

Die neue Qualität im Wohnbau: KOSTENTREIBER ODER GLÜCKSAKTOR. Auswirkungen von Gestaltungsbeiräten, Auswahlverfahren und Wohnbaupreisen

Impulsreferat Robert Korab

Grundlegende Positionsbestimmung: Beiräte als „Marktregulatoren“

Beiräte und Wettbewerbe simulieren eine Wettbewerbssituation, die es im Wohnbau aufgrund der Tatsache, dass der mehrgeschossige geförderte Wohnbau zumindest in den Ballungsräumen weitgehend ein Anbietermarkt war und ist, bisher kaum gab.

In ihnen tritt vor allem auch ein wichtiger Besteller der Wohnbauleistung auf den Plan: die Wohnbaupolitik als Förderungsgeber – der Förderungsgeber entsendet als „Auftraggeber“ Mitglieder in die Beiräte, die seine Interessen im Wechselspiel mit den Interessen der Wohnbauunternehmen vertreten.

In diesem Sinn haben Beiräte eine Regulatorenfunktion auf einem ansonsten freien Markt, in dem allerdings die Konsumenten nur beschränktes und vor allem TRÄGES Mitspracherecht haben. Die Wohnung im großvolumigen Wohnbau kann (noch) nicht mit einem Konsumgut verglichen werden, hier schalten sich die öffentlichen Hände marktsteuernd ein.

Gesteuert wird im wesentlichen die Preisangemessenheit der Produkte und der Einsatz öffentlicher Mittel für das Gemeinwohl (z.B. Umweltschutz, aber auch qualitätvolle Architektur).

Grundsätzlich gilt aber auch im Wohnbau: Eine Selektion nach Produktqualität und Produkt- oder Unternehmensimage ist ein selbstverständliches Merkmal entwickelter Märkte

ad Kostentreiber

Beiräte sind per se keine Kostentreiber, sondern Qualitätsregulatoren.

Qualitätsregulation kann auch Preisdämpfung bedeuten, wie dies beispielsweise in Wien in den ersten Jahren von Bauträgerwettbewerben und Grundstücksbeirat ab 1995 der Fall war.

Ich denke, dass gerade im Wohnbau angesichts der hohen Kosten und der Langlebigkeit des „Produkts Wohnbau“ nachhaltige Qualitätssicherung ungeheuer wichtig ist. Diese Funktion der Sicherung der Gesamtqualität und des Preis-Leistungs-Verhältnisses des Wohnbaus sollten Beiräte in erster Linie wahrnehmen (*Hinweis: „Kostenrelevanz der Bauausstattung“ in Wien, Mehrzieloptimierung, drei Beurteilungskategorien*) und nicht gewissen „Moden“ (der Architektur, der Umwelttechnik) folgen.

Das ist eine extrem hohe Herausforderung für die Qualifikation von Beiratsmitgliedern bzw. eine extrem hohe Herausforderung für das Mediationsgeschick und die Leitungsqualitäten der Vorsitzenden.

Zum oft aufgegriffenen Thema Kostentreiber Innovation: Natürlich war auch die Einführung der Scheibenbremse beim Automobil kostentreibend – aber: würde heute noch jemand auf eine Scheibenbremse verzichten??

Anders ist es vielleicht bei gewissen „Extras“ des Wohnbaus, die kostentreibend wirken.

ad Glücksfaktor

Die Tätigkeit in Beiräten ist echte Knochenarbeit, zumindest für die Mitglieder entsteht kein Glücksgefühl. Häufig geraten die Fachleute noch ins Schussfeld der Lobbyisten innerhalb und ausserhalb der Beiräte.

Ein Glücksgefühl kann vielleicht bei den WohnbaupolitikerInnen entstehen, wenn sie gute Presse haben. Die wird ihnen aber häufig von denen verdorben, an die infolge der Beiratstätigkeit höhere Anforderungen gestellt werden > Qualität = Mühe und mehr Arbeit fürs gleiche Geld. Diese Formel gilt für alle Beteiligten, Bauträger, ArchitektInnen, Förderungsstellen ...

Sofern Beiräte gut arbeiten, folgt wohl auch das „kleine Glück“ der MieterInnen und EigentümerInnen, das hat aber kein mediales Sprachrohr wie die institutionellen Interessensvertretungen.

