



18. Wahlperiode

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

56. Sitzung

Dienstag, 28. Juni 2022, 14:02 bis 16:18 Uhr

INHALT

Geschäftliches	1
Fachgespräch zur Einführung einer Gebäudeklasse "E" (siehe Antrag Drs.18/19880)	2
Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Florian Streibl, Dr. Fabian Mehring, Manfred Eibl u. a. und Fraktion (FREIE WÄHLER) Konkurrenzfähige Rahmenbedingungen für Bus- und LKW-Füh- rerscheine schaffen (Drs. 18/23210) – Federführung –	42
Antrag der Abgeordneten Annette Karl, Ruth Müller, Florian von Brunn u. a. (SPD) ÖPNV und SPNV in Bayern (Drs. 18/23219) – Federführung –	44

Geschäftliches

Vorsitz: Sebastian Körber (FDP)

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP) Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich darf Sie recht herzlich zu unserer heutigen 56. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr begrüßen.

Aktuell können sich Kolleginnen und Kollegen unter bestimmten Umständen noch digital zuschalten; ich sehe aber, dass alle Kollegen in Präsenz anwesend sind. Nur unser Protokoll, einige Mitarbeiter und einige Ministeriumsvertreter sind noch digital zugeschaltet. – Ich möchte außerdem darauf hinweisen, dass § 140 der Geschäftsordnung des Bayerischen Landtags angewendet wird; das heißt, Pressevertreter haben das Recht, Mitschnitte für Bild- und Tonaufnahmen zu machen.

Ich würde vorschlagen, dass wir gleich in unsere Tagesordnung eintreten. Sie besteht aus einem Fachgespräch und einer Nachtragstagesordnung, auf der zwei Anträge stehen, einer davon als dringlich. Diese würde ich nach dem Fachgespräch aufrufen. – Hat jemand von den Kolleginnen und Kollegen noch einen Beitrag zur Tagesordnung? – Das ist nicht der Fall; dann ist sie damit so in Kraft gesetzt.

* * *

**Fachgespräch
zur Einführung einer Gebäudeklasse "E"
(siehe Antrag Drs.18/19880)**

Vorsitz: Sebastian Körber (FDP)

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich freue mich ganz besonders, dass wir heute die Drucksache 18/19880 umsetzen. Der Inhalt ist ein Fachgespräch zur Einführung einer Gebäudeklasse "E". Hierzu haben wir Expertinnen und Experten eingeladen, die ich alle sehr herzlich bei uns begrüße, einige schon zum wiederholten Male.

Zu Beginn weise ich darauf hin, dass ein Wortprotokoll erstellt wird, und gehe davon aus, dass alle Kolleginnen und Kollegen damit einverstanden sind. Diesen Hinweis richte ich aber auch an unsere Expertinnen und Experten: Sowohl Ihre schriftlichen Stellungnahmen wie auch das, was Sie hier sagen, wird Teil eines Protokolls werden. Ich gehe hierfür insofern von Ihrer Zustimmung aus; sonst wären Sie wahrscheinlich heute nicht gekommen.

Wir würden das Fachgespräch wie folgt gliedern: Nach einer kurzen Einführung meinerseits, die sich damit fast schon erledigt hat – wir wollen uns ja der Sache zuwenden – folgt eine Vorstellungsrunde unserer Sachverständigen. Sie haben also zu Beginn für fünf Minuten die Möglichkeit, uns etwas vorzutragen, idealerweise natürlich zur Sache, zu Ihrer Schwerpunktsetzung. – Insgesamt haben wir sieben Expertinnen und Experten. Die Reihenfolge wäre folgende: Wir beginnen mit Frau Haack, dann kommt Herr Gebbeken, dann Herr Zingler, Frau Gerda Peter, Florian Dilg, dann Orlík Vogel – ich lasse jetzt alle akademischen Grade und Titel weg –, abschließend Herrn Nagler, der das Ganze für uns dann mit einer Power-Point-Präsentation illustrieren wird. Dafür ist ein Zeitfenster von maximal 45 Minuten angesetzt. Ich bitte auch jeden, sich an die Fünf-Minuten-Grenze zu halten; nach einer Minute mehr bekommen Sie dann einen freundlichen Hinweis von mir. Um 14:45 Uhr würden wir beginnen, noch etwa knapp zwei Stunden zusammen zu diskutieren. Das Ganze wäre dann in drei Themenfelder grob gegliedert:

- Reduzierung von Standards und bürokratischen Hürden,
- Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten insbesondere für Planer und Architekten,

– eine Eruiierung von Möglichkeiten der rechtlichen Umsetzung, insbesondere der Klärung von Haftungsfragen.

Aber natürlich kann jede Kollegin, jeder Kollege, jede Expertin, jeder Experte sich noch zu anderen Themen äußern. – Dann gehen wir in medias res, und Frau Haack hat das Wort.

SVe Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Mein Name ist Lydia Haack. Ich bin Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer, Architektin und Stadtplanerin und Professorin für Entwerfen und Baukonstruktion.

SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebekken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau): Norbert Gebbeken, Präsident der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau, Statikprofessor und vor allem im baulichen Bevölkerungsschutz aktiv.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Sie können auch gleich nach der Vorstellung Ihr Fünf-Minuten-Statement anhängen, wenn Sie möchten.

SVe Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Ich beginne also gleich?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ja, genau. Sie können sich gerne mit zwei Sätzen kurz vorstellen und dann gleich mit Ihren Kernforderungen beginnen. So haben wir das bisher immer gemacht; das ist so guter Brauch. Ich würde sagen, wir machen das gleich so. Insofern haben Sie das Wort, Frau Haack.

SVe Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Dann lege ich gleich los und bedanke mich im Namen aller dafür, dass Sie uns anhören zur Initiative Gebäudetyp "E", die die Bayerische Architektenkammer gestartet hat. Wir wissen alle, warum: Steigende Baupreise, hohe Teuerungsraten. Material-, Entsorgungs-, Energiekosten steigen. Vor allem gibt es ein Mehr an gesetzlichen und privatrechtlichen Anforderungen, das für fortlaufende Kostensteigerungen sorgt. Ausgelöst ist das durch

eine schier unstoppbare Flut an Normen und Regeln, mittlerweile weit über 3.000, die sich als erhebliche Belastung für uns und als Hemmnisse für innovative Planung erweisen. In dieser Zeit, einer angespannten Situation in der Baubranche, in der wir aber gleichzeitig Innovation zur Bewältigung der Energiekrise benötigen, ist das nicht nur eine ungünstige, nein, das ist eine dramatische Situation. Wir wollen ja alle miteinander bezahlbares, fortschrittliches und nachhaltiges Bauen bewerkstelligen. Deswegen müssen sich aus unserer Sicht die planerischen Rahmenbedingungen ändern.

