

Baukultur

Bezahlbares Wohnen durch Baukultur

Gegenwärtig ist keine politische Debatte vorstellbar, bei der nicht vehement der Ruf nach viel schnellerem, bezahlbarem und natürlich qualitativem Wohnungsneubau ertönt. Das letzte Attribut wird manchmal leicht verzögert nachgeschoben und klingt nicht mehr ganz so kämpferisch. Ein oft gehörtes Vorurteil lautet: „Hör mir auf mit Baukultur, es ist so schon teuer genug“. Doch diese Annahme war schon immer falsch und ist es heute umso mehr.

Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung Baukultur
Potsdam

Auch wenn in manchem Hinterkopf immer noch ein altes Vorurteil der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schlummert ... Baukultur ist kein zusätzliches Bonbon, das man sich leisten können müsse. Richtig ist vielmehr: Baukultur bestimmt die Qualität unseres Alltags. Sie schafft und sichert das, worüber wir uns in unseren Städten, Dörfern und Landschaften freuen und womit wir uns in unserer Heimat identifizieren - ihre Einzigartigkeit, ihre gebaute, erlebbare Geschichte, ihre Lebendigkeit und ihre Schönheit. Baukultur bedeutet, eine gebaute Umwelt zu schaffen, die auch in Zukunft als lebenswert empfunden wird, und in der sich die Menschen wohlfühlen.

Diese Erkenntnis ist so banal wie schwierig umzusetzen. Sie muss in einer häufig gebrochenen Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Betrieb über alle Planungs-, Bau- und Investitionsphasen zur Handlungsmaxime werden. Und das gelingt umso besser, je mehr Synergien und Allianzen zu gleichermaßen wichtigen Herausforderungen machbar sind. Eine dieser Herausforderungen ist die Bezahlbarkeit - oder vielleicht besser: die Finanzierbarkeit - von Wohnungsneubau, aber auch von Umbaumaßnahmen.

Die Kostengruppe 100 mitdenken

Obwohl Expertengruppen zur Baukostensenkung umfassende Studien vorgelegt haben, gilt immer noch die Binsenweisheit, dass die Lage entscheidend für Werthaltigkeit ist. Die wesentlichen Kostentreiber beim Bauen sind deshalb gerade heute

die Kostengruppe 100 und eingeschränkt 200, also das Grundstück und dessen Erschließung. Hier lässt sich durch Innenentwicklung, das Heben von Flächenpotenzialen viel erreichen - für bezahlbares Wohnen und gemischte, lebendige Quartiere gleichermaßen. Der Grenzwert höherer Dichte lässt sich aber nicht durch einen geschossflächenmaximierenden Dreisatz erreichen. Wer glaubt, dass je mehr Wohnfläche auf dem Grundstück machbar, desto geringer der Schichtwert beim Quadratmeterpreis des Wohnens werde, macht einen Denkfehler. Zu hohe Dichten - möglicherweise sogar in sozial segregierten Quartieren - verringern die Lebensqualität der Städte.

Erst das kompensatorische und wertstabilisierende Element von Baukultur kann hier zu Ausgleich und Akzeptanz beitragen. Entscheidend sind dabei der kluge städtebauliche Entwurf, der gute Nachbarschaften trotz großer Nähe ermöglicht, und die Gestaltung des öffentlichen Raums durch Grün- und Gemeinschaftsflächen. Und dort, wo die Grundstückspreise in Mittel- und Kleinstädten auch heute noch bezahlbar sind, lässt sich mit Hilfe baukultureller Aufwertungen von Orts- und Stadtzentren eine „neue Lage“ und damit eine Zukunftsperspektive für Wohnen und Arbeiten schaffen.

Kosteneinsparungen beim Ausbau machbar

Beim Planen und Bauen selbst lässt sich durch einen flächeneffizienten Entwurf und eine ressourcenschonende Konstruktion bei der Kostengruppe 300 weitgehend kostenneutral viel für die Gestaltqualität von Gebäuden erreichen. Wenn dann zu Lasten des technischen Ausbaus Kosteneinsparungen erfolgen, also innerhalb der im Verhältnis und real überproportional wachsenden Kostengruppe 400, so ist das aus Sicht der

Baukultur häufig kein Problem. Im Gegenteil: Less is more. Und wenige, wertige Materialien sowie eine unkomplizierte Handhabbarkeit im späteren baulichen Betrieb helfen nicht nur den (Lebenszyklus-)Kosten, sondern auch der Baukultur. Bleibt noch die Frage, wie wir mit der die Wohnkosten stabilisierenden „trägen Masse“ unseres Wohnungsbestandes umgehen.

Eine neue Umbaukultur für den Bestand

Trotz Baubooms gehen etwa drei Viertel der Investitionen in Deutschland in den Bestand, nur ein Viertel in den Neubau. Auch hier ist Augenmaß gefragt, um den Anforderungen einer ständig zunehmenden, kostentreibenden Normierung entschieden entgegenzutreten. Jede rein mechanische Maßnahme der energetischen Sanierung mit dicken Dämmpaketen ist fragwürdig und jedes „Kaputt-sanieren“ von Gebäuden aufgrund neuer technischer Anforderungen ärgerlich. Wenn wir sanieren, müssen wir nicht nur Gebäude, sondern die Stadt weiterbauen und im Sinne einer neuen Umbaukultur - wo notwendig - nach dem lateinischen Wortursprung „sanare“ heilen. Also nicht nur dämmen, sondern Wohnfläche erweitern, aufstocken, anbauen, Klimahüllen erwägen oder denkmalwürdige und ortsbildprägende Gebäude mit Augenmaß instandhalten und so in die Zukunft führen. Jeder Umbau oder Neubau muss eine Verbesserung bewirken, für sich und sein Umfeld: Wenn wir uns diesen baukulturellen Leitsatz zu eigen machen, können Aufwärtsspiralen einer besseren Gestaltqualität unserer Städte und Gemeinden wirksam werden. Bezahlbares Wohnen ist so gesehen ein Ergebnis guter Baukultur. ■



Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de