

Die neuen Zwänge der öffentlichen Hand

Drei fast „identische“ Kindertagesstätten in Berlin-Neukölln

Architekten:

Freitag Hartmann Sinz, Berlin

Mitarbeiter: Kevin Galvin

Bauleitung: IBB, Berlin

Tragwerksplanung: ifb, Berlin

Außenanlagen: Ariane Röntz, Berlin

Bauherr und Projektsteuerung:

Bezirksamt Berlin-Neukölln

Die üppige Bauweise öffentlicher Gebäude der achtziger Jahre ist uns heute fremd; sie erscheint uns beinahe schon wie ein Fossil einer anderen Zeit. Dennoch möchten wir sie nicht missen, mit ihrer bisweilen großen Geste, hin und wieder opulent oder verspielt, spät- oder „postmodern“. - Nach der Wende 1989, besonders nach den Wahlen des Jahres 1995 änderte sich die Berliner Baupolitik. Senat und Verwaltungen denken seitdem in einem fortlaufenden Prozeß darüber nach, wie Kosten gesenkt werden können. Dies dokumentiert sich in Beschlüssen und Rundschreiben zu Revisionen bautechnischer Standards und zur „Deckelung“ der Bauetats. Dies alles ist unvermeidlich, vielleicht sogar überfällig. Zu denken gibt allerdings, wenn dabei auch Nichtmonetäres zur Disposition gestellt wird, wenn gerade der für Finanzen zuständige Hauptausschuß Ende Oktober 1996 bestimmt, daß „... alle Schulneubauten bis auf weiteres in Fertigteilbauweise oder als Standardbauten erstellt werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies zuläßt...“ - In einem Senatsbeschuß vom November des gleichen Jahres wird zum Thema Baukosten in einem zweiten Beschußteil ergänzend verfügt: „... Neue Baumaßnahmen für Kindertagesstätten sollen künftig in der Regel nur noch in mobiler oder Fertigbauweise errichtet werden.“

Auch wenn es im Getümmel der Berliner Gesamt- und Hauptstadtwerdung ein Randthema zu sein scheint und andere Sorgen vordringlicher sein mögen, so steht in diesen politischen Grundsatzbeschlüssen die normale Alltagsbaukultur zur Disposition, wenn nicht nur das *Was*, sondern auch dieses operative *Wie* vorgegeben wird. Ist Baukultur nur noch den „elitären“ Projekten im Zentrum vorbehalten? Wird sie für Kindertagesstätten und Schulen - Regelbauaufgaben der Bezirke - für verzichtbar gehalten? Soll hier künftig allein schiere Bedarfsdeckung gelten? Schon Adolf Arndt warnte in seiner 1960 während der Berliner Bauwochen gehaltenen, bis heute immer wieder zitierten Rede vor den Grenzen öffentlicher Sparsamkeit: „... eine Demokratie ist nur soviel wert, wie sich ihre Menschen wert sind, daß ihnen ihre öffentlichen Bauten wert sind ...“ Der Markt reagiert, macht Angebote und legt bei der Stadt fest, was Baukultur wert ist. Offerten von Typen- und Fertigbauern, von „Allesaus-einer-Hand“-Anbietern, Leasinggebern und Investoren liegen auf den Tischen. Die Vermutung liegt nahe, daß diese - uneingestanden - in Betracht gezogen werden, weil man sowohl der Bauverwaltung als auch den Architekten anscheinend nicht zutraut, wirksame fachliche Konzepte als Ausweg aus der schwierigen Situation zu finden, wie öffentliche Bauten kostengünstiger realisiert werden können.

Beispiel Rudower Felder

Im Vorfeld der genannten politischen Entscheidungen erhielt das Neuköllner Hochbauamt im Juni 1994 vom Bezirksamt den Auftrag, im Wohngebiet „Rudower Felder“ drei Kindertagesstätten zu errichten und dafür die Bauherrenaufgaben und Projektsteuerung zu übernehmen. Neben der Terminvorgabe, die Gebäude gleichzeitig mit dem Bezug der ersten Wohnungen Anfang 1997 funktionsbereit fertiggestellt zu haben, wurde auch gefordert, die Kosten deutlich unter die damaligen Berliner Preise von circa 60000 Mark pro Kindergartenplatz zu senken. Obwohl auch zu dieser Zeit schon die „preisgünstigschnellsichere“ Anwendung von Typen-Katalogbauten ins Gespräch gebracht wurde, erhielt das Hochbauamt noch die Freiheit, die Art der Planungs- und Bauverfahren zu bestimmen, allerdings unter Vorgabe der geforderten Ergebnisse.

