

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Kreis Böblingen

„Beiträge und Vorschläge der Architektenkammer
zum Ausbau bezahlbaren Wohnraums“

*HansUlrich Benz, Dipl.-Ing. Freier Architekt
Vorsitzender AKBW Kammergruppe Böblingen*

Zieldefinition

Welche Ziele erreicht werden sollen.

Welcher Preis welche Qualitäten?

Was muss der Preis leisten?

- Herstellungskosten
- Ökologische Nachhaltigkeit (Contracting)
- Wert-, Substanzerhaltung (Anlage)
- Renditevorgaben

Bezahlbar für wen?

Miete oder Kauf?

Öffentlicher Bauherr oder private Investition?

Günstiger Wohnraum für sozial Schwächere?

Kosten senken oder einkommensschwachen Gruppen helfen?

Gibt es evtl. andere Möglichkeiten,
günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen?
(... ohne die Baukosten zu senken?)

Kostensenkung

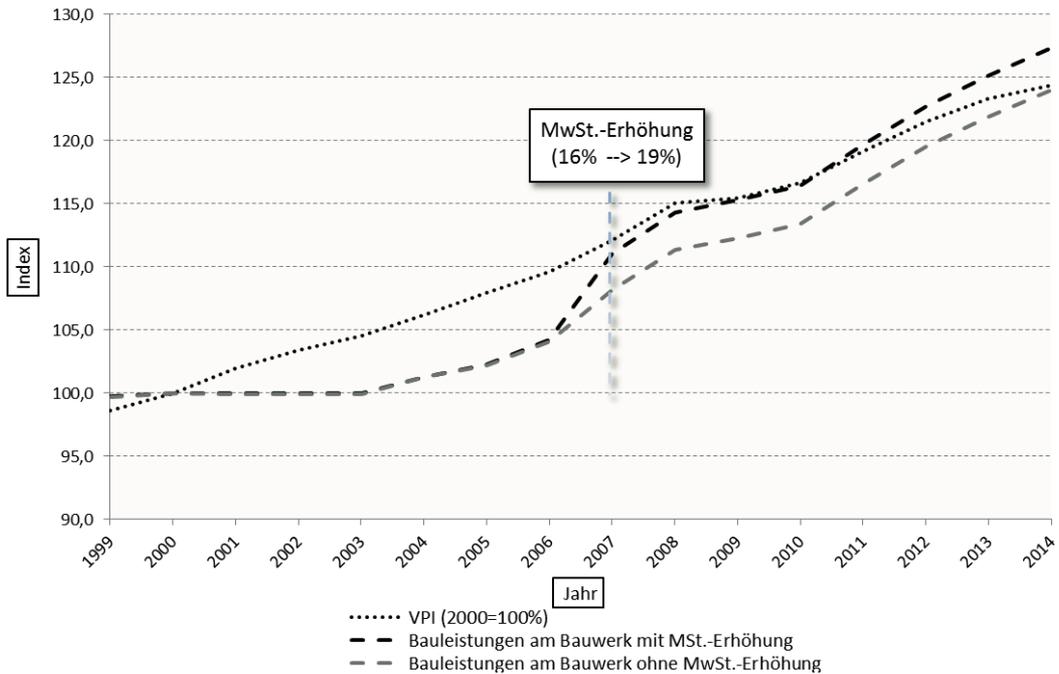


Reform Baurecht

Abschreibungsmodelle
Zuschüsse
Öffentliche Verantwortung

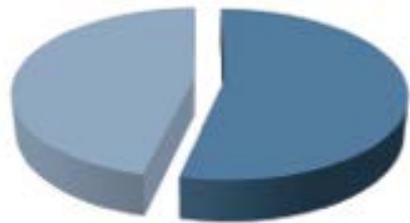
Reden wir tatsächlich über kostensenkende Maßnahmen im Wohnungsbau,
oder hat sich hier eine notwendige Trojanerdebatte entwickelt,
um die kaum mehr handelbare Komplexität und teilweise überzogenen
baurechtlichen Gesamtanforderungen sinnfällig zu entflechten?

