

Konferenzbericht

4. NWT „Lessons Learnt“, 14. - 15. November 2019 in Erfurt



Das 4. Netzwerktreffen im Förderprogramm „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ fand als zweitägige Veranstaltung in einem bereits fertig gestellten Modellvorhaben – der umgenutzten, ehemaligen Zahnklinik in Erfurt – statt.

Das letzte Netzwerktreffen hatte vorrangig das Ziel, einen Austausch zwischen der Projekt- und Begleitforschung zu ermöglichen. Alle Erwartungen an die Teilnehmerzahl wurden übertroffen. Neben der Projekt- und der Begleitforschung waren auch viele Bauherren und Planungsbeteiligte sowie einige Gäste vertreten, sodass insgesamt knapp 90 Teilnehmer und Teilnehmerinnen an der Veranstaltung beteiligt waren.

Der erste Veranstaltungstag war vor allem der Präsentation bereits fertig gestellter Projekte gewidmet. Am zweiten Tag lag der Fokus auf der Arbeitsweise und den Zwischenergebnissen der Begleitforschung, sowie auf den nächsten Arbeitsschritten und Anforderungen an die Projektforschung.

Daneben wurde die Veranstaltung durch vier Impulsvorträge bereichert, die die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die Suffizienz im Wohnungsbau, den Ready-Standard und die Bedeutung des seriellen und modularen Bauens für den deutschen Wohnungsmarkt beleuchteten.

Ein wesentlicher Baustein war die Bereitstellung von genügend Zeit für den informellen Austausch. Dementsprechend wurden großzügige Pausen angeboten und ein gemeinsames Abendessen ermöglicht.

Donnerstag, 14. November

Eröffnet wurde der erste Veranstaltungstag durch den Geschäftsführer des Studierendenwerks Thüringen, Herrn Schmidt-Röh, als Gastgeber. Auch von Frau Kühnhenrich als Vertreterin des Fördermittelgebers wurden die Teilnehmer und Teilnehmerinnen begrüßt. Herr Löhnert begrüßte im Namen der Begleitforschung und stellte das Programm vor.

„Wachsende und schrumpfend Wohnungsmärkte – Nachfrage und Wohnungsbau im Wandel“

Das Vortragsprogramm startete mit einem Impulsvortrag von Alexander Schürt, wissenschaftlicher Mitarbeiter im BBSR, zum Wandel auf dem Wohnungsmarkt. Der Schwerpunkt des Vortrags lag auf der Notwendigkeit des bedarfsgerechten Neubaus. Als Hemmnisse für den Wohnungsbau wurden insbesondere die unzureichende Anzahl geeigneter und bezahlbarer Baugrundstücke, die angespannte Baukonjunktur, lange Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Zunahme von Bauvorschriften, steigende Baukosten und nachbarschaftliche Widerstände benannt. Gleichzeitig bedingt die Binnenwanderung eine Veränderung der demografischen Strukturen. Gerade in schrumpfenden Regionen wird tendenziell mehr barrierefreier Wohnraum benötigt werden.

„Weniger ist anders – 10 Kriterien zum suffizienten Wohnungsbau“

Herr Steffen stellte in seinem pointierten Vortrag die Notwendigkeit des flächendeckenden Neubaus in Frage. Bauen ist mit vielen negativen Umweltwirkungen verbunden und im Hinblick auf den Klimawandel kritisch zu hinterfragen. Trotz einer gleichbleibenden Bevölkerungsanzahl von 80 Millionen Menschen in Deutschland wurden in den letzten Jahren 6 Millionen neue Wohneinheiten errichtet. Alle Erfolge im Bereich der Energieeffizienz wurden durch die Erhöhung der individuellen Wohnfläche kompensiert, sodass im Bereich Gebäude keine erhebliche Energieeinsparung erzielt werden konnte. Immer noch wird der Gedanke propagiert, auf nichts verzichten zu müssen und dennoch nachhaltig leben zu können. Dennoch gewinnt der Begriff der Suffizienz inzwischen in der öffentlichen Diskussion an Bedeutung. Auch dieser Lösungsansatz muss allerdings erhebliche Barrieren überwinden: Verlustängste, Status- und Mehrheitsorientierung und Konsumverleitung durch den Markt.