Salopp gesagt befinden wir uns in einer Situation, in der wir mit unserem Einkaufswagen in einen Supermarkt gehen; wir wählen die Produkte aber nicht mehr selber aus, sondern der Wagen wird vollautomatisch vollgepackt. So ist es mit den Normen: Stets kommt neuer Nachschub, stets kommen neue Produkte. Natürlich ist klar: Die Hersteller dieser Produkte sind am Verkauf eben dieser Produkte auch interessiert. Die Frage ist aber: Müssen wir alles konsumieren? – Nein. Aus unserer Sicht bedarf es nun dringend einer Diät, um sich von dem Speckmantel der Normen und Richtlinien zu befreien. Jeder Arzt würde übrigens dies zum Wohle des Patienten dringend anordnen. – So sind wir, auch unser Berufsstand, dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet. Das steht auch in unseren Gesetzen. Wir schlagen nun gemeinsam Folgendes vor: Zurück zu einer gezielten Auswahl, zu einer Auswahl, die ein fachlich kompetentes Team aus Planern und Bauherren zusammen vornimmt. Nur das Ausgewählte kommt in den Einkaufswagen.

Wie kann das jetzt funktionieren? Mittels des neu einzuführenden Gebäudetyps "E" und einer Öffnungsklausel im BGB. Dafür sind also zwei Komponenten nötig. Der Gebäudetyp "E" würde es ermöglichen, Projekte im Rahmen der bestehenden Nomenklatur bei Konzentration auf das Wesentliche und unter Einhaltung der in der Bayerischen Bauordnung verankerten Schutzziele einfach und trotzdem sicher auszuführen. Die Bayerische Bauordnung stellt übrigens ein ziemlich solides Regelwerk dar. Der Gebäudetyp "E" soll dann auf die Gebäudeklassen anwendbar sein und alleine fachkundigen Bauherren und Planern, also durchaus nicht jedermann, die Chance geben, sich vertraglich auf die als notwendig erachteten Standards zu verständigen. Ich betone nochmal: unter Einhaltung der Schutzziele. Wir kennen sie: Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse, Umweltschutz.

Aber dieser Gebäudetyp muss auf Bundesebene mit einer Öffnungsklausel verankert werden. Das ist absolut zwingend notwendig. Denn fast alle zu beachtenden Normen sind privatrechtlicher Natur und werden als anerkannte Regeln der Technik zum Standard. Ihre Einhaltung ist Voraussetzung für ein mangelfreies Werk und zum Beispiel nicht aus Gründen der Bauwerkssicherheit zwingend notwendig. Nur wenn diese Befreiung von den anerkannten Regeln der Technik gelingt, wäre die Hoheit über den Einkaufswagen wieder zurückgewonnen. Wir werden später sehen, dass die bisherigen Kontrollversuche keine Wirksamkeit hatten, im Gegenteil: Bei den bisherigen Versuchen, die Normen einzeln zu durchforsten, kommt es regelrecht zu einem Jojo-Effekt. Erst die Kombination aus diesem Gebäudetyp "E" und dessen Einführung in der Bayerischen Bauordnung und einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung auf Bundesebene können die Planerteams dann zivilrechtlich flankiert losgelöst von diesen anerkannten Regeln der Technik überhaupt die notwendigen Abwägungsprozesse vornehmen, um mit dem Blick auf das Wesentliche suffizient, nachhaltig und qualitätsorientiert zu bauen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, es braucht dringlich eine Möglichkeit, dass qualifizierte Berufsgruppen ihre fachliche Expertise mit einbringen können, um einen entscheidenden Beitrag zu leisten, der mit Verlaub auch den Bürgerinnen und Bürgern wichtig ist, da er bei der Erstellung von erschwinglichem Wohnraum mithilft. In der zunehmend kritischen wirtschaftlichen Situation könnten so die erforderlichen Prioritäten gesetzt werden, um neue Wege in Bezug auch zum klimagerechten Bauen zu beschreiten. Dafür werben wir. Wir hoffen, dass Sie diese Initiative unterstützen. – Herzlichen Dank.

(Beifall)

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Haack. Sie haben es gemerkt, Sie haben einen Zwischenapplaus bekommen, was eigentlich ungewöhnlich ist. Insofern scheinen Sie den Punkt getroffen zu haben.

SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebekken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau): Aus Sicht der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau sind die Nachweise der Standsicher-

heit, der Gebrauchstauglichkeit, des Brandschutzes, des Schallschutzes, der Wärme, Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit die Nachweise, die wir führen müssen. Davon sind die Standsicherheit und wesentliche Teile des Brandschutzes nicht verhandelbar, weil sie als Schutzziele der Bayerischen Bauordnung unterliegen. Aber schon bei der Gebrauchstauglichkeit, das heißt des Nachweises von Verformungen, infolgedessen eventuell kleinen Rissen oder gewissen Schwingungsanfälligkeiten, haben wir die Möglichkeit, leichter zu bauen, Material und damit Geld zu sparen. Das Gleiche gilt für den Schallschutz. Bei der Wärme können wir auch darüber diskutieren, wie wir die Gebäude schützen. Die Dauerhaftigkeit ist tatsächlich festgelegt auf fünfzig Jahre. Die erreichen wir im Hochbau auch grundsätzlich. Schließlich sind da noch die Fragen der Nachhaltigkeit.

In Bezug auf die Standsicherheit haben wir ein interessantes Phänomen: Die Zielgröße der Standsicherheit, bezogen auf die Sicherheit, beträgt 10^{-5} bis 10^{-6} , Versagenswahrscheinlichkeit mit Todesfolge. In Deutschland liegen wir bei 10^{-9} . Das heißt: Wir sind drei Ordnungen über der Zielgröße. Auch das wäre ein Punkt, den man aus technischer Sicht durchaus diskutieren könnten – politisch sicherlich heikel. – Vielen Dank.

(Beifall)

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Mein Name ist Reinhard Zingler. Ich bin Architekt und vertrete hier heute Herrn Maier für den VdW Bayern, den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, der leider nach Bamberg zu einer Veranstaltung fahren musste. Ich darf an dieser Stelle anmerken, dass mich Frau Peter heute auf der Fahrt hierher angerufen und gebeten hat, sie mit zu vertreten, weil sie heftig erkrankt ist und nicht kommen kann. Ich würde also, wenn Sie erlauben, ihren Part mit übernehmen. Sie ist eine langjährige Kollegin als Architektin im Verband und eine Kollegin auch im Fachausschuss Technik.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Diese Information der Erkrankung und Absage liegt uns leider nicht mal vor; aber wir sind da spontan genug, Herr Zingler, damit Sie ein paar Minuten Redezeit zusätzlich bekommen.

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Ich werde mich kurzfassen. – Für den VdW Bayern steht ganz im Vordergrund, dass Wohnen leistbar bleiben muss. Das ist leider aufgrund der vielfältigen aktuellen Einflüsse des Marktes, die Sie alle kennen und die ich nicht wiederholen will, nicht mehr der Fall. Aber wenn wir, wie Bauminister Christian Bernreiter beim Verbandstag des VdW Bayern in diesem Jahr gesagt hat, der Auffassung sind, dass bezahlbares und klimaschonendes Wohnen die Frage unserer Zeit ist, dann wollen wir den Blick auf ein Thema lenken, das uns schon fürchterlich nervt: Ich meine die Tatsache, dass die Komplexität der Planungs- und Bauprozesse durch die ständig wachsenden Anforderungen und Regelwerke selbst zu einem Kostentreiber geworden ist. Im Jahr 2020 haben 73 % der fast 500 Verbandsmitglieder das Regelungsdickicht und den damit verbundenen Planungsmehraufwand sowie die immer komplexere Technisierung der Wohngebäude zu den Baubremsen für die bayerische Wohnungswirtschaft gezählt.

