

Herrn
Boris Palmer
Oberbürgermeister
der Stadt Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

Berlin, den 22. Mai 2018

Thema für Tübingen:
„Neu genormte Erdbeben-Gefahr“
als Preistreiber für Neubau und Sanierung – und damit für Mieten und Immobilienpreise

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Palmer,

es geht darum, die Kosten fürs Wohnen in Tübingen nicht weiter nach oben zu treiben. Genau das wird aber gerade geplant – mit einer mehr als zweifelhaften Neuauflage der Erdbeben-Norm.

Die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) möchte Sie darauf hinweisen, dass dieser bereits angestoßene Prozess in der weiteren Folge ganz sicher auch erhebliche Auswirkungen auf die Mieten und Immobilienpreise in Tübingen haben wird. Es passiert bislang – von den meisten Kommunen unbeachtet – unter Einbindung der Bauaufsicht im zuständigen DIN-Normenausschuss.

Die DGfM möchte Ihnen daher mit diesem Schreiben einen „kommunalpolitischen Warnruf“ mit auf den Weg geben: Die drohende Verschärfung der Erdbeben-Norm und die im weiteren Prozess geplante Inbezugnahme der neuen Norm in Landesbaurecht sollte Tübingen – zusammen mit anderen betroffenen Kommunen – auf den Plan rufen. Die Neudefinition der Erdbeben-Gefährdung in Deutschland kostet Geld. Sie ist eine Preistreiberin fürs Wohnen.

Das Thema hat Brisanz. Und es hat das Potenzial, bei dem von der GroKo geplanten „Wohn-Gipfel“ in Berlin zu einem eigenen Tagesordnungspunkt zu werden. Denn es ist geradezu ein Präzedenzfall für die im Koalitionsvertrag verankerte Forderung, neue Gesetze und Normen ab sofort grundsätzlich einer Folgekostenabschätzung zu unterziehen. Entscheidend ist, dass Sie als Stadt Tübingen auf das Land Baden-Württemberg – auf Ihre Landesbaubehörde – einwirken, um ein „Überdrehen der Norm“ zu verhindern.

Wenn wir – was wir hoffen – Ihr Interesse geweckt haben, dann lassen wir Ihnen jetzt noch weitere Informationen zur Verschärfung der Erdbeben-Norm und deren Folgen zukommen ...

Extra-Baukosten – gemacht von.....

Die Preisspirale beim Neubau und Sanieren dreht sich kontinuierlich nach oben. Ganz oft sind es vom Bund, von den Ländern oder – wie im Fall der Neudefinition der Erdbeben-Gefährdung – gerade auch vom DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) gemachte Extra-Kosten – verpackt in neuen oder verschärften Normen, die dann von Gesetzen oder Verordnungen in Bezug genommen werden. Im DIN angestoßene Prozesse beeinflussen damit ein gutes Stück weit die Immobilien- und Mietpreise – auch in Tübingen. Dies trifft zwei Bereiche äußerst empfindlich: den bezahlbaren und den sozialen Wohnungsbau sowie Ihre Verwaltungskosten in der weiteren Umsetzung.

Das Preistreiber-Spektrum für den Wohnungsbau ist nun schon seit Jahrzehnten sehr breit: vom großen Themenkomplex Energiesparen bis zu Details beim Baustellen-Lärmschutz, vom Brand- und Schallschutz bis hin zur Erdbebensicherheit.

Genau um den letzten Punkt geht es aktuell: Durch eine Neuauflage der Erdbeben-Norm droht der Boden für die Baukosten ins Wanken zu geraten. Betroffen sind die von Erdbeben gefährdeten Gebiete im Westen, Südwesten und Süden Deutschlands.

Da bisher weder vom zuständigen DIN-Normenausschuss noch von der Bauaufsicht eine Folgekostenabschätzung zum laufenden Normungsprojekt angestoßen worden ist, hat die DGfM dazu eine Untersuchung beim renommierten Pestel-Institut (Hannover) in Auftrag gegeben. Die Wissenschaftler gehen davon aus, dass durch die beabsichtigte Neudefinition der regionalen Gefährdung durch Erdbeben allein ein kleines Mehrfamilienhaus um über 30.000,- Euro in den Herstellungskosten teurer wird.