Präsentation von Modellvorhaben

Jena

Das Modellvorhaben Jena-Spitzweidenweg wurde durch Katharina Elert, Bauhaus-Universität Weimar, vorgestellt. Eine Befragung von Studierenden hinsichtlich der Nutzerbedürfnisse zeigte, dass das Modellvorhaben mit Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments den Bedarf der Studierenden trifft. Grundsätzlich wären jedoch größere Wohneinheiten hinsichtlich Umweltwirkungen und Kosten zu befürworten. Auch einer Vereinsamung könnte durch Wohngemeinschaften entgegengewirkt werden. Als Lösungsansätze wurden die organisatorische Einbindung der Studierenden in die Auswahl der Mitbewohner und die Entschärfung des Reibungspunktes „Sauberkeit“ identifiziert. Hier ist der notwendige organisatorische Aufwand den Einsparungen an Flächen und Kosten gegenüberzustellen und abzuwägen.

Um einer Vereinsamung entgegenzuwirken, sind auch Gemeinschaftsflächen unverzichtbar. Neben großen Räumen sollten jedoch auch kleine, informelle Begegnungsbereiche bestehen. Diese wurden in Jena durch stellenweise Erweiterungen der Laubengangerschließung umgesetzt.

Heiligenhaus

Im Modellvorhaben Heiligenhaus lag der Fokus der Projektforschung in der Untersuchung der Nachnutzungsmöglichkeiten nach Belegungsbindung aus Perspektive der Stadtstruktur und auf Entwurfsebene. Claudius Schaufler, Fraunhofer IAO, erläuterte, dass die untersuchten Nutzungsvarianten insgesamt plausibel sind. Die Höhe der notwendigen Umbaukosten ist allerdings relativ hoch und lässt eine Umnutzung nach Ende der Belegungsbindung nicht als wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Es wird empfohlen, Umbaumaßnahmen planerisch besser zu berücksichtigen und intensiver auf Sinnhaftigkeit zu prüfen.

Berlin-Grunewald

Das Modellvorhaben Berlin-Grunewald ergänzt das bereits bestehende, denkmalgeschützte Ensemble. Michael Prytula, FH Potsdam, führte aus, dass neben den denkmalschutz- und baurechtlichen Anforderungen auch die direkte Lage an der Stadtautobahn eine Herausforderung darstellte. Nicht alle Ziele konnten im Projekt erreicht werden – die angespannte Baukonjunktur war Grund für erhebliche Verzögerungen in der Projektfertigstellung. Insgesamt wurde ein Neubau in hoher Qualität erstellt, der das Ensemble folgerichtig weiterführt.

Meschede

Ingmar Kurtz, TU Darmstadt, stellte das Modellvorhaben Meschede vor. Für die Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Arbeitsamtes wurden Variantenvergleiche der Konstruktion durchgeführt. Insbesondere wegen der notwendigen Arbeitsabläufe und Toleranzen in der Altbausanierung stellte sich ein konventionelles Wärmedämmverbundsystem als wirtschaftlichste und hinsichtlich der Bauzeit vorteilhafte Lösung dar. Der Umbau ist für die Zielgruppe Senioren genau definiert und mit geringen Eingriffen in die Gebäudesubstanz möglich. Die Nachnutzung wurde durch die gezielte Durchbruchsplanung und die Vorrüstung der Balkonbefestigung in der Fassade vorbereitet.

Hamburg-Steilshoop

Bei dem Modellvorhaben Hamburg-Steilshoop handelt es sich um einen Modulbau. Andreas Hartmann, TU Berlin, erläuterte die Bauweise, die sowohl eine schnelle Umsetzung und Montagezeit ermöglicht, und gleichzeitig durch das Stahl-Stabtragwerk eine hohe Flexibilität beinhaltet. Die innerstädtische Lage und das begrenzte Grundstück waren eine Herausforderung. Die Modulmontage erfolgte innerhalb von drei Wochen, durch Verzögerungen im Bereich des Verbaus und Kellergeschosses betrug die Gesamtbauzeit insgesamt allerdings 10,5 Monate.