Im Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission aus dem Jahr 1994 – ich erlaube mir hier, das Abschlussexemplar mit dem bemerkenswerten Titel "Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Wohnungsbau" in die Hand zu nehmen – wurden – ich zitiere – "650 bis 700 relevante Regelwerke" aufgezeigt. Die gleichnamige Kommission von 2015, in der ich selbst mitwirken konnte, hat damals 3.300 mit steigender Tendenz aufgezählt und sich darüber beklagt. Die Arbeit bei der Kommission war absolut erfolgreich. Ich glaube, man kann sagen: Die Veränderung von oben funktioniert nicht; stattdessen erwarten wir weiter steigende Anforderungen an den energetischen Standard, der zu nochmals komplizierteren Konstruktionsdetails und zu nochmals aufwendigerer Heizungs- oder Haustechnik führen wird. – Im Zuge der Vorstellung des Konzepts von Frau Peter komme ich noch auf einige Details.

Der VdW sieht natürlich auch, dass Abweichungen, Reduzierungen ohne Verlust von Sicherheit erfolgen müssen; das wurde eben auch schon deutlich ausgeführt. Herr Gebbeken hat ebenso wie Frau Haack darauf hingewiesen, dass Standsicherheit, Brandschutz und Verkehrssicherheit gewährleistet sein müssen. Allerdings ist unser Problem wohl eher die Fülle der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wir sehen, dass wir Freiräume in der Planung nutzen müssen, wenn wir den Weg vom Experiment in die

Breite gehen, um einfacher und zugleich qualitativvoll zu bauen und zwingend Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und von Standards benötigen. Der VdW Bayern ist gerne bereit, da mitzugehen – oder sagen wir besser: Die Wohnungsunternehmen gehen da gerne mit.

Eine Vereinbarung, wie sie zwischen Architekten und Bauherren nötig ist, ist individualvertraglich sicher nur sinnvoll, wenn die Bauherren hinreichend fachkundig sind. Ich denke, darüber müssen wir uns im Klaren sein: Wenn Abweichungen erfolgen, dann müssen sie verständlich sein. Sie müssen von beiden Seiten gut kommuniziert und vertraglich geregelt werden. Es muss für den Gebäudetyp "E" auch eine zivilrechtliche Klärung geben, das heißt, eine Einbindung in die Landesbauordnung; und damit muss es möglich sein, dass sich fachkundige Vertragsparteien rechtssicher auf diesen Typ als spezielle Beschaffenheit vereinbaren.

Ein Hinweis: Wir haben ja in der Folge möglicherweise Konsequenzen für die Mieter zu sehen. Damit greift ein solcher Vertrag auch in mietrechtliche Fragen ein.

Ja, wir gehen nichtsdestotrotz davon aus, dass einfaches Bauen zunächst experimentelles Bauen sein wird mit einem vielleicht wachsenden Katalog an Beispielen und dem Ziel, das einfache Bauen sukzessive in die Breite zu tragen oder – anders gesagt – Veränderung von unten zu ermöglichen. Der VdW Bayern geht davon aus, dass mit dem Gebäudetyp "E" die Chance besteht, den Blick auf Nachhaltigkeit, das Thema, das uns in den nächsten Jahrzehnten viel stärker berühren wird, zu lenken und damit einfach und ressourcenschonend, dabei trotzdem kostengünstig und langlebig hohe Wohnqualität zu ermöglichen. – Danke.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Zingler. Dann als nächster bitte Herr Dilg.

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Kann ich Frau Peter vertreten, weil sie nach mir kam?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich dachte zunächst, das sei schon komprimiert dabei gewesen. Aber wenn nicht, bekommen Sie Ihre Redezeitverlängerung.

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Das war nur der VdW. –

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Dann spricht jetzt noch Frau Peter für die GWG, vertreten durch Herrn Zingler.

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Ich versuche, mich kurz zu fassen. Ich hatte auch während der Fahrt nicht viel Zeit, um mich vorzubereiten.

Wir kennen die GWG – ich spreche jetzt auch als Kollege und ehemaliger Vorstand eines auch aktiv bauenden Wohnungsunternehmens – als sehr engagiertes Unternehmen, das in vielfältigen Modellprojekten im experimentellen Wohnungsbau, aber auch mit eigenen Projekten, zum Beispiel bei dem Minimalprojekt, das auch umfangreich kommuniziert wurde, schon seit viel Jahren versucht, Standards zu hinterfragen und abzuweichen, ohne von den wesentlichen Schutzziele Abstand zu nehmen. Dabei hat sie immer das Ziel, kostengünstiger und doch ressourcenschonend zu bauen. Frau Peter führt als einen wichtigen Punkt an, dass viele Regulative auch für besondere Schutzziele immer wieder eine sektorale Betrachtung erfahren und damit die Auswirkung auf das Bauen und den Lebenszyklus insgesamt nicht zusammenhängend betrachtet wird. Das ist ein großes Problem. Sie führt die TA Lärm an. Wir wissen alle, dass es auch ein großes Problem für die Planer ist, dass Verkehrslärm und Gewerbelärm so unterschiedlich bewertet werden und dass damit insbesondere beim Gewerbelärm verschärfte Situationen entstehen, sodass vielfach keine Fenster gebaut werden können, die zu öffnen sind. Damit wird auch in die direkte Lebenssphäre der Menschen eingegriffen. Das ist aus unserer Sicht völlig unsinnig. Eine Lockerung in diesem Bereich würde mit Sicherheit Sinn machen, abgesehen von den zuvor produzierten Kosten bei der Konstruktion der Fassadenteile und der Öffnungen.

Die Erhöhung der energetischen Standards habe ich eben schon kurz erwähnt. Die Veränderung zu einem nochmals höheren Standard wie beispielsweise dem Effizienzhaus-40-Standard mit minimalem Nutzen und maximalen Kosten führt dazu, dass eine weitere Technisierung erforderlich ist. Man wird wohl – so haben es auch Projekte gezeigt, die ich selbst gebaut habe – nicht mehr drum herumkommen, die rückgewonnene Wärme aus Lüftungsanlagen mit zu berechnen. Das ist aus unserer Sicht ein unsinniges Unterfangen, weil gleichzeitig graue Energie, also Elektroenergie, für den Betrieb der Lüftungsanlagen benötigt wird – ganz abgesehen davon, dass in der Bewirtschaftung der Gebäude eine Verkürzung der Lebensdauer zu erhöhten Abschreibungen und zu erhöhten Bewirtschaftungskosten durch Filterwechsel und dergleichen mehr führt. – Das macht Frau Peter sehr deutlich. Im Rahmen von Modellprojekten hat die GWG auch nachgewiesen, dass eine Detailabweichung von der DIN 18040, deren grundsätzliche Bedeutung hier nicht infrage gestellt werden soll, durchaus dazu führt, dass sie funktioniert, und der Flächenverbrauch, der ansonsten bei 10 % liegt, deutlich gesenkt werden kann.

