

## **Neuer Gebäudetyp E**

Florian Dilg, Architekt und Stadtplaner aus München,  
für die BAK in der Gruppe engagiert, die die Einführung eines neuen Gebäudetyps „E“ zum Ziel hat.

### **Situation**

Wenn wir heute ein Bauprojekt beginnen ist bereits zu 90% klar wie die Bauteile auszuführen sind, da nahezu alle Bereiche beim Bauen reguliert sind.

Und wenn wir uns mit den Zielvorstellungen der Bauherren auseinandersetzen und ein Konzept entwickeln, beginnt dabei meistens schon die Suche nach Auswegen aus den Zwängen, um das Projekt einfach und kostengünstig zu planen.

Gleichzeitig wollen wir für die Nutzer eine möglichst hohe Wohnqualität herstellen und einen sinnvollen Baustein für das Stadtgefüge.

Dabei ist es oft schon schwer sich auf die Mindestanforderungen von Normen zu reduzieren, da mittlerweile sogenannte Orientierungswerte oder erhöhte Werte zum Standard geworden sind. Mögliche weitere Reduzierungen müssen wir heute in einem konspirativen Team mit Bauherren und Fachplanern, oft gegen den Widerstand der ausführenden Firmen erreichen.

---

Das Planen und Bauen findet in einem zunehmend engeren Geflecht von Normen und Richtlinien statt. Diese bestimmen zum großen Teil die technische Umsetzung von Gebäuden, aber auch deren Dimensionierung und Ausstattungsstandards. Dabei treiben sie die Komfortansprüche in perfektionistische Höhen, die das notwendige Maß längst überschritten haben und weiter steigen.

Kurz gesagt: Bauherr und Planer bestimmen nur noch in einem eng gesteckten Rahmen, mit welchen Schwerpunkten und Qualitäten sie ihr Projekt entwickeln. Und sie entscheiden auch nur noch eingeschränkt darüber wie die Ziele konstruktiv erreicht werden und wer die Gewerke ausführt.

Um die Finanzierungen noch zu meistern, sind Bauherren und Planer gezwungen bei den räumlichen gestalterischen Qualitäten und der Nachhaltigkeit der Materialien zu reduzieren. Da es sich dabei gleichermaßen um das Wohn- und Arbeitsumfeld handelt, hat diese Entwicklung direkten Einfluß auf unsere Lebensqualität.

Die Verschärfung der Normen wird zum einen durch die Baustoffindustrie befördert - offensichtlich dienen sie mittlerweile als Instrument zur Marktabstottung und der Vermeidung von konkurrierendem Wettbewerb, welche auch die mittelständischen Handwerker in der Bewerbung um Aufträge einschränkt.

Zum anderen entwickeln Fachingenieure die Richtlinien ohne böse Absicht soweit, daß ihre speziellen fachlichen Belange möglichst ideal erfüllt werden. Es entstehen dadurch Anforderungen die teilweise kaum noch konstruktiv auf einer Baustelle hergestellt werden können. Beim Arbeiten im Bestand werden Projekte durch die Unmöglichkeit der Einhaltung von Normen auch verhindert oder führen zum Abbruch der bestehenden Substanz.

Die heutige Lage hat sich durch die anhaltende Bodenspekulation, Lieferkettenprobleme, Inflation und den Wegfall von Förderungen zugespitzt. Die Baukosten sind so weit gestiegen, daß Projekte zum Erliegen kommen.

- Aktuell wird berichtet, daß etwa die Hälfte der projektierten Wohnungsbauten gebremst bzw. gestoppt wurde.

Und wir haben - eingezwängt zwischen den Vorschriften - kaum Bewegungsspielraum, um planerisch und vereinfachend zu reagieren.

**Wesentlich wäre also** eine intensive Beschäftigung mit der Suffizienz im Wohnungsbau und die Anpassung der Anforderungen nach unten. Und das scheint gar nicht so abwegig. Immerhin wohnt ein Großteil der Bürger in Gebäuden von 1880 - 1980 und ist mit den Standards völlig zufrieden, solange auch der Mietpreis angemessen ist.

Dieser Gedanke ist auch nicht neu. Bei der Anhörung zum Gebäudetyp „E“ im Bayerischen Landtag berichtete der Vertreter des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, daß:

„für 3 Viertel von 491 befragten Verbandsmitgliedern, die Regelungsdichte, der dadurch erhöhte Planungsaufwand sowie die immer komplexere Technisierung der Wohngebäude als Baubremse wirken.

Der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission aus dem Jahr 1994 mit dem Titel „Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Wohnungsbau“ zählt 650 - 700 relevante Regelwerke auf. Die gleichnamige Kommission von 2015 beklagt die Fülle von 3'300 Regelwerken. Bis heute ist deren Zahl weiter angewachsen (auf etwa 3'700).

