

Regelstandard Erleichtertes Bauen

der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Problemlage und Hintergrund

Bauen und Sanieren ist teuer wie nie. Hierfür gibt es diverse Ursachen. Hohe Baustoffpreise, Fachkräftemangel und Finanzierungskosten sind nur einige davon. Auch die Anpassung von Normen in Folge von Rechtsprechung, Entwicklungen beim Stand der Technik und sich ändernde Nutzerbedürfnisse haben zur Konsequenz, dass die Standards für das Bauen und Sanieren erheblich aufwändiger und damit kostenintensiver geworden sind.

Die Ursachen für den sukzessive gestiegenen Aufwand sind vielfältig. So können gestiegene Erwartungen der Haushalte z.B. beim Schallschutz zu Kostensteigerungen führen. Nicht selten folgen Kostensteigerungen aber auch aus städtebaulichen Erwägungen der Kommunen z.B. bei der Fassadengestaltung oder der Frage von Stellplätzen. Sehr häufig sind es aber auch bundesweit gültige Gesetze die dazu führen, dass Bauprojekte immer teurer werden. Diese Preissteigerungen konnten lange durch ein Niedrigzinsumfeld kompensiert werden. In der Konsequenz gestiegener Zinsen kommt es immer häufiger dazu, dass mangels Wirtschaftlichkeit Wohnraumprojekte nicht umsetzbar sind.

Die Folge daraus ist, dass die Zahl der Bau- und Sanierungsmaßnahmen erheblich zurückgegangen ist. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum darf diese Entwicklung nicht weiter hingenommen werden. Um Bauprojekte wieder in die Umsetzbarkeit zu führen, ist die Senkung der Baukosten unumgänglich. Die Senkung von Baustandards kann dazu einen entscheidenden Beitrag leisten.

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen

Mit dem Ziel, die Baukosten zu senken, wurde der Regelstandard Erleichtertes Bauen entwickelt. Der Standard definiert die in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein förderfähigen Maßnahmen, die auf Grundlage von gültigen Normen und Gesetzen eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben.

Die konsequente Umsetzung des Regelstandards Erleichtertes Bauen zeigt, dass sich Baukosten insbesondere für die Bauwerkskonstruktion und den technischen Ausbau in der Regel um rund 25 % bezogen auf die bislang gebaute Praxis reduzieren lassen. Darüber hinaus werden der Ressourcenverbrauch und die einhergehenden Treibhausgasemissionen gesenkt. So stellt der Regelstandard Erleichtertes Bauen über die einhergehende Kosteneinsparung zusätzlich noch einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Auch betriebswirtschaftlich ergeben sich positive Effekte. Bereits eine geringe Reduzierung der Decken- und Wandstärke führt zu sinkenden Baukosten, zusätzlicher Wohnfläche und somit zu höheren Gebäudeertragswerten.

Förderfähige Maßnahmen im Regelstandard Erleichtertes Bauen

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen ist grundsätzlich auf alle Neubaumaßnahmen anzuwenden, die mit der Sozialen Wohnraumförderung SH gefördert werden.

Um städtebaulich unabwiesbaren Anforderungen gerecht zu werden, können zusätzliche Maßnahmen angerechnet werden, sofern der Bedarf begründet wird.

Die Qualitätsanforderungen gemäß der Wohnraumförderungsrichtlinie gelten uneingeschränkt. Technische Maßnahmen zum erhöhten energetischen Standard wie bspw. die Wärmerückgewinnungsanlage bei Lüftungsanlagen zählen in der Sozialen Wohnraumförderung allerdings nicht zu den förderfähigen Maßnahmen. Die Tragwerksplanung und statische Dimensionierung von Decken, Dächern, Wänden und Fundamenten der Wohngebäude werden grundsätzlich bezüglich einer möglichen Struktur- und Systemoptimierung – unter anderem zur Bauteildicken- und Materialreduzierung – hinterfragt.

In der folgenden Tabelle sind die Maßnahmen des Regelstandards Erleichtertes Bauen dargestellt.

	Regelstandard Erleichtertes Bauen	Maßnahmen, wenn städtebaulich unabweisbar
Energiestandard	GEG 2024	
Schallschutz	Mindestanforderung LBO SH / DIN 4109	
Barrierefreiheit	Mindestanforderung LBO SH / DIN 18040-2	
Außenwand und Decken	Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm Mauerwerk	
Dach	keine Dachbegrünung	
Elektroinstallation	Mindestanforderung LBO / DIN 18015-2 (HEA 1 Standard)	
Keller	kein Keller	Keller, einfache Qualität (ggf. in Tiefgarage integriert)
Tiefgarage	keine Tiefgarage	Tiefgarage, einfache Qualität
Aufzugsanlage	Vorrüstung bis zu 4 Haltestellen Aufzugsanlage ab 5 Haltestellen	Aufzugsanlage
Freisitze	Vorstellbalkon als Stahlkonstruktion	
Stellplätze	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 0,7 bzw. 0,3 mit Mobilitätskonzept
Küche	Einbauküche, einfache Ausstattung	
Abstellräume	Kellerersatz in Wohnungen oder Außenanlagen	

Bei Fragen zum Regelstandard bezüglich der Qualität der Bauausführung oder zur Höhe von Baukosten wenden Sie sich bitte an die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE eV). Weitere Fragen zur Sozialen Wohnraumförderung beantwortet Ihnen gerne die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH).

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
 Walkerdamm 17
 24103 Kiel
 Telefon 0431 66369-0
mail@arge-ev.de
www.arge-ev.de

**Investitionsbank Schleswig-Holstein
 Bereich Mietwohnungsbau**
 Zur Helling 5-6
 24143 Kiel
 Telefon 0431 9905-5003
mietwohnungsbau@ib-sh.de
www.ib-sh.de