

Rainer Emenlauer

BAUHERRENWETTBEWERBE

Ein Experiment der IBA

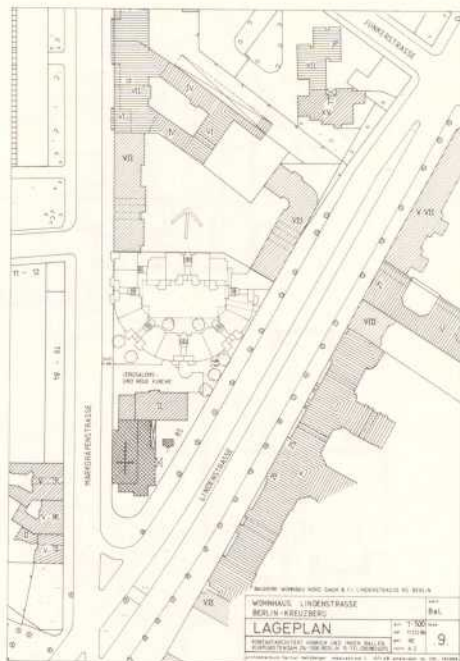
Warum Bauherrenwettbewerbe?

Die Bauausstellung Berlin GmbH (IBA) hat in Zusammenarbeit mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Bau- und Wohnungswesen sowie dem Bezirk Kreuzberg im Verlauf des Jahres 1982 ein Verfahren zur Vergabe landeseigener Grundstücke entwickelt. Dieses Verfahren sollte transparenter sein als die bisherige Vergabepaxis und dazu dienen, Bauherren bzw. Bauträger zu finden, die bereit sind,

- die im Rahmen der IBA entwickelte und mit Senat, Bezirk und Bewohnern abgestimmte Planung zu realisieren,
- eine anspruchsvolle Architektur zu möglichst niedrigen Baukosten zu errichten,
- den fiskalischen Gesamtaufwand der Wohnungsbauförderung zu minimieren, ohne dadurch unbezahlbare Mieten zu produzieren,
- die langfristige, ordnungsgemäße Instandhaltung sicherzustellen,
- die späteren Mieter und Nutzer an der Planung und Gestaltung, der Verwaltung und Bewirtschaftung und am Ausbau der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen,
- die IBA-Projekte ohne Verzögerung zu bauen.

Die IBA reagierte mit dem Instrument Bauherrenwettbewerb auf die gravierenden Durchführungsprobleme in den IBA-Neubaubereichen. Organisiert als reine Planungsgesellschaft, fehlten der Bauausstellung Berlin GmbH seit ihrer Gründung wesentliche Instrumente zur Sicherung ihrer Planungen und Konzepte im Durchführungsprozeß. Die IBA war bei der Umsetzung ihrer Projekte immer auf die Kooperationsbereitschaft der Senats- und Bezirksverwaltungen (insbesondere bei der Grundstücksvergabe und der Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln) und der Bauherren angewiesen, welche sich die IBA-Mitarbeiter bei jedem Projekt erneut „erarbeiten“ mußten - mit viel Überzeugungsaufwand, aber mit wechselndem Erfolg. Dabei gab es Mißerfolge:

- Einige Bauherren wollten, nachdem sie das landeseigene Grundstück gekauft oder gepachtet hatten, die IBA-Planung nicht mehr realisieren - meist mit dem Hinweis auf die fehlende Wirtschaftlichkeit.
- Andere Bauherren benutzten den Anspruch und den enormen Realisierungsdruck der IBA 84/87 dazu, um gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt Berlin 20 bis 30% höhere Baukosten (den sogenannten „IBA-Zuschlag“) geltend zu machen.
- Eine klare Bindung potentieller Bauherren an die Entwürfe und Architekten, meist über große Wettbewerbe ausgewählt, durch die Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge bei landeseigenen Grundstücken verstößt gegen das sogenannte Koppelungsverbot (Art. 10, §3 MRVG).
- Die von der IBA im Zusammenspiel mit Senatsverwaltungen angeregten Verhandlungen mit bauwilligen Investoren (fast ausschließlich Initiatoren von Kapitalanlagegesellschaften) stießen auf den Widerstand insbesondere des Bezirks Kreuzberg. Gegen



Südliche Friedrichstadt - Lageplan des Projektes

diese undurchsichtigen Grundstücksgeschäfte setzte der Bezirk die Forderung nach mehr Mitsprache und eine Liste von Vergabebedingungen.