Kostensteigerung 2000 -2014

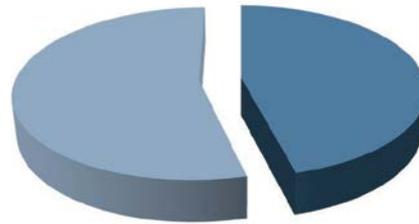


Steigende Anforderungen im technischen Bereich führen zu steigenden Kosten.

Diese gehen jedoch nicht immer mit einer Steigerung der Effektivität und Effizienz der eingesetzten Technologien einher.



Verteilung Bauwerkskosten 2000
Ausbau 46,3% Rohbau 53,7%



Verteilung Bauwerkskosten 2014
Ausbau 54,1% Rohbau 45,9%

Kostentreiber Anforderungen

- Standsicherheit (Erdbebengefahr)
- Barrierefreiheit
- Brandschutz
- EnEV
- Haustechnische Anforderungen
- Normen am Hochbau
- Umweltschutzmaßnahmen, Begrünungen
- Sicherheitsanforderungen
- Soziale Anforderungen
- Stellplätze (Kfz + Fahrrad)
- Verlangsamte Genehmigungen
- Verlagerung der Kontrollaufgabe auf den Bauherrn (Gutachten)
- Steigende Grundstückspreise
- weitere Anforderungen von Seiten der Versicherungen etc.
- Zielforderungen von Verbänden
- Unklare Rechtsprechung bezüglich Standards
-



$$1 + 1 = 4$$

Viele in den letzten Jahren eingebrachten Forderungen sind im einzelnen nachvollziehbar.

Das Problem besteht jedoch darin, dass alle diese Forderungen in Zusammenspiel miteinander sich nicht linear addieren, sondern eine exponentielle Kostensteigerung zur Folge haben.

Bsp. Eingangstüre Behindertengerecht

Türe

Verkehrsflächen vor und hinter der Türe

Schwellenlos

Abwasserrinne

Selbstschließend

Elektrisch öffnend

Brandschutz

Betriebssicherheit im Brandfall - Notstromversorgung

$$2^3 \cdot 2^4 = 2^{3+4} = 2^7$$
$$\downarrow \quad \downarrow$$
$$2 \cdot 2 = 2^7$$

