

WOHN- FLÄCHEN- EFFIZIENZ

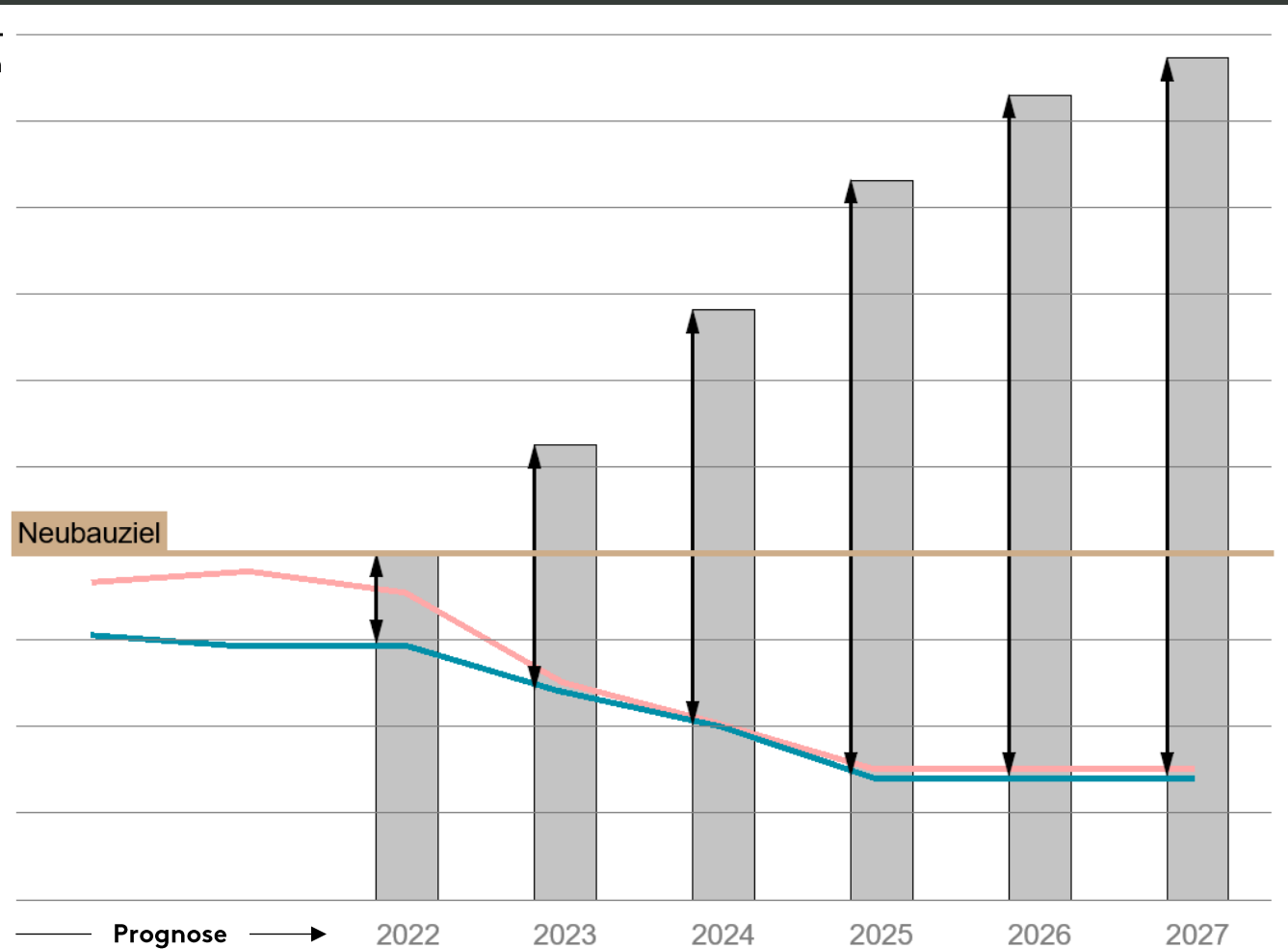
IM ZEITGEMÄßEN
WOHNUNGSBAU

BRÜCKNER —
ARCHITEKTEN

Anne Zambelli
09.12.2025



ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMANGELS



- Geschätzter Wohnungsbedarf
- Genehmigungen
- Fertigstellungen
- Kumulierte Neubaulücke

Was ist **zeitgemäßer** Wohnungsbau?