Die Arbeit der Kommissionen war jeweils erfolglos und die geplanten weiteren Verschärfungen z.B. werden zu nochmals komplizierteren Konstruktionsdetails sowie aufwendigerer Haustechnik führen.“

Tatsächlich sind die Richtlinien für die Ausführung von Konstruktionen nicht das Ergebnis einer Suche nach den einfachsten, innovativen und für das jeweilige Projekt passendsten Lösungen, vielmehr geht es der Industrie darum, einen ganzen Themenbereich mit eigenen Produkten abzudecken und Regeln zu etablieren, die deren Einsatz unverzichtbar machen. Und so schulen die Hersteller ausführende Firmen auf ihre Produkte, gewähren einen exklusiven Marktzugang und schränkt den Wettbewerb ein.

Die Fälle, in denen Architektinnen und Architekten auf Firmen stoßen, die Bedenken an individuell entwickelten Details anmelden, mehren sich. Eigene Ideen passen nicht in die Systeme großflächiger Produktvermarktung: Putzsysteme, Fassadensysteme, Dachsysteme und so weiter. Dabei werden wir Planer darauf reduziert, Systemkomponenten miteinander zu kombinieren. Ein wesentlicher Teil unseres Berufsbildes, das Innovationsvermögen, geht dadurch verloren. Und beim Bauen im Bestand sind wir darauf angewiesen immer wieder passende Lösungen für neue Situationen zu entwickeln.

Wir müssen also wieder die Oberhand über das Detail gewinnen, müssen selber denken dürfen! Und mit dem Bauherren zusammen die geeignete Lösung auswählen.

Die Argumentation, Bauen sei heute so kompliziert, dass es nur durch eine spezialisierte Industrie gelöst werden könne, wurde über Jahre aufgebaut. Die Umwelteinflüsse und die Grundbedürfnisse der Menschen sind aber im Prinzip gleich geblieben. Die Anspruchshaltung an Gebäude und das Sicherheitsbedürfnis wurden – auch aus wirtschaftlichen Gründen – künstlich gesteigert.

Für diese Problemlage wollen wir einen Ausweg schaffen:

## Idee

Neben dem bestehenden System der Gebäudeklassen in der Bauordnung können Bauvorhaben dem Gebäudetyp "E", im Sinne von "Einfach Bauen" oder „Experimentelles Bauen“ zugeordnet werden; wie der Sonderbau kombiniert mit den bestehenden Klassen für den Brandschutz z.B. zur Gebäudeklasse „E 3“.

Für diese Projekte gelten die Normen und Richtlinien, auf die Art. 85a Musterbauordnung (MBO) verweist, nicht in vollem Maß. Grundsätzlich gelten die Schutzziele der Bauordnungen, § 3 (genauer in §§12-16): Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz.

Als Grund für die Einordnung in "E" kann die Anwendung einer vereinfachten Konstruktion ebenso gelten wie der Versuch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder die Umnutzung einer bestehenden Baustruktur für neue Anforderungen.

Am Beginn eines "E"-Projekts steht eine sorgfältige, gemeinsame Festlegung zwischen Planern und Bauherr zu den Zielen und Qualitäten, die frei von Normen vereinbart werden, sich aber daran orientieren können. Diese Aufstellung macht die Eigenschaften des Gebäudes dauerhaft transparent. Durch eine sichtbare Kennzeichnung der neuen Gebäudetypen "E" wird den Verbrauchern angezeigt, dass es sich um ein Gebäude mit reduzierter Einhaltung von Normen handelt.

Dann ist es möglich mit einem stark reduzierten Regelwerk zu arbeiten, das es Bauherren und Planern ermöglicht, Standards, Materialien und Ausführungsdetails aufeinander anzupassen, sodass angemessene und nachhaltige Gebäude zu bezahlbaren Kosten entstehen. Zur Nachhaltigkeit gehört neben der gemeinsamen Zielbestimmung auch eine gute Gestaltung und Abstimmung auf die Nutzerbedürfnisse.

Begleitet wird die Einordnung in die Gebäudeklasse "E" von einer Öffnungsklausel im §633 BGB, welche die privatrechtlichen Ansprüche auf die genormten Standards löst und den Bauherren freie Hand gibt. Um den Verbraucherschutz nicht zu schwächen, wird "E" zunächst für sachkundige Bauherren, wie z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht.

Diese Änderung ist notwendig, da sich die Bindung an das Richtlinien- und Normenwerk an zwei Enden etabliert hat. Zum einen als Teil der Technische Baubestimmungen über die Bauordnung, zum anderen als Allgemein anerkannte Regel der Technik über das Schulden eines mangelfreien Werks über das BGB.