Halle

Das Modellvorhaben Halle Scheibe C befindet sich noch im Rohbau. Das Bauwerk steht seit 25 Jahren leer – die Ortbetonbauweise mit Raumzellen von nur 18 m² Fläche bot keine Nutzungsperspektive. Die 336 von außen zugänglichen und baugleichen Raumzellen bieten jedoch theoretisch gute Möglichkeiten für die Einbringung von vorgefertigten Raummodulen. Ein Probemodul wurde im Juli 2019 in das Gebäude eingebracht. Der dabei entstandene Kurzfilm wurde auf der Veranstaltung gezeigt und durch den Bauherrn, Michael Schmidt, Proversa GmbH, kommentiert.

Durch die Module, Schottwände und Wohnerverweiterungsplatten soll die Wohnfläche auf ein ausreichendes Maß vergrößert werden. Von außen werden Balkonplatten ergänzt. Eine Herausforderung war die Situation vor Ort: durch die extreme Enge war es nicht möglich, Baumaterialien zu lagern oder Kräne zu stellen. Die Bewehrung der Decken war nicht ausreichend. Da die komplette Oberbewehrung schon bei der Erstellung abgesackt war, konnte ein statischer Nachweis nicht erfolgen.

Diese Voraussetzungen machten Innovationen und Neuentwicklungen notwendig. So wurde ein System konzipiert, das es ermöglichte, den 14 Tonnen schweren Kran auf dem Dach zu installieren. Die Lasten werden dabei direkt in die Wände geleitet – die Decken werden nicht belastet. Um die Oberbewehrung nachträglich einzufügen, wurde eine Maschine entwickelt, die alle 15 cm einen Schlitz in die Betondecken fräst – um einen Verbund mit der eingelegten Bewehrung herzustellen, wurde ein besonderer Vergussmörtel benötigt. Auch für weitere Anforderungen wurden eigene Lösungen entwickelt.

Abgeschlossen werden soll das Bauvorhaben im November 2020.

Erfurt-Zahnklinik und Erfurt-Blutspendezentrum

Die beiden Modellvorhaben am Veranstaltungsort wurden im Team von Uwe Rausch, (Bauherr), Axel Knabe (Planung), Tina Fehlhaber und Benedict Rechenberg (Forschung) und Daniel Fehlhaber (Nachhaltigkeitskoordination) präsentiert.

Beide Gebäude haben schon diverse Nutzungen beinhaltet. Für die Umnutzung der Zahnklinik war die vorhandene Stützen-Riegel-Konstruktion mit eingelegten Decken und vorgehängter Fassade besonders vorteilhaft. Die Fassade wurde mit vorgefertigten Elementen mit 10 cm Mineralwolle und Eternitplatten ergänzt. Ein wesentlicher Aspekt der Lösungsansätze für kostensparendes Bauen war die Wiederverwendung von Materialien, beispielsweise der vorhandenen Treppe. Wandflächen wurden aus Kostengründen nur gestrichen, Bearbeitungsspuren bleiben sichtbar. Aufgrund der Bestandssituation waren einzelne Anforderungen aus der Nachhaltigkeitszertifizierung nicht mit vertretbarem Aufwand umsetzbar, in wesentlichen Aspekten wurden dennoch sehr gute Ergebnisse erzielt.

Die Anwendung von BIM (Building Information Modeling) im Bestand bot viele Vorteile – allerdings wurden auch Schwachstellen beim Einsatz im Bestand deutlich. Es ist notwendig, zu dokumentieren, welche Annahmen und Informationen der Bestandserfassung zugrunde liegen. Gleichzeitig ist die Bauaufnahme als inkrementeller Prozess zu begreifen, der sich während der Planung und Ausführung fortsetzt.