Das bringt nach baurechtlicher Einführung der neuen Erdbebennorm insgesamt Kostensteigerungen von mehreren Millionen Euro allein für den Wohnungsneubau in den betroffenen Regionen mit sich. Dazu kommen bisher nicht identifizierte Kosten, die eine bauordnungsrechtliche Anerkennung einer erhöhten Erdbebengefährdung für einen „Sicherheits-Check“ an bestehenden privaten und öffentlichen Gebäuden auslösen würde. Auch dazu liegt ein von der DGfM beauftragtes Rechtsgutachten vor. Diese Kosten – von der Planung über die Überwachung bis zur baulichen Realisierung – müssen dabei lokal bzw. regional geschultert werden – in den betroffenen Gebieten.

Fazit: Die „Neu-Normung“ der Erdbeben-Gefahr dreht an der Preisspirale. Sie treibt Neubaukosten, Verwaltungsaufwendungen und Mieten nach oben.

Überzogene Norm

Auf dem Tisch liegt aktuell ein Entwurf zur Verschärfung der Erdbeben-Norm (DIN EN 1998/NA). Nach – auf wissenschaftlicher Basis gestützter – Einschätzung der DGfM schießt das vorliegende Papier jedoch weit übers Ziel hinaus.

Dazu zwei Punkte, bei denen ein Kriterium ganz oben steht: Eine wissenschaftlich kaum nachvollziehbare Neueinstufung des Erdbeben-Restrisikos, das mit der geplanten Norm zum Standardrisiko definiert werden würde.

- **Neu unterstellte „Gefahr 1“: Mehr Erdbebengebiete**

Die Fläche der Erdbebengebiete in Deutschland wird kräftig ausgeweitet. Weitaus mehr Kommunen als bislang fallen damit ins „Gefahrengebiet“. Wissenschaftlich nachvollziehbar ist dies nicht. *(Mehr dazu: Erdbeben-Norm-Untersuchung „Betroffenheit der Regionen in Deutschland“ vom Pestel-Institut, die wir Ihnen gern zur Verfügung stellen.)*

- **Neu unterstellte „Gefahr 2“: Stärkere Erdbeben-Effekte**

Es wird unterstellt, dass Bauwerke durch mögliche Erdbeben – anders als bislang – deutlich stärker in Mitleidenschaft gezogen werden.

Eine konkrete Darstellung der Änderungen für Tübingen finden Sie in der Anlage.

Fazit: Hier hat der Normenausschuss eine akademische Diskussion geführt – nicht getrieben durch neue Erdbebenereignisse, sondern durch ein neues Verfahren zur wahrscheinlichkeitstheoretischen Bewertung der Erdbebengefährdung. Die vorliegende Neudefinition der regionalen Erdbeben-Gefährdung ist ein Produkt aus dem „akademischen Elfenbeinturm“. Damit werden Normungsprozesse erneut zur Geburtsstätte für Preistreiber im Wohnungsbau.

Die Folgen für Bauherrn und den Haushalt in Tübingen

Die Folgen davon liegen auf der Hand:

- **Teurer Neubau**

Es müssen andere Planungen und Baukonstruktionen her. Damit wird deutlich aufwändiger gebaut. Die Kosten beim Neubau steigen. *(Mehr dazu: Erdbeben-Nachweis für zwei Mustergebäude von SDA-engineering GmbH Herzogenrath, die wir Ihnen gern zur Verfügung stellen.)*

- **Teures Bauen bei bestehenden Gebäuden**

Auch das Umbauen und Sanieren von Altbauten wird teurer. Denn es gelten dann – beispielsweise bei einer Aufstockung – die höheren Anforderungen.

- **Teurer „Altbau-Check“ durch die Bauämter**

Egal, ob ein privates oder öffentliches Gebäude, ob Brücken, Schulen oder Sonderbauten: Ein „Sicherheits-Check“ wäre fällig. Die Bauämter müssten Bestandsbauten überprüfen – und sie müssten aktiv werden, wenn sie aufgrund neuer Normen „neue Gefahren“ entdecken.

Fazit: Ein Überziehen der Erdbeben-Norm würde enormes Geld kosten – beim Neubau sowie bei der Sanierung und beim Umbau von bestehenden Gebäuden. Mieten und Immobilienpreise würden dadurch steigen. Gleichzeitig wäre es eine „Bau-Bremse“ – die Bauaktivität bekäme in vielen Regionen einen empfindlichen Dämpfer. Und es würde enorme Kapazitäten in den Bauämtern binden.

Die Große Koalition in Berlin plant den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021. Gleichzeitig hat die Baukostensenkungskommission ehrgeizige Ziele. Beides steht im krassen Widerspruch zu dem, was mit der Verschärfung der Erdbeben-Norm geplant ist.

