

# Neue Norm für Grund und Raum

Die geänderte DIN 277 enthält neue Flächenbezeichnungen und eine neue Systematik – und ist insgesamt schlüssig und sinnvoll strukturiert

Text: Loni Siegmund, Jutta Heinkelmann

Seit Anfang des Jahres ist die überarbeitete DIN 277 mit dem neuen Titel „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ veröffentlicht. Sie ersetzt die Vorgängernorm DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“. Die Teile 1 und 2 der bisherigen Norm, „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und „Gliederung der Netto-Grundfläche“, sind bereits zurückgezogen. Der Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ wird in die DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ integriert, deren Novellierung ebenfalls ansteht. Um vor deren Abschluss eine Regelungslücke zu vermeiden, bleibt Teil 3 bis zur Veröffentlichung der novellierten DIN 276 eigenständig bestehen.

Die Architektenkammern waren im DIN-Arbeitsausschuss „Flächen- und Raumberechnungen“, der die neue DIN 277-1 erarbeitete, vertreten. Im Februar 2015 wurde der Normenentwurf zur Stellungnahme vorgelegt. Die Bundesarchitektenkammer und der Bayerische Architektenkammer als federführende Kammer „Normung“ verfassten zusammen mit den Architektenkammern der Länder eine umfangreiche Erwiderung, zu der ein Link in der Online-Fassung dieses Textes führt (DABonline.de/tag/DIN-277). Im Rahmen der Einspruchsberatungen wurde diese persönlich vor dem DIN-Arbeitsausschuss erläutert.

Die DIN 277 wurde neu strukturiert. Die drei Teile der bisherigen Norm sind auf dreizehn Seiten übersichtlich zu einem Dokument gekürzt und zusammengefasst worden. Die Gliederung der Bauwerksgrundflächen wurde vereinfacht und auf zwei Ebenen reduziert. Bereits der Hinweis, dass der Anwendungsbereich der Norm nicht nur die Planung und Bauausführung umfasse, sondern die Norm über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks anwendbar sei, deutet auf die Nähe zum Facility Manage-

ment hin. Hintergrund ist, dass aufgrund europäischer Vorgaben die DIN 277 an die Regelungen der DIN EN 15221-6 „Facility Management – Teil 6: Flächenbemessungen“ angeglichen werden musste.

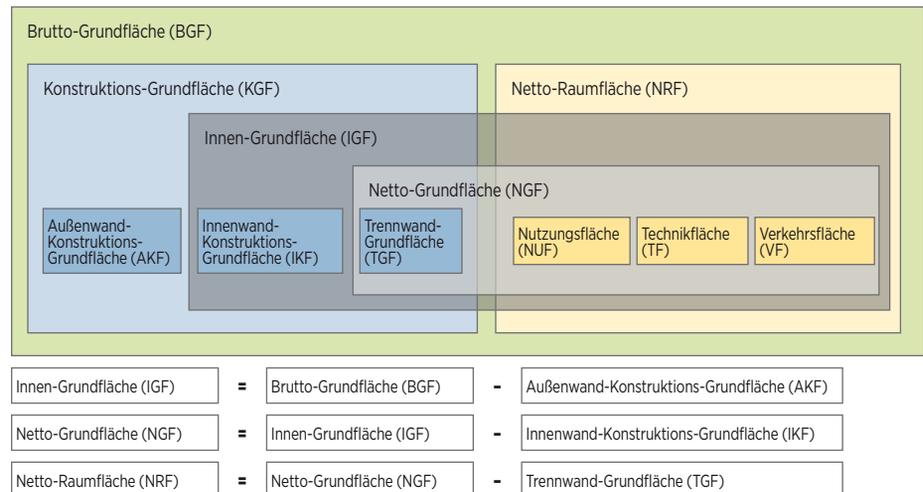
Dies macht sich unter anderem in der Änderung einiger Flächenbezeichnungen bemerkbar. So wird nun aus der „Technischen Funktionsfläche (TF)“ die „Technikfläche (TF)“, aus der „Nutzfläche (NF)“ die „Nutzungsfläche (NUF)“ und aus der „Netto-Grundfläche (NGF)“ die „Netto-Raumfläche (NRF)“. Bei letzterer besteht jedoch Verwechslungsgefahr, denn der Begriff „Netto-Grundfläche“ bleibt in der Norm erhalten, jedoch mit neuem Flächeninhalt. Im Vergleich zur ursprünglichen „Netto-Grundfläche“ zählt nun neben der Nutz-, Technik- und Verkehrsfläche auch die neu eingeführte „Trennwand-Grundfläche“ – der Flächenanteil aller nicht tragenden Wände, Zu dieser siehe Schema 1. Ferner zu beachten ist, dass auch der Begriff „Nutzfläche (NF)“ weiterhin existiert: In der DIN EN 15221-6 bezeichnet er den Teil der Netto-Raumfläche, der „zur Unterstützung der Erfordernisse des Kerngeschäftes und der Arbeitsprozesse“ Verwendung findet.

