



Kostengünstiger Wohnungsbau – Standardtextbausteine für die Ausschreibung

3. November 2015
G2W0033-01/3182942/TR

Ausgangssituation und Anlass

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst an vielen Orten, besonders in den Ballungsräumen. Anforderungen an den Wohnungsbau aufgrund veränderter Altersstrukturen der Bevölkerung, ambitionierteren energetischen Zielsetzungen sowie Inklusions- und Integrationsbedarfen einerseits sowie gerade in den Brennpunkten dieser Bedarfe anwachsende Bevölkerungszahlen andererseits erfordern zeitgemäße Wohnformen und Bauweisen zur zielgerichteten und zukunftsorientierten Aktualisierung des Wohnangebotes.

Zielsetzung

Gesucht sind Konzepte, um den dringend benötigten Wohnraum erschwinglich, jedoch ohne Einbußen an Wohn- und Gebrauchsqualität zu schaffen. Einsparpotenzial ist insbesondere zu suchen in einer optimierten Ausnutzung vorhandener Flächen und vorhandener Infrastrukturen, in einer engen und reibungslosen Verknüpfung von Entwurf, Konstruktion und Fertigung sowie in einer hocheffizienten Baustellenlogistik. Gespart werden darf dagegen nicht an Wohnqualität, Wohnumfeldqualität, Langlebigkeit, ökologischen Standards und insgesamt den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Gefragt sind ganzheitliche, intelligente Ansätze. Flächeneffizienz etwa kann dabei nicht die bloße Erhöhung der Wohndichte auf Kosten der räumlichen und freiräumlichen Qualität bedeuten. Vielmehr werden auf den Ort maßgeschneiderte Vorschläge mit Modellcharakter erwartet.

Standort und Umfeld

Die besonderen, standortspezifischen Rahmenbedingungen stellen elementare Grundlagen für die Konzeption dar. Eine professionelle Grundlagenermittlung ist dabei unumgänglich. Im Fokus stehen hier Topographie, städtebaulicher Kontext, baulicher Bestand, Denkmalschutzbelange, Möglichkeiten der stadträumlichen-freiräumlichen Vernetzung, soziale Aspekte, ökologische und baurechtliche Fragen. Gerade bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Fragestellungen müssen frühzeitig und umfassend in die Überlegungen einbezogen werden. Zielführend ist es, hierbei eine ebenso große Flexibilität anzuwenden wie bei der Begrenzung des Suchbereichs für die Standortwahl.

Aufgabe

Im Vordergrund steht die Suche nach durchdachten Gebäudekonzeptionen und –typologien mit effizienten Grundrissen, ökonomischen Erschließungen, selbstverständlicher Barrierefreiheit in allen Bereichen und attraktiven Freiraumbezügen. Dies beinhaltet die Infragestellung gängiger Modelle. Rationelle Bauweisen sind gefragt: Im Spannungsfeld zwischen Vorfertigung und individueller Vor-Ort-Fertigung soll die Effizienz in Sachen Materialeinsatz und Konstruktion gegenüber herkömmlichen Verfahrensweisen spürbar gesteigert werden.

Gerade mit Blick auf kompakte Bauweisen kommt dem sorgsamem Umgang mit der Frage nach der Trennung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Zonen herausragende Bedeutung zu. Kollektiv genutzte Flächen und Funktionen innerhalb und außerhalb der Gebäude müssen störungsarm beispielbar sein und idealerweise Begegnung und Kommunikation fördern.

