

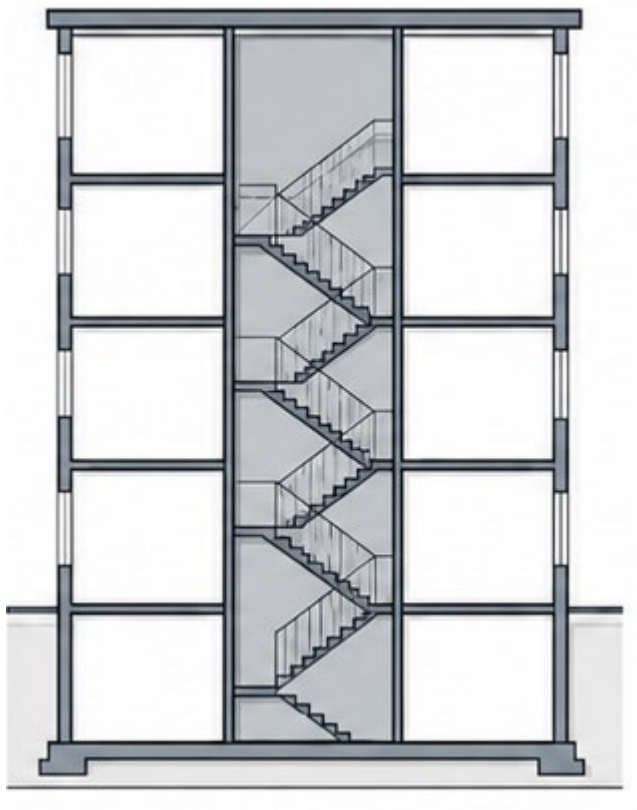
Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

Baustandards – Reduzierung von baulichen, Komfort- und Ausstattungsstandards

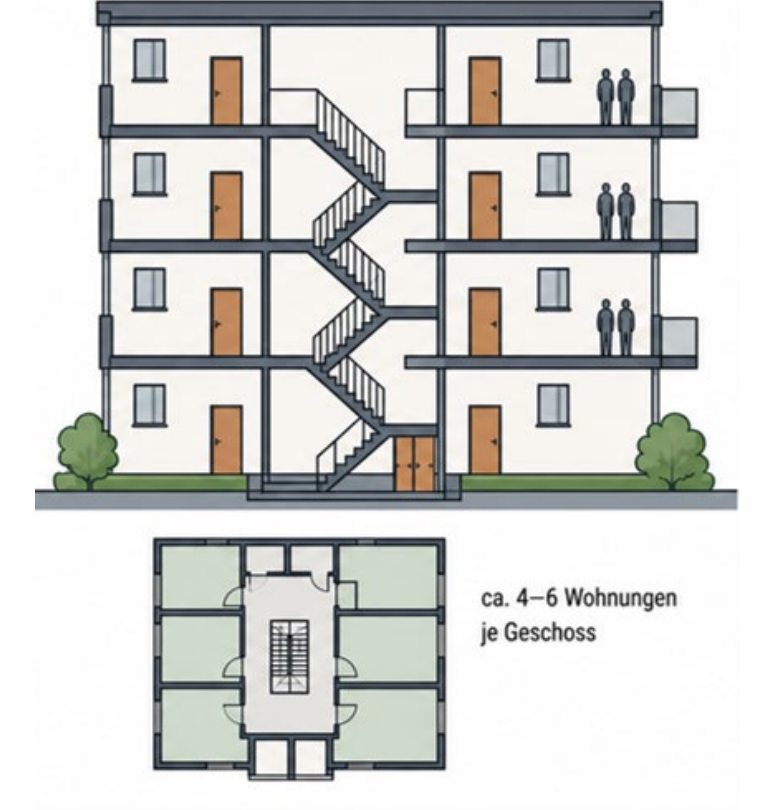
AK
1a

Hinweis: Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den kommenden Woche noch gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den relevanten Fachdienststellen weiter abgestimmt und konkretisiert. Anschließend soll der Austausch mit den zuständigen Regelungsgebern erfolgen. Für sämtliche Maßnahmen sind zunächst rechtliche Anpassungen auf Landes- oder Bundesebene erforderlich, bevor eine Umsetzung möglich ist.