Vom System gleich geblieben sind die „Brutto-Grundfläche (BGF)“, die sich nach wie vor aus der „Konstruktions-Grundfläche (KGF)“ und der „Netto-Raumfläche (NRF)“, vormals „Netto-Grundfläche“, zusammensetzt. Auch ergeben die „Verkehrsfläche (VF)“, die „Technikfläche (TF)“ und die „Nutzungsfläche (NUF)“, bisher als „Nutzfläche“ bezeichnet, immer noch die „Netto-Raumfläche (NRF)“. Gleiches gilt für den „Brutto-Rauminhalt (BRI)“, der sich wie ehemals in den „Konstruktions-Rauminhalt (KRI)“ und den „Netto-Rauminhalt (NRI)“ gliedert.

Aus der Angleichung an DIN EN 15221-6 resultiert neu die Möglichkeit bei Bedarf (!) die „Konstruktions-Fläche (KGF)“ in „Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKF)“, „Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKF)“ und „Trennwand-Grundfläche (TGF)“ zu differenzieren sowie infolge dessen die „Brutto-Grundfläche (BGF)“ in „Innen-Grundfläche (IGF)“, „Netto-Grundfläche (NGF)“ und „Netto-Raumfläche (NRF)“. Wieweit davon in der Praxis Gebrauch gemacht wird, bleibt abzuwarten.

Neu ist der Bezug zur „Grundstücksfläche (GF)“. Sie gliedert sich in „Bebaute Flä-

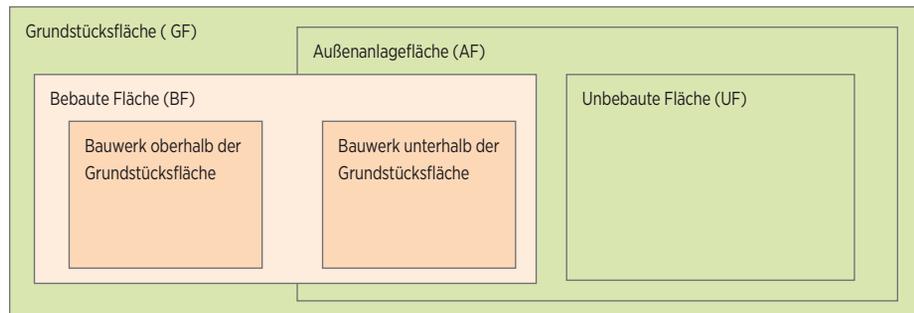
## DIN 277-1:2016-01



1/1-Seite

220x280

## DIN 277-1:2016-01 Grundflächen des Grundstücks



che (BF)“ und „Unbebaute Fläche (UF)“. Als „Außenanlagenflächen (AF)“ werden die Flächen eines Grundstückes bezeichnet, die außerhalb eines Bauwerks liegen bzw. lediglich von einem Bauwerk unterbaut sind. Achtung: Sie ist nicht gleichzusetzen mit der „Unbebauten Fläche (UF)“.

