



**Statement ByAK – Zukunft planen.  
Expertenanhörung „Gebäudetyp E am 28.06.2022  
im Bayerischen Landtag“**

14.06.2022  
Präsidentin  
Prof. Dipl. AA Lydia Haack

Hintergrund:

Neben den steigenden Bodenpreisen, der allgemeinen Teuerungsrate sowie Kostensteigerungen bei Material, Entsorgung und Energie sorgt vor allem ein Mehr an gesetzlichen und privatrechtlichen Anforderungen für fortlaufend steigende Baukosten. Um trotzdem bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, sind alle am Bau Beteiligten gefordert, entsprechende Vorschläge für Kostensenkungen zu entwickeln.

Um Zukunft zu planen, sind Innovationen erforderlich:

Planen und Bauen sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben. Die gesteckten Ziele im Wohnungsbau lassen sich nur durch eine konzertierte Vorgehensweise aller Beteiligten (Auftraggeber, Planer, Bauausführende) erreichen. Aus unserer Sicht muss nun den planerischen Rahmenbedingungen mehr Bedeutung beigemessen werden, um das Bauen wieder bewältigbar und erschwinglich zu gestalten. Derzeit verschärft sich die Lage zusehends. Zum einen durch u. a. kriegsbedingte Lieferengpässe und eine galoppierende Steigerung der Roh- und Baustoffpreise. Zum anderen aber auch durch regulatorische Vorgaben, um die aus Klimaschutzgründen notwendige Energiewende schnellstmöglich voranzubringen. Dies betrifft insbesondere Bestandsbauten, auf die ein erheblicher Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen zurückfallen. Sowohl in Hinblick auf die angestrebten Klimaziele als auch zur Steigerung der Innovationskraft ist hier ein Umdenken dringend erforderlich.

Innovative Planung wird derzeit durch ein enges Korsett an Normen eingeschränkt!

Fast alle zu beachtenden Normen sind privatrechtlicher Natur und werden als sog. „Regeln der Technik“ zum Standard. Ihre Einhaltung ist damit Voraussetzung für ein mangelfreies Bauwerk, ohne z. B. aus Gründen der Bauwerkssicherheit zwingend erforderlich zu sein.

Über die Jahrzehnte hat sich so ein Regelwerk aus DIN Normen, Richtlinien und Labels etabliert, das größtenteils nicht der Qualitätssicherung des Bauens dient, sondern im Gegenteil eher ein Hemmnis darstellt. Mittlerweile wird so vor allem der Absatz von Produkten und Systemen der Baustoffindustrie gefördert.

In der nun zunehmend kritischen wirtschaftlichen Situation können Bauherren und Planer so nicht die erforderlichen Prioritäten setzen, um unter anderem auch neue Wege in Bezug auf das klimaneutrale Bauen zu beschreiten, denn die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ sind derzeit rechtlich bindend.

Eingespart werden kann nur noch an der Qualität des Bauwerks, z. B. bei der Wahl der Materialien oder unter nachhaltigen räumlichen und gestalterischen Aspekten. Ergebnis ist mittlerweile eine Neubauroutine, die eine qualitätsarme Gleichförmigkeit bei gleichzeitiger Einhaltung von Standards aufweist. Ein Zustand, der jeglicher Innovationskraft abträglich ist.

### Konzentration auf das Wesentliche – unter Einhaltung der in der Bayerischen Bauordnung verankerten Schutzziele.

Es bedarf aus unserer Sicht daher dringend einer „Diät“, um sich vom ‚Speckmantel‘ aus Normen und Richtlinien zu befreien. Wie sich aus den Erfahrungen verschiedener Baukostensenkungskommissionen und der unmittelbaren Tätigkeit in Normungsausschüssen zeigt, stellt sich beim Nach- bzw. Feinjustieren von Normen keine nachhaltige Wirksamkeit ein. Im Gegenteil: es kommt zu einem ‚Jo-Jo Effekt‘. Einer Hydra gleich entsteht mit jeder Korrektur einer Norm eine Vielzahl weiterer Richtlinien, die mit der Zeit – aus welchen Gründen auch immer – zum Stand der Technik werden und damit aufgrund ihrer Einklagbarkeit Rechtsverbindlichkeit entfalten. Mittlerweile ist man bei über 3.000 zu beachtenden Normen angelangt.

Heute müssen Planende aller Fachrichtungen mit Blick auf das Wesentliche, suffizient, nachhaltig und qualitätsorientiert bauen. Hierzu bedarf es Freiheiten, die es den qualifizierten Berufsgruppen auch ermöglichen, ihre fachliche Expertise durch innovatives Denken in den Prozess einzuspeisen. Die Bayerische Architektenkammer schlägt dazu die Einführung eines „Gebäudetyp E“ vor.

### Initiative „Gebäudetyp E“

Mittels des neu einzuführenden „Gebäudetyp E“ sollen all jene Versuche experimentell möglich werden, die dazu beitragen, nachhaltige Gebäude möglichst kostengünstig zu bauen. Der Gebäudetyp E ermöglicht es, im Rahmen der Nomenklatur der Gebäudeklassen Projekte einfach, aber trotzdem sicher ausführen zu können.

Für Gebäude des Typ E soll verbindlich nur der Text der Bayerischen Bauordnung gelten. Auf Ebene des BGB müsste eine Öffnungsklausel eingeführt werden, die es den Vertragsparteien ermöglicht, befreit von den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und zu bauen. Diese flankierende zivilrechtliche Absicherung auf Bundesebene ist entscheidend, damit Unternehmer und Bauherren individualvertraglich eine entsprechende Beschaffensvereinbarung – losgelöst von den allgemeinen Regeln der Technik – eingehen können.

Fachkundige Bauherren und Planer sollen die Chance erhalten, sich selbst auf die für notwendig erachteten Standards zu verständigen. Selbstverständlich gelten die in der Bauordnung verankerten Schutzziele (Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz) fort.

Bayerische  
Architektenkammer

Fachkundige Bauherren hätten mit Einführung dieses Gebäudetyps E auf Ebene der Landesbauordnung die Freiheit, selbstbestimmt die notwendigen Abwägungsprozesse mit ihren Architekten zu gestalten.

Architekten und Ingenieure aller Fachrichtungen wären im Gegenzug in der Lage, durch planerische Innovationen einen entscheidenden Beitrag zu leisten, um zu erschwinglicherem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu kommen.

Der Gebäudetyp E könnte daher ein wirkungsvoller Beitrag auf dem Weg sein, die erforderlichen Wohnungsbauziele ohne Abstriche bei der Nachhaltigkeit zu erreichen.