2



3



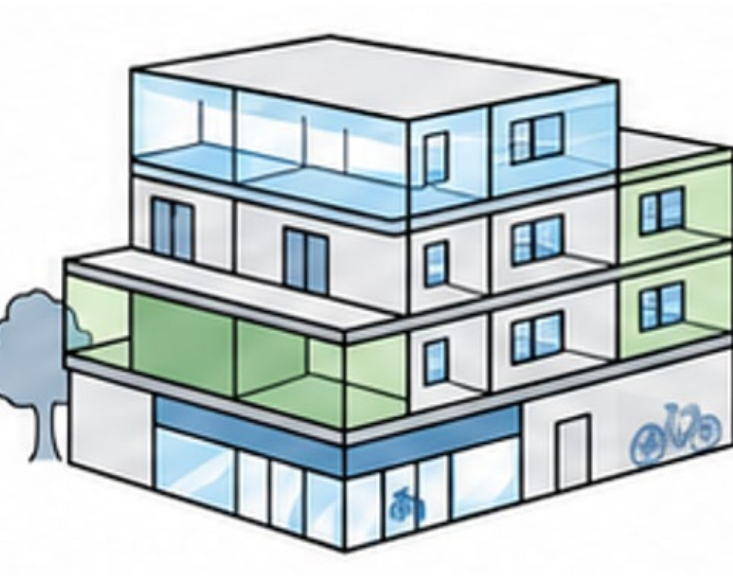
4



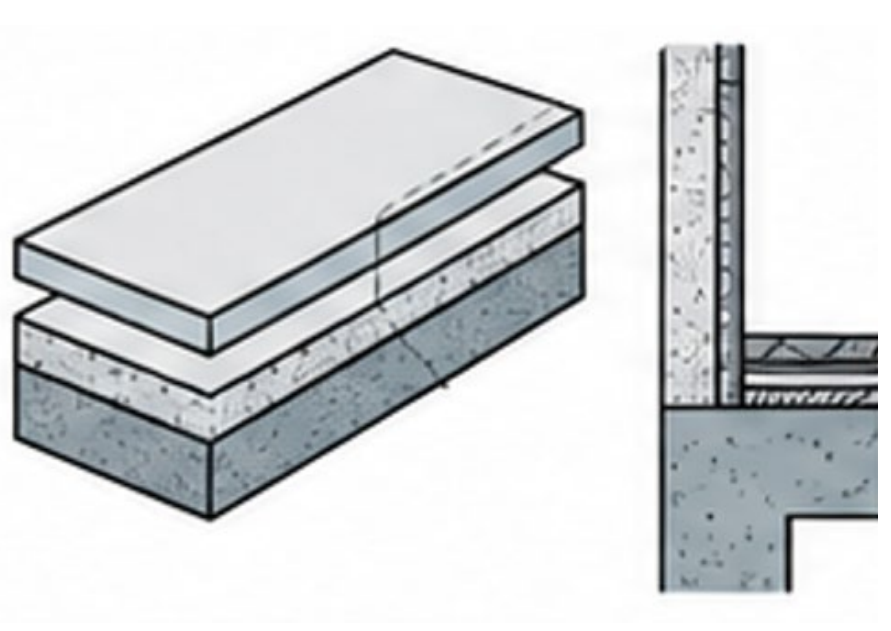
5



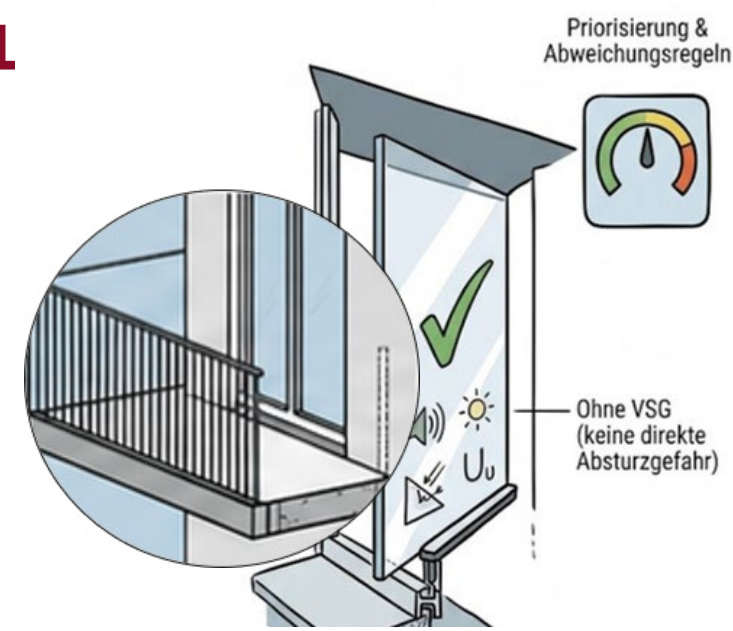
6



9



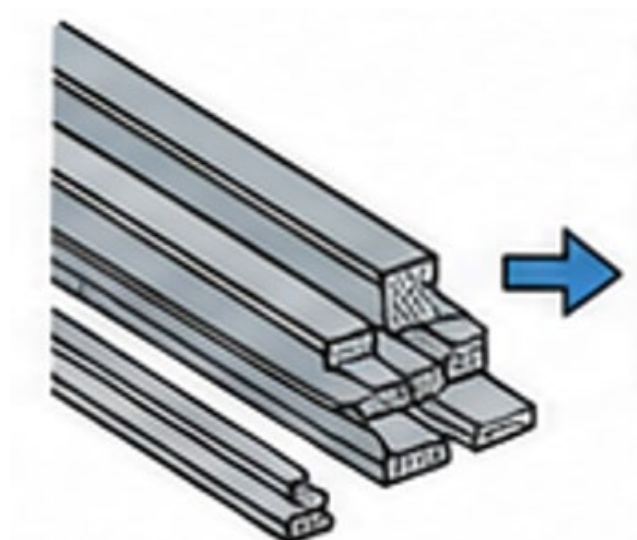
11



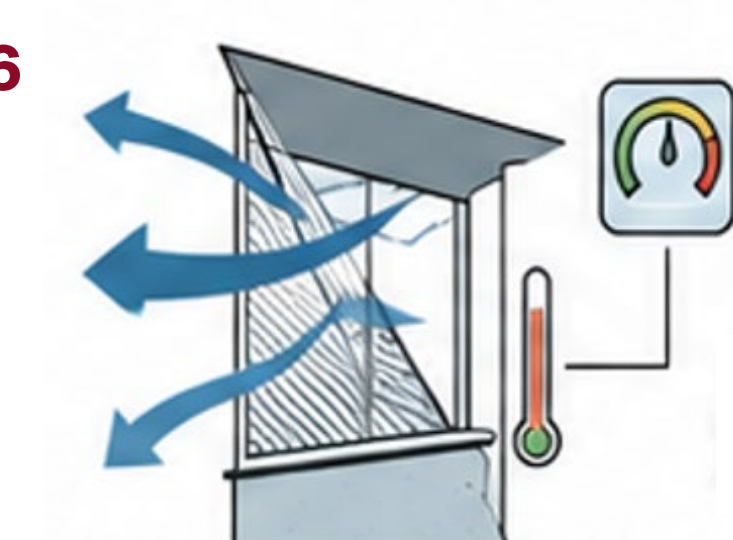
13



15



16



Baukonstruktion – Erhöhung der Flächeneffizienz

- 1 Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl förderfähiger Vollgeschosse
- 2 Zulassung innenliegender Treppenhäuser und Flure in der Wohnraumförderung
- 3 Erhöhung der Wohneinheiten pro Treppenhaus durch Stichflure
- 4 Flächenreduzierung im individuellen Nutzungskonzept umsetzen
- 5 Umsetzung von Gemeinschaftsflächen im Nutzungskonzept
- 6 Minimierung unterschiedlicher, übereinanderliegender Nutzungsanforderungen

Zielsetzung
– Maximierung der nutzbaren Wohnfläche
– Minimierung von Erschließungs- und Technikflächen

