

F 1931: Dokumentation von Reihenhäusern unter Einsatz
der Selbsthilfe

■
Dieser **Forschungsbericht** wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

Im Originalmanuskript enthaltene Farbvorlagen, wie z.B. Farbfotos, können nur in Grautönen wiedergegeben werden. Auf Anfrage und gegen Aufpreis können von diesen Vorlagen Farbkopien angefertigt werden.

© Copyright by IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Zustimmung des IRB Verlags.

IRB Verlag

Informationszentrum RAUM und BAU
der Fraunhofer-Gesellschaft
Postfach 80 04 69, 70504 Stuttgart
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart
Telefon ☎ (0711) 9 70-25 00
Telefax (0711) 9 70-25 08
Telex 7 255 168 iza d

Dokumentation von Reihenhäusern
unter Einsatz der Selbsthilfe

Das Projekt wurde im Auftrag des Bundesministeriums
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführt
unter dem Kurztitel "Reihenhäuser in Selbsthilfe",
AZ.: BI 5-80 01 82 - 206

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Kröning

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH, Annastr. 15, 6100 Darmstadt
Tel.: 06151/26911

Darmstadt, November 1983

ISBN 3-922653-30-8

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
o. Vorbemerkung.....	1
1. Projektübersicht.....	6
2. Kurzbeschreibung der Projekte.....	11
2.1 Hamburg-Bramfeld.....	11
2.2 Hamburg-Bramfeld.....	17
2.3 Ingolstadt.....	20
2.4 Wuppertal-Osterholz.....	23
2.5 Dortmund-Bodelschwingh.....	27
2.6 Kassel (Weidestraße).....	30
2.7 Kassel-Wolfsanger.....	33
2.8 Kassel Programm "Junge Familie".....	35
2.9 Lübeck.....	38
2.10 München-Daglfing.....	41
2.11 Dietzenbach.....	45
2.12 Marl/Castrop-Rauxel.....	53
3. Gegenüberstellung der Kosten.....	56
4. Leistungsbereiche und Gegenwert der Selbsthilfe....	70
4.1 Übersicht über die Art und Höhe der Selbsthilfeleistungen im Rohbau und Ausbau.....	73
4.2 Selbsthilfe im Ausbau.....	79
4.3 Selbsthilfe im Finish.....	87
5. Kostenvergleich nach Selbsthilfetypen.....	92
6. Die Selbsthilfeleistung als Finanzierungsbeitrag...	99
7. Durchführungsbedingungen der Selbsthilfe.....	102
7.1 Selbsthilfe-Bauleitung.....	105
7.2 Material-Einkauf.....	110
7.3 Versicherungsschutz.....	111
8. Grundstücksgrößen und Bebauungsplan.....	112
9. Gebäudekonzepte. Konstruktion. Materialien.....	116
9.1 Spannweiten und Abmessungen.....	116
9.2 Haustrennwände und Außenwandkonstruktionen....	119
9.3 Baustoffe und Arbeitstechnik.....	122
9.4 Ausbaureserven.....	123
10. Initiatoren der Siedlungen.....	124
11. Zusammenfassung und Empfehlungen.....	127

Tabellenverzeichnis:

	Seite
1. Projektübersicht.....	7
2. Förderungsarten und Berufsgruppen.....	12
3. Kostenübersicht und Kostengruppen.....	57
4. Kosten und Selbsthilfeanteile.....	62
5. Haustyp, Wohnfläche, Selbsthilfe-Anteil.....	65 - 67
6. Selbsthilfe-Leistungsbereiche	71
7. Selbsthilfetypen und Kosten.....	93
8. Selbsthilfetypen, Bauzeit und Organisation.....	96
9. Grundstücksdaten.....	113
10. Wohnflächen, Hausbreiten und Ausbaureserven....	117

-

O. Vorbemerkung

Mit der vergleichenden "Dokumentation von Reihenhäusern unter Einsatz der Selbsthilfe" soll ein Überblick über aktuelle Wohnungsbauvorhaben gegeben werden, die trotz allgemein hoher Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskosten als Eigentumsmaßnahmen für untere und mittlere Einkommensgruppen errichtet werden und zugleich ein Kostenniveau erreichen, daß ihre Realisierung auch im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, als Mietreihenhäuser, erlaubt.

Diese Siedlungen werden in Großstädten oder ihrer unmittelbaren Umgebung errichtet, in Gebieten also, in denen üblicherweise für Familien auch der mittleren Einkommensgruppen der Erwerb eines eigenen (Reihen-)Hauses durch die Kostenentwicklung der letzten Jahre unerschwinglich geworden ist.

Wenn es in kleineren Orten auf dem Land und im Umland von Mittelstädten auch beim gegenwärtigen Kostenniveau noch vielfach möglich ist, zum eigenen Haus zu kommen, so geht das auf zwei Voraussetzungen zurück:

- die hier oft noch relativ günstigen Grundstückspreise
- und die traditionelle Familien- und Nachbarschaftshilfe, bei der es sich praktisch um eine zeitlich gestreckte Gruppenselbsthilfe im Verwandten-, Freundes- und Bekanntenkreis handelt.

Die Studie soll anhand von Beispielen aus der Praxis zeigen, wie diese Formen des Hausbaus und des Hauserwerbs auch für den städtischen und großstädtischen Bereich mobilisiert werden können, jedoch zu den spezifisch städtischen Bedingungen. Notwendig sind hier:

- Bauformen des gereihten Hauses, da wegen knappen und teuren Baulands Flächen gespart werden müssen - ein Gesichtspunkt, der bei -teilweise durch Vorgaben der Regionalplanung- begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten auch in ländlichen Gemeinden eine zunehmende Rolle spielt;

- Begrenzung des Grundstückspreises durch kommunale Leistungen: Verkauf unterhalb des Verkehrswertes oder Vergabe im Erbbaurecht;
- Ersatz des in Großstädten seltener vorhandenen "sozialen Netzes" durch Betreuung in der organisierten Gruppenselbsthilfe oder durch den Einsatz von Einzelselbsthilfe im Ausbau, die bei begrenztem Selbsthilfevolumen von wenigen Familienmitgliedern geleistet werden kann;
- Förderung mit öffentlichen Mitteln. In elf der zwölf Maßnahmen erhält ein Teil der Bauherren Mittel im ersten Förderungsweg (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau).

Die Bauform des Reihenhauses ist nach ihrem Grundstücksbedarf und ihrer auf große Einfachheit zurückführbaren Baukonstruktion besonders prädestiniert für kosten- und flächensparenden Wohnungsbau. Daher ist erklärlich, daß fast alle gegenwärtig realisierten kostengünstigen Wohnungsbauprojekte im verdichteten Flach-Sau die traditionelle Bauform Reihenhause verwenden. Der Einfachheit dieser Bauform wird jedoch oft die Gefahr einer zu großen Einheitlichkeit und Einförmigkeit, einer Tendenz zur Monotoniebildung zugeschrieben, die möglicherweise bei vielen Bauinteressenten zur besonders ausgeprägten Vorliebe für das freistehende Einfamilienhaus beiträgt (1). Ansätze, den Reihenhaustyp zu variieren, ohne den kostenrelevanten Gesichtspunkt der Einfachheit außer Kraft zu setzen, sind deshalb besonders wichtig.

Mit der Selbsthilfe am Bau werden hauptsächlich drei Ziele verbunden:

1. Bildung des Eigenkapitals, wenn praktisch keine Geldmittel eingesetzt werden können, durch Eigenarbeit am Bau, deren Wert den üblichen Kosten der Unternehmerleistung gleichgesetzt wird (§ 36 (3), II. WoBauG). (2)

2. Erhöhung des vorhandenen Eigenkapitals auf ein Niveau, das den Hauserwerb bei hohem Kostenniveau überhaupt erst ermöglicht oder die Voraussetzung für ein bestimmtes erwünschtes Ausstattungsniveau erst schafft.
3. Eigentätigkeit als weitgehend selbstbestimmtes Arbeiten für die eigene Wohnung oder das eigene Haus, somit die Chance zu Selbstentfaltung und Selbstdarstellung.

Am 2. Ziel wird sichtbar, daß Selbsthilfe keineswegs immer eingesetzt wird, um zu einem möglichst preiswerten Haus zu kommen. Es gibt keine kausale Verknüpfung zwischen Selbsthilfe und niedrigen Gesamtkosten. So werden gegenwärtig verschiedene Reihenhausprojekte zu sehr günstigen Gesamtkosten (fast) ohne Selbsthilfe durch die Bewohner errichtet. (3)

Andererseits wird allgemein beobachtet, daß hohe Selbsthilfeanteile offenbar mit einem bestimmten Haustyp korrespondieren, daß also Bauherren mit der zeitaufwendigen Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau ein Haus verlangen, das unterkellert sein muß, Ausbaureserven im Dachgeschoß bietet und baukonstruktiv und ausstattungstechnisch von gehobener Qualität sein muß. Nicht selten wird bei kostengünstig konzipierten Häusern die Selbsthilfe im Ausbau zu erheblichen Verbesserungen verwendet; die schließlich höheren Gesamtkosten werden bewußt in Kauf genommen. Architekten berichten manchmal nicht ohne Verärgerung von Fällen, in denen ihre Bemühungen zu Kostenbegrenzungen durch den Einkauf von "Luxus"-Standards durch die Bauherren in der Ausbauphase unterlaufen wurden.

Mit der Untersuchung der Reihenhausbeispiele sollten vor allem die folgenden Fragen beantwortet werden:

Wie hoch ist der Gegenwert der Selbsthilfe bei Projekten mit

- Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau?
- Selbsthilfe nur im Ausbau?
- Selbsthilfe im Finish?

Welche Gewerke werden jeweils vorwiegend von den Selbst-
helfern übernommen?

Welche Organisationsformen werden eingesetzt und welche
Probleme ergaben sich bei der Durchführung?

Welche Grundstücksgrößen, welche Gesamtkosten wurden erzielt?

Welche Haustypen, speziell im Hinblick auf konstruktive
Qualität, Selbsthilfeeignung der Konstruktion, Variantenviel-
falt wurden gebaut?

Welche Voraussetzungen, welche kommunalen Initiativen zur
Vorbereitung und Betreuung des Projekts, zur Grundstücks-
vergabe waren zur Realisierung erforderlich?

Im Frühjahr 1983 wurden aus einer vom IWU vorgelegten Über-
sicht über 20 Fälle preiswerter Reihenhausesbeispiele mit Selbst-
hilfe gemeinsam mit dem Auftraggeber und unter Mitwirkung der
begleitenden Arbeitsgruppe 11 Projekte in 9 Städten zur
genaueren Untersuchung ausgewählt.

Auswahlkriterien waren neben der Aktualität - die Häuser
sollten erst kürzlich bezogen oder noch im Bau sein - die
Selbsthilfetypen:

1. Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau;
2. Selbsthilfe im Ausbau mit der Chance zur Wahl verschiedener
Gewerke;
3. Selbsthilfe im Finish.

Die Organisationsformen "organisierte Gruppenselbsthilfe" und
"Einzelselfthilfe" sollten vertreten sein. Außerdem sollten
die unterschiedlichen kommunalen Initiativen, die von der
Starthilfe über die begleitende Projektsteuerung und -kontrolle
bis zur direkten Projektbegleitung reichen, sowie **die** Initia-
tiven von Wohnungsunternehmen an den praktischen Fällen darge-
stellt werden.

Für die Dokumentation wurden die Interviews verwendet, die mit den Trägergesellschaften aller Siedlungsprojekte geführt wurden, sowie Daten aus planungs- und wohnungswirtschaftlichen Unterlagen, die von den Trägerunternehmen zur Verfügung gestellt wurden. Außerdem flossen in die Ergebnisse Gespräche mit Bauherren ein, die sich bei den Besichtigungen und Baustellenbesuchen ergaben.

1. Projektübersicht

Die Erhebungen wurden im Frühjahr und Sommer 1983 durchgeführt. Untersucht wurden 5 Siedlungen, die fertiggestellt und bezogen waren, weitere 5 Siedlungen, die sich im Bau befanden und 2 Siedlungen in der Phase der Planung und Vorbereitung.

Bei den Projekten Nr. 1 und 2 handelt es sich um 2 Hausgruppen in Hamburg-Bramfeld im Baugebiet Karlshöhe. Davon wurde eine Hausgruppe mit 6 Reihenhäusern (Senatsprojekt/Hausbau GmbH) im März 1983 bezogen; die 2. Hausgruppe mit 24 Reihenhäusern (PPL/Clasen Massivbau) wurde im Dezember 1982 und Anfang 1983 bezogen.

In Ingolstadt (Nr. 3) wurden die ersten der 22 Reihenhäuser im April 1983 bezogen.

Die Siedlung Nr. 4 in Wuppertal-Osterholz umfaßt 20 Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser. Die Einzelhäuser wurden im November 1982 bezogen, von den Doppelhäusern waren 6 noch im Bau.

In Dortmund-Bodelschwingh (Nr. 5) werden 32 Reihenhäuser gebaut. Die 8 Reihenhäuser des 1. Bauabschnitts wurden im Dezember 1982 bezogen.

Die Siedlungen in Kassel (Nr. 6, 7 u. 8) waren 1983 noch im Bau. Die 16 Reihen- und Doppelhäuser in der Weidestraße (Nr. 6) sollten im Oktober 1984 fertiggestellt sein, die 4 Reihenhäuser in Kassel-Wolfsanger (Nr. 7) im April 1984, während mit der Fertigstellung der insgesamt 36 Reihenhäuser des Programms "Junge Familie" (Nr. 8) Ende des Jahres 1983 gerechnet wurde.

In Lübeck (Projekt Nr. 9) wurden die 18 Reihenhäuser im September 1983 bezugsfertig.

Die 152 Reihenhäuser in München-Daglfing (Projekt Nr. 10) sollten im Juni 1984 bezogen werden.

Etwa im Oktober 1983 sollte mit dem Bau der letzten beiden Siedlungen begonnen werden:

59 Reihenhäuser in Dietzenbach (Projekt Nr. 11) Fertigstellung im August/September 1984 und 12 Reihenhäuser in Marl (Projekt Nr. 12) mit dem geplanten Fertigstellungstermin etwa Juni 1984.

Tabelle 1:

PROJEKTÜBERSICHT NACH BAUTENSTAND, ARCHITEKT und TRÄGER

Juli 1983

I. Fertiggestellt und bezogen:

- ① Hamburg-Bramfeld: 6 Reihenhäuser (Senatsprojekt für Eigenheime in Selbsthilfe);
Arch.: Baubehörde Hamburg und Hausbau GmbH; Träger: Hausbau, Norddeutsche Wohn- und Geschäftshaus GmbH, Fuhlsbütteler Str. 216, 2000 Hamburg 60
- ② Hamburg-Bramfeld: 24 Reihenhäuser (Bauträgerwettbewerb des Senats für Reiheneigenheime);
Arch.: PPL-Planungsgruppe Professor Laage, Jungfrauental 18, 2000 Hamburg 13;
Träger: Clasen Massivbau, Alsterdorfer Str. 276, 2000 Hamburg
- ③ Ingolstadt - Brentano-/Grillparzerstraße: 22 Reihenhäuser
Arch. und Träger: Fa. Clemens Häusler - Planung und Ausführung von Hochbauten, Freybergerstraße 13, 8070 Ingolstadt
- ④ Wuppertal-Osterholz: 20 Einzelhäuser, 8 Doppelhäuser (davon 6 noch im Bau);
(organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme)
Arch. und Träger: LEG - Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, Roßstr. 120, 4000 Düsseldorf 30
- ⑤ Dortmund-Bodelschwingh: 8 Reihenhäuser (Wohnen im Pilotprojekt "WIPP");
Arch.: LTK-Architekten, Laskowski, Thenhaus, Kafka, Strohe, Winkler, Hohenfrieäberger Str. 27, 4600 Dortmund 1; Träger: DGW Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Landgrafenstraße 77, 4600 Dortmund 1

II. 1983 im Bau

- ⑥ Kassel-Weidestraße: 16 Reihen- und Doppelhäuser (organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme);
Arch. und Träger: Hessische Heimstutte GmbH, Wolfsschlucht 18, 3500 Kassel
- ⑦ Kassel-Wolfsanger: 4 Reihenhäuser (in einem Bauabschnitt mit gleichen Mietreihenhäusern);
Arch. und Träger: Hessische Heimstätte GmbH, Wolfsschlucht 18, 3500 Kassel
- ⑧ Kassel - Programm "Junge Familie": 36 Reihenhäuser an verschiedenen Standorten;
(vom Amt für kommunale Gesamtentwicklung der Stadt Kassel initiiertes und betreutes Wohnungsbauprogramm 1982/83)
 - a) 16 Häuser vom Angebotstyp Meissner Haus
Arch. und Träger: Kellner und Tröster, Berliner Str. 62, 3503 Lohfelden
 - b) 17 Häuser vom Angebotstyp plan-haus
Arch. und Träger: Grubau Massivhaus GmbH, Nicolaistr. 1, 3502 Vellmar, (Übernahme des plan-haus Projektes)
 - c) 3 Häuser vom Angebotstyp Baumeister Haus
Arch. und Träger: F.G. Hesse GmbH und Co.KG, Bauunternehmen, Postfach 309, 3440 Eschwege
- ⑨ Lübeck - Grillenweg: 18 Reihenhäuser (organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme);
Arch. und Träger: Lübecker Gemeinnütziger Bauverein e.G., Braunstr. 21, 2400 Lübeck 1
- ⑩ München-Daglfing: 152 Reihenhäuser (2 Haustypen) (organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme);
Arch. und Träger: Aufbaugesellschaft Bayern GmbH, Baaderstr. 44 a, 8000 München 5

III. in der Planung und Vorbereitung

- ⑪ Dietzenbach - Steinberg: 59 Reihenhäuser in 4 Hausgruppen;
 - a) 16 Reihenhäuser: Arch.: Brackrock, Gitter, Hamacher, Viktoriastr. 79, 6100 Darmstadt
 - b) 15 Reihenhäuser: Arch.: Baufrösche, Arbeitsgruppe Stadt/Bau, Herkulesstr. 41, 2500 Kassel
 - c) 18 Reihenhäuser: Arch.: Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft "Das familiengerechte Heia", Weckerlingplatz 2 - 4, 6520 Worms
 - d) 10 Reihenhäuser: Arch.: Neue Heimat Südwest, Hamburger Allee 2 - 10, 6000 Frankfurt/M.
- ⑫ Marl - Otto-Ruhe-Str. und Castrop-Rauxel/Ickern: 12 Reihenhäuser in Marl
3 Reihenhäuser in Castrop-Rauxel
Arch. und Träger: THS Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten, Heinickestr. 44, 4300 Essen

Bei den Siedlungsbeispielen, die im folgenden jeweils genauer vorgestellt werden, handelt es sich in drei Fällen um Maßnahmen mit Rohbau-Selbsthilfe, d.h. um Häuser, bei denen die Selbsthelfer den Rohbau und Ausbau fast vollständig in Eigenarbeit herstellten: Wuppertal (Projekt Nr.4), Kassel-Weidestraße (Nr. 6) und Lübeck (Nr. 9). Außerdem wird eine Hausgruppe des Dietzenbacher Projekts (Nr. 11 c) mit Rohbau-Selbsthilfe errichtet.

In vier Fällen konzentrierte sich die Selbsthilfe auf den Ausbaubereich des Hauses: Hamburg (Projekt Nr. 1), Ingolstadt (Nr. 3), München (Nr. 10) und Dietzenbach (Nr. 11 a,b,d).

Bei den restlichen fünf Fällen leisteten die Selbsthelfer Eigenarbeit nur im sogenannten "Finish" des Hauses, in den wenigen Gewerken, die die Oberflächenherstellung oder -behandlung des Hauses betreffen: im Hamburger Projekt (Nr. 2), in Dortmund (Nr. 5), in Kassel-Wolfsanger (Nr. 7), im Kasseler Programm "Junge Familie" (Nr. 8) und in Marl/Castrop-Rauxel (Nr. 12). Der finanzielle Gegenwert der Selbsthilfe differiert naturgemäß in den drei Gruppen: er ist am höchsten bei der Rohbau-Selbsthilfe und am niedrigsten bei der Selbsthilfe im Finish.

Allen Projekten gemeinsam ist die wohnungspolitische Zielsetzung: Jüngeren Familien mit Kindern der unteren, allenfalls mittleren Einkommensgruppen sollte in städtischen Wohngebieten der Erwerb eines eigenen Reihenhauses mit durchschnittlich etwa 110 m² Wohnfläche ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Gebäudekonzepte und unterschiedliche Selbsthilfeformen eingesetzt.

So sind die fünf Projekte mit Selbsthilfe im Finish (Nr. 2 Hamburg, Nr. 5 Dortmund, Nr. 7 und 8 Kassel und Nr. 12 Marl) im eigentlichen Sinne keine typischen Selbsthilfemaßnahmen. Hier wurde in erster Linie versucht, durch Investorenwettbewerbe beispielsweise oder durch die Ausschöpfung wichtiger Rationalisierungspotentiale in Planung und Ausführung sowie

weiterer Kostendämpfungsfaktoren zu insgesamt möglichst niedrigen Herstellungskosten zu kommen. Das Selbsthilfeangebot im Finish-Bereich erlaubt den Bauherren im Vergleich zu den beiden anderen Selbsthilfetypen nur ein begrenztes Tätigkeitsfeld. Dortmund und Marl sehen allerdings - zu späteren Zeitpunkten - weitergehende Selbsthilfeformen bei der Nutzung der Ausbaureserven vor.

Eine Vorbedingung war für das Gelingen aller Projekte von ausschlaggebender Bedeutung: Die Grundstücksfrage war in nahezu allen Fällen nur durch kommunale Unterstützung lösbar. In fünf Fällen (Nr. 1 und 2 Hamburg, Nr. 3 Ingolstadt, Nr. 5 Dortmund, Nr. 9 Lübeck) vergaben die Städte kommunale Grundstücke im Erbbaurecht.

Bis auf das noch offene Projekt Marl und die Häuser in Kassel-Wolfsanger wurden die Grundstücke in den übrigen fünf Fällen von den Städten zu Preisen verkauft, die sich an der unteren Grenze des Verkehrswerts orientierten und in Einzelfällen ihn auch wesentlich unterschritten. Es liegt auf der Hand und kann anhand der weiter unten folgenden Kostenübersichten leicht nachvollzogen werden, daß die sich auf bestimmte soziale Gruppen richtende wohnungspolitische Zielsetzung ohne die kommunale Unterstützung auf dem Grundstückssektor nicht zu realisieren gewesen wäre.

Die Fortsetzung solcher Projekte ist angewiesen auf die Bereitstellung preiswerter kommunaler Grundstücke und damit letztlich auf eine entsprechende kommunale Bodenvorratspolitik.

Die Kommunen beteiligten sich auf einem zweiten Sektor entscheidend am Gelingen der Projekte: In 6 Fällen ergriffen sie die Initiative zur organisatorischen Vorbereitung und Betreuung der Siedlungsvorhaben. Neben der Grundstücksbereitstellung sorgten sie für die Entwicklung eines selbsthilfefähigen Gebäudekonzepts, klärten die Förderungsmöglichkeit mit dem Land, stellten den Kreis der bauwilligen Interessenten zusammen, und gaben weitere entscheidende Starthilfen.

In den anderen 6 Fällen ergriffen gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Projektinitiative: Bei den 3 Gruppenselbsthilfemaßnahmen im Rohbau: Wuppertal, Kassel-Weidestraße und Lübeck, sowie bei den drei Projekten der Finish-Selbsthilfegruppe Dortmund, Kassel-Wolfsanger und Marl.

Die einzelnen Bauinteressenten waren also auf die Vorleistung eines vorhandenen ausgearbeiteten Wohnungsbaukonzepts für die Reihenhäuser in Selbsthilfe angewiesen. Sie allein wären - zumal in den Großstädten - mit der Aufgabe, ein preisgünstiges Grundstück zu suchen, den Teilnehmerkreis gleichgesinnter Bauinteressenten zu bilden und einen Architekten mit der Entwicklung eines kostengünstigen Haustyps - möglichst mit Festpreis - für alle Bauinteressenten zu beauftragen, völlig überfordert gewesen.

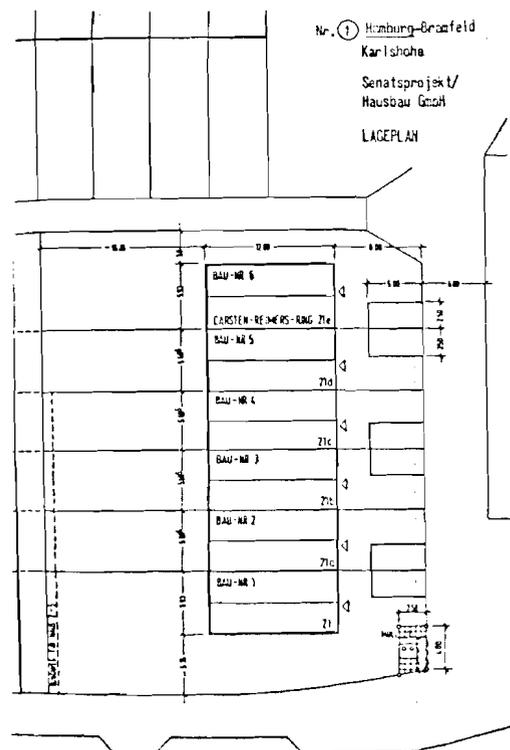
Eine Übersicht über die Projekte nach Bautenstand, Architekt und Trägerunternehmen ist in Tabelle 1 (Seite 7) wiedergegeben.

2. Kurzbeschreibung der Projekte

Angaben zur Art der öffentlichen Förderung, zu den Einkommens- und Berufsgruppen der Bauherren sind in Tabelle 2 auf Seite aufgeführt. Eine Übersicht über Grundstückskosten, Grundstücksgrößen und Geschoßflächenzahlen der einzelnen Projekte findet sich in Tabelle 3 auf Seite

2.1 Projekt Nr. 1 Hamburg-Bramfeld, Baugebiet Karlshöhe: 6 Reihenhäuser (Baubehörde Hamburg und Hausbau GmbH)^{+) +)} Die Häuser wurden im März 1983 bezogen.

Die Erkenntnis, daß das für ein Einfamilienhaus erforderliche Eigenkapital von immer weniger Familien aufgebracht werden kann, daß auch die im öffentlich geförderten Wohnungsbau erforderlichen 15 % Eigenkapital 30.000,- bis 50.000,- DM ausmachen, über die gerade die Einkommensgruppen des § 25 II. WoBauG in der Regel nicht verfügen, führte in der Baubehörde Hamburg bereits 1979 zu Überlegungen, den Einsatz von



^{+) +)} Die hier teilweise verwendeten, besonders ausführlichen Untersuchungsergebnisse der 6 Häuser in Hamburg-Bramfeld (Träger: Hausbau GmbH) wurden von Herrn Reiske (Baubehörde Hamburg) erhoben für einen gesonderten Erfahrungsbericht der Stadt Hamburg.

Tabelle Nr. 2	Förderung			frei finanziert	Berufe (Beispiele) Einkommensgruppen	monatliche Belastung
	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg	Sonderform NRW, Modell B - nicht öffentlichl., Baudarlehen u. Aufwendungsdarl.			
1. HAMBURG-BRAMFELD 6 Reihenhäuser Senatsprojekt Fa. Hausbau GmbH	●				z.B. Maurer, Mechaniker, Ingenieur, Feuerwehrbeamter, Betriebsmeister. Grenze §25, II. WbauG.	bei allen unter DM 1000.-
2. HAMBURG-BRAMFELD 24 Reihenhäuser PPL und Clasen	●	●				keine Angabe
3. INGOLSTADT-Brentanostr. 22 Reihenhäuser Fa. Clemens Häusler	●	●		●	z.B. Arbeiter, Angestellte, Beamte. Käufer zählen zu den "unteren" der "mittleren" Eink.Gr.	800.- bis 1100.- DM
4. WUPPERTAL-OSTERHOLZ 20 Einzel-, 8 Doppelhäuser, LEG	●	●	●			keine Angabe
5. DORTMUND-BODELSCHWINGH 8 Reihenhäuser LTK-Arch./DGW	●	●	●		z.B. Bankbote, Studienrat; Junge Familien mit Kindern	Einzelfinanzierung z.B. 614.- bis 778.-
6. KASSEL-Weidestr. 16 Reihen- und Doppelhäuser, Hess.Heimst.	●				angestellte Facharb., Angestellte, Polizist. Grenze § 25, II. WbauG. Ø Eink.: unter 35000.-/J.	im Ø unter 800.- DM ohne Steuerersparnis
7. KASSEL-WOLFSANGER 4 Reihenhäuser Hess. Heimstätte		●				keine Angabe
8. KASSEL "Junge Familie" 36 Reihenhäuser in 3 Haustypen, verschiedene Firmen	●	●		●		keine Angabe
9. LÜBECK-Grillenweg 18 Reihenhäuser Gemeinn.Bauverein e.G.	●	●		●	z.B. Verkäufer, Bankkaufmann, Handwerker, Polizeibeamte, Ingenieure	z.B. 950.- DM (Einzelfinanzierung)
10. MÜNCHEN-DAGLFING 152 Reihenhäuser Aufbaugesellschaft Bayern	●				ausschl. städtische Bedienstete, davon 1/3 Feuerwehr, davon 80% Handwerker	Einzelfin.: Obergrenze: 4 P.-HH hat netto 1500- Lebenshaltungskosten
11. DIETZENBACH-STEINBERG 59 Reihenhäuser in 4 Haustypen von 4 Arch.-Gruppen	●	●			z.B. Kraftfahrer, Bäcker, Polizist, Programmierer, Techniker. Grenze § 25, II. WbauG.	maximale Belastung 25% des Hh.-Brutto-Eink
12. MARL, CASPROP-PAUXEL 12 bzw. 8 Reihenhäuser THS - Essen	●				Mari: Angehörige des Bergbaus Grenze §25, II. WbauG.	keine Angabe

Selbsthilfe im Einfamilienhausbau in einem Modellversuch zu testen und zu propagieren. Im November 1979 beschloß der Senat der Hansestadt, "die Möglichkeiten zur Selbsthilfe im Einfamilienhausbau zu fördern und zu verbessern". (4)

Die Baubehörde erarbeitete eine Informationsbroschüre zur Selbsthilfe und bereitete 2 Modellversuche vor. Im 1. Modell sollte Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau bei fünf Kettenhäusern eingesetzt werden. Im 2. Modell war Selbsthilfe nur im Innenausbau vorgesehen und zwar bei 25 ein- bis dreigeschossigen Reihenhäusern an drei Standorten. In allen Fällen sollten die Selbsthilfeleistungen durch Trägerunternehmen betreut werden (5).

Die 6 Reihenhäuser in Hamburg-Bramfeld sind die ersten fertiggestellten Häuser aus dem 2. Modell. Während im Sommer 1983 mit dem Bau von weiteren 16 Häusern nach diesem Modell in Hamburg-Volksdorf begonnen werden soll, ist das Bauvorhaben nach dem 1. Modell (Rohbauselbsthilfe) noch im Stadium von Vorverhandlungen.

Von der "Kommission für Bodenordnung" der Hansestadt Hamburg wurde aufgrund von Preisangeboten die Hausbau-Norddeutsche Wohn- und Geschäftshaus GmbH als Träger für die Maßnahme in Hamburg-Bramfeld ausgewählt.

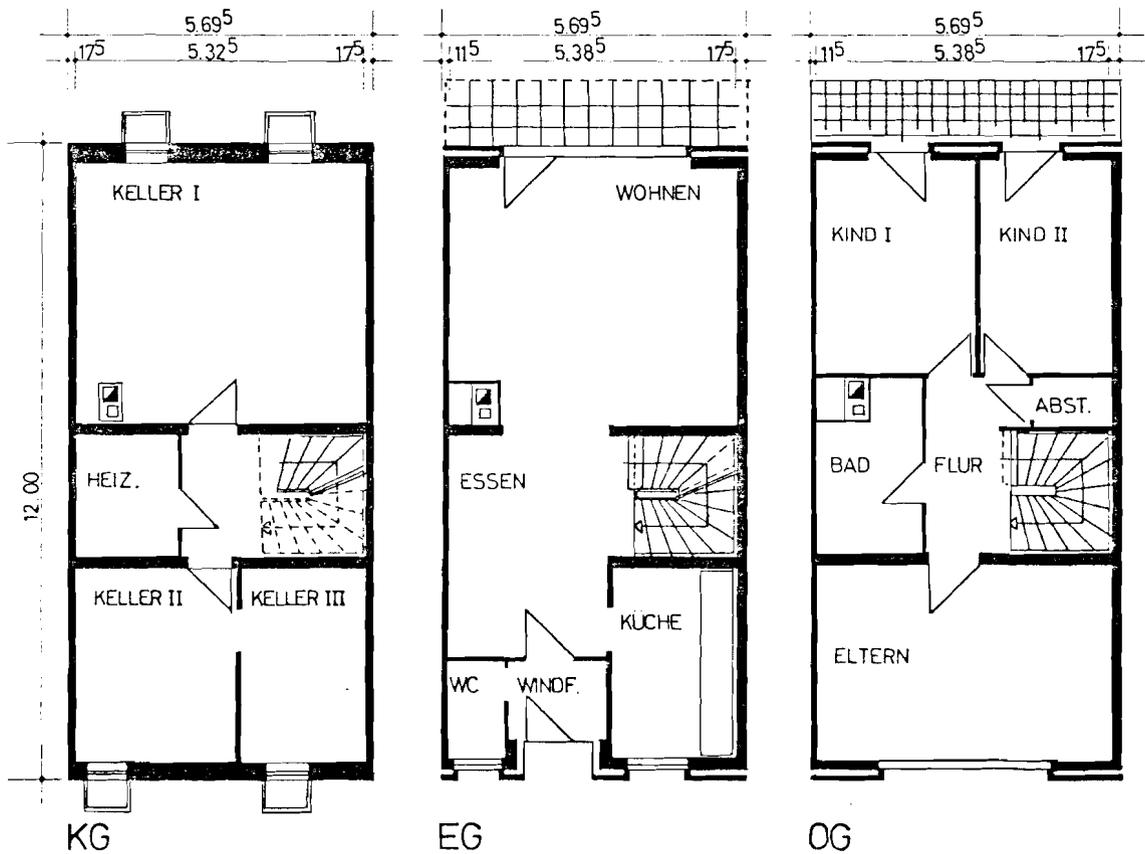
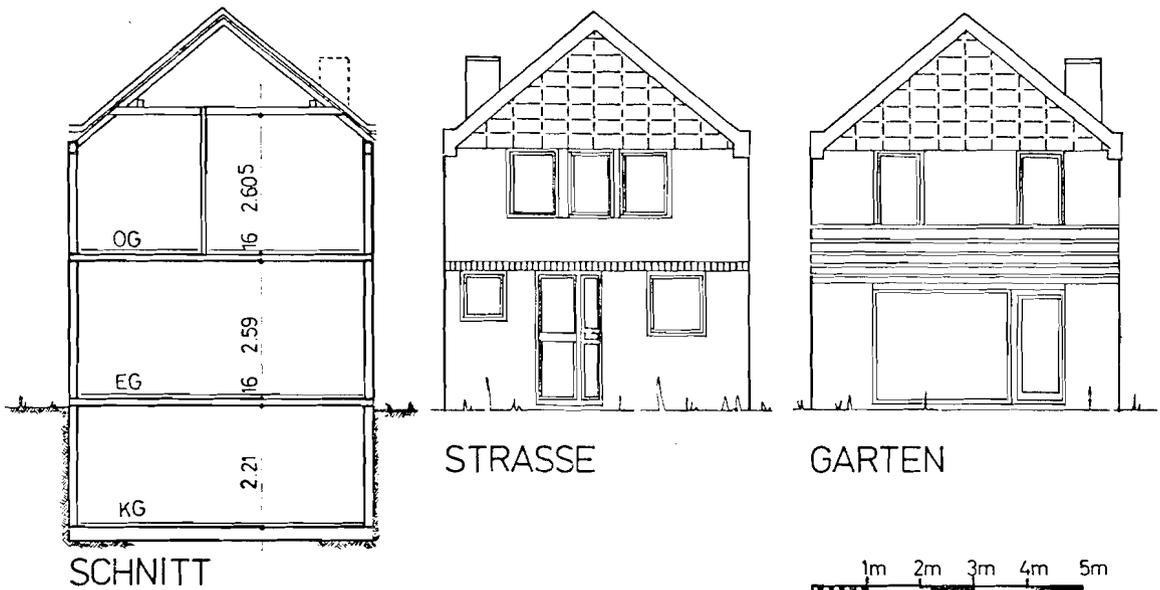
Da die Grundstücke von der Stadt im Erbbaurecht vergeben werden, ist neben dem Amt für Wohnungswesen der Baubehörde auch die Liegenschaftsverwaltung der Finanzbehörde am Verfahren beteiligt.

Die 6 Käufer stammen aus dem Kreis der mehr als 10.000 Bewerber, die bei der Stadt Hamburg für Häuser oder Grundstücke aus dem Einfamilienhausprogramm registriert sind. Sie wurden ausgewählt nach dem Punktecatalog, den die Liegenschaftsverwaltung bei der Vergabe von Grundstücken zugrunde legt. In diesem Catalog werden Einkommen (§ 25 II. WoBauG), Familiengröße, Freiwerden einer Sozialwohnung, unzureichende Unterbringung, Dauer der Registrierung u.a. nach Punkten bewertet.

Alle 6 Käufer erhalten Baudarlehen, also öffentliche Mittel im 1. Förderungsweg, das Durchschnittsalter der Käufer beträgt 37, die durchschnittliche Kinderzahl 2,7. Die Teilnehmer wurden nicht nach ihren beruflichen Selbsthilfequalifikationen (Hand-

1. HAMBURG BRAMFELD

KARLSHOHE
SENATSPROJEKT /
HAUSBAU GMBH



werker) ausgewählt, sondern allein nach dem Punktekatalog. Die Grundstücke werden von der Stadt im Erbbaurecht vergeben und zwar auf 75 Jahre zu 12 % von 250,- DM pro m². Bis zum 30.6.1985 wird der Erbbauzins auf 5 % vermindert. Es ist davon auszugehen, daß die Erbbauzinsermäßigung über diesen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt werden kann. Durch ein einmaliges Entgelt in Höhe von 75 % des Grundstückswertes kann der Erbbauzins kapitalisiert werden. Der Käufer ist dann vor künftigen Erhöhungen geschützt. Von den 6 Bauherren nahm einer die Kapitalisierungsregelung wahr.

Als Haustyp wurde ein giebelständiges Reihenhaus mit einer Achsbreite von 5,70 m und einer Haustiefe von 12 m gewählt. Die Häuser sind voll unterkellert und haben eine Wohnfläche von 107,16 m². Eine Ausbaureserve im Dach ist nicht vorhanden.

Die Baubehörde und auch die Selbsthelfer hätten gerne einen anderen Haustyp mit voll ausbaubarem Dach gewählt, doch sei aufgrund der Skepsis, die die Liegenschaftsverwaltung diesem Selbsthilfeprojekt entgegengebracht habe, im Baugebiet Karlshöhe ein Grundstück zur Verfügung gestellt worden, das strenge Auflagen nach dem Gestaltungsrahmenkatalog des Bebauungsplanes aufwies, so daß ein ausbaubares Dachgeschoß nicht möglich war.

Die Hausbau GmbH bot die Häuser zu Festpreisen von 219.000,- DM für ein Mittelhaus und von 239.000,- DM für ein Endhaus an. In diesem Preis enthalten waren die reinen Baukosten, die Kosten für die Planung, die Statik und die Genehmigungsgebühren. Zuzüglich der Erwerbs- und Finanzierungskosten und der Kosten für die Außenanlagen betragen die Kosten für ein Mittelhaus etwa 241.500,- DM.

Die abgerechneten Gesamtkosten (ohne Wert des Grundstücks) differieren bei jedem Haus. Ein mittlerer Wert beträgt 243.300,- DM.

Die Häuser wurden in der Form des Vorratsbaus rohbaufertig, d.h. mit fertiger Dachdeckung und eingebauten Fenstern erstellt. Den Käufern wurde eine Liste mit allen Ausbaugewerken

vorgelegt, die in Selbsthilfe übernommen werden konnten. Angegeben waren dabei die Kosten pro Gewerk, der jeweilige Lohnanteil und die erforderlichen Stunden, die professionelle Handwerker für die Leistung aufwenden. Die Summe aller Ausbaugewerke in dieser Liste belief sich auf 52.560,- DM, von denen 24.406,- DM Lohnkosten waren, also in Selbsthilfe erarbeitet werden konnten. Die Käufer konnten ihre Selbsthilfegewerke individuell auf dieser Liste zusammenstellen, wobei der Festpreis entsprechend reduziert wurde (Einzelheiten: s. Kapitel 4).

Die durchschnittlich erbrachte Selbsthilfeleistung im Ausbau und bei den Außenanlagen beträgt 16.074,- DM, wobei die Skala von 9.825,- DM im niedrigsten Fall bis zu 29.575,- DM in Höchstfall reicht, der mit einem höherwertigen Ausbau, wie Vertäfelungen und zusätzlichen Einbauten erklärt wird. Die Eigentumsübergabe erfolgte erst nach der Gebrauchsabnahme. Dadurch wurde für die Käufer eine Zwischenfinanzierung erforderlich. Da nur 1 Käufer das Gesamtfinanzierungsangebot der Hausbau GmbH nutzte, und 5 Erwerber den Kauf über ihre Hausbanken finanzierten, gab es Komplikationen, die zu höheren Zwischenfinanzierungskosten führten, als sie kalkuliert waren.

Nach Ansicht der Baubehörde wurde ein Verkauf zu einem früheren Stadium nicht in Erwägung gezogen, um die Bindung der Selbsthelfer an den Selbsthilfeterminplan der Hausbau GmbH nicht zu gefährden.

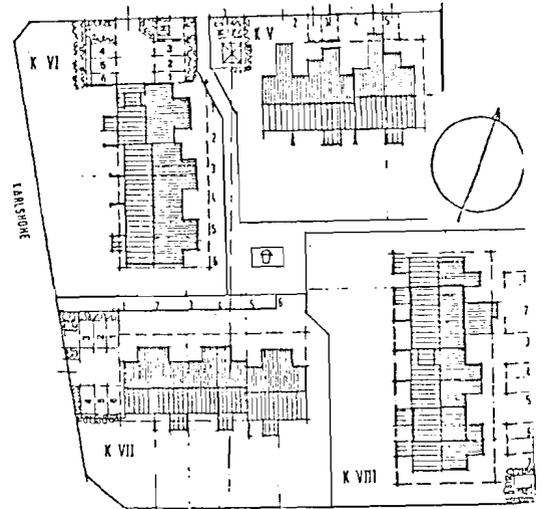
- 2.2 Projekt Nr. 2 Hamburg-Bramfeld, Baugebiet Karlshöhe,
24 Reihenhäuser, Architekt: Planungsbüro PPL, Prof.
Laage & Partner, Träger: Clasen-Massivbau GmbH.
Die Häuser wurden im Dezember 1982 bezogen.

Im Frühjahr 1981 schrieb die Stadt Hamburg einen Bauträgerwettbewerb für schlüsselfertige Stadthäuser zum Festpreis aus. Neun "Gespanne" von Bauträgern und Architekten wurden aufgefordert, Entwürfe mit Festpreisangeboten abzugeben. Erwartet wurden Anregungen zu kostensparender Bauweise, gute Entwurfsqualität unter gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten, Variationsmöglichkeiten wie An- und Ausbaufähigkeiten, Vermeidung von monotonem Zeilenbau.

