## Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle: AK 1a "Baustandards": Maßnahmenkatalog

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Laufende Nummer | Arbeitskreis | Untergruppe | Pos. | Titel | Erläuterung | Übernahme HH | Maßnahmen-Nummer HH | Adressat | Flächen-einsparungs-potenzial | Kosten-reduktions-potenzial (brutto)<br>Unter 5 €<br>5–29,99 €<br>30–59,99 €<br>60–89,99 €<br>Ab 90 € | Wirkungsgrad | Zeithorizont |
| | | | | | | | | | m² Wfl. | €/m² Wfl. | | |
| | 1a | 1 | | Baukonstrukion | | | | | | | | |
| | | | 1.1 | Maßnahmen zur Erhöhung der Flächeneffizienz | | | | | | | | |
| 1 | 1a | 1 | 1.1.5 | Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl förderfähiger Vollgeschosse | Flexibilisierung Wohnraumförderung NRW, durch Erhöhung der Geschoss-Obergrenze über 6 Vollgeschosse hinaus, zur Steigerung der baulichen Dichte. Reduziert Grundstückskosten degressiv pro Zusatzgeschoss um ca. 15 % und senkt die spezifischen Baukosten je m² Wohnfläche durch effizientere Verteilung von Erschließungs- und Gründungskosten. | | | Wohnraumförderung NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 2 | 1a | 1 | 1.1.6 | Zulassung innenliegender Treppenhäuser und Flure in der Wohnraumförderung | Anpassung der NRW-Förderrichtlinien zur Zulassung innenliegender, künstlich belichteter/belüfteter Treppenhäuser. Dies optimiert die Flächeneffizienz bei großen Gebäudetiefen und Eckhaustypologien. Der Wegfall außenliegender Erschließung maximiert den Spielraum für kompakte, kostengünstige Wohnungsgrundrisse, generiert Flächengewinne und Kosteneinsparungen. | | | Wohnraumförderung NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 3 | 1a | 1 | 1.1.7 | Erhöhung der Wohneinheiten pro Treppenhaus durch Stichflure in der Wohnraumförderung | Anhebung der NRW-Förderrichtlinien zu maximal zulässigen Wohneinheiten pro Treppenhauskern (derzeit limitiert auf 30 bzw. 35 Einheiten) zur Ermöglichung effizienterer Erschließungsstrukturen mittels innenliegender Stichflure. Dies steigert die Flächeneffizienz und reduziert die Kosten insbesondere bei kleineren Appartements. | | | Wohnraumförderung NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 4 | 1a | 1 | 1.1.8 | Flächenreduzierung im individuellen Nutzungskonzept umsetzen | Diese Maßnahme richtet sich an die Bauherrenschaft und setzt an der frühen Planungsphase an. Durch die bewusste Reduzierung der Wohnfläche pro Person im Nutzungskonzept werden kompaktere Wohneinheiten geschaffen. Diese Verringerung der absoluten Quadratmeterzahl pro Wohnung reduziert nicht nur die Baukosten, sondern trägt maßgeblich dazu bei, die späteren monatlichen Mietkosten für die Nutzenden nachhaltig zu senken. | | | Bauherrenschaft | --- | --- | mittel | kurzfristig |
| 5 | 1a | 1 | 1.1.9 | Umsetzung von Gemeinschaftsflächen im Nutzungskonzept | Durch die strategische Integration gemeinschaftlich genutzter Flächen innerhalb des individuellen Nutzungskonzepts kann die Netto-Grundfläche der privaten Individualbereiche gezielt reduziert werden. Ein praxisnahes Beispiel hierfür ist die Realisierung einer zentralen Gemeinschaftsfreifläche im Hinterhof als funktionaler Ersatz für kostenintensive, individuelle Loggienkonstruktionen. Dieser Planungsansatz reduziert die Gesamtbaukosten pro Wohneinheit, während die soziale Nutzungsqualität für die Bewohnerschaft erhalten bleibt. | | | Bauherrenschaft<br>Wohnraumförderung NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 6 | 1a | 1 | 1.1.10 | Minimierung unterschiedlicher, übereinanderliegender Nutzungsanforderungen | Zur Optimierung der Tragwerksstruktur sollten differierende, vertikal übereinanderliegende Nutzungsanforderungen aus der Bauleitplanung bereits in der frühen Entwurfsphase kritisch abgewogen und minimiert werden. Ein direkter, linearer Lastabtrag über kurze Lastpfade ermöglicht eine maximale wirtschaftliche Dimensionierung aller tragenden Bauteile. Flankiert wird dies durch eine schalltechnisch optimierte Grundrisskonfiguration (z. B. straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen), wodurch aufwendige sekundäre Schallschutzmaßnahmen im Sinne etablierter Standards vermieden werden. | ja | 38 | Bauherrenschaft | --- | | hoch | kurzfristig |
| | | | 1.2 | Maßnahmen zu Standards in der Baukonstruktion | | | | | | | | |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 7 | 1a | 1 | 1.2.1 | Verzicht auf Ortbetonbauweise bei Wandkonstruktionen / Einsatz von Mauerwerk | Der konsequente Verzicht auf Ortbetonkonstruktionen bei Wandkonstruktionen zugunsten einer Ausführung in großformatigem Kalksandstein-Mauerwerk (Rohdichteklasse 2,0, Festigkeitsklasse 20) in Stumpfstoßtechnik generiert erhebliche Kostenvorteile. Zur optimalen Ausschöpfung dieses Rationalisierungspotenzials ist die Geschosshöhe strikt auf das maßgebliche Steinraster abzustimmen. Zudem sind die Fensteröffnungen konsequent auf eine standardisierte Fertigteilsturzhöhe von 12,5 cm zu begrenzen, um zeitaufwendige Schalarbeiten vor Ort zu vermeiden. | ja | 42 | Bauherrenschaft | --- | | niedrig | kurzfristig |