Die Organisation des ersten Bauherrenwettbewerbs

Die Bauausstellung Berlin GmbH entschloß sich mit Zustimmung des Senats von Berlin und des Bezirks Kreuzberg, für die Bebauung der landeseigenen Grundstücke Markgrafenstraße 5-8 / Lindenstraße 81-84 den ersten Bauherrenwettbewerb auszuschreiben.

Dieses IBA-Neubauvorhaben mit 48 Wohnungen eignete sich als Pilotprojekt, weil es überschaubar war und bereits Baupläne von Hermann Herzberger im Maßstab 1:100 (von der IBA vorfinanziert) vorlagen. Mit Inken und Hinrich Baller sorgten erfahrene Berliner Kontaktarchitekten im Einvernehmen mit Herzberger sowohl für die Einhaltung der Berliner Wohnungsbauförderungsbedingungen wie für eine Baubeschreibung mit Kostenermittlung nach DIN 276 gemäß Berliner Baukostenniveau.

In Zusammenarbeit mit Senatsverwaltungen und dem Bezirk Kreuzberg wurden sechs potentielle Bauherren bzw. Bauträger - drei private und drei gemeinnützige, davon eine Genossenschaft - für diesen beschränkten Wettbewerb ausgewählt. Diesen wurde am 10. August 1983 ein breit abgestimmter Ausschreibungstext mit mehreren Anlagen zugesandt. Die Abgabe der Angebote wurde schließlich auf den 31. Oktober 1983 terminiert. Von den Wettbewerbsteilnehmern wurden gefordert:

- eine Einverständniserklärung (a) zur Realisierung der vorliegenden Bauplanung, konkretisiert durch das Wettbewerbsange-

bot, (b) zum Abschluß eines Architektenvertrages mit Herzberger und (c) zur Rückerstattung der von der IBA vorfinanzierten Architekten- und Ingenieurleistungen;

- die Darstellung des Umfangs und der Verfahren der Nutzerbeteiligung an der Planung, Bewirtschaftung und am Ausbau der Wohnungen einschließlich der Finanzierung einer entsprechenden Beratung;
- eine bzw. mehrere prüffähige Wirtschaftlichkeitsberechnungen, aus denen die Projektfinanzierung und der Bedarf an direkter öffentlicher Förderung ermittelt werden können, sowie eine Darstellung all jener Kosten, die nicht in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV erscheinen, aber im Zusammenhang mit der Erstellung der geplanten 48 Wohnungen entstehen;
- eine Darstellung der Kosten für die vorliegende Bauplanung und Baubeschreibung sowie die detaillierte Darstellung all jener Kostenelemente, bei denen Einsparungen vorgenommen werden sollen - einschließlich der Auswirkungen dieser Einsparungen auf die vorgelegte Bauplanung.
- ein Vorschlag, wie die langfristige und ordnungsgemäße Instandhaltung der Wohnanlage nachweislich gesichert werden kann.

Alle Wettbewerbsteilnehmer wurden darauf hingewiesen, daß im Falle eines Wettbewerbsgewinns die Vergabe der Wohnungsbauförderungsmittel und der landeseigenen Grundstücke an ihre geprüften Angebote gebunden wird.

Die Prüfung der Angebote

Am 31. Oktober 1983 gingen vier Angebote bei der IBA ein. Zwei der aufgeforderten Gesellschaften, eine Genossenschaft und eine gemeinnützige städtische Wohnungsbau-Gesellschaft, hatten ihre Teilnahme wegen unerfüllbarer Anforderungen und wegen des hohen Arbeitsaufwandes abgesagt. Im November fand die Vorprüfung statt. Daran waren beteiligt:

- für die Prüfung der Baukosten zwei Mitarbeiter eines Berliner Architekten- und Ingenieurbüros;
- für die Prüfung der Förderungswürdigkeit und des gesamtfiskalischen Förderaufwandes zwei Mitarbeiter der Wohnungsbaukreditanstalt;
- für die Koordination der Vorprüfung eine Mitarbeiterin der IBA
- und als Beraterin Frau Inken Baller.

Die Vorprüfer einigten sich auf folgende Beurteilungskriterien:

- a) Gesamtkosten, insbesondere Baukosten
- b) Mieterbeteiligung an der Planung, am Wohnungsausbau und an der Bewirtschaftung
- c) Finanzierung - öffentlicher Förderaufwand
- d) Veränderungen gegenüber den Bauplänen von H. Herzberger, die zu Baukosteneinsparungen führen
- e) Sicherung der langfristigen Instandhaltung
- f) mögliche Realisierungsprobleme