E Environment

S Social

G Governance

erneuerbare Energien

Barrierefreiheit

energieeffizient

unterschiedliche Einkommenschichten

langlebig

generationengerecht

und -übergreifend

Wohlbefinden

ressourcenschonend

bezahlbar

Gesundheit

Zertifizierung

klare und transparente Projekt- und Eigentümerstruktur

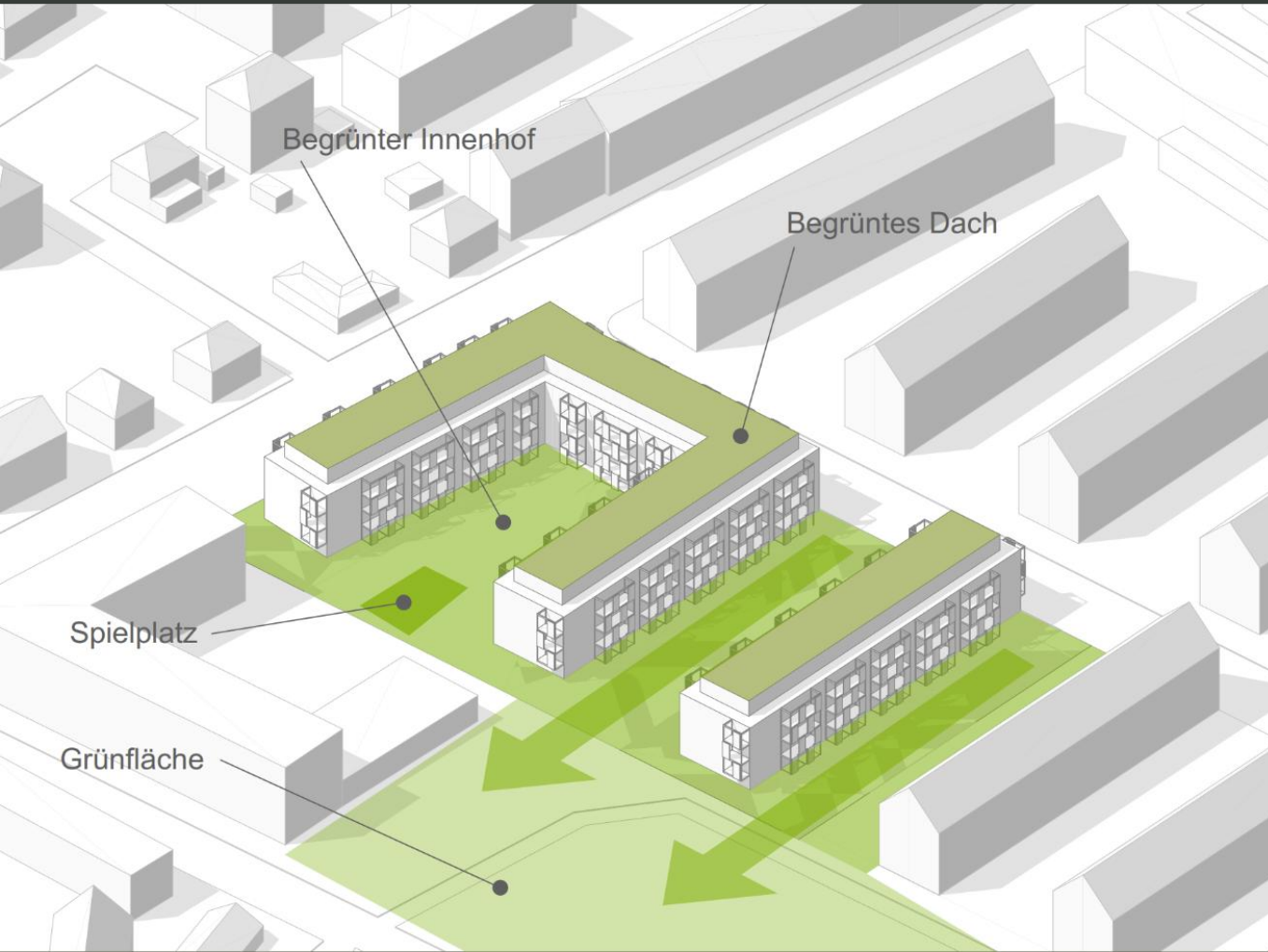
faire Vergabe- und Mietprozesse

BIM-Planung

Wie können wir uns die ESG-Kriterien bei der Wohnflächenoptimierung zu Nutze machen?

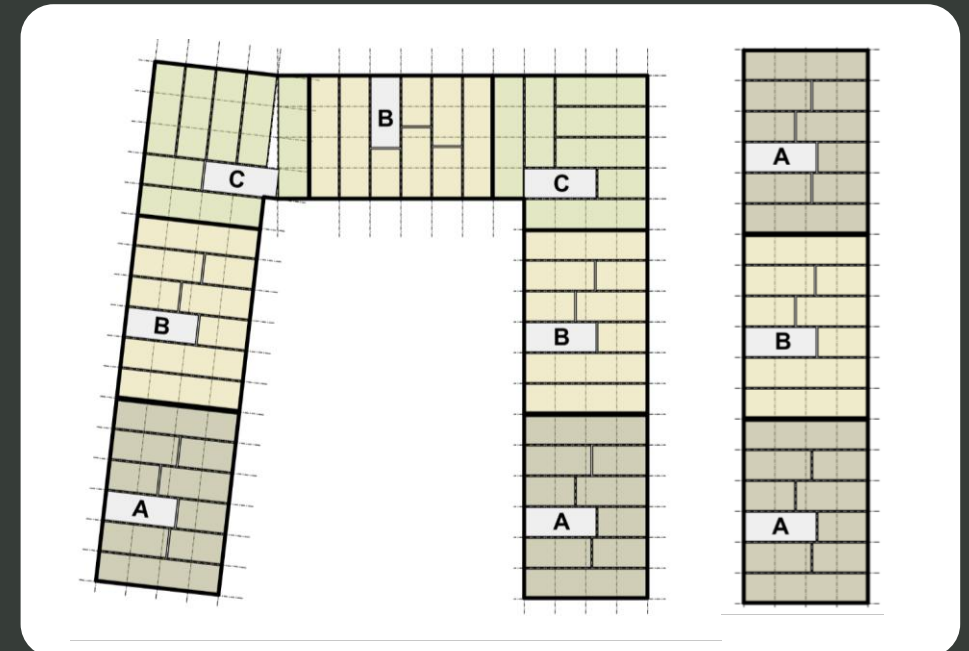


KOMPAKTE BAUKÖRPER



- Klare Gebäudeformen
- Vermeidung von Vor- und Rücksprüngen

→ energetisch betrachtet vorteilhafter
→ reduziert Außenwandfläche und somit Konstruktionsfläche



S Social

ERSCHLIEßUNG



- zentrale und kompakte Hauseingänge und Treppenhäuser
- 4-Spanner Erschließung reduzieren die Anzahl an Treppenhäuser und verhindern größere Verzweigungen in den Fluren
- Verkehrsfläche zu Geschossfläche unter 9% im Regelgeschoss



S Social

ERSCHLIEßUNG



- zentrale und kompakte Hauseingänge und Treppenhäuser
- 4-Spanner Erschließung reduzieren die Anzahl an Treppenhäuser und verhindern größere Verzweigungen in den Fluren
- Verkehrsfläche zu Geschossfläche unter 9% im Regelgeschoss