| 8 | 1a | 1 | 1.2.2 | Kostengünstige Ausführung von wasserundurchlässigen (WU) Konstruktionen | Bei der Planung von WU-Betonkonstruktionen (z. B. in Tiefgaragen) sollte auf den kostenintensiven Einsatz von Frischbetonverbundfolien unter der Bodenplatte verzichtet und stattdessen eine offene Sichtkontrolle der Bauteile ermöglicht werden. Zur Vermeidung folgeschwerer Chlorideinträge durch Nutzfahrzeuge ist die Konstruktion direkt mit einer entsprechenden Nutzschicht zu versehen, während gleichzeitig auf den Einbau von Estrichen auf der WU-Platte verzichtet wird. Diese Reduktion auf die primären Dichtungskomponenten senkt die Rohbaukosten im Untergeschoss spürbar. | adap tiert | 44 | Bauherrenschaft | --- | | niedrig | kurzfristig |
| 9 | 1a | 1 | 1.2.3 | Verzicht auf Flankendämmung im UG-Treppenhaus | Empfehlung der Anpassung des GEG:<br>Verzicht auf Dämmung gegen unbeheizte Kellerräume (Flankendämmung) und schwimmenden Estrich im UG des Treppenhauses. Das geringe Temperaturgefälle zu unbeheizten Kellerräumen kann auch ohne den Einsatz von Dämmung gewährleistet werden und ermöglicht unmittelbare Kosteneinsparungen im Roh- und Ausbau. | ja | 48/49 | Bund<br>GEG<br>ggf.<br>Wohnraumförderung NRW | --- | | niedrig | langfristig |
| 10 | 1a | 1 | 1.2.4 | Priorisierung bei Zielkonflikten bauphysikalischer Anforderungen an Verglasungen | Beim Zusammentreffen konträrer Anforderungen aus Schallschutz, sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz (g-Werte und U-Werte) sowie Anforderungen zu Einbruchschutz und Absturzsicherung stoßen handelsübliche Verglasungen an ihre bauphysikalischen Leistungsgrenzen. Zur Vermeidung technischer Überreizungen und damit einhergehender Kostentreiber ist die Einführung klarer Priorisierungs- und Abweichungsregeln bei Unverhältnismäßigkeit in den technischen Regelwerken (z. B. DIN 18080 auf Vorfassung zurücksetzen) erforderlich. Dies schafft Rechtssicherheit in der Planung und verhindert unwirtschaftliche Sonderkonstruktionen. | ja | 51 | Bund (GEG)<br>Land NRW<br>DIN 4109,<br>DIN18008 | --- | | niedrig | langfristig |
| 11 | 1a | 1 | 1.2.6 | Rücknahme der VSG-Anforderungen an Balkontüren | Die Evaluierung und Rücknahme der strikten DIN 18008-Anforderungen bezüglich des zwingenden Einsatzes von Verbundsicherheitsglas (VSG) bei Balkontüren ohne direkte Absturzgefahr. Reduziert die Material- und Elementkosten im Fassadenbau erheblich. | | | Bund<br>DIN 18008 | --- | | niedrig | langfristig |
| 12 | 1a | 1 | 1.2.7 | Gezielte Reduzierung von Ausbauqualitäten (Sichtbare Betonflächen) | Durch eine bewusste Anpassung der visuellen Standards und der Anforderungen von Bewilligungsbehörden lassen sich die Ausbaukosten im Wohnungs- und Treppenhausbau signifikant senken. Der Verzicht auf klassische Putz- und Malerarbeiten zugunsten von rohen Betonwänden (ohne teuren Sichtbeton Q3), Betonfertigteiltreppen sowie gereinigten, sichtbaren Filigrandecken, offenen Leitungsführungen an Wänden und Decken mindert den Material- und Zeitaufwand im Innenausbau. | | | Bauherrenschaft<br>Wohnraumförderung NRW | --- | | niedrig | mittelfristig |
| 13 | 1a | 1 | 1.2.8 | Begrenzung des Energieeffizienzstandards auf das gesetzliche GEG-Niveau bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer fossilfreien Energieversorgung des Gebäudes | Die über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehende Forderung der Wohnraumförderung, geförderte Wohngebäude standardmäßig im Effizienzhaus-Standard 55 (EH 55) auszuführen, stellt einen erheblichen Kostenfaktor dar. Die Beschränkung des energetischen Niveaus auf den gesetzlichen GEG-Mindeststandard senkt die investiven Baukosten unmittelbar. Diese Maßnahme stellt sicher, dass die Fördermittel hocheffizient in die reine Wohnraumschaffung statt in marginale energetische Amortisationen fließen. | adap tiert | 45 | Wohnraumförderung NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| | | | **1.3** | **Maßnahmen zur Optimierung von Planungsmethoden** | | | | | | | | |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 14 | 1a | 1 | 1.3.1 | Optimierung der Lastannahmen und Reduzierung von Lastreserven | Zur Kostenoptimierung im Tragwerk sind die statischen Lastannahmen auf das niedrigste, bauaufsichtlich vertretbare Niveau zu reduzieren, wobei spätere Umnutzungen dennoch angemessen berücksichtigt werden. Auf das pauschale Einplanen nicht erforderlicher Eigen- und Nutzlastreserven bei der Bauteildimensionierung ist konsequent zu verzichten. Zudem sind die Lastansätze für technische Funktionsflächen sowie für Gründächer mit Photovoltaikanlagen auf reale, sinnvolle Flächenlasten zu begrenzen und zulässige Lastabminderungen über die Geschosse konsequent anzurechnen. | ja | 39 | Bauherrenschaft | --- | --- | niedrig | kurzfristig |
| 15 | 1a | 1 | 1.3.2 | Minimierung der Bewehrungsstahlmengen im Stahlbetonbau | Die Reduzierung der erforderlichen Bewehrungsmengen im Rohbau lässt sich durch eine präzise, auf das Bauteil abgestimmte Wahl der Betonfestigkeitsklasse und eine optimierte statische Dimensionierung der Bauteilquerschnitte erreichen. Weiteres Einsparpotenzial bietet die rechnerische Anpassung der Mindestbewehrung zur Rissbreitenbegrenzung sowie die Optimierung von Betondeckung, statischer Nutzhöhe und Bewehrungsrichtung. Auch der gezielte Einsatz von langsam erhärtenden Betonen in ausgewählten Bereichen verhindert eine unwirtschaftliche Überdimensionierung durch zu starke Bauteilgruppierungen. | ja | 43 | Bauherrenschaft | --- | | niedrig | kurzfristig |
