

Standards  
im Wohnungsbau

Kontroverse  
zur aktuellen Rechtslage

# Inhalt

<b>A.</b>	PRÄAMBEL und EINFÜHRUNG	6
<b>B.</b>	ZIELE und FORDERUNGEN	
	B1. Städtebau	12
	B2. Wohnungsbau	14
	B3. Gesetze und Normen	16
<b>C.</b>	ALTERNATIVE BAUREGELN	
	C1. Dichte, Abstandsflächen, Grünflächen	20
	C2. Bonus-GF	24
	C3. Stellplätze	26
	C4. Lärmschutz	28
	C5. Bauphysik, TGA und Energie	30
	C6. Brandschutz	32
	C7. - CX. künftige Fortschreibungen	
<b>D.</b>	EPILOG: Widersprüche zwischen Gesetzen und Normen im Wohnungsbau	40

## **VORWORT**

In Sachen Baukultur gehört Bayern zu den führenden Bundesländern. Das beweisen Jahr für Jahr die hohe Anzahl hochwertiger Entwürfe und Beiträge zu Architektenwettbewerben, vor allem aber die Qualität fertiggestellter Bauten.

Bei der Realisierung der Bauten stellt die Bayerische Bauordnung ein wichtiges Werkzeug zur Qualitätssicherung dar, das in den letzten Jahrzehnten immer weiter differenziert wurde, um den zunehmend komplexer werdenden Anforderungen Rechnung zu tragen. In der Praxis führt diese Differenzierung aber vermehrt zu Unübersichtlichkeit, Überregulierung, und zu Zielkonflikten unterschiedlicher Anforderungen. Im besonderen steht sie im Widerspruch zu dem priorisierten gesellschaftlichen Ziel, in kurzer Zeit möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund unserer Erfahrung, die wir Architektinnen und Architekten im BDA Bayern täglich bei der Planung und Errichtung von tausenden Wohneinheiten sammeln, sind wir der Überzeugung, dass es nun dringend geboten ist, Teile der Bayerische Bauordnung und deren Wechselwirkungen mit anderen Regelwerken zu hinterfragen und mit dem Vorschlag alternativer Bauregeln konstruktiv die Debatte über Standards im Wohnungsbau zu eröffnen: damit die BayBO auch angesichts der aktuellen und kommenden Herausforderungen Qualität sichert, anstatt Qualität zu behindern – und nicht zuletzt damit sich politisch Verantwortliche, angestellte und beamtete Architekten in den Behörden sowie ihre freischaffenden Kollegen wieder vermehrt der Baukultur widmen können.

Karlheinz Beer  
BDA Landesvorsitzender

München im Juli 2016



A. Präambel

# Präambel

Das vorliegende Positionspapier richtet sich an alle, die sich für qualitätvolle bauliche Lösungen zur schnellen Schaffung einer großen Anzahl von Wohnungen interessieren. In erster Linie möchten wir aber die Entscheidungsträger ansprechen, die auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen mit dieser anspruchsvollen Aufgabe unmittelbar konfrontiert sind.

Die aktuelle Diskussion zur zunehmenden Wohnungsknappheit in Deutschlands Metropolen, die durch den Zustrom von geflüchteten Menschen noch befördert wird, fordert uns, den BDA Bayern, als der Baukultur verpflichteten Verband heraus sich in den Diskurs einzuschalten:

Gefragt ist eine übergeordnete Betrachtungsweise, die die komplexen Zusammenhänge zwischen Stadt und Haus, Wohnumfeld und Wohnung, zwischen öffentlichem und privatem Raum nicht negiert. Im Sinne des öffentlichen Interesses an unserem gebauten Umfeld muss ein integrativer Ansatz verfolgt werden, der über alle Maßstäbe hinweg die aktuell prekäre Situation nutzt, um nachhaltige Lösungen für einen qualitätvollen und finanzierbaren Wohnungsbau zu finden.

Wir wollen als unabhängige und freie Architekten das politische Feld nicht interessengebundenen Akteuren aus Baustoffindustrie und Wohnungswirtschaft überlassen, sondern mit Engagement unser Knowhow in die Diskussion einbringen, das aus der Planung und Realisierung von rund 20.000 Wohnungen für ca. 50.000 Bewohner resultiert.

## **Autoren der Arbeitsgruppe Standards im Wohnungsbau des BDA Bayern:**

GERHARD HAUSLADEN  
RUDOLF HIERL  
MARKUS HILPERT  
RAINER HOFMANN  
INA LAUX  
ROBERT NEUBERGER  
SEBASTIAN RICKERT  
PETER SCHELLER  
KARIN SCHMID  
JOHANN SPENGLER  
SAMPO WIDMANN  
MICHAEL ZILLER

sowie als externe Experten:

ELISABETH ENDRES  
JOSEF MAYR  
STEFFEN MAYSER

## EINFÜHRUNG

Bauen muss einfacher, kostengünstiger, schneller und innovativer werden!

Zwar stellt sich die aktuelle Wohnungsknappheit als große Herausforderung dar, wir sehen durch sie aber auch eine nicht zu unterschätzende Chance, das Bauen einfacher zu machen: um Potentiale zu entwickeln, bestehende Qualitäten zu sichern und neue zu ermöglichen.

Das von der Bundesregierung am 9. März 2016 beschlossene ‚Bündnis für Bezahlbares Wohnen‘ hat durch die sogenannte ‚Baukostensenkungskommission‘ bereits verschiedenste Ansätze untersucht wie Baukosten eingedämmt werden könnten und damit die Zahl der Wohnungsneubauten zu steigern wäre.

So sieht die Kommission u.a. ein Problem in der Vielfalt an Normen und Gesetzen: ‚...die Bündnispartner plädieren für die Einführung einer verpflichtenden Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens bei allen relevanten Entwürfen von Gesetzen, Verordnungen und Normen.‘

Der BDA Bayern knüpft genau in diesem Punkt an die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission an.

Die aktuellen Gesetze und Normen mögen für sich isoliert betrachtet sinnvoll sein. Beim Bauen sind jedoch Regelwerke aus den unterschiedlichsten Fachbereichen aufeinander abzustimmen. Dadurch kommen wiederholt

zahlreiche Widersprüche zum Vorschein. Weitere Probleme verursachen unscharfe Formulierungen, die mit ihrem breiten Auslegungspotenzial und Abwägungsspielräumen u.a. bei Fragen der Haftung für Verunsicherung sorgen. So entsteht in der Praxis ein zunehmend komplexerer, sich scheinbar verbessernder, faktisch aber sich stetig erhöhender Standard, der dann als sogenannte Regel der Technik in die Liste der Grundlagen des Planens und Bauens aufgenommen wird! Die erforderliche Kostensenkung, Vereinfachung und Innovation im Bauen ist mit diesem Instrumentarium nicht zu erreichen.

Wir empfehlen daher dem Gesetzgeber einen Regelkatalog mit eindeutigen Festlegungen herauszugeben, den wir im Folgenden skizzieren.

Dieser alternative Regelkatalog definiert beispielhaft und sehr klar nicht nur die neuen Rahmenbedingungen, sondern auch die gewünschte Auslegung derselben. Durch diese widerspruchsfreie Eindeutigkeit wird verhindert, dass die Verantwortung für die Auslegung der Regeln, wie bisher üblich, an Planer, Gutachter und ausführende Firmen abgegeben wird.

In diesem Regelwerk führen wir einige bestehende Normen auf ihre Grundfestlegungen zurück, andere stellen wir für bestimmte Bauformen generell in Frage mit dem Ziel durch ein vereinfachtes Regularium eine Konzentration auf das Wesentliche sowie neue Qualitäten zu ermöglichen.

Die Vereinfachung der Bauregeln schafft die erforderlichen Freiräume, um wieder über soziale wie gestalterische Qualitäten jenseits der neusten Aktualisierung einer VDI Richtlinie zu diskutieren. Denn nur unter Einbeziehung nicht numerisch messbarer Qualitäten kann kostengünstiges Bauen mit architektonischem Anspruch verwirklicht werden.

