



Einfach gut! Geförderter Wohnungsbau: Nachhaltig, kostengünstig und suffizient

Wohnungsbau muss einfach, kostengünstig und nachhaltig sein. Insbesondere in Zeiten herausfordernder Klimaschutzziele unterschreibt dieses Statement jeder. Vor allem aber ist es politischer Wille. **Ziel des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen ist es, bis zum Jahr 2030 insgesamt 40.000 neue Sozialwohnungen zu bauen.**

Doch wie lässt sich das umsetzen? Die anhaltend hohe Nachfrage entsprechender Wohnraumqualitäten in einem lebenswerten Umfeld ist kaum zu befriedigen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind umfangreich. Das System wächst stetig. In seiner Komplexität ergeben sich immer mehr Zielkonflikte und Widersprüche, die das kostensparende Bauen mindern.

Es sollte die Chance genutzt werden, das Bauen einfacher zu machen: um Potentiale zu entwickeln, bestehende Qualitäten zu sichern und neue zu ermöglichen.

Modellprojekt als Beispiel für praktische Vorschläge zur Normenanpassung und Überprüfung gesetzlicher Vorgaben

Initiativen für kostengünstiges Bauen hat es schon viele gegeben. Zahlreiche Projekte sind gebaut worden. Die Erfahrungen daraus sind vielfältig, die Erkenntnisse jedoch im Wohnungsbau eher selten berücksichtigt worden.

Deshalb haben die Architektenkammer Niedersachsen, der Verband der Wohnungswirtschaft und die NBank vereinbart, konkrete Projekte umzusetzen und in diesem Rahmen realistische Praxislösungen zu erarbeiten und zu etablieren.

Es braucht innovationsbereite Wohnungsunternehmen, die sich an einem Projekt beteiligen. Die NBank könnte sich eine Förderung über ein Modellprojekt nach bisherigem Kenntnisstand durchaus vorstellen und würde die beteiligten Wohnungsbauunternehmen bei der Suche nach einem passenden Grundstück unterstützen. Inwiefern Kostenpositionen für Mehraufwände im Rahmen von Fördermöglichkeiten berücksichtigt werden können, sollte im Rahmen der Konkretisierung entschieden werden. Dazu gehören auch mögliche mediale Aktivitäten.

Mit einem wissenschaftlich begleiteten Modellprojekt im geförderten Wohnungsbau sollen folgende Ziele erreicht bzw. erforscht werden:

- **Akzeptierte Qualitäten schaffen, die zu den Klimaschutzzielen beitragen!**
- aus der ganzheitlichen Sicht kurzfristige Erkenntnisse zu Normen, die angepasst werden müssen und gesetzliche Vorgaben, die an die Bedürfnisse angepasst werden müssen

- Schutzziele (DIN und Normen) fachlich hinterfragen und daraus Empfehlungen, Auslegungen, Anwendungen, Spielräume aber auch Abweichungen entwickeln. Daraus resultiert nicht zwingend eine Anpassung der Norm, sondern die Auslotung der Interpretation von Normen.
- in der Evaluierung im Rahmen der langfristigen Begleitung sollten Erkenntnisse zum Nutzerverhalten untersucht und gefragt werden, ob es Einflüsse auf die Nachhaltigkeit gibt

Suffizienz im geförderten Wohnungsbau

Suffizienz ist weder als Privileg, noch als Einschränkung für hochpreisigen Wohnungsbau zu verstehen, sondern sollte ganz selbstverständlich generell und bundesweit für alle umgesetzt werden können. Forschung, Entwicklung und **Innovation sind Teilaspekte des Pilotprojekts, die der Förderung bedürfen.**

Um diese Ziele in einem Modellprojekt zu erreichen und die Übertragbarkeit auf den Wohnungsbau zu gewährleisten, sollen an mehreren Standorten in Niedersachsen parallel Pilotprojekte entstehen. Diese Projekte sollen nicht nur in den großen Städten, sondern auch im Umland oder sogar im ländlichen Raum angesiedelt sein.