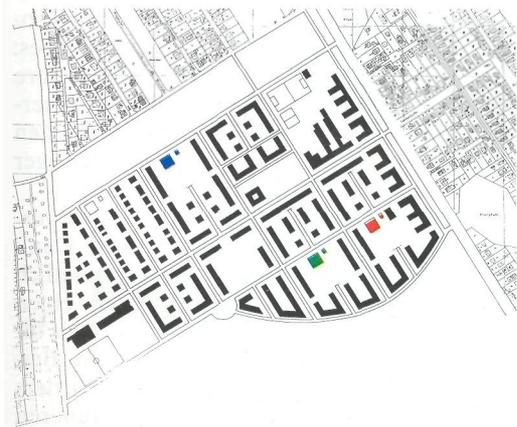
Wir sahen die Chance, mit diesen Projekten die Konkurrenzfähigkeit der Zusammenarbeit von Bauverwaltung - als fachkundigem Bauherrn - und freischaffenden Planern nachzuweisen. Kostengünstige Gebäude mit hoher Gebrauchsqualität termingerecht und nicht zuletzt mit architektonischem Anspruch zu entwickeln, sollte möglich sein. Wir hofften, daß sich über eine solche beispielhafte Aufgabe einseitige, aber in letzter Zeit immer öfter ins Auge gefaßte Fixierungen wieder öffnen ließen, daß Spielräume für offene Arbeitsprozesse - unter Nutzung des kreativen Potentials mittelgroßer Firmen - erhalten bzw. zurückgewonnen werden könnten.

Zunächst war zu präzisieren, was das Optimierungsziel, was die Qualitäten öffentlichen Bauens sind; die situationsbedingte Fixierung auf die Herstellungskosten mußte relativiert werden. Allein die Berücksichtigung der „Lebenszeit-Qualitäten“ eines Gebäudes aus Verbrauchs- und Unterhaltskosten¹, aber auch dessen Strapazier-, Reparatur- und Anpassungsfähigkeit machen eingehende Planungsüberlegungen notwendig. Öffentliche Gebäude müssen lange mit geringen Kosten nutzbar sein, brauchen einen „langen Atem“, unterliegen (noch) nicht Abschreibungs- und Wegwerfkalkülen. - Selbstverständlich gehört zur Solidität öffentlicher Gebäude auch, daß sie hohe technische, energetische und ökologische Qualitäten erreichen. Es muß zudem die Kontrollierbarkeit und Transparenz der Verfahren, die Steuergelder kosten, anders berücksichtigt werden, als es bei privaten Finanzierungen notwendig ist.

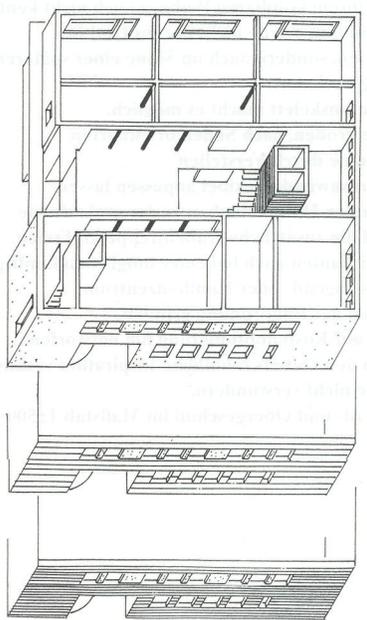
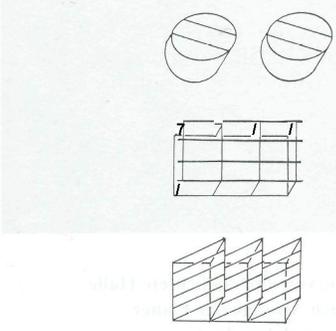
Vielleicht waren es das Wirken und die Wirungen des Zeitgeistes, die uns in dieser Situation das zeitkritisch-architekturtheoretische Plädoyer von Vittorio Magnago Lampugnani für neue „Einfachheit“ vor Augen geführt hatte. Das von ihm formulierte Prinzip der Konzentration aller technischen und

Der Autor ist Leiter des Hochbauamtes in Berlin-Neukölln

¹ Nach betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen erreichen die Betriebskosten von Gebäuden (ohne Personalkosten) durchschnittlich in zehn Jahren die Größenordnung der Herstellungskosten. Facilities Management widmet sich daher auch dem Lebenszyklus der Gebäude.