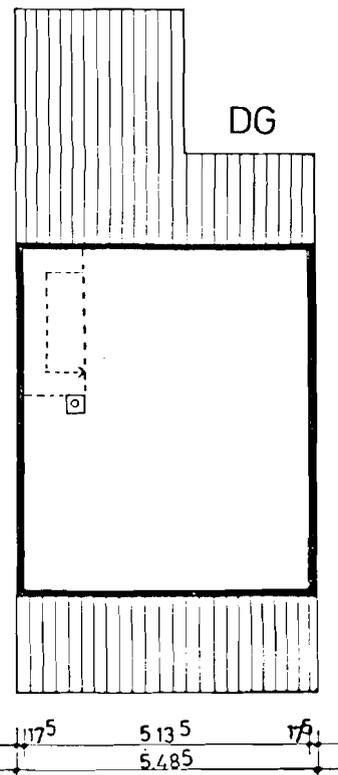
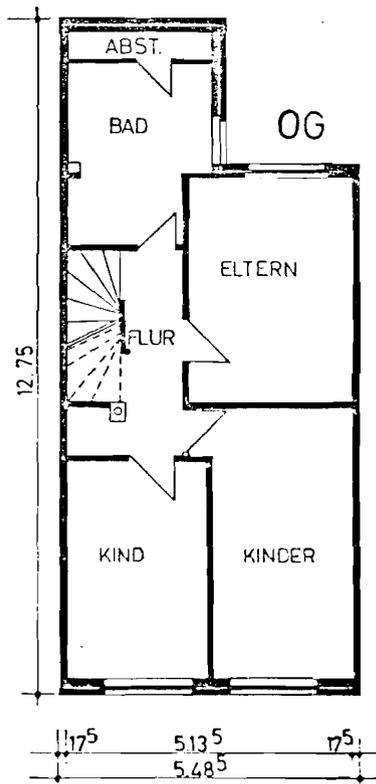
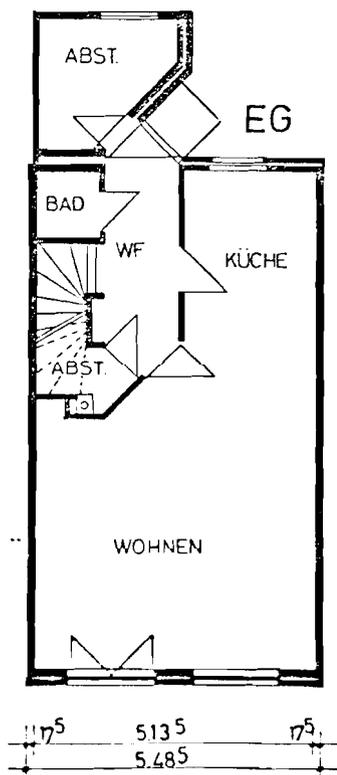
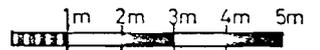
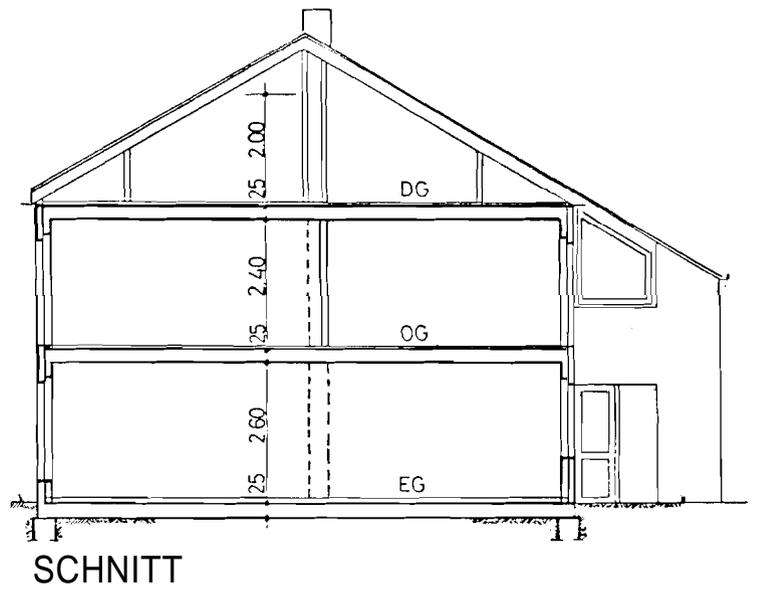
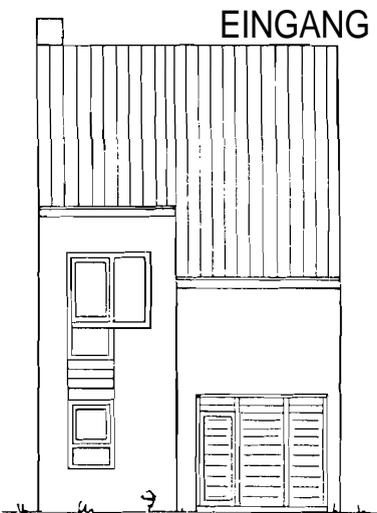
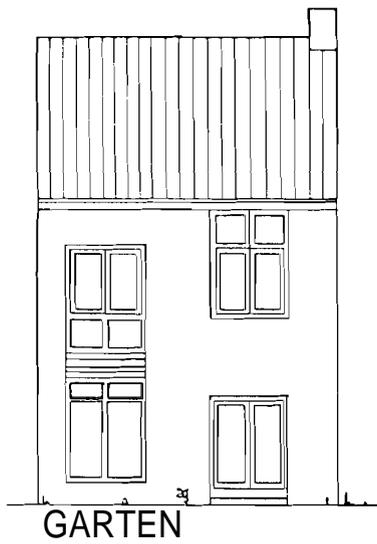
Als eine der in diesem Trägerwettbewerb erfolgreichen Anbietergruppen baute das Büro PPL und die Firma Clasen-Massivbau GmbH die 24 Reihenhäuser in 4 Hausgruppen.

Die Variationsmöglichkeiten bestehen in horizontalen Anbauten an der Erschließungs- und der Gartenseite und in unterschiedlich hohen Dachkonstruktionen, so daß auch größere Wohnflächen gewählt werden können.

Die Häuser sind nicht unterkellert. Der Grundtyp, das Standardhaus, hat eine Wohnfläche von $90,26 \text{ m}^2$. Der Haustyp läßt sich vielfältig variieren. Neben dem Standardhaus mit 5,5 m Achsbreite und 10 m Haustiefe wird ein Haustyp mit 5,5 m Achsbreite und 11 m Haustiefe angeboten ($101,6 \text{ m}^2$). Dieser 11 m-Typ wurde zweimal in der Hausgruppe gebaut. Das normale Dach im Standardhaus kann ausgebaut werden (plus 23 m^2). Darüberhinaus gibt es



2. HAMBURG
 BRAMFELD
 PPL + Fa. CLASEN



Dachvarianten: eine Gaube, und außerdem ein durch einen "Drempel" erhöhtes Dach. Die Wohnfläche kann durch diese Dachausbauten um 25 bis 30 m² bzw. um 40 m² vergrößert werden. Alle Variationen des Standardtyps, seien es unterschiedliche Dachstühle oder verschiedenartige Anbauten sind mit Festpreisen ausgewiesen. (6)

Aufgrund von Verfahrensüberschneidungen waren die Käufer erst bekannt als der Rohbau fertiggestellt war. Sie konnten also von der Möglichkeit, ihr Haus aus den verschiedenen angebotenen Bausteinen zusammensetzen, keinen Gebrauch machen. Da somit die Häuser notgedrungen als Vorratsbau errichtet wurden, geht die nun gebaute Mischung der Typen und der Zusatzbausteine zurück auf eine Komposition durch den Bauträger und den Architekten. Dabei legte die Liegenschaftsverwaltung besonderen Wert darauf, daß möglichst viele Typen des einfachen Standardhauses gebaut wurden, weil sie befürchtete, nicht genügend Käufer für größere Häuser zu finden.

Die Käufer wurden nach dem Punktekatalog der Liegenschaftsverwaltung ausgewählt. Die Grundstücke werden wiederum im Erbbaurecht von der Stadt Hamburg zur Verfügung gestellt (zu den Bedingungen: s. Angaben im Projekt Nr. 1: Hamburg-Bramfeld - Baubehörde/Hausbau GmbH).

Die Firma Clasen-Massivbau GmbH arbeitet als Generalunternehmer mit festen Vertragsfirmen. Dadurch sei eine sehr kurze Bauzeit, eine gute Kostenkontrolle, und ein niedriger Gesamtpreis möglich geworden.

Der kalkulierte und angebotene Festpreis für das Standardhaus betrug 205.150,- DM, zuzüglich 3.300,- DM für noch offene Anschlußkosten und Anteilsbeträge für den Kinderspielplatz und Wirtschaftswege. Incl. Erwerbskosten betragen die Gesamtkosten für ein Standardhaus somit 210.000,- DM.

Aus diesem Preis konnten Gewerke für das Wohnungs- "Finish" in Höhe von etwa 6.000,- DM für Lohn und Material herausgenommen und in Selbsthilfe durchgeführt werden. Fast alle Käufer erarbeiteten das Wohnungsfinish in Selbsthilfe.

2.3 Projekt Nr. 3 Ingolstadt,

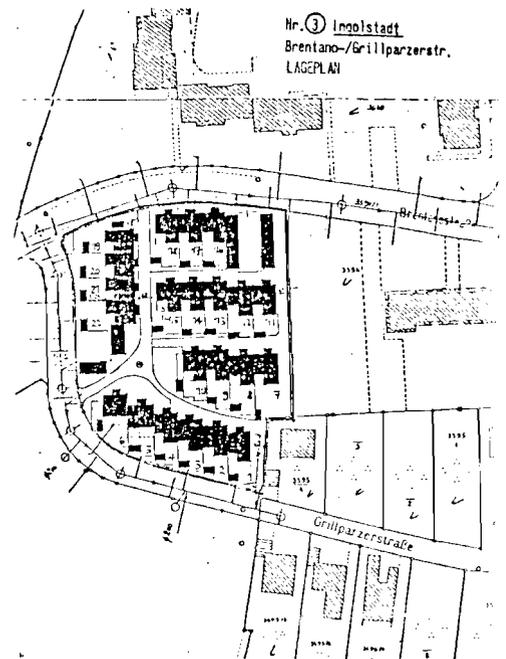
22 Reihenhäuser an der Brentanostraße, Architekt und Bauträger: Firma Clemens Häusler.

Die ersten Häuser wurden im April 1983 bezogen.

Das Projekt geht ebenfalls auf einen fauträger-Wettbewerb zurück, mit dem die Stadt Ingolstadt Familien der unteren Einkommensgruppen die Chance zum Erwerb eines eigenen Hauses geben wollte. Zu dem eingeschränkten Wettbewerb wurden vier qualifizierte Bauträger aufgefordert.

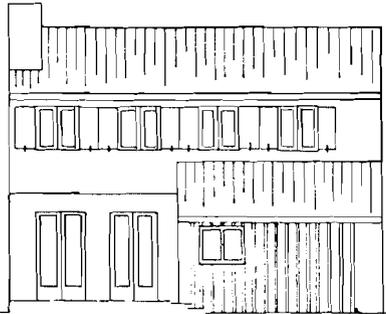
Die Preise der Häuser mußten garantiert werden.

Der Entwurf des Büros Häusler wurde zur Realisierung ausgewählt.

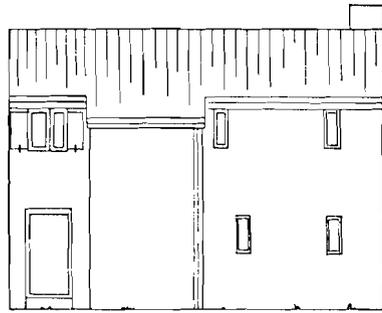


Nach dem Wettbewerbsprogramm sollten 10 Kriterien erfüllt werden: die wichtigsten waren, daß auch individuelle Bedürfnisse bei der Grundrißeinteilung berücksichtigt werden konnten und daß außerdem eine sogenannte "grüne Stube" als Wohngarten vorhanden ist. Das Büro Häusler wählte zur Differenzierung des Gartenraumes eine Kombination aus Wohnzimmer-Vorbau und einem im Garten stehenden hölzernen Geräteschuppen.

Die Ingolstädter Stadträte lehnten das vom Stadtplanungsamt initiierte Projekt zunächst ab. Erst nach einer genaueren Information und Prüfung stimmten die Stadträte schließlich einstimmig zu. Die Preisangebote waren von der Stadt Ingolstadt

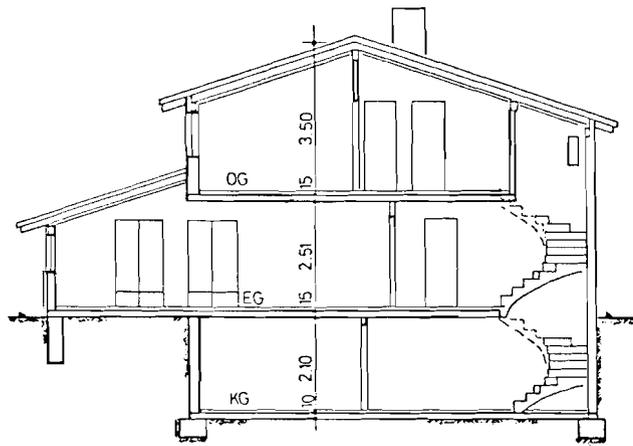


GARTEN

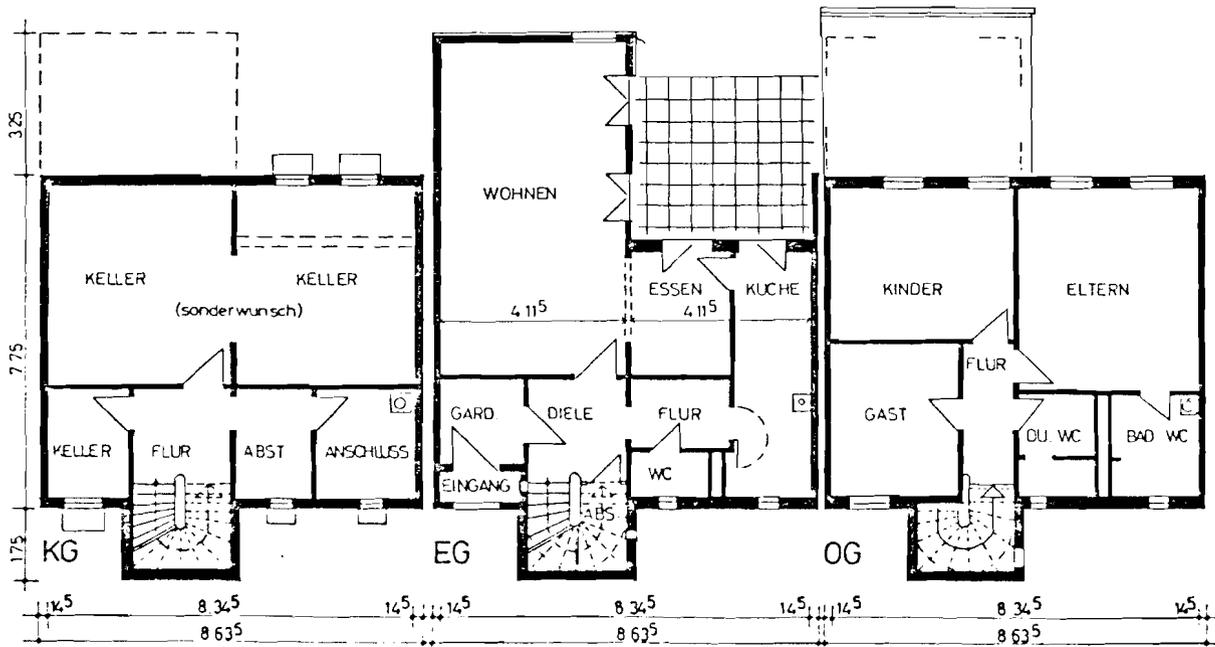
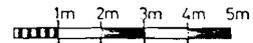


EINGANG

3. INGOLSTADT
BRENTANO-/
GRILLPARZERSTRASSE



SCHNITT



geprüft und mit den Kosten aus anderen Projekten verglichen worden. Das Büro Häusler verpflichtete sich, die Preise ein Jahr lang zu halten.

Die Grundstücke vergibt die Stadt Ingolstadt im Erbbaurecht und zwar zu 4 % aus dem Verkehrswert von 140,- DM/m².

Das Erbbaurecht an den Grundstücken wurde zunächst dem Büro Häusler übertragen mit der notariell festgehaltenen Auflage, es an die von der Stadt ausgewählten Käufer weiterzugeben.

Nachdem in der Presse der Beschluß zur Realisierung der Bau-
maßnahme bekanntgegeben worden war, meldeten sich zahlreiche Interessenten bei der Stadt. In drei Vortragsveranstaltungen, bei denen das Stadtplanungsamt, das Liegenschaftsamt, das Amt für Wohnungswesen sowie das Büro Häusler vertreten war, wurde das Projekt im Rathaus erläutert. Die Stadt wählte die Käufer aus: zuständig für die endgültige Zustimmung war der städtische Krankenhaus- und Sozialausschuß. Waren die Kaufinteressenten von der Stadt akzeptiert und ihr Antrag bewilligt, übernahm das Büro Häusler Planung und Verkauf. Von den 35 Bewerbern, die sich anfangs eintrugen, kauften schließlich 12 ein Haus. Die übrigen 10 Käufer kamen später hinzu.

Die Stadt hatte als Zielgruppe Familien der unteren Einkommensgruppen zu Wohneigentum verhelfen wollen. Es stellte sich aber heraus, daß bei der Aufstellung der Finanzierung mindestens 20.000,- DM Eigenkapital und in den meisten Fällen 40.000,- bis 50.000,- DM Eigenkapital erforderlich sein würde. Damit verschob sich die Zielgruppe: die Käufer zählen nun zu den "unteren von den mittleren" Einkommensgruppen.

Von den 22 Familien erhalten 4 öffentliche Baudarlehen im
1. Förderungsweg, 5 Familien erhalten Aufwendungsdarlehen im
2. Förderungsweg, die restlichen 13 Familien bauten freifinanziert.

Als Haustyp wurde ein traufenständiges Reihenhhaus von 8,64 m Parzellenbreite und 11 m Haustiefe gebaut. Das Dach ist nicht ausbaubar.

Entwurfsidee war, ein nicht unterkellertes Kernhaus anzubieten, das ohne den Wohnzimmervorbau ca. 106 m² Wohnfläche hat. Alle Bauherren wollten jedoch einen Keller, so daß auch alle Häuser unterkellert gebaut wurden. Zwei Bauherren verzichteten auf den Wohnzimmervorbau, der etwa 13 m² Wohnfläche enthält. Ein Käufer teilte sein Haus als Zweifamilienhaus ein. Da das Büro Häusler auch als Bauunternehmen tätig ist, führte es den Rohbau aus. Alle übrigen Gewerke wurden einzeln ausgeschrieben und vergeben.

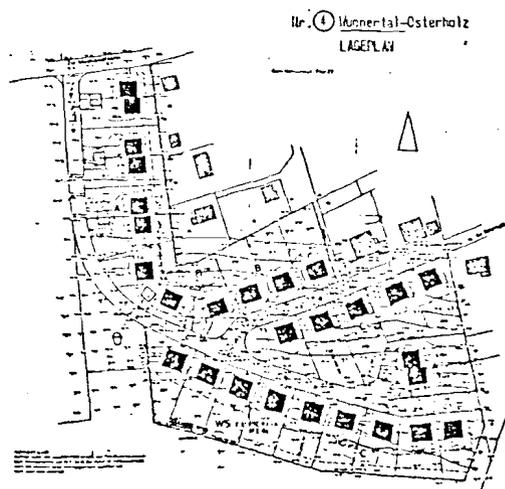
Der Festpreis für die Gesamtkosten des 119 m² großen Hauses (ohne Wert des Grundstücks) beträgt bei schlüsselfertiger Ausführung 220.500,- DM. Mit den Zuschlägen für die Garage (7.500,- DM) und für die schlüsselfertige Unterkellerung (20.000,- DM) ergibt sich ein Endpreis von 250.000,- DM.⁺⁾

Der gesamte Ausbau, aber auch einzelne Gewerke, konnten vom Käufer in Selbsthilfe gemacht werden. So übernahmen 3 Bauherren den schlüsselfertigen Ausbau, wobei der Lohnanteil etwa 12.800,- DM beträgt. Die übrigen 19 Bauherren übernahmen Einzelgewerke vorwiegend im Finish und in den Außenanlagen. Ihre Selbsthilfeleistung beträgt durchschnittlich 3.500,- DM.

2.4 Projekt Nr. 4 Wuppertal-Osterholz

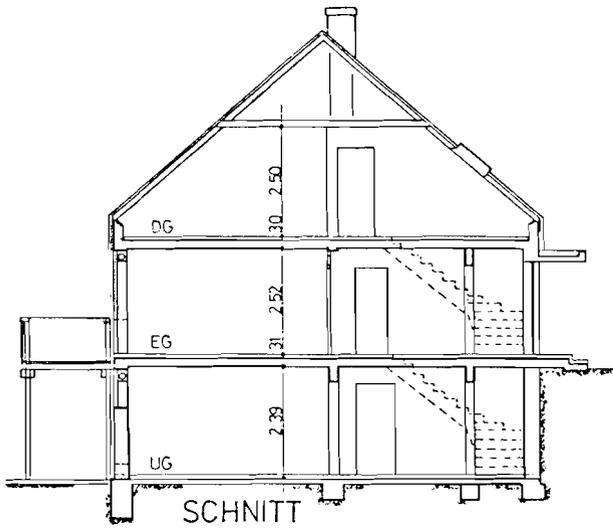
20 Einzel- und 8 Doppelhäuser, bezogen Ende 1982;
gebaut mit organisierter Gruppenselbsthilfe,
betreut von der Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein-Westfalen (LEG).

Das Baugelände ist ein Hanggrundstück im Landschaftsschutzgebiet. Es schließt unmittelbar an eine ältere Siedlung an, deren Häuser auch in Selbsthilfe, allerdings überwiegend in Einzelselbsthilfe errichtet worden sind.



^{+) incl. Kosten der öffentl. Erschließung, die in Tab. 3 nicht berücksichtigt wurden.}

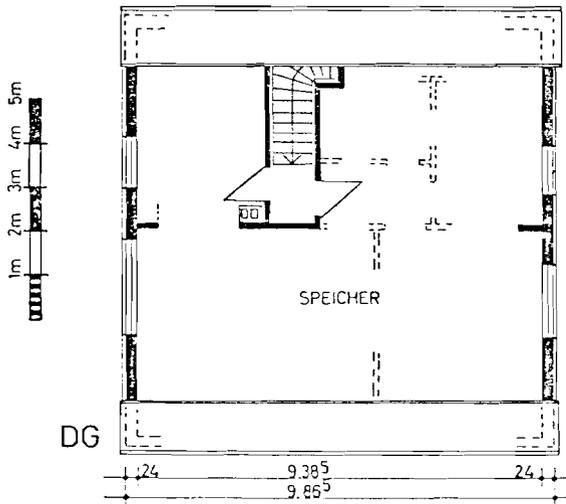
4. WUPPERTAL
OSTERHOLZ
TYP C



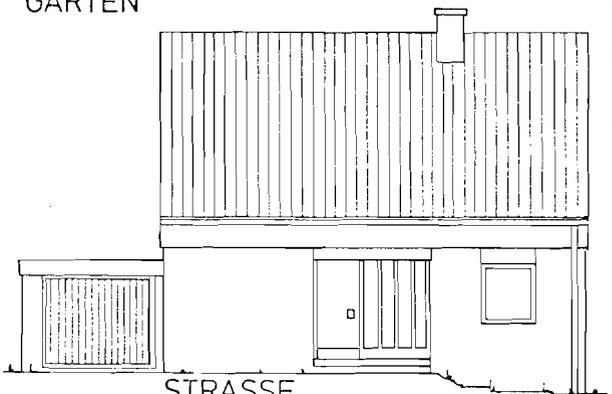
SCHNITT



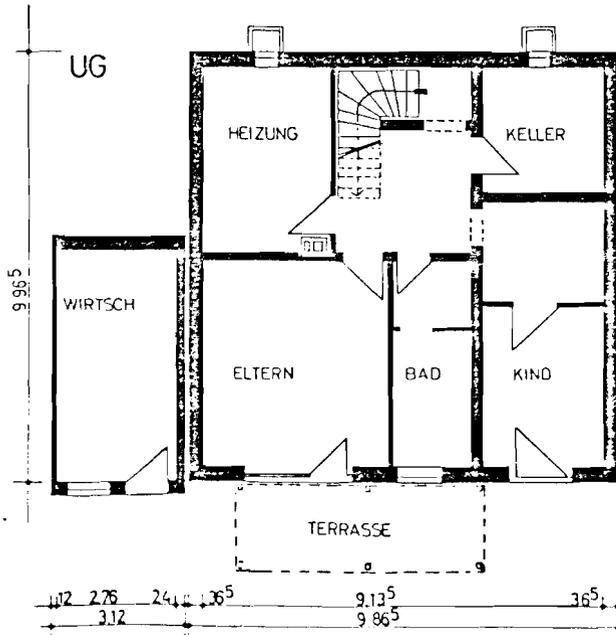
GARTEN



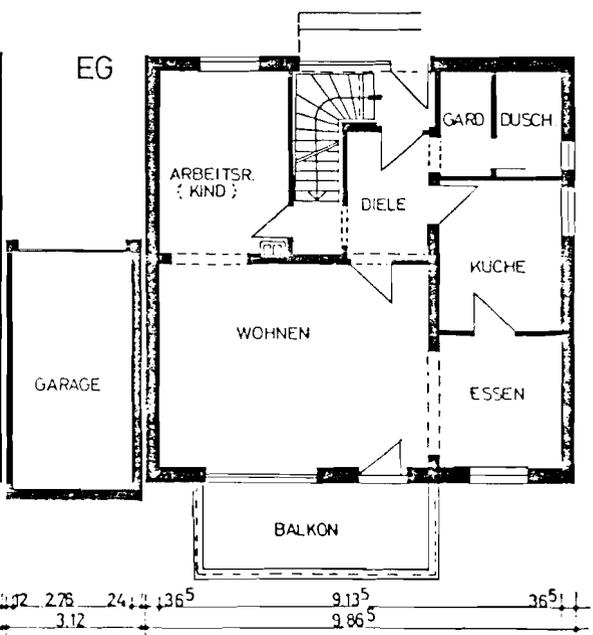
DG



STRASSE



UG



EG

Die Auflagen **aus** den Landschaftsschutzbestimmungen wurden von der LEG in den Bebauungsplan eingearbeitet; die Bebauung wurde mit den Siedlern abgestimmt.

Das Grundstück wurde von der Stadt Wuppertal zum Preis von 100,- DM/m² incl. Erschließung zur Verfügung gestellt, wobei nur noch eine Netzerweiterung offen blieb. Der Verkehrswert für Grundstücke in dieser Gegend liegt höher.

Als Zielgruppe kamen junge Familien in Frage, die bereit waren, einen erheblichen Teil der Bauleistungen in Selbsthilfe durchzuführen (organisierte Gruppenselbsthilfe im Rohbau und Ausbau). Die Bewerber waren auf Wartelisten bei der LEG registriert. Bei der Vorbereitung des Projektes hat der Siedlerbund organisatorisch mitgewirkt. Die Bewerber wurden Mitglieder des Siedlerbundes.

Die Teilnehmerauswahl erfolgte in Zusammenarbeit zwischen Siedlerbund, LEG und den Bewerbern. Die LEG gibt dabei lediglich einige Rahmengrößen bei der Verteilung der Grundstücke vor, wobei insbesondere die Möglichkeit der individuellen Finanzierung des gewählten Grundstücks ausschlaggebend ist.

Gebaut wurden drei Haustypen: Typ A als Doppelhaushälfte, 9,40 m breit und 9,0 m tief mit 105 m² Wohnfläche im Erdgeschoß und voll ausgebautem Dachgeschoß. Die Häuser sind voll unterkellert. Die Doppelhäuser liegen auf einem ebenen Geländeabschnitt. Sie haben keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Typ B: Ein freistehendes Einfamilienhaus, 9,50 m breit, 9,0 m tief, mit 114 m² Wohnfläche im Erdgeschoß und voll ausgebautem Dachgeschoß. Das zur Talseite hin offene Untergeschoß enthält Keller, Wirtschafts- und Hobbyräume. Eine Erweiterung der Wohnfläche im Untergeschoß ist möglich.

Typ C: Freistehendes Einfamilienhaus, 9,90 m breit, 9,90 m tief mit 125,15 m² Wohnfläche im Erdgeschoß und Untergeschoß, das an der Hangseite 2 Kellerräume enthält. Das Dachgeschoß ist eine voll nutzbare Ausbaureserve.

Die Gesamtkosten incl. Grundstück betragen für den Typ A 388.500,- DM, für den Typ B 385.000,- DM und für den Typ C 410.000,- DM.

Da die Siedler bei der Planung ein Mitspracherecht haben, werden in größeren Siedlungen verschiedene Haustypen eingesetzt. Allerdings wird aus Verrechnungsgründen darauf geachtet, daß innerhalb einer Selbsthilfegruppe immer nur ein Haustyp vertreten ist. Individuelle Wünsche der Siedler können im nicht-konstruktiven Bereich berücksichtigt werden.

Der finanzielle Gegenwert der Selbsthilfe wird dadurch ermittelt, daß im Finanzierungsplan normale, auf Erfahrungswerten beruhende Baukosten eingesetzt werden: Hier 335,- DM pro m³ umbautem Raum. Der in Selbsthilfe zu erbringende Lohnanteil an den Baukosten und bei den Außenanlagen beträgt 74.000,- DM. Dazu werden 16.000,- DM als Ersparnis aufgrund des von der LEG organisierten Materialgroßeinkaufs gerechnet, so daß im Finanzierungsplan als Selbsthilfeleistung 90.000,- DM eingesetzt werden.

Der Selbsthilfeleistungsbereich ist für alle Bauherren obligatorisch. Es gab die Möglichkeit, Sonderwünsche zu realisieren, und dadurch verursachte Mehrkosten durch zusätzliche Selbsthilfeleistungen auszugleichen.

Die Abrechnung des Bauvorhabens erfolgt in der Regel etwa ein Jahr nach Bezugsfertigstellung, in Wuppertal also im Herbst 1983. Mit der Bezugsfertigstellung ist das Bauvorhaben im allgemeinen noch nicht endgültig fertiggestellt. Nach Anerkennung der Abrechnung erfolgt die Eigentumsübertragung. Bis dahin ist die LEG rechtlich Bauherr.

2.5 Projekt Nr. 5 Dortmund-Bodelschwingh

8 Reihenhäuser, bezogen im Dezember 1982.

Das Projekt geht auf die Ergebnisse einer Arbeitsgemeinschaft zurück, zu der sich im Mai 1980 Vertreter der Architektenschaft, der Bauwirtschaft, der Wohnungswirtschaft, des zuständigen Fachministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des Planungsamtes, des Bauordnungsamtes und des Amtes für Wohnungswesen in Dortmund zusammenfanden.

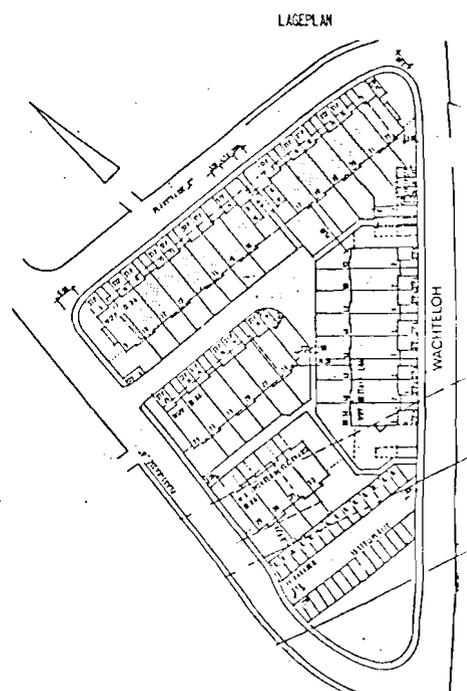
Der Arbeitskreis formulierte in seinen Grundüberlegungen zu den drei Hauptkostenfaktoren, den Grundstücks-, den Bau- und den Finanzierungskosten, daß allein die Baukosten beeinflussbar seien und zwar durch Eigenhilfe und Kostenverlagerung.

Die mit dem Titel "WIPP-Wohnen im Pilot-Projekt" bezeichnete Reihenhäusergruppe wird als praktisches Anwendungsergebnis der Überlegungen aus den Dortmunder Arbeitsgruppen verstanden. In zwei weiteren Bauabschnitten werden 24 Reihenhäuser des gleichen Typs gebaut.

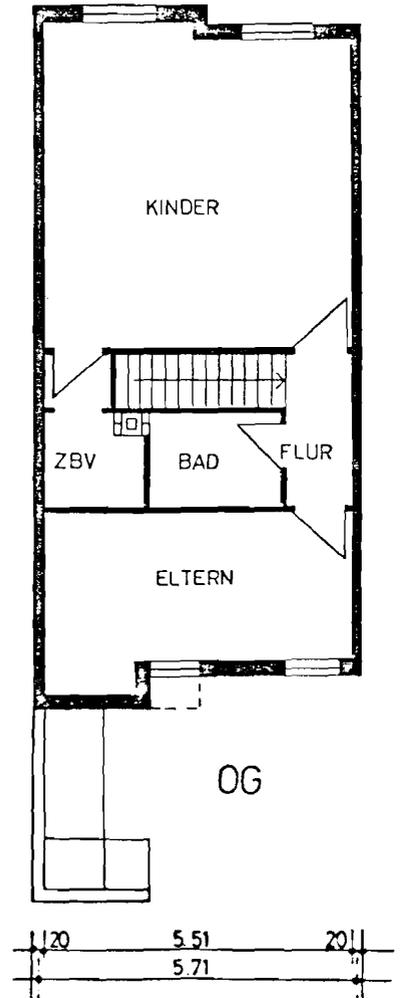
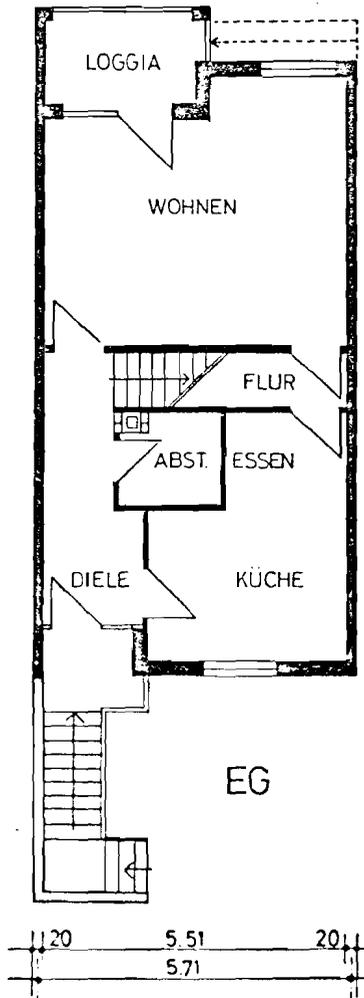
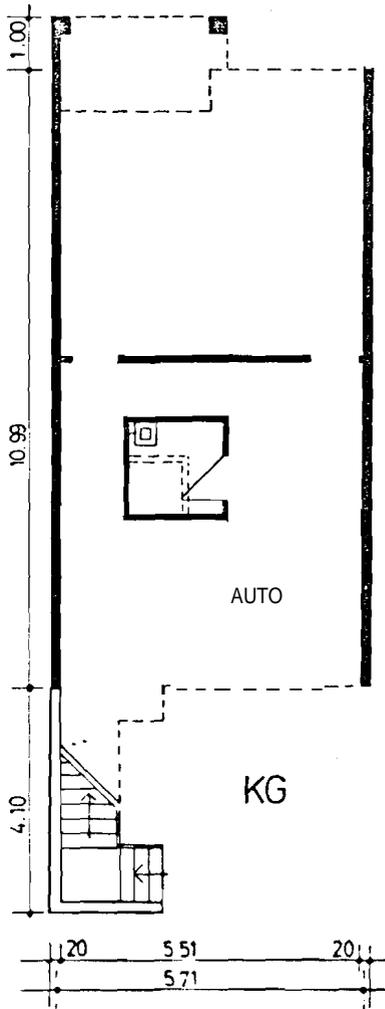
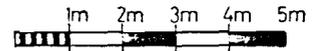
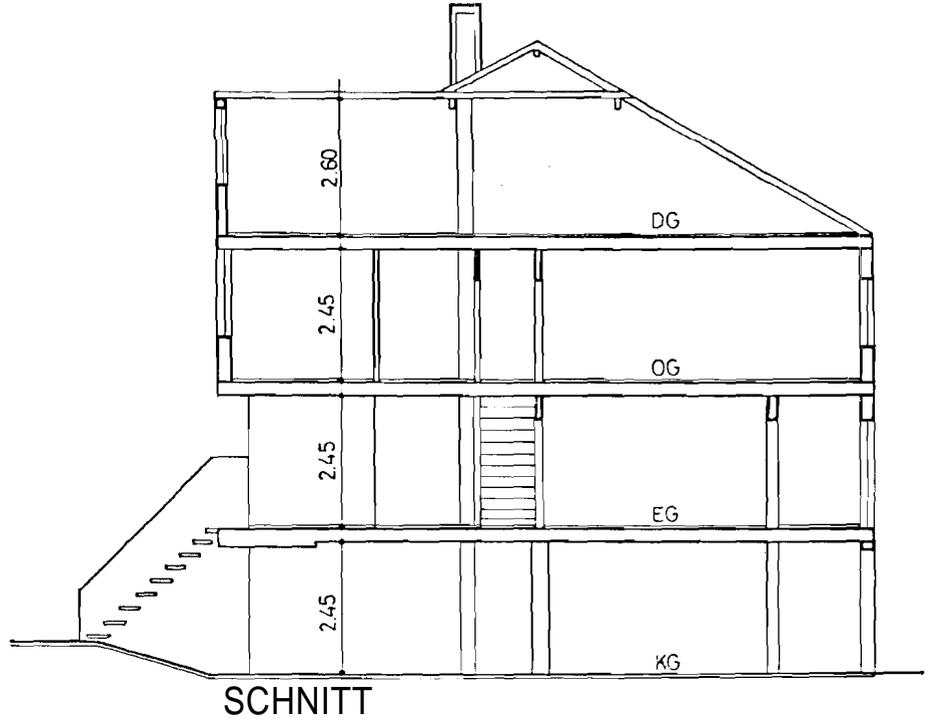
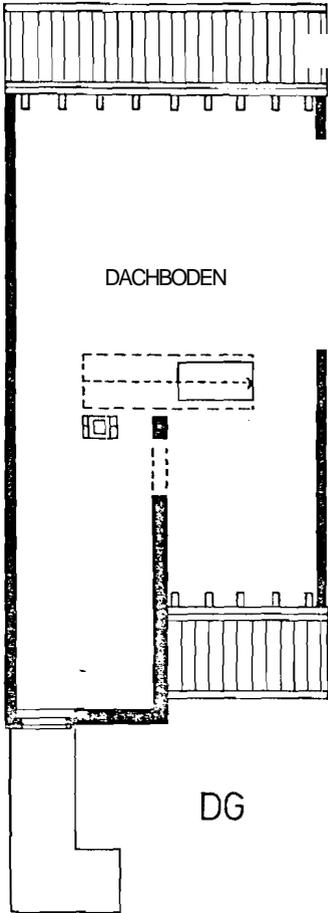
Die Stadt Dortmund vergibt die Grundstücke nach sozialen Auswahlkriterien im Erbbaurecht zu 4 % von 135,- DM/m²; dieser Preis wird als Verkehrswert bezeichnet. Für die Reihenhäuser im Bodelschwingh wurde der Bezugswert ermäßigt auf 81,- DM/m².

Die Bewerber wurden vom Liegenschaftsamt nach den Kriterien: Einkommen, Anzahl der Kinder, Rangfolge der Bewerbung, Wohnraumnotstand ausgewählt.

Der Haustyp besteht aus einem Reihenhäuser mit einem Achsmaß von 5,71 m und einer Haustiefe von 11,36 m, dessen Untergeschoß



5. DORTMUND
BODELSCHWINGH



etwa 50 cm unter Terrain liegt, d.h., das Erdgeschoß liegt etwa 2,20 m über dem Geländeniveau. In der Standardversion enthält das Haus im Erdgeschoß und Obergeschoß zusammen 98,8 m² Wohnfläche. Bei einem Vollausbau des Untergeschosses entstehen dort knapp 40 m² Wohnfläche (z.B. eine Einliegerwohnung) und eine Garage. Für den Ausbau des Dachgeschosses sind drei Ausbaustufen möglich, bei einem Vollausbau ergibt sich eine zusätzliche Wohnfläche von 36,1 m².

Das Konzept dieses Haustyps besteht darin, im Erd- und Obergeschoß eine voll nutzbare Wohnung für 4 Personen anzubieten und Ausbaureserven für insgesamt 76 m² im Untergeschoß und im Dachgeschoß für unterschiedliche Nutzungen bereitzuhalten. Die Rohbauhülle ist für diese Zusatznutzungen bereits hergestellt. Auch die Gauben im Dachgeschoß sind im nicht ausgebauten Zustand des Daches schon vorhanden, wobei die Fenster zunächst noch als Blindfenster ausgeführt sind. (7)

Für den Standardtyp ohne Ausbauten im Untergeschoß und im Dachgeschoß betrug der Festpreis 199.000,- DM mit den Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten betragen die Gesamtkosten (ohne Grundstück, da Erbpacht) 211.500,- DM. Die Gesamtkosten enthielten allerdings nicht das "finish" der Wohnung. Maler- und Tapezierarbeiten an Decken und Wänden, Wandfliesen, die Verbesserung der Oberböden über den eingebauten PVC-Belag hinaus sowie die Fertigstellung der Außenanlagen gingen zu Lasten des Käufers. Die auf der Basis einer Kostenschätzung ermittelten Festpreise wurden bis zur Übergabe der Wohnung an die Käufer auch eingehalten.

Nach Baubeginn wurde parzelliert, so daß damit die Eigentumsübertragung eingeleitet werden konnte.

- . Die Unternehmerleistungen wurden durch einen Generalunternehmer erbracht.

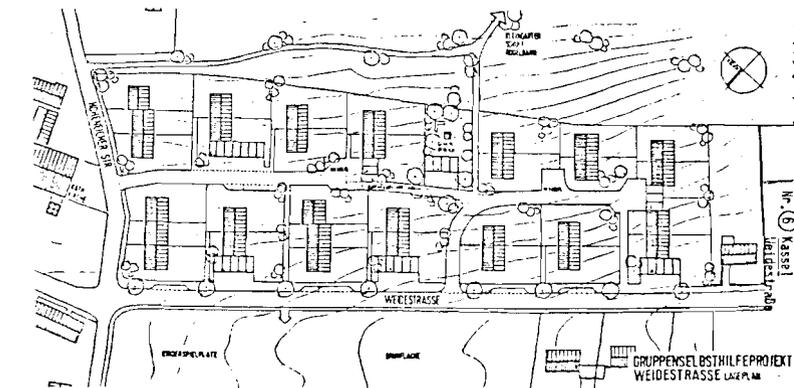
Die DGW als Träger der Maßnahme hatte bei den 8 Reihenhäusern des 1. Bauabschnitts verschiedene Ausbaustufen zu Demonstrationzwecken gebaut. Auffallend war, daß die größte Nachfrage sich auf das Standardhaus mit nicht ausgebautem Untergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoß richtete. Der voll ausgebaute Haustyp wurde zuletzt verkauft. Die Nachfrage nach den Häusern wurde von vielen Familien mit der Möglichkeit der Selbsthilfe begründet, sowohl im "finish", wie im Ausbau des Unter- und des Dachgeschosses. Nach Bezug der Häuser wurde in allen Fällen mit dem Ausbau der Untergeschosse begonnen.

2.6 Projekt Nr. 6 Kassel, Weidestraße

Organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme (16 Reihen- und Doppelhäuser), die im April 1983 begonnen wurde und die im Herbst 1984 bezogen werden soll.