Appell an die Stadt Tübingen

Deshalb appellieren wir an Sie, sich – gemeinsam mit anderen betroffenen Kommunen – gegenüber Ihrer Landesregierung, insbesondere der Landesbaubehörde, gegen eine Verschärfung der Erdbeben-Norm starkzumachen – und dies möglichst im Schulterschluss mit Ihren heimischen Landtags- und Bundestagsabgeordneten. Gelingt das in den kommenden Wochen nicht, ist die Erdbeben-Norm ohne Frage ein Thema, dass auf dem „Wohn-Gipfel“ behandelt werden muss.

Wir würden uns freuen, mit Ihrer Fachbehörde im Rathaus dazu einen weiteren Dialog zu führen. Auch die von der DGfM dazu beauftragten Untersuchungen (insbesondere vom Pestel-Institut, Ingenieur-Berechnungen für Mustergebäude sowie eine rechtliche Beurteilung) lassen wir Ihnen gern zukommen.

Für Ihr Interesse am Thema sagen wir an dieser Stelle: vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hannes Zapf
Vorsitzender

Dr. Ronald Rast
Geschäftsführer

Anlage

Berlin, den 22. Mai 2018

ANLAGE zum Brief vom 22. Mai 2018

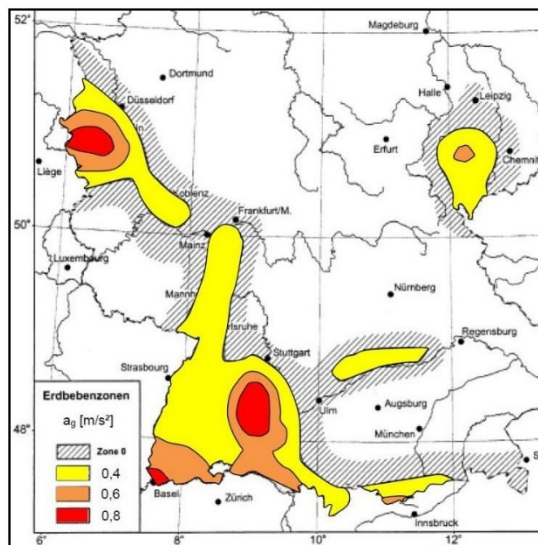
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Palmer,

ergänzend zu unserem o. g. Schreiben teilen wir Ihnen hiermit die geplante Änderung in der Erdbeben-Normung konkret für Tübingen mit:

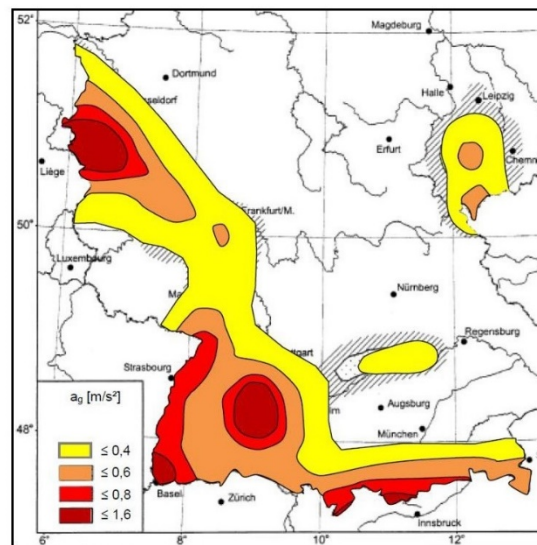
Auf der folgenden Seite sehen Sie zweimal den gleichen Kartenausschnitt von Deutschland; auf der linken Seite den IST-Zustand der aktuellen Erdbeben-Normung und auf der rechten Seite die Ausweitung der erdbebengefährdeten Gebiete nach der geplanten Normen-Änderung.

Zukünftig wird hier nicht mehr von einer „Erdbebenzonenkarte“ sondern von einer „Erdbebengefährdungskarte“ gesprochen, in der der sogenannte „Referenz-Spitzenwert der Bodenbeschleunigung“ (a_{gR}) angegeben wird.

Damit man die beiden Karten vergleichen kann, ist auf beiden Ausschnitten dieser Wert „ a_{gR} “ ausgewiesen.



DIN 4149



DIN EN 1998/NA (geplant)

Hierbei können Sie gut erkennen, dass zukünftig für Tübingen der Wert a_{gR} von 0,8 auf 1,6 m/s² angehoben werden soll, was im Prinzip einer Erhöhung der Erdbebenbelastung von 100 % entspricht!!

Bitte berücksichtigen Sie diese drastischen Mehrbelastungen bei Ihren Überlegungen und Diskussionen zu diesem Thema!

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ronald Rast
Geschäftsführer