Ein weiteres Thema ist die Frage, ob bei der Mieterschaft dieser sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die geförderten Wohnraum bauen, der für Menschen mit niedrigen Einkommen, oft auch mit Migrationshintergrund, zur Verfügung stehen soll, ein einfacheres, leichter zu nutzendes Gebäude nicht von großer Bedeutung wäre. Stattdessen haben wir oftmals Probleme in der Handhabung komplizierter Technik, die durchaus nachvollziehbar sind.

Auch die GWG vertritt vehement die Vorstellung, dass ein Gebäudetyp "E", der von fachkundigen Bauherren und qualifizierten Architekten geplant und ausgeführt wird, eine wesentliche Hilfe sein kann, das Bauen zu vereinfachen. Er sieht das ähnlich wie der VdW, der sagt: Wir müssen vom Experiment in die Breite kommen. – Vielen Dank.

(Beifall)

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Zingler – Schrägstrich: Frau Peter – für das Statement.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Ich bin Architekt und Stadtplaner aus München. Meine Partnerin und ich führen ein Architekturbüro in München mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau. Gerne arbeiten wir da auch für Genossenschaften. – Wenn wir heute ein neues Bauprojekt beginnen, ist bereits zu 90 % klar, wie die Bauteile auszuführen sind. Nahezu alle Bereiche beim Bauen sind durch Normen und Richtlinien reguliert. Wir setzen uns dann mit den Zielvorstellungen der Bauherren auseinander, entwickeln ein Konzept, und dabei beginnt 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 gute Wohnqualität herstellen und einen sinnvollen Baustein für die Stadt; es geht also immer um den zielgerechten und nachhaltigen Einsatz der knappen Mittel. 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 heute quasi konspirativ mit der Mitwirkung der Bauherren, der Fachplaner und oft gegen den Widerstand der ausführenden Firmen erreicht werden. Immer wieder wählen wir als Ansatzpunkt die Ausstattung mit Elektroinstallationen. Beispielsweise konnten wir bei einem geförderten Wohnungsbau in der Oberpfalz den Bauherrn aufgrund des Kostendrucks davon überzeugen, die Ausstattung nach DIN zu unterschreiten. Anhand der Beispielgrundrisse konnte der Fachplaner zeigen, dass diese Vereinfachung immer noch zu einem gut ausreichenden Standard führt. Bei 70 geplanten Wohnungen hat allein die Vereinfachung der Wohnungsausstattung zu einer Einsparung geführt, die den Baukosten einer Drei-Zimmer-Wohnung entspricht. Das heißt: Eine von 70 Wohnungen ist dabei letztlich rausgesprungen; eine bewusste freie Entscheidung des Bauherrn bringt wirklich etwas. Da geht es nicht nur um Kleinigkeiten. Man kann diesen Weg dann auch noch weiter gehen.

Es gelingt aber auch nicht immer, denn die Normen entwickeln sich ständig nach oben weiter. Ein anderes Beispiel ist ein großes Holzbauprojekt in Riem. Da hatten wir mit dem Statiker extra eine möglichst schlanke Deckenkonstruktion entwickelt, um den nachwachsenden Rohstoff sparsam einzusetzen. Kurz vor der Vergabe 2018 wurde dann die Schallschutznorm verschärft, und wir mussten 15.000 Quadratmeter Deckenfläche von 12 auf 14 Zentimeter erhöhen. Das klingt jetzt nicht viel, sind aber 15 % und ist im wahrsten Sinne eine Menge Holz. Das geht natürlich bis runter in die Fundamente und erhöht die

Kosten. Wir haben das auch gar nicht verstanden. Es war eigentlich kein Grund dafür zu erkennen, denn der Schallschutzstandard war Ende 2017 auch schon sehr gut. Warum er 2018 besser werden musste? – Wir haben dann vom Bauphysiker gelernt, dass eine Zeit zuvor die Schallschutzanforderungen an Fenster erhöht worden sind das heißt, die Leute haben zwar nicht mehr die Geräusche ihrer Umwelt von draußen wahrgenommen, aber die Nachbarn besser gehört. Dann wurde eben die Schallschutznorm für die Decken nachgedreht. Wir sind da letztlich Opfer einer Spirale geworden, in der sich die Normen selbst verstärken.

Solche Erfahrungen haben uns über die Frage nachdenken lassen, was wirklich notwendig ist. Um diesem Gedanken Raum zu schaffen, schlagen wir die Einführung einer neuen Kategorie für Gebäude vor, die Gebäudeklasse "E", jetzt auch Gebäudetyp "E" genannt, da wir der Gebäudeklasse, dem Begriff, der in der Bauordnung schon vorkommt, eigentlich nicht ins Gehege kommen wollen.

Zu Beginn eines jeden Projekts findet die Einordnung in die Gebäudeklassen der Bayerischen Bauordnung statt. Es wird auch geprüft, ob ein Sonderbau vorliegt oder nicht. In diesem Moment – stellen wir uns vor – kann ein Gebäude dem Gebäudetyp "E" zugeordnet werden und ist damit gut erkennbar gekennzeichnet. Dann beginnt ein Planungsprozess anders: Er beginnt mit einer sorgfältigen Zielbestimmung zusammen mit den Bauherren, die dann die weitere Grundlage für die Planung bildet. Für das Projekt gelten weiterhin die Artikel der Bayerischen Bauordnung mit ihren Schutzziele. Aber wir öffnen das Korsett der Normen und Richtlinien, die für Projekte des Gebäudetyps "E" nicht zwingend gelten. Wichtig ist dabei zu verstehen, dass die Normen und Richtlinien bestehen bleiben und man sich daran orientieren kann. Die neue Kategorie soll einen neuen Raum für innovative Lösungen öffnen. Bauherren können ihre Projektziele wieder freier definieren.

Als Architekten können wir wieder selber denken und passend zu den vereinbarten Zielen sinnvolle Konstruktionen entwerfen. Dafür können wir auch die Verantwortung übernehmen, weil wir die Ausbildung dazu haben. Auf diesem Weg gewinnen wir auch die Bewegungsfreiheit, um neue Baumethoden zu entwickeln, die zum Beispiel das zirkuläre Bauen fördern, die den nachhaltigen Umbau von bestehenden Gebäuden ermöglichen, die

einfaches und bezahlbares Bauen erlauben. Diese Innovationsfreiheit ist im aktuellen Normenrahmen kaum möglich, aber sie ist dringend notwendig. – Danke schön.