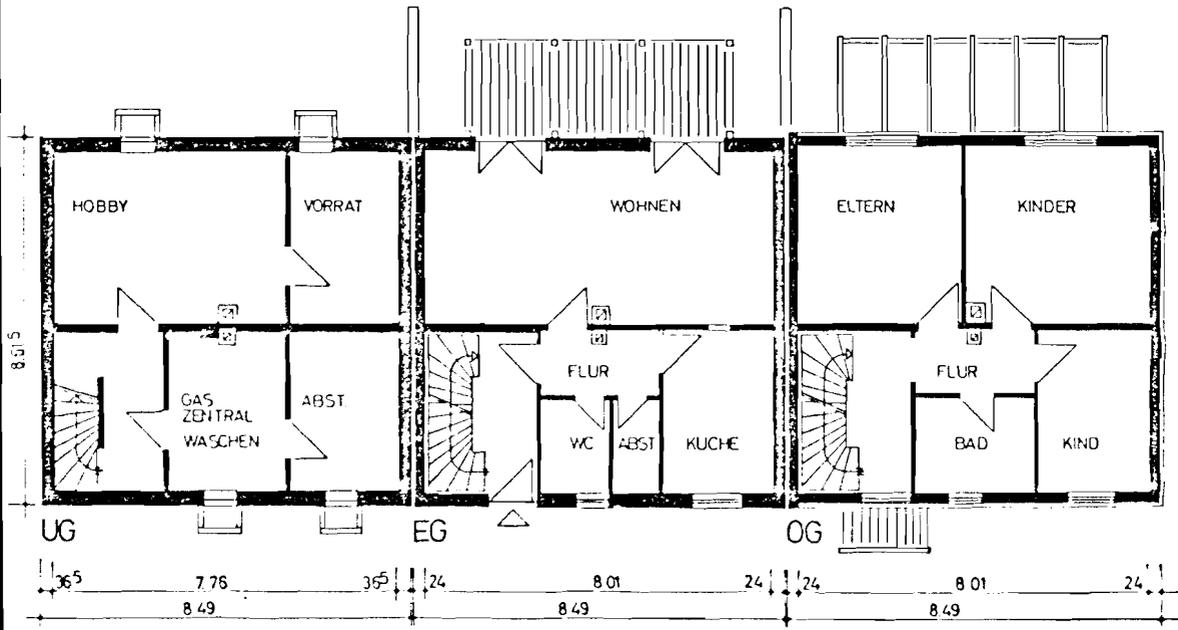
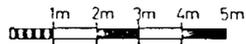
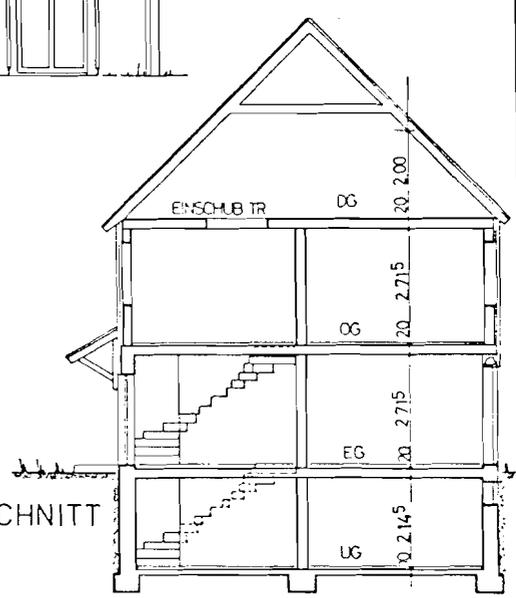
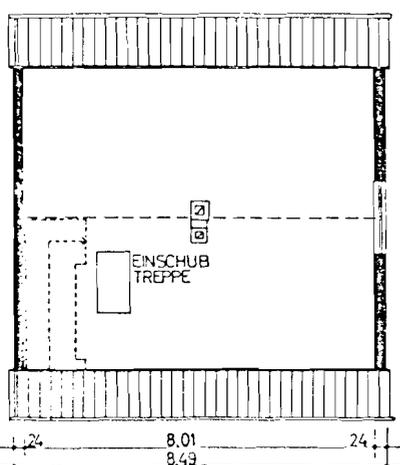
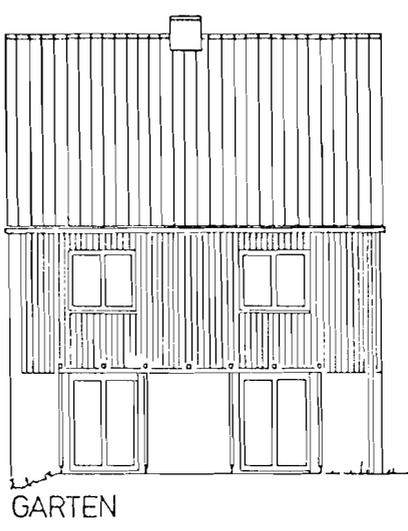
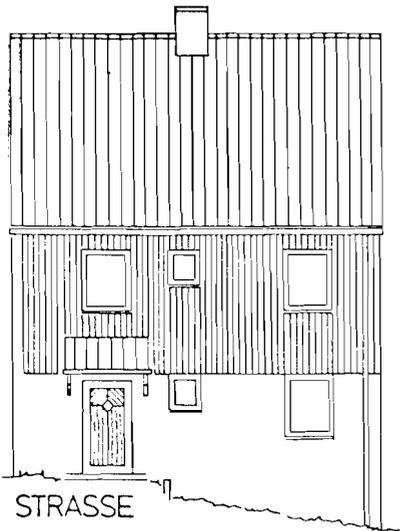
Das Projekt geht auf die Absicht der Hessischen Heimstätte zurück, auch in einer Großstadt wie Kassel Häuser mit umfassender, organisierter Gruppenselbsthilfe anzubieten.

Bei der Vorbereitung fand ein Erfahrungsaustausch zwischen der Hessischen Heimstätte und der LEG Nordrhein-Westfalen und dem Familiengerechten Heim, Worms, statt.



Die Grundstücke hätten von der Stadt Kassel auch in Erbbau-recht übernommen werden können, die Bauherren wünschten aber überwiegend den Kauf. Der Kaufpreis beträgt 70,- DM/m² incl. Erschließungskosten gem. § 123 ff. BBauG bei einem Verkehrswert von etwa 130,- bis 150,- DM/m².

6. KASSEL
WEIDESTRASSE



Die Hessische Heimstätte hat die Teilnehmer an dem Bauvorhaben zusammengestellt. Die Interessenten meldeten sich aufgrund von Pressenotizen. Beteiligt war die Stadt Kassel durch das Amt für Wohnungswesen, zuständig für die Förderung, und das Liegenschaftsamt, zuständig für die Vergabe der Grundstücke.

Zielgruppe des Projektes sind junge Familien mit niedrigem Einkommen. Alle 36 Bauherren des 1. Bauabschnittes liegen mit ihren Einkommen innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG, ohne den in Kassel zulässigen Zonenrandbonus. Das Durchschnittseinkommen liegt unter 35.000,- DM/Jahr. Alle 16 Bauherren erhalten öffentliche Baudarlehen nach dem 1. Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus.

Das Durchschnittsalter liegt bei 35 Jahren.

Bargeld als Eigenkapital stand in sehr unterschiedlicher Höhe zur Verfügung. 2 Bauherren konnten keine Barmittel einsetzen, mehrere Bauherren konnten zwischen 1.000,- und 5.000,- DM einsetzen, ein Bauherr verfügte über ein Bausparguthaben von 15.000,- DM und nur einer über wesentlich mehr. Die übrigen konnten etwa um 10.000,- DM einsetzen.

Als Haustyp wird ein zweigeschossiges Haus, 8,50 m breit, 8,62 m tief, mit voll ausbaubarem Dachgeschoß als Doppel- und Reihenhauses gebaut. Die Häuser haben 107 m² Wohnfläche und sind voll unterkellert.

Man bemühte sich um ein möglichst einfaches, "asketisches, gleichförmiges" Entwurfsprinzip: keine großen Spannweiten, keine großen Glasflächen, Fertigtreppe und Fertigteile soweit wie möglich, Balkone für die Obergeschosse nur, wenn kurz vor Fertigstellung noch Finanzierungsreserven vorhanden sein sollten.

Der Entwurf weist eine tragende Querwand auf. Die übrigen Innenwände sind nicht tragend und konnten in Abstimmung mit den Wünschen der Bauherren unterschiedlich gesetzt werden. So gibt es zahlreiche Grundrißvarianten in allen 3 Geschossen.

Die Gesamtkosten für ein Haus incl. Garage betragen ohne den Wert des Grundstücks 270.300,- DM (Endhaus) und 268.100,- DM für ein Mittelhaus.

Die Selbsthilfeleistung, die als organisierte Gruppenselbsthilfe im Rohbau und Ausbau erarbeitet wird, beträgt für jeden der 16 Siedler 70.000,- DM, mit den Arbeiten bei den Außenanlagen 73.000,- DM.

Jeder Bauherr kennt von Anfang an seine Parzelle; nur so waren die verschiedenen Grundrißvarianten möglich.

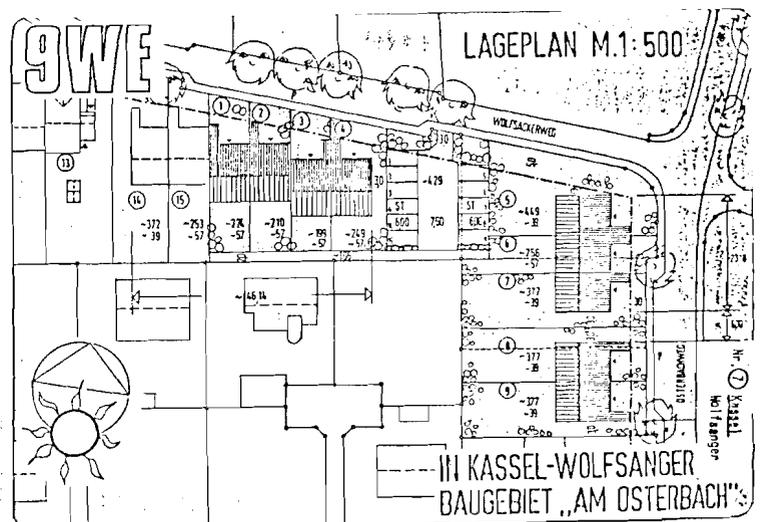
Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der endgültigen Fertigstellung. Bis dahin ist die Hessische Heimstätte Eigentümer der Häuser.

2.7 Projekt Nr. 7 Kassel-Wolfsanger

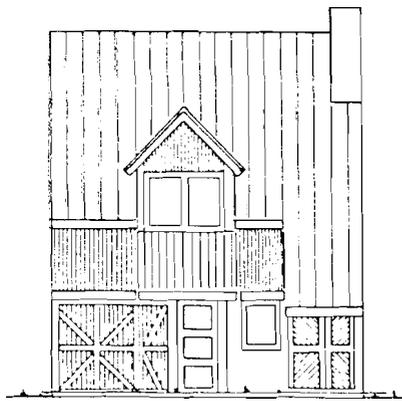
4 Reihenhäuser der Hessischen Heimstätte.

Im Baugebiet "Am Osterbach" werden von der Hessischen Heimstätte 52 Wohnungen in 14 Einfamilienhäusern und 19 Zweifamilienhäusern als öffentlich geförderte Mietreihenhäuser (Sozialer Wohnungsbau) errichtet. Vier Häuser des Einfamilienhaus-Typs wurden von der Hessischen Heimstätte verkauft.

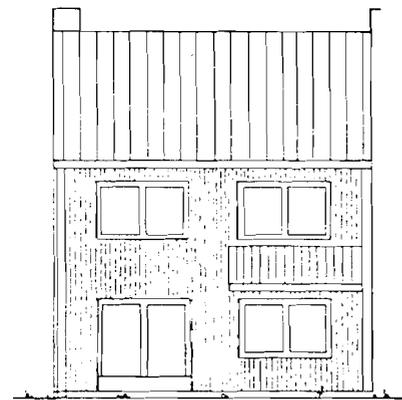
Das Grundstück stellt die Hessische Heimstätte zum Preis von ca. 85,- DM/m² ohne Erschließung zur Verfügung.



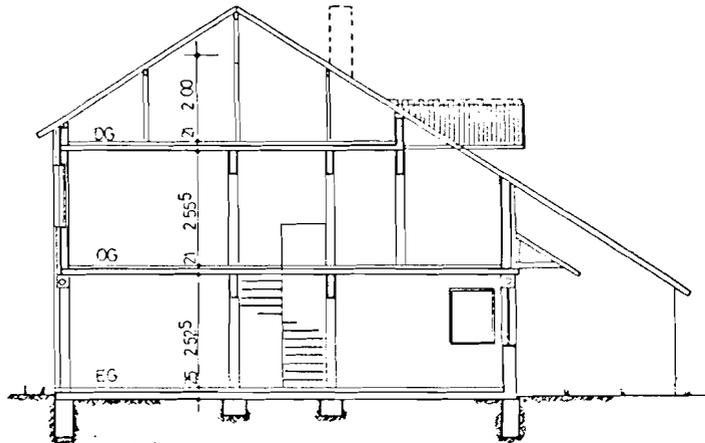
7. KASSEL
WOLFSANGER



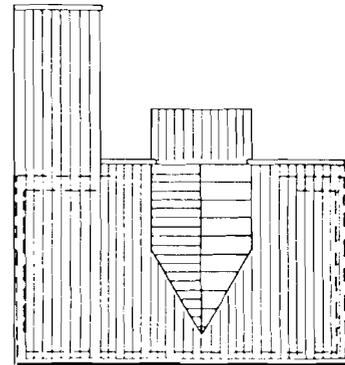
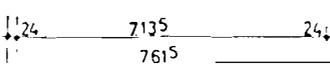
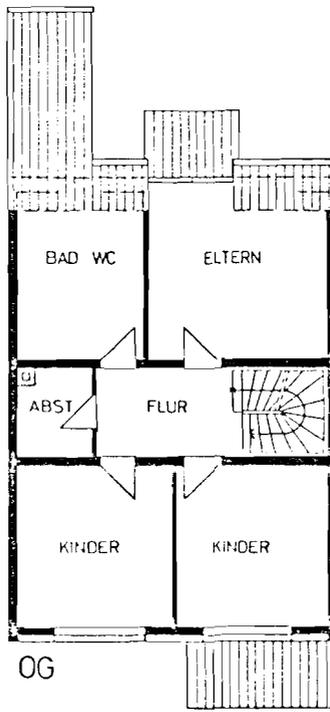
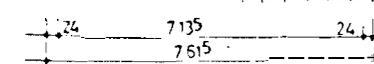
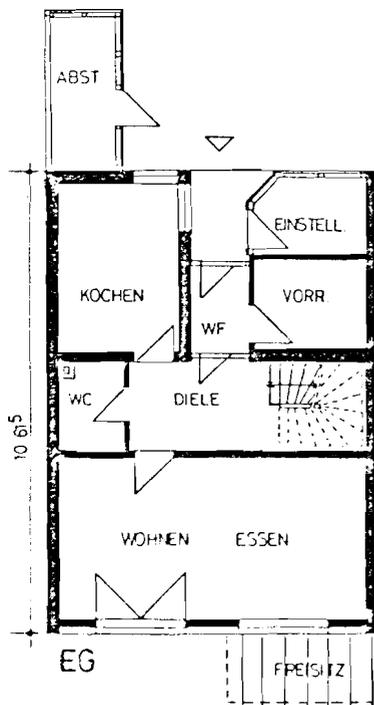
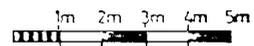
EINGANG



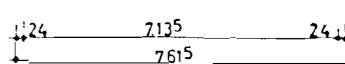
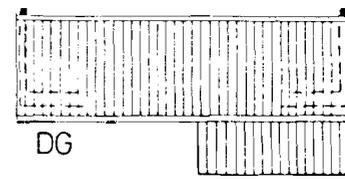
GARTEN



SCHNITT



TROCKENRAUM



Als Haustyp wird ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Reihenhaus mit Satteldach mit 110,79 m² Wohnfläche errichtet. Das Haus hat eine Achsbreite von 7,64 m und eine Tiefe von 10,62 m. Im Dachgeschoß befindet sich eine Ausbaureserve von knapp 19 m² Wohnfläche.

Dieses Haus kommt den Prototypen des flächensparenden Bauens sehr viel näher als die Reihenhäuser in der Weidestraße. Die Gesamtkosten eines Hauses in Kassel-Wolfsanger betragen ohne den Wert des Grundstücks 192.400,- DM.

Die Käufer können das "finish" aus dem Kaufpreis herausnehmen und in Selbsthilfe ausführen. Die Gesamtkosten incl. Material und Lohn für diesen Selbsthilfebereich betragen 20.000,- DM.

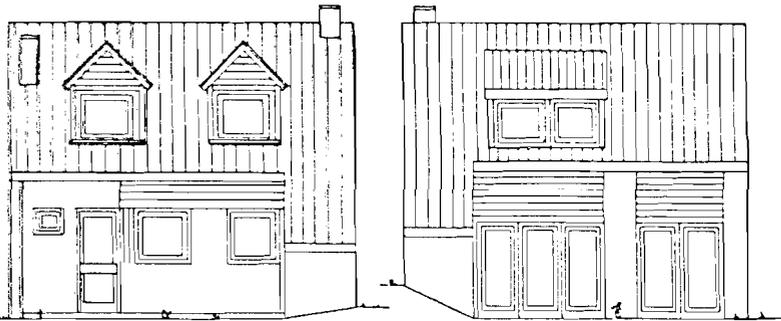
2.8 Projekt Nr. 8 Kassel: Programm "Junge Familie"

Dieses kommunale Wohnungsbauprogramm, das seine Zielgruppe bereits mit dem Titel definiert, wurde im Amt für Kommunale Gesamtentwicklung der Stadt Kassel im Frühjahr 1982 entwickelt. "Die Stadt Kassel will zeigen, daß trotz gestiegener Bau- und Bodenpreise und hoher Zinsen preiswertes und familienfreundliches Bauen und Wohnen in Kassel möglich ist; gleichzeitig soll dadurch ein Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft geleistet werden."

Außerdem sollte mit der Auflösung von Baulandreserven im Stadtgebiet Kassel der Spekulationsdruck auf innerstädtische Wohngebiete vermindert werden.

Das Programm wird als Jahresprogramm mit jeweils leicht veränderter und weiterentwickelter Konzeption fortgesetzt.

Ziel des ersten Programms 82/83 war es, aus Kostengründen nicht unterkellerte Reihenhäuser mit einer normalen, dem Mietwohnungsbau entsprechenden Ausstattung bei einer Wohnfläche von etwa 100 m² zu Preisen von max. 140.000,- DM für die reinen Bau-



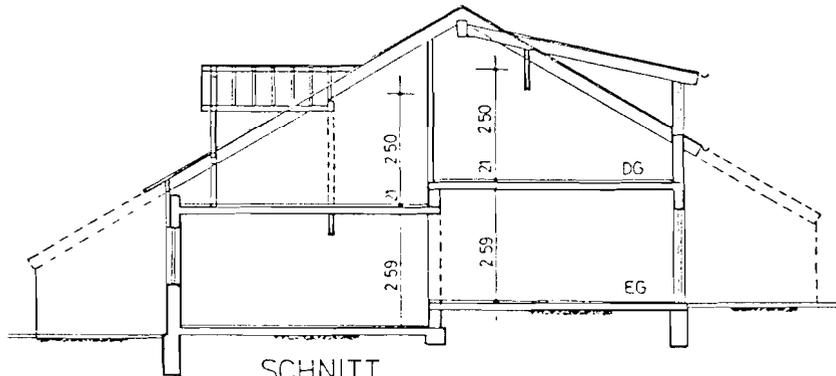
EINGANG

GARTEN

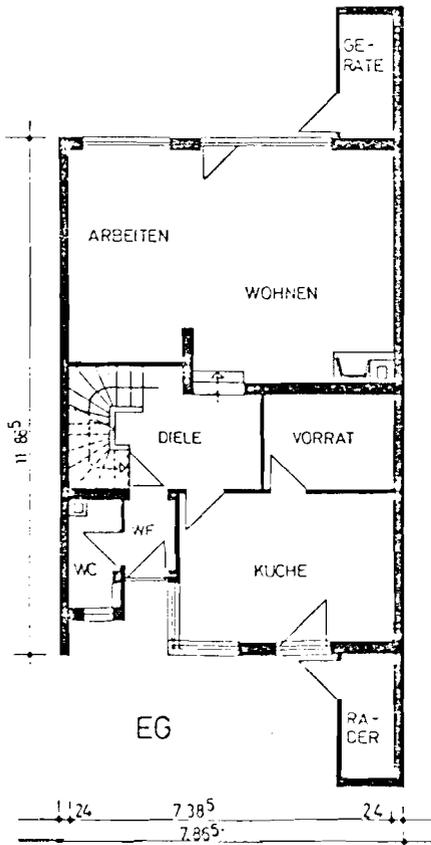
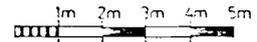
8. KASSEL

PROGRAMM
"JUNGE FAMILIE"

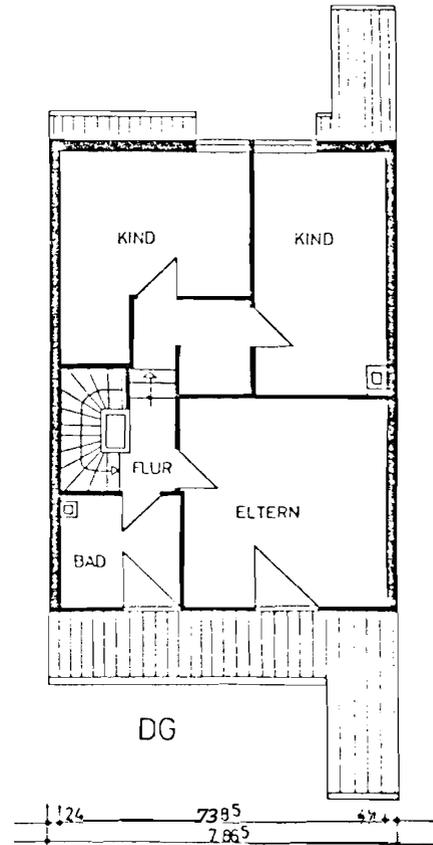
RANHAUS - GRUBAU
MASSIVBAU GMBH



SCHNITT



EG



DG

kosten incl. Planung, Statik und eines Teils der Außen-
anlagen anzubieten und zwar auf kommunalen Grundstücken,
wo immer sie im Stadtgebiet Kassel verfügbar und für eine
Reihenhausbebauung geeignet waren.

In enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt wurden
ca. 60 Grundstücke ermittelt, zum Teil Baulücken für allen-
falls 4 bis 6 Reihenhäuser, zum Teil größere Parzellen.
Als Grundstückspreis wurde die untere Grenze des Verkehrs-
wertes angesetzt, je nach Standort zwischen 70,- und 200,- DM/m²
ohne Erschließung.

Statt eines Bauträger- oder Investoren-Wettbewerbs beschritt
das Amt für Kommunale Gesamtentwicklung den Weg der "Ange-
botsbeziehung". Im Mai 1982 wurden insgesamt 44 Firmen,
Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Baufirmen sowie
freie und gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen aufgefordert,
in der Praxis bereits erprobte Haustypen, die insgesamt 18
skizzierte Kriterien erfüllen sollten, anzubieten.
23 Angebote gingen ein, von denen 7 unterhalb des Preislimits
von 140.000,- DM lagen.

Die Stadt stellte die eingereichten Entwürfe und die verfüg-
baren Grundstücksstandorte in einer Broschüre zusammen, die
veröffentlicht und an Interessenten verteilt wurde.

Das Amt für Kommunale Gesamtentwicklung bereitete die Werk-
lieferungsverträge vor und regelte die Verfahrensmodalitäten,
wobei auf eine stärkere Absicherung der Käuferinteressen
geachtet wurde. Im Amt für Wohnungswesen erfolgte de facto
eine Finanzierungsberatung, mit dem Liegenschaftsamt wurden
zum Schluß nach der Unterschrift unter die Werklieferungs-
verträge die Grundstücksverträge abgeschlossen.

Die Interessenten sollten für den gewünschten Standort und für den gewünschten Haustyp jeweils 3 Nennungen in einer Rangfolge abgeben. Bei ca. 90 % der Interessenten ließ sich die Nennung der 1. Rangfolge auf Anhieb realisieren.

Aus dem Programm 1982/83 wurden neben 10 Mietreihenhäusern Verträge für 36 Häuser abgeschlossen, von denen sich 33 Häuser zu fast gleichen Teilen auf nur 2 Angebotstypen verteilen. In der Dokumentation dargestellt ist als einer dieser beiden Angebotstypen das "Planhaus", das inzwischen von der Fa. Grubau Massivhaus GmbH errichtet wird.

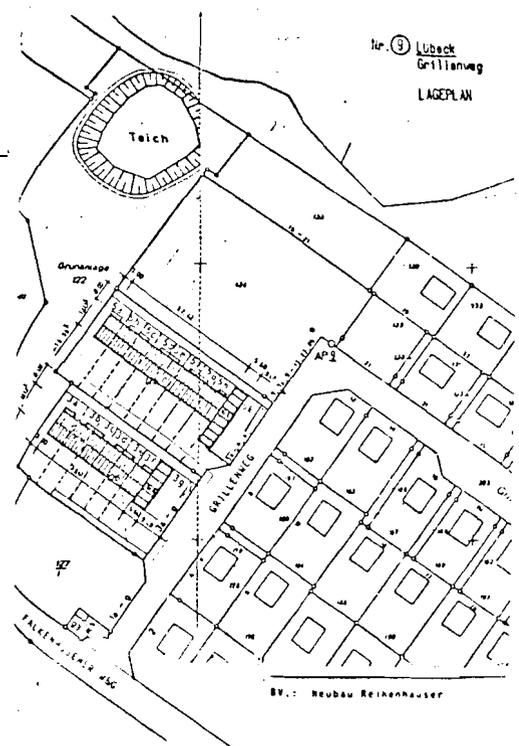
Die Gesamtkosten für das 126 m² große Haus werden ohne den Grundstückswert etwa 182.000,- DM betragen. Zu den Festkosten von 137.000,- DM sind für Erwerbskosten, Hausanschlußkosten und Finanzierungskosten 45.000,- DM hinzuzurechnen.

Die Häuser wurden so angeboten, daß das "finish" in Selbsthilfe ausgeführt werden kann. Alle Bauherren machten von diesem Angebot Gebrauch. Incl. der Arbeiten für die Fertigstellung der Außenanlagen wird als reiner Selbsthilfeanteil ca. 6.000,- DM angenommen.

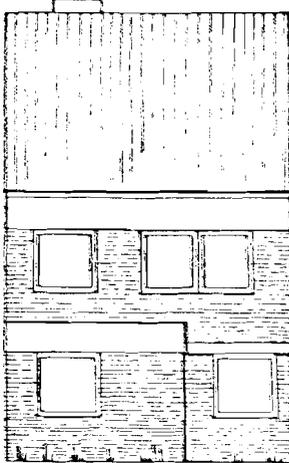
2.9 Projekt Nr. 9 Lübeck

18 Reihenhäuser am Grillenweg, organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme, Fertigstellung Herbst bis Dezember 1983.

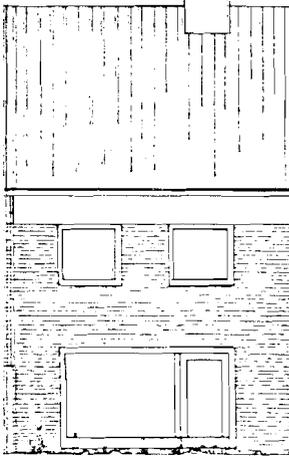
Obwohl bei Einfamilienhaus-Interessenten in Lübeck freistehende Einzelhäuser im allgemeinen beliebter sind, startete der Lübecker Gemeinnützige Bauverein e.G. die Gruppenselbsthilfemaßnahme am Grillenweg als Reihenhausbau. Ausschlaggebend waren Kostengesichtspunkte.



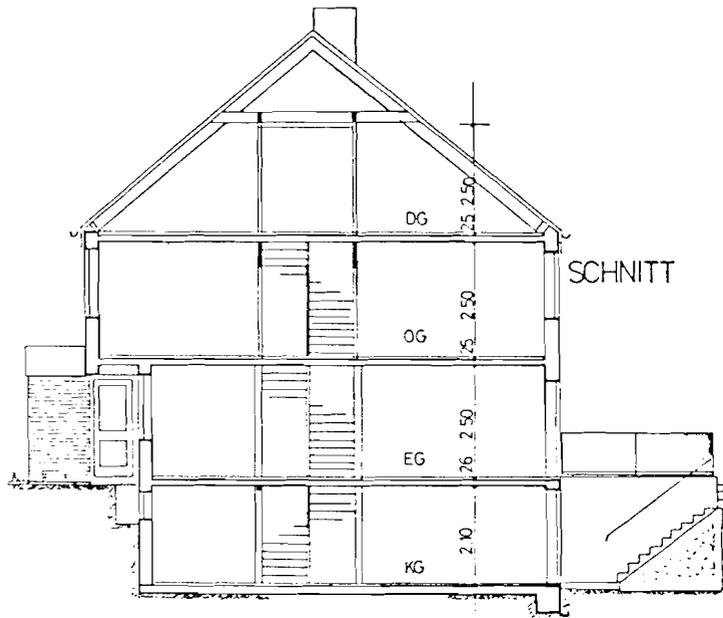
9. LÜBECK
GRILLENWEG



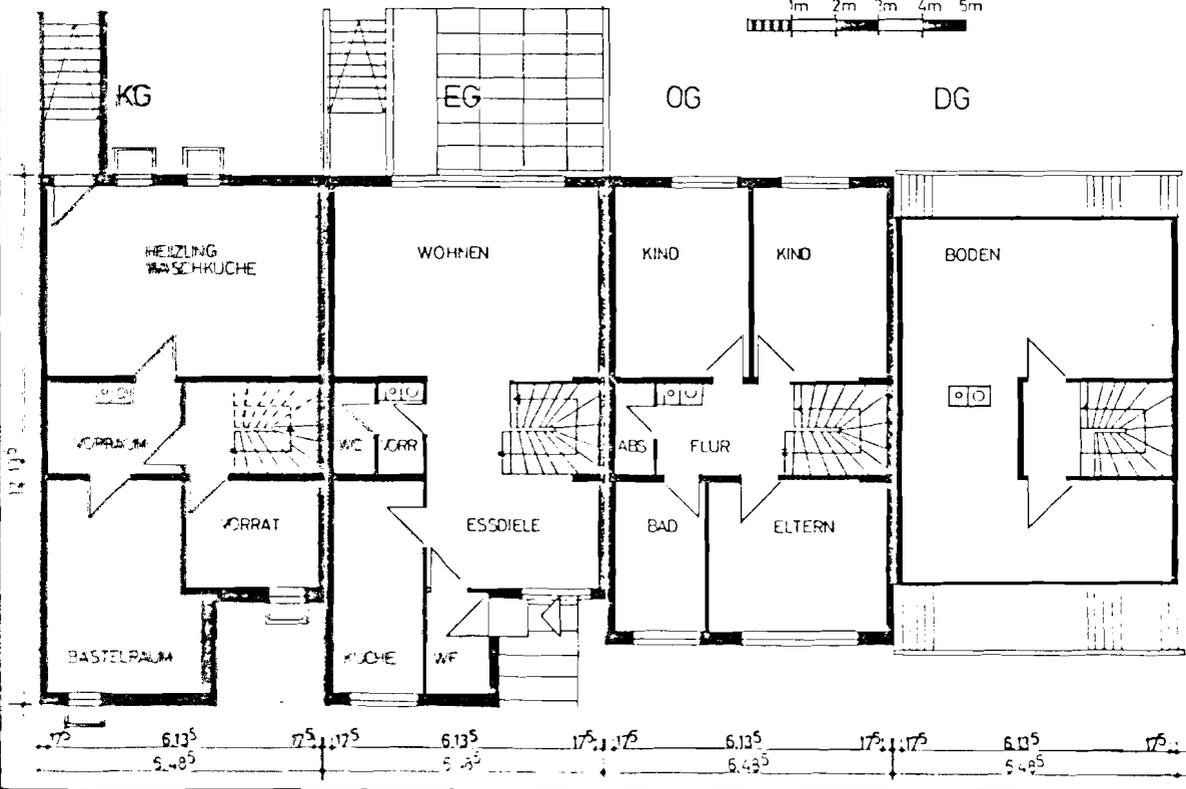
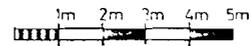
STRASSE



GARTEN



SCHNITT



20 % Eigenkapital werden im Sozialen Wohnungsbau in Schleswig-Holstein gefordert. Damit die Belastung tragbar bleibt, sind in der Regel mindestens 30 % Eigenkapital erforderlich.

Die Grundstücke stellt die Stadt im Erbbaurecht zur Verfügung, zu 2,5 % von 85,- DM. Der Verkehrswert liegt bei etwa 120,- DM.

Die Teilnehmersauswahl wurde vom Lübecker Bauverein getroffen. Sie erfolgte nach Eingang der Bewerbungen, wobei Vornotierungen aufgrund früherer Baumaßnahmen berücksichtigt wurden. Außerdem wurde das Bauvorhaben noch einmal in der Zeitung angekündigt. Die Teilnehmersauswahl unterlag keinen besonderen sozialen Kriterien. Eine direkte Mitwirkung der Stadt Lübeck bei der Auswahl der Teilnehmer fand nicht statt.

Sechs Familien bauen mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg), drei Familien erhalten Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg und weitere drei Aufwendungsdarlehen in Verbindung mit Wohnungsfürsorgedarlehen der Post. Zwei Familien bauen ohne jede Forderung freifinanziert.

Als Haustyp wird ein zweigeschossiges Reihenhaus von 6,50 m Achsbreite und 10,90 m Haustiefe mit 107,5 m² Wohnfläche gebaut. Die Häuser sind voll unterkellert und haben ein ausbaubares Dachgeschoß.

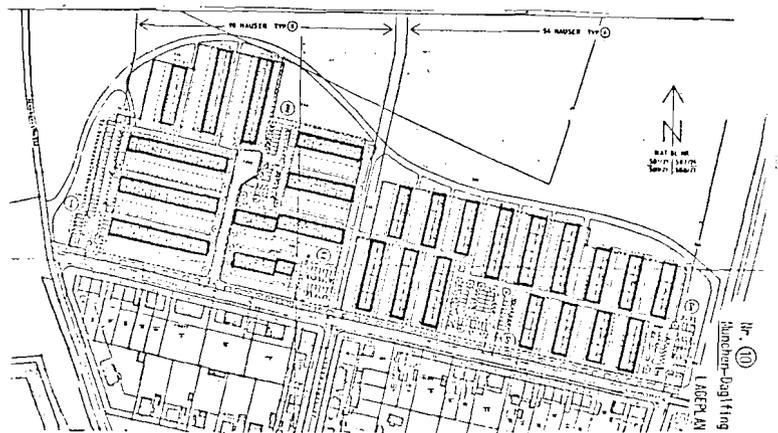
Normalerweise wird die Baumaßnahme begonnen, ohne daß die Selbsthelfer wissen, welches Haus sie später erhalten werden. Erst nach der "guten Rohbaufertigstellung" werden die Häuser verlost. Die endgültige Eigentumsübertragung erfolgt dann erst bei der Vorlage der Schlußabrechnung, einige Zeit nach dem Einzug. Da jedoch nach den neuen Grunderwerbsteuer-Bestimmungen auch die Steuer auf das kapitalisierte Erbbaurecht erhoben worden wäre, wurde die Eigentumsübertragung vorgezogen. Nunmehr sind an die Erwerber bereits jetzt ideelle Miterbbaurechtsanteile übertragen worden. Die Realteilung erfolgt nach der Vermessung.

Die Gesamtkosten (ohne Wert des Baugrundstücks) für das 107 m² große Haus sind mit 272.900,- DM angegeben. Die von allen Bauherren zu erarbeitende Selbsthilfeleistung beträgt 90.000,- DM, sie wird nach der Fertigstellung wahrscheinlich noch darüberliegen. Selbsthilfe wird im Rohbau, Ausbau und bei den Außenanlagen durchgeführt.

2.10 Projekt Nr. 10 München-Daalfing

152 Reihenhäuser, die als organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme gebaut werden. Fertigstellung: Sommer 1984

Die Siedlung an der Schichtlstraße geht zurück auf einen Antrag der Münchener Feuerwehr aus dem Jahr 1977 an die Stadt München, Baugelände für eine Selbsthilfesiedlung zur Verfügung zu stellen.



Etwa 80 % der bei der Feuerwehr Beschäftigten sind ausgebildete **Handwerker**, für sie bieten Selbsthilfeleistungen beim Bau eines eigenen Hauses kaum Schwierigkeiten.

1979 schlug der Gesamtpersonalrat der Stadt München erneut vor, für städtische Dienstkräfte den Bau einer Selbsthilfesiedlung zu organisieren. Der Münchener Oberbürgermeister griff den Vorschlag auf und integrierte ihn in das städtische Wohnraumbeschaffungsprogramm.

Zielgruppe dieses Siedlungsprogramms sind städtische Bedienstete mit mehreren Kindern und niedrigem Einkommen. Es meldeten sich rd. 500 Interessenten, von denen schließlich 152 ausgelost wurden. Ein Drittel von ihnen, also etwa 50 Bauherren sind Feuerwehrleute.

Die Grundstücke werden von der Stadt München zum Preis von 105,- DM/m² zur Verfügung gestellt. Als Verkehrswert wird mit 700,- DM/m² gerechnet.

Die Teilnehmer an dem Bauvorhaben dürfen mit ihrem Familieneinkommen die Grenzen des § 25 II. WoBauG nicht überschreiten, sie müssen wenigstens 2 Kinder haben (die Angehörigen der Städtischen Feuerwehr 1 Kind), und sie müssen mindestens 5 Jahre im Dienst bei der Stadt sein. Jeder Bauherr soll mindestens 20.000,- DM Eigenkapital in bar zur Verfügung haben, darf aber nicht mehr als 40.000,- DM Barvermögen haben.

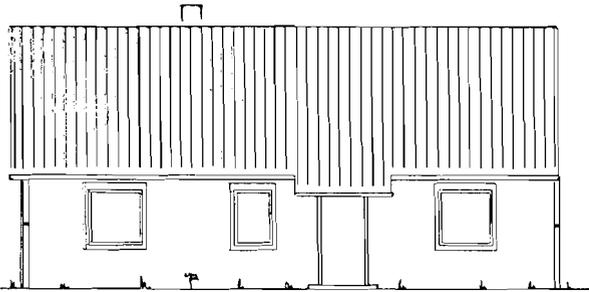
Alle 152 Häuser werden im Sozialen Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Als Haustypen werden ein eingeschossiges Haus (Typ A) und ein zweigeschossiges Reihenhaus (Typ R) gebaut. Der Typ A ist eine weiterentwickelte Lösung des bereits an der Gundermannstraße in München gebauten Sparhauses. Verändert wurde die Treppe und die Dachneigung, so daß bei diesem Haus das Dach ausgebaut werden kann. Diese Veränderung erfolgte auf Drängen der Selbsthelfer.

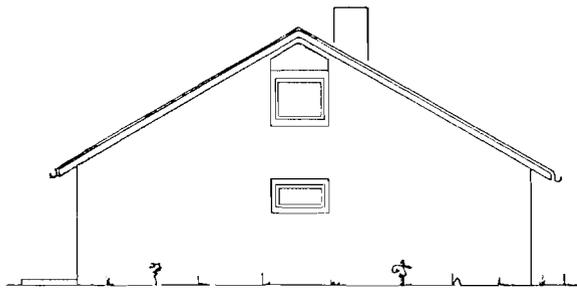
Der Typ A hat eine Achsbreite von 12,15 m und eine Haustiefe von 10,36 m, während der Typ R eine Achsbreite von 6,05 m und eine Haustiefe von 10,36 m aufweist. Es gibt aus Kostengründen bewußt keine Varianten von Haustypen, also keine Sondertypen, keine Balkone, keine Vorsprünge oder Versätze in der Baukörpergeometrie. Beide Haustypen sind voll unterkellert. Der Typ A mit 97,09 m² Wohnfläche hat ein ausbaubares Dach, dessen Vollausbau aber nach den Förderungsrichtlinien nicht zulässig ist. Der Dachausbau beim Typ R (95,39 m² Wohnfläche) ist als volle Ausbaureserve zulässig, da die Dachgrundfläche hier geringer ist als beim Typ A.

10. MÜNCHEN
DAGLFING

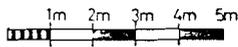
TYP A
TYP R



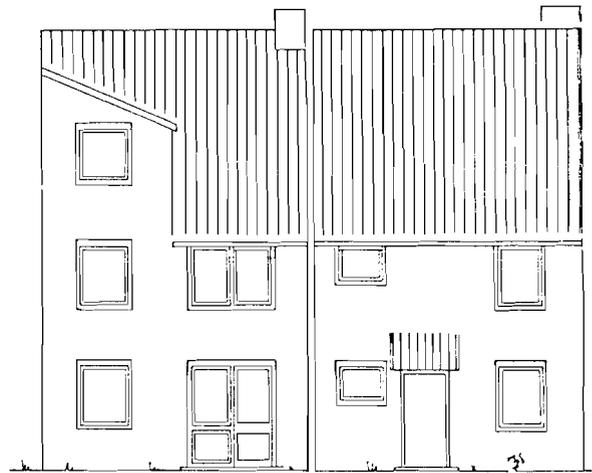
STRASSE



SEITENANSICHT



TYP A

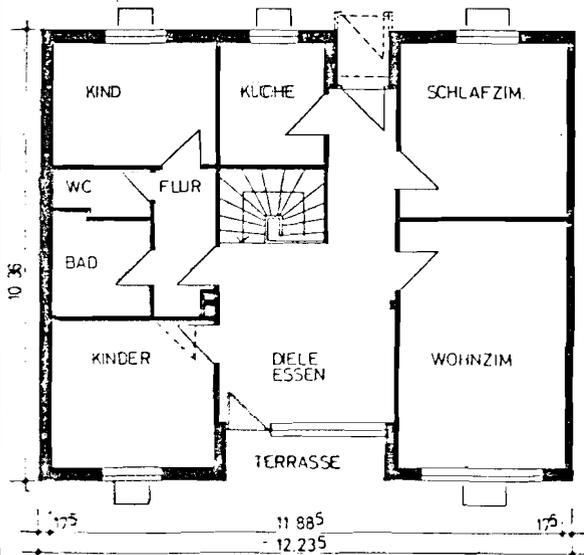


GARTEN

STRASSE

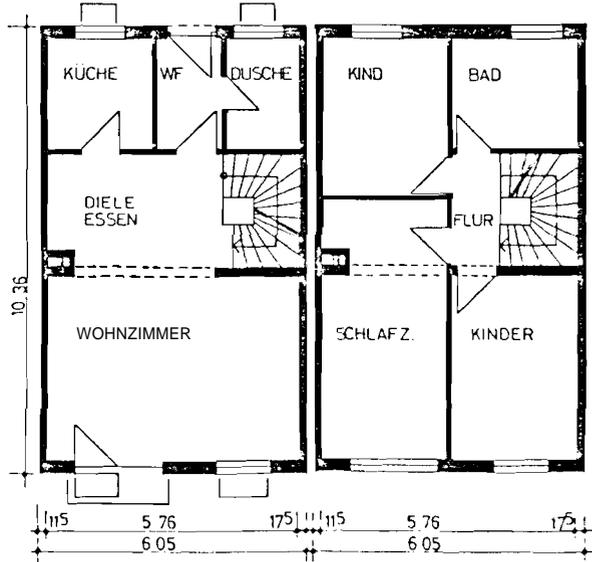
TYP R

EG



EG

OG



Während der Planungsphase war der eingeschossige Haustyp A bei den Bauherren beliebter; erst als der zweigeschossige Typ R mit dem Giebel im Dachgeschoß im Rohbau stand, wurde er genau so akzeptiert wie der Typ A.

Die Preise sind Festpreise, die alle Leistungen außer dem Grundstückswert enthalten. Ein Mittelhaus kostet 233.000,- DM. Die Grundstücksanteile werden etwa 40.000,- DM betragen.

Als Selbsthilfeleistung sind von jedem Bauherrn obligatorisch 30.000,- DM zu erbringen. Die Selbsthilfe wird von den Bauherren selbst organisiert, die sich zu einem Verein zusammengeschlossen haben (Siedlergemeinschaft München-Daglfing e.V.). Die handwerklich ausgebildeten Angehörigen der Feuerwehr organisieren die Baugruppen der Selbsthelfer und geben im Einzelfall die fachliche Anleitung. Bei dem Trägerunternehmen, der Aufbaugesellschaft Bayern GmbH, bleiben somit nur die üblichen Leistungen der technischen und wirtschaftlichen Betreuung.

Kurz vor der Fertigstellung im Juli 1984 werden alle Häuser verlost, anschließend erfolgt die Eigentumsübertragung.