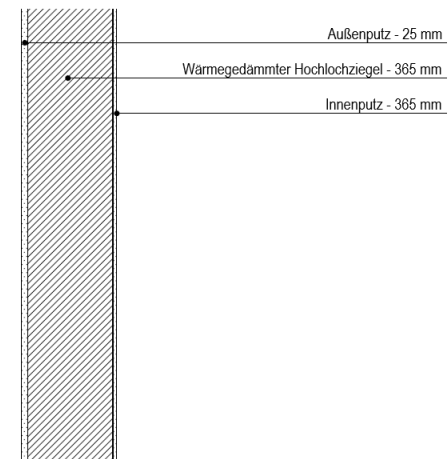


FASSADENAUFBAU



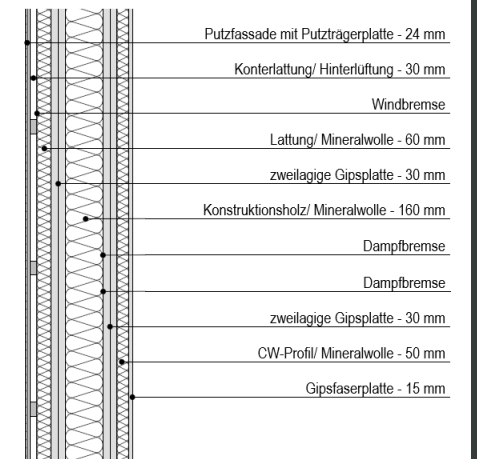
- Untersuchung unterschiedlicher Fassadenaufbauten nach projektspezifischen Anforderungen
- Je schlanker der Aufbau umso höher die Wohnfläche