Hierzu müssen schon zu Projektbeginn zahlreiche Partner beteiligt sein: **Wohnungswirtschaft, NBank, Investoren, Planungsbüros, Bauministerium, Architekten, Kommunen, Forschungseinrichtungen und Nutzer.** Schon im Vorfeld sollen die Verbände (z.B. Verband der Wohnungswirtschaft) und Wohnungsunternehmen eingebunden werden, um das Interesse für ein Modellprojekt im kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbau zu eruieren. Sowohl im Geschosswohnungsbau wie beim Reihenhaustypus - gereiht oder gestapelt- kann aufgezeigt werden, wie sich Kosten minimieren lassen ohne an der Qualität der Architektur und des Wohnens zu sparen.

Das niedersächsische Bündnis für bezahlbares Wohnen hat gute Vorschläge zusammengestellt, an welchen Stellschrauben gedreht werden muss. Ergänzend hat das von der Bundesregierung am 9. März 2016 beschlossene „Bündnis für Bezahlbares Wohnen“ durch die sogenannte „Baukostensenkungskommission“ bereits verschiedenste Ansätze untersucht, wie Baukosten eingedämmt werden könnten mit dem Ziel, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch über Neubau zu steigern. Die vielseitigen Ansätze sollen über ein entsprechendes Modellprojekt in der Praxis am Objekt erprobt und untersucht werden.

Immer deutlicher kristallisiert sich heraus, dass eine Suffizienz im Wohnungsbau nicht über eine Einzelbetrachtung zur Kostenminimierung von Auflagen, Gesetzen und Normen im Wohnungsbau möglich sein wird, sondern im zweiten Schritt ein Überdenken der aktuell angewendeten Wohnungsbaunormen und entsprechende Innovationen in den bestehenden Förderrichtlinien sowie der Anforderungen z. B. an die Grundrisstypologien oder die Gebäude-DNA notwendig ist.

Gesetze und Normen im Wohnungsbau hinterfragen

Durch die Vielfalt der Bauprodukte, neuer und erweiterter technischer Anforderungen wurde ein immer komplexeres Regelwerk für den Wohnungsbau entwickelt – ein Normengefüge, welches mittlerweile nicht mehr abgestimmt und in der Praxis unübersichtlich ist.

Die Folge sind Widersprüche und nicht beabsichtigte Folgewirkungen, auf die sich Bauordnungsrecht und private bauliche Rechtsprechung beziehen. Diesen liegen eine Vielzahl von Vorschriften sowie die bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen und die DIN-Normen zugrunde.

Den Wohnungsbau betreffende Normen und rechtliche Regelungen werden i.d.R. nicht gesamtheitlich denkend durchdrungen, sondern man befasst sich bspw. mit den Auswirkungen auf andere Regelwerke sowie mit vermeidbaren Kostensteigerungen und Folgekosten veränderter Bauausführung.

Anhand von durch Architekten geplante und gebaute Beispiele wird es möglich sein, wie in einer Exegese, Normen und rechtliche Regelwerke in ihrer Auslegung zu prüfen und so zu interpretieren, dass nachhaltige Kostenminimierungen für den Wohnungsbau realiter werden.

Verfahren

Im Rahmen der Projektformulierung wird eine Struktur zum Aufbau eines Beirats geschaffen. Der Beirat aus Beteiligten der Architektenkammer Niedersachsen und des Verbandes der Wohnungswirtschaft übernimmt die Auswahl der Projekte und begleitet die Bewilligungs- und Planungsprozesse sowie die Evaluierung. Die Entsendung einer Vertretung des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz wäre eine Bereicherung für das Gremium.

Zeitraumen

Das Modellprojekt besteht aus drei Phasen:

0. Projektformulierung und -antrag
3 Monate)
1. Aufbau des Netzwerks, Bewilligungs- und Planungsprozess
Aufbauen der notwendigen interdisziplinären Netzwerke, Erstellen der Planungsunterlagen,
Identifikation der Pilotobjekte
(12 Monate)
2. Bau und Herstellung der Wohnraumqualitäten
(18 Monate)
3. Evaluation von Bau und Betrieb der Objekte
(60 Monate)

Projektkosten

- werden in 0. Projektantrag ermittelt

20.05.2021
M/Maa