Der Bebauungsplan wurde während der Vorbereitung der Baumaßnahme aufgestellt. Dadurch konnten die Grundstücksgrößen klein gehalten werden, um eine flächensparende Bauweise zu erzielen. Die Geschoßflächenzahl lag dadurch jedoch auf Einzelparzellen teilweise erheblich über den Werten, die die Stadt München üblicherweise in solchen Gebieten festsetzt. Deshalb konnten die Grundstücke nicht einzeln parzelliert werden, sondern werden in Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz den einzelnen Bauherren zugeteilt. Die Geschoßflächenzahl wird somit über das Gesamtgrundstück gerechnet. Die Häuser gelten als Sondernutzung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

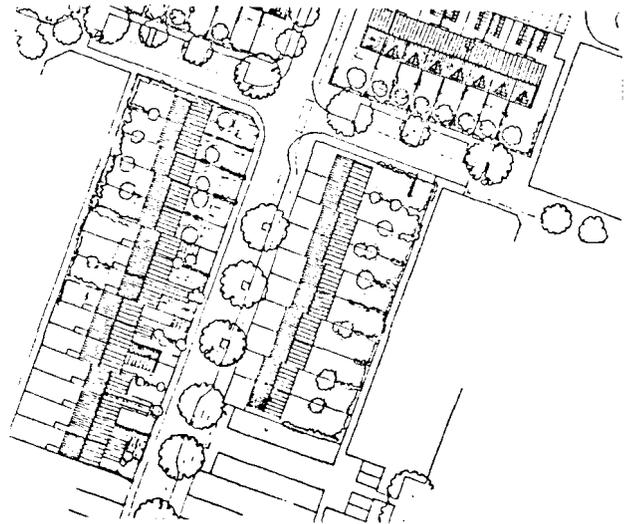
Jeder Bauherr reichte eine Einzelfinanzierung ein. Da die einzelnen Bauherren aber wegen der noch nicht erfolgten Auslosung keine Angaben über ihre Grundstücksanteile machen konnten, gab es Probleme mit der Beleihung. Die Stadtparkasse München erklärte sich bereit, für jeden Bauherrn gleichsam einen fiktiven Grundstücksanteil zu beleihen (anonyme Beleihung). Als Sicherheit diente hier das Gesamtgrundstück.

2.11 Projekt Nr. 11 Dietzenbach-Steinberg
59 Reihenhäuser von 4 Anbietergruppen,
bezugsfertig ca. September 1984.

Im Herbst 1982 beschloß die Stadt Dietzenbach, Familien der unteren Einkommensgruppen städtische Grundstücke zur Verfügung zu stellen und ein Verfahren zu organisieren, in dem die Bauinteressenten aus mehreren preiswerten Reihenhausangeboten, die auch die Möglichkeit zur Selbsthilfe bieten, eine Auswahl treffen können.

Dazu wurden von der Stadt 2 Architektengruppen und 2 Wohnungsunternehmen aufgefordert, Entwurfsskizzen mit Kostenkalkulationen und Angaben zu Leistungsbereichen, Umfang und Organisationsart der Selbsthilfe vorzulegen. Dieses kommunale Wohnungsbaueingebot wurde in der Presse und auch im regionalen Rundfunk angekündigt, so daß sich im Januar 1983 zu einer ersten Öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Dietzenbach mehr als 500 Interessenten einfanden.

Auf dieser Informationsveranstaltung erläuterten die vier Architektengruppen ihre Entwürfe und ihre Vorschläge zur Selbsthilfe.



Es wurden verschiedene Selbsthilfekonzepte vorgetragen:

- Einzelselbsthilfe im Ausbau, individuelle Wahl der Selbsthilfegewerke (Brackrock/Gitter/Hamacher, Darmstadt),
- das gleiche Konzept bot die Neue Heimat Südwest an,
- organisierte Gruppenselbsthilfe, auch um nachbarschaftliches Wohnen durch gemeinschaftliches Bauen zu fördern, aber im Umfang begrenzt auf maximal 1.000 Stunden (Baufrösche, Kassel),
- organisierte Gruppenselbsthilfe im Rohbau, betreute Einzelselbsthilfe im Ausbau (Das familiengerechte Heim, Worms).

Der Bürgermeister erläuterte die Grundstücksfrage: der Preis beträgt mit Erschließung 216,- DM/m². Da die Stadt Dietzenbach als Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz die Grundstücke mit Bundes- und Landesmitteln gekauft und erschlossen hat, wird vom Land wegen des Mittelrückflusses der Verkauf verlangt. Deshalb sei eine Vergabe im Erbbau-recht nicht möglich.

Der Verkehrswert für ähnliche Grundstücke liegt bei ca. 400,- DM.

Vergabekriterien für Bauinteressenten richten sich nach der Rangfolge:

1. Familien mit Einkommen innerhalb der Grenzen des § 25 II.WoBauG (1.Förderungsweg)
2. Familien mit Einkommen nach § 25 II.WoBauG plus 40 % (2.Förderungsweg)
3. Familien mit höheren Einkommen, die frei finanzieren wollen.

In den auf die erste Information folgenden 4 Wochen stand jede Architektengruppe einmal in der Woche zu Informationsgesprächen in Dietzenbach zur Verfügung, so daß die Bauinteressenten sich eingehend informieren und die Hausangebote auch vergleichen konnten.

Die Preiskalkulationen für die angebotenen Haustypen unterschieden sich nicht wesentlich: der Grundtyp des vom Büro Brackrock, Gitter, Hamacher, angebotenen Hauses mit 112 m² Wohnfläche, einem Einfachkeller und einem nicht ausbaubaren Dachgeschoß wurde zum Gesamtpreis (incl. Grundstück) von 228.000,- DM angeboten. Den gleichen Preis gab die Neue Heimat Südwest für ihr ebenfalls 112 m² großes Haus an, das ebenfalls keinen Dachboden, aber auch keinen Keller aufweist. Das Haus der Baufrösche, Kassel mit 106 m² Grundfläche, einem Einfachkeller und einem voll ausbaubaren Dachgeschoß war zu einem Gesamtpreis von 245.000,- DM kalkuliert. Das familiengerechte Heim, Worms bot 3 verschiedene Haustypen mit der Möglichkeit zur organisierten Gruppenselbsthilfe im Rohbau und Ausbau an.

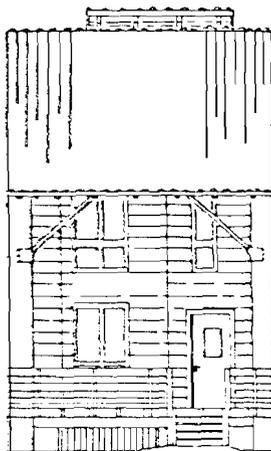
Auf dem Informationsabend fanden die Bauinteressenten einen Fragebogen der Stadt Dietzenbach sowie Informationsblätter über die Berechnung des Familieneinkommens und die Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau.

Inzwischen haben sich von den insgesamt 59 Bauherren 16 für ein Haus des Büros Brackrock/Gitter/Hamacher, Darmstadt, 15 für ein Haus der Baufrösche, Kassel, 18 für ein Haus des Familiengerechten Heims, Worms, und 10 für ein Haus der Neuen Heimat Südwest, Frankfurt, entschieden.

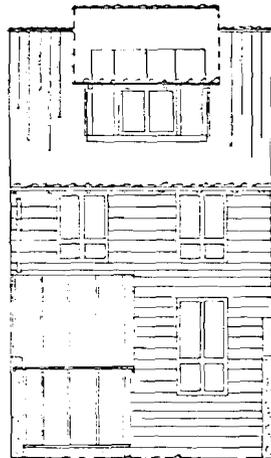
Alle Häuser werden im 1. oder 2. Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus gefördert. Die Mehrheit der Bauinteressenten (52,5 %) erhält öffentliche Baudarlehen im I. Förderungsweg, die übrigen 47,5 % der Bauherren erhalten Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg.

In der Konkretisierungsphase nach den Beratungen mit den Bauherrengruppen änderten sich die genannten Gesamtkosten: Sie betragen für ein Haus der Neuen Heimat Südwest mit 113 m² Wohnfläche 259.400,- DM (incl. 227 m² Grundstück und Erschließung) und für ein Haus des Familiengerechten Heims mit 98 m² Wohnfläche 286.000,- DM (incl. 249 m² Grundstück und Erschließung).

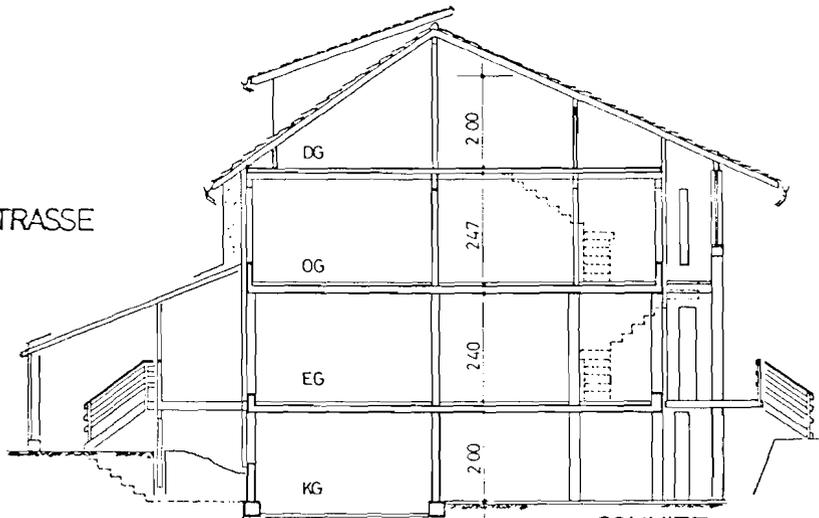
11. DIETZENBACH
STEINBERG
BAUFRÖSCHE



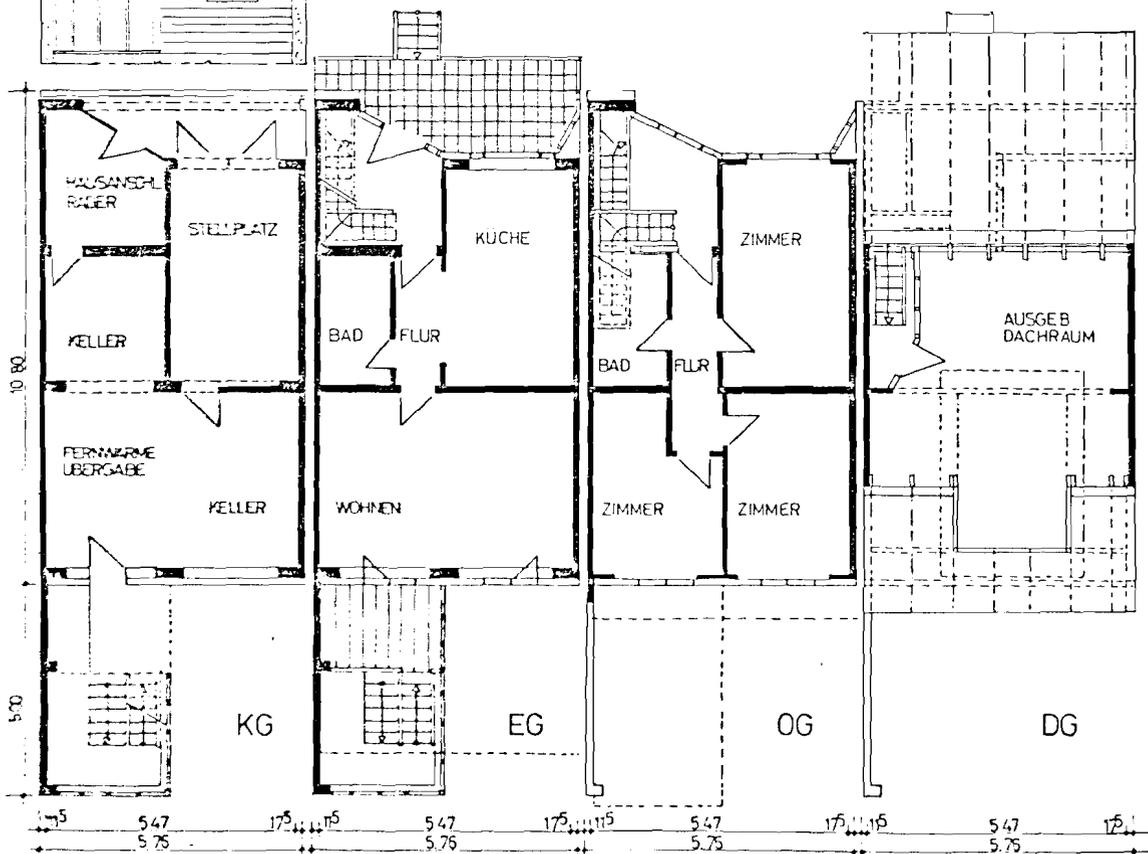
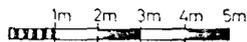
STRASSE



GARTEN

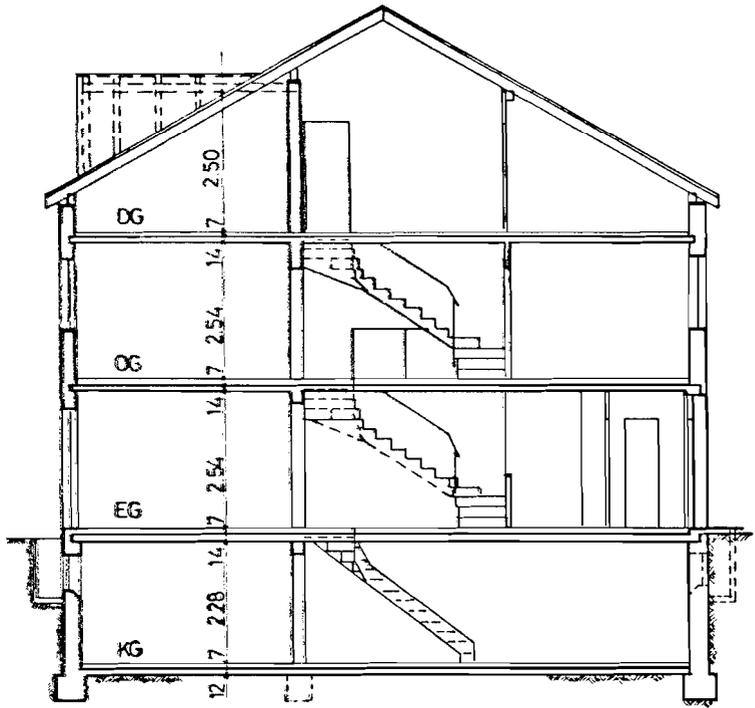


SCHNITT

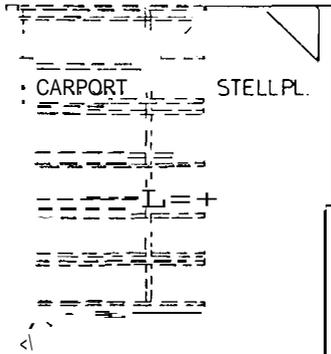
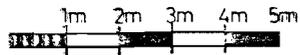


**11. DIETZENBACH
STEINBERG**

BRACKROCK, GITTER-
HAMACHER

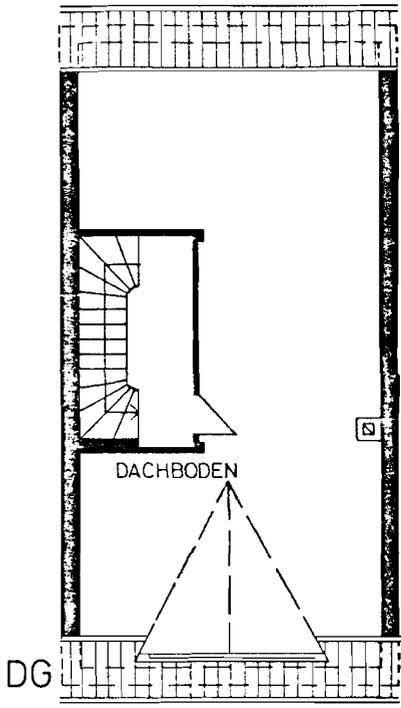


SCHNITT



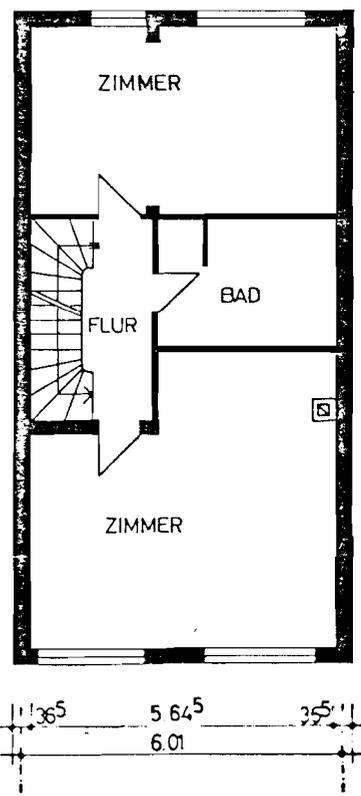
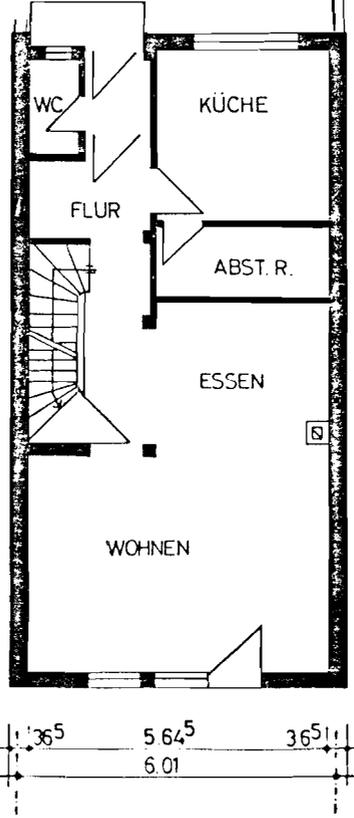
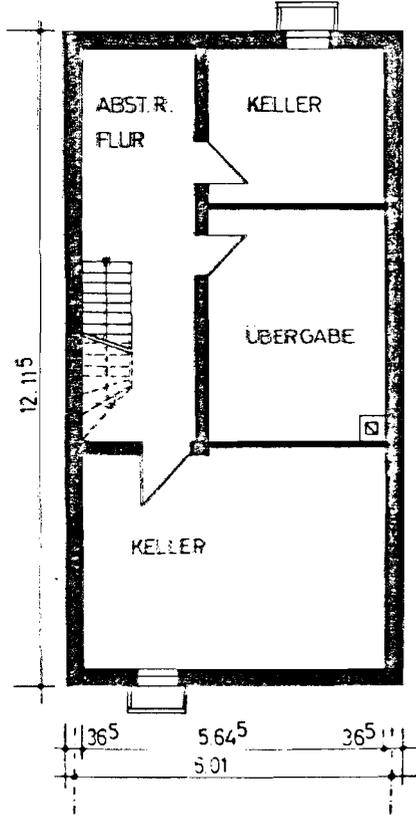
KG

EG



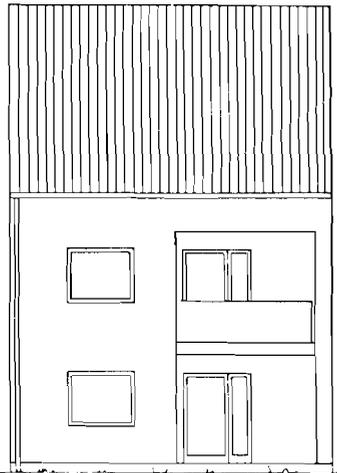
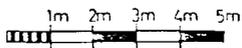
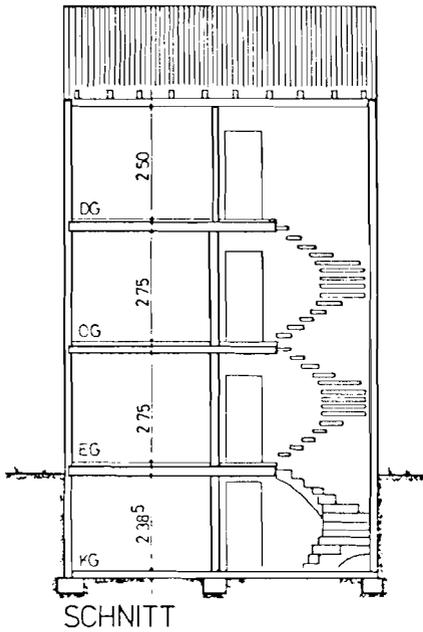
DG

OG

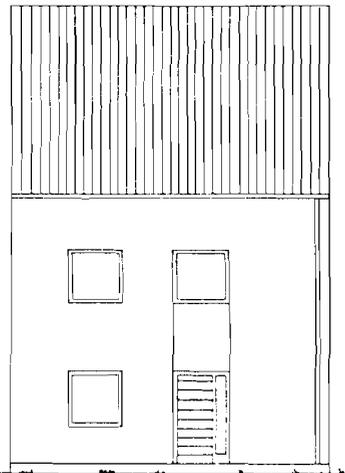


11. DIETZENBACH
STEINBERG

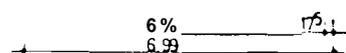
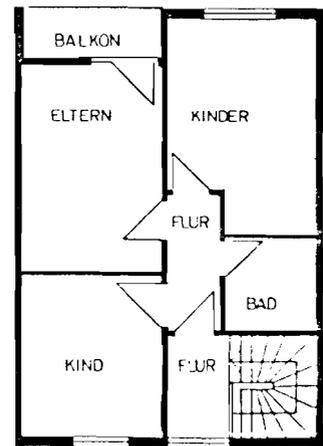
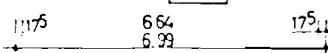
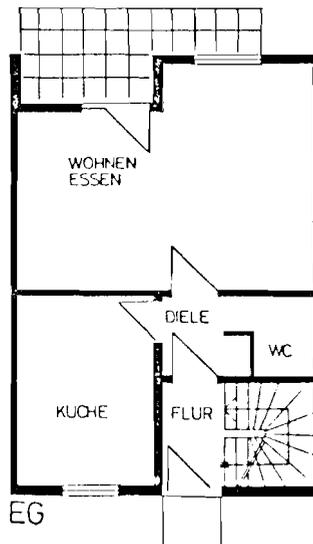
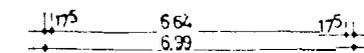
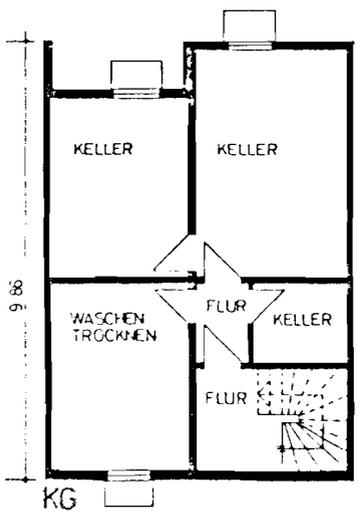
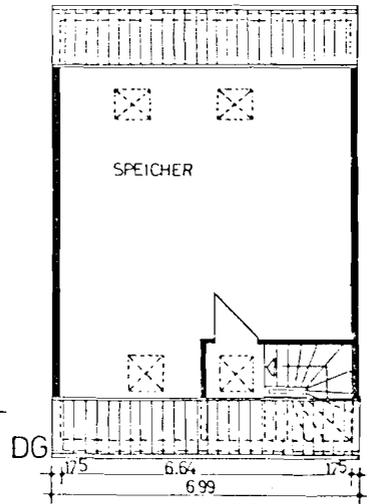
DAS FAMILIENGE-
RECHTE HEIM GMBH



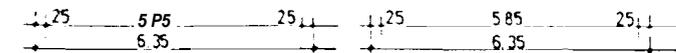
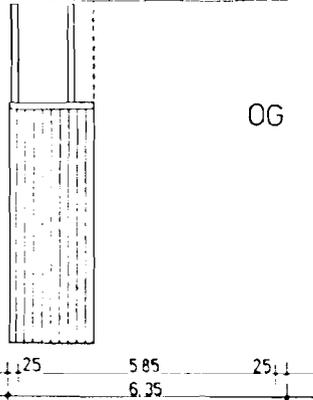
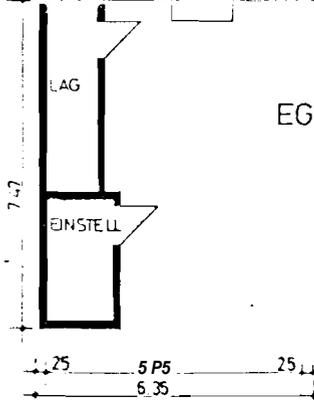
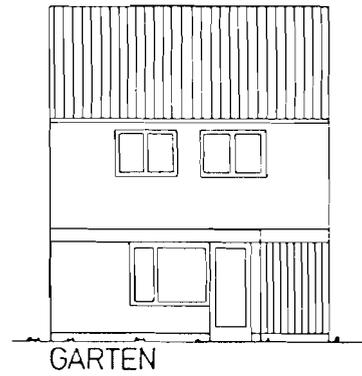
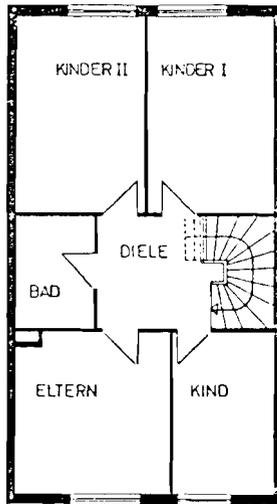
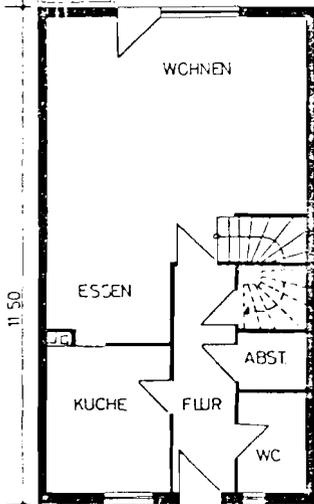
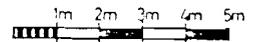
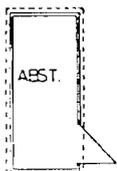
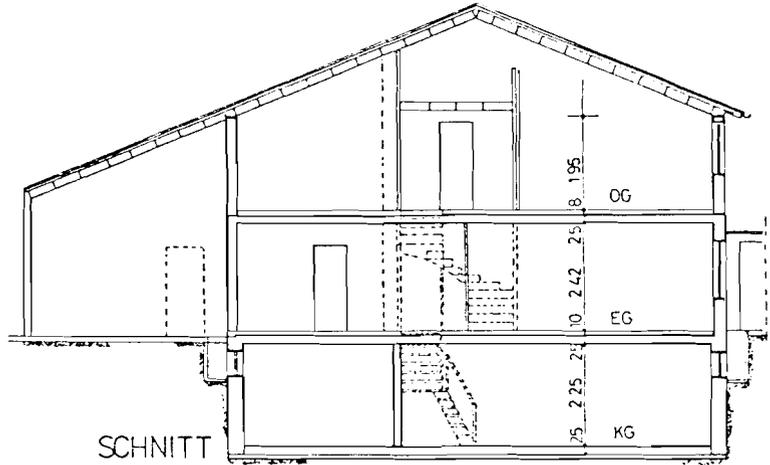
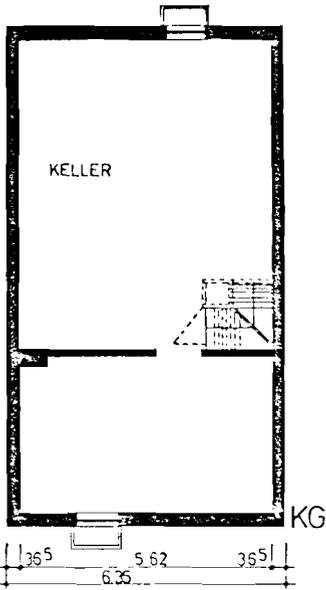
GARTEN



STRASSE



11. DIETZENBACH
 STEINBERG
 NEUE HEIMAT SÜDWEST



In der Kostenauswertung der Dokumentation dargestellt ist als Beispiel der Haustyp des Büros Brackrock/Gitter/Hamacher, Darmstadt. Es ist ein zweigeschossiges traufenständiges Reihenhaus mit einer Achsbreite von 6,01 m und einer Tiefe von 11,87 m. Von 16 Bauherren wählte jedoch nur einer den Grundtyp mit einem Einfachkeller und einem nicht ausbaubaren Dachgeschoß. Alle anderen 15 Bauherren nahmen höhere Baukosten in Kauf und wählten einen Haustyp mit vollständigem Kellerausbau und einem durch einen "Drempel" erhöhten und damit voll ausbaubaren Dach. Die Gesamtkosten (incl. Grundstück) stiegen damit auf 272.700,- DM.

Da die Stadt Dietzenbach die Grundstücke nur an Bauinteressenten abgibt, die mit einer der 4 Architektengruppen bauen wollen, wurde mit Hinweis auf das Koppelungsverbot gem. Art. 10 § 3 MRVG von 2 Dietzenbacher Bürgern und einer Dietzenbacher Wohnungsbau-Gesellschaft versucht, eine Anordnung gegen diese Vergabepaxis zu erwirken. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof entschied in zweiter Instanz, "daß die vorliegende Fallgestaltung zwar den Wortlaut der Vorschrift erfüllt, eine einschränkende Auslegung der Norm nach ihrem Sinn und Zweck aber dahin führt, eine unzulässige Architektenbindung hier zu verneinen". (Hess.VGH, IV.Senat, 4 TG 35/83 - VG Darmstadt V/2 G 186/83)

2.12 Projekt Nr. 12 Marl und Castrop Rauxel
12 Reihenhäuser und 8 Häuser,
mit dem Bau der Reihenhäuser in Marl soll
im Herbst 1983 begonnen werden.

Der Entwurf für die Häuser beruht auf einem sogenannten Starterhauskonzept, das die THS, die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten in Essen entwickelt hatte. Dieses Konzept sieht einen eingeschossigen Grundtyp vor, der wahlweise unterkellert werden kann, und der im Obergeschoß mit einem aufgeständerten gefalteten Dach voll ausgebaut werden kann. Außerdem kann das Haus horizontal um einen Anbau erweitert werden.

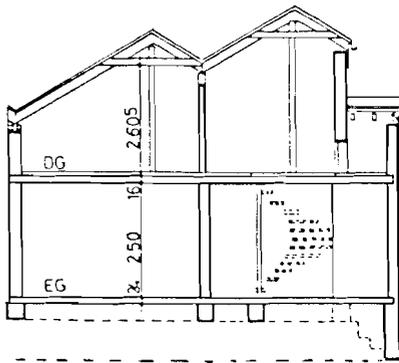
Die Treuhandstelle hat für einen Standort in Castrop-Rauxel-Ickern zunächst die Grundform des Starterhauskonzeptes angeboten:

nur das Erdgeschoß sollte mit 72 m^2 Wohnfläche ausgebaut werden, während das Dachgeschoß mit 53 m^2 Wohnfläche als Ausbaureserve freigehalten werden sollte.

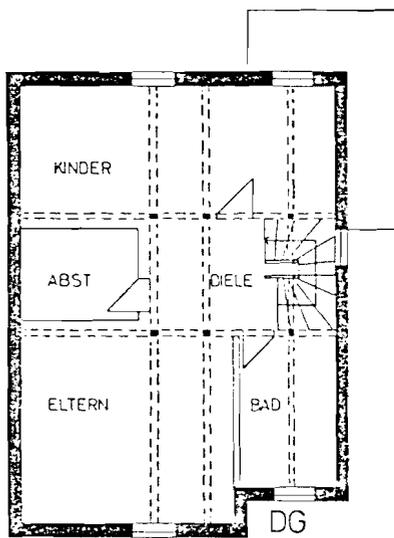
Nach der Unternehmensverfassung der Treuhandstelle liegt ihre Hauptaufgabe in der Wohnungsversorgung von Bergleuten. Deshalb wurde das Starterhausmodell mit der Grundform der Zweizimmerwohnung im Erdgeschoß auch zunächst in Castrop-Rauxel angeboten, wo es wegen des relativ geringen Gesamtpreises auch auf reges Interesse stieß. Dieses Starterhausprinzip ging für die Grundform von einem jungen Ehepaar ohne Kinder aus. Die Interessenten aus dem Bergbau aber sind im Durchschnitt sehr viel älter und haben auch größere Familien.



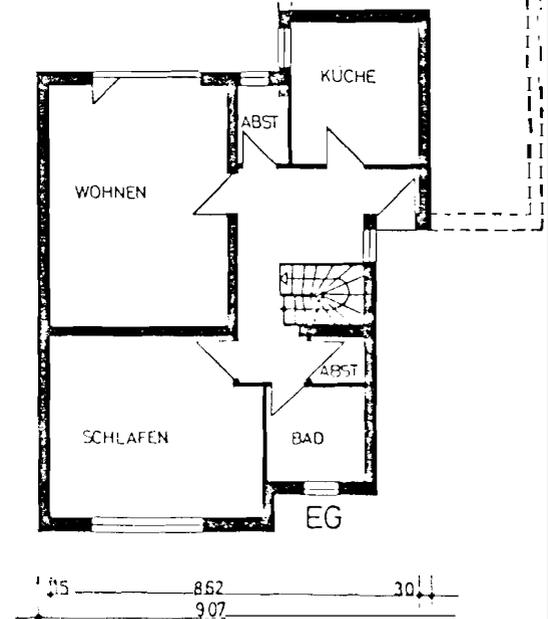
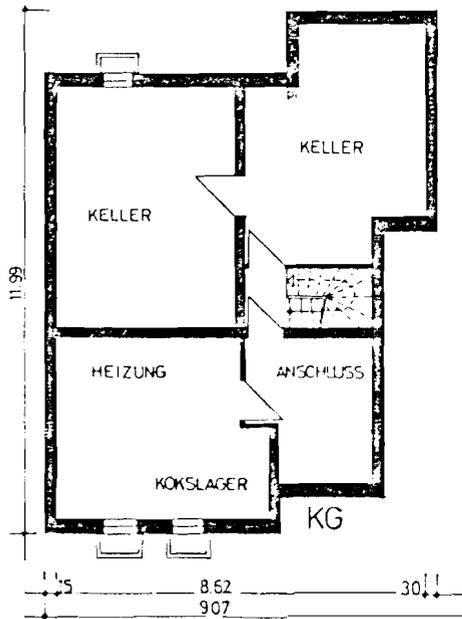
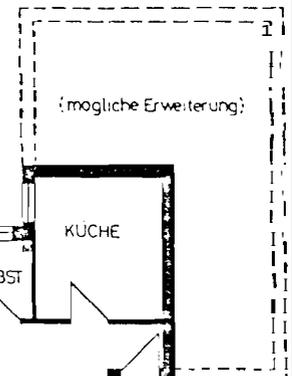
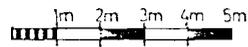
2.) CASTROP - RAUXEL / MARL



SCHNITT



EINGANG



Die bisherigen Interessenten aus dem Bergbau waren an einer Starterhausversion nicht interessiert, sie wollten die Ausbaubauversion im Endzustand.

Für den Planbereich in Castrop-Rauxel wird deshalb zu einem späteren Zeitpunkt ein überarbeitetes Angebot erstellt.

Um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an dem Starterhaus demonstrieren zu können, besteht die Absicht, zunächst innerhalb einer Neubaumaßnahme zwei unterschiedliche Ausbaustufen des Starterhauses als Musterhäuser zu errichten. Neben der Ausbaureserve im Dachgeschoß besteht bei diesen Häusern die Möglichkeit, ebenerdig einen eingeschossigen Anbau von ca. 33 m² Wohnfläche später hinzuzufügen. Der Vollausbau des gesamten Hauses soll baurechtlich genehmigt werden, so daß später nur eine Bauanzeige bei den Erweiterungen erforderlich ist.

Es wird damit gerechnet, daß die im Herbst 1982 kalkulierten Kosten für das Projekt in Marl um ca. 10 % steigen werden. Die neuen Ausschreibungen werden im Herbst 1983 gestartet.

Selbsthilfemöglichkeiten für das Starterhaus bestehen im kompletten Ausbau des Dachgeschosses mit 52,91 m² Wohnfläche und im Wohnungsfinish des gesamten Hauses:

- Maler- und Tapeziererarbeiten,
- Herstellung der Oberböden,
- Rolläden und Dachflächenfenster.

Eine Aufteilung von Gewerken in Eigenleistung und Unternehmerleistung soll aus Gewährleistungsgründen nicht zugelassen werden.

3. Gegenüberstellung der Kosten

Aus Kostenvergleichen verschiedener Bauten lassen sich am ehesten übertragbare Schlußfolgerungen ziehen, wenn nur die reinen Baukosten (DIN 276: Kostengruppe 3: Kosten des Bauwerks) betrachtet werden (8), weil so Verzerrungen aufgrund lokaler Bedingungen (z.B. bei den Grundstückspreisen) oder besonderer Voraussetzungen - etwa durch Subventionen bei Planung und Betreuung - weitgehend vermieden werden können.

Zur "Erklärung der Kosten" wäre eine möglichst genaue Aufschlüsselung der einzelnen Projektkosten sinnvoll, etwa nach Beschreibungselementen der Kosteneinflußgrößen oder nach Grobelementen der Gebäudekonstruktion, wie sie in verschiedenen Arbeiten zur Baukostenplanung instrumentalisiert und angewendet wurden (9). Die dazu erforderlichen Einzeldaten waren jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht zugänglich; es ist überhaupt fraglich, ob sie vollständig ermittelt werden könnten.

Zur "Erklärung der gebauten Beispiele" von Reihenhäusern mit Selbsthilfe unter den praktischen Bedingungen, unter denen zur Zeit versucht wird, kostengünstige Häuser im verdichteten Flachbau zu realisieren, erscheint eine in Einzelelemente aufgegliederte Untersuchung der Bauwerkskosten entbehrlich.

Aus folgenden Gründen waren Aufschlüsselungen der Bauwerkskosten nicht zu ermitteln:

1. In 7 Fällen (s. Tabelle 3) wurde ein pauschaler Festpreis angeboten und berechnet, der meist die Bauwerkskosten, die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren der behördlichen Prüfungen und die Rohfassung der Außenanlagen enthielt, in Einzelfällen auch weitere Leistungen umfaßte. In 4 Fällen, den Projekten Nr. 3, 5 und 10, wurde dieser Festpreis nach den Kostengruppen der DIN 276 gegliedert, um die einzelnen Kosten im Finanzierungsplan, beispielsweise bei der Beantragung öffentlicher Mittel, einsetzen zu können.

Tabelle 3:

im Juli 1961	EINLAGEZELLE					im BMU			PLANUNG		
	1 Bamberger Baubank GmbH	2 Hamburg HFL/Clasen	3 Ingolstadt JIG	4 Waffertal JIG	5 Dortmund	6 Kassel Weidestraße	7 Kassel Wolfsmanz	8 Kassel "Jg. Familie"	9 Wörrick	10 München	11 Dietzen-Lach
1. Kosten des Baugrundstücks	1.1 Wert 1.2 Wert	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	ca. 1 500.- DM	1 600.- DM	2 000.- DM	
2. Kosten der Erschließung	2.1 Öffentl. Erschließung + Straße, Kanal, Strom, Gas, Wasser										
2.2 Nichtöffentl. Erschl.											
3. Kosten des Bauwerks	219 000.- DM Festpreis Incl. Planung, Statik, Genehmigungsgebühren	168 000.- DM Festpreis; 205 150.- DM Incl. Planung, Statik, Genehmigungsgebühren	195 850.- DM Garage	226 000.- DM incl. Garage	140 769.- DM Garage im Haus	190 500.- DM Garage	173 900.- DM Festpreis, incl. Planung, Statik, Genehmigungsgebühren, Außenanlagen, Zwischenfinanzierung, Stellplatz	137 000.- DM Festpreis, incl. Planung, Statik, Genehmigungsgebühren, Teil-Außenanlagen	309 550.- DM	184 700.- DM	159 156.- DM
4. Kosten des Gerätes											
5. Kosten der Außenanlagen	5.1 Geländegestaltung, + 5.2 Stellplätze, Grünflächen	4 500.- DM	6 500.- DM			12 100.- DM	ca. 2 000.- DM	5 000.- DM	3 000.- DM	10 000.- DM	9 110.- DM
5.3 Abwasser- und Versorgungsanlagen Hausanschlüsse	5 055.- DM	im Festpreis Rest: 1 600.- DM	8 350.- DM	25 500.- DM	6 734.- DM	15 000.- DM	7 000.- DM	ca. 15 000.- DM	6 000.- DM	9 500.- DM	20 000.- DM
6. Kosten für zusätzliche Maßnahmen											
7. Baurechekosten	7.1 Kosten der Architekten und Ingenieure und Verwaltungskosten (wirtsch. Betreuung)	im Festpreis	6 000.- DM	35 000.- DM	44 495.- DM		im Festpreis	am Festpreis	25 200.- DM	15 000.- DM	29 509.- DM
7.2 Betriebliche Prüfungen						ca. 41 000.-		3 500.- DM			
7.3 Zinsen während der Bauzeit, Zinsen für Zwi- schenfinanzierung, Anzahlungsverluste (Drohrio)	8 700.- DM	im Festpreis Rest 410.- DM	6 000.- DM	35 000.- DM	17 000.- DM (individuell z.T. darunter)		ca. 8 000.- DM	ca. 20 000.- DM	27 100.- DM	2 600.- DM + ca. 5 000.- DM	ca. 10 000.-
Gesamtkosten ohne Wert des Grundstücks und ohne Erschließungskosten	241 555.- DM	209 960.- DM	215 700.- DM	323 000.- DM	211 438.- DM	268 160.- DM	192 400.- DM	182 000.- DM	272 850.- DM	233 200.- DM	229 855.- DM
Gesamtdurchschnitt:	241 600.- DM Festpreis abgerechnet 241:243 300.- und höher	210 000.- DM Festpreis	215 700.- DM Festpreis	323 000.- DM	211 400.- DM Festpreis	268 100.- DM	192 400.- DM Festpreis	182 000.- DM Festpreis	272 900.- DM	233 200.- DM Festpreis	229 855.- DM
+ 36 400.- DM											

werden beim Vergleich nicht berücksichtigt

werden beim Vergleich nicht berücksichtigt

Das bedeutet, daß es sich hier nicht um abgerechnete Kosten, sondern um eine Teilposition aus kalkulierten Verkaufspreisen handelt.

2. In 3 der 7 Festpreisfälle waren die Baukosten nur als Inklusiv-Preise zu erhalten, d.h. in ihnen stecken außer den Bauwerkskosten die o.g. Architekten- und Ingenieurleistungen, die Prüfungsgebühren für Behördenleistungen, die Rohfassung der Außenanlagen.
3. In all den Fällen, in denen Selbsthilfe im Ausbau und Finish geleistet wurde, wären die realen Endkosten nur durch eine Erhebung bei den Bauherren selbst zu erhalten, und einigermaßen vollständig auch nur dann, wenn sie rechtzeitig auf eine solche Erhebung vorbereitet worden wären. In diesen Fällen konnten die Käufer bestimmte Ausbauewerke aus dem Angebot des Trägerunternehmens herausnehmen und incl. Material und Lohn in Selbsthilfe ausführen. Abgesehen davon, daß von den Bauherren auch innerhalb einer Baugruppe diese Auswahl sehr unterschiedlich getroffen wurde, weichen - man kann nach den bisherigen Erfahrungen sagen: grundsätzlich - die Ausbauleistungen und die Ausbaustandards von den geplanten und kalkulierten Leistungen und Standards erheblich nach oben ab. Da diese Endkosten nicht erhoben werden konnten, sind in der Tabelle 3 die kalkulierten Bauwerkskosten wiedergegeben, zu denen das Haus auch - abzüglich der jeweiligen Teilleistungen für die Selbsthilfe - verkauft wurde.

Bei den 6 Reihenhäusern des Projektes Nr. 1, Hamburg, (Hausbau GmbH), wurden im Rahmen der projektbegleitenden Untersuchung durch die Baubehörde Hamburg die Bauherren mehrere Monate nach dem Einzug befragt. Sie nannten jeweils folgende Gesamtkosten ihrer Häuser: 226.800,- DM; 243.300,- DM; 245.400,- DM; 263.490,- DM; 270.845,- DM; 293.495,- DM.

Die einheitlichen Festpreise waren 219.000,- DM für die 4 Mittelhäuser und 239.000,- DM für die beiden Endhäuser; die Gesamtkosten für ein Mittelhaus nach dem Angebot der Hausbau GmbH mit den weiteren, im Festpreis nicht enthaltenen Kosten (s. Tabelle 2) betragen 241.600,- DM.