| 16 | 1a | 1 | 1.3.3 | Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes mittels thermischer Simulation | Der Verzicht auf stark pauschalisierte Berechnungsansätze zur Ermittlung des sommerlichen Wärmeschutzes zugunsten einer frühzeitigen, detaillierten thermischen Gebäudesimulation senkt die Baukosten im Fassadenbereich erheblich. Durch die präzise, raumspezifische Datenerfassung lässt sich der reale Bedarf an Sonnenschutzmaßnahmen exakt bestimmen. In der Praxis führt diese optimierte Planungsmethode zu einer Reduzierung der erforderlichen Sonnenschutzflächen um ca. 30 %. | | | Bauherrenschaft | --- | | niedrig | kurzfristig |
| 17 | 1a | 1 | 1.3.4 | Detaillierte Wärmebrückenberechnung zur Vermeidung kostentreibender Details | Um den pauschalen Wärmebrückenzuschlag planungsseitig auf das geforderte Maß von ≤ 0,03 W/(m²*K) zu reduzieren, werden in der Praxis oft unverhältnismäßig aufwendige und konstruktiv komplizierte Details ausgeführt (z. B. 10 cm starke Überdämmungen von Attikakronen oder komplexe Sockelentkopplungen). Eine Streichung des Hinweises auf die aaRdT und Überarbeitung des Wärmebrückenkatalogs für pauschale Zuschläge, insbesondere Kategorie B, würde zu planerischen und baulichen Vereinfachungen führen. | ja | 50 | Bund (GEG §12 bzw. Wärmebrücken-Katalog der DIN 4108) | --- | | niedrig | langfristig |
| 18 | 1a | 1 | 1.3.5 | Ganzheitliche Betrachtung der Bauqualitäten im Lebenszyklus | Bei der Auswahl von Materialien darf eine Reduktion der anfänglichen Baukosten nicht dazu führen, dass die Aufwendungen im späteren Realbetrieb die investiven Einsparungen übersteigen. Ein klassisches Praxisbeispiel ist der Vergleich zwischen Vinylboden und Mosaikparkett: Höhere Erstinvestitionen für ein langlebiges Mosaikparkett amortisieren sich wirtschaftlich durch den Entfall der engmaschigen Austausch- und Sanierungszyklen, die bei einem Vinylboden im Lebenszyklus anfallen. Eine fundierte Lebenszyklusanalyse schützt die Bauherrenschaft somit vor langfristigen Kostenfallen. | | | Bauherrenschaft | --- | --- | mittel | kurzfristig |
| | **1a** | **2** | | **Gebäudetechnik** | | | | | | | | |
| 19 | 1a | 2 | **2.1** | Praxisgerechte Anforderungen an die Warmwasserbereitstellung nach VDI 6003 | Die gerichtlich verschärften Mindestanforderungen an den Warmwasserkomfort (wie Ausstoßzeiten von unter 10 Sekunden) führen zu einem unverhältnismäßig hohen technischen Anlagenaufwand und engen die architektonische Grundrissgestaltung stark ein. Durch den Übergang zur Komfortstufe II der VDI 6003 oder die Einführung individuell vereinbarter Komfortmaße lässt sich das System bedarfsgerecht dimensionieren. Dies reduziert die Komplexität der Rohrleitungsführung bzw. Warmwasserbereitstellung im Gebäude, senkt die Investitionskosten der Anlagentechnik signifikant und mindert Warmwasserbereitstellungs- und Betriebskosten sowie energetische Bereitschafts- und Verteilverluste. | ja | 3 | Bauherrenschaft VDI 6003 | --- | | hoch | mittelfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 20 | 1a | 2 | **2.2** | Reduzierung der Mindestausstattung bei Elektro- und Medieninstallationen | Erhebliche Verbesserungen bei Funkübertragungen und Nachrüstungstechniken erübrigen zunehmend kabelgebundene Medienanschlüsse. Zudem bilden Normvorgaben (DIN 18015-2) nicht die zügigen Entwicklungen und Standards bei Medienleitungen ab. Daher sollten zukunftsfähige Wohnungen möglichst flexibel anzubinden sein (z.B. über nachinstallierbare Leerrohre), bei gleichzeitig reduzierten Erstinstallationskosten, indem zahlreiche Anschlusspunkte innerhalb der Wohnungen entfallen. | ja | 6 | Bauherrenschaft DIN 18015-2 | --- | | mittel | kurzfristig |
| 21 | 1a | 2 | **2.4** | Aufhebung der separaten Beheizungs- und Regelungspflicht für innenliegende Räume (> 6m²) | Aufhebung der gesetzlichen Pflicht (§ 63 (1) GEG) zur separaten Beheizung und Einzelraumregelung für innenliegende Räume über > 6m² ohne Transmissionswärmeverlust (z. B. Flure) mit der Außnahme von Bädern. Der Entfall dieser Heizkreise für untergeordnete Nutzflächen spart direkt Kosten und Material. | ja | 1 | Bund (§ 63 (1) GEG) | --- | | gering | langfristig |
| 22 | 1a | 2 | **2.6** | Bevorzugung dezentraler Systeme zur Warmwasserbereitung | Zentrale Warmwasserversorgungsanlagen generieren durch die dauerhafte Vorhaltung hoher Systemtemperaturen immense, ganzjährige Bereitschaftsverluste und erfordern aufwendige, zirkulierende Rohrleitungsnetze zum Schutz vor Legionellenrisiken. Der konsequente Übergang zu dezentralen Systemen eliminiert das anlagentechnische Betriebsrisiko sowie Rohrleitungen mit Temperaturen über 40 °C vollständig. Zudem profitieren Nutzer*innen von verringerten Betriebstemperaturen ohne hygienische Nachteile und einer exakt bedarfsgerechten Abrechnung. | | | Bauherrenschaft | --- | | mittel | kurzfristig |
