



Gemeinsame Forderungen zur Kostenreduzierung im geförderten Wohnungsbau

von

- **VdW Bayern**
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
- **Bayerischer Architektenkammer**
- **Bayerischer Ingenieurekammer-Bau**

A. Präambel

Nach dem Wohnungsgipfel der Staatsministerin Aigner im Sommer 2018 haben es sich der VdW Bayern, die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau zur Aufgabe gemacht, Handlungsfelder zur Senkung der Baukosten insbesondere im geförderten Wohnungsbau, zu identifizieren – mit dem Ziel, das Mietniveau weiterhin auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können.

Maßgabe war dabei, dass in den nachfolgenden Forderungskatalog nur Punkte aufgenommen werden, die auf bayerischer Ebene mit angemessenem Aufwand umgesetzt werden können (Landtag oder Staatsbauverwaltung).

Den Verfassern dieses Papiers ist bewusst, dass viele Vorgaben für den Wohnungsbau auf Ebenen der Europäischen Union oder des Bundes verantwortet werden und nur dort von den jeweils Zuständigen geändert werden können. Hierzu liegen beispielsweise seit 2015 die Vorschläge der Baukostensenkungskommission des Bundes auf dem Tisch.

Der nachfolgende Katalog dokumentiert schnell umsetzbare Maßnahmen zur Baukostensenkung durch den Freistaat Bayern. Diese sind nicht als abschließende Aufzählung zu verstehen sondern als ein Anfang. Es werden weitere Maßnahmen erforderlich sein, um den Baukostenanstieg im geförderten Wohnungsbau einzudämmen.

Die Verfasser wissen um die Problematik der Grundstücksvergabe der öffentlichen Hand nach dem Höchstgebot. Diese verhindert die Realisierung von bezahlbarem (gefördertem) Wohnungsbau. Für Bauherren, die den Bau von geförderten Mietwohnungen zusichern, sind deshalb Reduzierungen der Grundstückspreise notwendig.

Konzeptausschreibungen o. ä. können, wenn sie in den Förderbestimmungen verankert werden, einen Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand transparent machen und den Bauherren den Ankauf zu annehmbaren Konditionen ermöglichen. Die Reduzierung des Grundstückspreises kann dabei direkt an die spätere Miethöhe gekoppelt werden. Jedoch dürfen Konzeptvergaben dabei nicht mit überzogenen sonstigen Anforderungen verknüpft werden, um die tatsächliche Abbildung der erzielten Einsparungen im Mietpreis nicht zu gefährden.

Die Vorschläge sind aus Sicht der Verfasser plausibel und führen zu keinen weiteren Belastungen für die Wohnungsnutzer.

[Geben Sie Text ein]

B. Fünf Forderungen zur Senkung der Baukosten im geförderten Wohnungsbau

1. Bodenschutz

Thematik:

Die mit der Mantelverordnung verbundene Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und der Altlastenverordnung betrifft aufgrund des dort vorgesehenen Regelungsbereichs insbesondere Bauherren von größeren Bauvorhaben. Die Regelungen führen zu schwer bzw. zu nicht kalkulierbaren Kostenentwicklungen bereits im Vorfeld von baulichen Maßnahmen.

Lösung:

Mit dem Vollzug der Mantelverordnung auf Landesebene müssen praktikable Lösungen ermöglicht werden:

- Eine Vergrößerung des Rasters für die Beprobungen muss zugelassen werden.
- Die Wiederverwendung des Bodens vor Ort muss oberste Priorität genießen. Dadurch werden u.a. auch CO₂-Einsparungen erreicht. Genau diese sollen als Bonus auf die vorhandene Bodenklassifizierung angerechnet werden, um die Wiederverwendung vor Ort zu fördern.
- Mittelfristig ist dafür zu sorgen, dass die Kapazitäten für die Deponierung erhöht werden, um die regionale Entsorgung sicherzustellen.

[Geben Sie Text ein]

2. Ruhender Verkehr / PKW Stellplatzverordnung

Thematik:

Viele Kommunen fordern einen im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht finanzierbaren Stellplatzschlüssel. Alternative Konzepte finden sich in den Bestimmungen nicht als Kriterium.

Lösung:

Ergänzung in den Wohnraumförderungsbestimmungen

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)

Erster Teil Allgemeine Förderungsgrundsätze

8. Allgemeine technische Anforderungen

8.1 1Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. 2Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. 3Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. 4Die Wohnungen müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. 5Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein; in ihnen dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. 6Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen. 7Je Wohneinheit sind 0,75 Stellplätze als offene Stellplätze bzw. Carports nachzuweisen. 8Quartiersbezogenen Lösungen und alternativen Mobilitätssystemen ist Vorrang zu geben.

3. Barrierefreiheit

Thematik:

Details in den Eingeführten Technischen Baubestimmungen der BayBO u. ä. führen zu nicht unerheblichen Mehrkosten.