4. Die angegebenen Bauwerkskosten bei Maßnahmen der Gruppenselbsthilfe auch im Rohbau (Nr. 4 Wuppertal, Nr. 6 Kassel-Weidestraße, Nr. 9 Lübeck) sind auf der Basis normaler Unternehmerpreise und Erfahrungswerte pro m² umbauten Raumes (etwa 300,- bis 330,- DM pro m²) ermittelt worden. Das heißt aber, es wurden nicht möglichst niedrige, in kostensparenden Projekten schon erzielbare Kostenrichtwerte kalkuliert. Die betreuenden Unternehmen argumentieren, daß eine angemessene Bewertung der Selbsthilfe sich gem. § 36 II. WoBauG an den vergleichbaren Unternehmerkosten orientieren soll. Real bestünden die Rohbaukosten fast ausschließlich nur aus den von den Betreuungsunternehmen günstig beschafften Baumaterialien und der Arbeitsleistung der Selbsthelfer. Diese niedrig anzusetzen hieße, die Beleihungsfähigkeit des Hauses zu senken und das Stundenergebnis der Selbsthelfer (was aber nur einen Buchwert ergibt). Würden die Rohbaukosten niedriger angesetzt, könnten jedoch auch diejenigen Nebenkosten, die über Prozentwerte aus den Bauwerkskosten errechnet werden, sinken, z.B. Architekten- und Betreuungshonorare. Es bliebe zu prüfen, ob zu verminderten Honoraren die Selbsthilfebetreuung und die Selbsthilfebauleitung im erforderlichen Umfang aufrechterhalten wäre.

Für den Kostenvergleich bleibt hier zunächst festzuhalten, daß die Bauwerkskosten der Rohbauselbsthilfe angemessen ermittelte, aber - wegen der hohen Selbsthilfeleistungen - keine realen Kosten sind.

Bei den 5 fertiggestellten und den 5 im Bau befindlichen Siedlungs-Beispielen handelt es sich um 3 Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen und insgesamt 7 Festpreisangebote für Häuser mit Selbsthilfe im Ausbau und im Finish, deren Bauwerkskosten, soweit nicht Teile der Gewerke in Selbsthilfe übernommen wurden, beim Verkauf auch eingehalten wurden. Soweit der Verkauf noch nicht erfolgte, versicherten die Wohnungsunternehmen, daß der Kostenrahmen bisher nicht verlassen wurde.

Neben dem Vergleich der Bauwerkskosten erscheint aber auch ein Vergleich der Gesamtkosten interessant, weil gerade bei Selbsthilfe-Maßnahmen zum Teil erhebliche Unterschiede bei den Bau-nebenkosten verzeichnet werden und zweitens, weil hier das Handicap der Verzerrung durch die 4 Inklusiv-Festpreise bei den reinen Baukosten keine Rolle mehr spielt.

Die Gesamtkosten der Tabelle 3 enthalten allerdings nicht die Kosten für den Wert des Grundstücks und für die öffentliche Erschließung gem. § 127 ff. BBauG. Denn bei den 12 Siedlungsprojekten werden in 5 Fällen die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben; davon ist die öffentliche Erschließung in einem Fall voll zu tragen (Nr. 9 Lübeck), in einem Fall nur zum Teil (Nr. 5 Dortmund) und in den anderen Fällen gar nicht; die Erschließungskosten dürften hier im Grundstückspreis enthalten sein, der als Basispreis für den Erbbauzins zugrundegelegt wird. In den Fällen, in denen das Grundstück verkauft wird (7 Fälle), sind die Erschließungskosten zum Teil im Preis enthalten, in anderen Fällen wiederum nicht.

Da die Erschließungskosten von den Grundstückspreisen nicht eindeutig zu isolieren waren, wurden sie genauso wie diese selbst wegen der lokal bedingten Spannen (70,- DM bis 216,- DM/m²) und der unzureichenden Repräsentativität (7 Verkaufslösungen bei 12 Projekten) bei dem Kostenvergleich in Tabelle 3 nicht berücksichtigt.

Zugrundegelegt wurden immer die Kosten für ein normales Mittelhaus.

An der Kostenübersicht in Tabelle 4 fällt zunächst auf, daß die dokumentierten Reihenhausbeispiele mit Selbsthilfe nicht so niedrige Kosten aufweisen wie von Selbsthilfe-Projekten eigentlich erwartet wird. Die Spanne der Gesamtkosten ohne Grundstücks- und Erschließungskosten reicht schließlich von 182.000,- DM bis 323.000,- DM, wobei allerdings 8 der 12 Beispiele z.T. deutlich unter 250.000,- DM liegen.

Zur gleichen Zeit werden in der Bundesrepublik zumindest nach der Wohnfläche pro Haus vergleichbare Reihenhaussiedlungen mit Gesamtkosten incl. Grundstücks- und Erschließungskosten errichtet, die unter 200.000,- DM betragen (10); diese Siedlungen sehen Selbsthilfeleistungen höchstens im Finish-Bereich vor.

Daraus ließe sich die These formulieren, daß selbsthilfefähige Konstruktionen und eine Baudurchführung in Selbsthilfe kostensteigernd wirken können und eine möglichst weitgehend durch-rationalisierte Gebäudekonzeption, die sich in hohem Maße industrialisierter Bauelemente und Baudurchführungsverfahren bedient, preisgünstiger zu realisieren ist. So sehr viele Ergebnisse für diese These sprechen, so sorgfältig sind auch andere Faktoren der Kosteneinsparung dieser Projekte zu berücksichtigen: Erste Bewertungen weisen darauf hin, daß ein Bündel von Faktoren für die Kosteneinsparungen der Pilotprojekte ausschlaggebend war: angefangen von einer intensiven Verzahnung von Bebauungs- und Bauplanung über geringe Grundstücksgrößen, Einsparungen bei Ver- und Entsorgungsanschlüssen bis zu den erwähnten Durchführungsverfahren (11).

Die hier dokumentierten Reihenhausbeispiele jedoch hatten es in dieser Hinsicht mit weitgehend "normalen" Verhältnissen zu tun. So waren die Grundstücksgrößen meistens in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgegeben. Außerdem hatte die frühzeitige Einschaltung der Bauherren in den Planungsprozeß zur Folge, daß preisgünstigere Standardversionen der Häuser nicht akzeptiert wurden, d.h. zwischen dem angebotenen und dem gewählten und schließlich gebauten Haustyp liegen entscheidende Unterschiede.

Tabelle 4:

Zusammenfassung der wichtigsten Kennwerte - Kosten und Selbsthilfeanteile

Nr.	Siedlungsbeispiele	Bauwerkskosten	Gesamtkosten (ohne Gr.)	durchschn. Selbsthilfe u. Art der Selbsthilfe *	S.H. in % der Gesamtkosten (ohne Gr.)	Gesamtkosten incl. Grundstück; (Erbbaurecht als Kauf gerechnet) *
1	Hamburg-Bramfeld	219 000.-**	241 600.-	16 100.- o. Einzel-S.H.	6,7 %	(292 900.-)E*
2	Hamburg-Bramfeld	168 000.-**	210 000.-	6 000.- Einzel-S.H.	2,9 %	(267 000.-)E*
3	Ingolstadt	195 850.-	235 700.-	12 800.- Einzel-S.H.	5,4 %	(259 600.-)E*
4	Wuppertal	226 000.-	323 000.-	74 000.- o. Gruppen-S.H.	22,9 %	393 000.-
5	Dortmund	140 769.-	211 500.-	6 000.- Einzel-S.H.	2,8 %	(232 400.-)E*
6	Kassel Weidestr.	190 500.-	268 100.-	73 000.- o. Gruppen-S.H.	27,2 %	286 000.-
7	Kassel Wolfsanger	173 900.-**	192 400.-	9 000.- Einzel-S.H.	4,7 %	215 100.-
8	Kassel "Jg. Fam.)	137 000.-**	182 000.-	6 000.- Einzel-S.H.	3,3 %	203 000.-
9	Lübeck	209 550.-	272 900.-	90 000.- o. Gruppen-S.H.	33,0 %	(291 700.-)E*
10	München Typ A	184 700.-	233 200.-	35 000.- o. Gruppen-S.H.	15,0 %	262 800.-
11	Dietzenbach	159 200.-	229 900.-	11 000.-*** Einzel-S.H.	4,8 %	272 700.-
12	Castrop-Rauxel/Marl	189 700.-	251 700.-	8 500.- Einzel-S.H.	3,4 %	ca. 305 000.-

Einzel-S.H.: Einzel-Selbsthilfe; o. Einzel-S.H.: organisierte Einzel-Selbsthilfe;
o. Gruppen-S.H.: organisierte Gruppen-Selbsthilfe; E = Erbbaurecht

** Festpreis für Bauwerkskosten und Teil-Nebenkosten

*** organisierte Gruppen-Selbsthilfe bei zwei anderen Arch.-Gruppen

Andererseits ist davon auszugehen, daß die als Pilotprojekte realisierten Niedrig-Preis-Objekte bereits beim Bezug real höhere Kosten aufweisen als die in der Öffentlichkeit bekannten Verkaufspreise, weil die Bewohner unmittelbar nach dem Kauf mit der "Nachrüstung" des Hauses, der Anhebung der Ausstattungsstruktur beginnen.

Die mit dem Entwurfstyp und der Bautechnik zusammenhängenden Kosteneinflußgrößen wie Art und Qualität der Baukonstruktion, der Materialien, des Wandaufbaus, der Variations- und Erweiterungsfähigkeit des Hauses, werden weiter unten in den Vergleich mit einbezogen (Kapitel 8).

Auffällig an der Übersicht der Tabelle 4 sind weiterhin die stark differierenden prozentualen Selbsthilfewerte an den Gesamtkosten. In 6 Projekten liegen sie unter 5 %, in 3 Projekten zwischen 5 und 15 % und nur in den drei organisierten Gruppenselbsthilfemaßnahmen im Rohbau und Ausbau betragen sie zwischen 20 und 33 %, korrespondieren hier allerdings auch mit den höchsten Gesamtkosten.

Hier wird bereits ersichtlich, daß es 3 Typen von Selbsthilfe gibt:

- die umfassende Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau,
- die Selbsthilfe bei verschiedenen Ausbaugewerken
- und die Selbsthilfe nur im Finish.

Sie haben für die Finanzierung des Hauses und für die Interessen des Bauherrn ganz unterschiedliche Funktionen: Auf die umfassende Rohbau- und Ausbau-Selbsthilfe sind zumindest Bauherren ohne jedes Eigenkapital angewiesen, für andere bildet sie in erster Linie eine wesentliche Entlastung bei der Finanzierung.

Die Ausbau-Selbsthilfe kann das Eigenkapital nicht ersetzen, aber sie ergänzt es und bringt es auf die erforderliche Höhe.

Die Selbsthilfe im Finish ist für die Finanzierung nahezu belanglos. Ihre Bedeutung ist eher ideeller Natur durch die der Selbsthilfe eigenen Elemente der Selbstgestaltung und Selbstbestimmung, die natürlich auch bei den anderen beiden Selbsthilfeformen eine mindestens ebenso große Rolle spielen.

Zur Erklärung der Zusammenhänge von Kosten und Selbsthilfe sollen weitere Einflußgrößen wie Wohnfläche, Wohnflächenreserven, Art der Selbsthilfegewerke und qualitative Aspekte im folgenden weiter aufgeschlüsselt werden.

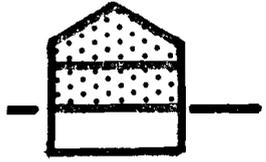
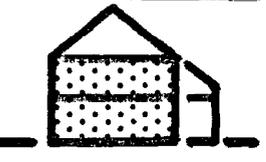
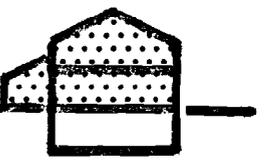
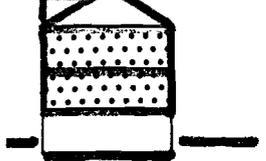
3.1 Erläuterung der Kostenübersichten in Tabelle 5

Die Bauwerkskosten und die Gesamtkosten (ohne Wert des Grundstücks und ohne Erschließung) sowie die Selbsthilfeleistung sind in Tabelle 5 zusammen mit den Wohnflächen und einer Skizze des Haustyps dargestellt, aus der jeweils abzulesen ist, ob das Haus unterkellert ist, und ob Ausbaureserven im Dachgeschoß gegeben sind.

Die angegebenen Selbsthilfeleistungen enthalten nur den Lohnanteil der in Selbsthilfe ausgeführten Arbeiten.

Ersparnisse aufgrund günstiger Großeinkäufe von Baumaterial, die in einem Fall im Finanzierungsplan als Selbsthilfeleistung angesetzt wurden, sind nicht berücksichtigt, da auch Selbsthelfer, die komplette Ausbaugewerke übernehmen, in Einzelfällen über preiswerte Bezugsquellen für Baumaterial verfügen, auch wenn mit diesen Quellen häufig nur versucht wird, zum unveränderten Preis des vom Träger angebotenen Ausstattungsstandards eine höhere Qualitätsstufe in Eigenregie zu erzielen.

Bei einzelnen Projekten war nur die Gesamtsumme der Ausbaugewerke, die in Selbsthilfe ausgeführt werden konnten, zu ermitteln; diese Summe enthielt sowohl Lohn- wie Materialkosten. Als Lohnanteil wurden 45 % der Gesamtkosten angesetzt und als Selbsthilfewerte in die Tabelle 5 eingetragen. Weiterhin wurden für den Lohnanteil bei der Fertigstellung der Außenanlagen 2.000,- DM angesetzt.

Juli 1983: Fertiggestellt (bezogen)	HAUSTYP	WOHNFLÄCHE	BAUWERKSKOSTEN (reine Baukosten) und Preis/qm Wfl.	GESAMTKOSTEN (ohne Wert d. Grundst.) und Preis/qm Wfl.	SELBSTHILFE (nur Lohnanteil)	GRUNDSTÜCKSKOSTEN Erbbauzins
1. HAMBURG-BRAMFELD 6 Reihenhäuser Hausbau GmbH		107,16 qm	219 000.- DM Festpreis incl. Planung, Statik, Genehmigungsge- bühren; 2 044.- DM/qm	241 600.- DM (max. 293 495.- DM abge- rechnet); 2 255.- DM (je nach Ausstattung bis 2 739.- DM)	16 074.- DM im Ø Ausbau und Außenanlagen	Erbbaurecht 12 % von 250.- DM/qm
2. HAMBURG-BRAMFELD 24 Reihenhäuser PPL/Clasen Massivbau		90,26 qm (Standard- haus)	168 000.- DM; 1 861.- DM/qm	210 000.- DM Festpreislite; 2 327.- DM/qm	ca. 6 000.- DM "Finish" im Ausbau und Außenanlagen	Erbbaurecht 12 % von 250.- DM/qm
3. INGOLSTADT 22 Reihenhäuser Fa. Clemens Häusler		119,13 qm	195 850.- DM Finanzierungsplan; 1 644.- DM/qm	235 700.- DM Festpreislite; 1 979.- DM/qm	12 800.- DM im Ausbau, 3 500.- DM im Finish	Erbbaurecht 4 % von 140.- DM/qm
4. WUPPERTAL-OSTERHOLZ 20 Einzel-, 8 Doppel- häuser LEG, Düsseldorf		125,15 qm	226 000.- DM; 1 806.- DM/qm	323 000.- DM Finanzierungsplan; 2 581.- DM/qm	74 000.- DM Rohbau, Ausbau und Außen- anlagen (90 000.- DM incl. Einkaufs- rabatt)	Kauf: 100.- DM/qm er- schlossen, der Verkehrswert liegt höher
5. DORTMUND-BODELSCHWINGH 8 Reihenhäuser LTK-Arch./DGW		98,8 qm (UG und DG als Aus- baureserve)	140 769.- DM Finanzierungsplan; 1 425.- DM/qm	211 500.- DM Fest- preis u. Erwerbsne- benkosten u. Finan- zierungskosten; 2 141.- DM Fest- preis u. Restneben- kosten (abgerechnet)	ca. 6 000.- DM im Finish er- forderlich, im Kaufpreis nicht enthalten	Erbbaurecht 4 % von 135.- DM/qm, er- mäßigt auf 81.- DM/qm

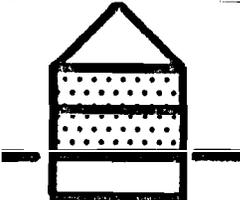
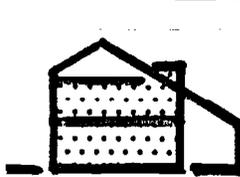
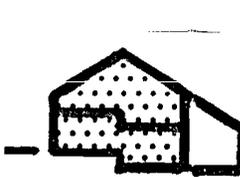
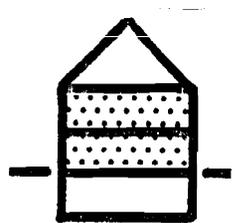
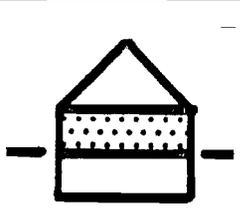
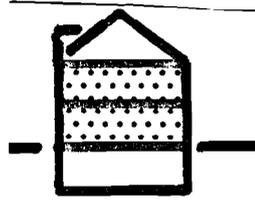
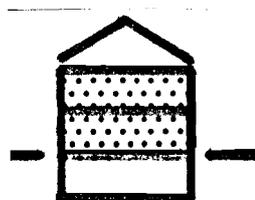
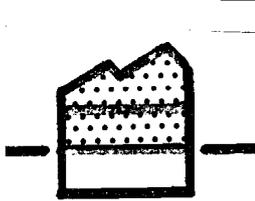
Juli 1983: im Bau	HAUSTYP	WOHNFLÄCHE	BAUWERKSKOSTEN (reine Baukosten) und Preis/qm Wfl.	GESAMTKOSTEN (ohne Wert d. Grundst.) und Preis/qm Wfl.	SELBSTHILFE (nur Lohnanteil)	GRUNDSTÜCKSKOSTEN Erbbauzins
6. KASSEL-Weidestraße 16 Reihen- und Doppelhäuser Hess. Heimstätte		107,00 qm	190 500.- DM Finanzierungsplan 1 780.- DM/qm	268 100.- DM Finanzierungsplan; 2 506.- DM/qm	73 000.- DM Rohbau, Ausbau Außenanlagen	Kauf: 70.- DM/qm erschlossen Verkehrswert: ca. 130.- bis 150.-DM/qm
7. KASSEL-WOLFSANGER 4 Reihenhäuser Hess. Heimstätte		110,79 qm	173 900.- DM Festpreis incl. Planung, Statik, Genehmigungsge- bühren und Teil- Außenanlagen; 1 570.- DM/qm	192 400.- DM Umrechnung aus der Festpreisliste 1 737.- DM/qm	9 000.- DM Finish	Kauf: ca. 85.-DM/qm ohne Erschließung
8. KASSEL "Junge Familie" 36 Reihenhäuser, Amt für kommunale Gesamtentwickl. aus dem 82er Programm im Bau: - plan-haus, - Meiss- ner-Haus, - Baumeister- Haus. hier: plan-haus		125,99 qm	137 000.- DM Festpreis incl. Planung, Statik, Teil-Außen- anlagen; 1 087.- DM/qm	182 000.- DM; 1 445.- DM/qm	ca. 6 000.- DM Finish	Kauf: je nach Standort 70.- bis 200.- DM/qm ohne Er- schließung (untere Grenze d. Verkehrswerts)
9. LÜBECK-Grillenweg 18 Reihenhäuser Lübecker gemeinnütziger Bauverein		107,50 qm	209 550.- DM Finanzierungsplan 1 949.- DM/qm	272 900.- DM; 2 539.- DM/qm	90 000.-DM Rohbau, Ausbau, Außenanlagen	Erbbaurecht: 2,5 % von 85.-DM/qm Verkehrswert: ca. 120.- DM/qm
10. MÜNCHEN-DAGLFING 54 Reihenhäuser Aufbaugesellschaft Bayern, Typ A		97,09 qm	184 700.- DM 1 902.- DM/qm	233 200.- DM Finanzierungsplan 2 402.- DM/qm	35 000.- DM (30 000.- obli- gatorisch), Aus- bau, Außenanla- gen	Kauf: in Anteilen nach WEG 105.-DM/qm ohne Erschließung (Ver- kehrswert ca. 700.- DM/qm)

Tabelle 5

Juli 1983: Nr. 10 im Bau Nr. 11/12 in Vorb.	HAUSTYP	WOHNFLÄCHE	BAUWERKSKOSTEN (reine Baukosten) und Preis/qm Wfl.	GESAMTKOSTEN (ohne Wert d. Grundst.) und Preis/qm Wfl.	SELBSTHILFE (nur Lohnanteil)	GRUNDSTÜCKSKOSTEN Erbbauzins
10. MÜNCHEN-DAGLFING 98 Reihenhäuser Aufbaugesellschaft Bayern, TYP R		95,39 qm	183 000.- DM; 1 918.- DM/qm	232 500.- DM Finanzierungsplan 2 437.- DM/qm	35 000.- DM (30 000.- obli- gatorisch), Ausbau, Außen- anlagen	Kauf: in Anteilen nach WEG 105.- DM/qm ohne Erschließung Verkehrswert: ca.700.- DM/qm
11. DIETZENBACH-STEINBERG 59 Reihenhäuser, 4 An- bietergruppen, <u>hier:</u> Daten des Hauses von Brackrock, Gitter, Hamacher, Dipl.-Ing. Arch., Darmstadt		112,00 qm	159 156.- DM; 1 421.- DM/qm	229 900.- DM Finanzierungsplan 2 053.- DM/qm	ca. 11 000.-DM Ausbau Außenanlagen	Kauf: 216.- DM/qm er- schlossen Verkehrswert: ca. 400.-DM/qm
12. MARL und CASTROP-RAUXEL 12 bzw. 8 Reihenhäuser THS-Essen		125,18 qm	189 700.- DM Kostenschätzung 1 514.- DM/qm	251 700.- DM Kostenschätzung 2 009.- DM/qm	ca. 8 500.- DM Finish Außenanlagen	Kauf: ca. 175.- DM/qm erschlossen
DURCHSCHNITTSKOSTEN:		1 686.- DM/qm	2 185.- DM/qm			
DURCHSCHNITTSKOSTEN der <u>nicht</u> unterkellerten Häuser:		1 506.- DM/qm (3 Fälle, 2 Fälle Inklusivpreise)	1 836.- DM/qm (3 Fälle)			
DURCHSCHNITTSKOSTEN der <u>unterkellerten</u> Häuser:		1 740.- DM/qm	2 290.- DM/qm			

Es ließe sich auch vertreten, den durchschnittlichen Lohnanteil an Gewerken niedriger, bei 40 % anzusetzen. Doch müßten dann im Einzelfall genau die Gewerke mit ihren unterschiedlichen Lohnanteilen zugrunde gelegt werden. Da andererseits die Selbsthelfer durch die Standardanhebungen ihrer Gewerke i.d.R. auf höhere Gesamtkosten kommen, erschien der 45 %-Satz als Lohnanteil realistisch.

Bei den auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogenen Bauwerkskosten ist zu berücksichtigen, daß es sich bei den Projekten 1 und 2 (beide Hamburg) und 7 und 8 (beide Kassel) um Inklusivpreise handelt, die reinen Baukosten dürften also niedriger liegen. Neben den m^2 -Preisen der Gesamtkosten sind auch die Grundstückskosten bzw. die Berechnungsgrundlagen für die Erbbauzinsen aufgeführt.

Die durchschnittlichen Bauwerkskosten pro m^2 Wohnfläche aller untersuchten 12 Haustypen betragen 1.686,- DM.

Der Kostenunterschied der nicht unterkellerten Häuser mit 1.740,- DM/ m^2 ist real wahrscheinlich größer, da von den nur 3 nicht unterkellerten Fällen 2 die Bauwerkskosten als Inklusivpreise angeben. Immerhin ergeben schon die 240,- DM Unterschied bei 100 m^2 Wohnfläche Mehrkosten für den Keller von 24.000,- DM. Die Differenz zwischen nicht unterkellerten und unterkellerten Häusern prägt sich deutlich schärfer in den Gesamtkosten aus. Die durchschnittlichen Gesamtkosten aller Häuser betragen 2.185,- DM/ m^2 Wohnfläche.

Die nicht unterkellerten Häuser weisen Gesamtkosten von 1.836,- DM pro m^2 und die unterkellerten von 2.290,- DM/ m^2 Wohnfläche auf. Die erhebliche Differenz von 454,- DM/ m^2 kann aber nicht allein mit der Unterkellerung erklärt werden.

Die niedrigsten Werte bei den Bauwerkskosten erreichen:

Nr. 8 Kassel (Junge Familie) mit 1.087,- DM/ m^2 Wohnfläche
Nr. 11 Dietzenbach mit 3.421,- DM/ m^2 Wohnfläche,
und Nr. 5 Dortmund mit 3.425,- DM/ m^2 Wohnfläche.

Der Selbsthilfeanteil an den reinen Baukosten beträgt bei .
Nr. 8 Kassel 4,4 %, bei Nr. 11 Dietzenbach 6,9 % und bei Nr. 5
Dortmund 0,0 %, weil hier das Finish zusätzlich zu erbringen
war und der Standardtyp (ohne Ausbau des UG und DG) zugrunde-
gelegt wurde.

Die niedrigsten Werte bei den Gesamtkosten erzielen:

Nr. 8 Kassel (Junge Familie) mit 1.445,- DM/m² Wohnfläche,
Nr. 7 Kassel (Wolfsanger) mit 1.737,- DM/m² Wohnfläche
und Nr. 3 Ingolstadt mit 1.979,- DM/m² Wohnfläche.

Der Selbsthilfeanteil an den Gesamtkosten macht bei Nr. 8
Kassel 3,3 %, bei Nr. 7 Kassel-Wolfsanger 4,7 % und bei Nr. 3
Ingolstadt 5,4 % aus.

Die höchsten Kostenwerte bei den Gesamtkosten entfallen auf
die 3 Projekte mit Gruppenselbsthilfe im Rohbau:

Nr. 4 Wuppertal: 2.581,- DM/m² Wohnfläche,
Nr. 9 Lübeck: 2.539,- DM/m² Wohnfläche
und Nr. 6 Kassel (Weidestraße): 2.506,- DM/m² Wohnfläche.

Der Selbsthilfeanteil an den Gesamtkosten beträgt bei Nr. 4
Wuppertal 22,9 %, bei Nr. 9 Lübeck 33,0 % und bei Nr. 6
Kassel-Weidestraße 27,2 %.

Vor einer weiter differenzierten Betrachtung der Kosten und
ihrer Einflußgrößen werden in einer Übersicht die Art und Höhe
der Selbsthilfeleistungen bei den einzelnen Projekten darge-
stellt:

- Die in Selbsthilfe ausgeführten Gewerke,
- der Wert der Selbsthilfe-Gewerke, getrennt nach Lohn- und
Materialanteil,
- und -soweit verfügbar- die Angaben zu den Selbsthelfer-
stunden.

4. Leistungsbereiche und Gegenwert der Selbsthilfe

In den 3 Fällen mit den deutlich höchsten Selbsthilfeleistungen, in Wuppertal (Nr. 4), in Kassel-Weidestraße (Nr. 6) und in Lübeck (Nr. 9), wird der Rohbau und der Ausbau bis zu den Außenanlagen in Selbsthilfe errichtet. Es handelt sich um organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahmen mit durchschnittlich 79.000,- DM Selbsthilfeleistung.

In 4 Fällen, in Hamburg (Projekt Nr. 1, betreut von der Hausbau GmbH), in Ingolstadt (Nr. 3), in München (Nr. 10), und in Dietzenbach (Nr. 11) wird von den Bauherren der Ausbau in Selbsthilfe durchgeführt. Die Selbsthilfeleistung liegt deutlich über 10.000,- DM, im Durchschnitt der 4 Fälle bei 17.000,- DM. Bis auf München, einem Sonderfall der organisierten Gruppenselbsthilfe und zwei Hausgruppen in Dietzenbach, handelt es sich um Einzelselbsthilfe bzw. informell sich ergebende Nachbarschaftshilfe.

In den übrigen 5 Siedlungen, in Hamburg (Projekt Nr. 2, Träger: Clasen Massivbau GmbH), in Dortmund (Nr. 5), in Kassel-Wolfsanger (Nr. 7), beim Projekt "Junge Familie" in Kassel (Nr. 8) und bei den geplanten Häusern in Marl (Nr. 12) beschränkt sich die Selbsthilfe auf das sogenannte "Finish". Ihr Gegenwert liegt deutlich unter 10.000,- DM, im Durchschnitt bei 5.000,- DM. Die Fertigstellung der Außenanlagen erhöht den Selbsthilfewert auf durchschnittlich 7.000,- DM.

In Tabelle 6 sind die Selbsthilfeleistungsbereiche in den einzelnen Reihenhausbeispielen zusammengefaßt. Dabei werden Überschneidungen sichtbar. In München-Daglfing, einem Selbsthilfe-im-Ausbau-Typ, reicht die Selbsthilfe auch in den Rohbaubereich hinein: die Dachdeckerarbeiten werden von den Selbst Helfern durchgeführt incl. der einfachen Spenglerarbeiten am Dach. Bei einem der verkauften Häuser in Kassel-Wolfsanger (Nr. 7) die dem Selbsthilfe-im-Finish-Typ zugeordnet wurden, wurde auch der Innenputz in Trockenbauweise vom Selbsthelfer durchgeführt.

Tabelle Nr.6 Siedlungs- Beispiele Selbsthilfe- leistungsbereiche	1. HAMBURG-BRAUFGELD 6 Reihenhäuser Senatsprojekt	2. HAMBURG-BRAUFGELD 24 Reihenhäuser Trägerwettbewerb	3. INGOLSTADT-Brentanostr. 22 Reihenhäuser Clemens Häusler	4. MUPPERTAL-OSTENRIEDLIZ 20 Einzel-, 8 Doppel- häuser, LEG	5. DORTMUND-BODELSCHMIDT 8 Reihenhäuser LTK-Arch./D&W	6. KASSEL-Weidestr. 16 Reihen- und Doppel- häuser, Hess. Heimat.	7. KASSEL-WOLFSÄNGER 4 Reihenhäuser Hess. Heimatstätte	8. KASSEL, "Junge Familie" 36 Reihenhäuser 3 Haustypen	9. LÜBECK-Grillenweg 18 Reihenhäuser Gemeinn. Bauverein e.G.	10. MÜNCHEN-DAGLFING 152 Reihenhäuser Aufbauv. Bayern	11. DIETZENBACH-STEINBERG 59 Reihenhäuser 4 Haustypen	12. MARL, CASTROP-RAUXEL 12 bzw. 8 Reihenhäuser THS - Essen
Maurer- + Betonarbeiten				●		●			●			
Zimmererarbeiten				●		●*			●			
Dachdeckerarbeiten				●		●*			●	●		
Klempnerarbeiten				●		●			●			
Innentüren einschl. Zargen und Beschläge	●		●	●		●			●	●	●	
Heizung, Gesamtinstalla- tion der Heizung und des Warmwasserbereiters ab Gasuhr	●			●		●				●		
Sanitärinstallation (Ge- samtanlage ab Wasseruhr einschl. Sanitär-Gegen- stände)	●			●		●						
Sanitär-Endmontage, d.h. Installation erfolgt bau- seits, Lieferung und Ein- bau der Sanitär-Gegen- stände einschl. Armaturen und Anschlußleitungen durch Käufer	●			●		●				●		
Putzarbeiten (Innenputz)	●		●	●		●	●		●			
Estricharbeiten	●					●						
Elektroendmontage, d.h. bauseitig gelieferte Schalter und Steckdosen- Abdeckungen etc. montieren	●			●						●		
Fliesenarbeiten	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Trockenbauarbeiten(Gips- Karton-Platten-Decken, Holzverschalungen)	●		●	●	●	●			●	●	●	
Anstrich-/Malerarbeiten Tapezierarbeiten	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Bodenbeläge (z.B. Teppich und PVC-Böden) einschl. Fußleisten	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Einbauküche; d.h. Liefe- rung und Einbau der Küche einschl. Elektrogeräte und Spüle	●	●		●		●			●	●		
Endreinigung		●		●		●			●	●		
Fertigstellen der Außen- anlagen	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Begründung der Gemein- schaftsanlagen			●						●	●		
Werksteinarbeiten (Fensterbänke)				●	●	●	●		●	●	●	
Rolläden + Dachflächenfenster												●
durchschnittliche Gesamtsumme	ca. 36000.-	ca. 8600.-	ca. 23500.-	ca. 226000.-	ca. 8500.-	ca. 190000.-	ca. 20300.-	ca. 8500.-	ca. 209550.-	k.A.	ca. 24000.-	ca. 14500.-
durchschnittlicher Lohnanteil/Selbsthilfe	16074.-	ca. 6000.-	ca. 12800.-	ca. 74000.-	ca. 6000.-	ca. 73000.-	ca. 9000.-	ca. 6000.-	ca. 90000.-	30000.- 35000.-	ca. 11000.-	ca. 8500.-

* incl. Restaußenanlagen; ** teilweise; k.A. = keine Angabe

Dem Finish-Selbsthilfe-Typ sind auch die Häuser in Dortmund und Marl zugeordnet, da für die Dokumentation der Standardtyp ausgewertet wurde. Bei den vorgesehenen und im Fall Dortmund bereits im Rohbau fertiggestellten Erweiterungsstufen im Unter- und Dachgeschoß wird Selbsthilfe hauptsächlich im Ausbaubereich, teilweise jedoch, vor allem beim Ausbau des Untergeschosses, auch bei Rohbauarbeiten geleistet.

Die bei den Siedlungen von den Selbst Helfern erarbeiteten Gewerke, die im folgenden Abschnitt einzeln aufgeführt sind, stammen bis auf Hamburg (Projekt Nr. I) aus den Vorgaben der von den betreuenden Unternehmen angebotenen Selbsthilfekonzepte oder aus einer als Einschätzung gegebenen Übersicht der Wohnungsunternehmen. Es kann davon ausgegangen werden, daß eine Einzelerhebung bei den Bauherren des Ausbau- und Finish-Typs eine Ausdehnung der Selbsthilfe auf weitere Gewerke und somit höhere Gegenwerte erbringen würde, die allerdings fast ausschließlich dem Bereich der Sonderwünsche zur gehobenen Ausstattung zuzurechnen wären.

Die Einzelübersicht über die Art und Höhe der Selbsthilfeleistungen in den Beispielen ist ebenfalls gegliedert nach

- Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau
- Selbsthilfe im Ausbau
- Selbsthilfe im Finish.

Die Einteilung ist jedoch nicht völlig trennscharf, wenn alle Einzelfälle genau berücksichtigt werden.

Der Übersichtlichkeit halber wurde aber an der Einteilung nach Standorten festgehalten.

4.1 P r o j e k t e im Rohbau und Ausbau:

- Wuppertal (Nr. 4)
- Kassel (Nr. 6)
- Lübeck (Nr. 9)

Projekt Nr. 4 Wuppertal-Osterholz

20 Einzel- und 8 Doppelhäuser, LEG Düsseldorf.

Es handelt sich um organisierte Gruppenselbsthilfe im Rohbau und Ausbau; folgende Gewerke werden von den Selbst Helfern ausgeführt:

- Maurer-, Beton-, Isolierarbeiten	45.057,57 DM
- Zimmererarbeiten	3.616,50 DM
- Dachdeckungsarbeiten	2.908,91 DM
- Klempnerarbeiten	653,79 DM
- Fliesen-, Plattenarbeiten	1.364,11 DM
- Naturwerksteinarbeiten	664,85 DM
- Anstrich-, Tapezierarbeiten	3.690,77 DM
- Bodenbelagsarbeiten	832,73 DM
- Baustelleneinrichtung, usw.	1.289,80 DM
- Sanitärinstallation	4 139,33 DM
- Heizungsinstallation	3.462,07 DM
- Elektroinstallation	1.517,32 DM
- Außenanlagen	4.000,00 DM
zusammen	<hr/> 73.227,75 DM =====

Der in Selbsthilfe erarbeitete Lohnanteil beträgt bei den Rohbauarbeiten 52.237,- DM, bei den Ausbauarbeiten 16.961,- DM, zusammen 69.200,- DM. Das Prozent-Verhältnis der Selbsthilfe in Rohbau- zu Ausbauarbeiten ist 75,5 zu 24,4 %.

In Wuppertal-Osterholz wurden zum Selbsthilfelohnanteil von 69.200,- noch 16.000,- DM für Materialersparnis aufgrund von Sonderrabatten bei Großeinkäufen hinzugerechnet, so daß die Summe auf 85.200,- DM steigt. mit ca. 4.800,- DM Lohnanteil für die Außenanlagen werden als Selbsthilfe-Anteil insgesamt 90.000,- DM einheitlich für alle 28 Teilnehmer angesetzt.

Da im Monat 100 Stunden, z.T. mehr, gearbeitet wurden, und die Bauzeit etwa 25 Monate betrug, beläuft sich die Gesamtstundenzahl der Selbsthelfer auf etwa 2.500.

Bei 90.000,- DM Selbsthilfe ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Selbsthilfestundenwert von 36,- DM; bei 74.000,- DM, der real erarbeiteten Selbsthilfe ohne Materialrabatte, beträgt der Selbsthilfestundenwert 29,60 DM.

Projekt Nr. 6 Kassel-Weidestraße

16 Reihen- und Doppelhäuser, Hessische Heimstätte.

Die Häuser in der Weidestraße werden als organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme gebaut. Selbsthilfeleistungsbereiche sind:

- Erd-, Maurer- und Betonarbeiten	42.300,- DM
- Zimmererarbeiten	2.100,- DM
- Dachdeckerarbeiten	2.600,- DM
- Klempnerarbeiten	400,- DM

- Innenputzarbeiten	5.200,- DM
- Außenverkleidung	2.000,- DM
- Estricharbeiten	1.600,- DM
- Fliesenarbeiten	2.800,- DM
- Heizungsarbeiten	4.500,- DM
- Sanitär-Installation	2.600,- DM

- Malerarbeiten	2.600,- DM
- Fußbodenarbeiten	1.300,- DM
- Außenanlagen	3.000,- DM
zusammen	<u>73.000,- DM</u> =====

Zur Art der Ausführung~

Maurer-, Beton und Stahlbetonarbeiten:

Kellersohle: 10 cm Grobschotter abgedeckt mit Folie und und 10 cm Jeton B 15.

Kelleraußenwände und -innenwände: gemauert (außen d=36,5 cm)

Kellerdecke und Zwischendecken: Montagedecke System Omnia
Außenwände im EG: Poroton M.II, $d=36,5$ cm bzw. 24 cm (Schotten);
im OG: Poroton, $d=24$ cm, Dämmung, Holzschalung
Innenwände in den Wohngeschossen: Holz, Leichtbeton bei Leichtwänden; Rolladenkästen: im EG und OG Fertigkästen;
Decke unter nicht ausgebautem Dachgeschoß: Holzbalkendecke, Ein-schub;

Zimmererarbeiten: Satteldach, 45° Neigung, Sparren lt. Statik. Sparrengesims, Sichtflächen sägerau, unter den überstehenden Sparren sägerau, Schalung aus Fichtenbrettern.

Dachdeckerarbeiten: Betondachsteine, PVD-Unterspannbahn, Ort-gang max. 25 cm überstehend, mit Ortgangsteinen, Untersicht mit sägerauhen Fichtenbrettern verschalt.

Innenputz, Wohnräume: a) innenwände: glatter abgeriebener Putz oder Gipskarton
b) Außenwände und c) Decken: dto.

Decke unter nicht ausgebautem Dachgeschoß (Holzbalken):
Wärmedämmung 100 mm, 12,5 cm Gipskartonplatten (F) auf Lattung.

Außenverkleidung:

Wandflächen im OG: Sägerauhe Holzverkleidung auf Unterkonstruktion mit Wärmedämmung;

Estricharbeiten: Zementverbundestrich in Keller und Waschküche, Wohnräume im EG und OG: Zementestrich auf Dämmplatten, schwimmend verlegt.

Fußbodenarbeiten:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer:
Textilbelag bis zu einem Preis von 25,- DM/m², PVC-Sockel

Küche und Flur:
PVC-Bodenbelag, bis zu einem Preis von 15,- DM/m², PVC-Sockel

Bad/WC: Keramische Bliesen

Treppenhaus: EG: Kunststeinbelag, Sockel Schiefer;
OG: wie Küche und Flur

Fliesenarbeiten:

Küche: Wandfliesen über den Objekten, 4 Reihen hoch, Preisgruppe Majolika, 15/15 cm;

Bad/Dusche: Wandfliesen 10 Reihen, Duschbereich bis Türhöhe, Preisgruppe Majolika, 15/15 cm;

WC: Wandfliesen ringsum 10 Reihen, Preisgruppe Majolika, 15/15 cm.

Heizungsarbeiten: Gas-Warmwasserzentralheizung, Gußkessel mit seperatem Wasserboiler, Rohrleitungen aus Kupfer, Stahlheizkörper, ggf. alternative Ausführung (keine Fußbodenheizung), Thermostatventile an den Heizkörpern, ohne Außensteuerung, mit Handmischer.

Sanitär-Installation:

Warmwasserleitungen: Kupfer (wärme gedämmt)

Kaltwasserleitungen: Kupfer

Abflußleitungen: PVC (HT-Rohr)

Abgesehen von geringen Abweichungen für den einen oder anderen Sonderwunsch beträgt die Selbsthilfeleistung für alle Bauherren einheitlich:

47.400,- DM im Rohbau	(67,7 %)
22.600,- DM im Ausbau	(32,3 %)
3.000,- DM bei den Außenanlagen	
<hr/>	
73.000,- DM zusammen.	

Die Erd-, Kanal- und Elektroarbeiten werden von Unternehmen ausgeführt.

Bei einem monatlichen Arbeitseinsatz von 100 bis 120 Stunden auf der Baustelle und einer Bauzeit von 18 - 20 Monaten beträgt der Stundenaufwand insgesamt etwa 2000 Stunden, der erarbeitete Stundenwert 36,50 DM.

Projekt Nr. 9 Lübeck-Grillenweg

18 Reihenhäuser, Lübecker gemeinn. Bauverein

Die Reihenhäuser werden als organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahme errichtet.

Folgende Leistungen werden in Selbsthilfe ausgeführt:

- Sielarbeiten	1.100,- DM
- Drainage	550,- DM
- Maurerarbeiten	30.550,- DM
- Beton- und Stahlbetonarbeiten	15.300,- DM
- Isolierarbeiten	550,- DM
- Zimmererarbeiten	8.750,- DM
- Dachdeckungsarbeiten	2.400,- DM
- Klempnerarbeiten	750,- DM
- Putzarbeiten	14.200,- DM
- Tischlerarbeiten	3.750,- DM
- Malerarbeiten	3.250,- DM
- Fliesenarbeiten	2.500,- DM
- Bodenbelagsarbeiten	1.850,- DM
- Außenanlagen/Einstellplatz	4.500,- DM
zusammen	<u>90.000,- DM</u> =====

Einzelheiten zu den wichtigsten Positionen entsprechend der Baubeschreibung:

Maurerarbeiten:

Kelleraußenwände: 37,5 cm stark aus KSL 150/II, teilweise aus braunen Verblendsteinen DF

Keller-Innenmauerwerk: 11,5 bzw. 24 cm stark aus KSL 150/II

Außenwände EG und OG: 38,5 cm stark, Aufbau von außen: 11,5 cm Verblendung aus braunen Verblendsteinen DF, 2 cm vermörtelte Schalenfuge, 25 cm starke Innenschale aus Gasbeton-Planblöcken

tragendes Innenmauerwerk: 24 cm stark (KSL 150/II), Wohnungstrennwände 2-schalig, 2 x 17,5 cm, aus KSV/II.

Terrassentrennwand: als Holz-Sichtschutzwand

Betonarbeiten:

Kellerdecke, Decke über EG und OG: Stahlbetondecke B 25 (Filigrandecke)

Zimmerarbeiten und Dachdeckerarbeiten:

Dachkonstruktion ohne Kehlbalkendach. Eindeckung mit Frankfurter Pfannen, einschließlich der erforderlichen Formsteine für First, Dunstrohrdurchgang, Lüftung.

Das Dachgeschoß erhält 1 verz. 4-pfänniges Dachfenster sowie 1 Rot-Wohndachfenster 3/74/112.

Putzarbeiten: a) Kelleraußenwände: 1 cm starker Kellenputz mit Dichtungsmittelzusatz
b) Kellerinnenwände und Wände im Dachgeschoß: Wischputz, im Flur Trockenputz
c) Wandputz EG und OG: Trockenputz wie vor
d) Deckenuntersicht: Glatte Fertigteile mit gespachtelten Montagefugen.