$$a^m \cdot a^n = a^{m+n}$$

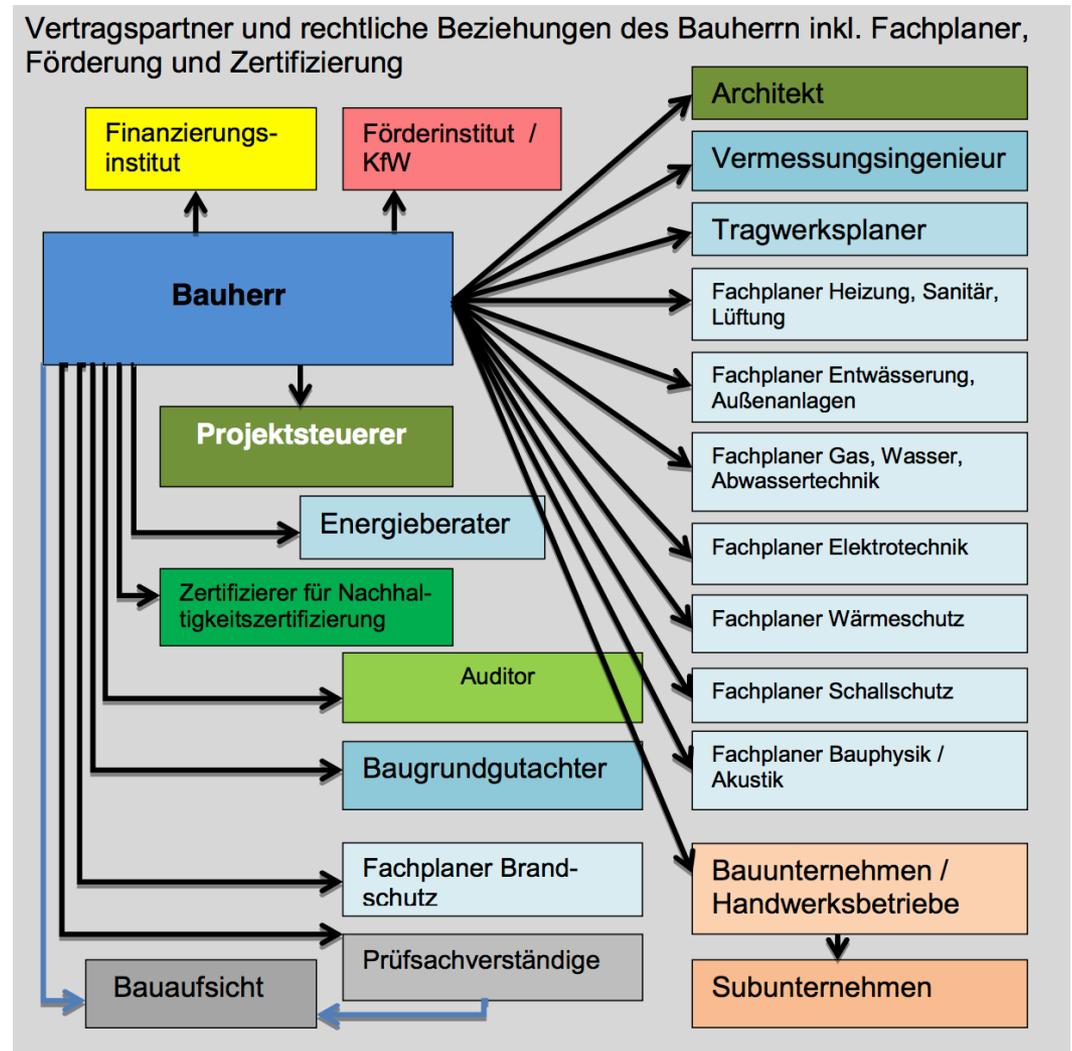
Komplexität der Anforderungen

Aus juristischer Unsicherheit versuchen die Planer die Dinge so zu halten, dass ihnen haftungsrechtlich nichts passieren kann (Mangelfreiheit). Brandschutz, Behindertenzugänglichkeit, EnEV, Normen und viele weitere Anforderung führen zu einer unüberschaubaren Komplexität, deren Wechselwirkungen kostentechnisch kaum mehr bewältigt werden können.

Der Wohnungsbau befindet sich momentan im völligen Luxusmodus.

Zuständigkeiten

Unübersichtliche Komplexität führt zu umfangreichen Gutachten und Verlagerung von Verantwortung zu den Fachingenieuren (Bauherr).



Quelle: Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, Bericht der Baukostensenkungskommission

Lösungen!!!!!

Hilfe



Lösungen!!!!!

Lösungen!!!!!

Wir müssen bauen was benötigt wird - und nicht was wünschenswert wäre.

Deshalb benötigen wir mehr Flexibilität.

Die Ansprüche müssen sich nach Plausibilität und am Bedarf orientieren.



Einsparungspotenziale

Nebenanlagen: Stellplätze KFZ + Fahrrad, Kinderspielflächen (Plausibilitätsprinzip).

Begrünungen Gebäude und Freianlagen (Plausibilitätsprinzip, Retention).

Verfahrensabläufe optimieren und Baunebenkosten senken durch beschleunigte Genehmigungsverfahren, Verzicht auf Gutachten (Abstimmung mit BauRechtsAmt).

Begrenzung von weitergehenden privatrechtlichen Anforderungen (Rechtssicherheit).

Flexibleres Bauplanungsrecht, BauNVO (Dichte und Höhe).

Integrative Planung mit Optimierungsdurchlauf.

Zentrales Wärmeversorgungsmanagement (Contracting).

Baulandentwicklung (vorhabenbezogene Erschließung).

Neue Finanzierungskonzepte (Finanzierung ohne Kredite).

Detaillierte Auflistung im Anhang:

Förderung des Wohnungsbaus **Positionen zu Rechtsstandards im Wohnungsbau in Baden-Württemberg der AKBW**



Fazit

Prinzipiell macht es wenig Sinn, an den einzelnen Punkten herumzustricken oder diese auszuhebeln, da die Anforderungen inzwischen Eingang gefunden haben (Brandschutz, Schallschutz, etc. - Ausnahmen z.B. EnEV).

Wir müssen jedoch die Anforderungen wieder mehr auf den Bedarf ausrichten (Plausibilitätsprinzip).