Aus vergleichbarer Perspektive abgelichtet, lassen die drei Bauten trotz unterschiedlicher Fassadenhaut keinen Zweifel an ihrer Ähnlichkeit. Die im Lageplan grün eingezeichnete Kindertagesstätte ist gelb verputzt und hat zwei **schornsteinförmige** Oberlicht-Röhren; der blau dargestellte Bau ist Holzverkleidet und hat ein Rechteck als Oberlicht; der Bau im Nordwesten schließlich hat eine Ziegelfassade und trägt einen dreizackigen Shed. Die charakteristischen Unterschiede in der Fassade betreffen jeweils nur die nach Norden orientierte Eingangsseite der drei Gebäude; der südliche Teil ist identisch. Lageplan im Maßstab 1:15000. Fotos: Michael Krüger, Karine Azoubib, Berlin





formalen Mittel auf das Wesentliche, der Beschränkung und Dauerhaftigkeit als Ausdruck integrierter Sparsamkeit erschien uns damals und auch heute noch als Weg und Leitbild, Ansprüche und gestalterische Sprache öffentlichen Bauens zu überprüfen und neu zu formulieren. - Wir sahen einen Weg, Architektur als Ergebnis eines kreativen Umgangs zu denken, der Sparsamkeit zur Form werden läßt.

Veränderung der Standards

Wie gingen wir vor? Zunächst waren die Baustandards und Planungsgrundsätze zu überprüfen und, wo nötig, neu zu formulieren. Die Vorentwurfslösung sollte zeigen, wie die Hüllfläche des Gebäudes ebenso wie der Anteil der Nebenflächen verringert und wie Keller und innenliegende Räume vermieden werden können. Auf Oberflächenverkleidungen und schwimmende Estriche sollte verzichtet, der Einsatz von Technik auf das Notwendigste beschränkt und einfache, wartungsfreundliche (erneuerungs- und alterungsfähige) Materialien und Konstruktionen verwendet werden.

Solche planungs- und bautechnisch orientierten Bedingungen waren durch „intelligente“ organisatorische Konzepte zu ergänzen, denen erhebliche Wirkungen für das Gesamtergebnis zugemessen wurde. Wir strebten Arbeitsprozesse an, die mit stufenweisen und aufeinander bezogenen Entscheidungen aus sich heraus Optimierungen ermöglichten, und hatten das Ziel, in allen Phasen den Wettbewerb -mindestens eine Varianten-Auswahl - als Optimierungsinstrument zu nutzen.

Zunächst galt jedoch: Die Gesamtqualität eines Projekts, auch seine Wirtschaftlichkeit, beginnt -oder scheidet - mit der Grundidee. Ihrer Entwicklung im Vorentwurf galt unsere besondere Aufmerksamkeit. Aus Zeitgründen war nur ein verkürzter Ideenwettbewerb möglich, dessen Bedingungen ausdrücklich auf Wirtschaftlichkeit und Einfachheit des Konzeptes ausgerichtet waren. Verlangt wurden nur Konzepte, nicht aber bereits „ausgereifte“ Lösungen. Die Beschreibung der Aufgabe (möglichst mit quantifizierbaren Indikatoren), die Sorgfalt der Vorprüfung und die Diskussions- und „Synergiefähigkeit“

Die zweigeschossige, von oben belichtete Halle soll den Kindern nach Aussage der Planer ein großzügiges Raumerlebnis bieten, das sie von ihrem familiären Wohnbereich nicht kennen. Die Konstruktion wurde nicht nur im Hinblick auf die Kosten, sondern auch im Sinne einer späteren

Umnutzung optimiert:

Das Stahlbetonskelett macht es möglich, daß sich die großen, nach Süden orientierten Gruppenräume durch Verstellen der Gipskartonwände flexibel anpassen lassen. In der zentralen Halle erlauben es der umlaufende Balkon und die zusätzliche Außentreppe im Freien, daß die drei Bauten auch bei einer möglichen künftigen Nutzung als Jugend- oder Familienzentrum die Vorgaben der Bauordnung erfüllen. Daß derart auf Kostenoptimierung hin entworfene Gebäude in den Details räumliche Inspiration vermissen lassen, sollte nicht verwundern.