Das ehemalige Bezirksblutspendezentrum war baulich in einem wesentlich schlechteren Zustand. Der Massivbau wies auch statische Probleme auf, der Sanierungsaufwand war wesentlich höher. Trotz der im Vergleich großen Wohneinheiten mit 4 Personen war der Aufwand auch bezogen auf den Wohnplatz höher. Das ursprüngliche Walmdach wurde durch ein Geschoss in Holzbauweise ersetzt. Für unterschiedliche Entwurfsansätze wurden Variantenvergleiche durchgeführt – für die Erschließung wurde in Folge dessen ein vorgestellter Laubengang gewählt. Am Beispiel des Blutspendezentrums wurde auch untersucht, inwieweit Zertifizierungssysteme für nachhaltigen Wohnungsbau anwendbar sind. Es hat sich gezeigt, dass wesentliche – aber nicht alle – Anforderungen aus der Neubauzertifizierung NaWoh auch in Bestandsbauten umgesetzt werden können. Für Bestandsbauten müssen einige Anforderungen jedoch flexibel gehandhabt werden. Alle bestehenden Systeme sind auf Neubau ausgerichtet, ein auf die Sanierung zugeschnittenes System gibt es derzeit nicht.

Im Anschluss hatten alle Teilnehmer der Veranstaltung die Möglichkeit, die beiden Modellvorhaben in Kleingruppen zu besichtigen.

Freitag, 15. November

Nach einer Begrüßung durch Helga Kühnhenrich (BBSR) stellte Günter Löhnert (solidar planungswerkstatt) den Tagesablauf vor. Für die geplante Umfrage zu den Forschungsfeldern mit dem Voting-Tool Slido wurden als Warm Up die ersten, allgemeinen Fragen gestellt, bevor die Veranstaltung mit dem ersten Impulsvortrag startete.

„Ready – Vorbereitet für Altengerechtes Wohnen“

Das Erreichen des Ready-Standards war ein Förderkriterium, das die Höhe der Förderung an die Modellvorhaben mit beeinflusste. Erika Mühlthaler, die maßgeblich an der Entwicklung dieses Standards beteiligt war, erläuterte die Rahmenbedingungen der demografischen Entwicklung und die daraus resultierenden Anforderungen an den Wohnungsneubau.

Der Anteil der alten Menschen an der Bevölkerung steigt, gleichzeitig wandelt sich aber das „Älter werden“. Immer mehr Menschen können mit entsprechenden Hilfsmitteln und geeigneten baulichen Voraussetzungen bis ins hohe Alter ein selbständiges Leben führen.

Die Bedarfsanalyse für altengerechte Wohnungen zeigt, dass der Neubau diesen Bedarf bei weitem nicht decken kann. Zumindest dieser müsste aber bestimmten Anforderungen genügen, um sich mit geringem Aufwand an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen anpassen zu lassen. Die flächendeckende Anforderung „barrierefrei nach DIN“ ist dabei nicht geeignet, den Herausforderungen durch den demografischen Wandel zu begegnen. Ready ist dagegen nicht in erster Linie eine Kostenfrage, sondern v. a. eine planerische Aufgabe. In allen Neubauten müssen „absolute Barrieren“ vermieden werden, die eine Umnutzung nur mit hohem Aufwand zulassen oder gar ausschließen. Die Wohnungen müssen in der Erstnutzung „100% besuchsgerecht“ und mit einfachen Mitteln anpassbar sein.

„Seriell und Modulares Bauen – Bedeutung für den deutschen Wohnungsmarkt“

Michael Neitzel (INWIS) stellte die Rahmenvereinbarung des GdW für den schnellen und kostengünstigen, seriellen Bau von Wohngebäuden vor. Er führte aus, dass derzeit im Hinblick auf seriell und modulares Bauen eine „Henne-Ei“-Problematik zu erkennen ist. Die Bereitschaft der Hersteller, entsprechende Produktionslinien aufzubauen, ist abhängig von einer entsprechenden Nachfrage. Von Bauherrnseite werden allerdings nur nachweislich funktionierende Angebote nachgefragt.

Die Rahmenvereinbarung des GdW mit Baufirmen soll hier neue Impulse geben. Insgesamt 50 Teilnehmer waren beim Wettbewerb mit Konzepten vertreten. Diese wurden auf einem fiktiven Grundstück mit funktionaler Leistungsbeschreibung entworfen, die Anpassbarkeit an unterschiedliche, städtebauliche Randbedingungen wird dargestellt. Bei der Auswahl wurden der Preis und die Qualität mit jeweils 50% gewertet. Insgesamt wurden neun Rahmenvertragspartner ausgewählt und die Entwürfe in einem Katalog dargestellt. Mitglieder des GdW können nun, nach einem Wettbewerb zwischen geeigneten Rahmenvertragspartnern, vergleichsweise schnell ein geeignetes Konzept auswählen und den Bau beauftragen. Bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten können Skaleneffekte zum Tragen kommen.

