



Handout

Franz Kuzmich

... geplant und gebaut in Mitbestimmungsprozessen – am Beispiel B.R.O.T.- Kalksburg

Es gibt verschiedene Grade der Mitbestimmung. Es beginnt mit dem simplen Angebot des Bauträgers, Sonderwünsche bei der Ausstattung zu äußern (und dafür viel zu bezahlen weil die Standardausstattung als Kampfpfeis angeboten wird). Die nächste Stufe ist die Umplanung von Wandpositionen und Innentüren. Das Maximum ist die totale Entscheidungskompetenz als „Bauherr/Baufrau“, wo die Mitbestimmung – vergleichbar mit dem „Häuselbauer“ – schon bei der Grundstückssuche beginnt und Einflussnahme auf alle Planungsentscheidungen ermöglicht.

Hier ist das Projekt B.R.O.T. Kalksburg einzureihen.

(Wohnbau-)Planung an sich ist schon ein komplexer Prozess, der im Laufe der Jahre durch geänderte Bauvorschriften (von wegen Vereinfachung!) immer komplexer geworden ist (Stichworte: Energieverbrauch, Schallschutz, Barrierefreiheit, Feuerschutz, Baustellenkoordination).

Umfassende Mitbestimmungsprozesse erhöhen diese Komplexität und verlangen den Beteiligten einiges an Zeitaufwand und Risikobereitschaft ab. Ein hohes Maß an Entscheidungskompetenz bedeutet auch eine hohe Eigenverantwortung.

Partizipative Planung erfordert auch eine andere Rollenverteilung und ein anderes Berufsverständnis des Architekten. Während es im professionellen Planungssystem des geförderten Wohnbaues einen Wettstreit zwischen Architekten in gestalterischer Hinsicht gibt, muss der Architekt in Mitbestimmungsprozessen ständig Kompromisse zwischen seinen gestalterischen Vorstellungen und den geschmacklichen Wünschen der Bewohner suchen.

Aber das war bei B.R.O.T. Kalksburg noch lange nicht alles. Das Projekt war in vielerlei Hinsicht anders als meine vorangegangenen Mitbestimmungsprojekte.

Ein wesentlicher Unterschied ist die Größe der Gemeinschaft. 57 Heimplätze wurden geplant. Durch die hohe Anzahl der mitbestimmenden BewohnerInnen in vier verschiedenartigen Gebäuden wurden im Architekturbüro die administrativen Grenzen der Planung und Bauaufsicht deutlich aufgezeigt. Während im Idealfall (beim einzelnen Bauherrn) Planung und Bauaufsicht in einer Hand (einer Person) sind, sind die vielen individuellen Wünsche und Änderungswünsche ab einer gewissen Bewohneranzahl nicht leicht bis zur Realisierung zu merken. Erfahrungen zeigen, dass die ideale BewohnerInnenanzahl bei etwa 20 liegt. Es bedarf also nicht nur einer hohen Dokumentationsqualität der individuellen Wünsche und Entscheidungen in Baustellenheften, Protokollen, Tabellen und Plänen sondern auch eines größeren Personaleinsatzes, was einen zusätzlichen Informations- und Koordinationsaufwand erfordert. Sehr schwierig war die begleitende Kostenkontrolle – ein Um und Auf bei Mitbestimmungsprojekten.

Ein weiterer Unterschied lag in der Bauaufgabe. Es ging um die Planung von 4 verschiedenen Häusern. Beim ersten Haus handelte es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Bestandsobjekt - den ehemaligen „Patrestrakt mit anschließendem Landschloss aus dem späten 18. Jahrhundert – das möglichst bestandsschonend zeitgemäß zu sanieren und in Wohneinheiten umzuplanen war. Die größte Herausforderung war die „richtige“ Situierung der Installationsstränge für die Geschosse (WCs und Bäder), damit eine größtmögliche Flexibilität für die partizipative Planung gegeben war.

An das Altbauobjekt anschließend gab es früher Werkstätten, die im Lauf der Zeit abbruchreif geworden waren. Unter Beibehaltung der ursprünglichen Kubatur wurde stattdessen ein Neubau mit Garage geplant. Dem Heimzweck folgend wurden verschiedene Erschließungsvarianten überlegt, die eine Verbindung mit dem Altbau ermöglichen sollten. Unterschiedliche Geschosshöhen zwischen Altbau und Neubau und eine denkmalgeschützte Silberkammer an der Schnittstelle machten diese Überlegungen zunichte. Schließlich fiel die Entscheidung für ein zentrales Stiegenhaus mit nordseitigen, offenen Laubengängen. Dass hier im Bewilligungsverfahren aus Feuerschutzgründen fix verglaste Laubengangfenster oder zwei zusätzliche Außenstiegen verlangt wurden, ist eine eigene Geschichte, die jedenfalls teuer war und gestalterisch zu hinterfragen.