| 23 | 1a | 2 | **2.8** | Flexibilisierung der Vorgaben aus der Solaranlagenverordnung NRW | Vorgaben aus Solaranlagen-Verordnung NRW müssen in begründeten Fällen unterschritten werden können. Unzureichende Differenzierung bei Berechnungsansätzen schafft Planungsunsicherheit und führt teils zu unverhältnismäßigem Aufwand (keine Anrechnung z. B. von Terrassen-/Technikflächen). Eine solche Flexibilisierung oder auch Konkretisierung zur Anwendung der Vorgaben der Verordnung verhindert bauliche Fehlinvestitionen auf ungeeigneten Dachflächen und optimiert das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Gesamtanlage. | | | Land (SAN-VO NRW) | --- | | hoch | mittelfristig |
| 24 | 1a | 2 | **2.9** | Erleichterung der Schallschutzanforderungen an haustechnische Anlagen | Empfehlung einer praxisgerechten Absenkung der normativen Schallschutzvorgaben (DIN 4109) für direkt nutzerbeeinflusste haustechnische Anlagen (z. B. Rollladenantriebe, Brandschutztüren). Reduziert die Notwendigkeit kostenintensiver Entkopplungen und Sekundärmaßnahmen. | | | DIN 4109 | --- | | gering | langfristig |
| 25 | 1a | 2 | **2.10** | Einstufung von Tiefgaragen als unbeheizte Nebenräume bei Leitungsdämmungen | Obwohl in natürlich belüfteten Tiefgaragen Frosttemperaturen von unter 0 °C im Regelfall nicht auftreten, verlangt das GEG derzeit eine Wärmedämmung von Versorgungstrassen mit 200 % des Rohrquerschnitts analog zum ungeschützten Außenbereich. Diese massiven Dämmpakete führen in den ohnehin installationskritischen Deckenbereichen der Untergeschosse zu erheblichen Raumkonflikten und kostenintensiven Umweginstallationen oder gar zur Anhebung der Geschosshöhe. Eine sachgerechte Einstufung von Tiefgaragen als unbeheizte Nebenräume würde die Dämmstärken reduzieren, wertvollen Bauraum einsparen und die Montagekosten drastisch senken. | | | Bund (GEG) | --- | | mittel | langfristig |
| 26 | 1a | 2 | **2.11** | Entfall EnEV-Kit bei Aufzugsschächten (mech. Entrauchungsöffnungen mit komplexen thermischen Abschottungen) | Der Verzicht auf mechanische Entrauchungsöffnungen über Dach, die mit einer komplexen thermischen Abschottung (sogenannten EnEV-Kits) gekoppelt sind, entlastet die Gewerke Aufzugstechnik und Dachbau gleichermaßen. Durch die Vereinfachung der Schachtkopfkonstruktion entfallen sowohl teure Systemkomponenten als auch wartungsintensive mechanische Klappensysteme. Dies minimiert nicht nur die Fehleranfälligkeit in der Betriebsphase, sondern senkt die investiven Kosten pro Aufzugsanlage nachhaltig. | adap tiert | 7c | Bund (GEG) Land (§ 39 Abs. 3 BauO NRW) | --- | | gering | langfristig |
| | **1a** | **3** | | **Barrierefreiheit** | | | | | | | | |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 27 | 1a | 3 | 3.1 | Einführung einer Quotenregelung für barrierefreie Wohnungen nach § 49 (1) BauO NRW | Einführung einer pauschalen Quotenregelung bspw. von 50% für barrierefreie Wohnungen nach § 49 (1) BauO NRW statt einer 100%-Pflicht in den GK 3–5. Dies steigert die Flächenausnutzung, senkt die Baukosten und verhindert das Scheitern schwieriger Bauvorhaben im Bestand.<br><br>*Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:*<br>*Bei einer möglichen Einführung einer Quotenregelung sollte eine Abwägung zwischen den angestrebten Kosten- und Flächen-einsparungen und den Auswirkungen auf die langfristige und lebenslange Nutzbarkeit von Wohnungen erfolgen. Bedarfe von Menschen verändern sich im Lebenslauf. Wohnraum sollte an die wechselnden Bedarfe von Mieter*innen im Verlauf ihres Lebens anpassbar sein, damit ein Wohnungswechsel vermieden werden kann. Als möglicher Alternativansatz zu einer pauschalen Quotierung könnte geprüft werden, ob gezielte Ausnahmen, etwa für Staffelgeschosse oder Maisonette-Wohnungen, einen angemessenen Ausgleich zwischen Wirtschaftlichkeit und Barrierefreiheit schaffen.* | | | BauO NRW | 48,12 | | hoch | mittelfristig |
| 28 | 1a | 3 | 3.1.1 | Flächenreduzierung durch Entfall starrer Bewegungsflächen | Durch den gezielten Entfall der strengen barrierefreien Bewegungsflächen in den Einheiten, die nicht unter eine potenzielle Quotenregelung fallen, summieren sich erhebliche Flächengewinne innerhalb der einzelnen Wohnungen auf. Dieser signifikante Gesamtflächengewinn optimiert die Grundrissgestaltung maßgeblich, reduziert den ungenutzten Raum und trägt direkt zur Senkung der Erstellungskosten bei.<br><br>*Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:*<br>*Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob auch bei reduzierten Anforderungen weiterhin wesentliche Merkmale einer späteren Nutzungsanpassung erhalten bleiben. Hierzu zählen insbesondere ausreichend lichte Türöffnungen von mindestens 0,80 m sowie die Beibehaltung von Mindestbewegungsflächen von 1,20 × 1,20 m, die beispielsweise das Rangieren mit Mobilitätshilfen erleichtern und die Nachrüstbarkeit der Wohnungen verbessern.* | | | BauO NRW | 48,12 | | hoch | mittelfristig |