Malerarbeiten:

Wandflächen und Deckenflächen im Kellergeschoß und Dachgeschoß waschfest weiß gestrichen, in den übrigen Geschossen leicht getönt. Außenfenster und Türen farbig deckend lackiert, Innentüren natur farblos, matt lackiert.

Estrich- und Bodenbeläge:

Im Kellergeschoß Verbund-Estrich, in EG, OG und DG schwimmender Estrich. Bodenbelag im Wohnzimmer nebst Eßecke: Teppichboden, Qualität: Wohnen, sonst PVC-Belag in Bahnen. Fußleisten: Teppichleisten bzw. PVC-Leisten.

Fliesenarbeiten:

Fußböden im Bad und WC Steinzeugfliesen 5 x 5 cm, Wände der vorgenannten Räume bis 1,50 m Höhe gefliest, Fliesen Preisgruppe 3, Dusch- und Badewanne erhalten Revisionsrahmen. In der Küche 60 cm hoher Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte.

Der Gegenwert der Selbsthilfe beträgt 90.000,- DM, die sich zu 59.950,- DM (70,1 %) auf den Rohbau, zu 25.550,- DM (29,9 %) auf den Ausbau und zu 4.500,- auf die Außenanlagen (incl. Einstellplatz) verteilen. Wie bei Gruppenselbsthilfemaßnahmen üblich, muß die Summe von jedem Bauherren erarbeitet werden. Nach Baubeginn wurde der Selbsthilfebereich auf Wunsch der Bauherren auf die Elektro- und teilweise auf die Sanitärarbeiten ausgedehnt.

Insgesamt wird mit 3000 bis 4000 Selbsthilfestunden pro Bauherr gerechnet. Im Mai 1983 hatte die erste Selbsthilfegruppe bereits durchschnittlich 2000 Stunden pro Bauherr gearbeitet. Bei 3500 Stunden beträgt der Wert der Selbsthilfestunde 25,71 DM.

4.2 Einzelübersicht der vier Projektbeispiele mit Selbsthilfe im Ausbau:

- Hamburg (Nr. 1)
- Ingolstadt (Nr. 3)
- München (Nr. 10)
- Dietzenbach (Nr. 11)

Projekt Nr. 1 Hamburg-Bramfeld

6 Reihenhäuser, Senatsprojekt Hausbau GmbH

Die folgenden Leistungsbereiche wurden den Bauinteressenten zur Auswahl in Selbsthilfe vorgelegt:

	<u>Lohnanteil:</u>
- Innentüren, einschl. Zargen und Beschlägen (Normtürblätter in Stahlumfassungszargen)	1.085,- DM
- Heizung, Gesamtinstallation der Heizung und des Warmwasserbereichs ab Gasuhr	1.620,- DM
- Sanitärinstallation (Gesamtanlage ab Wasseruhr, einschl. Sanitärgegenstände)	7.150,- DM
- Sanitär-Endmontage, d.h. Installation erfolgt bauseits, Lieferung und Einbau der Sanitär-Gegenstände einschl. Armaturen und Anschlußleitungen durch Käufer	912,- DM
- Putzarbeiten (Innenputz an Wänden; Räume im EG: Betonuntersicht der Deckenfertigteile. Stoßfugen gespachtelt; Räume im OG: Deckenuntersicht:GK-Platten	4.480,- DM
- Estricharbeiten (schwimmender Estrich) im Keller: Verbundestrich	2.280,- DM
- Elektroendmontage, d.h.bauseitig gelieferte Schalter- und Steckdosen-Abdeckungen etc. montieren	120,- DM
- Fliesenarbeiten	2.380,- DM

- Trockenbauarbeiten (Gips-Karton-Platten-Decken und Schrägen im Dachgeschoß)	1.350,- DM
- Anstricharbeiten	1.760,- DM
- Bodenbelag (Teppich und PVC-Böden einschl. Fußleisten)	930,- DM
- Einbauküche, d.h. Lieferung und Einbau der Küche einschließlich Elektrogeräte und Spüle	339,- DM
	<hr/>
zusammen	24.406,- DM =====

Nach der Vorgabe des von der Baubehörde und der Hausbau GmbH ausgearbeiteten Konzepts, das den Kaufinteressenten vorgelegt wurde, betragen die Gesamtkosten (Lohn und Material) dieser in Selbsthilfe möglichen Ausbauleistungen 52.560,- DM, der maximale Wert der Selbsthilfe (Lohnkosten) 24.406,- DM. Als Stundenzahl für diese max. Selbsthilfeleistung wurde mindestens das Doppelte der kalkulierten professionellen Handwerkerstunden angesetzt: 700 Stunden.

Der geplante Selbsthilfeumfang veränderte sich vor Baubeginn mehrmals:

In den Kaufverträgen wurden als Eigenleistung durchschnittlich 27.718,- DM Ausbauleistungen (Lohn und Material) eingesetzt (von 18.960,- bis 50.160,- DM). Die Selbsthilfeleistung, also der Lohnanteil, betrug im Durchschnitt 11.272,- DM (von 6.614,- bis 23.494,- DM).

Nach der Lastenberechnung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt zum Zeitpunkt der Bewilligung (Dez. 1982) betrug die durchschnittliche Eigenleistung (Lohn und Material) 51.871,- DM (min. 43.400,-; max. 72.990,- DM) und die Selbsthilfeleistung 12.450,- DM (min. 7.000,-; max. 22.000,- DM).

Eine Fragebogenauswertung durch die Baubehörde Hamburg (Herr Reiske), die das Projekt begleitend untersucht, ergab eine tatsächliche Selbsthilfeleistung für die Ausbauarbeiten und die Außenanlagen von durchschnittlich 16.074,- DM (min. 9.825,-; max. 29.600,- DM). Darin sind mehrere Standardanhebungen (z.B. Vertäfelung statt Putz) enthalten.

Die durchschnittlich aufgewendete Stundenzahl betrug 608 Stunden (min 408, max. 925 Stunden). Der durchschnittliche, in Selbsthilfe erarbeitete Stundenlohn betrug 26,27 DM. Jeder Bauherr hatte durchschnittlich 2,7 Mithelfer (Familienangehörige, Kollegen, Nachbarn).

Projekt Nr. 3 Ingolstadt-Brentanostraße

22 Reihenhäuser, Firma Clemens Häusler

In Selbsthilfe konnte der Innenausbau, die sogenannte "schlüsselselfertige Innenfertigstellung", ausgeführt werden. Sie umfaßt folgende Gewerke:

- Putzarbeiten (Innenputz)
- Fliesenarbeiten
- Fußbodenbeläge
- Innentüren
- Holzdeckenisolierung und -verschalung
- Malerarbeiten, sowie
- die Begrünung der Gemeinschaftsanlagen.

Zur Art der Ausführung:

- Innenputz: Sämtliche Innenwände erhalten Ein-Lagen-Putz (Schlämmputz), die Wand- und Deckenanschlüsse werden durch eine Schnittfuge getrennt
- Fliesen: Eltern-Bad: auf Türhöhe ringsum gefliest
Kinder-Bad: Dusche auf Türhöhe ringsum, Vormauerung von WC und Waschbecken einschl. Ablagefläche gefliest
WC im EG: WC und Waschbeckenwand auf Vormauerungshöhe am Waschbecken gefliest
Küche: Über der Arbeitsplatte wird die Rückwand auf 45 cm durchgehend gefliest.
Es kommen weiße Fliesen zur Ausführung.
- Fußbodenbeläge: Im gesamten Erdgeschoß kommen Natursteinböden zur Ausführung: gesägt - in Bahnen von 25 und 30 cm Breite, 19 mm stark
Die Böden im Obergeschoß erhalten Nadelfilz-Teppich, die Bäder Keramik-Mittelmosaik.
- Innentüren: best. aus lackierten Stahlzargen und zu den Fenstern passenden Naturholzblättern
- Decken im OG: (Holzdecken-
isolierung und
-verschalung) Alle Decken im OG - Dachschräge - werden zwischen den Sparren mit 10 cm starker Mineralwolle isoliert und unter den Sparren mit Rigipsplatten verkleidet (feuerhemmend).

3 Bauherren übernahmen den kompletten Innenausbau, der pauschal mit 28.500,- DM angesetzt war. Legt man einen durchschnittlichen Lohnanteil von 45 % zugrunde, so betrug die erarbeitete Selbsthilfe 12.800,- DM.

Die übrigen 19 Bauherren wählten Einzelgewerke zur Ausführung in Selbsthilfe, im allgemeinen in der Höhe von 5.000,- bis 10.000,- DM. Der Durchschnitt wurde mit etwa 7.000,- DM angegeben, was einem Lohnanteil - der Netto-Selbsthilfe - von etwa 3.500,- DM entspricht.

Projekt Nr. 10 München-Daglfing

152 Reihenhäuser, Aufbaugesellschaft Bayern

Die Gruppenselbsthilfe beim Bau der 152 Reihenhäuser an der Schichtlstraße in München-Daglfing wird von den Bauherren selbst organisiert.

Festgelegt wurde durch die Stadt München (Maßnahme im Wohnraumbeschaffungsprogramm) und durch die als Trägergesellschaft eingesetzte Aufbaugesellschaft Bayern GmbH, daß jeder Bauherr 30.000,- DM in Selbsthilfe nach dem von der Siedlergemeinschaft München-Daglfing e.V. organisierten Verfahren zu erarbeiten hat.

Folgende Leistungsbereiche werden in Selbsthilfe gemacht:

- Dachdeckung (Satteldach 38^o Neigung, Pfettendachstuhl aus Holz, Bretterschalung mit Dachpappe und Dachziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in verzinktem Stahlblech.
- Inertolanstrich an Kellermauern
- Kellerlichtschächte setzen
- Zwischenwände, Fenster und Türen (incl. Zargen) setzen:
(Innentüren: Holzzarge, Türblatt aus Holz mit LM-Drückergarnitur; Hauseingangstüre: Türelement aus Fichte mit Anstrich, mit Isolierverglasung; Fenster und Fenstertürelemente in Kunststoff mit Isolierverglasung)
- Fensterbretter setzen
- Elektroarbeiten, (Hausanschluß je 2 Häuser. Die Ausstattung entspricht dem üblichen Standard des sozialen Wohnungsbaues)
- Montage der sanitären Einrichtungsgegenstände
- Installation der Heizung (erdgasbefeuerte zentrale Warmwasser-Heizung; Stahlradiatoren bzw. Platten-Heizkörper mit Thermostat-Ventilen unter den Fenstern vor der Wand montiert. Zweizügiger Rauchkamin Ø 16 und Ø 14 cm)
- Bodenbeläge (Wohnräume: Oberbelag Nadelfilz; Küchen: Oberbelag PVC; Bäder und WC's keramischer Belag)
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten (Innenanstrich)
- Treppengeländer und -stufen
- Außenanlagen.

Nach Baubeginn wurde die Selbsthilfe auf Wunsch und Betreiben der Bauherren ausgedehnt, teilweise um kleinere Arbeiten, wie das Anschweißen von Winkeln am Dachstuhl (Balkenaufleger), teilweise um Zusatzleistungen (Außendämmung des Kellermauerwerks).

Eine Übersicht über die Stundenzahl besteht zum Erhebungszeitpunkt noch nicht. Verbindlich festgelegt sind die Selbsthilfegewerke und die zu erarbeitende Selbsthilfeleistung von 30.000,- DM. Geschätzt wird, daß die Selbsthilfesumme auf 35.000,- DM steigen wird, und daß bei einer Bauzeit von 13 bis 15 Monaten vermutlich pro Selbsthelfer 1300 Stunden geleistet werden, was einem Gegenwert von 27,- DM pro Selbsthilfestunde entspricht.

Projekt Nr. 11 Dietzenbach-Steinberg

59 Reihenhäuser (4 Haustypen)

Um Familien der unteren Einkommensgruppen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, forderte die Stadt Dietzenbach zwei Architektengruppen (Baufrösche Kassel; Brackrock/Gitter/Hamacher, Darmstadt) und zwei Wohnungsunternehmen (Das familiengerechte Heim, Worms und Neue Heimat Südwest, Frankfurt) auf, mit verbindlichen Preiskalkulationen versehene Entwurfsvorschläge für preiswerte Reihenhäuser einzureichen.

Ziel war, ein Spektrum von Selbsthilfeleistungen zu ermöglichen, um auch Bewerbern mit sehr geringen Bar-Mitteln die Chance zur Eigenkapitalbildung durch Selbsthilfe zu bieten.

Der Schwerpunkt der vorgesehenen Selbsthilfemaßnahmen liegt im Ausbaubereich:

Bei den 15 Häusern der "Baufrösche", Kassel, ergab sich aus den Vorgesprächen mit den Bauherren die Bildung von 2 Selbsthilfegruppen:

Gruppe A übernimmt in Selbsthilfe Finish-Gewerke, Gruppe B darüberhinaus Ausbaugewerke.

Gruppe B arbeitet in organisierter Gruppenselbsthilfe, Gruppe A in Einzelselbsthilfe oder informeller Nachbarschaftshilfe.

Folgende Gewerke werden in Selbsthilfe übernommen:
 (angegeben sind die veranschlagten Selbsthilfestunden)

Gewerke	Gruppe A	Gruppe B
	Finish	Ausbau
Zimmererarbeiten	45	200
Klempnerarbeiten		10
Dachdeckerarbeiten	-	60
Sanitärinstallation		50
Elektroinstallation	-	60
Innen-Putz bzw. -verkleidungen		20
Estricharbeiten	-	60
Schlosserarbeiten	10	50
Fenster und Außentür	10	10
Innentüren	30	30
Anstricharbeiten	55	55
Heizung		30
Baureinigung	35	35
Außenanlagen	50	50
	235 Stunden	720 Stunden

Die Selbsthilfesumme beträgt im Finish: 7.000,- DM

und im Ausbau: 21.500,- DM

Die 16 Bauherren der Architektengruppe Brackrock/Gitter/Hamacher, Darmstadt, leisten Einzel-Selbsthilfe im Ausbau und bei den Außenanlagen. Sie stellen zusammen mit den Architekten individuell die für sie infrage kommenden Selbsthilfegewerke zusammen.

Die Selbsthilfesumme liegt zwischen 20.000,- DM und 30.000,- DM, im Durchschnitt bei 24.000,- DM.

Die 18 Häuser des "Familiengerechten Heims", Worms, werden in organisierter Gruppenselbsthilfe im Rohbau errichtet (Maurer-, Beton-, Stahlbeton-Arbeiten, Zimmer- und Dachdeckerarbeiten). Der Ausbau wird in unterschiedlichem Ausmaß von den Familien in Einzel-Selbsthilfe durchgeführt. Vor allem auf die folgenden Ausbau- und Finish-Gewerke konzentriert sich die Einzelselbsthilfe:

- Fliesen
- Trockenputz
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Deckenverkleidungen und
- Fensterbanksetzen.

Die Selbsthilfesumme ist unterschiedlich hoch, ein Mittelwert liegt bei 52.000,- DM.

Die 10 Bauherren der Häuser der Neuen Heimat Südwest, Frankfurt, leisten Selbsthilfe überwiegend im Finish: 8 von 10 Bauherren übernahmen die Gewerke Maler- und Tapezierarbeiten und Fußbodenarbeiten. 4 Bauherren übernahmen darüberhinaus den Treppeneinbau. Nur ein bzw. zwei Bauherren übernahmen auch die Ausbaugewerke Innenputz, Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation, wie die Fliesenarbeiten.

Die Gesamtkosten aller dieser Ausbau- und Finish-Gewerke betragen 50.250,- DM.

Der Lohnanteil der Selbsthilfesumme liegt dann bei 22.600,- DM. Das Haus war als Standardversion ohne Keller angeboten worden, mit der aber nur 5 Bauherren einverstanden waren. Die übrigen 5 Bauherren erhalten als Sonderwunsch eine Unterkellerung.

4.3 Einzelübersicht der fünf Beispiele mit Selbsthilfe .

im Finish:

- Hamburg (Nr. 2)
- Dortmund (Nr. 5)
- Kassel-Wolfsanger (Nr. 7)
- Kassel-"Junge Familie" (Nr. 8)
- Marl/Castrop-Rauxel (Nr. 12)

Projekt Nr. 2 Hamburg-Bramfeld

24 Reihenhäuser, PPL/Clasen-Massivbau (Träger-Wbw.)

Leistungsbereiche, die für die Selbsthilfe angeboten wurden, waren:

- Fliesenarbeiten	1.700,- DM
- Malerarbeiten	3.500,- DM
- Fußbodenbeläge	1.600,- DM
- Endreinigung	250,- DM
- Einbau der Küche	1.500,- DM
	<hr/>
	8.550,- DM
	=====

Zur Art der Ausführung aus der Baubeschreibung:

Fliesenarbeiten: Bad: Das Badezimmer wird umlaufend 1,5 m hoch verflies, Fliesen 15 x 15, Materialwert DM 12/m².
Fußboden Mittelmosaik 4x4 cm, glasiert.
WC: Fußboden Mittelmosaik 4x4 cm, glasiert.

Malerarbeiten: In den Wohngeschossen werden alle Decken und Wandflächen mit Binderfarbe weiß gestrichen. Bei Gipskartonplattendecken erfolgt der Anstrich auf Rauhfasertapeten, Wandflächen in Bad, WC, Küchen, Abstellraum und Treppenaufgang in wischfester heller Binderfarbe. Fenster und Außentüren werden mit BONDEX o.ä. lasiert. Die Außenwandflächen erhalten einen hellen Außenanstrich.

Fußbodenbeläge: Alle Wohn- u. Schlafräume und Flur erhalten einen Teppichbodenbelag, Materialwert 20,- DM/m². Die übrigen Räume erhalten einen pflegeleichten PVC-Belag, Materialwert 8,- DM/m². (Bei Entfall wird der Materialwert gutgeschrieben.)

Es handelt sich nur um die Behandlung der Oberflächen, die als Selbsthilfeleistungsbereich zur Verfügung stand. Zum Erhebungszeitpunkt waren 20 von 24 Häusern verkauft. Vom Bau-träger wurde angegeben, daß fast alle Käufer - mit geringen Abweichungen - alle Finish-Arbeiten in Selbsthilfe ausführten. Da in den 8.550,- DM für das Finish die Materialkosten enthal-ten sind, beträgt die Selbsthilfe ca. 3.800,- DM. Mit der Selbst-hilfe bei der Fertigstellung der Außenanlagen beträgt die Selbst-hilfeleistung somit im Durchschnitt etwa 6.000,- DM, wobei der Mehraufwand für etwaige Sonderwünsche nicht berücksichtigt ist.

Projekt Nr. 5 Dortmund-Bodelschwingh

8 Reihenhäuser, LTK-Arch./DGW

Das Konzept sieht vor, auf einem nur um ca. 50 cm unter Terrain abgesenkten Untergeschoß zwei Vollgeschosse und ein ausbau-bares Dachgeschoß zu errichten. Der Ausbau des Untergeschosses und des Dachgeschosses wird als Angebot für Selbsthilfearbeiten betrachtet, die aber erst einsetzen sollen, wenn alle Unter-nehmerleistungen erbracht sind, und das Haus bezogen ist.

Keinesfalls sollten Selbsthilfe- und Unternehmerleistungen gleichzeitig auf der Baustelle erfolgen. Für die zwei Vollge-schosse (Erd- und Obergeschoß) war noch das Finish zu erbrin-gen, was überwiegend in Selbsthilfe gemacht wurde:

- Maler- und Tapezierarbeiten an Decken und Wänden (die schalungs-rauen Decken und die Wände (gespachtelte Beton-wände, geputztes Mauerwerk, Gipskartonständer-wände) waren bauseits mit einem wischfesten, weißen Binderanstrich versehen)
- Liefern und Anbringen der Wandfliesen
- Liefern und Anbringen der Fensterinnenbänke
- Teppichböden (PVC-Belag als vorhandener Fußbodenbelag in allen Räumen)
- Oberflächenverbesserung des Balkons und des Eingangspodestes (vorhanden: graue Kunststoffbeschichtung)
- Fertigstellung der Außenanlagen (Terrassenherstellung, Anpflanzungen, (vorhanden: Mutterbodengrobplanum mit Ausgleich an vorh. Gebäude).

Diese Finish-Arbeiten waren bei keinem Haus im Kaufpreis enthalten, sie mußten auf jeden Fall in Eigenregie (Selbsthilfe oder vom Käufer beauftragte Handwerker) zusätzlich gemacht werden. Sie können somit auch nicht als Eigenleistung in der Finanzierung angesetzt werden.

Wird dagegen der Ausbau des Untergeschosses (z.B. für eine Einliegerwohnung) beim Kauf in die Finanzierung eingesetzt, dann können die hierfür erforderlichen 24.000,- DM als Eigenleistung gerechnet werden, wobei der Lohnanteil, die eigentliche Selbsthilfe, etwa 10.000,- DM betragen dürfte.

Projekt Nr. 7 Kassel-Wolfsanger

4 Reihenhäuser, Hessische Heimstätte

Die 4 Reihenhäuser in Kassel-Wolfsanger stellen einen Haustyp dar, der in der Nachbarschaft als Mietreihenhaus gebaut wurde. Die Käufer können folgende Gewerke, im wesentlichen das Finish, in Eigenleistung übernehmen:

- Innenputz, der dann meist als Trockenputz gemacht wird
- Maler- und Tapezierarbeiten (Deckenuntersichten im Wohn-geschoß: Strukturanstrich, Wände im Wohngeschoß: Tapeten nach Wunsch, Preis/Rolle 10,- DM; Treppenhaus: tapeziert)
- Fußbodenbeläge (in allen Räumen PVC-Bahnen mit PVC-Klemm-sockel; in der Küche PVC-Platten, sonst wie vor. Flur in PVC-Bahnen, Diele im EG erhält einen Keramik-Belag)
- Fliesenarbeiten
- Kunststeinarbeiten (Setzen der Fensterbänke, Marmor)
- Außenanlagen.

Als Gesamtkosten für das Finish, die aus dem Kaufpreis heraus-
genommen werden können, werden max. 20.280,- DM angesetzt.

Der Lohnanteil - die Selbsthilfe - beträgt dabei ca. 9.100,- DM.
Ein Käufer hat 14.000,- DM Eigenleistung (Selbsthilfe etwa
6.300,- DM) aus dem Ausbaubereich übernommen.

Projekt Nr. 8 Kassel-"Junge Familie"

36 Reihenhäuser, Amt für kommunale Gesamtentwicklung

Im Mai 1982 forderte das Amt für kommunale Gesamtentwicklung der Stadt Kassel Arbeitsgemeinschaften zwischen Architekten und Unternehmen des Baugewerbes, sowie freie und gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf, für das kommunale Wohnungsbauprogramm der Stadt Kassel "Junge Familie" im Wege einer "Angebotsbeziehung" Festpreisangebote für die Planung und Herstellung von Reihenhäusern, die bestimmte Anforderungen erfüllen mußten, abzugeben. Diese Anforderung verlangte u.a., daß

- Fußbodenarbeiten und
- Maler- und Tapezierarbeiten

in Selbsthilfe möglich sein müssen und darüberhinaus Gewerke ganz oder teilweise aus dem Auftrag herausgenommen werden können. Aus diesem Programm 1982/83 wurden Verträge für 36 Häuser in 3 Haustypen, die z.Zt. im Bau sind, abgeschlossen. In 30 Häusern werden in unterschiedlichem Ausmaß Selbsthilfeleistungen durchgeführt.

Aus den Finanzierungsanträgen geht hervor, daß 6 Bauherren als Eigenkapital ausschließlich "Eigenhilfe" angegeben haben und zwar durchschnittlich 12.667,- DM, min. 5.000,- DM und max. 26.000,- DM.

Die übrigen 24 Bauherren geben als Eigenkapital Eigenhilfe und Barmittel an: im Durchschnitt 36.875,- DM, min. 11.000,- DM und max. 80.000,- DM.

Alle Bauherren des Typs planhaus-Grubau haben die Finish-Gewerke in Selbsthilfe übernommen:

- | | | |
|--------------------|--------------------|---|
| - Fliesenarbeiten | 3.530,- DM | Materialwert 30,- DM/m ² |
| - Fußbodenarbeiten | 2.360,- DM | Wohnräume: Textil, Küche: PVC, 25,- DM/m ² |
| - Malerarbeiten | 3.300,- DM | Rauhfaser u. waschfeste Dispersions- |
| - Außenanlagen | <u>2.350,-></u> | farbe |

Von der Summe 11.540,- DM können 45 % als Lohnanteil angesetzt werden. Die Selbsthilfeleistung beträgt dann 5.200,- DM.

Einige Bauherren dehnten die Selbsthilfe aus: Bei einem Eckhaus wurde die Unterkellerung in Selbsthilfe geschaffen; in einem anderen Fall erfolgte auch der Einbau der Türen in Selbsthilfe.

Projekt Nr. 12 Marl und Castrop-Rauxel

12 bzw. 8 Reihenhäuser, Treuhandstelle Essen

Selbsthilfe ist bei den Häusern in Marl für den kompletten Ausbau des Dachgeschosses mit 52,91 m² Wohnfläche möglich. Hierfür sind nach der derzeitigen Kalkulation 24.700,- DM als reine Baukosten vorgesehen.

Die Selbsthilfesumme dafür beträgt etwa 11.100,- DM.

Als weitere Selbsthilfemaßnahmen für das gesamte Haus sind vorgesehen:

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Herstellung der Oberböden
- Rolläden und Dachflächenfenster.

Kalkuliert werden dafür 14.500,- DM, incl. Material. Die Selbsthilfe beträgt dabei etwa 6.500,- DM, mit der Fertigstellung der Außenanlagen ca. 8.500,- DM.

Bei der im Entwurf vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit des Hauses um ca. 33 m² in einem ebenerdigen Anbau (Wohnungserweiterung oder Einliegerwohnung) gibt es keine Vorgaben über die Art der Ausführung. Hier könnten Bauleistungen in Selbsthilfe ausgeführt werden. Die reinen Baukosten dieser Erweiterung sind mit 50.100,- DM kalkuliert.

5. Kostenvergleich nach Selbsthilfetypen

Stellt man Selbsthilfeleistung, Bauwerkskosten (DM/m² Wohnfläche) und Gesamtkosten (DM/m² Wohnfläche ohne Grundstück und Erschließung) nebeneinander, so zeigt sich, daß die Häuser mit den höchsten Selbsthilfeleistungen auch die höchsten Bauwerkskostenwerte wie auch Gesamtkostenwerte haben (siehe Tabelle 7). Die durchschnittlichen Baukosten der Häuser mit Selbsthilfe im Ausbau betragen 1.755,- DM/m² (100 %); um 5 % höher mit 1.845,- DM/m² liegen die Häuser mit Rohbau- und Ausbau-Selbsthilfe, während die Bauwerkskosten bei der Selbsthilfe im Finish um 15 % niedriger bei 1.491,- DM/m² liegen.

Stärker ausgeprägt sind die Unterschiede bei den Gesamtkosten: sie betragen durchschnittlich beim Selbsthilfe-im-Ausbau-Typ: 2.177,- DM/m² Wohnfläche (100 %). Die Häuser mit Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau weisen mit 2.542,- DM/m² um 16 % höhere Durchschnittswerte auf. Zwischen den Häusern mit Selbsthilfe im Finish (1.932,- DM/m²) und den Häusern mit der umfassenden Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau ergibt sich eine Differenz bei den Gesamtkosten pro m² von 27 %.

Bei dem Versuch, diese Kostenunterschiede zu erklären, wurden die folgenden Faktoren verglichen:

- Unterkellerung
- Raumreserven für Wohnflächenerweiterung
- Qualität der Baukonstruktion (im Hinblick auf Schallschutz und Wärmeschutz)
- Baunebenkosten
- Art der Kostenermittlung
- Rationalisierung der Bauausführung
- lokalspezifische Sonderbedingungen.

Tabelle Nr.7				
<u>Übersicht nach Selbsthilfegruppen und Kosten:</u>				
Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau:				
Nr.	Siedlungen	Selbsthilfeleistung (Lohnanteil)	Bauwerkskosten DM/qm Wohnfl.	Gesamtkosten ohne Grundst. DM/qm Wohnfl.
4	Wuppertal	74 000.- DM	1 806.- DM	2 581.- DM
6	Kassel-Weidestr.	73 000.- DM	1 780.- DM	2 506.- DM
9	Lübeck	90 000.- DM	1 949.- DM	2 539.- DM
im Durchschnitt:		79 000.- DM	1 845.- DM	2 542.- DM
Selbsthilfe im Ausbau:				
1	HH-Hausbau	16 074.- DM	2 044.- DM*	2 255.- DM
3	Ingolstadt	12 800.- DM	1 644.- DM	1 979.- DM
10	München-Daglfing	30 000.- DM	1 910.- DM**	2 420.- DM
11	Dietzenbach	11 000.- DM	1 421.- DM	2 053.- DM
im Durchschnitt:		17 468.- DM	1 755.- DM	2 177.- DM
Selbsthilfe im Finish incl. Außenanlagen:				
2	HH-Clasen***	6 000.- DM	1 861.- DM*	2 327.- DM
5	Dortmund	6 000.- DM	1 425.- DM	2 141.- DM
7	Kassel Wolfsanger***	9 000.- DM	1 570.- DM*	1 737.- DM
8	Kassel "Jg.Fam."***	6 000.- DM	1 087.- DM*	1 445.- DM
12	Marl/Castrop-R.	8 500.- DM	1 514.- DM	2 009.- DM
im Durchschnitt:		7 100.- DM	1 491.- DM	1 932.- DM

* Festpreis enthält außer den Bauwerkskosten Kosten für Planung, Statik, Genehmigungsgebühren. Teil-Außenanlagen (bei 1, 2, 7, 8)

** Mittelwert aus Typ A und Typ R

*** nicht unterkellert

Von den Betreuungsunternehmen der Selbsthilfe im Roh- und Ausbau wird darauf hingewiesen, daß ihre Bauherren "nicht bereit sind, Nutzungseinschränkungen hinzunehmen". Das bedeutet vor allem, die Häuser müssen voll unterkellert sein, ein zusätzlich ausbaubares Dachgeschoß und eine Garage haben und im übrigen voll dem Erscheinungsbild des traditionellen Einfamilienhauses entsprechen.

Keller und die Möglichkeit zur Wohnflächenerweiterung im Dachgeschoß - beides ist bei den 3 Rohbauselbsthilfe-Beispielen in Wuppertal, Kassel (Weidestraße) und Lübeck gegeben - weisen aber auch die übrigen Selbsthilfetypen aus: unterkellert sind alle Selbsthilfe-im-Ausbau-Häuser sowie 2 der 5 Finish-Typen (Marl und Dortmund, wobei in Dortmund der Keller ein fast ebenerdig multifunktional nutzbares Untergeschoß ist). Nicht unterkellert sind nur 3 Projekte, sämtlich des Finish-Typs: Hamburg (Nr. 2, PPL/Clasen), Kassel-Wolfsanger (Nr. 7) und der Haustyp aus dem Programm "Junge Familie" in Kassel (Nr. 8).

Die Erweiterungsfähigkeit der Wohnfläche im Dachgeschoß oder einem Anbau (Marl) ist bei 6 der insgesamt 9 Ausbau- und Finish-selbsthilfeprojekte gegeben. Sie ist nicht möglich in Hamburg (Nr. 1, Hausbau), in Ingolstadt (Nr. 3) und beim "Planhaus"-Typ in Kassel (Nr. 8).

Keller und Wohnflächenerweiterungsfähigkeit allein können also die Kostendifferenz nicht erklären.

Qualitative baukonstruktive Details, wie die Ausführung der Haustrennwände (1- oder 2-schalig), der Aufbau der Außenwände, die Außenwandverkleidung können eine Rolle spielen, sie sind aber nicht ausschlaggebend für die Kostenunterschiede (wie aus dem Vergleich der konstruktiven Details der Häuser im Abschnitt 9 hervorgeht).

Der konstruktive Standard der drei Rohbau-Selbsthilfeprojekte ist zwar hoch, aber vergleichbare Ausführungen finden sich auch in den übrigen Projekten.

Vergleicht man Bauzeit und den Anteil der Selbsthilfeleistung an den Gesamtkosten (Tabelle 8), dann wird erkennbar, daß der hohe Anteil der Rohbauselbsthilfe an den Gesamtkosten von durchschnittlich 27,7 % mit einer Bauzeit von durchschnittlich 20 Monaten erkaufte wird. Dadurch treten bei den Baunebenkosten beträchtliche Finanzierungskosten auf. Bei den Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen Wuppertal und Lübeck sind die Finanzierungskosten am höchsten (vgl. Tabelle 3).

Bei der Höhe der Baunebenkosten insgesamt folgt auf die Rohbaumaßnahme Wuppertal die Ausbaumaßnahme Dortmund. Daran an schließen sich die beiden Rohbaumaßnahmen Lübeck und Kassel (Weidestraße), dicht gefolgt von Dietzenbach (Ausbau). Die Zahlen im einzelnen:

Baunebenkosten:

1. Wuppertal	70.000,- DM	(Rohbauselbsthilfe)
2. Dortmund	61.500,- DM	(Ausbauselbsthilfe)
3. Lübeck	52.300,- DM	(Rohbauselbsthilfe)
4. Kassel-Weidestraße	41.000,- DM	(Rohbauselbsthilfe)
5. Dietzenbach	39.500,- DM	(Ausbauselbsthilfe)

Die Baunebenkosten der übrigen Projekte liegen mit großem Abstand unter diesen Werten.

Zusätzlich zu den üblichen Gebühren der technischen und wirtschaftlichen Betreuung gem. HOAI und II.BV treten bei den Rohbau-selbsthilfe-Maßnahmen Betreuungsgebühren für die spezielle Selbsthilfe-Bauleitung in Höhe von 3.700,- DM in Wuppertal und 6.000,- DM in Lübeck auf. Bei dem Projekt in Kassel (Weidestraße) wird diese Gebühr nicht erhoben.

Tabelle Nr. 8

Übersicht nach Selbsthilfegruppen, Bauzeit und Organisationsart:

Selbsthilfe im Rohbau und Ausbau:

Nr.	Siedlungen	Wohnfl. qm	Bauzeit	Organisationsart	Selbsthilfeleistung in % der Gesamtkosten ohne Grundst.
4	Wuppertal	125,15	26 Monate 9/80-11/82	org. Gruppen-Selbsthilfe	22,9 %
6	Kassel Weidestraße	107,00	ca. 19 Mon. 4/83-10/84	org. Gruppen-Selbsthilfe	27,2 %
9	Lübeck	107,50	ca. 16 Mon. 6/82-9/83	org. Gruppen-Selbsthilfe	33,0 %
	im Durchschnitt:	113,20	20 Monate		27,7 %

Selbsthilfe im Ausbau:

1	Hamburg (Hausbau GmbH)	107,16	10 Monate 6/82-3/83	org. Einzel-Selbsthilfe	6,7 %
3	Ingolstadt	119,13	11 Monate 5/82-4/83	Einzel-Selbsthilfe	5,4 %
10	München *	96,24	ca. 14 Mon. 3/83-6/84	org. Gruppen-Selbsthilfe	12,9 % *
11	Dietzenbach	112,00	ca. 11 Mon. 10/83-9/84	Einzel-Selbsthilfe **	4,8 %
	im Durchschnitt:	108,60	11,5 Monate		7,5 %

Selbsthilfe im Finish (incl. Außenanlagen):

2	Hamburg (Clasen GmbH)	90,26	8 Monate 5/82-12/82	Einzel-Selbsthilfe	2,9 %
5	Dortmund	98,80	9 Monate 4/82-12/82	Einzel-Selbsthilfe	(war zusätzlich zu erbringen)
7	Kassel Wolfsanger	110,79	ca. 11 Mon. 7/83-5/84	Einzel-Selbsthilfe	4,7 %
8	Kassel "Junge Familie"	125,99	ca. 9 Monate 10/83-6/84	Einzel-Selbsthilfe	3,3 %
12	Marl/Castrop-Rauxel	125,28	ca. 9 Monate 10/83-6/84	Einzel-Selbsthilfe	3,4 %
	im Durchschnitt:	104,80	9,2 Monate		3,6 %

* Mittelwert der beiden Haustypen

** Organisierte Gruppenselbsthilfe bei zwei anderen Architekten-Gruppen (Baufrösche und Das familiengerechte Heim)

Die Finanzierungskosten, im wesentlichen Kosten der Zwischenfinanzierung, die Zinsen während der Bauzeit und die Auszahlungsverluste (Disagio), liegen bei den Rohbauselbsthilfemaßnahmen Wuppertal und Lübeck besonders hoch (35.000,- und 27.100,- DM), was mit der relativ langen Bauzeit zusammenhängt.

Daß der Spannenunterschied der Selbsthilfetypen bei den Gesamtkosten größer ist als bei den reinen Baukosten, weist darauf hin, daß die Baunebenkosten zu dieser Differenz wesentlich beitragen.

Die höheren Bauwerks- und Gesamtkosten der Rohbau- und Ausbau-Selbsthilfe hängen teilweise auch mit dem Ansatz der Kostenermittlung zusammen.

Handelt es sich bei den 9 Ausbau- und Finish-Projekten in allen Fällen um scharf kalkulierte Bauwerks- und Gesamtkosten, die sich z.T. einer harten Auslese im Planungs- und Kostenwettbewerb stellen mußten, so wurden den Kostenschätzungen der 3 Rohbau-Selbsthilfe-Projekte übliche Erfahrungs-Kostenrichtwerte zugrundegelegt, wie sie im Alltag des Wohnungsbaus geläufig sind. Diese Kosten könnten grundsätzlich auch niedriger angesetzt werden, denn: "die realen Kosten bestehen - außer wenigen Unternehmerleistungen - nur aus den Kosten der Baumaterialien (die genau quantifiziert werden können) und der Arbeitsleistung der Selbsthelfer". Diese Selbsthilfeleistung ist neben dem scharf kalkulierten Materialeinkauf und den nach günstigstem Angebot ausgewählten Unternehmerleistungen ein im Prinzip unterschiedlich ausfüllbarer Dispositionsfaktor. Wird er im Interesse einer hohen Selbsthilfe-Bewertung an den üblichen Unternehmerkosten orientiert, können keine besonders kostengünstigen Werte erwartet werden. Neben den systematisch auf Kostensenkung angelegten Projekten, müssen bei dieser Methode der Kostenermittlung die Summen der Baukosten höher ausfallen.

Ergibt sich dadurch ein finanzieller Dispositionsspielraum, so wird er teilweise für eine Wertverbesserung (durch zusätzliche Anbauten z.B.) oder für eine Verminderung der Selbsthilfe durch Vergabe schwieriger, ursprünglicher Selbsthilfegewerke an Firmen genutzt.

Auch der Rationalisierungsgrad der Bauausführung vermag die Spanndifferenz bei den Baukosten zu erklären. Denn es ist ein Unterschied, ob zwei Gruppen von 8 bis 10 Helfern möglichst viele lohnintensive Gewerke bearbeiten - auch unter Verwendung mancher elementierter Teile - oder ob ein auf eine möglichst rationelle Produktion zielendes Unternehmen 20 konstruktiv einfache Häuser errichtet. Zu berücksichtigen sind allerdings bei diesen Projekten meist festgelegte Bindungen an Materialien, die manche Bauherren in ihren Häusern nicht wollen.

Die Differenz in den reinen Baukosten ist aber bei den beiden Rohbauprojekten Wuppertal (Nr. 4) und Kassel-Weidestraße (Nr. 6) auch auf die lokalen Sonderbedingungen schwieriger Baugrund- und Grundstücksverhältnisse zurückzuführen. War in Wuppertal ein Mehraufwand bei den Erdarbeiten wegen des felsigen Baugrunds erforderlich, so wird in Kassel (Nr. 6) darauf hingewiesen, daß das Baugrundstück als Nordhang mit 15 % Neigung besonderen Aufwand an Stützmauern und Treppen, und bei der sonstigen Erschließung verursachte.

Um den Wünschen der Bauherren entgegenzukommen und wegen der Einfamilienhausstruktur des anschließenden Baugebiets wurden möglichst kleine Baugruppen geplant, kurze Reihen, so daß Doppelhausgruppen überwiegen.

Zur Erklärung der Kostendifferenzen aus Tabelle 7 kann angenommen werden, daß die höheren Kosten der umfassenden Selbsthilfemaßnahmen im Rohbau und Ausbau zurückgehen auf

- höhere Baunebenkosten, vor allem wegen längerer Bauzeiten; der Mehraufwand für Zwischenfinanzierung und Zinsen während der Bauzeit kann auf 15.000,- DM beziffert werden, die immerhin knapp 20 % der durchschnittlichen Rohbauselbsthilfeleistung in dieser Gruppe ausmachen;

- die Art der Kostenermittlung anhand normaler, üblicher Preissätze der Bauunternehmen
- und einige Sonderbedingungen des Baugrundstücks.

Der Kostenunterschied zwischen den Fallgruppen "Selbsthilfe im Ausbau" und "Selbsthilfe im Finish" ist in erster Linie in den Kosten der Unterkellerung - nur 2 der 5 "Finish"-Projekte haben einen Keller - und im hohen Rationalisierungsgrad bei den Ausbauleistungen der Finish-Gruppe zu sehen.

6. Die Selbsthilfeleistung als Finanzierungsbeitrag

Der Eigenkapitalanteil wird bei den 3 Rohbauselbsthilfemaßnahmen fast ausschließlich durch die Selbsthilfe gebildet. Aus der Tabelle 8 geht hervor, daß dem Selbsthilfeanteil an den Gesamtkosten von durchschnittlich 27,7 % bei den Rohbauselbsthilfemaßnahmen nur durchschnittlich 7,5 % bei den Ausbau-Selbsthilfemaßnahmen und sogar nur 3,6 % bei den Finish-Selbsthilfemaßnahmen gegenüberstehen.

Nur beschränkt - da es sich bei den dokumentierten Fällen um Eigentumsmaßnahmen mit Einzelfinanzierungen handelte - standen Angaben über die Höhe der Barmittel zur Verfügung, die mit der Selbsthilfeleistung zusammen die Eigenleistung in der Finanzierung ergeben.

Bei den Rohbau-Selbsthilfemaßnahmen war die Höhe der Barmittel sehr gering, in Lübeck in einem Fall z.B. 550,- DM, in Kassel (Weidestraße) bei der Mehrzahl - von zwei Ausnahmen mit 15.000,- DM und 48.000,- DM abgesehen - etwa 3.000,- DM (zwischen 0 und 5.000,- DM). In Wuppertal wurden zu den 74.000,- DM Selbsthilfe-Lohnanteil weitere 16.000,- DM an Materialersparnissen in die Finanzierung eingesetzt. Eigenkapital und Barmittel betragen dann zusammen im Durchschnitt 29,7 % der Gesamtkosten = 85.500,- DM.

Zum Vergleich lassen sich 3 Projekte des Typs "Selbsthilfe im Ausbau" heranziehen. In Hamburg (Projekt Nr. 1, Hausbau) und Ingolstadt (Nr. 3) betragen die Barmittel jeweils etwa 40.000,- DM und die Selbsthilfe 13.000,- DM (lt. Finanzierungsplan bzw. Förderungsantrag).

In München mußten die Barmittel mindestens 20.000,- DM betragen (es durften aber nicht mehr als 40.000,- DM Barvermögen vorhanden sein) und die Selbsthilfe mindestens 30.000,- DM.

In diesen 3 Fällen beträgt die Eigenleistung aus Barmitteln und Selbsthilfe zusammen ca. 53.000,- DM, was 22,3 % der Gesamtkosten (ohne Grundstück und Erschließung) entspricht.

Der durchschnittlichen Selbsthilfeleistung von knapp 80.000,- DM beim Selbsthilfetyp im Rohbau und Ausbau stehen etwa 25.000,- DM maximal erzielbare Selbsthilfeleistung nur im Ausbau gegenüber. Dieser Betrag ergibt sich aus einer Auswertung der 3 auf möglichst hohe Selbsthilfeleistungen angelegten Projekte Wuppertal, Kassel (Weidestraße) und Lübeck; hier beträgt der Durchschnittselbsthilfewert der Ausbaugewerke knapp 22.000,- DM; werden die Außenanlagen hinzugenommen, können 25.000,- DM erarbeitet werden. Außerdem erreicht auch der Voranschlag im Projekt 1 (Hamburg) der von der Baubehörde und der Hausbau GmbH sorgfältig für die Ausbau-Selbsthilfe erarbeitet wurde, knapp die 25.000,- DM (vgl. Kapitel 4).

