

## Wohnraum für alle!

Eine Initiative von Menschen aus Planungsberufen und der Immobilienbranche für gute und bezahlbare Wohnungen, nicht nur für Flüchtlinge\*.

***Die Region München braucht kurzfristig eine große Zahl preisgünstiger Wohnungen, die in Zeiten der Flüchtlingskrise den Wohnungsmarkt entlasten.***

Die Flüchtlingskrise ist allgegenwärtig. Auch in der Region München. Erfreulicher Weise zeigt sich die hiesige Bevölkerung überwiegend solidarisch, viele Menschen engagieren sich ehrenamtlich. Einem großen Teil der Flüchtenden wird das Recht auf Schutz zugesprochen. Sobald dem Asylgesuch stattgegeben wird, reihen sich diese Menschen ein in die große Zahl der Wohnungssuchenden, die im angespannten Wohnungsmarkt der Region München nach einer bezahlbaren Unterkunft suchen.

Wir alle sind gefordert mitzuhelfen, dass die neuen Mitbürger und all die Menschen, die bereits jetzt verzweifelt nach einem bezahlbaren Wohnraum suchen passende Wohnungen finden. Wir aus den Planungs- und Bauberufen müssen Konzepte für **kostengünstigen qualitätsvollen Wohnraum** entwickeln. Dabei gilt es, trotz des gewaltigen Zeit- und Handlungsdrucks, **nachhaltige Lösungen** zu entwickeln, die sowohl kurzfristig der Unterbringung dieser neuen Mitbürger dienen als auch auf Dauer bezahlbaren Wohnraum im Rahmen einer Zweitverwendung bieten. Denn die Menschen, die jetzt zu uns kommen, werden viele Jahre bleiben. Für eine gelungene Integration der neuen Mitbürger ist eine optimal auf diese Anforderungen ausgerichtete Unterkunft innerhalb bestehender und neuer Siedlungsstrukturen die Voraussetzung. Wir stehen vor einer Aufgabe, wie es sie in Deutschland in dieser Dimension seit der Nachkriegszeit nicht gegeben hat.

***Die Wohnungen müssen gute Wohnqualität und Gestaltung aufweisen und sie müssen langfristig für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar sein. Das Konzept muss Integration fördern und eine Ghettoisierung verhindern.***

Die neuen Wohnungen müssen **gute funktionale und gestalterische Qualität** haben, und Sie müssen kostengünstig sein. Auf Dauer sollen sie in einen „normalen“ **bezahlbaren Wohnraum** überführt werden können. Dabei sind die heute geltenden **Baustandards** für geförderten Wohnungsbau zu hinterfragen und es ist zu überlegen, wie weit **eine Reduzierung der individuellen Wohnfläche** möglich ist, ohne qualitätsvolles Wohnen in Frage zu stellen. Es wird ein Raumprogramm gesucht, das **Gemeinschaftsleben** fördert. Es soll eine **kostengünstige modulare Bauweise** entwickelt werden, die sehr kurze Bauzeiten gewährleistet und die im Ballungsraum notwendige Baudichte ermöglicht. Nicht zu vergessen ist auch ein **qualitätvoller benutzbarer Stadt- und Freiraum**, der ganz entscheidend zur Integration beiträgt.

***Unser primäres Ziel ist der Bau von bezahlbaren Wohnungen ab dem Frühjahr 2016***

Aufgrund der Dringlichkeit dieser großen Aufgabe wollen wir, dass möglichst bald konkret mit dem Bau von Wohnungen begonnen wird. Die Initiative soll hierfür Impulse und Grundlagen für ein Wohnungsbauprogramm mit vielen tausend Wohnungen liefern.

\* Die Initiative ging Ende September 2015 von einer Handvoll Einzelpersonen und Büros aus, die ihren Beitrag zur Bewältigung der Flüchtlingssituation leisten wollen. Mittlerweile hat sie Zuspruch von vielen Seiten erfahren. Wir danken insbesondere der BayernLB und der BayernLabo, der Stadt München mit ihren Referaten, der Regierung von Oberbayern, dem Landkreis München, dem BfW Landesverband Bayern e.V. und dem Deutschen Werkbund Bayern e.V. für ihre Unterstützung!

Weitere Unterstützer sind herzlich willkommen!