| 29 | 1a | 3 | 3.1.2 | Entfall der Nullschwelle an Terrassen und Loggien | Der vollständige Verzicht auf Nullschwellen an den Austritten zu Terrassen und Loggien eliminiert technisch hochkomplexe und fehleranfällige Entwässerungs- sowie Überdachkonstruktionen. Die Vermeidung dieser konstruktiven Sonderlösungen und rechtssichere Umsetzbarkeit einer mind. 2 cm Schwelle, führen zu einer spürbaren Reduktion der Ausbaukosten sowie Vorbeugung von Schäden. | ja | 65 | BauO NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 30 | 1a | 3 | 3.1.3 | Entfall der 2-cm-Schwelle an Terrassen und Loggien | Durch den vollständigen Entfall von barrierefreien Schwellenabsätzen (selbst der standardmäßigen 2-cm-Schwellen) an Außenbauteilen können kostengünstige, standardisierte Fenstertüren ohne Sonderprofile verbaut werden. Dies vereinfacht die Montageprozesse im Fassadenbau erheblich und senkt die spezifischen Bauteilkosten im Vergleich zu barrierefreien Schwellenlösungen. Die Forderung nach schwellenlosen Übergängen zu Terrassen und Balkonen/Loggien in Obergeschossen ist insbesondere dann fraglich, wenn gem. BauO NRW keine Aufzugspflicht für das Gebäude besteht. | | | BauO NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 31 | 1a | 3 | 3.1.4 | Entfall überhöhter Fußbodenaufbauten bei Staffelgeschossen | Verzicht auf überhöhte Fußbodenaufbauten bei Staffelgeschossen zur schwellenlosen Anbindung von Terrassen im Rahmen einer Quotenregelung. Verhindert Ausgleichsdämmungen, lange Treppenläufe und teure Fensterprofile und optimiert die Kubatur. Die Forderung nach schwellenlosen Übergängen zu Terrassen in Staffelgeschossen ist insbesondere dann fraglich, wenn gem. BauO NRW keine Aufzugspflicht für das Gebäude besteht. | | | BauO NRW | --- | | hoch | mittelfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 32 | 1a | 3 | 3.2 | Zulässigkeit von barrierefreien Nebeneingängen anstelle barrierefreier Haupteingänge | Grundsätzlich ist ein gemeinschaftlicher, barrierefreier Haupteingang zu planen. In besonderen Fällen (z. B. bei schwierigen topografischen Höhensituationen oder restriktiven Baulinien im Planrecht) sollte ein barrierefreier Zugang jedoch auch als Nebeneingang rechtssicher zulässig sein. Dies erlaubt in begründeten Ausnahmefällen den Verzicht auf technisch aufwendige Lösungen und kostspielige Kompensationsmaßnahmen, wenn z.B. die städtebauliche Situation eine barrierefreie Erschließung an der Straßenseite nicht zulässt.<br><br>*<u>Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:</u>*<br>*Ein gemeinsamer Eingang für alle Nutzergruppen stellt einen wesentlichen Baustein für eine gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Nutzung des Gebäudes dar. Dies gilt neben Menschen mit Behinderungen auch für Personen mit Kinderwagen oder radgebundenen Hilfsmitteln. Von diesem Grundsatz sollte daher nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.*<br>*Im Einzelfall könnte geprüft werden, ob im Rahmen einer projektbezogenen Abwägung weitere / andere Eingänge als gemeinsamer Haupteingang definiert werden können, sofern hierdurch eine gleichberechtigte Erschließung gewährleistet ist.* | ja | 8 | BauO NRW | --- | --- | niedrig | mittelfristig |
| 33 | 1a | 3 | 3.4 | Praxisgerechter Flächennachweis für Betten in Schlafzimmern | Da die DIN-Vorgaben für die geforderten Bewegungsflächen entlang von Betten (120 cm auf der einen und 90 cm auf der anderen Längsseite) keine konkreten Bettgrößen vorschreiben, werden die Nachweise in der Praxis fälschlicherweise oft für Doppelbetten geführt, was zu überdimensionierten Räumen führt. Eine offizielle Klarstellung der VVTB in Form einer Planungshilfe („Interpretationshilfe“) sollte definieren, dass der Nachweis für ein funktionales Einzel- bzw. Pflegebett ausreicht, wodurch sich die notwendige Planungsbreite von ca. 3,90 (=1,20+1,80+0,9) auf wirtschaftliche 3,00 m (=1,20+0,9+0,9) reduziert. | ja | 21 | BauO NRW | 26,40 m² | | hoch | mittel bis kurzfristig |
| 34 | 1a | 3 | 3.5 | Ausnahmeregelungen für Maisonettewohnungen | Aufgrund der internen Treppenkonstruktion bei Maisonettewohnungen fordert das Baurecht derzeit die vollständige barrierefreie Nutzbarkeit auf beiden Etagen, was zu einer teuren Verdopplung von barrierefreien Bädern oder Zugängen führt. Über eine Quoten- oder Ausnahmeregelung könnte sichergestellt werden, dass in Sonderfällen auch Maisonettewohnungen ohne doppelten Zugang oder zwei barrierefreie Bäder erstellt werden können.<br><br>*<u>Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:</u>*<br>*Anstelle einer pauschalen Anforderung an beide Ebenen einer Maisonettewohnung könnte geprüft werden, ob die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf die Ebene mit den Räumen des täglichen Bedarfs beschränkt werden. Hierzu zählen insbesondere Küche, Bad und ein Aufenthaltsraum.* | | | BauO NRW | 1,43 m² | | niedrig | kurzfristig |
