

1450 Euro Baukosten? Kein Problem!

Architekten und Bauherren
befassen sich mit Normenflut

VON THOMAS BAUMANN-HARTWIG

1450 Euro Baukosten im Neubau und das in München, der Hauptstadt der hohen Mieten? „Kein Problem“, erklärte gestern Hans-Otto Kraus, ehemaliger Geschäftsführer der GWG München, beim von der Henkel Projektmanagement GmbH Dresden, der Architekten Kammer Sachsen und dem Bund Deutscher Architekten veranstalteten Symposium „Baustandards – Regulierung anders denken“ im Hygiene-Museum. Das kommunale Münchner Unternehmen hat ein Pilotprojekt ausgeführt, bei dem einfach alle Standards und Baukosten auf den Prüfstand kamen. Und für das die GWG nicht einen Cent Fördermittel beantragt hat. „Wir wollten frei finanzieren, weil wir keine teuren Vorgaben in Förderrichtlinien umsetzen wollten“, erklärte der studierte Architekt.

Rund anderthalb Jahre Zeit habe die Planung gekostet. Zeit, die man als Bauherr investieren müsse, um Kosten zu sparen. Der Verzicht auf eine Tiefgarage habe 265 Euro Einsparung pro Quadratmeter gebracht, ein einfaches Satteldach 42 Euro, eine besondere Balkonkonstruktion 51 Euro und geringere Wandstärken 37 Euro. Punkt für Punkt zählte Kraus die Potenziale auf, bei denen er auch den Blick nach Skandinavien gewagt hatte, wo schon lange preiswert gebaut werde. Mit dem Ergebnis, dass die Elektroleitungen über Putz in Paneelen installiert wurden. „Warum tun wir uns das an und verlegen unter Putz?“, fragte der Architekt, „wollen wir alle Wände nach 20 Jahren herausreißen, wenn Elektro erneuert werden muss?“

Durchlaufende Gänge über mehrere Treppeneingänge im Obergeschoss sorgten für einen zweiten Rettungsweg und den Verzicht auf eine teure Feuerwehrumfahrt. Ein Mieterbeirat und Bürgerbeteiligung hätten sich ebenso positiv auf die Baukosten ausgewirkt. Summa summarum könnten die Wohnungen für zehn Euro pro Quadratmeter vermietet werden, ein für München geradezu traumhafter Preis. „Hinterfragen Sie alle Standards!“, gab Kraus den rund 230 Teilnehmern am Symposium mit auf den Weg.

Thomas Löser, Fraktionsvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen im Stadtrat, fand besonders die Frage der Fördermittel bemerkenswert. „Diese sollen den sozialen Wohnungsbau ja bezahlbar machen und nicht verteuern.“ Der Freistaat Sachsen steht für Löser in der Pflicht, das Landes-Wohnungsbauprogramm so zu gestalten, dass es genutzt werden kann. „Wir Grüne setzen auch auf Partizipation, Bürgerbeteiligung und Mieterbeiräte. Der Vortrag hat uns bestärkt.“

Aber auch Bauherren wie die Vonovia oder die CG Gruppe, die auch in Dresden verstärkt mit vorgefertigten Modulen bauen wollen, können sich von den Erkenntnissen aus München bestätigt sehen. „Wir brauchen eine produktionsorientierte Planung und modulare Baustysteme“, postulierte Kraus.