Auch die zweite Gliederungsebene der „Nutzungsfläche (NUF)“, vormals NGF, ist grundsätzlich unverändert beibehalten worden, vgl. DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1 Nr. 1 bis 7. Details unter [DABonline.de/tag/DIN-277](http://DABonline.de/tag/DIN-277). Bei Bedarf kann die Nutzungsfläche noch detailliert werden: Diese Gliederungsebene wird dann analog der Nutzungsbeispiele gebildet, die unter der jeweiligen Rubrik aufgeführt sind. Dies entspricht in etwa der Zuordnung von Grundflächen und Räumen zu den Nutzungsgruppen der Tabelle 2 der bisherigen DIN 277-2:2005-02. Übrigens: der Begriff „Nutzungsgruppen“ findet keine Verwendung mehr.

Einige wenige Nutzungen sind entfallen, neue hinzugekommen. Es wurde versucht, durch Präzisierung der Nutzung die Zuordnung zu vereinfachen sowie auf Fragen und aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Zusätzlich aufgeführte Räume sind beispielhaft online genannt.

Aus den „Sonstigen Nutzungen“ (NUF 7) können die Nutzungsfläche für Sanitäräume und Umkleieräume herausgestellt werden. Sie entsprechen den Sanitärflächen (SF) nach DIN EN 15221. Eine Liste typischer Beispiele findet sich dort im Anhang C.

Wie bisher ist jede nutzbare Grundfläche Teil der Brutto-Grundfläche. Sie ist entweder der Nutzungsfläche, bestehend aus den sieben oben genannten Nutzungsgruppen, oder der Technik- bzw. Verkehrsfläche zuzu-

ordnen. In Analogie zum Bauordnungsrecht gilt dies auch für (momentan) nicht genutzte Grundflächen, beispielsweise im Falle nicht ausgebauter Dachräume. Voraussetzung ist lediglich, dass deren Flächen grundsätzlich nutzbar wären. Bei Grundflächen mit wechselnden Nutzungen richtet sich die Zuordnung nach deren überwiegenden Bestimmung. Als Beispiel sind hier Eingangshallen aufgeführt. Diese sind als Ganzes der Verkehrsfläche zuzurechnen, auch wenn Teile als Informations-, Pausen- oder Ausstellungsfläche genutzt werden. Dienen jedoch Bereiche dieser Hallen stets beispielsweise als Garderobe, Wartezone oder Infothek, sind diese der jeweiligen Nutzungsgruppe zuzuordnen.

Die Differenzierung von Verkehrs- und Nutzfläche bereitet immer wieder bei der Identifikation von Bewegungs- und somit Verkehrsflächen innerhalb größerer Flächen, wie zum Beispiel Ausstellungen, Großraumbüros oder Werkhallen, Schwierigkeiten. Hier ist nun klargestellt, dass diese der Nutzungsfläche zuzurechnen sind. Eindeutig geregelt ist jetzt auch, dass zum Beispiel Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen Stellplätzen in Garagen zur Verkehrsfläche zählen.

Während Flächen technischer Betriebs- und Steuerräume, wie Server- oder Schaltäräume, zur Nutzungsfläche (NUF 7) gehören, werden sogenannte „Ergänzungsflächen zum Betrieb technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung“ der Technikfläche zugeschlagen, außer wenn sie die Zweckbestimmung des Bauwerkes selbst darstellen.

Für Planer ist es äußerst wichtig, immer die Planungsunterlagen zu nennen, auf deren Grundlage die Flächenermittlung vorge-

nommen wird: Die Genauigkeit der Ermittlung ist stets in Abhängigkeit zum jeweiligen Planungsstand zu setzen.

Methodisch ist, wie gewohnt, getrennt nach Bauwerken und Bauabschnitten zu verfahren. Gleich geblieben ist auch die Ermittlung der Grundflächen und Rauminhalte nach Grundrissebenen, angegeben in Quadrat- bzw. Kubikmeter. Bei nicht waagrecht Flächen wird wie bislang deren vertikale Projektion herangezogen. Dies gilt nun auch für die Grundstücksfläche. In der Praxis bereitete oftmals die Differenzierung nach Höhe Schwierigkeiten. Unklar war bislang, welche „Höhe“ es zu betrachten galt. Nun ist zumindest klargestellt, dass die Geschosshöhe ausschlaggebend ist.

Entfallen ist die Gliederung in „Bereich a“ (überdeckt, allseits in voller Höhe umschlossen), „Bereich b“ (wie a, jedoch nicht allseits in voller Höhe umschlossen) und „Bereich c“ (nicht überdeckt). Ab jetzt wird nur noch unterschieden in einen Regel- und einen Sonderfall.