(Beifall)

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Ich bin seit 22 Jahren Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Ich war auch schon Referent beim Baugerichtstag zu ähnlichen Themen. – Ja, grundsätzlich stellt sich die Frage: Reicht es aus, diesen Gebäudetyp "E" in der Bauordnung zu normieren, und dann setzt die Praxis um? – Die Antwort ist – ich nehme das Ergebnis vorweg: Nein. Das will ich Ihnen ganz kurz in viereinhalb Minuten erklären, damit mich der Herr Vorsitzende nicht abbremst. Wir müssen einfach ins Zivilrecht schauen. Sie müssen als übliche Beschaffenheit natürlich einhalten, was wir gar nicht ändern/diskutieren wollen: die zwingenden Normen des Bauordnungsrechts Bayern und anderer Bundesländer: Sicherheit, Brandschutz. Sie sind nicht disponibel. Aber darunter fällt auch die übliche Beschaffenheit und das, was der Bundesgesetzgeber auch so verstanden haben wollte: Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard nach unten. Jetzt kommt's: Die derzeit herrschende rechtliche Meinung – die werden wir auch alle nicht ändern – sagt, dass diese ganzen Normen, die auch nicht bauaufsichtlich zwingend eingeführt sind – VDI, DIN usw. –, die Vermutung in sich haben, die anerkannten Regeln der Technik zu beinhalten. Das heißt im Umkehrschluss: Wenn Sie davon abweichen wollen, müssen Sie diese Vermutung widerlegen. Und das ist in der Praxis – hier sitzt auch der Herr Räsch als Sachverständiger – ganz fürchterlich schwierig. Wenn man keinen offenen Sachverständigen oder keinen offenen Richter hat, kriegen Sie das in der Praxis nicht hin. Deswegen haben Sie zunächst erst mal eine gewisse Bindung.

Zivilrechtlich können Sie davon abweichen mit zwei Hürden: Sie müssen das ausdrücklich vereinbaren; das muss wirklich für jeden klar sein. Plus: Sie müssen aufklären über die damit verbundenen Folgen. Das funktioniert in der zivilrechtlichen Praxis nicht. Ich habe einen von – ich glaube – 300 Fällen, in dem es "mit Bauchaufschwung" funktioniert hat. Sie müssen sehen, dass es in der Praxis noch weniger funktioniert, wenn sie Muster-Baubeschreibungen, Muster-Verträge haben, die Sie als Standardtexte mehrfach verwenden.

Alle diese Standardtexte sind zivilrechtlich allgemeine Geschäftsbedingungen, und dann können Sie rechtswirksam von diesem Mindeststandard "anerkannte Regeln der Technik" nicht abweichen. Das funktioniert in der Praxis nicht.

Das heißt im Ergebnis: Wenn man einen Gebäudetyp "E" in der Praxis umsetzen will, muss man ermöglichen, dass man mit diesem Gebäudetyp "E" nach unten abweichen kann. Sonst sind die Haftungsrisiken zu groß, sonst werden die Bauunternehmen, die Planer, die Ingenieure, die Architekten die Hände davon weglassen. Sonst werden auch die Versicherer das nicht mitmachen. Zielführend wäre es aus meiner Sicht zu sagen, man eröffnet zivilrechtlich diese Möglichkeit; das ist aber das Bundesgesetz, weil wir im BGB sind. Man macht das zunächst erst mal befristet. Denn Sie müssen eigentlich weitergehen auf die Bundesbauministerin und sagen, man macht eine gewisse Erprobungsphase. Dann macht man eine Evaluierung: Funktioniert das in der Praxis, bringt das etwas in der Praxis? – Dann kann man nachdenken.

Das Ganze soll – jetzt kommen zwei ganz wichtige Einschränkungen, damit wir hier nicht ins falsche Fahrwasser kommen – erstens nicht mit Verträgen mit Verbrauchern erfolgen. Mir geht es um Profis. Das Zweite ist: Dieser Gebäudetyp "E" heißt zivilrechtlich nicht – das hat der Präsident vorhin ganz zutreffend gesagt –, dass das Gebäude dann zusammenfallen soll. Hier stellt sich also die Frage, die wir jenseits von Normen immer haben: Funktioniert's? – Das muss gewährleistet sein; die Haftung für den Erfolg muss vorhanden sein.

Ich komme zum Schluss. Wir brauchen diesen Gebäudetyp "E" natürlich in der Landesbauordnung, um das mal – ich sag es salopp: – ausprobieren zu können, und über die Evaluierung zu sehen, wie das über geraume Zeit funktioniert. Und wir brauchen im Zivilrecht eine Art Öffnungsklausel, um das im privaten Baurecht zu ermöglichen. Aber zielführender gilt das natürlich auch fürs Mietrecht; denn da spielt das Gleiche eine Rolle. – Vielen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Eine Rückfrage: Sie haben gerade das BGB angesprochen. Auf der Bundesebene ist dafür aber das Justizministerium zuständig, nicht das Bauministerium.

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Ja. Aber ich würde es über Bundesbauministerin einspielen; denn sie will bauen. Deswegen habe ich es so gesagt. Sie haben aber völlig recht.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich werde dem Kollegen Buschmann eine WhatsApp-Nachricht schreiben.

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Da haben Sie den besseren Draht, glaube ich.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Kollege Baumgärtner möchte auch mit dem Kollegen Buschmann sprechen? – Ist ein guter Mann, nicht? Kann man nur begrüßen, oder? – Gut. Wunderbar. Vielen Dank für die Zustimmung. Als Nächster Herr Nagler bitte mit der Präsentation (siehe Anlage). Wir sind sehr gespannt. Sie haben das Wort.

SV Prof. Florian Nagler (TU München): Grüß Gott, meine Damen und Herren. Mein Name ist Florian Nagler. Ich bin Professor an der TU München und leite dort den Lehrstuhl für Entwerfen und Konstruieren und das Forschungsgebiet Einfach bauen. In einer genehmigten Nebentätigkeit führe ich gemeinsam mit meiner Frau Barbara ein Architekturbüro mit 20/25 Mitarbeitern in München. Wir machen alles vom Einfamilienhaus bis zur Universität und vom Kuhstall bis zur Kirche. In meiner fast dreißigjährigen Berufspraxis habe ich sozusagen am eigenen Leibe erfahren, wie das Korsett aus den anerkannten Regeln der Technik immer enger geworden ist, sogar bei einem so einfachen Beispiel wie dem hier gebauten Kuhstall haben wir gemerkt, dass es eine Vielzahl von sich teilweise auch widersprechenden Vorschriften gibt, die man berücksichtigen muss.

Im Denkmalsbereich gibt es manchmal die Möglichkeit, sehr viel einfacher von den anerkannten Regeln der Technik unter dem Hinweis auf den Denkmalschutz abzuweichen. Das ist eine wahnsinnig positive Erfahrung, weil man auf einmal merkt, dass es sehr sinnvoll ist, das baulich umzusetzen, was den Anforderungen des Gebäudes entspricht, und sich wirklich mit der Lösung von echten konstruktiven Problemen zu beschäftigen, anstatt stumpf einfach Vorschriften umzusetzen.

