

Testbild



Wohnprojekttag Münster 2024
Standards definieren - Kosten sparen

Standards definieren – Kosten sparen

Wohnprojektetag

14.09.2024 / Stadtbücherei Münster

Themen:

- Erfahrungen aus Wohnprojekten
- Kostenplanung, -kontrolle: wichtig und möglich
- effektive Möglichkeiten der Kostenreduzierung
- Regeln, Vorgehensweise

Thema Kosten ist sehr komplex. Ursachen:

- Viele Mitspieler mit unterschiedlichen Wünschen und Ansprüchen
- Einigung aufgrund der Vielzahl der Mitspieler und der unterschiedlichen Prioritäten oft schwierig
- Keine frühzeitige Festlegung innerhalb der Baugruppe auf Kostenrahmen und Ausstattung
- Auswirkungen von Entscheidungen mangels Erfahrung meist unklar
- Zu späte Einschaltung von Fachleuten

Kostenplanung, Kostenverfolgung

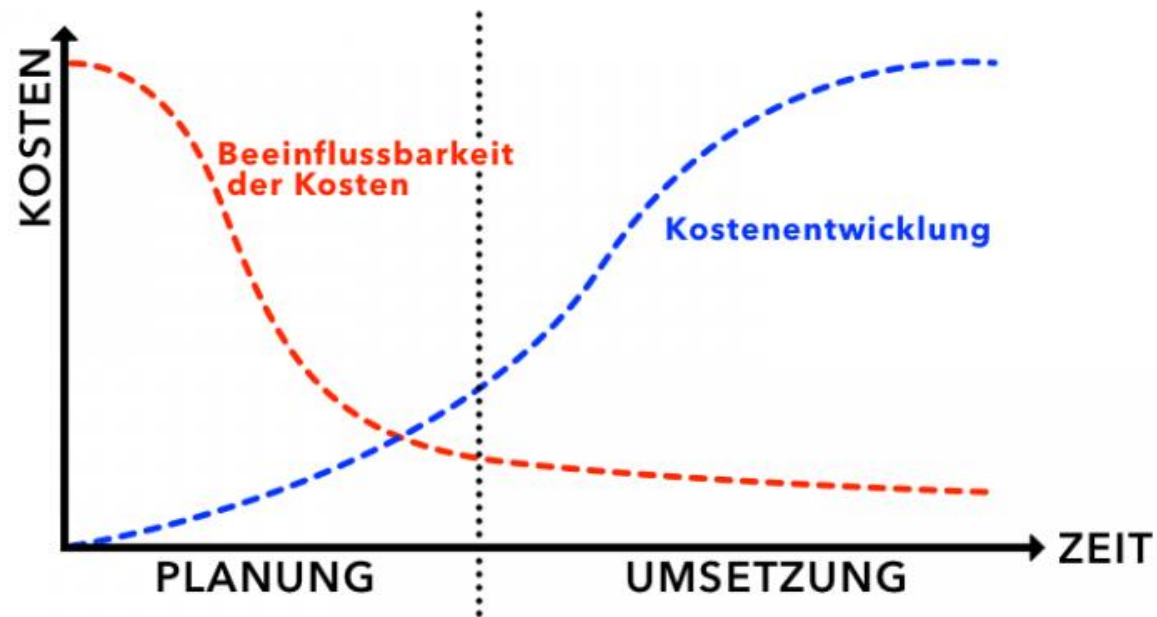
Kostensteuerung ist in der frühen Phase am wirkungsvollsten. Deshalb frühzeitig einen Fachmann beauftragen (Finanzplanung und Architekt) um diese Phase für die Kostenoptimierung zu nutzen.