**Regelfall (R)** vollständig umschlossene Grundflächen und Räume, deren Flächen der Netto-Raumflächen (NRF) zuzuordnen sind. Hierzu zählen nicht nur Innenräume, sondern auch Räume mit Öffnungen, zum Beispiel Garagen mit Rollgittertoren

**Sonderfall (S)** nicht vollständig umschlossene Grundflächen und Räume, deren Flächen der NRF zuzuordnen sind und die baukonstruktiv (!) mit dem Bauwerk verbunden sind, zum Beispiel Loggien, Balkone, Dachterrassen, Innen- oder Eingangshöfe, außen liegende (baukonstruktiv mit dem Bauwerk verbundene) Erschließungsanlagen

Beibehalten wurden auch die Ermittlungsregeln zur Netto-Raumfläche (NRF). Im Gegensatz zur Vorgängernorm werden nun jedoch Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt über einem Quadratmeter nur den Ebenen als NRF zugerechnet, auf denen sie begehbar sind. Sind sie nicht begehbar, zählen sie zur Konstruktions-Grundfläche (KGF). Bislang wurden sie in jedem Ge-

schoss, durch das sie führten, der Netto-Grundfläche zugeteilt.

Beim Netto-Rauminhalt (NRI) werden Rauminhalte von Lichtkuppeln mit mehr als einem Kubikmeter Volumen dem NRI zugerechnet. Bleiben sie unter diesem Schwellenwert gehören sie nicht zum Brutto-Rauminhalt (BRI) und werden folglich dem Konstruktions-Rauminhalt (KRI) zugewiesen. Nicht zum BRI gehören ferner Pergolen, befestigte Freisitze und Terrassen.

Neu ist die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des BRI im untersten Geschoss von der Unterseite der Unterböden und Bodenplatten ausgegangen wird, die nicht der Fundamentierung dienen. Für die Ermittlung der neu hinzugekommenen Grundstücksfläche werden die Ausmaße des Grundstücks nach Liegenschaftskataster bzw. Grundbuch herangezogen. Als „bebaut“ zählen die Flächen (BF), die entweder mit Bauwerken über- bzw. unterbaut sind

oder von Bauwerken überdeckt werden. Gegebenenfalls kann noch zwischen „überbaut“ (BF1) und „unterbaut“ (BF2) unterschieden werden. Elemente wie Kellerlichtschächte, Dachüberstände, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen und nicht baukonstruktiv mit dem Bauwerk verbundene (!) Bauteile wie Außentreppen und -rampen werden nicht der bebauten Fläche zugerechnet. Komplementär zur „Bebauten Fläche (BF)“ ist die „Unbebaute Fläche (UF)“.

Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die „Außenanlagenfläche (AF)“. Zu dieser zählen alle Flächen außerhalb der Bauwerke, ebenso wie Flächen, die lediglich unterbaut sind bzw. von Bauwerksteilen überdeckt werden. Nicht hinzugerechnet werden begrünte Dachflächen, unabhängig davon, ob sie genutzt werden oder nicht. Die Außenanlagenflächen können analog zur Systematik der Kostengruppe 500 nach DIN 276-1 weiter differenziert werden.

Lässt man die leider unvermeidlichen Spuren der Anpassung an die Facility Norm DIN EN 15221 außer Acht, ist im Zuge der Novellierung ein knappes, in sich schlüssiges, gut strukturiertes Regelwerk entstanden. Für die Anwendung hilfreich wäre es gewesen, die Systematik anhand von Schemata zu verbildlichen. In der Praxis wird stets eine Auseinandersetzung mit der DIN 277 selbst nötig sein – besonders bei der Einschätzung einer Einzelsituation.

.....  
**Loni Siegmund** und **Jutta Heinkelmann** sind im Referat Normung und Innovation der Bayerischen Architektenkammer tätig.

#### MEHR INFORMATIONEN

Mehr Informationen zu Nutzungen, aufgeführten Räumen und mehr erhalten Sie in der Internet-Version dieses Beitrags unter [DABonline.de/tag/DIN-277](http://DABonline.de/tag/DIN-277)