Vor dem Hintergrund haben wir uns an der TU München zunächst mit der Fragestellung beschäftigt, wie wir das Bauen wieder einfacher machen können und haben einen Forschungsantrag gestellt bei "Zukunft Bau" beim Bundesbauministerium in Berlin. Er wurde genehmigt, und wir haben ein Projekt aufgestellt, mit dem wir zeigen, wie man mit möglichst wenig Technik, wie man von den Konstruktionen her sehr einfach bauen kann. Wir haben im Zusammenhang mit diesem Forschungsprojekt auch diese drei Forschungshäuser gebaut und realisiert. Momentan werden sie evaluiert. – Der Hintergrund ist, dass wir bei eigenen Projekten gemerkt haben, dass die Übertechnisierung der Gebäude, die auch aus Vorschriften resultiert, meist dazu führt, dass die meisten, nämlich 90 % aller gebauten Häuser, am Schluss in der Praxis nicht so funktionieren, wie es ursprünglich einmal konzipiert und geplant war. Dem wollten wir mit diesem Projekt etwas entgegensetzen.

Wir haben es auch geschafft, diese Häuser innerhalb der geltenden Vorschriften umzusetzen, aber nur mit einem Riesen-Planungsstab, mit der Hilfe von Wissenschaftlichen Mitarbeitern an der TU und einem Forschungsantrag im Hintergrund. Das kann doch nicht sein, dass man einfach bauen möchte und dazu die Begleitung eines Forschungsprojekts braucht! Das muss doch auch im normalen Betrieb möglich sein – ist es aber de facto nicht. Wir hätten diese Häuser unter normalen Planungsbedingungen niemals bauen können.

Wir haben uns in dem Forschungsprojekt auch das Ziel gesetzt, zu ermitteln, auf welche Vorschriften man sinnvollerweise verzichten kann. An dieser Fragestellung sind wir schlicht gescheitert; 3.600 DIN-Normen durchzuforschen und zu überlegen, was man aus welcher Norm herausstreichen könnte, ist ein Ding der Unmöglichkeit. Wir haben dann irgendwann kapituliert und gesagt: Nein, da finden wir keine Lösung. – Dann sind wir auf den Vorschlag der Arbeitsgruppe der Bayerischen Architektenkammer zum Gebäude-

typ "E" gekommen. Ich kann nur neidlos anerkennen: Wir hätten diese Idee auch gern gehabt. Aber diesen Vorschlag, mit dem Bauherrn vereinbaren zu können, die anerkannten Regeln der Technik nicht einzuführen, und dadurch wieder auf das zurückgreifen zu können, was die eigene Architektenleistung, was unsere ureigene Arbeit ist, finde ich grandios. Er durchschlägt sozusagen den Gordischen Knoten und umschiffet das Problem, dass es noch nie funktioniert hat, Gesetzesvorschriften zu entschlacken und zu reduzieren. Dieser Vorschlag kann das, und deswegen unterstützen wir ihn vorbehaltlos.

Wir brauchen unbedingt den Innovationsschub, der in diesem Projekt stecken kann. Sonst schaffen wir auch die anspruchsvollen Klimaziele nicht, die wir uns gesteckt haben. Ich persönlich glaube auch, dass wir als Gesellschaft lernen müssen, unsere Ansprüche zurückschrauben zu müssen. Das ist nicht besonders populär, und das gefällt auch nicht jedem. Aber ich glaube, nur so werden wir diese anspruchsvollen Ziele erreichen. Es gibt genügend Architekten, Planer, Ingenieure, aber auch Firmen und vor allem auch Bauherren, die diese Notwendigkeit erkannt haben und gerne einfacher und mit weniger Anspruch und weniger Komfort bauen würden, die es als notwendig erachten, dass wir in Zukunft so agieren. Man sollte zumindest die Leute, die das schon erkannt haben, nicht behindern, wenn sie auf einige Dinge verzichten wollen. Dafür wäre dieser Gebäudetyp "E" ein wunderbares Werkzeug, glaube ich. Deswegen wäre ich froh, wenn Sie das auch unterstützen würden. – Vielen Dank.

(Zurufe)

Die Gebäude stehen in Bad Aibling auf dem Gelände von B & O.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Wir können gerne die Bilder der Präsentation kurz durchgehen.

SV Prof. Florian Nagler (TU München): Dann sage ich geschwind noch etwas dazu. Das ist die Kirche St. Martha in Nürnberg. Sie ist abgebrannt, und wir haben sie wieder aufgebaut. Wenn man die richtigen Partner hat, kann man auch unter Umgehung von Vorschriften ein energetisch komplett vernünftiges Haus bauen, auch im Denkmalschutz,

ohne ein Denkmal oder ein schönes altes Haus mit Wärmedämm-Verbundsystemen einpacken muss – zum Beispiel. – Das sind die Forschungshäuser in Bad Aibling, eines aus Dämmbeton ohne Bewehrung, eines aus massivem Holz ohne Dämmung draußen, und eines aus Ziegel mit Luftkammern gefüllt.

Das ist der Innenraum von dem Holzhaus – sehr archaisch fast, sehr spröde, aber trotzdem luxuriös. Es hat nämlich eine lichte Raumhöhe von 3,10 Metern, und die Bewohner dieser Häuser sind davon begeistert. Das ist eine Weiterentwicklung dieser Einfach-Bauen-Forschungshäuser. Im Hintergrund sehen Sie ein Holzparkhaus von Hermann Kaufmann; da sieht man, wie man das einfache Bauen auch in die nächsten Gebäudeklassen übertragen kann.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Das ist zeitlich eine Punktlandung, exakt um 14:45 Uhr wollten wir mit unserer Diskussion beginnen. – Der Vollständigkeit halber eine Bekanntgabe: Frau Peter hat uns gerade schriftlich mitgeteilt, dass sie leider ein unangenehmes positives Ergebnis hatte, weshalb sie heute nicht teilnehmen kann. Aber sie wurde ja sehr gut von Herrn Zingler vertreten.