Der Architekt behandelt die Kosten in einem 5-stufigen System:

- Kostenrahmen
- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung

Mittels Kostenkontrolle im Verlauf des Bauvorhabens achtet der Architekt auf Abweichungen von den ursprünglich definierten Kosten

Falls klare Überschreitungen absehbar sind, kommt es zur Kostensteuerung



Kostenoptimierung im Vorfeld der Planung

- Kostensicherheit schaffen durch eine Finanzplanung (mit Unterstützung durch einen Experten)
- Frühzeitig die gesamte und die individuelle Finanzierung jedes Gruppenmitglieds klären und verschiedene Finanzierungsmodelle prüfen
- Vorhandene Netzwerke und Institutionen nutzen (WohnBund-Beratung, Mietshäuser Syndikat MHS, Stiftung Trias, GLS-Bank etc.)
- Beteiligung an kommunalen Konzeptvergaben oder kirchlichen Ausschreibungen. Günstigen Einstieg prüfen über Erbbaurecht oder Altbau / Umbau

Kosten optimieren durch Definition von Standards

Frühzeitige Einigung innerhalb der Gruppe auf einfache Konstruktionen, einheitliche Bauweise und gemeinsam festgelegte Anforderungen und Ausstattungen spart Kosten.

Folgende Themenbereiche sind dafür besonders wichtig:

- Bauweise, Konstruktion und Statik
- Anforderung an Schallschutz und Wärmeschutz
- Energiekonzept
- Außenhülle
- Haustechnik, Leitungsführung
- Wand- und Bodenbeläge

Bauweise, Konstruktion und Statik

- Abhängig von ökologischen Anforderungen
- Einheitliche Bauweise wählen, keine Mischkonstruktionen
- Regional übliche Bauweisen wählen
- Prüfen, ob Keller notwendig (teures Bauteil im Vergleich zur Qualität)
- Gleiche Wohnungsgrößen stapeln, damit Wohnungstrennwände übereinander liegen
- Spannweiten auf die Bauweise abstellen
- Ggf. Angebote von Systemherstellern nutzen

Anforderungen an Wärme- Schallschutz

- Hoher Wärmeschutz spart langfristig Kosten, erfordert aber höhere Investitionskosten. Deshalb Kosten-Nutzen abwägen, ggf. Förderinstrumente nutzen
- (Sommerlicher Wärmeschutz wird in Zukunft eine immer wichtigere Komponente!)
- Schallschutz ist uneinheitlich geregelt (DIN, VDI) prüfen, ob erhöhter Schallschutz unbedingt notwendig, insbesondere bei Holzbau

Haustechnik

- Bäder immer übereinander, am besten in der gleichen Größe
- Falleleitungen in einem Zuge von oben nach unten, keine Versprünge
- Abwasserbereiche Bad und Küche benachbart
- Badausstattung vereinheitlichen, Größe optimieren (Klappduschen sparen Platz)
- Aufzug für viele Nutzer zusammenfassen (Laubengangsysteme)

Energiekonzept

- Geeignete Energieversorgung mit örtlichen Versorgern abstimmen und dabei Anforderungen an die Größe von HAR und Technikraum klären, damit Kellerraum ggf. entfallen kann.
- Frühzeitig über Einbeziehung einer PV-Anlagen nachdenken, wichtig für Dachkonstruktion
- Bei PV-Anlagen Einspeisung und Eigenverbrauch definieren, ggf. Unterzähler einbauen
- Verbrauchserfassungskosten beachten, Nebenkosten reduzieren

Wand- und Bodenbeläge

- Gemeinschaftliche und einheitliche Auswahl führt zu gleichen Fußbodenaufbauten und vermeidet unnötige Aufbauhöhen
- Gleiche Materialien schafft größere Mengen und damit bessere Verhandlungsposition, weniger Bauüberwachungsaufwand, geringere Fehlerquote
- Anforderungen an die Oberflächen reduzieren (Decke holzsichtig, OSB lasiert, Estrich nur beschichtet, Raufaser statt Malerflies)
- Pflegeleichte Materialien, leicht zu reinigen / zu reparieren (Folgekosten)