Wir brauchen zwingend mehr Entscheidungsflexibilität (Anhang) und Rechtssicherheit in den technischen Anforderungen (keine konkurrierenden Auslegungen z.B. Aufzug Entrauchung Brandschutz).

Wohnungsbau ist immer auch eine öffentliche und gesellschaftliche Aufgabe.

Hier müssen dringend Konzepte entwickelt werden, wie wir dieser Aufgabe wieder Rechnung tragen (Abschreibungen, Anlagefonds evtl. über Bausparkassen, kommunale Abstimmungen und Integration von Quartiersmanagement, wie z.B. Stiftung Liebenau, gemeinsame, zielgerichtete Grundstückerschließungskonzepte).

Quellenangaben und Verweise

Verweis auf Positionspapier der AKBW (s. Anhang)

„Kostentreiber für den Wohnungsbau“,
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bericht der Baukostensenkungskommission
im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen,
Endbericht November 2015,
Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Noch Fragen ?



Vielen Dank!

Anhang: Positionspapier der Architektenkammer BW

Eine viel diskutierte Frage ist derzeit, ob rechtliche Rahmenbedingungen die schnelle Herstellung kostengünstigen und längerfristig nutzbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommenschichten behindern.

Nachfolgend dazu Analysen, Vorschläge und Forderungen der Architektenkammer.

Nachverdichtung und Innenentwicklung / Abstandsflächen

- § 5 Abs. 7 LBO „Abstandsflächen“

Die **Tiefen der Abstandsflächen** könnten durch eine Gesetzesänderung für die Innenentwicklung allgemein bzw. insbesondere für Mischgebiete auf das Niveau von Dorf- und Kerngebieten reduziert werden und so Erleichterungen und neue Optionen für Aufstockung oder An- und Ergänzungsbauten bieten.

Zu erledigen durch: Land als Gesetzgeber.

ANHANG

- § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO „Abstandsflächen in Sonderfällen“

Die Privilegierung für Grenzbauten könnte auch für **Gebäude-Teile ohne Aufenthaltsräume** gelten bzw. angewendet werden, um beispielsweise flächensparend und sinnvoll Neben- und Haustechnikräume anordnen zu können.

Zu erledigen durch: Land.

- § 6 Abs. 3 LBO „Abstandsflächen in Sonderfällen“

Die Entscheidung, ob die Voraussetzungen für **Reduzierung oder gar Entfall von Abstandsflächen** gegeben sind, erfordert eine sorgfältige Beurteilung. Die Voraussetzungen können gegeben sein entweder z.B. durch die besonderen örtlichen Verhältnisse (Nr. 1) oder bei Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück, bei denen nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden (Nr. 2).

Eine Handlungsanleitung der obersten Baurechtsbehörde zu den Beurteilungskriterien im Einzelfall könnte dazu Sicherheit bieten.

Zu erledigen durch: Land.

- **Abstandsflächen-Satzung:** § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO „Örtliche Bauvorschriften“

Sie ermächtigt die Kommunen in eigener Planungshoheit „zur Durchführung baugestalterischer Absichten“ per Satzung auch geringere Abstandsflächentiefen festzusetzen als in § 5 Abs. 7 vorgesehen. Mit dieser Klausel wollte der Gesetzgeber explizit auch das kosten- und flächen-sparende Bauen begünstigen! Somit können die Kommunen selbst Voraussetzungen für eine angemessene und alle Belange ausgewogen berücksichtigende Nachverdichtung und flächensparendes Bauen schaffen.

Zu erledigen durch: Kommunen.

Nebenanlagen: Stellplätze, Spielplätze, Grundstücks- und Gebäudebegründung

- § 9 LBO „Nichtüberbaute Flächen ..., Kinderspielplätze“

Abs. 1 enthält zur potentiellen **Begrünungspflicht** des Gebäudes bereits eine sehr weitgehende Ausnahmeregelung hinsichtlich der gestalterischen und konstruktiven Möglichkeit sowie insbesondere der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Von der Begrünungs- bzw. Bepflanzungspflicht des Grundstückes als solches könnte wiederum über § 56 Abs. 5 - zumindest temporär - befreit werden oder die Kommunen erlassen gemäß § 74 Abs. 1 eine diesbezügliche Satzung. Vergleichbares gilt für Abs. 2 hinsichtlich der Befreiung von der Herstell-Pflicht von Spielplätzen für Kleinkinder.