konventionelle Bauweise



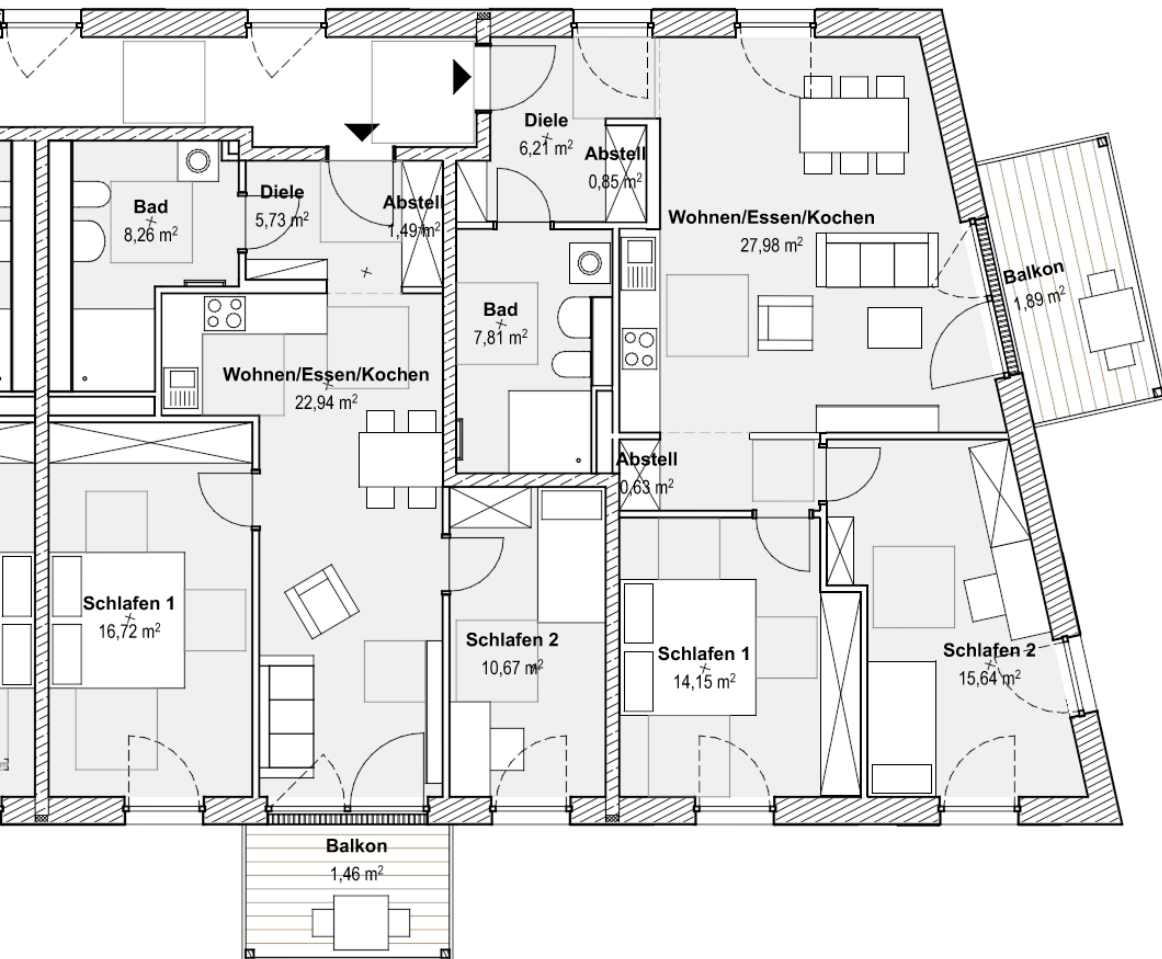
40⁵

Hybridbauweise



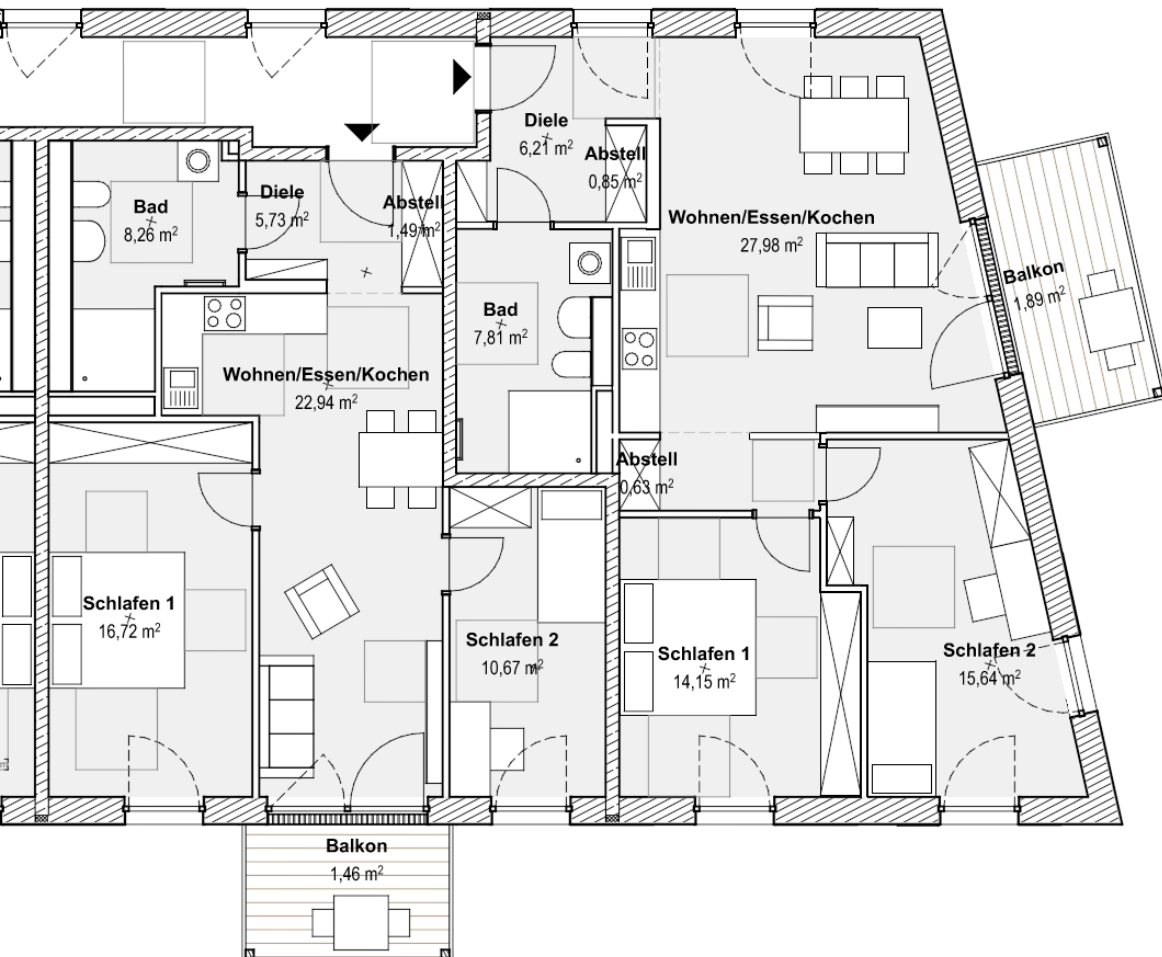