Nicht jeder Vorschlag, den wir hier auflisten, kann juristisch unmittelbar umgesetzt werden. Gerade deshalb scheint es uns wichtig, Korrekturen in der Gesetzgebung zu fordern. Wir betrachten die folgende Zusammenstellung nicht als abgeschlossen, sondern als offene Sammlung und rufen dazu auf, sie in einer baukulturellen Diskussion fortlaufend zu ergänzen!

Der BDA Bayern schlägt vor, die hier skizzierten Vorschläge in einem zur Bayerischen Bauordnung alternativen Regularium zusammen zu fassen und dessen Anwendung für einen begrenzten Bereich in der Praxis zu testen.

Für die Entwicklung und weitere Ausarbeitung dieser neuen, vereinfachten Bauregeln steht der BDA Bayern mit seiner gesamten Expertise zur Verfügung.







## B. Ziele und Forderungen

# Ziele und Forderungen

## B1. STÄDTEBAU

### ZIELE

Das übergeordnete Ziel unserer kritischen Auseinandersetzung mit dem bestehenden Regelwerk ist die sorgfältige Weiterentwicklung unserer lebendigen urbanen Umwelt. Dabei gilt es einen bewussten Umgang mit der wertvollen Ressource Stadtraum zu fördern. Der Erhalt und die wachsame Weiterentwicklung der Stadt als Mehrgenerationenmodell, die gleichzeitige Stärkung der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und die (Wieder-)Entdeckung urbaner Dichte stehen dabei im Fokus. Noch heute wegen ihrer Urbanität geschätzte Quartiere, wie die Münchner Maxvorstadt, erreichen Dichten von bis zu 3,0 GFZ. Nach gängigem Recht können in München jedoch nur Dichten von maximal 1,9 GFZ erzielt werden.

Die qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums wird eine Schlüsselposition für die Akzeptanz der Menschen von neuen Bauvorhaben in der dichten Stadt einnehmen. Aber auch das bewusste Fördern von Experimenten nach neuen Regeln ist geeignet, bei den Stadtbürgern neues Selbstvertrauen in ihre eigene normative Kraft zu bilden, ihr Bewusstsein zu stärken, die direkte Umwelt selbst mitbestimmen zu können. Zwingend damit verbunden ist die integrierte Entwicklung alternativer Verkehrs- und Mobilitätsmodelle sowie die drastische Reduzierung des ruhenden Verkehrs.

## FORDERUNGEN

- Ablösung sämtlicher Veräußerungsmodelle von öffentlichem Grund und Boden durch Überlassungsmodelle (z.B. Erbpacht)
- Entwicklung alternativer Verkehrs- und Mobilitätsmodelle, Reduzierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum
- Förderung von Experimenten mit neuen Regeln zur Weiterentwicklung des Mehrgenerationenmodells Stadt und zur Stärkung gemischter Nutzungsmodelle
- Sicherung des öffentlichen Raums gegen Privatisierung und Eventisierung - qualitätvolle Gestaltung als Stadtraum für Alle
- Ausrichtung einer selbstbewussten Stadtpolitik an den Bedürfnissen aller Stadtbürger. Stadt und Stadtraum gehören allen und dienen nicht der Gewinnmaximierung Einzelner
- Reduzierung der Mindestabstandsflächen und Zulassung höherer Dichten zur Erzeugung urbaner Stadträume über alle Gebäudetypologien hinweg
- Vereinfachung und Beschleunigung von Planungsverfahren durch frühzeitige Verständigung auf strategische, quartiersbezogene Qualitätsziele
- Reduzierung der Anzahl der an Planungsverfahren Beteiligten, Verschlankung der Bauleitplanung wie in anderen Städten z.B. Stuttgart
- Einführung von strategischen Planungsverfahren (vgl. Staffelbauordnung) mit geringer Regelungsdichte und hoher gestalterischer Interpretierbarkeit
- Mehr Baurecht nur bei mehr Qualität
- Weiterentwicklung der BauNVO im Hinblick auf das Ziel einer dichteren und stärker gemischten Stadt

## B2. WOHNUNGSBAU

### ZIELE

Wir streben eine Annäherung an tatsächliche Lebensbedürfnisse an: durch Offenheit und Förderung flexibler und auch in ihrer Nutzbarkeit nachhaltige Gebäudetypologien und Grundrisse bei höherer baulicher Dichte.

Viele der aktuell angewendeten Wohnungsbaunormen und Förderrichtlinien sind überholt und nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an Grundrisstypologien orientieren sich noch immer zu stark an der Kleinfamilie. Gleichzeitig sind die Zimmergrößen für Kinder zu gering bemessen, eignen sich die Grundrisse mangels Fläche und Flexibilität nur unzureichend für wie auch immer gestaltete Wohngemeinschaften oder kombinierte Wohn-Arbeitsmodelle. Darüberhinaus variieren sowohl die quantitativen Anteile barrierefreier Wohnungen im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau als auch deren qualitative Anforderungen an die Umsetzung der DIN 18040-2. Diese aus Sicht des Nutzers schwer verständliche Differenzierung erfordert einen hohen Aufwand bei der Planung und verhindert eine flexible Aufteilung eines größeren Wohngebäudes in geförderte und frei finanzierte Wohnungen.

## FORDERUNGEN

- verstärkte Förderung gemeinschaftlicher Wohn- und Entwicklungsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Vereine) als nachhaltige Alternative zum Investoren-Modell WEG (Einzeleigentum)
- Erhöhung des Anteils von Genossenschaften am geförderten Wohnungsbau
- bei der Wohnungsbauförderung:
  - Förderung von Nutzungs- und Grundrissflexibilität, anstelle eng reglementierter Raumgrößen und Zuschnitte
  - Anreize zu Innovation und Experiment
  - Ausrichtung an aktuellen Lebensmodellen
  - längere Bindungsfristen für sozialen Wohnungsbau
- mehr Wertschätzung von Grundrissqualität
- höhere Wertschätzung von Wohnungsbau als stadtbildprägende Architekturaufgabe
- Förderung verdichteter Wohnmodelle (auch im ländlichen Raum)
- Förderung von altersgerechtem Wohnraum im Quartier
- Förderung von Eigeninitiative zur Kostensenkung z.B. Selbstausbau
- kein Anspruch auf eine Wohnung, die technisch so ausgerüstet ist, dass sie ohne Bewohner funktioniert
- gleiche Anforderungen für freifinanzierte und geförderte Wohnungen, z.B. bei der Barrierefreiheit:
  - gleiche Anforderungen
  - gleiche Anteile
  - Flexibilisierung durch Erweiterung um verschiedene Kategorien, z.B: eingeschränkt rollstuhlgeeignet, barrierearm, schwellenfrei, individuell barrierefrei, barrierefrei nachrüstbar
- die Pflicht zur Nutzungsmischung und den daraus resultierenden Konsequenzen, z.B.: Ein Recht auf Lärm, um auch in Gebieten mit urbanem Gewerbelärm wohnen zu können

### B3. GESETZE + NORMEN

#### ZIELE

Die Unübersichtlichkeit und Anzahl der Gesetze müssen eingedämmt werden.  
Ziel ist es, alle planungsrelevanten Gesetze auf Sinnfälligkeit zu überprüfen, um die Planung von Wohnraum zu vereinfachen und zu vielversprechenden neuen Lösungen zu animieren.

Dabei müssen alle Regelwerke auf ihre Wirkung miteinander abgeglichen werden, um Widersprüche aufzudecken, überzogene Normung auf das notwendige Maß zurückzufahren und um festzustellen, wo hohe Ansprüche und Standards unbeabsichtigt gefördert werden. Es geht um ein schlüssiges Ineinandergreifen von Normen und Gesetzen anstelle der bisherigen Hierarchisierung auf unterschiedlichen Ebenen und in unterschiedlichen Maßstäben. Vereinfachte Rahmenbedingungen und beschleunigte Verfahren ermöglichen eine erhöhte Konzentration auf Planung und Debatte. Durch weniger, aber eindeutige Regelungen entsteht mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten. So lässt sich der erforderliche Anteil an gedanklicher Arbeit, Zeit und Geld wieder in die Qualität unserer bewohnten Umwelt investieren. Dadurch entsteht mehr Sozialqualität, Gestaltqualität, Nutzungsqualität, Kostenqualität – also Architekturqualität.



