durch Erhöhung des Ausbauanteils durch Bewohner und Investoren
– Vorschläge zur Kostensenkung aufgrund einer Veränderung normativer Restriktionen.»[6]

Weiter heisst es dort: «Um die Vorschläge zu überprüfen, wurde an vier bereits geplanten Objekten von Teilnehmern der Arbeitsgruppe der Umfang möglicher Einsparungen errechnet. Es wurden dabei Einsparungen zwischen 7% und 18% der reinen Baukosten als realisierbar ermittelt...»

1981 schliesslich hat der BDA (Bund Deutscher Architekten) zusammen mit dem Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. einen breiten Katalog mit Möglichkeiten zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau erarbeitet.[7] Für die Bereiche Städtebau

und Erschliessung, Planung – Gebäude- und Aussenanlagen sowie Durchführung – Gebäude- und Aussenanlagen wurden 127 Möglichkeiten aufgezählt. In einem Anhang wird in 29 Punkten zusätzlich auf Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen hingewiesen.

Deutlich wird, dass mit Beginn der 80er Jahre das Thema des kostensparenden Bauens auf breiter Ebene aufgegriffen und Experimente eingeleitet werden. Deutlich wird auch, dass die Bürokratien auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene eine initiierende Rolle einnehmen. Dies ist sofern positiv zu werten, als sie in der Rolle als Innovator leichter zu bewegen sind, Normen und Richtlinien zu verändern, zu suspendieren, anders auszulegen oder überhaupt anders zu verstehen. Wären diese Anstösse von aussen gekommen, wäre eher ein Verhalten zu vermuten, das abblockt, hinauszögert und verunmöglicht.

Rolle der Kommunalverwaltungen

Die Rolle der Kommunalverwaltungen bei der Durchsetzung kostensparenden Bauens ist mit jener vergleichbar, die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften in den 20er Jahren hatten. Dabei gehen die Verwaltungen der einzelnen Städte mit unterschiedlichem Selbstverständnis an die Aufgaben heran. Folgende Arten an Verfahrensmustern lassen sich abgrenzen:

A Verwaltung als Initiator und Problemlöser
B Verwaltung als Initiator und Prozesssteuerer
C Verwaltung als Initiator und Moderator.

Diese Typisierung fusst auf zahlreichen Fachgesprächen mit Städten und Investoren, die in diesem Frühjahr zum Thema kostensparendes Bauen durchgeführt wurden.

Verwaltung als Initiator und Problemlöser

So entspricht etwa das Verfahrensmuster der Stadt München dem Typ A. Dort hat die Stadtverwaltung nicht nur das Thema «Sporthaus» aufgegriffen und die politische Spitze überzeugt, sondern hat auch gleich die Entwürfe für ein Einfamilienhaus (Eigentum) geliefert. Die «Aufbaugesellschaft Bayern» wurde als Bauträger in die Pflicht genommen, das Projekt zu realisieren. Der Preis, 185 000 DM, war eine politisch diktierte Vorgabe.[8] 12 Häuser dieses Spartyps sind nun erstellt und bezogen. Die Verwaltung arbeitet an weiteren Vorhaben und anderen Spartypen.

Zu kritisieren ist die Rolle der Verwaltung als omnipotenter Problemlöser. Das Münchener Modellvorhaben ist im Vergleich zu den Ansätzen in anderen Städten abschreckend. Die schlichte Architektur der einstöckigen Doppelhäuser könnte aus den frühen 50er Jahren stammen. Der Städtebau reiht einfallslos die Doppelhäuser neben- und hintereinander auf, ein Schlichtstädtebau analog zum Schlichtwohnungsbau. Die Einsparbemühungen in München sind besonders durch einen Abbau der Standards gekennzeichnet. Diesen Eindruck vermitteln zumindest die Gespräche mit der Stadt. Eigenleistungen wurden nur in geringem Umfang ermöglicht bzw. zugelassen.