Jetzt haben wir die Möglichkeit, in die Diskussion einzutreten. Wir haben die Vorträge gehört; ich denke, da gibt es viele sehr gute Ansatzpunkte. Das Problem ist ja auch allen, denke ich, mindestens bekannt, wenn nicht virulent vorhanden. Wir haben gehört, dass es an dieser Stelle juristische Bedenken gibt, weil man das Ganze einerseits haftungstechnisch umsetzen muss, andererseits muss man zivilrechtlich im BGB sicherlich Gesetze ändern, und es muss auch versichert sein. Ansonsten können wir alle als Architektinnen, als Architekten, als Fachplaner nicht arbeiten. Das ist sicherlich abzuwägen. Aber wir sind Gesetzgeber für die Landesbauordnung, und damit zuständig. Auf der Bundesebene gibt es Kolleginnen und Kollegen, die dort als Gesetzgeber zuständig sind. Es ist schließlich Aufgabe von Politik, Gesetze zu ändern, wenn man der Meinung ist, sie ändern zu müssen. Für meinen Teil kann ich nur sagen: Mich haben Sie überzeugt, als ich das gelesen habe und als wir das erste Mal darüber gesprochen haben. Jetzt treten wir in die Diskussion ein, würde ich vorschlagen. Es gab schon mal ganz schlanke Bauordnungen, wenn man sich den alten Sachsenspiegel anschaut. Der Architekt Vitruv hat ja mal gesagt, wie

ich in meinem Studium an der TU München gelernt habe: Firmitas Utilitas Venustas – also Festigkeit, Schönheit und Nützlichkeit sind die drei Punkte, die Architektur leisten muss, und das war's. Wenn es mal so einfach wäre! – Ich glaube, ein Grund-Konstruktionsthema ist wahrscheinlich auch rechtlich, was wie nach den Regeln der Technik anerkannt und dann eben angewendet wird. Ich kann nur aus meiner eigenen Berufspraxis berichten: Ich stand auch schon auf Baustellen, wo Gutachter dann gesagt haben: Nein, das ist trotzdem falsch. Man hat es angeguckt und gefragt: Wieso ist das falsch? – Quatsch, es funktioniert, und technisch ist alles zulässig. – Aber es gibt immer eine Norm, die man rausziehen oder hergoogeln oder aus Gesetzesbüchern zitieren kann, warum das oder jenes nicht möglich ist. Ich schlage den Kolleginnen und Kollegen vor, dass wir in den drei Blöcken die Diskussion voranbringen, wobei natürlich immer die Möglichkeit besteht, über den Teller- rand hinauszublicken. Ich habe es eingangs dargelegt.

Als Erstes wäre der Themenkomplex "Reduzierung von Standards und bürokratischen Hürden". Die Kolleginnen und Kollegen haben jetzt die Möglichkeit, Statements abzugeben – das bitte ich natürlich zu reduzieren –, aber insbesondere Fragen an Sie zu stellen, damit wir in der Sache weiterkommen. Ich denke, Sie haben es schon am immer wieder stattfindenden Zwischenapplaus oder am Klopfen gemerkt, dass das Ganze durchaus Anerkennung findet. Keine Sorge: Ich habe gesehen, wer da geklopft hat. Es waren auch Vertreter der Regierungsfractionen. Wir werden da sicherlich gemeinsam weiterkommen.

Abg. Jürgen Baumgärtner (CSU): Herr Vorsitzender, meine Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren! Zunächst mal, lieber Vorsitzender, herzlichen Dank für dieses Fachgespräch an diesem Tag. Es geht zurück auf einen gemeinsamen Impuls. Wir als CSU sind sehr überzeugt, dass wir das machen sollen, um das mal so klar zu sagen. Wir sollten einsteigen in ein Pilotprojekt. Ich könnte mir vorstellen, dass war das in den sieben Regierungsbezirken mit Profis durchführen; hier bieten sich möglicherweise die Baugenossenschaften an. Ich habe eine konkrete Frage an Herrn Dr. Vogel: Was müssen wir jetzt tun? – Ich habe verstanden, dass wir uns engagieren müssen, damit das auf der Bundesebene in irgendeiner Art und Weise eingepflegt wird. Das wird gelingen; man könnte das auch über den Bundesrat noch einmal gemeinsam forcieren. – Meine zweite Frage ist: Was müssen wir jetzt konkret in Bayern tun? – Diese beiden Schritte sind ja notwendig.

Das hätte ich von Ihnen ganz gerne konkret gewusst. Und jetzt noch einmal die verbindende Klammer: Ich bin sehr, sehr dafür, dass wir uns zügig mit diesem Projekt auf den Weg machen. Nur Mut; es ist ein Anfang. Was im Baugewerbe los ist, ist so nicht mehr akzeptabel.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Ich würde vorschlagen, wir beantworten das möglichst gleich. Die Frage hat sich an Herrn Vogel als juristischen Experten hier gewandt. Sagen Sie uns einfach, welche Paragraphen wir ändern müssen. Sie haben gehört: Wir machen das sehr zeitnah.

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Soweit bin ich noch nicht. Ich bin kein Gesetzgeber.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Sie müssen uns nur die Paragraphen sagen. Wir lassen das dann schon schreiben.

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Sie müssen sicherlich ganz vorne anfangen, bei 15, 16 oder 17, und müssen sagen: Ich ermögliche hier die Chance, den Gebäudetyp "E" außerhalb gewisser sicherheitsrechtlicher Normen zu machen. Das heißt: Wir müssen mit den Fachkundigen durchforschen, was sie wirklich für die Standsicherheit brauchen, was sie für den Brandschutz brauchen, was sie minimal für Belichtung brauchen, was sie minimal für den Schallschutz brauchen. Das muss man sicherlich tun. Das ist die erste, die öffentlich-rechtliche Ebene. Das können Sie als Landesgesetzgeber machen.

Dann müssen Sie versuchen, auf welchen Wegen auch immer – das habe ich jetzt gelernt, vielen Dank –, auf die Bundesebene zu gehen, vielleicht auch über andere Bundesländer, die auch über solche Sachen nachdenken, um zu sagen: Wir versuchen, rechtssichere zivilrechtliche Ebenen zu schaffen, um das für eine gewisse Zeit mit Evaluierung zu ermöglichen, damit die Parteien – auf Deutsch: die Wohnungswirtschaft, die Planer – das auch vereinbaren können und nicht zu hohe Risiken haben. Man braucht also beide Füße.

Aber ich glaube, Sie müssen als Erstes den Fuß auf die Erde setzen und sagen: Ich traue mich jetzt mal. Das ist das richtige Wort: Sie müssen vorangehen. Denn ansonsten wird nichts passieren.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das heißt: Wir müssen jetzt auf der Landesebene das Ganze durchforsten und prüfen, was wirklich Mindeststandard ist, was wir in der Bauordnung verschriftlichen; im zweiten Step gucken wir dann, oder wir teasern das nach Möglichkeit parallel an, was wir wie auf der Bundesebene entsprechend BGB-technisch verändern. Ist das so?

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Ja, völlig richtig. Ich glaube aber auch, dass der Druck in diese Richtung, das zivilrechtlich zu ermöglichen und zu vereinbaren, groß wird, weil jetzt die Zinsen steigen, weil die Baukosten steigen und weil wir nicht wissen, wie sie sich entwickeln. Ich glaube nicht, dass sie im Hochbau weiter steigen werden, aber sie werden auch nicht signifikant fallen. Wir müssen ja irgendwie ermöglichen, etwas zu bauen. Da ist ein irrer Druck da. Wir brauchen Wohnraum.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Erst mal vielen Dank an alle Sachverständigen. Ich hätte eigentlich fast nur Fragen an Herrn Vogel, weil ich glaube, das Projekt an sich, Frau Haack, das ja von der Architektenkammer nach vorne gebracht wurde, überzeugt. Jetzt ist natürlich aber die Frage, wie man vorgeht. Da gab es jetzt verschiedene Bemerkungen. Sie selbst, Herr Dr. Vogel, haben ja gesagt, Sie bräuchten eine Erprobung. Gibt es in Ihren Augen eine Zeitphase? Was muss diese Zeitphase der Erprobung erfüllen? – Dann kommt nach Ihrer Meinung eine Evaluierung, was ich für richtig halte: Funktioniert das? – In diesem Zusammenhang steht die Haftungsfrage. Können Sie darauf nochmal explizit eingehen, was das bedeutet?