## FORDERUNGEN

- eine einzige Vorschrift, die den Sachverhalt eindeutig klärt, ohne Widersprüche zwischen: Gesetzen, Bestimmungen, Bauordnungen, DIN-Normen, Empfehlungen, Hinweisen, Leitfäden, Regeln, Richtlinien (z.B. die Arbeitsstättenrichtlinie), Satzungen, Verordnungen, Vorschriften, Eingeführte Technische Baubestimmungen, Stand der Technik, Standards, ...
- konsequente Ausrichtung der Regelwerke auf sinnvolle Mindeststandards
- Ausrichtung der Anforderungen an statistischen Wahrscheinlichkeiten, nicht an singulären Ausnahmeeignissen
- Reduzierung der Anzahl der Vertreter der Industrie in den entsprechenden Normierungsausschüssen auf unter 30%
- Durchführung einer Kosten-Nutzen-Analyse vor Einführung neuer Regelungen, Verhältnismäßigkeit von Maßnahme und Wirkung u.a. durch:
  - die Erhöhung der Nachhaltigkeit als langfristiges Mittel zur Einsparung (z.B. Verlängerung der Lebenszyklen sämtlicher Bauteile)
  - die Festlegung einer Mindesthaltbarkeit für Dämmkonstruktionen und technische Systeme (z.B. eine Generation = 33 Jahre)
  - das Betrachten von Kosten und Gesamtenergieverbrauch über die Mindesthaltbarkeit (Lebenszykluskosten)
  - die Vorrangpflicht zur Nutzung analoger Systeme (z.B. Fensterlüftung vor mechanischer Lüftung)
  - integrierte Energiekonzepte (Verbrauch, Verteilung, Erzeugung)
- Eigenverantwortung des Bürgers einfordern und in der Rechtsprechung berücksichtigen („Allgemeines Lebensrisiko“)



## C. Alternative Bauregeln

# Alternative Bauregeln

## C1. DICHTEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN

### STATUS QUO

Die Planungen und Realisierungen von Neubaugebieten der Nachkriegszeit (GFZ 1,2 – 1,8) erreichen bei weitem nicht die Dichten der Gründerzeitviertel (z.B. München Maxvorstadt GFZ bis über 3,0).

Limitierende Faktoren für bauliche Dichte sind:

- Festschreibungen aus der Baunutzungsverordnung (§ 17 Bau NVO)
- Regelungen der Bayerischen Bauordnung Artikel 6 Absatz 5 und Absatz 7
- Gemeindliche Regelungen zur Grünflächenversorgung

### Baunutzungsverordnung

Aus § 17 (1) BauNVO ergeben sich Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von unterschiedlichen Nutzungskategorien.

Gemäß Absatz 2 sieht aber schon die BauNVO Ausnahmen hiervon vor:

*Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*

Für die Erzeugung einer qualitätvollen städtischen Dichte erweist sich auch §7 Bau NVO als Hindernis. Demnach sind Wohnungen in

Kerngebieten nur im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens rechtssicher umsetzbar. Neben der baulichen Dichte sind es aber vor allem die räumliche Dichte und die Nutzungsdichte, die gefühlte Urbanität und städtische Atmosphäre vermitteln. Je höher die Funktionsmischung und der Versorgungsgrad, desto größer die gefühlte Nutzungsdichte und kürzer die Wege.

### Bayerische Bauordnung

Abstandsflächen von 0,4 H werden in anderen Bundesländern längst erfolgreich praktiziert. In der Bayerischen Bauordnung Artikel 6 wird hingegen generell die volle Wandhöhe als Abstandsfläche gefordert:

*(5) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. <sup>2</sup>In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m.*

Bereits in Absatz 7 lässt der Gesetzgeber eine Verkürzung der Abstandsflächen ausdrücklich zu:

*(7) Die Gemeinde kann durch Satzung, die auch nach Art. 81 Abs. 2 erlassen werden kann, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass 2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.*

Mit der Abstandsflächenregelung nach Absatz 5 lassen sich erfahrungsgemäß GFZ-Werte bis ca. 1,4 erreichen, mit der Abstandflächenregelung gemäß Absatz 7 können GFZ-Werte bis über 2,8 erreicht werden.

Einprägsamer Stadtraum und räumliche Dichte entstehen, wenn Straßenprofile mindestens ein Quadrat (0,5 H) bzw. ein stehendes Rechteck ( $\leq 0,4 H$ ) bilden, wie es sich z.B. in der Staffelbauordnung von Theodor Fischer aus dem Jahre 1904 widerspiegelt.

### **Grünflächenversorgung**

Die von Kommunen, z.B. der Landeshauptstadt München, geforderten Orientierungswerte zur Grünflächenversorgung (min. 20 qm, i.d.R. aber 37 qm öffentliche und private Grünfläche pro Einwohner) wird in Abhängigkeit zur Anzahl der Bewohner gesetzt und über einen festen Personenschlüssel definiert:

1 Wohneinheit für durchschnittlich 2,3 Bewohner wird mit 91 qm GF (Geschoßfläche) angesetzt, das entspricht ca. 39,5 qm Geschoßfläche pro Bewohner und ca. 31,5 qm Wohnfläche pro Bewohner). Im Ergebnis muss für eine Wohnung mit ca. 72,5 qm Wohnfläche eine mindestens 46 qm große Grünfläche nachgewiesen werden, angestrebt werden 85 qm Grünfläche (vergl. Konzeptgutachten Freiraum München 2030). Mit dem Ansatz von 20 qm privater und öffentlicher Freifläche außerhalb von Gebäuden können erfahrungsgemäß GFZ-Werte von max. 1,9 erreicht werden.

Anmerkung: tatsächlich hat die funktionale Dichte (Wohnfläche / Einwohner) über die Zeit kontinuierlich abgenommen:

1900: 10-15 qm WF / EW, 1970: 25 qm WF / EW, 2010: 40 qm WF / EW, gegenwärtig dürfte der Wert bei ca. 47 qm liegen – d.h. der Ansatz von 31 qm ist bereits überholt und darüberhinaus grundsätzlich in Frage zu stellen. Würden die Grünflächen der vor wenigen Jahren fertiggestellten Neubaugebiete wie z.B. der Arnulfpark nachverdichtet, entstünde vielleicht die Urbanität, die immer wieder eingefordert wird. Darüberhinaus ist zu hinterfragen, warum in der Nähe großer öffentlicher Parks überhaupt der Nachweis öffentlicher Grünflächen geführt werden muss und weshalb private Grünflächen nicht über wohnungsbezogene Freiflächen (Balkone, Terrassen, Dachgärten) nachgewiesen werden können.

## ALTERNATIV REGULARIUM

- Abstandsflächen auf generell 0,4 H festlegen (wie in anderen Bundesländern seit langem praktiziert) statt bisher 1,0 H (BayBO)
- bauliche Dichten für die in der BauNVO neu zu integrierenden ‚urbanen Gebiete‘ generell bis GFZ 3,0 (wie MK) zulassen
- Festlegung der Nutzungsoffenheit von Erdgeschoss  
(lichte Raumhöhen min. 3,0 m, Skelettkonstruktionen im EG, um bauliche Veränderungen zu ermöglichen)
- Festschreibung einer Nutzungsmischungsquote
- die Grünflächenversorgung pro Einwohner ist situationsbedingt (nach dem Grünflächenangebot der weiteren Umgebung) zu differenzieren

## QUALITÄTEN

Als Ergebnis einer Anwendung dieses alternativen Regulariums versprechen wir uns auf der städtebaulichen Ebene einen geringeren Flächenverbrauch, einhergehend mit einem niedrigeren Energiebedarf (Verkehr, Primärenergie für Heizung etc.) und der Qualität einer höheren funktionalen und räumlichen Dichte. Bauvorhaben können häufiger nach §34 BauGB genehmigt und somit beschleunigt werden.

Auf der Ebene des architektonischen Entwurfs ermöglicht die Verringerung der Abstandsflächen auf 0,4 H die Rückkehr zum skulpturalen Modellieren von Baukörpern und deren Komposition zu spannungsvollen Freiräumen, anstelle des durch die BayBO implizierten divisiven Entwerfens nach Grundstücksgrenzen, Abstandsflächen und Staffelgeschossen. Das Ergebnis wären wieder baukünstlerisch präzise komponierte Volumina und Räume.



## C2. BONUS-GESCHOSSFLÄCHE

### STATUS QUO

Standards im Wohnungsbau sind geprägt von ökonomischer Optimierung. Eine Stellschraube hierbei ist der Ausnutzungsfaktor, das Verhältnis von städtebaulich festgesetzter Geschoßfläche zu nutzbarer Wohnfläche. Als ökonomisch sinnvoll gelten Faktoren von 80% aufwärts. Das ist zunächst verständlich, bedeutet es doch auch eine optimale Ausnutzung der knappen Ressource Bauland. Gleichzeitig werden Wohnbauprojekte aber immer größer. Statt der vielfach gewünschten städtebaulichen Kleinteiligkeit werden große, zusammenhängende Grundstücke aus einer Hand bebaut. Wohnanlagen von 100 bis 500 Wohneinheiten sind daher die Regel. Spielt der Ausnutzungsfaktor bei einem Haus mit 25 Wohnungen noch eine geringe Rolle, wird er bei Großprojekten zur bestimmenden Forderung an die Architektur. Die Optimierung der Flächenökonomie führt zur determinierenden Optimierung des Bauwerks. Tragende Bauteile werden so schlank wie möglich, Treppenhäuser so klein wie möglich, Wärmedämmung und Außenwand-Bekleidungen so gering wie möglich dimensioniert, um bei gleichbleibender Geschoßfläche so viel Wohnfläche wie möglich zu erzielen. In einem neuen Stadtteil mit 400 Wohneinheiten bedeutet die Verwendung von 1 cm stärkerem mineralischem Putz, dass 1 bis 2 Wohnungen weniger gebaut werden können. Wohnraum ist jedoch vor allem in Ballungsräumen mit Wohnungsnot ein hohes Gut, da sind sich Investoren, Politik und Gesellschaft meistens einig.

Die Standardisierung im Wohnungsbau erklärt aber auch, warum sich zurzeit Geschosswohnungsbauten architektonisch irritierend ähneln: sie unterliegen den gleichen engen Produktionsbedingungen. Fassaden mit 15 cm hinterlüftetem Klinkermauerwerk werden unter diesem Flächendruck undenkbar, großzügige Treppenhäuser unwahrscheinlich, gemeinschaftliche Zusatzräume gestrichen. Das Vokabular der Architektur schrumpft.

Dem gilt es neue Instrumente entgegen zu setzen, mit denen Qualitäten gefördert und von der Stadtgesellschaft auch eingefordert werden können. Insbesondere § 20 BauNVO bedarf hierfür der Novellierung und Ergänzung:

### BauNVO § 20

*(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.*

*(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.*



## ALTERNATIV REGULARIUM

Zusätzlich zu den in § 20 (4) BauNVO genannten Flächen bleiben für Wohnbauten folgende Flächen von Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche als Bonus-GF unberücksichtigt:

- Außenwandbekleidungen, die nicht der Statik oder dem Wärmeschutz dienen
- Erschließungsflächen von Treppenhäusern, Abstellräume für Kinderwägen und Mobilitätshilfen, Fahrradräume, Müllräume und mehrgeschossige Lufträume
- Gemeinschaftsräume und unbelichtete Abstellräume bis zu einem Anteil von 15% der Geschossfläche
- Räume für besondere Nutzungen zur Förderung der Lebensqualität im umgebenden Quartier, wenn diese Nutzungen dinglich gesichert und dauerhaft subventioniert werden

## QUALITÄTEN

Mit diesen Ergänzungen des geltenden Baurechts lassen sich Qualitäten für die Architektur fördern und zurückgewinnen, die sowohl den Bewohnern des Hauses als auch dem Stadtraum und der Stadtgesellschaft zugute kommen.

Die Bauverwaltungen bekommen so ein Instrumentarium mit Sogwirkung an die Hand und können, unterstützt von Fachgremien, gezielt mit Investoren neue Qualitäten verhandeln durch die projektbezogene Vergabe von Bonus-GF zugunsten:

- der Materialität von Fassaden
- der Qualität der Erschließung
- der Nutzungvielfalt und typologischen Varianz
- der Qualität im Quartier

### C3. STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND FAHRRÄDER

#### STATUS QUO

Der Bau und Betrieb eines KFZ-Stellplatzes kann auch in einer konstruktiv und logistisch optimierten Tiefgarage nicht wirtschaftlich über die Stellplatzmiete dargestellt werden und wird teilweise auf die Miete der Wohnung aufgeschlagen: Durch Stellplatzaufgaben wird der Wohnungsneubau teurer.

Stellplatzverordnungen und -satzungen müssen deshalb flexibler und bedarfsgerechter gehandhabt werden.

Als Ausgleich zu einem niedrigeren Stellplatzschlüssel können zeitgemäße Mobilitätskonzepte unterstützend wirken. Es ist von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. In der gängigen Praxis wird immer noch von einem Maximalbedarf ausgegangen, der auf den Bedürfnissen einer Zeit basiert, als das eigene Auto noch als Statussymbol galt und das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs weniger dicht ausgebaut bzw. optimiert war.

Fakt ist inzwischen jedoch, dass in der jüngeren Generation der persönliche Pkw nicht mehr den Stellenwert wie früher besitzt und somit in Zukunft der Stellplatzbedarf für Pkw eher sinken wird, der Platzbedarf für andere Verkehrsmittel z.B. Fahrräder oder Carsharing wird dagegen steigen.

Die Bedarfsplanung muss sich an diesem Paradigmenwechsel orientieren, die Flächen müssen je nach Entwicklung auch problemlos umzuwidmen und flexibel gestaltbar sein sowie in Verbindung mit anderen Funktionen wie Schließfächern, Abstellräumen etc. kombiniert werden können. Eine direkte Zuordnung zu Wohnungen sollte nicht mehr erfolgen.

Wir bauen heute für den Bedarf von morgen.

Bauordnungen anderer Bundesländer haben bereits auf diese Entwicklung reagiert, so werden z.B. in der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) nur noch für Menschen mit Behinderung Pkw-Stellplätze in barrierefreier Ausführung sowie Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl gefordert.

Die hier vorgeschlagene offene Stellplatzfestlegung geht nicht von einer wirtschaftlich maximierten und in Wohnungseigentum aufgeteilten Stadt aus, sondern von einer wirtschaftlichen und sozialen Mischung der Bevölkerung. Somit ist im Einzelfall der Bedarf an die Bauaufgabe anzupassen.

Folgende alternative Regeln können hierbei Verwendung finden:

## ALTERNATIV REGULARIUM

- Eine Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen gilt nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Hier entscheiden die Bauherrinnen und Bauherren in eigener Verantwortung über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze, wobei sie neben dem Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, den örtlichen Verkehrsverhältnissen und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch die Belange von Familien und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigen sollen
- Die Unterbringung von Kinderspielflächen und von Fahrradstellplätzen auf dem Grundstück hat Vorrang vor der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen
- Kfz-Stellplätze in vorhandenen Garagen dürfen als Fahrradstellplätze genutzt werden
- Die vorgenannten Regeln entbinden von notwendigen Stellplätzen, die in örtlichen Bauvorschriften oder städtebaulichen Satzungen festgelegt sind

## QUALITÄTEN

Ein einzelfallbezogener und reflektierter Umgang mit der Stellplatzpflicht stellt einen Paradigmenwechsel weg vom Individualverkehr dar, hin zu einem vernetzten Denken in verschiedenen, multimodalen Verkehrsmitteln. Moderne Mobilitätskonzepte werden dadurch gefördert, dies kann ein Umdenken für den öffentlichen Raum einläuten, der derzeit vom privaten Pkw beherrscht wird. In den Erdgeschosszonen und auf den Grundstücken werden Flächen für andere Nutzungen frei. Außerdem können die indirekt auf die Wohnung umgelegten Baukosten für den Stellplatz, die insbesondere bei kleinen Wohnungen mit einem hohen Anteil an der Miete oder dem Kaufpreis für die Wohnung zu Buche schlagen, reduziert werden.

## C.4 LÄRMSCHUTZ

### STATUS QUO

Im Rahmen von Bebauungsplänen, aber auch bei Baugenehmigungen nach § 34 BauGB, tritt immer wieder der Fall ein, dass Wohnungsbau, welcher an eine bestehende gewerbliche Nutzung heranrückt, nicht oder nur unter erheblichem Aufwand an zusätzlichen baulichen Maßnahmen möglich ist.