Verwaltung als Initiator und Prozesssteuerer

Die Verfahrensweise B ist in verschiedenen Städten anzutreffen. Mietwohnungen werden in Kempten (Allgäu) und in Ludwigsburg (bei Stuttgart) erstellt. Hier haben vor allem übergeordnete Behörden (Bezirksregierung bzw. Innenministerium mit FBW) die Initiative ergriffen, Grundsätze zum kostensparenden Wohnungsbau erarbeitet und baufertige Projekte gesucht. In Ludwigsburg werden von (Erst-)Mietern ausbaufähige Wohnungen erstellt.[9] Es können bis zu 15 000 DM durch Eigenleistungen nachinvestiert werden. Die ursprüngliche Planung sah Kosten in Höhe von 1740 DM m² Wohnfläche vor, die durch die Einsparmassnahmen auf 1454 DM/m² reduziert werden konnten.[10] Durch eine intensivere Nutzung des Baukubus konnten eine Wohnung bzw. 85 m² Wohnfläche zusätzlich erstellt werden. Die Einsparungen verringerten die Kosten um 10% gegenüber der ursprünglichen Schätzung.[12] Schwierigkeiten bereitete, dass die Mieter zu spät bekannt wurden. Dies erschwert die Berücksichtigung der jeweiligen Ausbau- und Eigenleistungsvorstellungen.

Die Erfahrungen in Ludwigsburg weisen darauf hin, dass die Tätigkeit eines Rationalisierungsbüros zwischen Entwurf und Bau die Einsparungsanstrengungen systematisiert und erleichtert. Genau davon geht die Verfahrensweise in Hamburg aus. Ein solches Rationalisierungssystem hat folgende Bestandteile:

– «Minutiöse Planung und Leistungsbeschreibungen
– Der planende und bauüberwachende Architekt wird für seinen erheblichen zusätzlichen Aufwand an der Einsparung beteiligt (Rationalisierungshonorar auf der Grundlage eines Vergleichspreises)
– Offene Kalkulation, Verhandlung mit den Baufirmen und Vereinbarung eines Festpreises.»[13]

Mit diesem Verfahren sollen allein durch Veränderungen im Bauverfahren, also ohne Standardreduzierung oder Eigenleistungen der Mieter, Einsparungen zwischen 7% und 10% erreicht werden. Es hat anfänglich in Hamburg allerdings zu Problemen mit den Verbänden, den Handwerkern und den Gewerkschaften geführt. Es wurde u.a. befürchtet, dass die Preise bis zur Unwirtschaftlichkeit gedrückt werden. Inzwischen sind jedoch auf allen Seiten positive Erfahrungen gemacht worden. Die Unternehmer haben weniger Leerzeiten und geringere Lagerhaltungskosten festgestellt.

Dieses Verfahren setzt nicht beim Ausbaustandard an, sondern bei der Baudurchführung. Durch Rationalisierungen die gewünschte Kostenreduzierung zu erreichen ist in Hamburg, im Gegensatz zu München, das primäre Ziel. Gegenüber einer Standardreduzierung ist man skeptisch eingestellt, da

1. die Mieter etwa für eine Küche viel mehr bezahlen als der Investor, die Kosten werden also nur überwälzt und höher;

2. Prozesse befürchtet werden, in denen Mieter in standardreduzierten Wohnungen den gleichen Standard einklagen wie in anderen Wohnungen, da der Mietpreis für diese Wohnungen politisch festgelegt wird und nicht variabel ist;

3. höhere Instandhaltungskosten zu einem späteren Zeitpunkt befürchtet

werden, die heutigen Einsparungen damit später zu Kostensteigerungen führen.

Diese Überlegungen gelten nicht für den Eigentumswohnungsbau. Dort übernimmt Hamburg die Rolle des Prozesssteuerers in anderer Form. Man führte für das Gebiet Allermöhe einen beschränkten Bauträgerwettbewerb durch. Dabei mussten Unternehmer und Architekten zusammenarbeiten und Entwürfe zu Festpreisen entwickeln. Die Leistungen umfassen darüber hinaus:

– «Die Planung eines ortstypischen Wohnumfeldes mit aufeinander abgestimmten Baugruppen;
– Entwürfe für die einzelnen Häuser, die die jeweilige Lagegunst voll nutzen und zugleich notwendige Vorkehrungen gegen Lagenachteile vorsehen;
– die Ausnutzung aller Einsparmöglichkeiten am Haus, im Bereich der Aussen- und Erschliessungsanlagen sowie im Bauablauf.»