Die beiden anderen Neubauten entstanden an Stelle etwas abgelegener, abbruchreifer Objekte – einem ehemaligen „Pferdestall“ und einem „Gärtnerhaus“. Auch hier war die Kubatur durch den Altbestand vorgegeben. Die Kompaktheit der Baukörper, die Entfernung zu den beiden zuvor beschriebenen Hauptgebäuden und nicht zuletzt grundsätzliche ökologische Überlegungen ließen hier die Planung von zwei Passivhäusern sinnvoll erscheinen.



Handout

All diese Überlegungen erfolgten schon in Absprache mit den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen BewohnerInnen. Damit war der bauliche Rahmen für die Mitbestimmung abgesteckt.

Der erste wichtige Schritt war die Wohnungsverteilung im November 2006. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Gemeinschaft aus 35 Mitgliedern. Jedes Mitglied brachte seine Wünsche zu Papier (Wohnungsgröße, bevorzugte Lage und Alternativen dazu). Wir Architekten versuchten die Wünsche bei Mehrfachbelegungen „unter einen Hut zu bringen“. Im Dezember gelang es, eine entsprechende Einigung zu erzielen. Nun wussten die BewohnerInnen, wo sie sich im Projekt finden, wer ihre Nachbarn sind und welche Voraussetzungen es für die anschließende Planung ihrer Wohnungen gab.

Während der Mitbestimmungsprozess mit Wohnungsplanung, Entscheidung über gemeinschaftliche Einrichtungen usw., durchaus im Rahmen vorangegangener Projekte verliefen, gab es bauseits einige unerwartete Probleme und Rückschläge.

Zuerst stand die bestehende Flächenwidmung der Baueinreichung im Weg, die eine Nutzung ausschließlich für schulische Zwecke vorsah. Im November 2006 wurde um Umwidmung für Heimzwecke angesucht und nach einiger Überzeugungsarbeit bei der zuständigen Behörde schließlich eine positive Stellungnahme erwirkt.

Dann traten Probleme bei der Grundstücksteilung für das Baurecht auf, welche die Einreichung bei der Baubehörde verzögerten. Im April 2007 wurde das Projekt bei der Baubehörde eingereicht. Erst im März 2008 wurde die Baubewilligung erteilt.

Statt wie vorgesehen nach der Baubewilligung mit dem Bau beginnen zu können, wurde plötzlich die lange zuvor mit Behördenvertretern ins Auge gefasste Baustellenzufahrt von Westen aus Gründen des Umweltschutzes versagt. Es dauerte zwei Monate bis eine Einigung über die Baustellenzufahrt von Süden erzielt werden konnte. Verzögerungen durch aufwendige Hangsicherungsmaßnahmen und Mehrkosten waren die Folge.

Als nun endlich im Sommer 2008 mit dem Bau begonnen wurde, trat ein weiteres ernstes Problem auf. Nach Abbruch der alten Objekte wurde festgestellt, dass das darunter liegende Erdreich für eine Neubebauung nicht geeignet ist! Dort wo hundert Jahre lang Gebäude gestanden waren, ließen heutige Normen eine Bebauung nicht zu. Alternative Fundierungskonzepte wurden überlegt. Schließlich war der Bodenaustausch aber die wirtschaftlichste Lösung – und das bei Kosten von über 650.000,- (7,7% der Gesamtkosten) und einer Bauzeitverzögerung von etwa drei Monaten!

Es folgte ein strenger Winter und durch die eingetretenen Verzögerungen kam es zu Behinderungen bei den Ausbauarbeiten (z.B. Innenputz, Estrichtrocknung).

Im Herbst 2009 wurde mit der Fertigstellung gerechnet. Doch führten verschiedene Umstände bei einzelnen Firmen zu weiteren Bauzeitverschiebungen. Dennoch mussten die ersten BewohnerInnen bereits übersiedeln. Dass dies in bezug auf die Koordination der Fertigstellungsarbeiten auch nicht ganz reibungslos ablief, war zu erwarten.

Wenn aber nun bald, nach Abschluss aller Mängelbhebungen, die Nerven der Beteiligten nicht weiter strapaziert werden und Ruhe einkehrt, wird es hoffentlich eine entsprechende Zufriedenheit der BewohnerInnen mit ihrem Projekt geben, wie dies auch von anderen Mitbestimmungsprojekten bekannt ist.

Für die Planung von B.R.O.T.- Kalksburg sind (bis jetzt) 14.000 Arbeitsstunden angefallen, davon ein beträchtlicher Teil für den Mitbestimmungsprozess. 53 Ordner voll mit Unterlagen belegen den hohen Aufwand – von der digitalen Datenmenge ganz zu schweigen.

Wozu macht man als Architekt so etwas?

Zunächst ist es eine interessante Herausforderung, der man sich stellen möchte – insbesondere, wenn man schon auf entsprechende Erfahrungen zurückblicken kann.

Dann ist es auch anspruchsvoller, die zukünftigen BewohnerInnen zu kennen, für die man plant, und sie bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche zu unterstützen.

Ein positives feedback entschädigt schlussendlich für so manche Frustration und zusätzliche Anstrengungen.

Franz Kuzmich, Architekt DI
Zivilingenieur Architekturbüro
franz.kuzmich@aon.at