| 35 | 1a | 3 | 3.8 | Ausnahmen bei Bewegungsflächen in Bädern (1,20m x 1,20m) in kleinen Wohnungen | In kompakten Wohneinheiten führen die geforderten Bewegungsflächen von 1,20 m x 1,20 m im Sanitärraum zu unverhältnismäßig großen Grundrissen. Durch das Zulassen von bewussten Ausnahmen, bei denen sich die Bewegungsflächen vor den einzelnen Sanitärelementen explizit überlagern dürfen, lässt sich der Flächenverbrauch im Badezimmer reduzieren, ohne die funktionale Nutzbarkeit einzuschränken.<br><br>*<u>Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:</u>*<br>*Flächenüberlagerungen sind im Rahmen der BauO NRW bereits möglich.* | | | BauO NRW | 41,12 m² | | hoch | mittelfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 36 | 1a | 3 | 3.9 | Flexibilisierung der Bewegungsflächen in Treppenräumen | Die starre Einhaltung von Bewegungsflächen von 1,50 m x 1,50 m innerhalb der Treppenräume sowie zusätzliche Berücksichtigung von 90 cm Durchgangsbreiten bei Verkehrswegeüberlagerung (insbesondere vor eingeschränkt barrierefrei nutzbaren Bereichen) generiert einen enormen, unwirtschaftlichen Flächenverbrauch im Erschließungskern. Hier sollten gezielte behördliche Ausnahmen zugelassen werden, um ineffiziente Flächenbeanspruchungen der Verkehrsflächen zu minimieren. | | | BauO NRW<br>DIN 18040.2 | 7,00 m² | | hoch | kurzfristig |
| 37 | 1a | 3 | 3.11 | Eindeutige Zulassung einseitiger Handläufe bei vorhandener Aufzugsanlage | Die aktuellen Verwaltungsvorschriften der BauO NRW sind hinsichtlich der Handlaufgestaltung in Treppenräumen undurchsichtig und führen oft zu einer kostspieligen, raumgreifenden Montage beidseitiger Handläufe inklusive horizontaler 30-cm-Weiterführungen an den Podesten. Eine eindeutige rechtliche Formulierung, dass bei Vorhandensein eines Aufzugs ein einseitiger Handlauf ausreicht und die 30-cm-Verlängerung durch das Führen des Handlaufs um die Ecke entfallen kann, optimiert den Flächenbedarf und die Baukosten im Treppenhaus deutlich.<br><br>*<u>Ergänzung des Büros der Behindertenbeauftragten:</u>*<br>*Bei Treppenräumen ohne Aufzug sollte weiterhin an der Anforderung eines beidseitigen Handlaufs festgehalten werden. Die Ausbildung der Handlauf-Enden sollte den Nutzenden das Ende eines Treppenlaufs bzw. Treppenabsatzes eindeutig vermitteln, ohne jedoch zwingend über die letzte Stufe hinausgeführt werden zu müssen, sofern dadurch insbesondere bei beengten Treppenabsätzen Flächen eingespart werden können. Darüber hinaus wird eine gleichförmige Ausführung der Handläufe innerhalb eines Wohnprojekts als sinnvoll erachtet. Zur Schaffung einer einheitlichen Planungs- und Genehmigungspraxis könnte dies im Rahmen einer Interpretationshilfe zur BauO NRW konkretisiert werden.* | | | BauO NRW | 5,20 m² | | niedrig | mittel bis kurzfristig |
| 38 | 1a | 3 | 3.12 | Optimierung von Durchblickfenstern in sitzender Position | Die Vorgabe, dass in Wohnräumen mindestens ein Teil der Fenster einen Durchblick aus sitzender Position (Brüstungshöhe ca. 60 cm) ermöglichen muss, erzeugt konstruktive Konflikte mit den Vorgaben zur erforderlichen Absturzsicherung (Brüstungen > 15 cm und < 70 cm werden als Kletterhilfe (Leitereffekt) eingestuft). Eine offizielle Planungshilfe sollte den Einsatz von bodentiefen Fenstern mit Kämpfern und Querriegeln oder Festverglasungen mit ausreichender Laibungstiefe explizit als zulässige Erfüllung definieren. Dies sichert die Einhaltung der Absturzregelungen ohne teure, architektonische Sonderkonstruktionen. | | | BauO NRW<br>DIN 18065 | --- | --- | niedrig | mittelfristig |
| 39 | 1a | 3 | 3.13 | Quotenbasierter Entfall des 50-cm-Klinkenabstands an Türen | Die normative Vorgabe, nach der ein lichter Abstand von 50 cm vom Rand der Bewegungsfläche zur Türklinke einzuhalten ist, erweist sich insbesondere bei Wohnungseingangstüren als stark flächenintensiv und führt bei stirnseitig in Fluren angeordneter Türen zu Flurbreiten von > 1,5 m Während dieser Abstand für explizit barrierefreie Wohneinheiten funktional sinnvoll ist, sollte er im Rahmen einer allgemeinen Quotenregelung für standardisierte Wohnungen entfallen, um unnatürliche Öffnungsrichtungen und künstlichen Flächenbedarf zu vermeiden. | | | BauO NRW<br>DIN 18040-2 | in Pkt. 3.9 enthalten | in Pkt. 3.9 enthalten | hoch | mittelfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| | **1a** | **4** | | **Schallschutz** | *Ergänzung Umwelt- und Verbraucherschutzamt:* *Bei einer Weiterentwicklung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist sicherzustellen, dass der Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse weiterhin uneingeschränkt berücksichtigt werden. Im Falle von Lärmbeschwerden obliegt es den Eigentümer*innen, die Einhaltung der geltenden Anforderungen durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen und gegebenenfalls die erforderlichen baulichen Maßnahmen umzusetzen. Etwaige Änderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sollten daher stets unter Berücksichtigung eines angemessenen Lärmschutzes sowie der Sicherung einer lebenswerten Stadt erfolgen.* | | | | | | |
| 40 | 1a | 4 | 4.1 | Beschränkung auf den gesetzlichen Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 | Konsequenter Verzicht auf vertraglich erhöhten Schallschutz zugunsten des normativen Mindestschallschutzes nach DIN 4109-1 als wirtschaftlicher Standard. Minimiert Wand-/Deckendicken, spart Rohbaumaterial und reduziert den Flächenanspruch. | ja | 25 | Bauherrenschaft | --- | | hoch | kurzfristig |
