



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden
des Bezirksausschusses 22
Herrn Sebastian Kriesel
Landsberger Straße 486
81241 München

**Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstraße 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom
20.07.2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
20.10.2022

Preisgünstige und energiesparende Wohnungen - innovativer Wohnungsbau

BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 04244 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.07.2022

Sehr geehrter Herr Kriesel,

der o.g. Antrag des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.07.2022 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Sie haben das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, die gestalterischen und konzeptionellen Möglichkeiten zu einer Reduktion der pro Kopf beanspruchten Wohnfläche (ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität) zu erläutern. Die pro Kopf beanspruchte Wohnfläche, die bundesweit bei 47,7 m² pro Kopf läge, steige seit Jahren stetig. Gleichzeitig werde sich die Einwohnerzahl im Stadtbezirk 22 in den nächsten Jahren nahezu verdoppeln.

Die Anfragen sowie Antworten lauten im Einzelnen:

1) Welche gesetzlichen Regelungen und Normen sind Grundlage zur Festlegung der Wohnfläche und welche Mindeststandards gelten darüber hinaus im sozialen Wohnungsbau?

Eine Größenbeschränkung von einzelnen Wohneinheiten sieht das Baurecht nicht vor. Im geförderten Wohnungsbau jedoch stellen die Ausführungsbestimmungen zum Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz, die „Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2022“, Anforderungen an die maximal zulässigen Wohnflächen abhängig von der Haushaltgröße. Die Wohnungsgrößen dürfen unterschritten, grundsätzlich jedoch nicht überschritten werden. Die Wohnflächenobergrenzen sind so gefasst, dass geförderte Wohnungen die im Antrag genannte bundesweite Durchschnittsgröße von 47,7 m² pro Kopf deutlich unterschreiten (von maximal

40 m² bei 1-Personen-Haushalten, über 27,5 m² pro Kopf bei zwei Haushaltsangehörigen, bis 22,5 m² pro Kopf bei vier Haushaltsangehörigen).

Gleichzeitig stellen die WFB 2022 auch Anforderungen an die Mindestgrößen von Individualräumen (10 m² für eine Person, 14 m² für zwei Personen). Nach Nr. 12.4 WFB 2022 müssen zudem alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei gestaltet sein. Die Wohnungen einer Ebene müssen stufenlos erreichbar sein.

Angesichts des übergeordneten Ziels des Klimaschutzes und um der Flächenknappheit entgegen zu wirken, wird auf städtischen Flächen auch im preisgedämpften konzeptionellen Mietwohnungsbau der sparsame Umgang mit Wohnflächen verstärkt gefordert.

2) Gibt es bei diesen Regelungen und Normen Freiräume bei der Gestaltung von Grundrissen bzw. bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten?

3) Welche Möglichkeiten bestehen, im Wohnungsbau veränderbare Grundrissstrukturen zu berücksichtigen (da beispielsweise die Beanspruchung von Wohnflächen in einzelnen Lebensphasen unterschiedlich ist)?

4) In welchem Umfang kann eine Reduktion der beanspruchten Wohnraumfläche auch durch gemeinschaftlich genutzte Räume ermöglicht werden (z.B. im Falle von Wirtschaftsräumen in Clusterwohnungen)?

5) Bestehen Einschränkungen in der staatlichen Wohnraumförderung bei innovativen Nutzungskonzepten?

Antwort zu den Fragen 2) bis 5):

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“, vorbehaltlich des entsprechenden Stadtratsbeschlusses, innovative Wohnformen stärker zu fördern und zu etablieren:

Der Wohnungsbau ist einem dynamischen Wandel unterworfen. Um auch für die Zukunft qualitätsvollen Wohnungsbau zu schaffen, bedarf es eines Innovationsraums, um neue Ideen und Ansätze auszuprobieren. In einer Reihe von Pilotprojekten sollen gezielt einzelne Fördervoraussetzungen „aufgeweicht“ werden, um einen Innovationsraum zu bieten und neue Ideen und Ansätze für Wohnkonzepte auszuprobieren. Innovationspotenzial wird insbesondere im Bereich der Wohntypologien (neue Wohnformen), der Flexibilität und Anpassbarkeit von Grundrissen und in der Kombination von Wohnen und Arbeiten gesehen – immer vor dem Hintergrund des sparsamen Wohnflächenverbrauchs und der Bezahlbarkeit.

6) Gibt es hier eine Zusammenarbeit zwischen dem Planungsreferat und den verschiedenen Fachbereichen der Architektur und Architekturforschung, um alternative Grundrissgestaltungen und Nutzungskonzepte bei gleichbleibender Wohnqualität zu entwickeln?

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung strebt immer wieder die Zusammenarbeit mit Universitäten und Hochschulen an. So ist beispielsweise 2017/2018 die Semesterarbeit „Wohnen im Wandel – Typus und Adaption“ an der Hochschule München (Lehrstuhl für Städtebau und Gebäudelehre, Prof. [REDACTED] Wintersemester 2017/2018) als Kooperation zwischen

dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG München entstanden, die sich mit der Frage nach den Möglichkeiten der Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen in einer sich stetig verändernden Gesellschaft beschäftigte (Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.05.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14568).

7) Können die oben genannten Ideen in der Bauleitplanung und auch in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden und in welcher Form werden diese derzeit von Seiten des Planungsreferates umgesetzt – insbesondere auch beim Wohnungsbau in Freiham?

Die Bauaufsichtsbehörde prüft Bauanträge für Wohngebäude nach Bayerischer Bauordnung (BayBO). Eine Größenbeschränkung von einzelnen Wohneinheiten sieht das Baurecht nicht vor.

Wohnungen müssen gemäß BayBO lediglich folgende Voraussetzungen erfüllen:

Jede Wohnung muss gemäß Art. 46 BayBO über eine Küche oder Kochnische, ein Bad mit Badewanne oder Dusche, eine Toilette und einen Abstellraum verfügen.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar sein. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar sein.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse nicht Gegenstand einer bauaufsichtlichen Prüfung.

Für den innovativen Wohnungsbau verweisen wir auf die Antwort zu den Fragen 2-5. Insbesondere sollen als innovative Wohnform in Freiham die „Wohnlabore“ bei den Grundstücksausschreibungen berücksichtigt werden. Mit den „Wohnlaboren“ sollen gemeinschaftliche Wohnformen und neue Wohntypologien im geförderten Wohnungsbau ermöglicht werden, um der zunehmenden Individualisierung und dem damit einhergehenden steigenden Wunsch nach Austausch, gegenseitiger Unterstützung und Gemeinschaft gerecht zu werden.

Dem BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 04244 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.07.2022 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

