



Pressemitteilung

Datum: 27. Mai 2019

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 6.705

Fünf Punkte zur schnellen Baukostensenkung in Bayern

Forderungskatalog zur Kostenreduzierung im geförderten Wohnungsbau

München (27.05.2019) – Das Thema bezahlbares Wohnen ist bei den Menschen in Bayern angekommen. Bei Umfragen von infratest dimap wird das Wohnen als eine der wichtigsten Herausforderungen benannt. Kein Wunder, bezahlbarer Wohnraum ist knapp und die Neubaumieten sind seit Jahren im Anstieg. Ursache für die Preissteigerungen sind neben dem teuren Bauland besonders auch steigende Baupreise. An dieser Stellschraube möchten die Bayerische Architektenkammer, die Bayerische Ingenieurekammer-Bau und der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen drehen. Sie haben einen gemeinsamen Forderungskatalog zur Kostenreduzierung im geförderten Wohnungsbau mit schnell umsetzbaren Maßnahmen vorgelegt.

„Die Problematik der hohen Baukosten ist bekannt. Seit November 2015 liegt der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission vor. Doch passiert ist seither wenig. Die Baukosten steigen unaufhaltsam weiter“, sagt VdW Bayern-Verbandsdirektor Hans Maier. Seit dem Jahr 2000 seien die Bauwerkskosten um rund 60 Prozent gestiegen. Für den Wohnungsbau habe dies einen Anstieg der Neubaumieten zur Folge. „Bei dem Forderungskatalog ist es uns um Maßnahmen gegangen, die im Freistaat Bayern schnell umgesetzt werden können“, erläutert Maier.

Bodenschutz: Regelungen führen zu schwer kalkulierbaren Kosten

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. nicht kalkulierbaren Kostenentwicklungen bereits im Vorfeld von baulichen Maßnahmen. 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 dabei oberste Priorität erhalten. Dadurch würden auch CO₂-Einsparungen erreicht“, sagt Dr. Markus Hennecke, Vorstandsmitglied Bayerische Ingenieurekammer-Bau. Die-

se sollten dann als Bonus auf die vorhandene Bodenklassifizierung angerechnet werden, um die Wiederverwendung vor Ort zu fördern.

Mehr Flexibilität bei der Pkw-Stellplatzverordnung

Ein Kostentreiber beim Wohnungsbau sind die nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu errichtenden Stellplätze. Beim geförderten Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohnung vorgegeben. Ein einziger Garagenstellplatz kostet bis zu 30.000 Euro. „Eine Flexibilisierung und qualitative Bewertung der Stellplatzanforderungen könnte Abhilfe schaffen. Durch einige kleine Maßnahmen ließen sich die Baukosten in diesem Bereich spürbar reduzieren“, sagt Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München. Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung sollte so erweitert werden, dass beim geförderten Wohnungsbau die Stellplatzpflicht auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert werden kann, wenn das Wohngebäude innerhalb von 500 Meter Laufweg an den ÖPNV angebunden ist. Bei Nachverdichtungen im Bestand, etwa durch Dachaufstockung und Dachausbau sollte eine Reduzierung auf ein Drittel gegenüber dem „normalen“ Stellplatzschlüssel möglich sein. Carsharing-Stellplätze sollten generell als vollwertige Stellplätze angerechnet werden. Zudem sollte durch neue Mobilitätskonzepte eine Reduzierung der Stellplätze ermöglicht werden.

Barrierefreiheit – Mehrkosten durch detailgenaue Anforderungen

Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsbau muss durchgängig umgesetzt werden – daran darf es keinen Zweifel geben. „Im Sinne eines möglichst effektiven Einsatzes von Fläche könnten geometrische Vorgaben aus der Norm DIN 18040-2, wie beispielsweise Abstände in Treppenhausfluren, modifiziert und auch Nutzungsszenarien flexibler gestaltet werden“, sagt Christine Degenhart, Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer. Die Bäder hingegen könnten situativ auf die verschiedenen Nutzergruppen zugeschnitten werden, um Lebensqualität durch zweckentsprechende Ausstattungsmerkmale herzustellen: wirtschaftliches Handeln an der richtigen Stelle!

Brandschutz – Leitern als zweiten Rettungsweg zulassen

„Verlässliche, gesetzlich fixierte Sicherheitsanforderungen sind „Lebensretter“. Doch stellen wir gerade bei den Brandschutzanforderungen fest, dass ein erheblicher Aufwand, der sich in den Baukosten widerspiegelt, betrieben wird, um ein bereits sehr hohes Schutzniveau um nur wenige Prozentpunkte weiter zu erhöhen. Umgekehrt führt eine Erleichterung von Brandschutzvorschriften nicht automatisch zu einem erkennbar höheren Risiko.

Die hohen Anforderungen an den Brandschutz im Wohnungsbau müssen eine sinnvollere Relation von Aufwand und Nutzen widerspiegeln. Eine fortschreitende Verschärfung der Brandschutzvorschriften und isolierte Einzelfallbetrachtungen führen häufig nicht zu einer Verbesserung eines gesamtheitlichen Brandschutzes.

Ein Baustein hierzu könnten Erleichterungen bei den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den zweiten Rettungsweg sein. Bei Wohngebäuden sollten beispielsweise Notleitern sowohl im Gebäudebestand als auch bei Neubauten grundsätzlich immer dort erlaubt werden, wo die Feuerwehr nicht anleitern kann. Notleitern können ein einfach zu erstellender und sehr wirksamer zweiter Rettungsweg für die überwiegende Zahl der gefährdeten Personen sein. Bisher ist diese einfache Maßnahme als zweiter Rettungsweg ohne Abweichungserfordernis nicht zulässig.“ sagt Prof. Lydia Haack, Architektin und Stadtplanerin, Mitglied im Vorstand der Bayerischen Architektenkammer.

Lüftung – Anforderungen auf den Prüfstand

Bei der Wohnraumlüftung gehen die Anforderungen derzeit über die Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels hinaus. Durch technisch aufwändige Lüftungen erhöhen sich in der Folge die Baukosten. Eine Kostenreduzierung ließe sich durch die Festlegung in der BayBO (Art. 39), dass die Lüftungsstufe Feuchteschutz nach DIN 1946 den anerkannten Regeln der Technik entspricht, erreichen. „Eine Be- und Entlüftung des Wohnraumes ist bei der dichten Bauweise nach dem Stand der Technik wichtig, um die Wohnungen auch bestimmungsgemäß bewohnbar zu machen – man muss aber auch mit dem notwendigen Maß den Umfang definieren können“, erklärt Alexander Lyssoudis, Vorstandsmitglied der Bayerische Ingenieurekammer-Bau.

Preisspirale bei den Baukosten stoppen

„Die Preisspirale bei den Baukosten muss dringend aufgehalten werden. Ein Weiter so mit Kostensteigerungen von jährlich fünf Prozent darf es nicht geben. Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird die nächste Runde der Baukostensteigerungen zumindest aufgefangen“, sagt Verbandsdirektor Maier.

* * *

Ansprechpartner:

Bayerische Architektenkammer

Alexandra Seemüller, Rain, Referentin für Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Waisenhausstraße 4, 80637 München

Tel. 089- 139 880-39

E-Mail: seemueller@byak.de

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Sonja Amtmann, Pressereferentin

Schloßschmidstraße 3, 80639 München

Tel. +49 (0) 89 41 94 34-27

E-Mail: s.amtmann@bayika.de

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

Tobias Straubinger, Medienreferent

Stollbergstraße 7, 80539 München

Telefon: 089 / 29 00 20 - 305

E-Mail: tobias.straubinger@vdwbayern.de