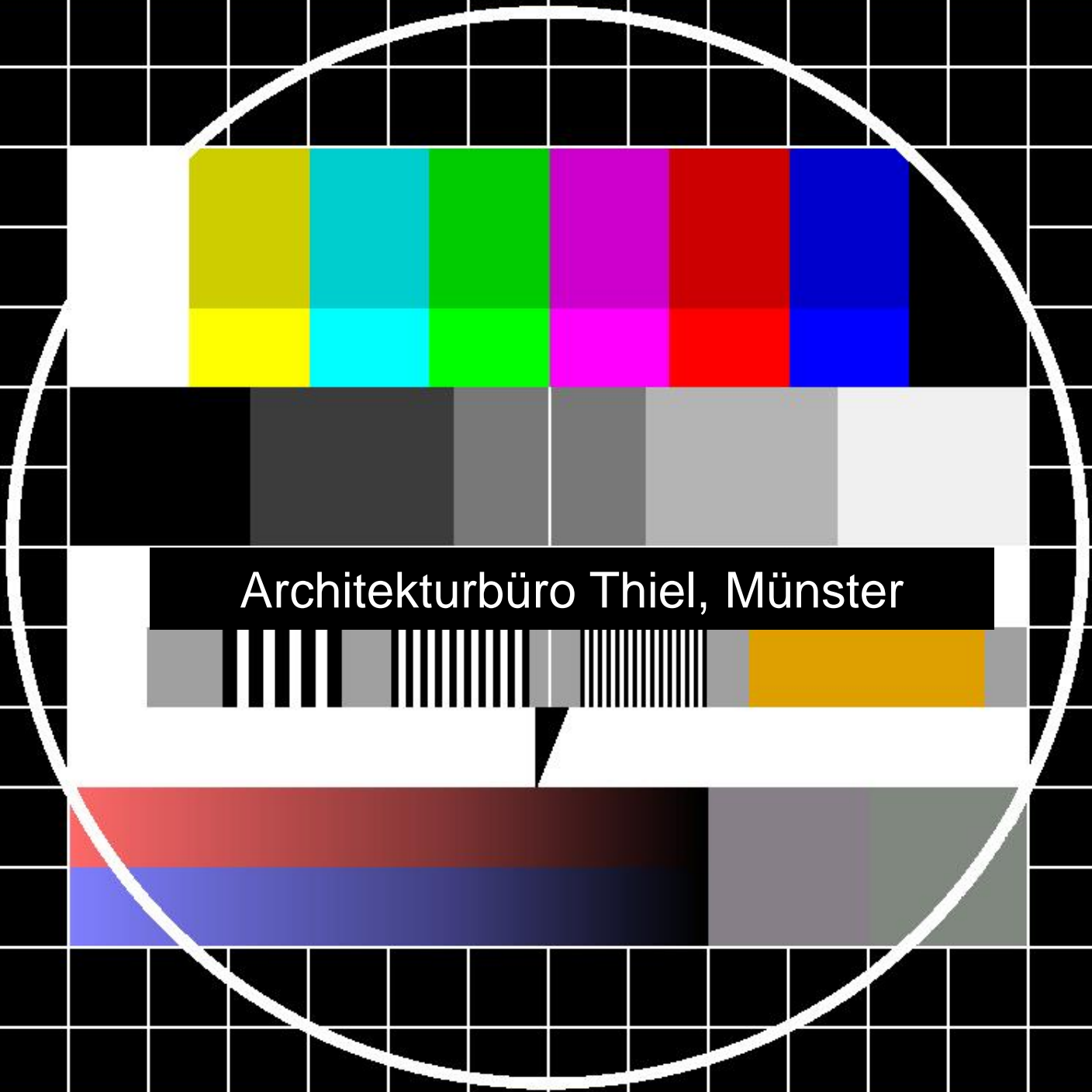
Außenhülle

- Möglichst wenig verschiedene Fassadenmaterialien (gleiche Wandaufbauten)
- Einfache und bewährte Baudetails
- Bodentiefe Fenster schön, aber teuer wegen Andichtung
- Dauerhaftigkeit beachten (Putzfassade mit Dachüberstand, bei Holzfassade geeignete Holzarten)

Zusammenfassung

- Frühzeitige Festlegung auf einfache Baustrukturen spart Kosten
- Kompromisse innerhalb der Gruppe finden, ggf. mit Kooperation
- Gleichartige Partner finden mit ähnlichen Vorstellungen und Ressourcen
- Geld für gute Berater amortisiert sich
- Zeit für gute Planung mitbringen

Testbild



Architekturbüro Thiel, Münster