Grundriß Erd- und Obergeschoß im Maßstab 1:500

der Jury müssen in solchen Verfahren unbedingt gesichert werden. Alle Vorschläge wurden neben dem konzeptionellen Ansatz detailliert auf ihre Planungs- und Kostengrößen untersucht.

Die Jury einigte sich dann auf eine in der Ausschreibung als mögliche Lösung zugelassene - aber „politisch“ schwierige - Entscheidung: Alle drei Projekte sollten nach einem einheitlichen Grundentwurf der Architekten Freitag, Hartmann, Sinz unter Vorgabe des Prinzips „Thema und Variationen“ realisiert werden. Auch wenn dies leicht im Sinne von Typenbau und Serie mißverstanden werden konnte, bestätigte sich diese Wahl im Laufe der Realisierung. In dem neuen Wohngebiet mit seinen vielfältigen Architekturen können diese Projekte durchaus eine formale Konstante darstellen; außerdem wirkt sich ein solches Konzept auf den Aufwand der Planung und Ausschreibung und auf die Vergabeergebnisse der Bauleistungen günstig aus.

Als weiterer wichtiger Baustein der Projektorganisation sind die Verträge zu nennen. Wir sahen Regelungen zur Pauschalierung für die Planungs- und Bauphase und auch den Einsatz einer Bonus- respektive Malus-Regelung bei Abweichung vom Kostenrahmen vor. Leider ließ sich die Einsetzung eines Generalplaners mit einheitlicher Gesamtverantwortung in diesem Fall noch nicht realisieren. Striktes Termin- und Kostencontrolling wurde vereinbart und praktiziert. Verbindlichkeit der Programmvorgaben und knappe, aber ausreichende Fristen für Planung und Ausschreibung waren Grundelemente, um zu gesicherten Ausführungsgrundlagen zu ge-

langen. Dies erzeugte die Kostensicherheit, und das differenzierte Gewerks-Budget wurde zum nicht veränderbaren Bezugspunkt der Kostensteuerung. Jede Ausschreibung wurde bei Kostenüberschreitung aufgehoben, und die Vorgaben wurden solange verändert, bis diese Sollwerte erreicht waren.

Intelligente Planung und Steuerung ist - so zeigte der Bauverlauf - mit den Pauschalmodellen von „Platte & Co“ konkurrenzfähig, es können Kosten gespart und bessere Qualität erreicht werden. Mit Einreichung der Haushaltsunterlage bestätigte sich schon die im Wettbewerb ablesbare Tendenz, daß die Programmvorgabe von 5,9 Millionen Mark auf 4,6 Millionen gesenkt werden konnte. Im Realisierungsprozeß setzte sich die positive Entwicklung fort. Die drei Kindertagesstätten wurden als jeweils massive, zweigeschossige Mauerwerksbauten für je einhundert Plätze Anfang 1997 fertiggestellt. In zwei Fällen fielen Kosten von vier Millionen Mark an, im dritten Fall ergaben sich 4,4 Millionen; dies führte zu einem durchschnittlichen Betrag von 41000 Mark pro Kindergartenplatz. Die Kostenvorgaben wurden damit um mehr als 30 Prozent unterschritten.

Besonders wichtig fanden wir, daß die Architekten mit ihrem Entwurfskonzept eine Architektursprache gefunden haben, die Qualität auch in der einfachen Ausführung erreicht, die die Raumdimensionen für kindliche Nutzer erfahrbar macht und die darüber hinaus den Gebäuden städtebauliche Signifikanz verleiht. Die Ergebnisse machen Mut, daß die öffentliche Hand als Bauherr auch künftig nach ähnlichen Prinzipien sucht und entsprechende Maßstäbe erarbeitet.