## Unser Ansatz

Mit unserem Engagement möchten wir die fachliche Kompetenz all derer bündeln, die zur Lösung dieser großen städtebaulichen, baulichen und sozialen Aufgabe beitragen können. Wir suchen Lösungen, die nachhaltig sind und zugleich wirtschaftlich funktionieren. In die Konzeptfindung sollen die politisch und fachlich Verantwortlichen für Standards und Fördermöglichkeiten eng mit eingebunden werden, um die Lösungen optimal auf Förderungs- und Genehmigungsbedingungen abzustimmen.

## In 2 Schritten zum Ziel

Die Entwicklung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Vision für guten, kostengünstigen, schnell zu errichtenden und integrativen Wohnungsbau ist von herausragender Bedeutung. Wesentlich ist hierbei eine intensive Auseinandersetzung mit der modularen und dabei qualitätvollen Umsetzung des vielschichtigen Konzeptes bei gleichzeitiger Realisierbarkeit unter dem vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen. Genauso wichtig ist es aber auch, solche Wohnungen möglichst schnell zu errichten.

### Schritt 1: Konzepte für guten, günstigen Wohnungsbau

Am Anfang steht die **Ideenfindung**. Fachleute und Firmen sind aufgefordert nachhaltige mustergültige Lösungsvorschläge einzureichen - Grundrisskonzepte, städtebauliche Konzepte, Bausysteme und soziale Konzepte. Es werden ausdrücklich innovative Lösungen gesucht, bestehende **Normen und Regeln** stehen dabei auf dem Prüfstand. Die Nachnutzung von zunächst als Flüchtlingsunterkünfte geplanten Häusern als „normale“ Wohnanlagen oder alternativ die einfache Demontierbarkeit der Bauten und Wiederaufbaukeit an anderer Stelle sollen dabei explizit mitgedacht werden. Wenn sich ein Konzept an unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen anpassen ließe – also z.B. unterschiedliche Geschossigkeiten und Dachformen zulässt, wäre das von Vorteil. **Die Nutzungsdauer der Gebäude** soll **10 Jahre** und mehr betragen, die **Kosten** müssen deutlich unter der Kostenobergrenze des geförderten Wohnungsbaus liegen.

Die eingereichten Ideen werden von einer Jury aus Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen begutachtet. Die Jury soll **Empfehlungen** für diejenigen Konzepte aussprechen, die sich allgemein für die Aufgabenstellung oder hinsichtlich besonderer Anforderungen als besonders geeignet zeigen. Ziel ist es, so einen Pool von qualifizierten Konzepten - und von zugehörigen Autoren - zu erhalten, die sich für konkrete Projekte empfehlen. Eine breite Publikation des Verfahrens soll möglichst viele öffentliche und private Bauherren erreichen und dazu beitragen, dass sie schnell und zielgerichtet die geeigneten Planer und Lösungskonzepte für die Bewältigung der bedeutenden Zukunftsfrage „bezahlbarer Wohnraum“ finden.

Der erste Schritt des Verfahrens lebt vom **ehrenamtlichen Engagement** aller Beteiligten – Erarbeitung von Aufgabenstellung und Planungskonzepten, Koordination des Verfahrens und Jurybeurteilung, alles erfolgt um der Sache willen, ohne Honorar. Nur so können jetzt sehr schnell und unbürokratisch die Lösungen gefunden werden, die unsere Gesellschaft dringend braucht. Wenn es darüber hinaus gelingt Förderungen oder Sponsoring zu erhalten, sollten die Mittel vorrangig für Dokumentation und Veröffentlichung der Ergebnisse genutzt werden.

Ziel ist, auf diesem Weg **bis Anfang 2016 qualitätvolle, realisierbare Konzepte und gute Planungsteams** zu finden.



Die Überlegungen zum Verfahren im Einzelnen:

### **Auftaktveranstaltung**

Zentrales Thema der **öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 21. November 2015 im Vorhölzer Forum der Technischen Universität München** sind die Rahmenbedingungen, Anforderungen und Ziele beim Bau von qualitativem, dabei bezahlbarem und schnell errichtbarem Wohnraum. Dabei sollen die unterschiedlichen Fragestellungen, die bei der Entwicklung von neuen und innovativen Konzepten eine Rolle spielen, wie z.B. Baukonstruktion, Ausbau und Haustechnik, Fertigung und Bau, Flächeneffizienz, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit aber auch soziale Integration sowie Genehmigungs- und Förderfähigkeit beleuchtet werden. Über Pecha-Kucha-Vorträge sollen Fachbehörden, Architekten, Bauunternehmen, Finanzexperten u.a. ihr Wissen einspeisen. Diese Vorträge sollen die **Grundlage für die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung** bilden.

An dieser Veranstaltung sollen auch bereits interessierte Planer und die Jurymitglieder teilnehmen. Das Treffen kann auch dazu dienen, dass sich Planungsbüros und Unternehmen für eine Kooperation finden. Die filmische Dokumentation der Vorträge ermöglicht einen vollständigen Informationstransfer auch an Interessierte, die nicht an der Veranstaltung teilnehmen können.

### **Erarbeitung der Konzepte**

Nach der Auftaktveranstaltung sind die Fachleute und Firmen am Zug, binnen **etwa 2 Monaten** können die Konzeptvorschläge eingereicht werden. Das können neu entwickelte Konzepte sein oder auch bereits an anderer Stelle erprobte Lösungen.

Um den Aufwand für die Einreicher überschaubar zu halten aber gleichzeitig die Konzepte adäquat beurteilen zu können, sind die Vorschläge einheitlich in folgender Form vorzulegen:

- ein Plan DIN A0 Hochformat
- Datenblatt
- maximal 4-minütiges Videostatement, in dem das Konzept erläutert wird.

### **Bewertung der Vorschläge**

Die eingereichten Ideen werden von einer Fachjury begutachtet. Wichtig ist es, dabei auch Bewertungen hinsichtlich der schnellen und kostengünstigen Umsetzung zu treffen und klare Einschätzungen der Behörden zur Genehmigungs- und Förderfähigkeit zu erhalten. Die Jury soll **Empfehlungen** für diejenigen Konzepte aussprechen, die sich allgemein für die Aufgabenstellung oder auch hinsichtlich besonderer Anforderungen als besonders geeignet zeigen. Ziel ist es, einen Pool von qualifizierten Konzepten - und von zugehörigen Autoren - zu erhalten, die sich für konkrete Projekte empfehlen.

### **Kommunikation**

Die erarbeiteten Konzepte sollen einer breiten **Öffentlichkeit** bekannt gemacht werden. Alle eingereichten Beiträge sollen in einer Ausstellung sowie einer Dokumentation präsentiert werden. Die ausführliche Veröffentlichung in unterschiedlichen Medien soll eine Plattform für die Wohnungsbauiden und ihre Urheber bieten und es Bauherren leicht machen, hier passende Konzepte und Fachleute für ihre Bauaufgaben zu finden.

## Schritt 2: Konkrete Umsetzung

Auf einem oder mehreren Arealen in der Region München sollen dann Wohnungen auf Grundlage der im ersten Schritt gewonnenen Konzepte realisiert werden. Mögliche **Bauherren, Grundstücke** und **Wettbewerbsauslober** werden derzeit gesucht. Ziel ist dabei der Entwurf von Städtebau, Gebäuden und Freianlagen unter Anwendung der vorher erarbeiteten Konzepte und unter Beteiligung der Autoren.

Ausgehend von der Frage, wie die dringend benötigte große Zahl von Wohnungen schnell und günstig errichtet und langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann, können unterschiedliche **Bau- und Betreibermodelle** sinnvoll sein. Eine Umsetzung durch Kommunen, Landkreise, private und öffentliche Wohnungsunternehmen und Kirchen ist ebenso vorstellbar wie die Gründung eines neuen gemeinnützigen, privatwirtschaftlich organisierten Beratungs- und Wohnungsbauunternehmens.

Die **Planung für den konkreten Ort** kann dann abhängig von der Aufgabenstellung und vom Bauherrn **über unterschiedliche Verfahren** erarbeitet werden (z.B. Wettbewerb gem. RPW, ggf. innerhalb eines VOF-Verfahrens, Mehrfachbeauftragung, Direktbeauftragung). Die Planungszeiten sollen so kurz als möglich gehalten werden. Die Teilnehmer an diesen Wettbewerben bzw. direkt beauftragten Büros sollten sich dann maßgeblich aus den Empfehlungen der Konzeptfindungsphase rekrutieren.

Ziel ist es, diese Wettbewerbe direkt nach der Konzeptfindung zu starten und **ab Frühjahr 2016 mit der Realisierung zu beginnen**.

Auch die realisierten Projekte sollen veröffentlicht werden, um die nachhaltige Wirksamkeit der Initiative und der Konzeptideen zu sichern.

# Einsparpotentiale

## Ideen für die Optimierung von bautechnischen und rechtlichen Standards

### allgemeine Planungsgrundlagen

(Basis EOF Anforderungen 2015)

Wärmeschutz:

EOF Aktuell: ENEC 2014

Vorschlag: ENEC 2009 oder besser noch Anlage 3, Tabelle 1 (Reduzierte Anforderungen bei Bauten im Bestand)

Schallschutz:

EOF aktuell erhöhter Schallschutz nach DIN Beiblatt 2

Vorschlag: einfacher Schallschutz nach DIN

Barrierefreies Bauen:

EOF aktuell ausnahmslos nach DIN 18040

Vorschlag: schwellenlose Zugänge, Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren nach DIN 18040 sonst nicht barrierefrei

Ökologischer Kriterienkatalog Stadt München:

EOF aktuell Katalog ist einzuhalten

Vorschlag: keine Anforderung

### Einsparpotentiale Planungs- und Baurecht

Stellplätze:

EOF aktuell Stadt München: Stellplatzsatzung Faktor 0,8 (0,6), Fahrradabstellsatzung München

Vorschlag: Faktor 0,3 (plus Mobilitätskonzept)

Überdachte Fahrradabstellanlagen im Freiraum zulässig

Abstandsflächen:

Aktuell: Abstandsflächen H

Vorschlag: Abstandsflächen (zumindest innerhalb des Baugrundstücks und zu öffentl. Flächen) 0,4 H, wenn Blick auf begrünten Freiraum oder begrünte Wand und Individualraum ohne Einblick

Zusätzliches Geschoss zulässig, wenn EG für Gemeinschaftsnutzung, Läden, Infrastruktur vorgesehen

Bebauungspläne:

Vorschlag: Eingriffsregelung analog § 13a (2) 4. BauGB

Keine Anwendung § 17 BauNVO

Aufweichung § 35 BauGB

### Einsparpotentiale Baukonstruktion

Gründung / Fundamente:

Vorschlag: Keller nur wenn konstruktiv und bezüglich Bodenverhältnissen unproblematisch, keine Trockenräume, keine Abstellräume gefordert.

Dafür z.B. abgehängte Decke als Stauraum im Flur

Oberflächen Wände:

Vorschlag: Fertigoberflächen der Tragkonstruktion akzeptiert.

z.B. Stb – Fertigteil Wände ungespachtelt aber gestrichen oder Holzmassivwände ohne Bekleidungsschale Innen.

Oberflächen Böden:

Vorschlag: Fertigoberflächen der Bodenkonstruktion akzeptiert.

z.B. Stb – Fertigteilböden wenn geglättet und wenn Trittschall gewährleistet.

Oder Estrich gestrichen als Fertigoberfläche z.B. in Bädern.

Sonst Beläge Linoleum, Teppichböden

#### Oberflächen Decken:

Vorschlag: Fertigoberflächen der Deckenkonstruktion akzeptiert. Z.B.. Stb Decke unbehandelt aber gestrichen, oder Holzdecke unbehandelt akzeptiert.

#### Balkone / Loggien:

Vorschlag: Balkone werden nicht gefordert, stattdessen bodentiefe Fenster.

Falls Balkon: Fertigoberflächen der Konstruktion akzeptiert. Z.B.. Stb

Entwässerung gespeiert

#### Dach:

Vorschlag: gefällelose Flachdächer zulässig, wenn hinterfließsichere Kautschukbitumenabdichtung vorgesehen wird. (Sonderkonstruktion n. DIN).

Sonst Abdichtung und Entwässerung nach Dachdeckerrichtlinie

#### Allg. Treppenhaus:

Vorschlag: Möglichst keine offenen Gänge (Witterung - Unterhaltskosten)

Oberflächen der Tragkonstruktion unbehandelt aber gestrichen akzeptiert.

Treppenläufe in fertiger Stb – Oberfläche, Podeste in fertigen Estrichoberflächen beschichtet.

Einfache Beleuchtung z.B. Leuchtstoffröhren in Wand- / Deckennut

Aufzüge erst ab Gebäudehöhe 13m zwingend (Unterhaltskosten)

#### **sonstige Ideen für Einsparpotentiale**

##### Raumtemperatur:

Vorschlag: nicht alle Räume auf gleiche Temperatur heizbar (Wohnraum warm, Schlafräum kühl)

##### Ausbaustandard:

Vorschlag: „Ausbauhäuser“, bei denen die die Wohnungsanschlüsse hergestellt sind, die wohnungsinterne Verteilung jedoch durch die Bewohner erstellt wird.