Für die Finanzierung ergeben sich folgende Konsequenzen:

Die knapp 80.000,- DM Selbsthilfe bei den organisierten Gruppenselbsthilfemaßnahmen im Rohbau und Ausbau bilden ca. 28 % der durchschnittlichen Gesamtkosten (ohne Grundstück) von 288.000,- DM der 3 untersuchten Beispiele. Damit eröffnet sich für Familien ohne jedes Eigenkapital die Möglichkeit, zum eigenen Haus zu kommen - allein aufgrund der Eigenarbeit.

Die maximal 25.000,- DM Selbsthilfe beim Haustyp mit Selbsthilfe im Ausbau müssen in der Regel um 25.000,- DM Barmittel ergänzt werden. Dann wird mit 50.000,- DM ein Eigenkapitalanteil von 21 % an den 235.100,- DM erreicht, die die Durchschnittskosten des Reihenhauses mit Ausbau-Selbsthilfe bilden (4 Fälle).

Die nur 7.000,- DM Selbsthilfe im Finish müssen bei diesem Haustyp um 33.000,- DM Eigenkapital ergänzt werden, um mit 40.000,- DM 20 % der Durchschnitts-Gesamtkosten des Finish-Typs zu erreichen (199.000,- DM, 4 Fälle).

Die tatsächlichen in den untersuchten Projekten eingesetzten Barmittel belegen, daß die hier für die Ausbau- und Finish-Häuser skizzierte erforderliche Eigenkapitalhöhe von 25.000,- bis 30.000,- DM von vielen Familien aufgebracht werden kann, die nach ihrem Einkommen für den ersten oder zweiten Förderungsweg infrage kommen.

Wie Tabelle 2 zeigt, sind in Wuppertal alle 3 in Nordrhein-Westfalen üblichen Förderungsarten vertreten, in Kassel (Weidestraße) nur der 1. Förderungsweg und in Lübeck beide Förderungswegen (und 2 freifinanzierende Bauherren). Aber auch in Hamburg (Projekt Nr. 1) ist der 1. Förderungsweg ausschließlich vertreten, mit Barmitteln um 40.000,- DM, desgleichen in München mit Barmitteln zwischen 20.000,- DM und 40.000,- DM.

Familien mit Einkommen innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG, die über fast gar kein Eigenkapital verfügen, können jedoch auch mit den nur 25.000,- DM Selbsthilfe allein im Ausbau, mit geringerem Zeitaufwand und geringerer Anstrengung als bei der Rohbau-Selbsthilfe zum eigenen Haus kommen - vorausgesetzt, es wird als "Familienheim" gefördert (1. Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus).

Zwar sind die Förderungsrichtlinien länderweise verschieden. Nimmt man das Beispiel Hessen, so sind bei Familienheimen im 1. Förderungsweg 35 % Eigenkapital erforderlich, die sich auch folgendermaßen zusammensetzen können:

25.000,- DM Selbsthilfe im Ausbau und bei Außenanlagen,
5.000,- DM Barmittel,
5.000,- DM Familienzusatzdarlehen als Eigenkapitalersatz-
_____ darlehen (3 Kinder)

35.000,- DM ergeben eine Summe, die 15 % von 230.000,- DM Gesamtherstellungskosten ausmachen.

Bei einer Grundstücksvergabe im Erbbaurecht ließen sich die Mehrzahl der dokumentierten Häuser auf diese Weise finanzieren.

7. Durchführungsbedingungen der Selbsthilfe

Vorbereitung, Durchführung und Organisation der Gruppenselbsthilfe sind oft beschrieben worden (12).

Organisierte Gruppenselbsthilfe wird in Wuppertal (Nr. 4), Kassel-Weidestraße (Nr. 6), Lübeck (Nr. 9) und München-Daglfing (Nr. 10) durchgeführt.^{+) In allen übrigen Projekten arbeiten die Bauherren in Einzelselbsthilfe, was in der Praxis bedeutet, daß Freunde und Familienangehörige mithelfen (Familien-selbsthilfe) und gelegentlich auch Nachbarn, wenn es sich auf freiwilliger Basis so ergibt. Diese informelle Nachbarschafts- und Familienselbsthilfe ist besonders im Einfamilienhausbau auf dem Land sehr verbreitet (13), aber genauso, wie die Beispiele zeigen, in Großstädten einzusetzen. Bauherren verfügen über ein weitverzweigtes "soziales Netz", wenn mehrere Familienangehörige in der Nähe wohnen und ein größerer Freundeskreis besteht. In der Regel befinden sich unter diesen am Bau Mithelfenden auch qualifizierte Handwerker, die fachliche Anleitungen gegenüber den Laien geben können. Der Bauherr seinerseits ist nach dem Prinzip der Gegenseitigkeit verpflichtet, bei den Bauten der Familienangehörigen und Freunden wiederum mitzuhelfen,}

^{+) Außerdem im nicht ausgewerteten Fall Dietzenbach Nr. 11c (Das familiengerechte Heim) und 11a (Baufrösche).}

woraus sich de facto eine zeitlich in die Länge gezogene selbstorganisierte Gruppenselbsthilfe ergibt.

Bei der durch Betreuungsunternehmen organisierten Gruppen-Selbsthilfe finden sich die Selbsthelfer für die Bauzeit zu einer Solidargemeinschaft zusammen. "Die Bewerbergruppe selbst muß sich ... eine eigene Ordnung geben, die selbst in Krisensituationen, die während einer so langen Bauzeit nicht auszuschließen sind, den Bestand der Selbsthilfegruppe und damit die Verwirklichung des angestrebten Zieles ermöglicht.

Als zweckmäßig hat sich hierzu der Abschluß einer formellen Vereinbarung der Mitglieder der Selbsthilfegruppe erwiesen, in der auch die Vertretungs- und Leitungsfunktionen (Baugruppenleiter, Stundenkarteiführer, Bauhandkassenverwalter) sowie die Arbeitsleistung geregelt sind." (14)

In Kassel z.B. haben die Selbsthelfer untereinander dazu einen Gesellschaftsvertrag geschlossen. "In diesem sind alle wichtigen Fragen der Zusammenarbeit und der Arbeitszeitordnung geregelt. So verpflichten sich alle Selbsthelfer in diesem Gesellschaftsvertrag zu wechselseitigen Selbsthilfeleistungen und ihre Arbeitsstunden selbst zu leisten; über unentgeltliche Hilfe im Verhinderungsfall entscheidet die Gruppe. Entgeltliche Hilfe ist ausgeschlossen, damit wird Schwarzarbeit unmöglich. Um einem Selbsthelfer z.B. über Krankheit hinweg zu helfen, wird ein Konto von Sozialstunden angelegt. Jeder Selbsthelfer leistet monatlich etwa 4 Sozialstunden." (15)

Die Bildung der Selbsthilfegruppen erfolgt normalerweise aus Listenbewerbern des Deutschen Siedlerbundes. Oft melden Interessenten sich jedoch bei den Betreuungsunternehmen selbst, wie im Fall der Siedlungen in Wuppertal, Kassel und Lübeck. In Wuppertal hat der Deutsche Siedlerbund bei der Vorbereitung der Maßnahme mitgewirkt, er hat die Bewerber in enger Zusammenarbeit mit der LEG (NRW) an das Projekt herangeführt. Die Vorbereitungsarbeit des Siedlerbundes hat nach Ansicht der LEG ihre nicht zu unterschätzende Bedeutung darin, daß den Bewerbern

vermittelt werde, sie seien im Begriff, "etwas zu tun, das auch andere vor ihnen bereits geleistet haben". Darüberhinaus bilden die Siedlerverbände eine Art Organisationsform für späteres nachbarschaftliches Zusammenleben.

In München wurden die 152 Teilnehmer an dem Selbsthilfevorhaben aus 500 Interessenten ausgelost. Die Verteilung der 152 Teilnehmer auf Baukolonnen von 6 - 10 Mann erfolgte durch die von den Selbst Helfern gegründete Siedlergemeinschaft München-Daglfing e.V. unter Anleitung der handwerklich ausgebildeten Angehörigen der städtischen Feuerwehr.

Allgemein handelt es sich bei den Selbst Helfern überwiegend um Laien des Bauhandwerks. Bei der Bildung der Selbsthilfe-Baukolonnen wird zwar versucht, unter den Selbst Helfern vorhandene Handwerker gleichmäßig auf die Gruppen zu verteilen, doch ist die ganze Organisation darauf angelegt, die Baumaßnahme auch nur mit beruflichen Laien durchführen zu können.

In Kassel finden sich in der Selbsthelfergruppe 3 Bauhandwerker, die aber nicht gezielt ausgewählt wurden, sondern zufällig auf der Bewerberliste standen. In der Lübecker Selbsthilfegruppe finden sich keine speziellen Bauhandwerker.

Beim Münchener Projekt haben 80 % der unter den Bauherren vertretenen Feuerwehrangehörigen eine handwerkliche Ausbildung. Das bedeutet aufgrund der vorhandenen Zahlenverteilung, daß etwa jeder 4. Bauherr ausgebildeter Handwerker ist.

Um bei organisierten Gruppenselbsthilfemaßnahmen zu vermeiden, daß die Selbsthelfer beim eigenen Haus besonderen Einsatz zeigen und die Nachbarhäuser tendenziell vernachlässigen, wird von manchen Unternehmen die gesamte Baumaßnahme begonnen, ohne daß der einzelne weiß, welches Haus er später einmal beziehen wird. Die Zuteilung der Häuser erfolgt dann kurz nach der Rohbaufertigstellung, in der Regel durch eine Verlosung. Dieses Verfahren wird von der LEG angewandt (Wuppertal), es wird auch in München-Daglfing so gehandhabt. Bei dem Lübecker Projekt war die Verlosung beabsichtigt, wurde aber vorgezogen, um eine Doppelbelastung durch die Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

Bei dem Kasseler Projekt (Weidestraße) jedoch, wurde jedem Bauherrn das Haus vor Baubeginn zugeteilt, weil in begrenztem Ausmaß unterschiedliche Grundrißplanungen gemacht werden konnten. Auf einen trotzdem gleichmäßigen Einsatz und Bauablauf wird von der Selbsthilfebauleitung des Unternehmens geachtet. Es kam nur manchmal zu Vorhaltungen über vermeintliche Ungerechtigkeiten beim Baufortschritt - bedingt durch das Taktverfahren im Versetzen der Schalung. Doch konnten diese Einsprüche immer schnell ausgeräumt werden.

7.3 Selbsthilfe-Bauleitung

Wird der gesamte Rohbau in Selbsthilfe ausgeführt, entfällt naturgemäß der Bauunternehmer, damit aber auch der Unternehmer-Bauleiter, der Polier. Diese Funktion muß vom Selbsthilfe-Bauleiter des betreuenden Unternehmens übernommen werden, der die Arbeitseinteilung kontrolliert, die Materialbestellungen ausführt und tatkräftige Anleitungen und Hilfestellungen beim Bauen gibt. Ihm obliegt es, die Laien einzuarbeiten und die fachliche Ausführung der Laien-Arbeiten zu überwachen. Durch seine Hilfe und die gegenseitige Hilfe in der Baugruppe erwirbt der Selbsthelfer im Laufe der Zeit seine spezielle bau-fachliche Qualifikation. Die Arbeitszeit des Selbsthilfe-Bauleiters muß sich nach der Arbeitszeit der Selbsthelfer richten: er muß also regelmäßig abends, aber auch samstags, auf der Baustelle sein können.

Haben die Selbsthelfer z.T. Schichtarbeitszeiten, wie beispielsweise in Kassel (Nr. 6), ist der Selbsthilfebauleiter des Trägerunternehmens auch tagsüber auf der Baustelle.

Die Selbsthilfegruppe wählt aus ihren Reihen einen Sprecher oder Baugruppenleiter, der die Arbeiten einteilt, Materialanforderungen an den Selbsthilfe-Bauleiter meldet und oft auch die geleisteten Arbeitsstunden registriert.

Die Kontrolle des Bauablaufes in der organisierten Gruppenselbsthilfe ist somit über folgende Funktionen organisiert:

- Sprecher oder "Baugruppenleiter" der Selbsthelfer
- Selbsthilfe-Bauleiter des betreuenden Unternehmens (Selbsthilfe-Polier)
- Bauleiter nach der Landesbauordnung, Architekt des Unternehmens, oder ein beauftragter Architekt.

Sind bei den Maßnahmen der organisierten Gruppenselbsthilfe die Selbsthilfe-Gewerke festgelegt und der Leistungsumfang durch die Verpflichtungserklärung der Selbsthelfer ebenfalls fest definiert, so haben die Bauherren bei der Einzelselbsthilfe im Ausbaubereich die Wahl zwischen den verschiedenen Ausbau-Gewerken, die sie in Selbsthilfe bewältigen können. Bei der Organisation der Einzelselbsthilfe sind die Bauherren auf sich selbst gestellt, eine allenfalls informelle Unterstützung fand gelegentlich durch die reguläre Bauleitung statt.

Eine einigermaßen systematische Schulung und Einweisung der Selbsthelfer vor Beginn der Baumaßnahmen fand nur bei den organisierten Gruppenselbsthilfemaßnahmen im Rohbau statt: Bei dem Wuppertaler Projekt wurden mehrere Informationsabende von der LEG durchgeführt, die sich in einen theoretischen Teil, der die Vertragsverpflichtungen umfaßte und in einen praktischen Teil gliederte. Die eigentliche Anleitung und Einweisung in die Bauarbeiten findet dann auf der Baustelle selbst durch die 3 Selbsthilfe-Bauleiter statt, die z.Zt. bei der LEG für diese Aufgaben zur Verfügung stehen.

Beim Kasseler Projekt Weidestraße (Nr. 6) fanden etwa 6 Schulungsabende mit einem intensiven Training statt, auf denen von Themen des Unfallschutzes und der Berufsgenossenschaft über die Organisation der Rohbauarbeiten bis hin zu Details der Dacheindeckung gesprochen wurden. Dazu wurde von der Hessischen Heimstätte eine übersichtliche und anschauliche Informationcmappe mit zahlreichen Details und Erklärungen herausgegeben.

Über die Vertragsinhalte bei den Bauvorhaben fanden darüberhinaus gesondert 6 Besprechungsabende mit Interessenten und Käufern statt.

Bei dem Lübecker Projekt beschränkte man sich auf 2 Informationsveranstaltungen, eine mit den theoretischen Inhalten der Vertragsgestaltung und -verpflichtung und eine zum Beginn der Praxisphase auf der Baustelle.

Von den 4 Projekten mit Selbsthilfe im Ausbau sind Hamburg (Nr. 1, Hausbau GmbH) und München-Daglfing diejenigen, für deren Selbsthilfebereich besondere Vorarbeiten geleistet wurden. Das Hamburger Projekt war als Pilotvorhaben für eine umfassende und vom Träger betreute Selbsthilfe im Ausbau konzipiert worden. Die Baubehörde gab ein Merkblatt heraus, das die einzelnen Ausbaugewerke mit ihrem Gesamtpreis, dem prozentualen Lohnanteil und den jeweils von professionellen Handwerkern dafür aufgewendeten Stunden auswies (vgl. Kapitel 4). Neben Hinweisen zur Selbsthilfe-Stundenermittlung wurden Informationen zum Zeitplan gegeben: 9 Monate nach Erteilung des Rohbau-Abnahmescheins mußten unter Einhaltung des von der Hausbau GmbH erstellten Terminplanes die Selbsthilfeleistungen erbracht worden sein.

Die Baubehörde führte mit den Käufern jeweils 2 Gespräche, darüberhinaus gab es einen Informationsabend mit der Hausbau GmbH. Während der Ausbauphase fand eine regelmäßige Baubesprechung einmal pro Woche (montags, 17.00 Uhr) statt. Im übrigen war die Bauleitung der Hausbau GmbH für Einzelfragen ansprechbar. Die Baubehörde hätte gerne vorher eine intensivere Schulung und Vorbereitung der Selbsthelfer gesehen, zu der es aber aus Zeitmangel nicht kam ("es war ein Glück, das Handwerker unter den Bauherren sind").

Bei dem Münchener Projekt an der Schichtlstraße nahmen die Fachleute der städtischen Feuerwehr innerhalb der Organisation der Siedlergemeinschaft e.V. die Vorbereitung und Schulung der Selbsthelfer in die Hände. So wurden von ihnen beispielsweise Modelle für den Ausbau und die Bedachung hergestellt. Außerdem gab es einen Kursus von 1 bis 2 Tagen bei der Heizungsfirma, um die Selbsthelfer für die Heizungsmontage zu schulen.

Bei dem Projekt in Ingolstadt wurden von der Firma Häusler Rundschreiben an die Bauherren mit Anleitungen zu Detailfragen im Verlauf des Baufortschritts herausgegeben. Es erfolgte keine formalisierte, sondern eine informelle Beratung, die in Gesprächen während der Baustellenbesuche durch den Architekten stattfand. Dabei wurden auch praktische Arbeitsanleitungen gegeben, Auf Wunsch der Käufer wurde in mehreren Fällen auch der Materialeinkauf für Selbsthilfe-Gewerke durch das Büro Häusler zu günstigen Preisen organisiert.

Die Selbsthelfer in Dietzenbach werden durch die bauleitenden Architekten beraten werden, sofern sie in Einzel-Selbsthilfe arbeiten. Bei zwei Hausgruppen, denen der "Baufrösche" Kassel und des "Familiengerechten Heims", Worms, werden sie im Rahmen der organisierten Gruppenselbsthilfe betreut.

Die 5 Projekte mit Selbsthilfe im Finish bieten den Käufern nur wenige Gewerke zur Selbsthilfe an. Trotzdem wird von den Selbsthelfern hier auch eine unterschiedliche Auswahl getroffen, wobei davon ausgegangen wird, daß die Selbsthelfer ihre Gewerke hier in absoluter Eigenregie ohne Schulung und Unterstützung durch die Unternehmen ausführen. In Dortmund (Nr. 5) und Marl (Nr. 12) wird ausdrücklich darauf geachtet, daß die Käufer mit ihren Selbsthilfe-Arbeiten erst beginnen, wenn die Bauhandwerker ihre Arbeiten fertiggestellt und die Baustelle verlassen haben. Man will keine Vermischung von Firmen und Selbsthelfern auf der Baustelle, weil in der Vergangenheit damit schlechte Erfahrungen gemacht worden seien (z.B. abweichende Ausführungen aufgrund eines Direktauftrags vom Erwerber).

Das betreuende Unternehmen in Dortmund plant allerdings, in Zusammenarbeit mit den Architekten eine Fibel als Ratgeber für den Ausbau des Unter- und des Dachgeschosses herauszugeben und für Anfragen zu Durchführungsproblemen zur Verfügung zu stehen.

Die Abstimmung zwischen Firmenarbeiten und Selbsthilfe-Arbeiten wurde verschiedentlich als problematisch geschildert - jedoch nicht in allen Fällen. So hieß es bei den Hamburger Reihenhäusern der Hausbau GmbH (Nr. 1) von seiten der Bauherren, "die Firmen hätten sich nicht an Terminpläne gehalten und hätten nicht flexibel genug gearbeitet". Außerdem sei es der Hausbau GmbH zunächst nicht leicht gefallen, Handwerksfirmen zu finden, da noch nicht alle Kaufverträge geschlossen waren und somit Selbsthilfebereiche noch offen waren. Der Stand bei Auftragsvergabe war, daß man annahm, 3 Käufer wollten in Selbsthilfe arbeiten und 3 die Firmen beauftragen.

Ähnliche Differenzen zeigten sich auch bei der Siedlung in München-Daglfing. Als die Häuser im Herbst 1982 ausgeschrieben wurden, standen die Teilnehmer an dem Bauvorhaben noch nicht fest, so daß auch der Selbsthilfebereich, so wie er durchgeführt wird, damals noch nicht eindeutig definiert war. Die Firmen hatten ihre Preise unter der Voraussetzung der Durchführung in ihrer eigenen Regie kalkuliert. Wenn heute die Selbsthelfer bestimmte Leistungen aus dem Firmenbereich herausnehmen und in Selbsthilfe durchführen wollen, dann bestehen manche Firmen bei der Preisfestsetzung für ihre Materiallieferungen auf der Berücksichtigung der sogenannten Gemeinkostenanteile, die die Selbsthelfer aber nicht anerkennen wollen.

Der hohe Anteil an Handwerkern unter den Bauherren führe außerdem dazu, daß die Baufirmen ständig von den Bauherren kontrolliert würden. Das sei für die Firmen ungewohnt, teilweise lästig, hebe aber die Qualität der Bauleistungen erheblich.

Im allgemeinen aber wird die Kooperation zwischen Selbsthelfern und Firmen als sehr gut bezeichnet. Teilweise konnten die Selbsthelfer Werkzeuge der Handwerksfirmen benutzen, in einigen Fällen sogar in den Werkstätten der Firmen arbeiten.

In allen Projekten wird die Qualität der Selbsthilfeleistungen unterschiedlich eingestuft. Die Selbsthelfer bemühten sich

überwiegend **um** eine sorgfältige Ausführung, entsprechend der doch unterschiedlichen Fähigkeiten fielen die Leistungen aber auch unterschiedlich aus. Die Bewertungen reichen von "schlecht" bis "sehr gut" - häufig jeweils beim gleichen Bauvorhaben. Die Arbeiten der Münchener Selbsthelfer (Projekt Nr. 10) werden durchweg als "gut" bezeichnet. Es wird hervorgehoben, daß sie häufig schneller seien als die Firmen, so daß Sicherheitsreserven in der Terminplanung nicht beansprucht würden.

Eine Gewährleistung für die in Selbsthilfe ausgeführten Arbeiten gibt es naturgemäß nicht bei der Einzelselbsthilfe. Die mängelfreie Ausführung unterliegt der Selbstkontrolle durch die Bauherren.

Bei den Maßnahmen der organisierten Gruppenselbsthilfe wird die übliche Gewährleistung für das Material übernommen; für eine mängelfreie Ausführung der Selbsthilfe-Arbeiten sorgt die ständige Kontrolle durch die Selbsthilfe-Bauleitung. Eine darüberhinausgehende Gewährleistung für die Selbsthilfe-Arbeiten wird in keinem der untersuchten Projekte gegeben.

7.2 Material-Einkauf

In den Kosten der Bau-Materialien und einzubauenden Objekte stecken zweifellos bedeutende Kostensparpotentiale. Diese zu aktivieren erfordert eine gewisse Managementkapazität des Selbsthelfers, mit der nach der Meinung mancher Autoren (16) fast ebenso viel zu gewinnen ist wie durch die bauliche Selbsthilfe im Ausbaubereich erarbeitet werden kann. Fachleute schätzen, daß durch gezielte Materialkäufe 10.000,- bis 15.000,- DM im Vergleich zu üblichen von Unternehmen angebotenen Kosten gespart werden können. Die LEG rechnet beim Wuppertaler Projekt sogar mit 16.000,- DM Ersparnis im Materialeinkauf. Wohnungsunternehmen können naturgemäß besonders gute Rabatte erzielen, da sie regelmäßig als Abnehmer größerer Mengen und Stückzahlen auftreten. (17)

Bei den betreuten Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen werden diese Preisnachlässe an die Selbsthelfer weitergegeben; die Materialbeschaffung liegt in den Händen der betreuenden Unternehmen. Den Selbsthelfern im Ausbau- und Finish-Bereich wurde von den Trägerunternehmen durchweg angeboten, Objekte und Materialien zu den günstigen Bedingungen, die die Träger im Wege der Ausschreibung oder durch ihre Sondervereinbarungen mit Baustofflieferanten bieten konnten, zu beziehen.

Oft haben die Selbsthelfer davon aber keinen Gebrauch gemacht, wie beispielsweise vom Hamburger Projekt Nr. 2 berichtet wurde. Die Bauherren versuchten oft, zum gleichen Preis in eigener Regie eine höhere Qualitätsstufe zu erwerben, nach Einschätzung der Träger manchmal vergeblich, weil beispielsweise Zusatzkosten für Montageteile übersehen wurden.

Beim Materialeinkauf sparen zu können, erfordert vom Selbsthelfer eine möglichst weitgefächerte, fachlich kompetente Marktübersicht, die die Laien sich im Lauf der Zeit verschaffen können - nicht selten haben sie sie erst, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Es ist notwendig, sich in diese Marktübersicht hineinzuarbeiten und auch regionale Preisvergleiche einzuholen, was z.T. einen beträchtlichen Aufwand bedeuten kann.

Nur in einer genauen Analyse der auf eigene Faust arbeitenden Einzel-Selbsthelfer im Ausbau könnte geklärt werden, inwieweit das Selbsthilfe-Management im Materialeinkauf reale Kostenvorteile oder gar Einsparungen gebracht hat. In der Praxis ist das Bild unübersichtlich: Die Selbsthelfer bestehen oft darauf, Kostenvorteile erzielt zu haben, Architekten und Wohnungsunternehmen ziehen diese Behauptung überwiegend in Zweifel.

7.3 Versicherungsschutz

Die Beachtung der Unfallschutz-Vorschriften auf Selbsthilfe-Baustellen, die von Wohnungsunternehmen oder Architekten speziell betreut werden, wird von der Selbsthilfebauleitung kontrolliert. Bei den Rohbau-Selbsthilfemaßnahmen werden die Selbsthelfer in der den Bauarbeiten vorangehenden Einweisung auf die Bedeutung des Unfallschutzes besonders hingewiesen.

Anders bei der Einzel-Selbsthilfe im Ausbau. Hier erfolgt im Rahmen der Bauleitung allenfalls eine informelle Beratung zum Unfallschutz, wenn von Fall zu Fall besonders gefahrenträchtige Arbeiten begonnen werden. Im allgemeinen aber wird davon ausgegangen, daß im komplett fertiggestellten Rohbau die Ausbauarbeiten kein größeres Gefahrenrisiko darstellen als viele andere in der Freizeit ausgeführte handwerkliche Arbeiten auch.

Der Selbsthilfe-leistende Bauherr und die am Bau mithelfenden Personen sind gegen Unfall bei der Bau-Berufsgenossenschaft versichert, wenn sie dort eine freiwillige Versicherung abgeschlossen haben (§ 65 der Satzung der Bau-Berufsgenossenschaften). Wird jedoch das Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert oder im steuerbegünstigten Wohnungsbau errichtet, dann ist der Selbsthilfe-leistende Bauherr sowie seine Helfer kostenlos beim Gemeindeunfallversicherungsverband (§ 770 RVO) versichert, sofern die Selbsthilfeleistungen mindestens 1,5 % der Gesamtkosten betragen. Das Bundessozialgericht hat kürzlich entschieden, daß diese Vorschrift über den Schutz von Bauhelfern in jedem Fall großzügig auszulegen ist (2 RU 75/81).

8. Grundstücksgrößen und Bebauungsplan

Die Grundstücksgrößen der 12 Reihenhausbeispiele liegen in der Mehrzahl zwischen 200 und 390 qm, wie die Übersicht in Tabelle 9 zeigt.

Die erhebliche Abweichung nach oben beim Fall Wuppertal (650 - 800 qm) erklärt sich aus der Einzel- und Doppelhausbebauung, die mit typischen Reihenhausbebauungen nicht zu vergleichen ist.

Deutlich unter 200 qm groß sind die Grundstücke in Dortmund (Nr. 5): 150 bis 160 qm. Die normalen Mittelhäuser weiterer 7 Reihenhausbeispiele haben Grundstücksgrößen zwischen 180 und 220 qm, sie bilden die typische Größe der dokumentierten Beispiele.

Bei zwei Projekten liegen die Größen zwischen 260 und um 300 qm (Nr. 7 und Nr. 12), außerdem beim "Gartenhofhaus"-Typ A in München (Nr. 10).

In der Mehrzahl sind die Grundstücke beim Projekt Kassel-Weidestraße (Nr. 6) zwischen 380 und 430 qm groß, was bei den kur-

Tabelle 9: Grundstücksdaten					Geschöß- flächenzahl	
Nr.	Siedlungs- beispiele	Grundstücks- vergabe	Grundstücks- größe	Grundstücks- preise	Stand- dard-/ Normal- Ausbau	incl. Ausbau- reserven
1	Hamburg- Bramfeld	Erbbaurecht 12 % von 250.- DM/qm	205 qm bis 367 qm	falls Kauf: 51 250.- DM bis 97 750.- DM	0,67 bis 0,37	-
2	Hamburg- Bramfeld	Erbbaurecht 12 % von 250.- DM/qm	200 qm bis 415 qm	falls Kauf: 50 000.- DM bis 103 750.- DM	0,62 bis 0,30	0,75 0,36
3	Ingolstadt	Erbbaurecht 4 % von 140.- DM/qm	171 qm bis 297 qm	falls Kauf: 23 940.- DM bis 41 580.- DM	0,88 bis 0,51	-
4	Wuppertal	Kauf: 100.- DM/qm erschlossen	650 qm bis 800 qm	65 000.- DM bis 80 000.- DM	0,25 bis 0,20	0,34 0,28
5	Dortmund	Erbbaurecht 4 % von 135.- DM/qm; bzw. 81.-/qm	155 qm	falls Kauf: 21 000.- DM bzw. 12 600.- DM	0,84	1,50 bei Max. Ausb.
6	Kassel Weidestraße	Kauf: 70.- DM/qm erschlossen	252 qm bis 430 qm	18 000.- DM bis 30 000.- DM	0,58 bis 0,36	0,76 0,47
7	Kassel Wolfsanger	Kauf: ca.85.-DM/qm ohne Eschl.	z.B.267 qm	22 700.- DM	0,60	0,70
8	Kassel "Jg.Fam."	Kauf: 70.- DM bis 200.- DM/qm ohne Erschl.	z.B.290 qm	20 300.- DM bis 58 000.- DM	0,59	-
9	Lübeck	Erbbaurecht 2,5 % von 85.- DM/qm	221 qm	falls Kauf: 18 800.- DM	0,65	0,83
10	München Typ A Typ R	Kauf: 105.- DM/qm ohne Erschl.	282 qm 182 qm	29 600.- DM 19 100.- DM	0,45 0,69	0,64 0,91
11	Dietzenbach	Kauf: 216.- DM/qm erschlossen	z.B. 198 qm	42 800.- DM	0,74	1,03
12	Castrop- Rauxel/Marl Planung	Kauf: ca.175.-DM/qm erschlossen	ca.300 qm	52 500.- DM	0,58	0,71
				Durchschnitt:	0,54	0,70

zen Reihen und den zahlreichen Doppelhausgruppen auf die große Zahl von Endhausgrundstücken zurückgeht und auf die größere Hausbreite bei sonst normaler Grundstückstiefe.

Die typischen Grundstücksgrößen in der Spanne von 180 qm bis 220 qm ergeben sich aus der vom Haus-Grundriß bestimmten Parzellenbreite, die in dieser Gruppe zwischen 5,50 und 6,70 m liegt und den "normalen", weil häufig in Bebauungsplänen anzutreffenden, Grundstückstiefen von etwa 30 bis 35 m. Nur bei breiteren Parzellen sinkt dieser Wert (beispielsweise bei Nr. 3 Ingolstadt: 8,64 x ca. 25 m) und bei kleinen Parzellen: Nr. 5 Dortmund: 5,71 x ca. 26 m (vgl. auch Tab. 10).

Die tatsächlichen Geschoßflächenzahlen liegen bei den Standardversionen der Häuser bei 7 Projekten zwischen 0,6 und 0,7 (Normalgrundstück, Mittelhaus).

In drei Projekten (Ingolstadt, Dietzenbach, Marl) liegen sie über 0,7 und in Dortmund beträgt die GFZ sogar knapp 0,9.

Die Dortmunder Grundstücksgröße entspricht am ehesten der, in Programmen für kosten- und flächensparendes Bauen formulierten Vorschlägen für Grundstücksgrößen.

Die Mehrzahl der Reihenhausesbeispiele weist jedoch größere Grundstücke in traditionell üblichen Zuschnitten auf. Das hängt damit zusammen, daß in den meisten Fällen rechtskräftige Bebauungspläne vorlagen, die für eine normale Reihenhausbauung vorgesehen waren, oder Baulücken zur Verfügung standen, auf deren angrenzende Bebauung Rücksicht genommen werden mußte.

Nur in zwei Fällen (Dortmund und München) wurde eine größere Verdichtung im Bebauungsplan erzielt, hier folgte die Bebauungsplanung dem Baukonzept. In mehreren Fällen war die Abstimmung zwischen Bebauung und den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans nachträglich herzustellen wie beispielsweise in Dietzenbach, wo zunächst die Abweichungen von Baulinien und -grenzen, Stellplatzordnung und Dachneigungen über Dispense genehmigt werden sollten, man sich dann aber für eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren entschloß.

Das hier sichtbare Problem der Verzahnung zwischen Bebauungsplan und Baukonzept ist mehrfach beschrieben worden (18).

Es könnte vermieden werden, wenn die Bebauungsplanung in einem zweistufigen Verfahren entwickelt wurde: Nach der Sicherung des

Baurechts in einem Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen nach § 30 BBauG würde die Einzelfestsetzung erst später im Zusammenhang mit der Bauplanung erfolgen, wie das in einzelnen Fällen (Beispiel: Neu-Anspach) (19) erfolgreich durchgeführt wurde.

9. Gebäudekonzepte, Konstruktion, Materialien

Zur Kennzeichnung der baukonstruktiven Merkmale der Reihenhäuserbeispiele wurden herangezogen:

- die Spannweiten und Abmessungen
- der Aufbau der Haustrennwände und der Außenwände
- Baustoffe und Arbeitstechnik
- die Erweiterbarkeit der Wohnflächen (Ausbaureserven).

9.1 Spannweiten und Abmessungen

Die Maße der Achsbreiten reichen von 5,50 m (Hamburg, Nr. 2) bis 12,15 m (München Typ A, Nr. 10). Sie sind in Tabelle 10 einzeln wiedergegeben.

Normalerweise gelten Spannweiten als wirtschaftlich, wenn sie 4,50 m nicht überschreiten. Auch wenn in der Vergangenheit Reihenhäuser mit solchen Achsbreiten und interessanten Grundrissen gebaut wurden, z.B. in Halen und Thalmatt (Arch.: atelier 5, Schweiz), so wird im üblichen Reihenhausbau meist eine Hausbreite von ca. 6,0 m eingesetzt. Parzellenbreiten zwischen 5,5 m und 6,5 m weisen 5, also knapp die Hälfte der 12 Haustypen auf. Übereinstimmend empfehlen Vorschläge zum kostensparenden Bauen Hausbreiten um 6,0 m - mit der Tendenz, schmale und dafür eher tiefe Grundrisse zu entwickeln.

In der Praxis liegt diese Empfehlung nicht selten im Streit mit dem Wunsch nach größerer Dispositionsfreiheit im Grundriß oder nach einer kräftigeren Repräsentation des Hauses: beide Motive fordern breitere Parzellen.

Als typische Reihenhäuser sind 8 Häuser anzusprechen, deren Achsbreite zwischen 5,50 m und - als Obergrenze - 7,64 m liegt; sie haben Haustiefen zwischen 10 und 12 m. Die durchschnittliche Achsbreite aller 8 Häuser beträgt 6,23 m. In dieser Gruppe finden sich eine Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahme (Lübeck Nr. 9), 3 Ausbau-Selbsthilfe-Maßnahmen (Hamburg Nr. 1,

Tabelle 10:

Wohnflächen, Hausbreiten und Ausbaureserven

Nr.	Siedlungs- beispiel	Wohnfläche	Abmessung: Achsbreite x Haustiefe	Ausbaureserve
1	Hamburg- Bramfeld	107,16 qm	5,70 m x 12,00 m	keine
2	Hamburg- Bramfeld	90,26 qm	5,50 m x 10,00 m	Dachausbau ca. 23,2 qm, außerdem Größenvarianten durch andere Dachhöhen und 2. Haustiefe (11m), Zusatzbausteine
3	Ingolstadt	119,13 qm	8,64 m x 11,00 m	keine
4	Wuppertal	125,15 qm	9,90 m x 9,90 m	Dachausbau ca. 55 qm
5	Dortmund	98,80 qm	5,71 m x 11,36 m	Ausbau des UG: 39,9 qm des DG: 36,1 qm = 76 qm
6	Kassel Weidestr.	107,00 qm	8,50 m x 8,62	Dachausbau ca. 35 qm, max. 53,92 qm
7	Kassel Wolfsanger	110,79 qm	7,64 m x 10,62 m	Dachausbau ca. 19 qm
8	Kassel "Jg. Fam."	125,99 qm	6,70 m x 10,50 m	bei plan-haus: keine
9	Lübeck	107,50 qm	6,50 m x 10,90 m	Dachausbau ca. 32 qm
10	München Typ A Typ R	97,09 qm	12,15 m x 10,36 m 6,05 x 10,36 m	Dachausbau ca. 50 qm, (wegen Förderungs-Richt- linien nur z.T. zulässig)
11	Dietzenbach	112,00 qm	6,01 m x 11,87 m	Dachausbau ca. 28 qm
12	Castrop- Rauxel/Marl	125,28 qm	9,07 m x 11,80 m	horizontal eingeschos- siger Anbau: ca. 33 qm

Dietzenbach Nr. 11 und München mit Typ R Nr. 10), sowie 4 Finish-Selbsthilfe-Maßnahmen (Hamburg Nr. 2, Dortmund Nr. 5, Kassel "Junge Familie" Nr. 8 und Kassel-Wolfsanger Nr. 7).

Auf die Gruppe dieser Reihenhäuser folgen 4 Projektbeispiele, die dem Typ des Doppelhauses, wenn nicht schon des Einzelhauses, entsprechen. Die Achsbreiten liegen zwischen 8,50 m und 9,87 m, die Haustiefen zwischen 8,62 m bis 11,80 m. Diese Häuser haben quadratische bis querliegende Grundrisse. Zu ihnen gehören 2 Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen (Kassel-Weidestraße, Nr. 6 und Wuppertal, Nr. 4), die Ausbau-Selbsthilfe-Maßnahme Ingolstadt (Nr. 3) und die Finish-Selbsthilfe-Maßnahme Marl/Castrop-Rauxel (Nr. 12).

Flächensparende Grundstückszuschnitte könnten bei diesen Häusern nur durch geringere Grundstückstiefen erzielt werden bei einer um 2,80 m größeren Erschließungsbreite. Die Bebauungsplanung für diese Fälle müßte deshalb im zweiten Schritt auf der Basis des Bebauungskonzeptes entwickelt werden.

Einen Sonderfall schließlich bildet der eingeschossige Typ A der Münchener Siedlung: Die Achsbreite beträgt 12,15 m, die Haustiefe 10,36 m. Es handelt sich um einen Grundrißtyp, der dem Zuschnitt des Gartenhofhauses nahekommt.

Es läßt sich nicht feststellen, daß bei diesen letzten, vom ökonomischen Reihenhaustyp abweichenden Hausgruppen die Baukosten pro m² höher sind. Die Deckenspannweiten sind bei diesen Häusern durch tragende Quer- oder Längswände (3. Schotte) im Grundriß niedrig gehalten. Die größere Außenwandfläche schlägt sich in den Kosten nicht ablesbar nieder.

Kleine Grundstücksgrößen mit dem Ziel flächensparenden Bauens können für diese Haustypen nur durch einen besonderen Parzellenzuschnitt gewonnen werden, größere Grundstücksbreite bei geringerer Tiefe, der aber auf den üblichen rechtskräftigen Bebauungsplänen kaum anzutreffen ist. Trotzdem finden sich

auch in dieser Gruppe Einzelfälle von niedrigen Grundstücksgrößen (Ingolstadt Nr. 3: 171 m²). Der Durchschnitt der Grundstücksgrößen in dieser Gruppe liegt aber bei über 300 m².

9.2 Haustrennwände und Außenwandkonstruktionen

Der Schutz vor Schallemissionen von außerhalb, vor allem aber der Nachbarn, hat bei den Bauherren einen immer höheren Stellenwert bekommen. Das Gefühl, durch einen außerordentlich hohen finanziellen Aufwand ein Stück Verfügungsfreiheit für den eigenen Lebensbereich Wohnung gewonnen zu haben, wird offenbar durch Nachbargeräusche (und das Bewußtsein, der Nachbar werde Geräusche aus der eigenen Wohnung genauso gut wahrnehmen) empfindlich gestört. Teilweise werden diese Schallschutzanforderungen als überzogen kritisiert.

Grundsätzlich wird einer zweischaligen Haustrennwandkonstruktion eine höhere Schallschutzfunktion zugesprochen als der einschaligen, doch muß bei den Konstruktionen stets die Dicke und das Gewicht der Wand berücksichtigt werden.

Von den untersuchten Beispielen hatten nur 3 einschalige Haustrennwände, die übrigen 9 Häuser waren zweischalig aufgebaut.

Einschalige Haustrennwände haben die Häuser in

- Marl/Castrop-Rauxel (Nr. 12) : 30 cm Mauerwerk
- Dortmund (Nr. 5) : 20 cm Stahlbeton
- Dietzenbach (nur: Brackrock/
Gitter/Hamacher Nr.12) : 36,5 cm Mauerwerk

Die zweischaligen Konstruktionen sind sehr unterschiedlich: sie reichen von unsymmetrischen Doppelschalen in Hamburg (Nr.1) und München (Nr. 10) bis zu 2 x 24 cm-Wänden in Wuppertal (Nr. 4, Doppelhaus) und den 3 Kasseler Projekten (Nr. 6, 7 und 8).

Einzelheiten zeigt folgende Übersicht:

- Hamburg (Nr. 1) : 11,5 cm und 17,5 cm Mauerwerk
(Schallschutzziegel)
- München (Nr. 10) : 11,5 cm und 17,5 cm Mauerwerk
(Schallschutzziegel)
- Ingolstadt (Nr. 3) : 2 x 14,5 cm Stahlbeton
- Hamburg (Nr. 2) : 2 x 17,5 cm Mauerwerk
- Lübeck (Nr. 9) : 2 x 17,5 cm Mauerwerk
- Wuppertal (Nr. 4,
Doppelhaus) : 2 x 24 cm Mauerwerk
- Kassel-Weidestraße
(Nr. 6) : 2 x 24 cm Mauerwerk
- Kassel-Wolfsanger
(Nr. 7) : 2 x 24 cm Mauerwerk
- Kassel-planhaus
(Nr. 8) : 2 x 24 cm Mauerwerk

Die weiteren drei Hausgruppen in Dietzenbach haben ebenfalls zweischalige Trennwände:

Architektengruppe:

- "Baufrösche", Kassel : 11,5 cm und 17,5 cm Mauerwerk
- Das familiengerechte
Heim, Worms : 2 x 17,5 cm Mauerwerk
- Neue Heimat Südwest, Ffm : 2 x 25 cm Gasbeton-Mauerwerk

Den verschiedenen Selbsthilfetypen lassen sich typische Trennwandkonstruktionen nicht zuordnen.

Mit der hochwertigen Trennwand-Lösung 2 x 24 cm Mauerwerk finden sich 2 Gruppenselbsthilfe-Maßnahmen im Rohbau (Kassel-Weidestraße Nr. 6, Wuppertal Nr. 4) aber auch 2 Finish-Maßnahmen (Kassel-Wolfsanger, Nr. 7 und "Junge Familie" Nr. 8) sowie eine Ausbau-Maßnahme (Dietzenbach Nr. 11, Neue Heimat).

Auch die Verteilung der Außenwandkonstruktionen auf die verschiedenen Haus- und Selbsthilfetypen zeigt keine signifikanten Zuordnungen.

Zwar weisen Außenwände aus 36,5 cm Mauerwerk oder einer gleichwertigen Konstruktion die drei Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen

Wuppertal (Nr. 4), Kassel-Weidestraße (Nr. 6) und Lübeck (Nr. 9) auf, aber auch der Ausbau-Typ Hamburg Nr. 1 und der Finish-Typ Kassel-Wolfsanger (Nr. 7).

Im übrigen handelt es sich bei den Außenwandkonstruktionen mit einer geringen Abweichung (Hamburg Nr. 2) einheitlich um 30 cm-Mauerwerk.

Die Konstruktionsarten im einzelnen zeigt folgende Übersicht:

- Nr. 1 Hamburg - 24 cm KS-Mauerwerk + 5 cm Kerndämmung
+ 11,5 cm Verblendung
- Nr. 2 Hamburg - 27,5 cm-Mauerwerk
- Nr. 3 Ingolstadt - 30 cm Gasbeton-Mauerwerk (Ytong)
- Nr. 4 Wuppertal - 36,5 cm Mauerwerk
- Nr. 5 Dortmund - 30 cm Poroton-Mauerwerk
- Nr. 6 Kassel (Weidestraße) - 36,5 cm Poroton (EG);
24 cm Poroton + 3 cm Wärmedämmung
+ Brettschalung (OG)
- Nr. 7 Kassel (Wolfsanger) - 24 cm LHLz-Mauerwerk + 3 cm Wärme-
dämmung + Brettschalung
- Nr. 8 Kassel ("Junge Familie", planhaus):
- 30 cm LHLz-Poroton-Mauerwerk
- Nr. 9 Lübeck - 25 cm starke Innenschale aus Gasbeton mit einer
vermörtelten 2 cm-Fuge und 11,5 cm Ziegelver-
blendung
- Nr. 10 München - 30 cm Mauerwerk (porosierte Ziegel)
- Nr. 11 Dietzenbach - 30 cm Mauerwerk (Liapor-Wärmedämmsteine)
- Nr. 12 Marl/Castrop-Rauxel - 30 cm Mauerwerk mit Kerndämmung.

9.3 Baustoffe und Arbeitstechnik

Wie die Übersichten der Trenn- und der Außenwandsysteme zeigen, bestehen keine Materialunterschiede zwischen den einzelnen Selbsthilfe-Typen. Bis auf Dortmund und eine Hausgruppe in Dietzenbach wird für die Außenwände, die Haustrennwände und die tragenden Innenwände Mauerwerk aus porosierten Ziegeln, in zwei Fällen aus Gasbeton eingesetzt. Es handelt sich um übliche im 1-Familien-Hausbau gebräuchliche Konstruktionen. Das bedeutet:

1. für die Selbsthelfer wurden keine Spezialkonstruktionen, von denen man sich eine besondere Eignung für Selbsthilfearbeiten versprochen hätte, eingesetzt.
2. Die Selbsthelfer, auch diejenigen, die den Rohbau herstellen, sind imstande, die Arbeitsanforderungen dieser üblichen Konstruktionen zu beherrschen.

Abweichend von den Mauerwerkskonstruktionen arbeitete in Dortmund (Finish-Typ) als Rohbauunternehmen ein Generalunternehmer mit Erfahrungen im Beton-Fertigteilbau (Stahlbetontrennwände). Die Baugruppe der Neuen Heimat in Dietzenbach (Ausbau- bzw. Finish-Typ) wird in einem Gasbeton-Fertigteil-System errichtet.

Lediglich bei der Deckenkonstruktion wird für die Selbsthilfe im Rohbau eine besondere selbsthilfegerechte Konstruktion eingesetzt: In Wuppertal (Nr. 4), Kassel-Weidestraße (Nr. 6) und bei der Hausgruppe des familiengerechten Heims in Dietzenbach werden Hohlkörperfertigtecken (in Kassel System Omnia) eingebaut. Sie bestehen aus Stahlbetonbalken (Rippen), die von 2 Selbsthelfern getragen und verlegt werden können; die dazwischen eingesetzten Hohlkörperelemente können ebenfalls von Hand bewegt werden. Die Druckzone an der Oberseite dieses Deckensystems wird mit Beton vergossen. Bei dieser Konstruktion kommt die Baustelleneinrichtung ohne Kran aus.

Bei der dritten Rohbau-Selbsthilfemaßnahme in Lübeck wurden dagegen - wie bei mehreren anderen der Reihenhausesbeispiele auch - mit einem Kran zu verlegende Stahlbetonfertigteildecken-elemente (System: filigran) eingebaut. Die Druckzone wird ebenfalls mit Ortbeton vergossen.

9.4 Ausbaureserven

Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche sind bei 9 Fällen, bei denen alle Selbsthilfetypen vertreten sind, gegeben (vgl. Tabelle 10).

Keine Erweiterungsmöglichkeiten gibt es bei den Ausbau-Selbsthilfetypen Hamburg (Nr. 1) und Ingolstadt (Nr. 3), sowie beim Finish-Selbsthilfe-Typ Kassel-"Junge Familie" (Nr. 8).

Die 3 Rohbau-Selbsthilfe-Typen Wuppertal, Kassel (Nr. 6) und Lübeck können die Wohnfläche um 30 bis 35 m² und ca. 50 m² (Wuppertal) durch den späteren Dachausbau erweitern.

Die größte Ausbaureserve weist Dortmund (Nr. 5) mit 76 m² im Untergeschoß und im Dachgeschoß auf. Diese Erweiterungsfähigkeit war hier von Anfang an wichtiges Entwurfskriterium.

Die übrigen Siedlungen Hamburg (Nr. 2), Kassel (Nr. 7), München (Nr. 10), Dietzenbach (Nr. 11) und Marl/Castrop-Rauxel (Nr. 12) können die Wohnfläche durch Ausbauten und bei Nr. 12 durch einen Anbau um 19 m² bis 33 m² steigern.

Die Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses wurden durch die Bauherren bei der Auswahl aus Varianten in Dietzenbach (Nr. 11) und in München (Nr. 10) beim Typ A durch nachdrückliche Forderungen der Selbsthelfer erst geschaffen.

Beim Hamburger Projekt (Nr. 2) kann durch Anbauten (Zusatzbausteine) horizontal die Wohnfläche zusätzlich erweitert werden. Außerdem können bei diesem Haustyp verschiedene Dachvarianten mit unterschiedlichen Ausbaureserven gewählt werden.

10. Initiatoren der Siedlungen

Die 3 Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen Wuppertal, Kassel und Lübeck entstanden auf Betreiben der sie betreuenden Wohnungsunternehmen, die mit den Projekten auf die Nachfrage von Bauinteressenten mit niedrigen Einkommen und sehr geringen Eigenkapitalmitteln eingehen wollten (vgl. Kapitel 2: Kurzbeschreibungen der Projekte).

Die Nachfrage nach solchen Wohnungsbauprojekten auch in der verdichteten Bauform des Reihenhauses hat in den letzten Jahren eher zu- als abgenommen. Die LEG berichtet, daß sie 1980 mit 3 Selbsthilfegruppen den Gedanken der organisierten Selbsthilfe wieder aufnahm; 1983 wurden bereits 13 Gruppen-Selbsthilfe-Maßnahmen von dieser Gesellschaft betreut.

Ebenfalls auf Initiativen von Wohnungsunternehmen gehen 3 Projekte des "Finish"-Selbsthilfe-Typs zurück:

Der Hessischen Heimstätte (Nr. 7) und der Dortmunder Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (Nr. 5) gelang es, mit sorgfältig kalkulierten und entworfenen Häusern Familien der unteren Einkommensgruppen den Erwerb eines eigenen Hauses zu ermöglichen, das außerdem auch durch Wohnflächenerweiterungen innerhalb der vorhandenen Rohbauhülle noch wachsen kann. Mit dem gleichen Ziel bereitete die Treuhandstelle ihr Projekt für Marl und Castrop-Rauxel (Nr. 32) vor, wobei künftige Wohnflächenerweiterungen im horizontalen Anbau vorgesehen sind.

Auf kommunale Initiativen gehen die 4 Ausbau-Selbsthilfe-Maßnahmen zurück:

- Das Hamburger Projekt (Nr. 1) auf den Beschluß des Hamburger Senats, in einem Modellbeispiel möglichst weitreichende betreute Einzelselbsthilfe im Ausbau zu erproben,
- das Inno!städter Projekt (Nr. 3) auf einen von der Stadt unter Federführung des Stadtplanungsamtes durchgeführten Investorenwettbewerb mit dem Ziel, unteren Einkommensgruppen den Erwerb eines Hauses wieder zu ermöglichen,

- das Projekt an der Schichtlstraße in München-Daglfing(Nr.10), bei dem die Stadt auf den Antrag städtischer Bediensteter reagierte, indem sie diesen Vorschlag in das kommunale Wohnraumbeschaffungsprogramm integrierte und für eine schnelle Realisierung sorgte und
- das Projekt in Dietzenbach (Nr. 11), bei dem die Stadt Architekten und Wohnungsunternehmen zur Abgabe von Planungs- und Preisangeboten aufforderte und kurzfristig mit vergleichsweise geringem Aufwand die Moderatorenrolle für die beteiligten Akteure, Bauinteressenten, Architekten, städtische Ämter (Amt für Wohnungswesen, Liegenschaftsamt) und Wohnungsbauförderung (Landkreis, Hessisches Innenministerium) übernahm.

Bei den Häusern mit Selbsthilfe im Finish gehen 2 Projekte ebenfalls auf kommunale Initiativen zurück:

- Hamburg (Nr. 2) wurde als Ergebnis eines von der Baubehörde organisierten Investorenwettbewerbes errichtet,
- Kassel führte für sein kommunales Wohnungsbauprogramm "Junge Familie" (Nr. 8) sehr erfolgreich ein investorenwettbewerbsähnliches Verfahren durch.

Somit zeigt diese Übersicht, daß von den insgesamt 12 Siedlungsbeispielen 6 auf die Initiative von Wohnungsunternehmen zurückgehen und 6 auf Betreiben der jeweiligen Kommunen begonnen wurden.

Die Kommunen hatten bei ihren Projekten des möglichst kostengünstigen, selbsthilfefähigen Wohnungsbaus drei nicht zur Verwaltungsroutine gehörende Aufgaben zu lösen:

1. Klärung der Baulandfrage durch Bereitstellung kommunaler Grundstücke zu zielkonformen Realisierungsbedingungen. Auf diese Voraussetzung waren auch die meisten der von den Wohnungsunternehmen initiierten Projekte angewiesen. Die Modifikation vorhandener Bebauungspläne oder die Mitwirkung an einem zweistufigen Verfahren der Bebauungsplanung war oft notwendig.
2. Definition des Haustyps, der Art der Selbsthilfe, der Kosten und der Förderungsvoraussetzungen, Verfahrensbeteiligung der Architekten.
3. Bildung des Teilnehmerkreises, Information über das Projekt, Interessentenauswahl.

Der Fall Dietzenbach belegt, daß auch eine kleinere Stadt mit vertretbarem Aufwand und ohne Überlastung der Verwaltung in kurzer Zeit ein vielfältiges und kostengünstiges Bauangebot für 60 Reihenhäuser zu organisieren vermag.

Das vom-Amt für kommunale Gesamtentwicklung der Stadt Kassel gesteuerte Programm "Junge Familie" wurde für das in dieser Untersuchung nicht berücksichtigte Programmjahr 1983/84 mit einer größeren Anzahl von Entwürfen und Varianten fortgesetzt. Bei der Fortschreibung der Verfahrensregelungen wurden die Erfahrungen des vorangegangenen Programmjahres berücksichtigt. Sie führten zu einfacheren und übersichtlicheren Lösungen.

11. Zusammenfassung und Empfehlungen

Es gehört zur Ökonomie des Reihenhauses, daß der Rohbau der Hausgruppe einheitlich organisiert und durchgeführt wird. Gesichtspunkte der Bau- und Arbeitstechnik, der statischen Erfordernisse, der Baustelleneinrichtung und Rationalisierungsgrundsätze generell sprechen gegen einen individuellen Rohbau beim einzelnen Haus einer Gruppe.

Die einheitliche Rohbauausführung der Hausgruppe kann entweder von den Bauherren selbst oder von einem Bauunternehmen erarbeitet werden.

Werden möglichst umfangreiche Selbsthilfeleistungen geplant, die auch die Rohbauarbeiten einbeziehen, dann müssen sich die Bauherren zur organisierten Gruppenselbsthilfe für den Bau der Hausgruppe zusammenschließen - im Unterschied zur Einzel-Selbsthilfe im Rohbau, wie sie im ländlichen Bereich beim Bau von Einfamilienhäusern unter Mithilfe von Freunden und Verwandten verbreitet ist - allerdings beim Bau von freistehenden Häusern.

Für die Organisation dieser Gruppenselbsthilfemaßnahmen bestehen erprobte Verfahren, mit deren Hilfe es auch unerfahrenen Laien der Bauarbeit ermöglicht wird, effektiv mit anderen zusammen am Bau zu arbeiten. Verschiedene Wohnungsunternehmen bieten Baumaßnahmen in organisierter Gruppenselbsthilfe an. Sie stellen die Bauherren-Gruppen zusammen, regeln Finanzierungs- und Rechtsfragen der gegenseitigen Verpflichtung und organisieren die Baudurchführung mit den Selbst Helfern.

Die Gruppenselbsthilfe kann sich im übrigen auf eine lange Tradition stützen. (20)

Ist dagegen eine umfangreiche Selbsthilfeleistung nicht beabsichtigt, wird der Rohbau von Bauunternehmen durchgeführt. Die Selbsthelfer können dann den Ausbau des Hauses in Eigenregie übernehmen, wobei man frei ist in der Wahl des Leistungsumfangs und damit auch des zu erarbeitenden finanziellen Gegenwertes, der allerdings nicht das hohe Volumen der Rohbau-Selbsthilfe erreichen kann.

Die in der Untersuchung dargestellten Projekte wurden von Wohnungsunternehmen oder im Zuge kommunaler Wohnungsbau-Programme für Eigenheim-Bau-Interessenten mit dem Wunsch nach einem traditionellen Reihenhaus entworfen. Deshalb fehlen hier die mit der Selbsthilfe auch oft verbundenen Vorstellungen von kulturell-gesellschaftlichen Dimensionen eines neuen normenunabhängigen, konsequent auf individuelle Gebrauchswerte und gemeinschaftliche Lebensformen setzenden Bauens und Wohnens.

Rohhauselbsthilfe

In den drei Projektbeispielen Wuppertal, Kassel (Weidestraße) und Lübeck wurden umfangreiche Selbsthilfearbeiten im Rohbau und Ausbau durchgeführt. Die Häuser wurden mit nur wenigen Fachfirmen von den Selbst Helfern in von der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) NRW, Düsseldorf, der Hessischen Heimstätte Kassel und dem Lübecker gemeinnützigen Bauverein e.G. organisierten und betreuten Gruppenselbsthilfe errichtet.

Bei dieser Rohbau- und Ausbau-Selbsthilfe ist der finanzielle Gegenwert der Eigenarbeit am höchsten: Er beträgt im Durchschnitt der drei Maßnahmen 79.000,- DM, die dem Selbsthelfer als Eigenkapital gutgeschrieben werden. Die Spanne reicht von 73.000,- DM bis 90.000,- DM.

In Eigenarbeit werden die Maurer- und Betonarbeiten, die Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten sowie nahezu alle Ausbauarbeiten und die Herrichtung der Außenanlagen gemacht. Nur die Estricharbeiten und die Elektro-Installation sowie die sinnvoller maschinell zu betreibenden Erd- und Kanalarbeiten wurden Firmen übertragen.

Jeweils 6 bis 10 Selbsthelfer arbeiten zusammen in einer Kolonne. Der Bauablauf ist vom Betreuungsunternehmen so organisiert, daß der Zeitplan eingehalten wird, daß, falls erforderlich, auch kleinere Gruppen auf der Baustelle arbeiten können, daß insgesamt alle Selbsthelfer den gleichen Zeitaufwand leisten, und daß durch die spezielle Selbsthilfebauleitung auch Laien des Bauhandwerks ihre Arbeitskraft sinnvoll am Bau einsetzen.

Dem hohen Eigenleistungsanteil dieser umfassenden Selbsthilfe, der es Familien ohne Eigenkapitalmittel erlaubt, zum eigenen Haus zu kommen, und der nachbarschaftlichen Verbundenheit, die sich oft aufgrund der Erfahrung gemeinsamer Anstrengungen herausbildet, und die auch nach dem Einzug wirksam bleibt, steht eine hohe physische und psychische Belastung der Selbsthelfer während der Bauzeit gegenüber.

Bei einer durchschnittlichen Bauzeit der drei Projekte von 20 Monaten und einem monatlich erforderlichen Stundeneinsatz von 100 bis 120 Stunden auf der Baustelle sind insgesamt 2000 bis 2500 Arbeitsstunden zusätzlich zur Berufsarbeit zu leisten. Der Selbsthelfer kann nach Baubeginn seinen Einsatz nicht mehr variieren, auch nicht - von Ausnahmefällen abgesehen - durch seinen Ersatz durch mithelfende Familienangehörige, weil damit das Gleichheitsprinzip des Arbeitseinsatzes aller gefährdet würde. Er bleibt an das Organisationsprogramm im Hinblick auf Zeitdauer und Umfang der Gruppenselbsthilfe gebunden.

Ausbauselbsthilfe

Bei den Maßnahmen mit Selbsthilfe nur im Ausbaubereich ist der finanzielle Gegenwert wesentlich geringer als bei der Rohbauselbsthilfe. Er beträgt im Durchschnitt der 4 Ausbau-Selbsthilfe-Beispiele Hamburg, Ingolstadt, München und Dietzenbach aber immer noch 17.500,- DM mit Schwankungen zwischen 11.000,- DM und über 30.000,- DM (München).

Aus der Übersicht der in Selbsthilfe möglichen und bei der Rohbau-Selbsthilfe maximal auch ausgenutzten Bauleistungen ergibt sich, daß durchschnittlich etwa 70 % der Lohnleistungen im Rohbau liegen und 30 % im Ausbau. Aufgrund dieser Verteilung und einer genauen Aufstellung der in der Ausbau-Selbsthilfe möglichen Leistungen, die für das als Modellfall entwickelte Hamburger Projekt ermittelt wurde, kann im Ausbau eines Reihenhauses mit etwa 24.000,- DM Selbsthilfeleistung (Obergrenze) gerechnet werden.

Daß der Durchschnitt der tatsächlich erarbeiteten Selbsthilfeleistungen wesentlich darunter liegt, geht auf die im Ausbau mögliche Wahlfreiheit des Selbsthilfe-Umfangs zurück. Bei der hier üblichen Einzel-Selbsthilfe kann sich jeder Bauherr beim Kauf oder bei der Planung vor der Vergabe aussuchen, welche Gewerke er in Selbsthilfe übernehmen will. Er kann dabei seine handwerklichen Fähigkeiten und seine Leistungsfähigkeit berücksichtigen und auch die Hilfe von evtl. fachkundigen Familienangehörigen und Freunden einplanen. Außerdem kann er genau kalkulieren, welche Eigenkapitalerhöhung durch Selbsthilfe für ihn noch erforderlich ist.

Durch die Entwicklung der Bautechnik und der Bauprodukte gehen die Chancen für Selbsthilfe-Arbeiten im Ausbau tendenziell zurück. Der Arbeitsaufwand zur Fußbodenherstellung beispielsweise war vor einigen Jahren noch sehr viel höher als heute. Türen und Heizkörper werden meist endlackiert geliefert. Der traditionell zu erarbeitende Lohnanteil der Selbsthilfe im Ausbaubereich nimmt immer mehr ab.

Wenn sie ihren Wert trotzdem halten oder z.T. noch steigern kann, dann deshalb, weil zunehmend die technischen Gewerke Heizung und Sanitär selbsthilfefreundlicher werden, da sie in ihrer technischen Entwicklung auf eine einfachere Montagefähigkeit hin tendieren. Außerdem bildet sich eine Verlagerung bei den Gewerken Innenputz und dem eigentlich zu den Maurerarbeiten gehörenden Sektor der nichttragenden Innenwände heraus. Hier werden immer häufiger einfach zu handhabende Gasbetonkonstruktionen (Innenwände) und Gipskartonplatten (Innenwände, Trockenputz, Verkleidungen) verwendet.

Auch im Ausbausektor wird die Form der organisierten Gruppenselbsthilfe eingesetzt: im Münchener Beispiel und bei einer Hausgruppe in Dietzenbach. Bei einer zweiten Hausgruppe in Dietzenbach wird vom Familiengerechten Heim, Worms eine Kombination von Gruppenselbsthilfe im Rohbau und Einzelselbsthilfe im Ausbau mit einem Gegenwert von ca. 55.000,- DM durchgeführt.

Dem Vorzug der individuellen Wahlmöglichkeit der Selbsthilfegewerke und des Selbsthilfeumfangs, sowie des geringeren Zeitaufwandes steht auch eine geringere Summe der in Selbsthilfe möglichen Leistung gegenüber und eine rechtlich weniger abgesicherte Lösung bei der Betreuung und Gewährleistung der Arbeiten, die der Selbsthelfer in eigener Verantwortung übernimmt und ausführt.

"Finish"-Selbsthilfe

Der dritte Selbsthilfetyp betrifft das sogenannte Finish des Hauses - im wesentlichen die Herstellung und Behandlung der Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen, also Maler- und Tapezierarbeiten, Fliesenarbeiten, Einbau der Bodenbeläge.

In 5 der 12 untersuchten Reihenhausesbeispiele fand die Selbsthilfe überwiegend im Finish statt: bei den Projekten in Hamburg (Beispiel 2), Dortmund, Kassel (Projekt Wolfsanger und "Junge Familie") und dem für Marl/Castrop-Rauxel.

Die finanzielle Bedeutung der Selbsthilfe im Finish ist mit durchschnittlich 7.100,- DM - die Außenanlagen mitgerechnet - so gering, daß sie für die Eigenkapitalbildung, die Finanzierungsfähigkeit des Hauses, kaum noch eine Rolle spielt.

Ihr Wert liegt vor allem in der eigenen Gestaltungsfreiheit der Endausstattung des Hauses. Teilweise werden durch sie auch Doppelinvestitionen vermieden, denn häufig investieren die Bewohner auf jeden Fall in die Wand-, Boden- und Deckenoberflächen nach ihren eigenen Vorstellungen, gleichgültig ob die Erstaussstattung vorhanden ist oder nicht. Die Arbeiten im Finish erfolgen immer in individueller Einzelselbsthilfe.

Kosten

Die Spanne der Gesamtkosten der Reihenhäuser reicht von 205.000,- DM bis 395.000,- DM. Da die Grundstücke jedoch bei 5 der 12 Projekte im Erbbaurecht vergeben werden, und bei den Verkaufsfällen je nach Standort zwischen 70,- und 216,- DM/m²

anzusetzen waren, wurden beim weiter aufgegliederten Kostenvergleich die Grundstückskosten und die Kosten der öffentlichen Erschließung nicht berücksichtigt.

Die Wohnflächen der Häuser differieren von 90 m² (Hamburg, Beispiel Nr. 2, Standardtyp) bis 125 m² (Wuppertal, Kassel "Junge-Familie", Marl/Castrop-Rauxel).

Auf den m² Wohnfläche bezogen bildet die Höhe der Kosten bei den einzelnen Selbsthilfetypen eine Rangfolge:

Durchschnittliche Gesamtkosten
ohne Grundstück und Erschließung
pro m² Wohnfläche:

Selbsthilfe im Finish (7.100,- DM) (5 Projekte in Hamburg, Dortmund, Kassel, Marl)	1.930,- DM/m ²
Selbsthilfe im Ausbau (17.500,- DM) (4 Projekte in Hamburg, Ingolstadt, München, Dietzenbach)	2.180,- DM/m ²
Selbsthilfe im Rohbau (79.000,- DM) (3 Projekte in Kassel, Lübeck, Wuppertal)	2.540,- DM/m ²

Die Gesamtkosten der Einzelbeispiele in den beiden Selbsthilfegruppen "Finish" und "Ausbau" unterscheiden sich nicht sehr. Daß im Durchschnitt der beiden Gruppen ein Unterschied von 250,- DM/m² liegt, geht im wesentlichen auf den Verzicht der Unterkellerung bei dreien der fünf Finish-Beispiele zurück. Es sind nur diese drei Fälle innerhalb der 12 Beispiele, die nicht unterkellert sind.

Die Häuser der Ausbau-Selbsthilfe-Gruppe Ingolstadt und Dietzenbach wurden auch ohne Keller angeboten, was aber die Käufer nicht akzeptierten.

Andere Merkmale wie Parzellenbreite, baukonstruktive Ausführung oder Erweiterungsfähigkeiten der Wohnfläche gaben keine signifikanten Hinweise zur Erklärung der Kostenunterschiede.

Die sehr viel größere Kostendifferenz zwischen der Finish-Gruppe und der Gruppe der Rohbau-Selbsthilfe - sie beträgt immerhin 610,- DM/m² Wohnfläche - ist auf mehrere Gründe zurückzuführen:

- in zwei der drei Rohbau-Selbsthilfe-Fälle steigerten Sonderbedingungen bei der Gründung (Fels, Hanggrundstück) die Kosten;
- die Baunebenkosten der Rohbau-Selbsthilfemaßnahmen liegen aufgrund der Zwischenfinanzierungskosten wegen der längeren Bauzeit (im Durchschnitt 20 Monate) und z.T. aufgrund der Gebühren für die Selbsthilfebetreuung, höher;
- die Ermittlung der Baukosten, die zum allergrößten Teil von den Selbst Helfern und nicht von Bauunternehmen erarbeitet werden, orientiert sich an den üblichen Unternehmerkosten;
- der Unterkellerungsverzicht bei drei Finish-Projekten macht sich ebenfalls bemerkbar;
- die baukonstruktive Qualität, z.B. der Haustrennwände und der Außenwände ist hoch bei den Rohbau-Selbsthilfe-Maßnahmen, aber nicht allein ausschlaggebend, da sie sich gleichermaßen in verschiedenen Beispielen der übrigen Gruppen findet.

Finanzierungsbeitrag der Selbsthilfe

Für den Selbsthelfer in erster Linie bedeutungsvoll ist der finanzielle Gegenwert der Selbsthilfe als Anteil der Gesamtkosten.

Er beträgt durchschnittlich

bei den Rohbauselbsthilfebeispielen	27,7 %
bei der Ausbauselbsthilfe	7,5 %
bei der Finish-Selbsthilfe	3,6 %.

Somit können - was in der Praxis auch geschieht - Familien ohne Eigenkapital-Barmittel bauen - sie erarbeiten den Eigenkapitalanteil von 23 bis 33 % der Gesamtkosten des Reihenhauses.

Im Ausbau eines Reihenhauses kann der Bauherr in Selbsthilfe bis zu etwa 13 % der Gesamtkosten erarbeiten. Bei einem öffentlich geförderten Bauvorhaben (Familienheim, 1.Förderungsweg) wären dann nur noch geringe Barmittel zur Ergänzung auf die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals nötig.

Die Finish-Selbsthilfe macht sich mit etwa 3,5 % der Gesamtkosten bei der Baufinanzierung kaum bemerkbar.

Zum Zusammenhang von Art der Selbsthilfe und Voraussetzungen der Bauherren

Aus den jeweiligen Organisationsformen der Selbsthilfe und den mit ihnen verknüpften Voraussetzungen und Durchführungsbedingungen beim Bau von Reihenhäusern sind folgende Schlüsse zu ziehen:

- o Die organisierte Gruppenselbsthilfe im Rohbau ist prädestiniert für jüngere Bauinteressenten ohne oder mit nur sehr wenig Eigenkapital, ohne Mithelfer aus der (jungen) Familie, ohne das "soziale Netz" am Wohnort, aus dem u.U. qualifizierte Mithelfer aus dem Bekanntenkreis kommen könnten.

Sie benötigen keine handwerkliche Erfahrung und Ausbildung, die erst in der Gruppenselbsthilfe erworben werden kann.

Für den Hauserwerb müssen die Bauherren sich in ein festes Verfahren einbinden (das aber auch eine Art Erfolgsgarantie und Sicherheit bedeutet) und eine auf etwa 2 Jahre befristete Doppelbelastung durch Beruf und Bauarbeit in Kauf nehmen.

Die Betreuungsunternehmen berichten, daß nach Projekten mit der umfangreichen Selbsthilfe im Rohbau eine erhebliche Nachfrage besteht. Die Bauinteressenten stellen allerdings auch bestimmte Ansprüche an den Haustyp, der möglichst dem konventionellen Einfamilienhaus entsprechen soll, "sie sind nicht bereit, Nutzungsverzichte hinzunehmen".

Einschränkungen dieser Zielvorstellungen, wie sie Programme des kosten- und flächensparenden Bauens vorschlagen, werden von ihnen nicht akzeptiert. Vielmehr würde versucht, sie durch Ausdehnung der Selbsthilfe zu kompensieren.

- o Für die Maßnahmen der organisierten Gruppenselbsthilfe im Ausbau gelten im Prinzip die gleichen Bedingungen. Im Unterschied zur Rohbau-Selbsthilfe jedoch muß der Bauinteressent über einen bestimmten Eigenkapital-Sockel verfügen, der aber dann nicht hoch zu sein braucht, wenn die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG eingehalten werden, und der Bau öffentlich gefördert wird.
- o Die Einzelselbsthilfe - bei Reihenhäusern nur im Ausbau und Finish möglich - ist besonders geeignet für Bauinteressenten, die auf den Selbsthilfebeitrag zur Finanzierung nicht besonders angewiesen sind, und die sicher sein können, die mit dem Ausbau anfallenden Aufgaben bewältigen zu können - entweder aufgrund eigener Fachkenntnisse und Erfahrungen oder weil fachkundige Mithelfer aus dem Familien- oder Freundeskreis zur Verfügung stehen.
Auch in Einzel-Selbsthilfe können im Ausbau eines Reihenhauses bis zu 25.000,- DM erarbeitet werden.

Die Grundstücksfrage

Eine für die Realisierung aller zwölf Reihenhausesbeispiele entscheidende und unerläßliche Voraussetzung war die Lösung der Baulandfrage durch die Kommunen. In fünf Fällen, der Städte Hamburg, Ingolstadt, Dortmund und Lübeck vergibt die Stadt die Grundstücke im Erbbaurecht; in sechs Fällen wurden die Grundstücke aus kommunalem Besitz verkauft - zu Preisen an der unteren Grenze des Verkehrswertes, häufig auch darunter, weil sonst eine Realisierung der Reihenhausesprojekte

für die Zielgruppen nicht zu finanzieren gewesen wäre. Nur in einem Fall stammten die Grundstücke aus dem Bestand des Wohnungs-Unternehmens.

Die Grundstücksgrößen der Reihenhäuser liegen in der Mehrzahl zwischen 180 und 220 m², die Geschosßflächenzahl zwischen 0,6 und 0,8.

In zwei Fällen (Dortmund, München) konnte das flächensparende Baukonzept Grundlage der Bebauungsplanung werden. In den anderen Fällen lagen rechtskräftige Bebauungspläne vor, die z.T. im vereinfachten Verfahren geändert wurden, um die geplante Bebauung zulassen zu können. Die Grundstückstiefen und das Verhältnis von Nettobauland zu Erschließungsfläche stand dabei nicht mehr zur Diskussion.

Konsequent flächensparendes Bauen war andererseits in den meisten Fällen nicht vorherrschendes Planungsziel; es ging vielmehr darum, Reihenhäuser mit üblichen Wohnflächengrößen von 100 bis 110 m² auf normal großen Reihenhausgrundstücken zu bauen: mit möglichst geringen Baukosten und unter Einsatz der Selbsthilfe.

Zur Gestaltung und Konstruktion der Häuser

Das architektonische Erscheinungsbild der Häuser zeigt, daß besonders aufwendige Gestaltungsbemühungen oder vom klassischen Reihenhaustyp radikal abweichende Lösungen fehlen. Überwiegend zeigen die Häuser eine Zurücknahme auf einfache, funktionale (gebrauchsfähige) Gestaltungselemente. Es gibt jedoch zwei unterschiedliche Entwurfskonzepte, die Entwicklungsmöglichkeit des Einzelhauses betreffend.

In Lübeck und München z.B. wurde aus Kostengesichtspunkten ein bewußt einheitlicher Haustyp ohne Sonderformen und Anbauten entworfen, während in Hamburg (Projekt Nr. 2, PPL) der Standardtyp des Hauses mit verschiedenen nach Größe, Konstruktion und Preis fest umrissenen ("genormten") Varianten ergänzt werden kann, so daß sich vielfältige räumliche Differenzierungen zu den Nachbarhäusern ergeben können. Nur in dreien der 12 Beispiele gab es keine Ausbaumöglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche. Bis auf das Projekt in Marl/Castrop Rauxel, das als auch horizontal wachsendes Starterhaus geplant

war, nutzten alle übrigen Beispiele den Dachraum zur Flächenerweiterung.

Bei den meisten Reihenhäusern handelt es sich um Mauerwerksbauten mit Stahlbetonfertigteildeckenelementen, in einigen Fällen um Mischbauweisen von Stahlbeton und Mauerwerk bzw. Gasbeton. Für die Rohbauselbsthilfemaßnahmen wurden Hohlkörperfertigdecken eingesetzt, die von den Selbst Helfern von Hand verlegt werden konnten.

Der Baustoff Holz wurde in einigen Fällen als Decke zum Dachgeschoß eingesetzt und verschiedentlich als Außenwandverkleidung.

Schlusfolgerungen für Städte und Gemeinden

Bei der Vorstellung der Projekte in den Kommunen stand dem Angebot an Häusern fast immer eine vielfache Zahl von Interessenten gegenüber - ein Beleg für die Nachfrage auf Seiten unterer und mittlerer Einkommensgruppen nach diesen Formen des Wohnungsbaus.

Zur Erfüllung dieser wohnungspolitischen Aufgabe sind auf kommunaler Seite 3 Maßnahmen erforderlich:

1. Bereitstellung kommunaler Baugrundstücke zu Preisen oder Erbbaurechtskonditionen, die der wohnungspolitischen Zielsetzung des Projekts angemessen sind. Soll damit nicht ein Ausverkauf städtischer Baulandreserven einsetzen, muß eine kommunale Bodenvorratspolitik für verdichteten niedriggeschossigen Wohnungsbau betrieben werden.
2. Bebauungspläne müssen nach dem Maß der Nutzung, der Erschließungsplanung, der Geschößzahl und dem rationellen Flächenverbrauch auf die vorgesehene Bebauung eingehen, am besten mit ihr zusammen entwickelt werden. Die Gemeinden können im Umlegungsverfahren dafür sorgen, daß ihnen Flächen mit Möglichkeiten zu verdichteter Reihenhausbauung zugeteilt werden. Liegen Bebauungspläne bereits vor, sollte die Anpassung an die geplante Bebauung flexibel gehandhabt werden.

3. In 6 der 12 Beispiele ging die Initiative zur Realisierung der Projekte von der Kommune aus: Sie bestimmte das Verfahren und brachte die Akteure zusammen. Der Organisationsaufwand war, wie das Spektrum der Beispiele vom einmaligen Investorenwettbewerb bis zum jährlich fortgeschriebenen Wohnungsbauprogramm mit kommunaler Projektsteuerung zeigt, unterschiedlich, aber in allen Fällen erfolgreich durchführbar.

Die Reihenhausbispiele belegen, daß diese Siedlungsvorhaben auch in Großstädten mit einem hohen Kostenniveau auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und sehr schwierigen Realisierungsbedingungen für den Wohnungsneubau wie in Hamburg, München, oder im Großraum Frankfurt (Dietzenbach) zu realisieren sind.

Schlusfolgerungen für Wohnungsbauträger

6 der 12 Beispiele wurden von Wohnungsunternehmen gestartet: die drei Projekte mit Gruppenselbsthilfe im Rohbau und drei Finish-Selbsthilfe-Maßnahmen.

Das "Know-how" der Wohnungsunternehmen zur Organisation der Gruppenselbsthilfe und die Personalkapazität zur Betreuung der Selbsthelfer sollte der jeweils lokalen Nachfrage entsprechend für weitere Projekte eingesetzt und ausgebaut werden. Dabei könnten auch zunehmend z.T. schon praktizierte Modifikationen im Verfahrensablauf wie: Gruppenselbsthilfe im Rohbau, Einzel-Selbsthilfe im Ausbau sowie Rohbauherstellung durch Unternehmen mit Gruppen-Selbsthilfe im Ausbau angewandt werden.

Die Wohnungsunternehmern haben aufgrund ihrer Erfahrungen am ehesten die Möglichkeit, Bau-Interessenten in der Frage des für sie günstigsten Projekt- und Organisationstyps zu beraten.

Der Einsatz von Selbsthilfe führt oft zu einer frühzeitigen Identifikation des Bauherrn mit seinem Haus und dadurch auch zu einer sorgfältigen Bauausführung. Sonst übliche Sicherheitszuschläge bei der Detailgestaltung können entfallen. Durch die frühzeitige Einschaltung des Bauherrn ins Verfahren können Regie- und Vermarktungsaufwand gesenkt werden.

Wie jüngere Beispiele erfolgreich belegen, können die Projektbeispiele auch als Mietreihenhäuser realisiert werden (Hess. Heimstätte, Kassel; Siedlungswerk Amberg; GAG Ludwigshafen mit Mieterselbsthilfe im Finish u.a.).

Schlußfolgerungen für die Selbsthelfer

Die Schilderung der Reihenhausbispiele zeigt, daß die Bauinteressenten von sich auch nicht initiativ werden konnten - bis auf München, wo sie aber auch auf die kommunale Starthilfe angewiesen waren. Im städtischen Bereich fehlen den Bauinteressenten meist die Voraussetzungen zur Selbstorganisation (Zeitbudget, Kenntnis der infragekommenden Verfahren, des Grundstücksmarktes, evtl. gleichgesinnter Bauwilliger). Der Organisationsstart zum Projekt muß vom Wohnungsunternehmen oder der Kommune kommen.

Die Bauinteressenten sollten sich bei Wohnungsunternehmen, die Selbsthilfe-Projekte betreuen, melden, weil manchmal Projekte erst auf der Grundlage einer deutlich gewordenen Nachfrage begonnen werden.

Jeder Bauinteressent muß zusammen mit seiner Familie genau prüfen, welcher Selbsthilfetyp nach finanziellem Gegenwert, Zeitaufwand und Organisationsform für ihn geeignet ist. Die mit der Bauarbeit auftretende Belastung wird von der Familie gewollt oder ungewollt in jedem Fall mitgetragen.

Für die meisten Familien in den untersuchten Reihenhausbeispielen wäre der Hausbau ohne Selbsthilfe, ohne die kommunale Unterstützung bei der Grundstücksbeschaffung und die organisatorische Begleitung der Kommunen oder der Wohnungsunternehmen nicht möglich gewesen.

Mit der Eigenarbeit am Bau erfuhren sie in vielen Fällen Solidarität in gemeinsamer Arbeit mit ihren Nachbarn und erreichten ein Stück Selbstbestimmung in der Gestaltung ihrer unmittelbaren Lebensumwelt.

Literaturanmerkungen:

1. Herlyn, U. und B. Wolff: Analyse des individuellen Nutzwertes und der Wohngewohnheiten bei unterschiedlichen Bauformen - S. 247 u. a.a.O., (im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), Bonn 1982
2. § 36, II. WoBauG
"(2) Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden
 - a) von dem Bauherren selbst,
 - b) von seinen Angehörigen,
 - c) von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit.(3) Der Wert der Selbsthilfe ist mit dem Betrage als Eigenleistung anzuerkennen, der gegenüber den üblichen Kosten der Unternehmerleistung erspart wird."
3. siehe: Schmitz, H. und H. Görres: Bauen für alle, in: deutsche bauzeitung Heft 5/1983, S. 12 - 17;
- Spille, R. und J.B. Weber: Ein Kostenvergleich im Wohnungsbau, in: Bauwelt Heft 45/1980, S. 1982-1984; Stadthäuser in Allermöhe - Beschränkte Bauträger-Ausschreibung; Freie und Hansestadt Hamburg 1982
4. Staatliche Pressestelle Hamburg, Wochendienst Nr. 48 vom 30.11.1979; Baubehörde Hamburg in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Bausparkasse und der Staatlichen Pressestelle: Selbsthilfe im Einfamilienhausbau, Hamburg 1980
5. Hamburg - Hilfe für die Selbsthilfe, in: Wohnbau Heft 4/1982, S. 24 - 26
6. vgl.: Erweiterbare Stadthäuser, Architekten: Planungsgruppe Laage, Hamburg, in: deutsche bauzeitung Heft 5/1983, S. 16 - 17
7. vgl.: Wohnhausgruppe in Dortmund-Bodelschwingh, in: Bauwelt Heft 35/1983, S. 1356 - 1359 und
- Raven, G.: Kosteneinsparung beim Bau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen Heft 10/1983, S. 516 - 518 und 558

8. Petri, G. und A. Prömmel: Auszeichnung preiswerter Mehrfamilienhäuser, in: Bundesbaublatt Heft 7/1983, S. 434 - 437
9. - Riering, E. und W. Seidel: Angewandte Baukostenplanung, in: Deutsches Architektenblatt Heft 12/1982 (sowie Heft 1, 2, 3, 5/1983);
 - Apfelböck, A. und M. Greulich, H. Hutzelmeyer: Definitionen und Meßregeln von Gebäude-Grob-Elementen, Gebäude-Elementen und Gebäude-Unterelementen, vom BMBau geförderter Forschungsbericht, München 1982
10. - Essen-Vogelheim. Kosten- und flächensparendes Bauen in Essen-Vogelheim, in: Baumeister Heft 3/1983 und
 - Kühn-Meurer und Partner: Bundeswettbewerb Essen-Vogelheim, in: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Kosten- und flächensparendes Bauen (Kurzfassung), Schriftenreihe Städtebauliche Forschung Heft 03.097, Bonn 1983
 - Reihenhäuser in Ellern und Habenhausen, Architekt Kristen Müller, Bremen, in: Stadt, Heft 4/1983
 - Kierner, H.: Zum Beispiel Katharina eins - Das bezahlbare Familienheim in der Praxis von "Werkvolk" Amberg, in: Bauen und Siedeln Heft Nr. 2/1983, außerdem
 - Planungsbüro Prof. Meurer, Aachen: Reihenhäuser in Übach-Palenberg (195 000.- DM Gesamtkosten) (1983);
 - Reihenhäuser der GAG für Wohnungsbau in Ludwigshafen (Mietreihenhäuser Gesamtkosten 185 000.- DM)
 - Sparhäuser im Wohnraumbeschaffungsprogramm der Stadt München: z.B. eingeschossige Reihenhäuser in der Max-Nadler-Str.: 185 000.- (1982) - Träger: Aufbaugesellschaft Bayern GmbH oder zweigeschossige Reihenhäuser in der Meistersingerstraße: 188 000.- DM (1983)
11. - Wiese von Ofen, I.: Kosten- und flächensparendes Bauen in der Praxis, in: Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Deutschen Volksheimstättenwerks, Heft 1-2/1983/3;
 - Minister für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Kostensparendes Bauen, Kurzinformation Heft 4/1983

12. - Selbsthilfe, in: Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften Heft 4/1981, S. 13-20
 - von Dorp, E.: Möglichkeiten und Grenzen baulicher Selbsthilfe, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen Heft 9/1982, S. 514 - 517
 - Budde, A.: Die Selbsthilfe beim Familienheimbau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen Heft 10/1974, S. 523-531
- Referate des vom BMBau und der BfLR veranstalteten Symposiums: Organisierte Selbsthilfe im Eigenheimbau - Bonn, September 1982
13. Geelhaar, F. und H. Schäfer, M. Einsele: Selbsthilfe beim Eigenheimbau, Technische Hochschule Darmstadt 1982
14. Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen: Selbsthilfe beim Familienhausbau, Düsseldorf 1982
15. Presseinformation der Hessischen Heimstätte, Kassel 1983
16. Turner, John F.C.: Verelendung durch Architektur, Rowohlt aktuell Nr. 4264, S. 116, Reinbek, Februar 1978
17. Sulzer, P., R. Piel: Wohnungsbau-Konsortien, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Schriftenreihe "Bau- und Wohnforschung", Heft 04.052, Bonn 1979
18. Brinckmann, H., B. Etinger: Individuelles Bauen in der Verdichtung (Chancen und Schwierigkeiten bei der Realisierung für Bauherren und Verwaltung), Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Schriftenreihe "Städtebauliche Forschung" Heft 0.3.092, Bonn 1982
 - Rößler, H.-G.: Der Einfluß des Planungs- und Baurechts auf flächensparende Bauweisen, in: Flächensparendes Bauen (Referatesammlung einer BDA-Veranstaltung zum gleichnamigen Thema), Bund Deutscher Architekten (Hrsg.), Bonn 1983
19. Neu-Anspach - eine Entwicklungsmaßnahme ... in: Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften 1 - 1983, S. 23 - 24

20. - Blomeyer, G., B. Tietze: Kooperatives Bauen - Eine Untersuchung und Dokumentation der Kooperation von Architekten, Bauarbeitern und Bewohnern, insbesondere Selbsthilfegruppen, an Fallbeispielen, Berlin, März 1983
- Novy, K.: Der Wiener Gemeindewohnungsbau: "Sozialisierung von unten", in: Kommunale Wohnungspolitik - Materialien zum 5. Kompaktseminar des IfR in Dortmund (und Arch + Heft 45/1979, S. 9), Dortmund, Informationskreis für Raumplanung, 1981
 - Posch, W.: Die Wiener Gartenstadtbewegung. Reformversuch zwischen erster und zweiter Gründerzeit. Edition Tusch, 112, S. 8, Wien 1981