Vorstellung der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung

Das Team der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung besteht aus Hans Drexler, dgj, Bernd Wegener, HU Berlin und Moritz Fedkenheuer, TU Darmstadt. Untersucht werden die Auswirkungen der unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze in den Projekten auf das anschließende Leben im Wohnheim. In der Post Occupancy Evaluation wird untersucht, was im Betrieb passiert und welche Anpassungen im Design möglich und notwendig sind. Dieses Wissen soll für zukünftige Entwurfs- und Planungsprozesse zur Verfügung stehen.

Gezielt untersucht werden die Wohnqualitäten, die Entwicklung von Gemeinschaften in den Modellvorhaben und die unterschiedliche Intensität von Raumnutzungen.

Die sozialwissenschaftliche Begleitforschung gliedert ihre Arbeit in drei Phasen:

Die Hypothesenbildung erfolgt aufgrund der Sichtung von Unterlagen und dem Austausch mit den Projektbeteiligten. In der Feldphase finden Bereisungen, Treffen mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Interviews und Gruppendiskussionen statt. Ergänzend ist eine Onlinebefragung geplant, da die Untersuchung nicht in gleicher Intensität in allen 19 Projekten erfolgen kann. Die Hypothesenprüfung ermöglicht die Ableitung von Handlungsempfehlungen.

Methodische Hilfsmittel sind das Aktivitäten-Mapping und die Klassifizierung von Aktivitäten und Gemeinschaften.

Zwischenergebnisse der Begleitforschung

Als Vertreterin der Begleitforschung erläuterte Uta Pottgiesser, TH-OWL, die Herangehensweise und Methodik der Begleitforschung. Die Rahmenbedingungen und Strategien in den Modellvorhaben werden analysiert und hinsichtlich der Ergebnisse im Bereich Bauzeitverkürzung, bezahlbares Bauen, Anpassbarkeit, Nutzungsqualität und Nachhaltigkeit untersucht.

Aufgrund des heterogenen Projektstandes muss ein Großteil der Datenerhebung parallel zur Auswertung erfolgen, sodass die Zwischenergebnisse immer nur eine Momentaufnahme darstellen können. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist absehbar, dass die Fertigstellung einiger Projekte erst nach Beendigung des Forschungsprojektes erfolgen wird. Die Begleitforschung ist in allen Projekten auf Zuarbeiten und qualitativ hochwertige Endberichte der Projektforschung angewiesen.

Im Folgenden wurde der Arbeitsstand in den einzelnen Forschungsfeldern dargestellt, jeweils verbunden mit Umfragen und Bewertungen zu Fragen der Begleitforschung durch die Teilnehmer über slido.com.

Bauzeitverkürzung

Andreas Dalkowski, sol·id·ar planungswerkstatt, stellte die Herangehensweise im Forschungsfeld „Bauzeitverkürzung“ dar. Die Definition von konkreten Benchmarks hierfür ist relativ schwierig und wurde von den Projekten individuell vorgenommen. Hierbei gibt es keine eindeutige Korrelation mit der Projektgröße.

In allen Projekten gab es in Planung und bzw. oder Bauausführung Verzögerungen. Randbedingungen, Hemmnisse und Störungen im Bauablauf überlagern mögliche Bauzeitverkürzungen, sodass auch die absolute Bauzeit kein hinreichender Anhaltspunkt für das Potenzial der Bauzeitverkürzung durch einzelne Maßnahmen ist.

In der interaktiven Umfrage wurde das größte Potenzial zur Bauzeitverkürzung in der Komplexitätsreduktion und der Vereinfachung von Rahmenbedingungen gesehen. Als Probleme bei der schnellen Projektumsetzung wurden insbesondere Genehmigungsverfahren und Vergabe, der Denkmalschutz, hohe Firmenauslastungen und schwierige Grundstücke sowie mangelnde Kommunikation benannt. Mehr als die Hälfte der Teilnehmer war überzeugt, dass Mehrinvestitionen in eine optimierte Planung zu einem schnelleren Bauablauf geführt hätten.