Beide Verpflichtungen wollen wir für den Gebäudetyp „E“ einschränken. Dadurch verändern wir nichts am System der Regelwerke oder fangen an, einzelne Normen zu verändern.

**Wir eröffnen einen neuen Planungsweg, der in einen neuen Raum von Möglichkeiten führt.**

## Was können wir gewinnen?

### **Mehr Freiheit für innovatives und ressourcenschonendes Bauen**

Bauherren erhalten wieder Entscheidungsfreiheit über Ihre Projekte, wenn sie neue Wege im Bauen beschreiten wollen. Sie bekommen die Möglichkeit normenreduziert und damit kostengünstiger zu bauen. Die Entbindung von vielen Richtlinien kompensiert er durch die Unterstützung einer Architektin und durch Fachingenieure, der mit ihrer Kompetenz die Grundregeln des Bauens beachten. Es entsteht wieder Raum für Innovationen durch Vereinfachung, Kostensenkung und Ressourceneinsparung durch Normalisierung der Standards und des Flächenverbrauchs.

Ideen zur Erneuerung im Bauen bleiben nicht nur Theorien, die diskursiv gegen den Normenapparat bestehen müssen, sondern sie können real erprobt, erlebt und bewertet werden. Wir rechnen mit vielen guten Beispielen, die in die unterschiedlichsten Richtungen Anstöße zur Weiterentwicklung geben. Die Umnutzung von Gebäuden wird einfacher möglich, da der Wechsel der nutzungsspezifischen Anforderungen kein Hindernis mehr sein muss.

Notwendige Neuausrichtungen im Bauwesen, wie verstärkte Umnutzungen unter Wiederverwendung des Bestandes und das zirkuläre Bauen können sich ohne Konflikt mit den bestehenden Standards entwickeln.

Der Bestand kann als wertvolle Resource genutzt werden, da die wiederverwendeten Bauelemente ihren Wert außerhalb der Normen haben.

Das Verlassen der engen Normen-Geleise ist eine der Grundlagen für die Entwicklung einer klimaschonenden Umbaukultur. Denn hier geht es ja vor allem um die Freiheit intelligentes Planen und Entwerfen mit passgenauen Konstruktionen zu entwickeln,

bei denen die Frage nach dem WIE zwangsläufig zu Neuerungen führen muß, da es oft keine Standardlösungen gibt und eine möglichst umfangreiche Wiederverwendung vorhandener Baustoffe dies nötig macht.

Architekten und Ingenieure können kreativer ihre Kompetenz zur Konstruktion in die Bauentwicklung einbringen und Verantwortung in der Entwicklung der Gesellschaft übernehmen.

Durch einen leichteren Zugang für die kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe kann der Gebäudetyp „E“ den Preiswettbewerb bei Bauprojekten wiederbeleben.

## Stand der Initiative

Wir haben diese Initiative in den letzten 2 Jahren mit allen politischen Parteien diskutiert und vergangenes Jahr eine Arbeitsgruppe auf Ebene der Bundesarchitektenkammer gegründet.

Begleitend gibt es einen Diskurs mit Kolleginnen und Kollegen, Bauingenieuren, Universitäten, Vertretern der Wohnungswirtschaft, Juristen und der Berufshaftpflichtversicherung.

Im Sommer hat der Bauausschuss des Bayerischen Landtags unser Anliegen fraktionsübergreifend unterstützt und will eine entsprechende Regelung auf den Weg bringen.

Die Bundeskammerversammlung hat einstimmig eine Resolution zur Unterstützung des Gebäudetyps E beschlossen.

Die Hamburgische Oberste Bauaufsicht hat Interesse, die Zielsetzungen des Konzepts in eine Novellierung der HBO einfließen zu lassen....

Aktuell versuchen wir für die einzelnen juristischen Aspekte der Umsetzung Lösungen zu finden und führen Expertengespräche mit den Ingenieuren der Fachplanerrichtungen.

Das Bayerische Bauministerium bereitet gerade die Ausschreibung für eine Serie von Pilotprojekten vor, die die Möglichkeiten des Bauens mit dem Typ „E“ ausloten sollen.

---

Wir wissen natürlich nicht genau wie sich die Initiative genau entwickeln wird, aber die Einsicht in die Notwendigkeit einer Änderung verbreitet sich.

Nur mit einer bundeseinheitlichen Öffnung der Vorschriften kann eine Veränderung hin zu einer Normalisierung der Standards und eine Vereinfachung für gutes Bauen entwickelt werden. Notwendig ist dafür eine weitere offene Diskussion zur Etablierung und Ausarbeitung des Konzepts.

Florian Dilg, am 15.03.2023