

Montag, 28. Dezember 2015

BZ-Interview

Günstiger Wohnraum ist knapp – Wie kann man die Not lindern?

Studenten, Niedriglöhner, Flüchtlinge – sie alle brauchen günstigen Wohnraum. Klar ist: In Deutschland muss jetzt schnell viel gebaut werden. Doch wie soll das gehen? Ein Freiburger Experte im Interview.

1.



2. Neue Wohncontainer für Flüchtlinge sind kaum noch zu bekommen – „Der Markt ist leergekauft.“ Foto: Bodo Marks
- 3.



4. Hier entsteht ein Fertighaus. Der Verband der Fertighausbauer teilte derweil am Wochenende mit: Angesichts der Flüchtlingskrise „in kurzer Zeit deutlich mehr neuen Wohnraum zu schaffen als bislang vorhergesehen, lassen die vollen Auftragsbücher vieler Fertighaushersteller nicht zu.“ Foto: dpa
- 5.



6. Neue Wohncontainer für Flüchtlinge sind kaum noch zu bekommen – „Der Markt ist leergekauft.“ Foto: Bodo Marks
- 7.



8. Hier entsteht ein Fertighaus. Der Verband der Fertighausbauer teilte derweil am Wochenende mit: Angesichts der Flüchtlingskrise „in kurzer Zeit deutlich mehr neuen Wohnraum zu schaffen als bislang vorhergesehen, lassen die vollen Auftragsbücher vieler Fertighaushersteller nicht zu.“ Foto: dpa

BZ: Herr Hansen, der Zustrom von Flüchtlingen verschärft die ohnehin bestehende Wohnungsknappheit. Schnell bauen und billig bauen – geht das?

Meinhard Hansen, Architekt in Südbaden: Ja, in der Theorie schon, aber in der Praxis steckt der Teufel im Detail.

"Der Markt ist leergekauft."

BZ: Warum?

Hansen: Wir haben eine Vielzahl von Anforderungen, die alle gegeneinander abgewogen werden müssen. Das geht eben nicht ohne Auseinandersetzungen.

BZ: Was wird konkret abgewogen?

Hansen: Praktisch alles: Standards, Naturschutz, Brandschutz, Lärm ...

BZ: ... Fangen wir mit dem Tempo an. Könnte man schneller bauen?

Hansen: Die Errichtung eines Gebäudes vom ersten Spatenstich bis zum Einzug dauert rund ein Jahr. Das ist schon ziemlich flott, aber natürlich in der aktuellen Lage mit Flüchtlingen in Zelten und Turnhallen trotzdem sehr lange. Und nun kommt der Winter. Massive Unterkünfte bekommt man nicht mehr hin. Aber auch Wohncontainer, die übrigens kaum billiger sind als Massivbauten, sind praktisch nicht mehr zu kriegen. Der Markt ist leergekauft.

"Es braucht mehr Personal in den Bauämtern."

BZ: Schneller bauen geht also nicht.

Hansen: Doch, allerdings kaum bei der eigentlichen Ausführung, sondern bei der vorangehenden Planung. Ein Bau beginnt ja nicht erst mit dem ersten Spatenstich – davor liegen Planung, Abstimmungen mit Behörden und Nachbarn, Bauantrag, Genehmigung und weitere Dinge. Diese Prozesse dauern oft um ein Vielfaches länger als das eigentliche Bauen. Wenn man diese

Abstimmungsprozesse straffen würde, könnte man viel Zeit gewinnen und damit Geld sparen.

BZ: Wie könnte das gelingen?

Hansen: Es braucht mehr Personal in den Bauämtern.

BZ: So einfach geht's?

Hansen: Wir leisten uns in Deutschland ein intensives und überaus gründliches Planungsrecht. Ständig kommen neue Vorschriften hinzu. Alles muss geprüft, bewertet und abgewogen werden. Dafür braucht es Personal. So einfach ist das.

BZ: Mit weniger Vorschriften ginge es also schneller und auch billiger?

Hansen: Natürlich ist das so – aber da sind wir als Gesellschaft total inkonsequent. Auf der einen Seite beklagen wir den bürokratischen Wust, andererseits werden ständig neue Vorschriften beschlossen, die im Detail zumeist sinnvoll sind, in der Summe aber die Bearbeitungszeiten zum Teil abstrus verlängern.

"Es ist naiv zu glauben, dass man durch Türdrücker die Baukosten nennenswert drücken könnte."

BZ: Nennen Sie bitte ein Beispiel!