Für den Erfolg des Verfahrens sprechen vor allem vier Komponenten:
1. die Einschaltung des Architekten, die dafür steht, dass die Planung nicht zu kurz kommt;
2. die frühzeitige Auseinandersetzung zwischen Planer und Bauträger, die die spätere Durchführbarkeit des Projektes erheblich erleichtert;
3. die Wettbewerbssituation, die die Beteiligten dazu anspornt, sowohl einen guten Entwurf als auch einen günstigen Festpreis anzubieten;
4. die rechtzeitige Kenntnis aller Hausentwürfe des Quartiers vor Beginn der Erschliessung, die es ermöglicht, einen massgeschneiderten Lageplan zu erarbeiten.»[14]

Die Festpreise lagen zu über 80% zwischen 212 000 und 278 000 DM pro Haus, 18% waren darunter (bis 165 000 DM). Die Wohnflächen waren pro Quadratmeter zu 25% bei 1630 bis 2090 DM, zu 42% bei 2100 bis 2380 DM.»[15]

Der Wettbewerb hat zu Konflikten mit der Architektenkammer geführt, da er nicht den offiziellen Richtlinien entsprach. Durch eine nachträgliche Einbeziehung konnten diese Schwierigkeiten inzwischen ausgeräumt werden.

Verwaltung als Initiator und Moderator

Einen Schritt weiter geht die Verfahrensweise in Hannover (C). Hier hat die Stadtverwaltung als Moderator beim Entstehen einer Überbauung fungiert. Die Anfänge lagen weit vor der allgemeinen Diskussion um kostensparendes Bauen. «1974/75 begann die Stadt Hannover, über einen Wettbewerb zu versuchen, die früheren Bauleistungen an Einfamilienhäusern (etwa 1000 pro Jahr) wieder zu erreichen.»[16] Für den Stadtteil Davenstedt wurde damals verwaltungsintern ein städtebaulicher Entwurf durchgeführt. Der Vorschlag, freistehende sowie individuelle Reihenhäuser nach Typenentwürfen zu erstellen, gewann. Ein offener Bebauungsplan vermied unnötige Festlegungen, um spätere Architekturvorstellungen nicht zu blockieren. Ein anschliessender Bauwettbewerb (er beschränkte sich auf diese Reihenhäuser) hatte das Ziel, in Form und Grösse verschiedene und in sich jeweils individuelle Reihenhäuser zu entwickeln (Entwurfsbaukasten). Die Entwürfe einschliesslich der Kostenschätzungen wurden in einer Architekturmesse der Öffentlichkeit vorgestellt. Interessenten konnten sich dort anmelden und den von ihnen ausgesuchten Haustyp gleich auswählen. Auf diese Weise haben sich Bauherren und Architekten gefunden. Die Bauherren haben sich in einer Gemeinschaft zusammengeschlossen. Die Aufteilung der Grundstücke wie auch die Anpassungen der Entwürfe anhand des Baukastens geschah nun zwischen den Bauherrengemeinschaften und den jeweiligen Architekten. Die Stadtverwaltung wirkte dabei in einer ungewöhnlichen Rolle. Sie hat diese Diskussionen begleitet, mit Informationen versorgt und moderierend bei Problemen unterstützt. Dies war nur möglich durch eine persönlich engagierte Einstellung und durch einen Einsatz, der über das übliche Mass hinausgeht. Dies hat von anderer Seite die Kritik eingebracht, dass eine solche Verhaltensweise nicht übertragbar ist. Dies stimmt nur so lange, als engagierte Verhaltensweisen eher «bestraft» als unterstützt werden.

Die Bildung der Bauherrengemeinschaften hat Bauträger überflüssig gemacht, dies hat allein die Kosten um rund 40 000 DM pro Haus verringert. Durch Eigenarbeit wurden weitere Einsparungen erreicht, angeblich auch durch die individuelle Planung der Häuser, und zwar indem spätere Anpassungen an die Wohnbedürfnisse nicht mehr erforderlich sind.[17] Durchschnittlich konnten so 20% bis 25% sonst üblicher Gesamtkosten eingespart werden.

«Von den 60 Häusern des ersten Bauabschnittes wurden sechs Häuser vollständig in Eigenarbeit geleistet, das heisst vom Ausheben der Fundamente bis zum Anbringen der Türklinken.»[18] Im Durchschnitt werden durch Eigenleistungen aber nur ca. 10% Einsparungen erreicht. In der Übernahme der Bauherrenrolle und damit der Risikoübernahme sieht Boockhoff den grössten Einsparungsfaktor in Höhe von ‹25% bis 35% der reinen Baukosten›.»[19]

Durch diese Verfahrensweise wurde deutlich,

– «dass organisatorische und finanzierungstechnische Schwierigkeiten überwunden werden konnten,
– dass unterschiedliche Eigenleistungen der Bauherren ohne grosse organisatorische Schwierigkeiten erbracht werden konnten.»[20]