Bezahlbares Bauen

Auch bei dem Begriff „Bezahlbares Bauen“ fehlt eine allgemeingültige Definition. Susanne Rexroth, HTW Berlin, stellte den derzeitigen Arbeitsstand zum Thema Kosten dar. Verglichen werden derzeit Kostenkennwerte aus verschiedenen Planungs- und Ausführungszeiträumen der unterschiedlichen Modellvorhaben. Die Ergebnisse werden sich

allerdings mit Fortschreibung der Kosten noch ändern. Als Strategien zur Kostensenkung werden ähnliche Maßnahmen wie bei der Bauzeitverkürzung genannt: Vereinfachungen in Kubatur und Konstruktion, Standardisierung, Modularisierung, BIM und Verbesserung von Abläufen.

In der interaktiven Umfrage wurde deutlich, dass bezahlbares Bauen für fast alle Teilnehmer nicht in erster Linie an absolute Kosten gebunden ist, sondern die Kosteneffizienz im Hinblick auf Qualitäts- und Ausstattungsstandards darstellt. Als zielführende Strategie für kostensparendes Bauen wurde mit großer Mehrheit das flächensparende Bauen benannt. Als Kostentreiber wurden die angespannte Baukonjunktur, das Grundstück und Vorschriften und Normen benannt.

Anpassbares Bauen

Im Bereich „Anpassbares Bauen“ werden in den Projekten sehr unterschiedliche Ansätze verfolgt – von einer sehr hohen Flexibilität durch Skelettbau bis hin zur gezielten Planung von Soll-Durchbrüchen für genau definierte Nachnutzungskonzepte.

In der interaktiven Umfrage wurde die Anpassbarkeit in den Wohnbereichen für studentisches Wohnen als besonders wichtig erachtet. Auch mittelfristig wurden große Nutzungsänderungen in den Modellvorhaben überwiegend als eher unwahrscheinlich betrachtet. Die Nachnutzungskonzepte aus Vario werden von den meisten Teilnehmern als Grundlage für zukünftige Anpassungen gesehen.

Nutzungsqualität

Friedrich May, TH-OWL stellte den Themenbereich Nutzungsqualität vor. Es wird untersucht, wie sich eine hohe Nutzungsqualität in den Projekten definiert und wie stark die Förderrichtlinien Nutzungsangebote und Qualitäten beeinflussen. Betrachtet werden Flächenanteile, Außenbezüge, Innenraumqualitäten, räumliche Qualitäten durch Ready, Materialien und Flexibilität der Möblierung. Grundrissanalysen und Perspektiven ermöglichen die vergleichende Untersuchung von räumlichen Qualitäten. Die Gemeinschaftsräume werden auch hinsichtlich ihrer Ausstattung, Erreichbarkeit und Relevanz für die Kosten betrachtet.

In der interaktiven Umfrage wurden Gemeinschaftsflächen von der überwiegenden Mehrheit als unverzichtbar betrachtet. Besonders wichtige Zusatzangebote sind Angebote der Infrastruktur wie Fahrradstellplätze und Waschmaschinenraum, ebenso wichtig sind Gemeinschaftsflächen im Außenraum. Auch eine Küche als separater Raum mit Fenster und Esstisch wurde von der Mehrheit als wichtig bzw. sehr wichtig bezeichnet.

Nachhaltiges Bauen

Das Forschungsthema Nachhaltiges Bauen kann derzeit noch nicht auf belastbare Daten zugreifen. Bei den vorhergehenden Netzwerktreffen wurden vor allem qualitative Aussagen aus den Modellvorhaben gemacht. Demnach dient die Zertifizierung als wichtige Hilfestellung für die Identifikation und Umsetzung höherer Qualitäten. Die Zertifizierung selbst wird nicht als Kostentreiber wahrgenommen, eine hohe Qualität mit geringen Lebenszykluskosten wird von den bestandshaltenden Bauherren ohnehin gewünscht. Schwierig war die aufgrund der Förderbedingungen durchweg späte Beauftragung der Nachhaltigkeitskoordination in den Modellvorhaben.