Hansen: Im Gebiet Gutleutmatten in Freiburg streitet sich ein Bauträger seit Monaten mit den Behörden um den Standort eines geplanten Baumes. Es geht wohlgerne nicht um einen bestehenden Baum, sondern um einen Baum, der momentan lediglich ein Kreis auf dem Papier ist. Dieser Konflikt behindert nun schon seit Monaten die weitere Planung für ein Mehrfamilienhaus mit über 20 Wohnungen...

BZ: Also weg mit den Vorschriften?

Hansen: Nein, das ist Populismus. Natürlich muss man aber die Forderung stellen, dass bei neuen Gesetzen die Bezahlbarkeit und die praktische Umsetzbarkeit stärker beachtet werden müssen. Ich sehe aber momentan nicht, dass die Absenkung von Standards gesellschaftlich ein Thema ist. Es ist keine Änderung in Sicht und daher wird in der täglichen Umsetzung einfach eine genügend große Mannschaft in den Behörden benötigt, um die Vorschriften umsetzen zu können.

BZ: Dann lässt sich für Sie an den hohen Kosten fürs Bauen nichts ändern?

Hansen: Nicht wirklich, denn wir leisten uns in Deutschland absolut hohe Standards, die aber meistens gar nicht sichtbar sind, zum Beispiel hohe Anforderungen bei statischen Vorgaben, beim Schallschutz, beim Brandschutz, beim Naturschutz. Es geht dabei eben nicht um die vielzitierten goldenen Wasserhähne. Es ist naiv zu glauben, dass man durch preiswertere Fliesen oder billigere Türdrücker die Baukosten nennenswert drücken könnte.

BZ: Und bauen ohne Keller?

Hansen: Das Thema kommt auch jedes Mal, wenn die Baukosten diskutiert werden. Durchgesetzt hat sich das Bauen ohne Keller in Gegenden mit einer geringen Bebauungsdichte, wie in Norddeutschland. Wenn aber nur wenig Baugrund zur Verfügung steht, dann ergibt es keinen Sinn, die wenigen freien Flächen durch Kellerersatzräume zu belegen. Hier ist der Keller absolut sinnvoll und wirtschaftlich.

BZ: Wo sind denn die großen Kostenblöcke?

Hansen: Der größte Brocken, der preiswerter sein müsste, ist der Baugrund. Der macht in Freiburg bis zu einem Drittel der Kosten eines Neubaus aus, der größte einzelne Posten.

BZ: Wie könnte man die Grundstückskosten senken?

Hansen: Indem eine Gemeinde massiv Bauland ausweist – oder auch, indem sie eine Nachverdichtung im Bestand fördert. Am Freiburger Stadtteil Wiehre, der sehr hoch verdichtet ist, sieht man, dass sich Attraktivität und städtebauliche Dichte nicht ausschließen. Um schlummernde Dichtepotenziale zu heben, braucht es auch hier eine entsprechende Manpower in den Ämtern. "Das Experiment der Autoreduzierung ist gelungen."

BZ: Der Chef der Sparkassen-Immobilien-gesellschaft hat vorgeschlagen, die Stellplatzpflicht zu streichen.

Hansen: Ausgezeichneter Vorschlag – vor allem in Freiburg, wo eine immer größere Zahl von Haushalten kein Auto mehr hat. Derzeit muss man für jede Wohnung einen Stellplatz vorweisen. Das kostet rund 30.000 Euro. Bei unserer Modellwohnung sind das zehn Prozent der Kosten.

BZ: Der angeblich autofreie Freiburger Stadtteil Vauban ist nicht ganz so autofrei wie ursprünglich gewollt – wohin mit den Autos?

Hansen: Im Detail mag es im Vauban hier und da noch haken, aber in der Gesamtschau muss man sehen, dass das Experiment der Autoreduzierung gelungen ist – und mittlerweile weltweit als Vorbild dient. Neueste Studien bestätigen diesen Trend: Das Auto als Statussymbol verliert zunehmend an Bedeutung.

BZ: Was also ist zu tun?

Hansen: Eigentlich alles, was bisher bereits getan wird, nur eben konzentrierter, gestrafter und zielgerichteter.

Zur Person

Meinhard Hansen (55), ist in Husum geboren und hat in Hildesheim Architektur studiert. Er betreibt sein Architekturbüro in Freiburg und war von 2004 bis 2014 Vorsitzender der Kammergruppe Freiburg der Architektenkammer Baden-Württemberg.