Zu erledigen durch: Land und Kommunen.

ANHANG

- **Kommunale Gestaltungs-Satzung:** § 74 Abs. 1 LBO „Örtliche Bauvorschriften“

Die Gestaltungs-Satzung bietet Kommunen Spielraum, „zur Durchführung baugestalterischer Absichten“ Regelungen mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung oder zur Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu erlassen. Die Kommunen haben damit in ihrer Planungshoheit ein Werkzeug, mit dem sie im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben ergänzend gegebenenfalls Erleichterungen schaffen können.

Bestehende, nicht mehr zeitgemäße oder zielführende kommunale Einzelregelungen, die über die Bauordnung hinausgehen, könnten ausgesetzt oder aufgehoben werden.

Zu erledigen durch: Kommunen.

- **Kommunale Stellplatz-Satzung:** § 74 Abs. 2 LBO „Örtliche Bauvorschriften“

ermächtigt seit 1. März 2015 die Kommunen aus „Gründen sparsamer Flächennutzung“, per Satzung die Stellplatzverpflichtung des § 37 auch für Wohnungen einzuschränken. Die Kommunen können somit in eigener Verantwortung bedarfsgerecht Erleichterungen ermöglichen.

Zu erledigen durch: Kommunen.

Ermessensspielräume nutzen und verlässliche Rahmenbedingungen setzen

- Die Landesbauordnung enthält bereits zu etlichen Anforderungen teils recht praxisgerechte **Ausnahme- oder Abweichungsregelungen**, so u.a.
 - allgemein zu den technischen Baubestimmungen, wenn das Schutzziel anderweitig erreicht werden kann (§ 3 Abs. 3)
 - zur Stellplatzverpflichtung bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches (§ 37 Abs. 3)

zu Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Wohnungen in Wohngebäuden (§ 35 Abs. 1)

Im konkreten Einzelfall gilt es daher zunächst sorgfältig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für Ausnahmen und Abweichungen erfüllt sind. Auch hierzu könnte eine Handlungsanleitung der obersten Baurechtsbehörde zu den Beurteilungskriterien Sicherheit bieten.

Zu erledigen durch: Land in der Exekutive.

- **§ 56 Abs. 5 LBO** ermöglicht darüber hinaus eine **Befreiung** von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 der LBO bzw. von den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, wenn
 1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
 2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. **Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor.** Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden. Gemäß Rechtsprechung stellt der dringende Wohnraumbedarf bereits per se einen atypischen Sonderfall dar, der jedenfalls die Befreiung von nicht nachbarschützenden Vorschriften wie beispielsweise § 9 Abs. 2 (Spielplätze), aber auch § 35 oder 37 zulässt.

- Eine risikogerechte Beurteilung und ein verantwortungsvolles Ausnutzen des Ermessensspielraums im Einzelfall bieten somit weitere Optionen in der Innenentwicklung und insbesondere bei **Umnutzung und Revitalisierung bestehender Gebäude.**

- Abweichungen können auch befristet genehmigt werden, insbesondere in Fällen, bei denen eine **spätere oder nachträgliche Erfüllung** möglich ist. So könnte die Herstellung von Nebenanlagen wie Stell- und Spielplätzen befristet befreit werden bei nachgewiesenem Vorhalten der Flächen.
- Ebenso könnte der tatsächliche und kostenintensive **Einbau eines Aufzugs** zur barrierefreien Erschließung gemäß § 29 Abs. 2 LBO in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe temporär ausgesetzt werden, wenn die Flächen vorgesehen und freigehalten sind, aber noch kein konkreter Bedarf besteht.
- Solche Regelungen zur Befreiung bei nachträglichen Erfüllung von Anforderungen durch spätere Nachrüstung sind **auch bei bautechnischen Vorschriften wie EEWärmeG, EWärmeG und EnEV anzuwenden.**

Die oberste Baurechtsbehörde sollte zur Beschleunigung der Verfahren und einer einheitlichen Handhabung Anwendungs- und Auslegungshinweise zu den Ausnahme-, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen kommunizieren. Handlungsanweisungen und Auslegungen einer interministeriellen Arbeitsgruppe können dazu als Orientierungshilfen dienen.