Lösung:

Ausklammern von entbehrlichen geometrischen Anforderungen aus DIN 18040-2 in den Eingeführten Technischen Baubestimmungen
Beispiel: Treppenhausflure: 50 cm Abstand Türgriffachse zum nächsten Bauteil

Formulierungsvorschlag für die Anlage A4.2/3 Bay zu DIN 18040-2 in der Liste der als Technische Baubestimmungen (BayTB)

„Die Einführung bezieht sich auf Wohnungen, soweit sie nach Art. 48 Abs. 1 BayBO barrierefrei sein müssen. Bei der Anwendung der Technischen Baubestimmung ist Folgendes zu beachten:

01. Die Norm ist regelmäßig anzuwenden, wenn bauaufsichtliche Anforderungen an das barrierefreie Bauen gestellt werden.
02. Die Abschnitte [4.3.3.2, Tabelle 1, Zeile 4](#), 4.3.6 und 4.4 und 5.6 sowie alle Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“ sind von der Einführung ausgenommen.

03. Für Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO genügt es, wenn ein Fenster eines Aufenthaltsraums je Wohnung Abschnitt 5.3.2 Satz 2 entspricht. Zulässig sind auch Fenster, deren Brüstungen aufgrund der Anforderungen an die Kindersicherheit eine Höhe von 70 cm über OFF aufweisen.

04. Abweichend von Abschnitt 5.5.6 ist im Sanitärraum eine Badewanne anstelle eines Duschplatzes schon bei der Errichtung zulässig, sofern der Raum so dimensioniert und bauseits vorbereitet ist, dass ein barrierefreier Duschplatz nachträglich möglich ist.

Wenn für eine Wohnung der nachweisliche Bedarf eines Nutzers nach einer barrierefreien Dusche anstelle einer Badewanne entsteht, verpflichten sich die Bauherren diesen nachträglichen Umbau zu Lasten der Bauherren durchzuführen.

- Übertragung von Teilen der qualitativen Anforderungen an die Barrierefreiheit aus Art. 48 BayBO auf die Wohnraumförderungsbestimmungen. Die zugehörigen Technischen Baubestimmungen sind in WFB, Punkt 22.4, zu implementieren:

Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln Anlage 7.3/02 zu DIN 18040-2

Folgende Anforderungen aus den ETB kommen dabei **nicht** zur Anwendung:

- 02. Abschnitt 4.3.3.2, Tabelle 1 (Türen), Zeile 4, bei „R“-Wohnungen
- 02. Abschnitt 5.6 (Freisitz)

[Geben Sie Text ein]

- 02. alle Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“
- Die Flexibilität der Grundrissgestaltung ist durch hierarchiefreie Räume (anstatt der Festlegung von beispielsweise Wohnraum – Schlafzimmer – Kinderzimmer) zu ermöglichen.
Die [Nutzungsneutralität der Aufenthaltsräume](#) ist in die Wohnraumförderungsbestimmungen aufzunehmen.
- Ergänzung in den Wohnraumförderungsbestimmungen

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)

Erster Teil Allgemeine Förderungsgrundsätze

8. Allgemeine technische Anforderungen

8.1 1Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. 2Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. 3Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. 4Die Wohnungen müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. 5Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein; in ihnen dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. 6Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen.

[7Abweichend von DIN 18040-2, Abschnitt 5.5.6, ist im Sanitärraum eine Badewanne anstelle eines Duschplatzes schon bei der Errichtung zulässig, sofern der Raum so dimensioniert ist, dass ein barrierefreier Duschplatz nachträglich möglich ist. 8Wenn für eine Wohnung der nachweisliche Bedarf eines Nutzers nach einer barrierefreien Dusche anstelle einer Badewanne entsteht, verpflichten sich die Bauherren diesen nachträglichen Umbau zu Lasten der Bauherren durchzuführen.](#)

9Je Wohneinheit sind 0,75 Stellplätze als offene Stellplätze bzw. Carports nachzuweisen. 10Quartiersbezogenen Lösungen und alternativen Mobilitätssystemen ist Vorrang zu geben.

[Geben Sie Text ein]

4. Brandschutz

Thematik:

Überzogene Forderungen im Bereich des 2. Rettungsweges führen zu erheblichen Mehrkosten.

Lösung

Zulassung von fest installierten Leitern als 2. Rettungsweg auch für Neubauten.

Hinweis zu BayBO Art. 12, Brandschutz, durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr:

Bei Neubauten sind fest installierte Leitern als 2. Rettungsweg bis zu einer bestimmten Personenzahl zulässig. Die Personenobergrenze ist aus dem in BayBO Art. 2, Abs. 4 / 9 formulierten Gefahrenpotential abzuleiten.

[Geben Sie Text ein]

5. Festlegung der Mindestanforderungen für Lüftung und Schallschutz

Thematik:

Hohe Anforderungen, die über die Sicherstellung des hygienischen Luftwechsels hinausgehen, erhöhen die Baukosten, z.B. durch technisch aufwändige Lüftungen und komplexe Detailausbildungen.

Lösung:

Schaffung von Rechtssicherheit bezogen auf die geschuldeten Qualitäten beim Luftwechsel.

Festlegung in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), dass im geförderten Wohnungsbau für Luftwechsel die Einhaltung der Mindestanforderungen genügt:

[Luftwechsel: Feuchteschutz nach DIN 1946 /6](#)