Die Aufgabe beinhaltet die Neujustierung eingefahrener Muster. Überdacht werden sollen gewohnheitsmäßige, aber mittlerweile zu hinterfragende Wohnmodelle, wie etwa: Ist gutes Wohnen abhängig von der Quadratmeterzahl? Wieviele Stellplätze welcher Art benötigt die zukünftige Mobilität? Ohne die Mobilität der Bürgerinnen und Bürger zu beeinträchtigen und ohne der Funktion der Städte als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte zu schaden, gilt es, eine zugleich sozial- wie auch umweltverträgliche Stadt- und Verkehrsentwicklung zu fördern. Nur so sind Teilhabe- und Teilnahmechancen aller Stadt- und Umlandbewohner gewährleistet. Die Förderung einer modernen Nahmobilität im Sinne der Stadt der kurzen Wege sowie die Schaffung einer kompakten, umweltfreundlichen Quartiersstruktur kann diese ehrgeizigen Erfordernisse in Übereinstimmung bringen.

Verfahren

Für die Suche nach dem richtigen Planer für die optimale Nutzung von Wohnbauflächen und Herstellung bezahlbaren Wohnraums, sind Wettbewerbsverfahren ein hervorragendes Instrument. Der Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 bietet die besten Voraussetzungen zur Erlangung der besten Lösung aus einem umfangreichen und vielfältigen Spektrum. Die beste Lösung bezieht sich dabei selbstverständlich nicht nur auf die beste Gestaltung und Funktion, sondern auch auf die Aspekte der Nachhaltigkeit, auf soziokulturelle und ökologische Belange und ganz besonders auf die Wirtschaftlichkeit.

Teilnehmer

Die Planungsaufgabe richtet sich vorrangig an Architekten und Stadtplaner. Nimmt der Freiraum eine wesentliche Rolle ein, sind Landschaftsarchitekten als Teil der Bergewerkschaft vorzusehen. Je nach Umfang des Anteils anderer Fachgebiete an der Aufgabenstellung kann die Einbindung zum Beispiel von Verkehrsplanern oder Stadtsoziologen sinnvoll sein.

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich in aller Regel aus ortskundigen Sach- und unabhängigen Fachpreisrichtern zusammen. Gemeinsam findet das Preisgericht für den Auslober die besten, maßgeschneiderten Lösungen aus den eingereichten Beiträgen und formuliert eine Entscheidungsempfehlung. Das Engagement externer Fachleute bietet Sicherheit bei der Entscheidung ohne Verlust der eigenen Einflussnahme.

Partizipation

Ein demokratisch und transparent gestalteter Prozess eines fairen Wettbewerbs mit der Einholung vieler Lösungsansätze und fortwährender Information der Öffentlichkeit zieht das Interesse nicht nur der direkten Nachbarschaft auf sich und kann Akzeptanz und Schubkraft entwickeln. Die Bürgerbeteiligung kann dabei den Entscheidungsprozess ergänzen. Die frühe Einbindung aller Betroffenen, öffentlichkeitswirksames Marketing und der Wettbewerb als Konsensverfahren sparen (politische) Umwege und Irritationen.

Ablauf und Zeitplan

Zu Beginn des Verfahrens stehen die fundierte Vorbereitung unter früher Mitwirkung aller Akteure (Bauherr, Nutzer, Betreiber, Fachämter, Sachverständige, ...) mit dem Ziel der Optimierung von Anforderungen, Aufgabe und Prozess. Der Mindestzeitraum für die Bewerbung beträgt gemäß Vergaberecht 30 Kalendertage. Die übrigen Zeiträume insbesondere für die Bearbeitung der Lösungsvorschläge im Planungswettbewerb und für die Vorprüfung der eingereichten Konzepte sind angemessen, d.h. unter Berücksichtigung von Teilnehmerzahl, Komplexität und Umfang der Aufgabe festzulegen. In aller Regel beträgt die Bearbeitungszeit der Aufgabe nicht unter 8 Wochen, der Zeitraum der Vorprüfung etwa 3 bis 4 Wochen. Die gebotene Sorgfalt im Prozess der Vorbereitung und der Planung von Beginn an ist Voraussetzung für eine sich nahtlos anschließende reibungslose Realisierungsphase und damit zeitnahe Nutzung.