Urbanes Wohnen, wie wir es von den sehr beliebten Gründerzeit-Stadtvierteln kennen und schätzen, ist unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei Neuplanungen nicht mehr möglich. Hintergrund ist die Tatsache, dass nach TA-Lärm, die hier für die Beurteilung maßgebend ist, die zulässigen Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern der zu schützenden Aufenthaltsräume einzuhalten sind.

Werden die Richtwerte nicht eingehalten, muss durch die „Vermeidung von Immissionsorten“ reagiert werden. In der Regel heißt dies, dass entweder gar keine Aufenthaltsräume an diesen Fassaden angeordnet werden dürfen oder eine Festverglasung, welche nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden kann, eingebaut werden muss, was im Hinblick auf die Wohnnutzung unpraktikabel ist.

Wird eine Fassade dagegen durch Verkehrslärm beaufschlagt, darf durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) darauf reagiert werden, da für Verkehrslärm die Einhaltung eines Innenpegels im Auf-

enthaltsraum maßgebend ist. Hierauf kann durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Die Unterschiede zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm sind einem Laien aus unserer Sicht nicht zu vermitteln und auch nicht nachvollziehbar.

Insofern wären folgende Vereinfachungen dringend geboten:

Wenn eine Wohnbebauung an eine Straße oder ein bestehendes Gewerbe heranrückt, könnte beim Gewerbelärm ebenso wie beim Verkehrslärm der zulässige Innenpegel als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Gerade in urbanen Bereichen, in denen ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sogar gewünscht wird, stellt diese Regelung der TA-Lärm/Gesetzgebung eine veraltete Anforderung dar, welche dringend novelliert werden sollte.

Bei einer neuen Wohnbebauung, welche an bestehendes Gewerbe heranrückt, muss diese sich selbst schützen und es wäre ausreichend, die Richtwerte von 65 dBA tags und 55 dBA nachts einzuhalten.

Wenn jedoch neues Gewerbe bestehenden Wohnungen nahe kommt, so sollten die alten Richtwerte der TA-Lärm 55 dBA tags und 40 dBA nachts aufgrund des Bestandsschutzes und der damit verbundenen Rechtsprechung erhalten bleiben.

## **ALTERNATIV REGULARIUM**

- Gleiche Bewertung von Anlagenlärm und Verkehrslärm, herangezogen wird nur der zulässige Innenpegel
- Rückt neue Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe, sind die Richtwerte von 65 dBA tags und 55 dBA nachts einzuhalten

## **QUALITÄTEN**

Durch die gleiche Bewertung von Anlagenlärm und Verkehrslärm würde eine Vielzahl aufwendiger Schallschutzkonstruktionen vermieden ohne die Wohnqualität einzuschränken.

Eine städtische Mischung unterschiedlichster Nutzung im Sinne der europäischen Stadt wäre auch bei Neuplanungen wieder möglich.

## C5. BAUPHYSIK, TGA UND ENERGIEBEDARF

### STATUS QUO

Die vergangenen dreißig Jahre im Bauwesen sind geprägt von stetig steigenden Forderungen an Optimierungen unterschiedlichster Art, die heute an vielen Gebäuden ablesbar sind. Als Antwort auf Fragestellungen hinsichtlich energieeffizienten und nachhaltigen Bauens wurden Lösungen entwickelt, deren Fokus auf einer kompakten, solar optimierten Architektur lag. Eine zusätzliche Minimierung des Energiebedarfs wurde durch neue Dämmstoffe, erhöhte Dämmstärken sowie den Einsatz von Lüftungstechnik, ergänzt um einen zunehmenden Anteil an Gebäudeautomation, erreicht. Der Glaube an das „intelligente Haus“ suggeriert eine große Freiheit in der Nutzung und Flexibilität der Gebäude bei gleichzeitig effizientem Betrieb. Wie die Auswertungen von Monitoring-Ergebnissen zeigen, bleibt der erwünschte Erfolg in der Praxis bei steigendem planerischem Aufwand jedoch meist aus. Nutzerbefragungen im Sinne von: „Sind unsere Gebäude noch beherrschbar?“ und „Wie viel Technik vertragen Häuser noch?“ bleiben unbeantwortet.

Dabei ist jede neue Technologie für sich genommen sinnvoll und nachvollziehbar. Im Zusammenspiel stellt die Komplexität jedoch ein hohes Potenzial an Fehlerquellen dar. Die scheinbar unbegrenzten Möglichkeiten einzelner Komponenten bringen Konzepte hervor, die nicht nur auf Strategien zur Unterstützung der passiven Komponenten, vor allem in der Gebäudehülle basieren, sondern auf

gesteuerten Systemen zum Lüften, Heizen und Kühlen. Eine unerwünschte Begleiterscheinung dieser komponentenreichen Konzerte sind wartungsintensive und teilweise schwer beherrschbare Häuser. Unzähligen Normen und Richtlinien, die in weiten Bereichen nicht aufeinander abgestimmt sind und die keine Synergieeffekte erzeugen, verhindern in der praktischen Umsetzung das rechte Maß an passiven und aktiven Maßnahmen und damit eine Konzeption, die auf vernünftigen ganzheitlicher Betrachtungen basiert. Um die Eigenverantwortung von Architekten und Planern sowie deren interdisziplinären Austausch mit fachlichen, wirtschaftlichen und nutzerfreundlichen Lösungsvorschlägen zu fördern, sind Vereinfachungen in der Gesetzgebung anzustreben.

Insbesondere die Bestimmungen zu Gebäudehüllen und die Reglements hinsichtlich mechanischer Lüftungssysteme müssen wesentlich vereinfacht werden. Zu ergänzen sind Bestimmungen zur Einbindung erneuerbarer Energien sowie deren Bewertung unter Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit und Möglichkeit der Speicherung.

## ALTERNATIV REGULARIUM

- Der mittlere Dämmstandard der Gebäudehülle von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist zu vereinheitlichen. Dabei ist für opake Außenbauteile ein U-Wert von  $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$  und für transparente Bauteile ein U-Wert von  $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  zu erfüllen
- Der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes ist in Wohngebäuden nicht grundsätzlich erforderlich; die Durchführung eines solchen Verfahrens liegt im Ermessen des Fachplaners
- Eine mechanische Be- und Entlüftung von Wohngebäuden ist nicht erforderlich, wenn keine innenliegenden Bäder, WCs und Küchen geplant sind
- Bei innenliegenden Sanitärnutzungen ohne Möglichkeit der Fensterlüftung sind Abluftanlagen einzubauen.  
Die Nachströmung ist grundsätzlich nur auf den Feuchteschutz auszulegen
- Räume in Neubauten mit gleicher oder ähnlicher Nutzung sind nicht zwingend durch raumweise getrennte Einzelsysteme zu regeln
- Gebäudeintegrierte, solar erzeugte Energie ist grundsätzlich in die energetische Bilanzierung einzurechnen. Dazu zählen Speicher und Umwandlungstechnologien ebenso wie Elektromobilität als Stromspeicher

## QUALITÄTEN

Die ganzheitliche Herangehensweise in der Gebäudekonzeption und Umsetzung, die neben sinnhaften Energiestandards und einem maßvollen Einsatz haustechnischer Systeme, die Energieerzeugung und deren Wertigkeit berücksichtigt wird einen entscheidenden Beitrag leisten für den Nutzer und ein hohes Maß an Qualität der Räume sowie des gebauten Kontexts schaffen.

## C6. BRANDSCHUTZ

### STATUS QUO

Die erheblichen Anforderungen an den Brandschutz im Wohnungsbau müssen eine sinnvollere Relation von Aufwand und Nutzen widerspiegeln, als in der bisherigen Praxis. Eine fortschreitende Verschärfung der Brandschutzvorschriften und isolierter Einzelfallbetrachtungen führt häufig nicht zu einer Verbesserung eines gesamtheitlichen Brandschutzes. Umgekehrt führt eine Erleichterung von Brandschutzvorschriften nicht automatisch zu einem wesentlich höheren Risiko.

Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen das in den Landesbauordnungen „festzementierte“ System des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes noch sinnvoll ist und an welchen Stellen Erleichterungen bzw. Änderungen möglich sind, ohne dabei das sich in den Landesbauordnungen widerspiegelnde „gesellschaftlich akzeptierte Risiko“ zu erhöhen.

Folgende alternative Regeln halten wir hierbei für sinnvoll:

## ALTERNATIV REGULARIUM

### ■ Zweiter Rettungsweg mit Leitern der Feuerwehr oder als bauliche Lösung

**FORDERUNG:** Bei Wohngebäuden ist als zweiter Rettungsweg eine Regellösung ohne Abweichungserfordernis in die BayBO aufzunehmen, deren baulicher Aufwand höher ist als der Einsatz einer Feuerwehrleiter, aber deutlich niedriger als der Aufwand für eine weitere notwendige Treppe.

**BEGRÜNDUNG:** Art. 31 (2) Satz 2 BayBO: „Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.“ Steht keine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit zur Verfügung, tritt unmittelbar die Maximalforderung in Kraft: eine weitere notwendige Treppe muss gebaut werden.

Möchte der Planer eine andere Lösung anstreben (z.B. Notleitern, Rettungsbalkone, Balkone mit Leitersystemen, Nottreppen und alternative Rettungswegführungen), so handelt es sich immer um eine genehmigungspflichtige Abweichung, da die Landesbauordnungen hier keine Kompromisse kennen und als Alternative nur eine vollwertige notwendige Treppe akzeptieren. Wird dann bei der Überprüfung dieser Abweichung absolute Sicherheit zugrunde gelegt und das oben beschriebene gesellschaftlich akzeptierte Risiko nicht berücksichtigt, ist eine Genehmigung wenn überhaupt nur mit erheblichem Aufwand in der Begründung möglich.



### ■ Notleiter als Ersatz für fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr

**FORDERUNG:** Bei Wohngebäuden sollen Notleitern grundsätzlich erlaubt werden, als einfach zu erstellender und sehr wirksamer zweiter Rettungsweg für die überwiegende Zahl der gefährdeten Personen.

**BEGRÜNDUNG.** Die Feuerwehren lehnen Notleitern als Ersatz für eine fehlende Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr in der Regel kategorisch ab, da es sich dabei um eine Abweichung handelt. Für die Mehrzahl der Bewohner ist eine solche Notleiter besser, schneller und auch einfacher zu benutzen und somit eine sinnvollere Alternative als untätig auf die Feuerwehrleiter zu warten, die ohnehin nur über die sehr begrenzte Kapazität von max. 10 Personen in 30 Minuten verfügt. Falls Notleitern vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die überwiegende Zahl der betroffenen Personen sich über diese Leitern bereits vor Eintreffen der Feuerwehr gerettet haben. Die Argumente der Feuerwehr, die solche Notleitern ablehnt, sollten systematisch und genau geprüft und strukturiert werden.

### ■ Sicherheitstreppenraum „light“

**FORDERUNG:** Bei üblichen Wohngebäuden bis zur Hochhausgrenze soll ein Sicherheitstreppenraum „light“ als Alternative zum ansonsten erforderlichen zweiten Rettungsweg durch

Anleitern zugelassen werden. Eine Lösung, die deutlich sicherer ist, als der „übliche“ bauaufsichtlich geforderte Treppenraum, aber nicht so aufwendig, wie ein vollwertiger Sicherheitstreppenraum.

**BEGRÜNDUNG:** Auch hier kennen die LBOs keine Kompromisse zwischen einem zweiten Rettungsweg (baulich oder Feuerwehrleiter) oder einem aufwändigen Sicherheitstreppenraum. Dieser Sicherheitstreppenraum muss dann so ausgeführt werden, dass Feuer und Rauch unter keinen Umständen in ihn eindringen können, was zu aufwendigen und teuren Lösungen führt.

Ein Sicherheitstreppenraum „light“ könnte so aussehen, dass sämtliche Türen in diesem Treppenraum als T 30-RS-Türen (anstatt der üblichen nur dichten und selbstschließenden Türen) ausgeführt werden. Damit wird das Risiko eines Ausfalls des Treppenraums im Brandfall deutlich reduziert. Durch den Einbau von T30-RS-Türen in Verbindung mit feuerwiderstandsfähigen Trennwänden und Decken sind zudem alle anderen Nutzungseinheiten ausreichend lange sicher. Die Bewohner können abwarten, bis das Feuer gelöscht wird und der verrauchte Treppenraum von der Feuerwehr entraucht wurde. Feuerwehrleitern als zweiter Rettungsweg sind in diesem Szenario nicht erforderlich. Für alle anderen Wohnungen und insbesondere für größere Wohnanlagen mit zweitem Rettungsweg über Feuerwehrleitern gilt, dass die Feuerwehr ohnehin

nur ca. 10 Personen in 30 Minuten mit einer Drehleiter retten kann. Alle anderen müssen in Ihrer Wohnung verbleiben und können diese erst verlassen, nachdem das Feuer gelöscht und der Treppenraum entrauchte wurde. Sie wären bei einem Sicherheitstreppeerraum „light“ im Vorteil.

#### ■ Eigener direkt an den Treppenraum angeschlossener Raum für Kinderwagen und Gehhilfen usw.

FORDERUNG: Der barrierefrei erreichbare abgeschlossene Abstellraum für Kinderwagen und Gehhilfen im Treppenraum muss in den Landesbauordnungen vorgegeben werden, da er sonst den üblichen wirtschaftlichen Überlegungen im Wohnungsbau geopfert wird.

BEGRÜNDUNG: Diese funktional und brandschutztechnisch sinnvolle Forderung erleichtert den Brandschutz und verbessert den Wohnwert für Familien und Senioren. Durch Abstellen von brennbaren Gegenständen im Treppenraum sind Brände vorprogrammiert (1 kg Schaumstoff = Verrauchung bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Treppenraum). Im Brandfall können sie innerhalb kürzester Zeit zu einem Totalausfall des Treppenraums führen und schaffen Hindernisse, welche die Flucht der Bewohner, Rettung und Brandbekämpfung erschweren.

#### ■ Einsatz von Aufzügen für die Flucht- und Evakuierung (unter bestimmten Voraussetzungen)

FORDERUNG: Aufzüge sollen grundsätzlich einen einfachen Taster „Türe zu“ erhalten, der es im Brandfall ermöglicht, die Aufzugtüre unabhängig von der Lichtschrankenblockade bei eintretenden Rauchgasen zu schließen und in ein sicheres Stockwerk auszuweichen, wenn der Aufzug unbeabsichtigt in einen verrauchten Bereich fährt und die Türen öffnet. Die Sicherheit von normalen Aufzügen ist durch eine brandschutztechnisch abgeschirmte Stromversorgung zu verbessern.

BEGRÜNDUNG: Grundsätzlich dürfen Aufzüge im Brandfall nicht benutzt werden, da sie dann zur tödlichen Falle werden können. Es ist jedoch ohne großen Kostenaufwand möglich, Aufzüge so zu verbessern, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen auch im Brandfall benutzt werden können ohne den teuren Sicherheitsaufzug einzurichten.

#### ■ Muster-Holzbaurichtlinie

FORDERUNG: Die überzogenen unwirtschaftlichen Anforderungen der Muster-Holzbaurichtlinie sind durch eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes hinsichtlich der Rettungswege, Treppenräume, Decken und des Tragwerks zu vereinfachen. Für Vollholzwände und -decken sind einfachere Lösungen zuzulassen. Die An-

forderungen an die Verwendbarkeitsnachweise sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**BEGRÜNDUNG:** Wird ein 5-geschossiges Gebäude (GK 4) als Stahlbau errichtet, genügt eine einfache F 60-Brandschutzbekleidung, die dann die Klasse F 60-A aufweist. Eine dort ausgeführte Trennwand muss z.B. 60 Minuten die entsprechenden Anforderungen der DIN 4102-2 erfüllen. Sie gilt im bauaufsichtlichen Sinn als hochfeuerhemmend. Führt man das gleiche Gebäude als Holzbau aus, so muss dieser zusätzlich zum Kapselkriterium  $K_2,60$  und der Nichtbrennbarkeit der Dämmung auch alle Anforderungen der Muster-Holzbaurichtlinie erfüllen. Da diese Anforderungen überzogen sind, erfüllt eine Trennwand, die, wie gerade beschrieben, in einem Stahlbau eine Brandwiderstandsdauer von 60 Minuten aufweist, in einem Holzbau über 120 Minuten lang die Anforderungen. An die Trennwände eines Holzbaus der GK 4 wird die Forderung Trennwände F 120-B statt der eigentlich nur erforderlichen F 60-B unter Verwendung von nichtbrennbarer Mineralfaser mit einem Schmelzpunkt  $>1000$  Grad gestellt.