42

ZONIERUNG WOHNUNGSGRUNDRISS



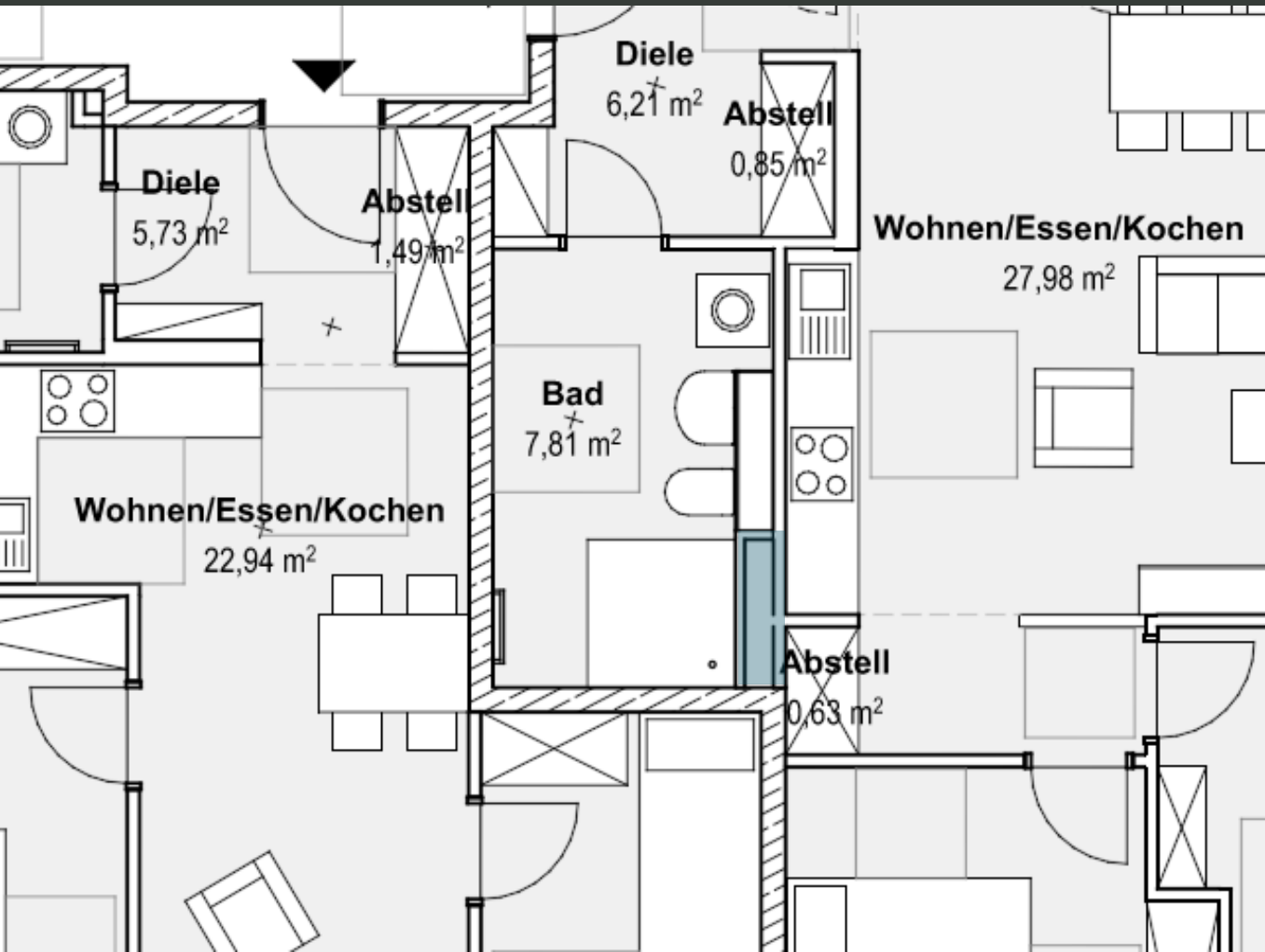
- Klare Zonierung der Wohnbereiche
- Offene Raumkonzepte mit fließenden Übergängen
- Abstellchränke in Flurbereich sparen Konstruktions- und Bewegungsfläche