Es hat sich gezeigt, dass (über den offenen Bebauungsplan) «den einzelnen Bauherren trotz verdichteter Bauweise Freiheiten eingeräumt...» (wurden) «und dass diese Freiheiten nicht zu Verteuerungen, sondern zu Einsparungen bei den Herstellungskosten führen. Ausschlaggebend ist die Wahl einer geeigneten Organisation.»[21] Boockhoff schreibt weiter und kommt dabei meiner Ansicht nach zu einem wesentlichen Punkt auch menschlich sinnvoller Ansätze zum Kostensparen: «Ein partnerschaftliches Verhalten der Architekten gegenüber ihren Bauherren – und zwischen den Bauherren – wäre in der Lage, den Aufwand am nachhaltigsten zu senken. Das bedeutet allerdings, dass sich der Architekt in einer anderen Weise auf den Bauherren einstellen muss, als das heute weithin üblich ist. Er sollte den Bauherren als einen gleichberechtigten Partner anerkennen. Aber auch der Bauherr muss dem Architekten als Bauherrn vertrauen.»[22]

Andere Beispiele

Es gibt auch diametral entgegengesetzte Positionen. So hat Prof. Kafka (Dortmund) ein Sparhaus (Reihe) entworfen, das auf sechs geschosshohen Pfeilern steht und darüber zwei Wohnetagen einschliesslich Dach aufweist.[23] Die (nur 60 cm unter der Erdoberkante liegende) Kellerplatte enthält nur den Heizraum. Dieses Geschoss kann wie auch das Dachgeschoss später ausgebaut werden. Der Bauherr bezieht einen Standardtyp, der zunächst nur 112 m² Wohnfläche umfasst, der Preis (1981) soll bei 146 000 DM liegen. Der Eigentümer startet mit dem Komfort einer Mietwohnung, er kann sie seinen Bedürfnissen im Laufe der Zeit anpassen.

Ein weiteres interessantes Projekt ist in Geretsried, einer kleinen Gemeinde

südlich von München, zu finden. Dort haben die Architekten Demmel und Mühlbauer (München) vergleichbar wie in Hannover individuelle Reihenhäuser in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern gebaut. Der Bebauungsplan sah vor, durch aneinandergereihte Einfamilienhäuser Hausgruppen zu bilden.[24] Über den Planungsprozess schreiben die Architekten:

«In zahlreichen Gruppensitzungen wurden Entscheidungen über erwünschte Nachbarschaften, die individuelle Nutzung und Gestaltung von Räumen sowie kostruktive Festlegungen in Verbindung einer sinnvollen Selbsthilfe getroffen.
Der Planung lagen Hausgruppen von vier bzw. fünf Bauherren zugrunde – eine überschaubare Grösse, um einen Konsens im Miteinander und Füreinander erreichen zu können...»

Für zwei Bauherren wurde als Primärkonstruktion ein Holzrahmenskelett zwischen massiven Brandmauern vorgeschlagen (siehe Abbildungen). Dadurch konnte rasch eine witterungsschützende Hülle erstellt und durch Holzkonstruktionen Selbsthilfeleistungen der Nutzer ermöglicht werden. An anderer Stelle heisst es:

«Es hat sich bei dieser Baumassnahme gezeigt, dass eine kooperative Zusammenarbeit der Handwerker und Bauherren von beiderseitigem Nutzen sein kann. Der Zimmermann und der Schreiner waren die Zulieferer von vorgerichtetem Material für die Weiterverarbeitung in Eigenleistung; sie waren aber auch die Lehrmeister der Bauherren an der Baustelle. Sie gaben Anleitungen zur Montage und stellten leihweise Maschinen zur Verfügung...»[25]

Für 251 000 DM Gesamtkosten wurden 200 m² Wohnfläche (drei Ebenen mit Abstellraum und Garage) sowie 100 m² Gartenfläche erstellt. Der Arbeitseinsatz der Bauherren lag etwa bei 2000 Stunden.

Allen von den Städten getragenen Bemühungen zum kostensparenden Bauen ist eines gemeinsam: Ohne eine zum Teil starke Subventionierung des Bodens würden die Anstrengungen zum Sparen verpuffen. Ohne eine vorausschauende Bodenvorratspolitik hätten diese Häuser trotz allen Einsparungen beim Bauen und trotz Einbringen von Eigenleistungen nicht von den heutigen Eigentümern erworben werden können. Diese Aussage ist jedoch wieder einzuschränken. Sowohl in Hannover wie auch in Geretsried haben die Bauherren einen Ausbaustandard realisiert, der im Widerspruch zum kostensparenden Bauen, vor allem aber zum Subventionieren des Bodens mit öffentlichen Mitteln liegt. So echt wurde dann eigentlich von den Eigentümern doch nicht gespart.