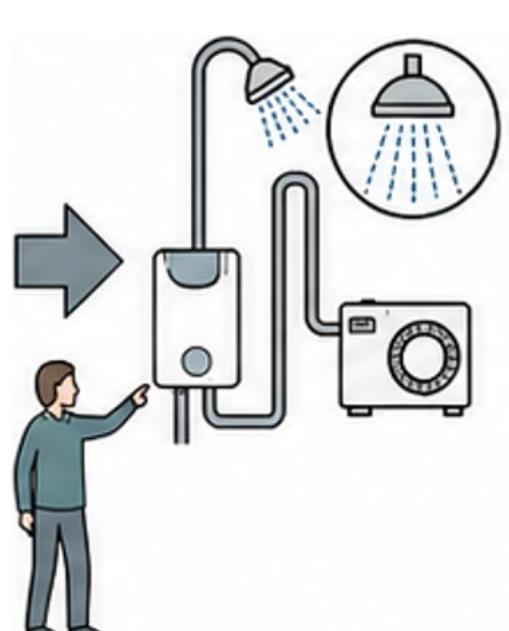
Baukonstruktion – Standards & Planungsmethoden

- 7 Verzicht auf Ortbetonbauweise bei Wandkonstruktionen/Einsatz von Mauerwerk
- 8 Kostengünstige Ausführung von wasserundurchlässigen (WU) Konstruktionen
- 9 Verzicht auf Flankendämmung im UG-Treppenhaus
- 10 Priorisierung bei Zielkonflikten bauphysikalischer Anforderungen
- 11 Rücknahme der VSG-Anforderungen an Balkontüren
- 12 Gezielte Reduzierung von Ausbauqualitäten (z. B. sichtbare Betonflächen)
- 13 Begrenzung des Energieeffizienzstandards auf das gesetzliche GEG-Niveau
- 14 Optimierung der Lastannahmen und Reduzierung von Lastreserven
- 15 Minimierung der Bewehrungstahlmengen im Stahlbetonbau
- 16 Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes mittels thermischer Simulation
- 17 Detaillierte Wärmebrückenberechnung zur Vermeidung kostentreibender Details
- 18 Ganzheitliche Betrachtung der Bauqualitäten im Lebenszyklus

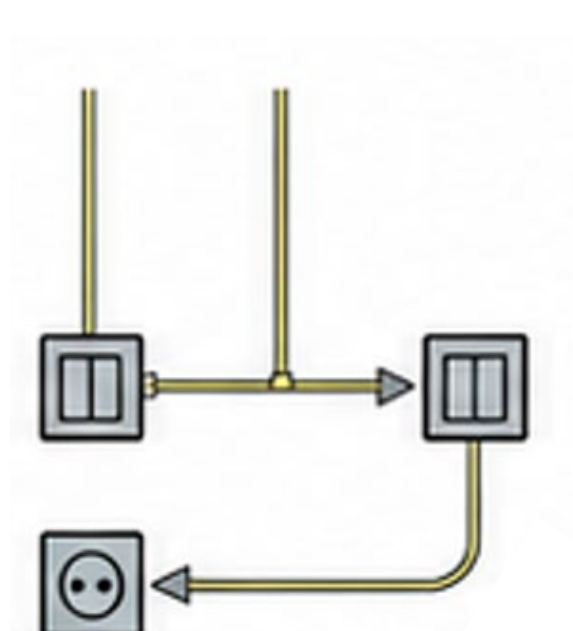
Zielsetzung
– Optimierung der Baukosten
– Bedarfsgerechte Reduzierung von Standards
– Einsatz präziser Planungsmethoden
– Zielgerichteter Materialeinsatz
– Ausrichtung der Ausstattungsqualitäten auf reale Anforderungen
– Förderung wirtschaftlicher Lösungen

ca.
495€/m²
Wfl.