Andererseits ist es nach derzeitigen Regelungen der Landesbauordnungen gleichzeitig zulässig, ein brennbares Wärmedämmverbundsystem aus 20 cm Polystyrol mit einer Brandlast von ca. 4,5 Litern Heizöl je  $m^2$  an der Fassade aufzubringen. Dieser Widerspruch muss aufgelöst werden, um dem Holzbau im Wohnungsbau eine gleichwertige Chance zu geben.

#### ■ Brandschutzaufklärung der Gebäudenutzer

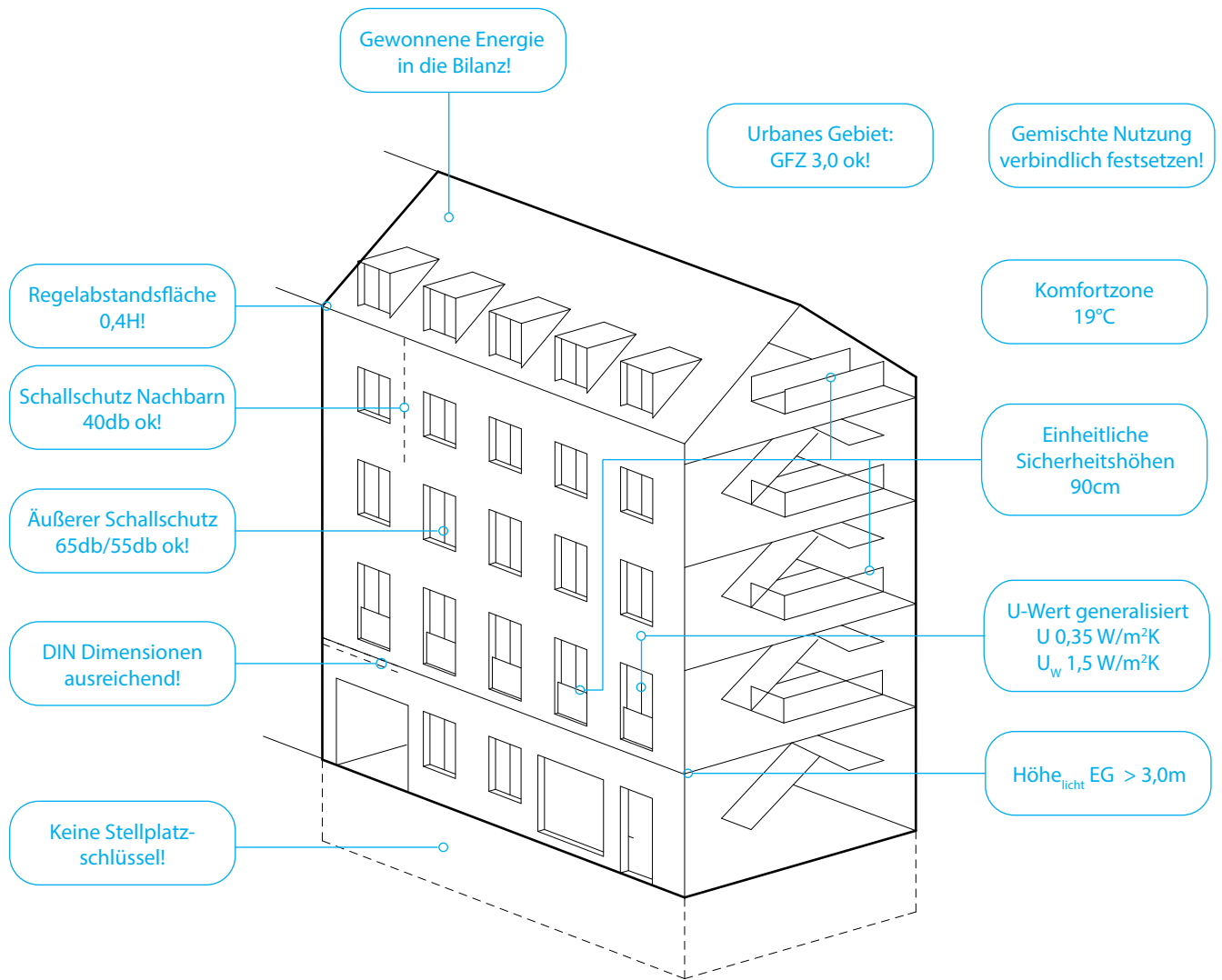
**FORDERUNG:** Der Gesetzgeber soll im Wohnungsbau die häufig nicht vorhandene Aufklärung der Bewohner über Bedeutung und Funktion brandschutztechnischer Einrichtungen vorgeben und dafür die zunehmende Verschärfung von Brandschutzvorschriften eingrenzen.

**BEGRÜNDUNG:** Unsere Gebäude erfüllen, insbesondere auch bezüglich des Systems der bauaufsichtlichen Rettungswege, einen hohen Brandschutzstandard. Rettungswege können jedoch nur dann funktionieren und die gewünschte Sicherheit bieten, wenn sich die Bewohner im Brandfall bewusst richtig verhalten.

## **C7. - CX. KÜNFTIGE FORTSCHREIBUNGEN**

Die vorliegenden Themen und Empfehlungen zur qualitätvollen Novellierung der Standards im Wohnungsbau verstehen sich nicht als abgeschlossene Sammlung, sondern als Auftakt für den Diskurs und als Einladung für eine Fortschreibung und Ergänzung.

Weitere Diskussionsvorlagen bietet der anschließende Epilog.



„Standard-Haus“  
 Skizze: BDA AG Standards  
 Peter Scheller



D. Epilog

# Epilog

## WIDERSPRÜCHE ZWISCHEN GESETZEN UND NORMEN IM WOHNUNGSBAU

Durch die Vielfalt der Bauprodukte, neuer und erweiterter technischer Anforderungen wurde ein immer komplexeres Regelwerk für den Wohnungsbau entwickelt – ein Normengefüge, welches mittlerweile nicht mehr abgestimmt und in der Praxis unübersichtlich ist.

Die Folge sind Widersprüche und nicht beabsichtigte Folgewirkungen in den sogenannten ‚allgemein anerkannten Regeln der Technik‘, auf die sich Bauordnungsrecht und private bauliche Rechtsprechung beziehen.

Diesen liegen eine Vielzahl von Vorschriften zugrunde z.B. aus dem Arbeitsschutzrecht, Abfallrecht, Arbeitsrecht, Bauproduktrecht, Bodenrecht, Chemikalienrecht, Energieeinsparrecht, Fördervorschriften, Gleichstellungsbestimmungen, lärmschutzrechtliche Vorschriften, Mantelverordnungen zur Kreislaufwirtschaft, Naturschutzrecht, Verbraucherschutzrecht, Vergaberecht, Wasserrecht usw. sowie die bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen und die DIN-Normen.

Den Wohnungsbau betreffende Normen und rechtliche Regelungen werden i.d.R. von Spezialisten und Vertretern der Baustoffindustrie beeinflusst, nicht jedoch von gesamtheitlich denkenden Planern, die sich mit den Auswirkungen auf andere Regelwerke, vermeidbaren Kostensteigerungen und Folgekosten veränderter Bauausführung befassen.

Diese Situation steht im Kontrast zu einer öffentlichen Verwaltung im kommunalen Vollzug des Bauordnungsrechts, die nur durch einen stetig wachsenden externen Beratungs- und Koordinierungsbedarf von Sachverständigen, Gutachtern und Prüfengeuren kompensiert werden kann. Das unübersichtliche Regelwerk behindert letztlich auch dessen regelgerechte Umsetzung.