Im Forschungsschwerpunkt soll unter anderem untersucht werden, welche Strategien für die Realisierung besonders umweltfreundlicher und im Lebenszyklus kostengünstiger Gebäude besonders erfolgreich sind. Hierfür wird die Nachhaltigkeitszertifizierung ausgewertet, die allerdings derzeit in keinem Projekt abgeschlossen wurde.

Daneben wird untersucht, inwieweit die Nachhaltigkeitszertifizierung als Instrument der Qualitätssicherung eingesetzt wurde und wirksam ist.

In der interaktiven Umfrage wurde daher zunächst nach Messungen zur Qualitätssicherung auf der Baustelle gefragt. Neben der Luftdichtheitsmessung wurden auch Messungen zur Qualität des Schallschutzes, der Schadstoffe in der Raumluft und die Thermografie angegeben. Verbesserungen durch die Zertifizierung wurden von fast allen Teilnehmenden bestätigt, vor allem in der Gebäudedokumentation, dicht gefolgt von den Objektqualitäten. Dennoch wird die Relation von Aufwand und Nutzen eher negativ beurteilt. Insgesamt wurde dennoch von vielen Teilnehmern angegeben, dass sie in diesem Projekt Erkenntnisse gewonnen haben, die in zukünftigen Projekten relevant sind.

Podiumsdiskussion: „Anpassbarkeit ja – aber um welchen Preis?“

Das Thema wurde zwischen Erika Mühlthaler, Hans Drexler, Ralph Schmidt-Röh, Christian Schlüter und Uta Pottgiesser diskutiert. Die Podiumsdiskussion wurde von Michael Neitzel und Felix Lauffer moderiert.

Zunächst jedoch nutzte Herr Lauffer die Gelegenheit, an die Begehung des Modellvorhabens Erfurt am Vortag anzuknüpfen und auf das Wohnkonzept mit eigenem Sanitärbereich für jeden Bewohner einzugehen. Der Bauherr Ralf Schmidt-Röh wies darauf hin, dass die Nachfrage danach bei den Studierenden sehr hoch ist.

Christian Schlüter merkte an, dass klassische Wohnformen nicht zukunftsfähig sind, sondern das Potenzial von Clusterwohnungen mit jeweils eigenem Sanitärraum, aber wohnungsnahen Gemeinschaftsflächen genutzt werden sollte.

Zum Thema Anpassbarkeit erläuterte Uta Pottgiesser, dass es hierzu sehr unterschiedliche Ansätze in den Modellvorhaben auch abhängig von den jeweiligen Randbedingungen gibt. Auch das studentische Leben, also Zusatzangebote in den Projekten sind wichtig für die Attraktivität. Jeweils elementar ist die Planung, eine Umnutzung mit bereits kleinen Eingriffen zu ermöglichen, wie es in einigen Modellvorhaben gezeigt wird.

Hans Drexler betonte, das Wohnende mehr in die Betrachtung einbezogen werden müssen. Derzeit liegt ein starker Fokus auf technischen Möglichkeiten, aber das Zusammendenken mit sozialen und organisatorischen Strukturen ist ebenso wichtig.

Die an der Diskussion Teilnehmenden waren sich im Wesentlichen einig, dass die Frage nach der Notwendigkeit einer Anpassbarkeit nur projektspezifisch sinnvoll beantwortet werden kann. Erika Mühlthaler merkte an, dass in der Diskussion die Begriffe Umnutzung, Anpassbarkeit und Umbau zu stark vermischt werden und ggf. präziser genutzt werden müssen. Auch geht es nicht immer um „entweder – oder“, sondern im Sinne des generationenübergreifenden Zusammenlebens um „sowohl als auch“. Allerdings muss kostengünstiger Wohnungsbau extrem spezifisch sein.

Christian Schlüter plädierte vorrangig für eine Angebotsvielfalt auf Ebene der Stadtstruktur. Größere Vorhaltungen für Anpassungen sind vor allem im Hinblick auf eine angestrebte Reduktion des Ressourcenverbrauchs kontraproduktiv. Schalträume und Vorhaltungen funktionieren auch in den letzten Jahrzehnten schon nicht. Wenn sich die Nutzungsanforderungen der Bewohner ändern, ist ein Umzug wesentlich wahrscheinlicher als ein Umbau.