Es ist wohl auch keine Aufgabe von Beiräten, Glück zu erzeugen, sie sollen Raum geben für Qualität (erzeugen tun sie sie ja selber nicht). ABER: gute Beiratstätigkeit darf und muss auch Emotionen erzeugen, Wohnen und Bauen ist ja stark und vor allem „subcutan“ emotional besetzt – insofern ist der Titel dieser Veranstaltung auch gut gewählt.

Erfahrungen / Entwicklungen im Wiener Wohnbau

Anfängliche Empörung über das Eingreifen der öffentlichen Hände in einen bis dato oligopolistischen, geschützten „Markt“.

Rasche Anpassung der „Tüchtigen“ an die geänderten Bedingungen, neue Markteintrittschancen für Nischenplayer

Starke Forcierung des Themas Ökologie: nach nur 6 Monaten war Niedrigenergiehaus zum Standard geworden

Steuerung der Qualitätsentwicklung durch selektive Forcierung von Themen, aktuell in der Form von Themenwettbewerben (z.B. Altenwohnen, Passivhausstandard, umweltfreundliche Bauabwicklung)

Große Diskussion: wieviel darf Architektur kosten, was ist „zu fetzig“ für den „konservativen“ Wohnbau – meine Meinung: Experimente sind wichtig, ein gutes Experiment oder eine gute Innovation ist aber IMMER auch wirtschaftlich tragfähig und erfolgreich

Gewisse Ermüdungserscheinungen sind spürbar, vielleicht ist das aber auch gut, auf die Phase der dynamischen Entwicklung muss eine Phase der Konsolidierung folgen, sonst erschöpfen sich die Beteiligten, Wohnbau ist kein turbokapitalistisches Geschäft

Ein Thema für die Zukunft: auch in der Sanierung kann es die Funktion der Selektion nach Qualität in Form von Förderungsstaffelungen geben (Bsp. THEWOSAN Wien)

Qualifikationsanforderungen an Beiräte und JurorInnen

Beiräte müssen klare und klar kommunizierte qualitative und quantitative Ziele verfolgen, die sie auch explizit und nachprüfbar machen müssen (z.B. in Form von guten Ausschreibungen und Anforderungsprofilen, was von den Einreichenden verlangt wird).

Darin liegt aber auch ein Problem, da zum Bewerten, Selektieren und Entscheiden MUT und DISKUSSIONSBEREITSCHAFT gehören – Mut, zu den Entscheidungen zu stehen und fachliche Qualifikation, sie rechtfertigen zu können. Das kann und muss durchaus auch programmatisch und mit „Ideellem Engagement und Mut“ geschehen. So manche Beiratsmitglieder und WohnbaupolitikerInnen haben aber Angst davor, sich der Kritik der „Leistungsträger“ in Auswahlverfahren zu stellen.

Spezifische Chancen von Beiräten und Auswahlverfahren

Umsetzung wohnbau- und umweltpolitischer Zielsetzungen, ohne dass Gesetze, Normen etc. geändert werden müssen = sehr „flinkes“ Instrument
„Freies Spiel der Kräfte“, Belohnung innovativer Unternehmen und PlanerInnen
Für eine Balance der Qualitäten sorgen (Architektur, Soziales, Ökonomie, Ökologie)
Den Diskurs über Qualitäten und Standards im Wohnbau am Leben erhalten und vorantreiben

Grenzen von Beiräten und Auswahlverfahren

Beiräte können keine Qualität schaffen, sondern Qualität nur FÖRDERN, wo sie vorhanden ist

Beiräte urteilen subjektiv, sind abhängig von der Zusammensetzung
> *Rotationsprinzip ist ein wichtiges Auffrischungsmittel, wichtig ist ein grundlegendes Commitment aller am Wohnbau Beteiligten über die Zusammensetzung, mit Ressentiments funktioniert's auf Dauer nicht*

Entscheidungen sind nur zu 2/3 sachlich, der Rest ist Trendsetting, Lobbying, Konstellation, Emotion

Was sollen Beiräte tun

Gesellschaftspolitische, ästhetische, kulturelle, ökologische Ziele umsetzen, den Zusammenhalt der Gesellschaft im Auge haben = sozialer Wohnungsbau

Gesamtheitliche Qualitäten sichern, keinen Moden erliegen

Symbolische Positionen besetzen (Architektur, Klimaschutz etc.), jenseits der Pragmatik eines minimalistischen Wohnungsbaus

Und nicht zuletzt: für eine Stärkung und den Ausbau der **BAUKULTUR** eintreten