Die Normen und bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen geben häufig nicht mehr die anerkannten Regeln der Technik wieder, sondern den Stand der Technik. Nicht die Praxis gibt die Innovationen vor, sondern Fachleute in den Normungsgremien. Man ist gezwungen, sich mit Standards auseinanderzusetzen, ohne dass sich diese in der Praxis bewährt haben und ohne Prüfung deren wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die BDA Arbeitsgruppe Standards im Wohnungsbau nimmt diese Situation zum Anlass, für die aktuell bauordnungsrechtlich praktizierten überzogenen Standards eine Reduzierung auf das erforderliche Maß zu fordern.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen nur einen kleinen Ausschnitt widersprüchlicher Vorschriften und die daraus resultierenden Folgekosten und Fehleranfälligkeit im Wohnungsbau:



### **Energieeinsparverordnung**

Die erneute Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) reduziert sich weiter einseitig auf Gebäudehülle und wartungsintensive Gebäudetechnik, obwohl das technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maß im Wohnungsbau längst erreicht ist. Erkenntnisse der dringend erforderlichen dezentralen Energiegewinnung und synergetischen Energienutzung innerhalb überschaubarer städtebaulicher Einheiten oder Bezüge zwischen dezentraler Energiegewinnung und Elektromobilität zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung werden nicht angesprochen. Ein konzeptioneller Wechsel, welcher auf den Endenergiebedarf der Gebäude und den Bezug der Immobilie zur Mobilität abzielt, wäre dringend erforderlich, insbesondere ein integraler Ansatz (z.B. im Zusammenspiel mit E-Mobilität). Die jetzige Form der EnEV erzeugt in volkswirtschaftlich bedeutsamen Ausmaß einen ökologischen Rucksack an ‚gefährlichen Abfällen‘ und zunehmenden Wartungskosten und dadurch erhebliche Folgekosten für Instandhaltung und Modernisierung im Wohnungsbau. Energieeinsparverordnung, DIN 4108-2 und DIN 1946-6 fordern eine dichte Gebäudehülle und gleichzeitig die Sicherstellung eines Mindestluftwechsels. Um diesen Widerspruch aufzulösen wurde 2009 die DIN 1946-6 eingeführt. Ein normales Lüftungsverhalten über Fensterlüftung ist damit kaum noch realisierbar, außerdem erhöhten sich Investitions-, Betriebs- und Wartungskosten.

### **Eurocodes**

Eurocodes als europaweit vereinheitlichte technische Bemessungsregeln im Bauwesen wurden als Grundlage für die Berechnung der Statik von Gebäuden eingeführt. Bezogen auf den Wohnungsbau sind die Regeln im Vergleich zur früheren Rechtslage überzogen. Die Dicken von Stahlbetondecken bei Bemessung nach Eurocode 2 liegen bis zu 20 % über denen der ursprünglichen DIN 1045, obwohl die früher üblichen Konstruktionen weder Standsicherheits- noch Verformungsprobleme aufwiesen.

### **Baulicher Schallschutz nach DIN**

Die technische Lösung verschärfter Schallschutzanforderungen lässt sich immer schwerer mit den Anforderungen der EnEV in Einklang bringen, weil erhöhte Dämmstandards eher leichte, ein hoher Schallschutz eher schwere Bauteile erforderlich macht. Die DIN 4109 ist nicht ausreichend geeignet, den erforderlichen Schallschutz nachzuweisen. Zivilrechtlich gilt die DIN 4109 nur dann als ausreichend, wenn der vertraglich vereinbarte Schallschutzstandard von der Norm auch tatsächlich erfasst wird. Sind vertragliche Vorgaben unklar, besteht die Gefahr, dass sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nicht nach der DIN 4109, sondern nach sonstigen technischen Regeln, z.B. der VDI-Richtlinie, richten müssen, was mit erheblichem konstruktivem und finanziellem Mehraufwand verbunden ist.

### **Mantelverordnung und Kreislaufwirtschaft**

Die Mantelverordnung regelt, ob zu entfernender Bodenaushub als Abfall gilt oder an einer anderen Stelle im Sinne der Kreislaufwirtschaft wieder Verwendung finden kann.

Wiederverwendung steht im Konflikt mit dem umweltrechtlichen Boden- und Gewässerschutz, weshalb Bodenaushub i. d. Regel rechtlich als Abfall gilt, überwiegend zwischengelagert und mit erheblichem Kostenaufwand auf Deponien entsorgt werden muss. Eine Ersatzbaustoffverordnung als Bestandteil der geplanten Mantelverordnung zur Festlegung von Anforderungen für das Einbringen und das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser existiert bisher nur als Arbeitsentwurf. Eine gleichzeitig geplante Verschärfung der Grundwasserverordnung, die über die Vorgaben der Grundwasserrichtlinie der EU hinausgeht, steht dieser entgegen. Ohne sinnvolle Abstimmung dieser widersprüchlichen Verordnungen muss der Erdaushub weiterhin auf Kosten der Bauherren zu z.T. weit entfernten geeigneten Deponien transportiert werden.

### **Absturzhöhen**

Im Wohnungsbau und bei Arbeitsstätten bestehen in den Länder-Bauordnungen und den Normen unterschiedliche Forderungen an die Höhe von Umwehrungen, Brüstungen und Geländer.

In einigen Bundesländern sind bei Fenstern bis zu 12 m Absturzhöhe die Brüstungshöhen auf 80 cm und ab 12 m Absturzhöhe auf 90 cm festgelegt. Andere notwendige Umwehrungen bis zu 12 m Absturzhöhe auf 90 cm und ab 12 m Absturzhöhe auf 110 cm. In den meisten Bundesländern besteht eine Absturzgefahr nach Auffassung des Gesetzgebers ab 1 m Geländeunterschied, in Bayern bereits ab 50 cm.

In der Bayerischen Bauordnung gibt es zudem keine Regelungen zur Höhe von Umwehrungen. BayBO Art. 36 (2) überläßt mit der vagen Anforderung „ausreichend hoch und fest“ die Verantwortung hierfür Planern, Bauherren und Gutachtern. In der Praxis wird z.B. zur Klärung der Frage, bis zu welcher Höhe unbeaufsichtigten Kleinkindern ein Überklettern von Umwehrungen möglich ist, regelmäßig auf die DIN 18065 zurückgegriffen. So wird die ursprünglich für Treppen konzipierte Norm inzwischen auch auf Fenster, Heizkörper, Pflanztröge und andere Bauteile angewendet.

Bleibt das Regularium unpräzise, wird im Zweifelsfall darüberhinaus „gutachtersicher“ gebaut und sicherheitshalber der worst case mit den höchstmöglichen Standards angesetzt.

### **Unterschiedliche Bauordnungen der Länder**

Es ist nicht nachvollziehbar, dass bis heute unterschiedliche Vorschriften in den Bauordnungen der Bundesländer existieren. Die Vielfalt der Vorschriften könnte allein durch eine einheitliche Bauordnung und länderübergreifende einheitliche Ausführungsbestimmungen deutlich eingeschränkt werden.



# Impressum

## **Standards im Wohnungsbau Kontroverse zur aktuellen Rechtslage**

### **Herausgeber**

Bund Deutscher Architekten BDA  
Landesverband Bayern e. V.  
vertreten durch Karlheinz Beer, Landesvorsitzender  
Türkenstraße 34  
80333 München  
sekretariat@bda-bayern.de

### **BDA Bayern**

#### **Arbeitsgruppe Standards im Wohnungsbau**

Gerhard Hausladen, Rudolf Hierl, Markus Hilpert, Rainer Hofmann,  
Ina Laux, Robert Neuberger, Sebastian Rickert, Peter Scheller,  
Karin Schmid, Johann Spengler, Sampo Widmann, Michael Ziller  
sowie als externe Experten:  
Elisabeth Endres, Josef Mayr, Steffen Mayer

### **Konzeption**

Ina Laux (Leitung), Rainer Hofmann, Peter Scheller, Karin Schmid

### **Redaktion, Layout**

Ina Laux

### **Lektorat**

Frank Kaltenbach

### **Druckerei** Holzer Druck und Medien, Weiler-Simmerberg

1. Auflage 500 Exemplare

### **Copyright**

© Bund Deutscher Architekten BDA Bayern e. V.  
München Juli 2016

Bund Deutscher Architekten **BDA**



