



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Frau Stadträtin Anja Burkhardt
CSU-Stadtratsfraktion
Rathaus

15. NOV. 2018

EOF Ausbaustandards im Wohnungsbau bei Neubau anpassen

**Antrag Nr. 14-20 / A 04267 von Frau StRin Anja Burkhardt
vom 06.07.2018, eingegangen am 06.07.2018**

Sehr geehrte Frau Kollegin,

mit Schreiben vom 06.07.2018 haben Sie den vorliegenden Antrag gestellt:

„Der Ausbau bei EOF Wohnungen wird maximal im Standard der übrigen Wohnungen einer Wohnanlage ausgeführt.“

Für den in Ihrem Antrag vom 06.07.2018 angeführten Sachverhalt besteht seitens der Landeshauptstadt München nur bedingt Zuständigkeit. Die Anforderungen an EOF Wohnungen sind in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) festgelegt, diese werden vom Freistaat Bayern (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, vormals Oberste Baubehörde) bekannt gemacht. Eine Klärung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen ist daher im Wesentlichen nur über das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 06.07.2018 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgendes mit:

In den WFB ist kein expliziter Ausbaustandard vorgegeben; sie treffen Aussagen zu den Flächengrößen, wie der maximalen Gesamtgröße der Wohnung oder den Mindestgrößen von Individualräumen. Gemäß WFB sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen zu gestalten. Diese Standards wirken wesentlich darauf hin, dass Wohnungen in allen Lebenssituationen uneingeschränkt genutzt werden können und verbrauchen bei geschickter Planung keine zusätzlichen Flächen.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke werden im Rahmen des Ökologischen Kriterienkatalogs Vorgaben gemacht. Als einheitliche Grundlage für alle Bauvorhaben auf städtischen Flächen zielt er darauf ab, mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen, die Umweltbelastung zu reduzieren, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und günstige Bau- und Betriebskosten zu erreichen. Diese Ziele sind mit den vom Bayerischen Staatsministerium formulierten

Zielen im staatlich geförderten Wohnungsbau nahezu identisch. Die Vorgaben des Ökologischen Kriterienkatalogs haben in der heutigen Fassung keinen nennenswerten Einfluss auf die Baukosten.

Für den geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen und den freifinanzierten Wohnungsbau der städtischen Gesellschaften auf eigenen Flächen wurde im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205, die Mindestanforderung an die Qualität der Gebäudehülle analog zum Ökologischen Kriterienkatalog festgelegt (HT' von EnEV-Referenzgebäude minus 15 Prozent). Dies bedeutet keine Verschärfung gegenüber der vorher bestehenden Anforderung, trägt aber mit dazu bei, den Heizwärmebedarf und somit auch die Wohnnebenkosten zu reduzieren.

Das Thema Baukosten- und Standardreduzierung ist auch bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Fokus.

Im Minimalprojekt der GWG in der Hinterbärenbadstraße, fertig gestellt im Juli 2017, ist es gelungen, in den Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276, das sind die Kosten für das Bauwerk, bestehend aus den Kosten für die Baukonstruktionen und für die technischen Anlagen, rund 300 €/m² Wohnfläche einzusparen. Die wichtigsten Faktoren dabei waren: einfach strukturierte Baukörper, durch alle Geschosse gleiche Grundrisse, eine einfache, durchgängige Konstruktion ohne Verzüge oder Versätze sowie glatte Fassaden, einheitliche Fenster und mit dem Rohbau verbundene Balkone.

Die ehemals Oberste Baubehörde lobte im April 2015 unter dem Titel „effizient bauen, leistungsfähig wohnen - mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ ein neues Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus aus. Ziel ist es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung der Wohn- und Gebrauchsqualität beantworten. Vielmehr soll durch konzeptionell preisbewusste Entscheidungen die Baukultur des verdichteten erschwinglichen Wohnens wiederbelebt werden. Unter den Modellvorhaben finden sich auch Projekte in München, die derzeit konkret geplant werden, wie die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers der Wohnungsgenossenschaft Beamtenwohnungsverein München e.G. in Haidhausen durch Aufstockung und Modernisierung des Bestands.

Wie oben ausgeführt, liegt die Zuständigkeit für den in Ihrem Antrag Nr. 14-20 / A 04267 vom 06.07.2018 vorgebrachten Sachverhalt im Wesentlichen beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, wobei – wie ausgeführt – in den WFB kein Ausbaustandard vorgegeben ist.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin