

Bauzentrum München

Fachforum „Flexibel nutzbare Grundrisse – Teil 4“

Wohnraum entwickeln im Bestand: Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser

Modernisierung / Umbau Einfamilienhaus

1 Bestand: Modernisierung / Umbau

1.1 Gute Gründe können für die Weiternutzung von bestehenden Einfamilienhäusern sprechen:

- Kosten
- Nachhaltigkeit
- Heimerhalt
- Generationenzusammenhalt bei Entstehung einer zusätzlichen Wohneinheit
- Evtl. Nutzungsausfall während Baumaßnahmen vermeidbar

1.2 Voraussetzungen prüfen:

- Gebäudesubstanz
- Platzangebot (Grundstück, Innenräume für z.B. altengerechtes Wohnen)
- Genehmigungsfähigkeit

1.3 Lösungsansätze:

- Interne Gebäudeteilung (waagrecht/senkrecht)
- Dachgeschossausbau / Aufstockung
- Erweiterung / Anbau / Außentreppe
- Förderbedingungen prüfen

1.4 Umsetzungsprobleme:

- Substanzschwächen
- Gründung und Statik
- Haustechnik
- Anforderungen an Wärmedämmung, Brandschutz, Schallschutz
- Genehmigung
- Platzbedarf für Abwicklung
- Wohnnutzung während Bauabwicklung

2 Neubau: Einfamilienhausplanung mit Teilungsmöglichkeit

2.1 Gute Gründe können für die vorausschauende Planung von Einfamilienhäusern als Zweifamilienhäuser sprechen:

- Generationenzusammenhalt über die Einfamiliennutzung hinaus
- Langlebigkeit von modernen Gebäuden
- Immobilienkosten
- Refinanzierung / Altersvorsorge

2.2 Planungsansätze:

- Altengerechte / Barrierefreie Wohneinheit
- Unabhängige Erschließungen
- Separate Außenbereiche
- Haustechnik

2.3 Lösungsansätze:

- Interne Gebäudeteilung (waagrecht/senkrecht) und Treppenhausgestaltung
- Späterer Dachgeschossausbau
- Spätere Erweiterung / Anbau / Außentreppe
- Förderbedingungen prüfen

2.4 Umsetzungsprobleme:

- Wohlfühlaspekt
- Genehmigungsvorgaben
- Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz
- Haustechnik bei getrennter Nutzung
- Kellerzugänglichkeit
- Planungsaufwände

3 Fazit

3.1 Jede vorausschauende Planung in dieser Richtung ist neben der dringend benötigten Wohnraumschaffung auch wertsteigernd und nachhaltig und somit nicht nur im Interesse der Bauherrenschaft, sondern auch im Interesse der Allgemeinheit.

3.2. Bei der Planung ist nicht die Wohnflächengröße entscheidend, sondern die Nutzung von abgeschlossenen Wohneinheiten mit Wohnqualität und wo immer möglich altengerecht, bzw. barrierefrei. Ein Baustein auf diesem Weg ist das Zurückschrauben unserer individuellen Ansprüche auch in Bezug auf großen Wohnflächenbedarf.

3.2 Der erklärte politische Wille und die aktuellen Baurechtsvorgaben klaffen noch sehr weit auseinander und verhindern oftmals sinnvolle Baumaßnahmen durch Nachverdichtung und zur Wohnraumschaffung. Satzungen reglementieren oft durch zu eng geschnürte Vorgaben die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von zusätzlichen Wohneinheiten durch nachträgliche Aufteilungen oder Erweiterungen. Solche Satzungen sind Bebauungspläne, Stellplatzsatzungen für Autos und Fahrräder, Spielplatzsatzungen usw..

Beispiel :



Im Dezember 2021 wurde ein Bauantrag für ein Reihenendhaus in einer Reihenhaussiedlung aus den 70er Jahren gestellt. Dieser Bauantrag für einen erdgeschossigen Anbau, eine Außentreppe und einen Stellplatzes wurde ausschließlich deshalb abgelehnt, weil dadurch eine zusätzliche Wohneinheit entstanden wäre.

Der betreffende Bebauungsplan besteht aus nur einer Festsetzung:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den Baugrundstücken jeweils nur eine Wohneinheit je Baugrundstück zulässig.“

Der beantragte EG-Anbau und die Außentreppe wären ansonsten genehmigungsfähig gewesen und der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz war ebenfalls rechtskonform beantragt und genehmigungsfähig.

In diesem konkreten Fall konnte also für die langjährige Eigentümerfamilie im EG keine eigene altersgerechte Wohneinheit für das Seniorenpaar geschaffen werden. Die Tochter hätte mit Ihrer jungen Familie im OG und DG eine eigene Wohneinheit bewohnt und hätte die Eltern im EG betreuen können.

Somit wurde nicht nur die Schaffung eines wünschenswerten Mehrgenerationenhauses verhindert, sondern auch eine gemeinsam finanzierte energetische Sanierung.

3.3 **Am 4. September 2024 wurde im Kabinett der Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle beschlossen und durchläuft nun das reguläre parlamentarische Verfahren.**

Aus einer aktuellen Veröffentlichung vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bau (BMWSB) kann ich unsere Bundesbauministerin Klara Geywitz zitieren:

"Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum, ... und Beschleunigung in den Planungsverfahren."...

„Davon profitieren kommunale Planungs- und Genehmigungsbehörden, bauwillige Private und Investoren sowie Bürgerinnen und Bürger, insbesondere in verdichteten Siedlungsgebieten. Planen, Genehmigen und Bauen werden bürokratieärmer und moderner.“

Es bleibt abzuwarten, was letztlich von diesem „Turbo-Paket“ in der Alltagsrealität ankommt; und wann. Nach meinem Verständnis wird es dann weiterhin stark von den bearbeitenden kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden abhängen, ob dann z.B. der vorgenannte Bezugsfall hätte genehmigt werden können.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche uns allen viel Erfolg in unserem weiteren Bestreben nach sinnvollen und zukunftsverträglichen Bauprojekten.