Zu erledigen durch: Land in der Exekutive.

ANHANG

Verfahrensabläufe optimieren und Baunebenkosten senken

- § 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO **Verfahrensfreiheit**

ausweiten auf Nutzungsänderungen, mit denen zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden **bis Gebäudeklasse 4** im Innenbereich geschaffen wird.

- LBO-VVO § 18 **Wegfall bautechnischer Prüfungen** ausweiten auf Wohngebäude **bis Gebäudeklasse 4**.

- § 54 LBO **Fristen im Genehmigungsverfahren**

sind mit maximal zwei Monaten für den Bauantrag bzw. einem Monat im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zuzüglich maximal einem Monat für die Einholung notwendiger Stellungnahmen berührter Stellen ausreichend kurz. Durch Optimierung der Kommunikation aller Beteiligten und frühzeitige Abstimmung beispielsweise über erforderliche Unterlagen ist sicherzustellen, dass diese Fristen eingehalten werden.

- § 46 Abs. 4 LBO **Besetzung der Baurechtsbehörden**

ist sowohl quantitativ als auch qualitativ personell adäquat vorzunehmen, um Verfahren zügig und kompetent abzuwickeln. Kapazitätsengpässe sind mittels Aufstockung durch qualifiziertes Personal zu beseitigen, ggf. auch durch temporäres Reaktivieren von geeigneten Bauverständigen im Ruhestand.

- Durch Auslagerung von Prüfaufgaben an extern Beliehene können Verfahren bei Bedarf weiter beschleunigt werden. (§ 47 Abs. 2 LBO)

Die Anforderung von Gutachten ist auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen, bei Vorlage von Gutachten nachweislich Qualifizierter ist auf zusätzliche Prüfsachverständige zu verzichten, z.B. gemäß VwV Brandschutzprüfung.

Zu erledigen durch: Land in der Exekutive.

Vergabe öffentlicher Aufträge beschleunigen

- Bauvorhaben der öffentlichen Hand können beschleunigt werden, wenn im Vergaberecht durch Verwaltungsvorschrift des Landes (vergleichbar dem Konjunkturpaket II) Regelungen zur Beschleunigung durch Anhebung von Schwellenwerten erlassen werden.
In diesem Zusammenhang sind auch weitere temporäre Erleichterungen hinsichtlich der bürokratischen Reglementierung und einer praxisgerechten Handhabung bis hin zur Leistungsbeschreibung über Leitprodukte denkbar.

Zu erledigen durch: Land in der Exekutive.

Begrenzung von weitergehenden privatrechtlichen Anforderungen

Öffentlich-rechtliche Standards des Baurechts werden in der Baupraxis regelmäßig durch Forderungen aus dem Baunebenrecht oder durch privatrechtlich erhobene Ansprüche des Schuldrechts wie beispielsweise beim Schallschutz kostenexzessiv übersteigert. Damit wird die Diskussion öffentlich-rechtlicher Standards ausgehebelt.

Der Gesetzgeber kann daher Bauherren und Planer vor privatrechtlichen Ansprüchen, die heute weit über das öffentlich-rechtliche Schutzniveau hinausgehen und die wahren Kostentreiber im Wohnungsbau sind, nur dann schützen wenn es ihm gelingt, die Gültigkeit solcher derzeit aufgrund einer postulierten Üblichkeit geschuldeten Erwartungen darauf zu begrenzen, dass sie ausdrücklich einzelvertraglich vereinbart werden.

Zu erledigen durch: Bund.

Bauplanungsrecht

Die landesrechtlichen Maßnahmen sind durch ebenfalls flexible und aktive Nutzung der rechtlichen Spielräume im Bauplanungsrecht zu ergänzen und dieses ist zielgerichtet anzupassen.

ANHANG

Förderung des Wohnungsbaus
Positionen zu Rechtsstandards im Wohnungsbau in Baden-Württemberg

**Architektenkammer
Baden-Württemberg**
Körperschaft des
Öffentlichen Rechts
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart



28. Oktober 2015

ANHANG