| 41 | 1a | 4 | 4.2 | Entfall von Trittschallanforderungen an Balkone und Dachterrassen | Der Verzicht auf separate, kostenintensive Trittschalldämmmaßnahmen bei Balkonplatten und Dachterrassen behebt wiederkehrende Zielkonflikte zwischen Tragwerksplanung, Brandschutz und Bauphysik. Da in der Praxis bei Balkonen beim Einsatz von tragenden, thermisch trennenden Bauteilen (Isokörben) keine nennenswerten Nutzerbeanstandungen bekannt sind und massive Stahlbetondecken bei Dachterrassen systembedingt eine hinreichende Trittschallminderung aufweisen, ist dieser Verzicht fachlich vollends begründet. Dadurch entfallen komplexe, schadensanfällige Sonderaufbauten im Außenbereich. | ja | 23/24 | DIN 4109-1: 2018-01<br>VVTB NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| 42 | 1a | 4 | 4.3 | Reduzierung der Trittschallanforderungen an Treppenläufen | Rücksetzung der Trittschallanforderungen an Treppen auf das Schutzniveau der DIN 4109:1989 (L'n,w ≤ 58 dB) sowie vollständiger Entfall bei vorhandenem Aufzug. Vereinfacht die Entkopplung im Rohbau und mindert den Montageaufwand. | ja | 29 | DIN 4109-1: 2018-01<br>VVTB NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| 43 | 1a | 4 | 4.4 | Angleichung der Trittschallanforderungen für Trenndecken im Bestand und Neubau | Angleichung der Trittschallanforderungen für Trenndecken im Bestand und Neubau auf einheitlich L'n,w ≤ 53 dB . Erleichtert Sanierungen von Massiv- und Holzdecken durch den Entfall extrem aufwendiger sekundärer Ertüchtigungsmaßnahmen. | ja | 28 | DIN 4109-1: 2018-01<br>VVTB NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| 44 | 1a | 4 | 4.5 | Praxisgerechte Anpassung der schalltechnischen Bewertung für haustechnische Anlagen | Die Planungsgrundlagen für haustechnische Anlagen (wie beispielsweise Aufzugsanlagen) sollten durch eine Modifikation der Mess- und Bewertungsgrundlagen in der DIN 4109-1 grundlegend vereinfacht werden. Eine Modifikation hin zum bewerteten maximalen Anlagenschalldruckpegel, vereinfacht die Planung und verhindert übertriebene, theoretische Schallschutzkapselungen im Innenausbau. | ja | 30/36 | Anforderungen ändern in DIN 4109-1: 2018-01<br>Messverfahren ändern in DIN EN ISO 10052: 2010-10 | --- | | mittel | langfristig |
| 45 | 1a | 4 | 4.6 | Verzicht auf schallgeschützte Außenwohnbereiche bei Gewerbe- und Verkehrslärm | In begründeten städtebaulichen Einzelfällen sollte seitens der Genehmigungsbehörden auf die strikte Forderung nach schallgeschützten Außenwohnbereichen oder aufwendigen Schallschutzmaßnahmen an z.B. Loggien verzichtet werden. Diese Maßnahme begründet sich darin, dass der schalltechnische Beurteilungspegel am Tage (werktags von Montag bis Freitag) aufgrund der regulären Abwesenheit der Nutzenden für Arbeit und Schule in der Praxis meist eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem ist die Verkehrsbelastung am Wochenende oder an Feiertagen – außer im direkten Nahbereich von Fernstraßen – erfahrungsgemäß deutlich geringer; beim Schienenverkehr dominieren ohnehin vereinzelte Spitzenpegelereignisse statt eines kontinuierlichen Lärmteppichs, was teure bauliche Dauerkapselungen unverhältnismäßig macht. Generelle Schutzziele gem. § 3 Abs. 1 BauO NRW sollten indes nicht in Frage gestellt werden. | adaptiert | 34 | Bund<br>Land | --- | | hoch | langfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 46 | 1a | 4 | 4.11 | Präzisierung der TA Lärm und Priorisierung des Innenpegels bei Gewerbelärmkonflikten | Eine Priorisierung und Bewertung des realen Innenpegels statt des Außenimmissionspegels bei Gewerbelärmkonflikten ermöglicht den Einsatz moderner Schallschutzfenster (z. B. HafenCity-Fenster) und vermeidet hochkomplexe, investitions- und betriebskostenintensive Sonderfassaden. | | | Bund (TA Lärm) Land | --- | | hoch | kurzfristig |
| | **1a** | **5** | | **Brandschutz** | | | | | | | | |
| 47 | 1a | 5 | 5.1 | Praxisgerechter Stellflächennachweis für die Feuerwehr im öffentlichen Raum und auf Grundstücken | Bei der Planung von Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsgeräte sollte die Bauaufsicht im Einzelfall baurechtliche Abweichungen zulassen, sofern die Brandschutzdienststelle beziehungsweise die Feuerwehr diesen zustimmt. Da die Feuerwehr Köln über moderne Drehleitern des Typs DL 23/12 verfügt, kann anstelle der restriktiven Musterrichtlinie („Flächen für die Feuerwehr“) direkt die praxisgerechtere DIN 14090 angewendet werden. Dies ermöglicht größere, wirtschaftlich vorteilhafte Abstände zwischen den Aufstellflächen und den tatsächlichen Anleiterstellen, ohne den abwehrenden Brandschutz zu gefährden. | adap tiert | 59 | BauO NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 48 | 1a | 5 | 5.2 | Optimierung des Anforderungsniveaus für Sicherheitstreppenräume („Sicherheitstreppenhaus light“) | Um erhebliche Einsparungen beim Flächenbedarf sowie bei der kostenintensiven technischen Gebäudeausstattung zu realisieren, wird perspektivisch eine Anpassung der BauO NRW bezüglich des Anforderungsniveaus an Sicherheitstreppenräume vorgeschlagen. Bis zu einer entsprechenden gesetzlichen Neuregelung sollten für geplante Projekte systematisch Abweichungsanträge zu § 33 BauO NRW gestellt werden, um optimierte Konzepte (orientiert an künftigen Standards der AGBF) rechtssicher umzusetzen. Dies reduziert die bauliche und anlagentechnische Komplexität der vertikalen Erschließung maßgeblich. | ja | 55 | BauO NRW | --- | | hoch | mittelfristig |