Hans Drexler merkte an, dass wir innovativ und zukunftsgerecht bauen müssen. Das heißt: weg vom Schema F und bedarfsgerecht fehlende Wohnformen im Neubau umsetzen. Im Kontext der Vario-Anforderungen war der Spielraum für Experimente allerdings sehr eng.

Helga Kühnhenrich ergänzte, dass diese Problematik im Ministerium angekommen ist und auf dem Zukunft Bau Kongress im Dezember diskutiert werden wird.

Michael Neitzel bat nun das Auditorium nach einer Einschätzung zu den Schwierigkeiten, die optimale Lösung zu finden.

In Meschede war der Vario-Gedanke von Anfang an wichtig. Die Nachnutzung ist genau definiert und mit einem vorbereiteten Durchbruch zu erreichen.

Christian Schlüter ergänzte, dass zwar der nachträgliche Einbau einer Tür einfach ist, der Rückbau von Bädern allerdings mit größerem Aufwand verbunden ist. Aus ökologischer Sicht müssen wir uns die Frage stellen, was länger genutzt werden kann.

Laut Uta Pottgiesser sind Kenntnisse zum Kleinstwohnungsbau durchaus vorhanden. Allerdings werden auch durch die Industrie erhebliche Bedürfnisse erzeugt, die eine Vergrößerung von Flächen zur Folge haben.

Christian Schlüter gab zu bedenken, dass die hohen Baupreise einen positiven Nebeneffekt haben – sie bringen uns derzeit dazu, über Flächeneffizienz nachzudenken. Die Kosten werden auch nicht mehr sinken, wir müssen Funktionalität auf viel weniger Fläche schaffen.

Ein Baustein für eine Reduktion der Wohnflächen wäre die Reduktion von Fehlbelegungen, wie Frau Mühlthaler anmerkte. Hans Drexler ergänzte, dass das Konsumverhalten große Wohnungen bedingt, die Flächenreduktion bringt das Hinterfragen der gesamten Konsumgesellschaft mit sich.

Anschließend thematisierte Michael Neitzel die Bedeutung der Anpassbarkeit für Investoren. Diese ist nach Meinung der Teilnehmer durchaus vorhanden, da sich hier Risiken minimieren lassen. Allerdings werden aufgrund der Nullzinspolitik auch qualitativ minderwertige Immobilien nachgefragt.

Michael Prytula plädierte zum Abschluss für eine Angebotsvielfalt und gegen Normierung und vorgefertigte Modularität. Langfristig besser wären anpassungsfähige Raumstrukturen mit Puffer statt komplette Effizienz. Erika Mühlthaler gab zu bedenken, dass man sich nutzungsneutrale Räume leisten können muss.

An dieser Stelle schloss Herr Neitzel die Podiumsdiskussion.

Schlusswort und Ausblick

Günter Löhnert, sol·id·ar planungswerkstatt, informierte über die nächsten Meilensteine. Insbesondere stehen die nächsten Bereisungen und Datenerfassungen sowie die Abgabe der Endberichte in den bereits fertig gestellten Projekten an.

Die Begleitforschung wird neben der kontinuierlichen Auswertung der Forschungsfelder verstärkt die geplante Ergebnispublikation bearbeiten. Diese soll in der Reihe Zukunft Bau erscheinen. Die Projekte werden mit Steckbriefen (Case Studies) und als Fallbeispiele (Case Stories) dargestellt. Diese werden aus den Kontextanalysen, den Berichten und den Interviews bei den Bereisungen entwickelt. Es ist geplant, externe Autoren zu den Schwerpunktthemen und Autoren aus den Modellvorhaben einzubinden.

Helga Kühnhenrich, BBSR, hielt das Schlusswort der gelungenen Veranstaltung und bedankte sich beim Studierendenwerk Thüringen für die Gastfreundschaft und bei allen Beteiligten für die rege Teilnahme.

Anlage 1 Auswertung der interaktiven Umfrage