SANITÄRKERNE



- Einhaltung der Mindestabstände
- Reduzierung der Leitungslängen durch kompakte Planung und Anordnung der Sanitärobjekte in einer Reihe
- Küche an Sanitärwand anordnen, um Schächte zu sparen
- Idealerweise gleiche Wohnungstypen übereinander vermeidet Schachtverzüge

SANITÄRKERNE



- Einhaltung der Mindestabstände
- Reduzierung der Leitungslängen durch kompakte Planung und Anordnung der Sanitärobjekte in einer Reihe
- Küche an Sanitärwand anordnen, um Schächte zu sparen
- Idealerweise gleiche Wohnungstypen übereinander vermeidet Schachtverzüge

S Social

FREISITZE



- Erweiterung des Wohnraums nach außen ohne Fläche im Innenraum zu verbrauchen
- Kostengünstiger Flächenzugewinn
- Besonders in städtischen/ dichten Gebieten wertvoll
- Erhöht Wohlbefinden und Wohnqualität
- Schafft Beziehungen zu Nachbarn

FAZIT

- ESG-Kriterien definieren den zeitgemäßen Wohnungsbau neu, stellen Anforderungen an die Wohnflächeneffizienz und eröffnen zugleich Chancen für effizientere, nachhaltigere Planung.
- Sie erfordern die enge Verzahnung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Ziele, die sich in der Praxis oft gegenseitig ergänzen und neue Lösungsansätze fördern.
- Intelligente Grundrisse, kompakte Baukörper und eine durchdachte Flächennutzung verbinden Nachhaltigkeit und Wohnqualität optimal und sorgen für eine optimierte Rendite.
- ESG ist damit kein Hindernis, sondern ein Impuls für zeitgemäße, flächeneffiziente und wirtschaftliche Wohnungsbauprojekte.



Anne Zambelli,
Unit-Leitung,
Brückner Architekten

Brückner Architekten GmbH
Gabriel-Max-Straße 4
81545 München

Telefon: +49 (89) 1266 40-0

Kontaktieren Sie uns!

→ date@bruecknerarchitekten.de
bruecknerarchitekten.de