| 49 | 1a | 5 | 5.3 | Flexibilisierung der Feuerwiderstandsanforderungen beim Übergang von GK 4 zu GK 3 | Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (GK 4) sollte im Rahmen von Abweichungsverfahren gestattet werden, das materielle Anforderungsniveau an den Feuerwiderstand der Bauteile auf das Niveau der Gebäudeklasse 3 (GK 3) zu reduzieren. Voraussetzung hierfür ist ein vergleichbares Risikopotenzial, welches beispielsweise durch das Vorhandensein von zwei baulichen Rettungswegen und einer Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von nicht deutlich über 7 Metern gegeben ist. | | | BauO NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| 50 | 1a | 5 | 5.4 | Flexibilisierung der Feuerwiderstandsanforderungen an der Hochhausgrenze (GK 5) | Analog zu niedrigeren Gebäudeklassen sollten die materiellen Anforderungen der Gebäudeklasse 5 (GK 5) im Rahmen einer Einzelfallabweichung auch für Gebäude knapp oberhalb der formellen Hochhausgrenze zugelassen werden. Sofern das Risikopotenzial durch kompensierende Faktoren, wie zwei bauliche Rettungswege und/oder eine OKFF der höchstgelegenen Wohnung von nicht deutlich über 22 Metern, vergleichbar bleibt, kann auf die Notwendigkeit extrem teurer Hochhaussonderkonstruktionen verzichtet werden. | | | BauO NRW | --- | | mittel | mittelfristig |
| 51 | | | 5.5 | Reduzierung der Öffnungsmaße bei Rettungsfenstern oberhalb von 8 Metern | Es wird empfohlen, Möglichkeiten für Abweichungen von den starren Vorgaben des § 37 (5) BauO NRW 2018 zu prüfen und die lichten Öffnungsmaße von Rettungsfenstern oberhalb von 8 Metern im Rahmen des Runderlasses auf das absolute Mindestmaß zu begrenzen. Da ein Rettungsfenster, das ausschließlich für den standardmäßigen Einsatz einer Hubrettungsleitung (Drehleiter mit Korb) vorgesehen ist, konstruktiv kleiner ausfallen kann als ein Fenster, an das zusätzlich tragbare Leitern angelegt werden müssen, ist diese Reduzierung fachlich begründet. | | | BauO NRW | --- | | gering | mittelfristig |
| 52 | 1a | 5 | 5.6 | Entwicklung einer Auslegungshilfe zur Bewertung von Funkfeldmessungen bei BOS-Gebäudefunkanlagen | Zur Vermeidung unwirtschaftlicher Investitionen im Bereich der Gebäudetechnik ist die Entwicklung einer behördlichen Auslegungshilfe zur objektiven Bewertung von Funkfeldmessungen erforderlich. Bisher führen konservative und pauschalisierte Messverfahren häufig zu einer gesetzlichen Pflicht zur Installation hochpreisiger BOS-Gebäudefunkanlagen, die im realen Betrieb oft nicht notwendig wären. Eine präzisierte Bewertungshilfe schafft Planungssicherheit und verhindert anlagentechnische Fehlinvestitionen im Roh- und Ausbau. | | | BauO NRW | --- | | gering | kurz bis mittelfristig |

| Grunddaten | | | | | | | | | Auswirkungen | | | Umsetzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | skreis | ruppe | | | | me HH | Nummer HH | ssat | Flächen- | Kosten-reduktions-potenzial (brutto) | | |
| 53 | 1a | 5 | 5.7 | Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Geschoss an einem Treppenhaus ohne notwendigen Flur | Im Rahmen von Abweichungen zu § 35 (9) BauO NRW 2018 sollte der Verzicht auf einen raumgreifenden notwendigen Flur auch dann ermöglicht werden, wenn mehr als vier Wohneinheiten pro Geschoss an einen Treppenraum angebunden werden. Als adäquate und kostengünstige Kompensationsmaßnahme werden hierfür dicht- und selbstschließende Wohnungszugangstüren (mit Rauchschutzqualität) definiert. Dies führt zum vollständigen Entfall einer separaten, teuren Flurtüranlage inklusive der zugehörigen Wandkonstruktionen und optimiert gleichzeitig die Flächeneffizienz auf der Etage. | | | BauO NRW | --- | | gering | mittelfristig |
| 54 | 1a | 5 | 5.8 | Genehmigung zur Nutzung von Laubengängen als private Freisitze | Die funktionale Aufwertung von notwendigen Fluren, die als offene Gänge (Laubengänge) konzipiert sind, zu privaten Außen- und Freisitzflächen sollte im Zuge von Abweichungsverfahren regelmäßig zugelassen werden. Als bauliche Mindestvoraussetzung müssen hierfür eine ausreichende Restlaufbreite des Fluchtwegs neben den privaten Möblierungen sowie zwei unabhängige Fluchtrichtungen sichergestellt sein. Diese Synergie wertet reine Verkehrsflächen wirtschaftlich auf und kompensiert den Bedarf an zusätzlichen, kostenintensiven Individualbalkonen. Zur Unterstützung einer einheitlichen Genehmigungs- und Vollzugspraxis wäre es wünschenswert, die hierfür maßgeblichen Anforderungen und Randbedingungen durch eine Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW zu konkretisieren. Perspektivisch wäre es wünschenswert, diesen Sachverhalt direkt im Gesetzestext der Bauordnung zu verankern. | | | BauO NRW | --- | | mittel | mittelfristig |