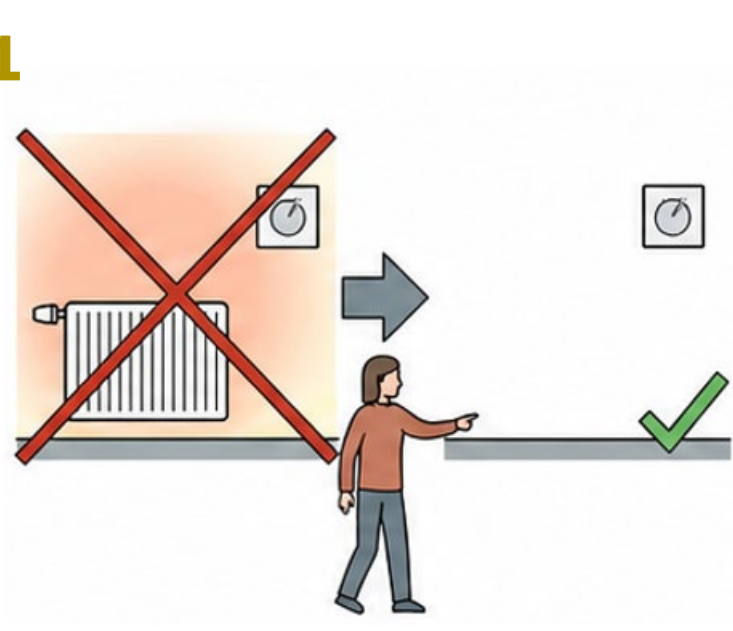
19



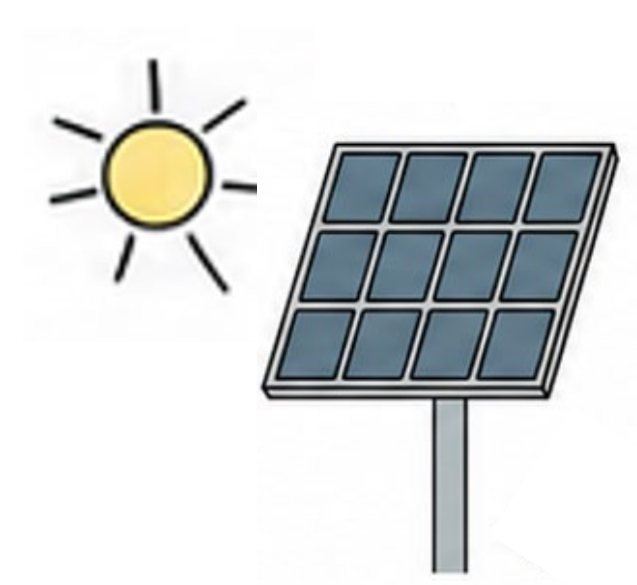
20



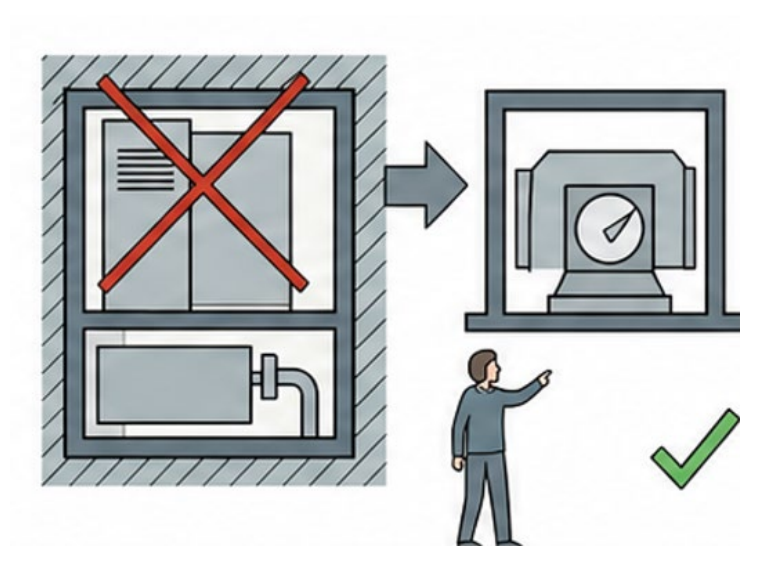
21



22



23



Gebäudetechnik

- 19 Praxisgerechte Anforderungen an die Warmwasserbereitstellung nach VDI 6003
- 20 Reduzierung der Mindestausstattung bei Elektro- und Medieninstallationen
- 21 Aufhebung der separaten Beheizungs- und Regelungspflicht für innenliegende Räume (> 6 m²)
- 22 Flexibilisierung der Vorgaben aus der Solaranlagenverordnung NRW
- 23 Erleichterung der Schallschutzanforderungen an haustechnische Anlagen
- 24 Einstufung von Tiefgaragen als unbeheizte Nebenräume bei Leitungsdämmungen
- 25 Entfall EnEV-Kit bei Aufzugsschächten (mech. Entrauchungsöffnungen mit komplexen thermischen Abschottungen)
- 26 Bevorzugung dezentraler Systeme zur Warmwasserbereitung

Zielsetzung
– Investitions- und Betriebskostensenkung
– Vereinfachung technischer Systeme
– Anpassung von Komfortansprüchen auf ein funktional notwendiges Maß

ca.
75€/m²
Wfl.