Ein Kostenvergleich

Zum Schluss sei noch ein Kostenvergleich wiedergegeben. Er stellt die Kosten für ein Hollandhaus, in den Niederlanden erbaut, neben die Kosten für das gleiche Haus, in Deutschland erbaut (andere Bauvorschriften), und dies wiederum neben die Kosten für ein deutsches Haus, in Deutschland erbaut (Kostenstand 1981, jeweils 85 m² Wohnfläche)[26]:

Kostenarten in DM	Hollandtyp in den Niederlanden	in der BRD	Deutscher Typ in der BRD
Rohbaukosten	49 850	78 850	115 650
Installation	13 000	19 650	28 950
Ausbaukosten	23 700	41 600	59 400
Zusammen	86 550	140 100	204 000

Um 45% ist nach dieser Kostengegenüberstellung ein Hollandhaus, erbaut nach deutschen Bauvorschriften, teurer als ein typisch deutsches Haus. Dies dürfte in der Schweiz nicht unähnlich sein.

Die Beispiele zeigen, dass kostensparendes Bauen mit unterschiedlichen Ansätzen praktiziert wird. Sie reichen vom vollständigen Eigenbau bis zur vollständigen Vorgabe des Typs. Persönlich scheint mir der Weg, der in Hannover und Geretsried beschritten ist einerseits und der Weg mit den Bauträgerwettbewerben (Hamburg) andererseits, sehr erfolgversprechend. Dies gilt sowohl für die architektonische wie auch die städtebauliche Qualität. Vor allem aber gilt dies für die Beziehungen, die zwischen Bauherren, Architekten und Handwerkern entstehen können. H.E.A.

Literatur, Quellen:
1 Vgl. Folgerungen aus den Erkenntnissen einer Studienreise der Hamburger Baubehörde für das Bauen in Hamburg, Auswertung einer Hollandreise, Hrsg. Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, 1981, S. 7
2 Ebenda, S. 7
3 Rolf Spille, Jos. P. Weber: Ein Kostenvergleich im Wohnungsbau, Bauwelt 45, 1980
4 Für das 150 m² grosse Grundstück sind 30 000 DM angesetzt (200 DM/m²), ebenda
5 Das FBW ist eine Stiftung. Sie ist als zentrale Forschungsstelle für Bauwesen, Städtebau und Raumplanung dem Innenministerium Baden-Württemberg unterstellt.
6 Vereinfachter, ausbaufähiger Wohnungsbau, Information über das Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg, FBW, Stuttgart, 1981, S. 2
7 Hohe Qualität – tragbare Kosten, Konzeption für Pilotprojekte im sozialen Wohnungsbau, Hrsg. Bund Deutscher Architekten, Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., 1981
8 Einfamilienhaus Max-Nadler-Strasse, München, Informationsmaterial der Aufbau Bayern (Aufbaugesellschaft Bayern) zum Modellvorhaben, München 1982
9 Vereinfachter, ausbaufähiger Wohnungsbau, S. 9
10 Ebenda, S. 10
11 Ebenda, S. 8
12 Ebenda, S. 10
13 Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Baubehörde Hamburg, Arbeitsgruppe Kostendämpfung im Wohnungsbau beim Oberbaudirektor, 1982, S. 23
14 Stadthäuser in Allermöhe, Hsrg. Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Stadterneuerung, Hamburg 1982, S. 3
15 Ebenda, S. 8
16 Boockhoff, H.: Die Bauherren fanden sich in einer Architektenmesse, in: Neue Heimat, Stadt 7/82, S. 16–21
17 Ebenda, S. 19
18 Ebenda, S. 19
19 Ebenda, S. 19
20 Ebenda, S. 19
21 Ebenda, S. 20
22 Ebenda, S. 20
23 Kostenkiller, Musterhäuser in Deutschland in: Capital 11/1981, S. 192
24 Das Beispiel Geretsried, Informationsmaterial der Architekten Demmel und Mühlbauer, 1982
25 Ebenda, S. 4
26 Billiger bauen, Kapitalberatung, in: Capital 11/81, S. 177–192