Dann kam noch eine Randbemerkung vom VdW, derzufolge das Mietrecht tangiert sei. Könnten Sie nochmal kurz beschreiben – Paragraphen brauche ich nicht – in einer für mich als Nichtjuristin verständlichen Sprache, was Sie denn da an Berührung sehen?

Dann wurde noch erwähnt – ich glaube, das war Herr Dilg –, dass man zunächst eine – er nennt das: – Verbraucherschutzphase vorsieht und das von kommunalen Wohnbaugesellschaften durchführen lässt. So habe ich das aus der Stellungnahme gelesen. Ich finde das einen ganz interessanten Ansatz, weil das so eine Art Vertrauenskiste sein soll: Wenn die es hinkriegen und es gut ist, dann kann man dem Ganzen vertrauen. Oder wie ist das aufzufassen? Das geht an Herrn Dilg, das mit der Frage, dass man das sozusagen spezialisiert und sagt, man beginnt die Erprobungsphase mit speziellen Bauträgern. Ist das überhaupt möglich? Wäre sowas denkbar, Herr Dr. Vogel? – Wenn Sie mir da weiterhelfen könnten, wäre das schon mal super.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Kollegin Kohnen, das waren jetzt mehrere Fragen an mehrere Experten. Ich würde darum bitten, maximal zwei Experten direkt anzusprechen. Sonst ist es ein bisschen unübersichtlich. Herr Dilg und Herr Zingler. Herr Vogel, das Mietrecht wurde auch angeteasert.

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Danke. Ich wollte gar nicht so im Vordergrund stehen, weil ich das Technische für viel wichtiger halte. Ich will Ihnen vielleicht noch erzählen, dass sich auch der Deutsche Baugerichtstag im nächsten Jahr mit dieser Frage unter etwas anderen Prämissen beschäftigen will. Er will nämlich überlegen, wie man dazu kommt, die Normung etwas zusammenzuschmelzen. Das steht ja hier hinter dem ganzen Thema.

Aber vielleicht zur Erprobungsphase. Wie lange die Praxis eine Erprobungsphase braucht, kann ich Ihnen nicht sagen. Das ist eher eine Frage an die Techniker. Aber wenn Sie mich jetzt fragen, würde ich sagen: Von der ersten Planung bis zur Baugenehmigung bis zur Umsetzung mindestens sechs Jahre, nicht zu kurz. Dann die Evaluierung; sie braucht auch noch einmal Zeit – eher acht Jahre. Nicht zu kurz. Ich würde die Frage der Umsetzung auch etwas großflächiger sehen, also nicht nur auf irgendwelche Baugenossenschaften konzentrieren – das bringt uns nichts –, sondern ich würde es wirklich für alle Profis, alle Unternehmer, die im Baubereich tätig sind, ermöglichen. Die wissen, was sie tun. Das wissen Sie, Herr Vorsitzender, als Planer glaube ich auch. Die wissen eigentlich heute schon, was sie tun können.

Zur Haftungsfrage. Wenn wir ermöglichen, das zwischen Profis zu vereinbaren – ich habe es jetzt bewusst auf Profis mit Bau erfahrung eingegrenzt –, bleibt die Haftung natürlich immer noch dabei, dass das Gebäude auch bei geringerem Komfort, wie wir es gesagt haben, funktionieren muss. Man hört vielleicht einmal mehr. Aber der Wärmeschutz bleibt. Alles, was wir haben wollen, bleibt: Es darf nicht zusammenbrechen, es darf nicht leichter abbrennen. Das bleibt alles. Wir ermöglichen aber der Praxis letztlich, auf anderen Wegen nach Rom zu kommen – das ist eigentlich das primär Entscheidende – und in Teilbereichen Komfortmaßstäbe nach unten zu setzen; die Leute wissen: Sie gehen beim Komfortmaßstab nach unten. Mehr nicht.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Ich komme zu der anderen Frage. Ich wollte da den Unterschied beschreiben, wie wir es gelernt haben: Wenn ich für einen nicht sachkundigen Privatbauherrn plane, dann greift das Recht des Verbraucherschutzes. Wenn ich für einen sachkundigen Bauherrn plane – als Beispiel habe ich kommunale Wohnungsbau träger genannt; es können aber auch Genossenschaften sein, es können alle sein, die sachkundig als Professionelle handeln –, bin ich zivilrechtlich nicht in der Problematik des Verbraucherschutzes, sondern dann habe ich es mit Leuten zu tun, die wissen, was sie tun. Mit solchen Partnern sollte man erst einmal eine Evaluierungsphase durchführen. Dann kann man das natürlich später auf mutige Privatbauherren ausweiten, aber das war damit gemeint.

Abg. Ursula Sowa (GRÜNE): Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen, liebe Gäste! Der Verlauf der Diskussion ist sehr erfreulich. Ich halte ihn nochmal fest und betone: Herr Baumgärtner von der CSU, seines Zeichens Sprecher, hat gesagt, wir sollten das machen. Dass schon mal die staatstragende Fraktion bei Experimenten mitmacht, erlebe ich hier im Landtag nicht oft. Ich nehme es jetzt mal als gegeben hin und denke, wir können den nächsten Schritt planen. Also, da geht was. Für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN kann ich sagen: Wir gehen diesen Weg gerne mit.

Ich habe zwei Fragen. Die eine richtet sich auf den Bereich Hochbau; ich würde sie gerne an Herrn Nagler stellen. Die andere Frage betrifft den Tiefbau; hier würde ich gerne Herrn Gebbeken ansprechen. – Im Hochbau gibt es ja bereits das Programm Experimen-

teller Wohnungsbau. Sehen Sie eine Möglichkeit, sich da anzudocken? – Ich habe jetzt von Herrn Vogel diese acht Jahre gehört – das ist natürlich realistisch, praxisnah und waserdicht. Aber bei acht Jahren geht einem schon mal wieder die Energie verloren, die man jetzt hat. Das sollte natürlich schneller gehen. Deswegen überlege ich, ob man an ein vorhandenes Programm andocken könnte. Dann ist es vielleicht möglich, doch die Weichen eher zu stellen.

Das Wohnen in jedem Regierungsbezirk – finden Sie das auch so in Ordnung? Sie haben auch gesagt, Sie bauen vom Kuhstall bis zu Universitätsgebäuden alles. Die Universitätsgebäude würden sich ja hervorragend eignen; hier ist ja das Brain vorhanden, und der Freistaat ist der verantwortliche Bauträger. Da ginge doch etwas Hand in Hand. Wäre das auch aus Ihrer Sicht ein geeignetes Feld?

Dann habe ich noch eine Zusatzfrage in Klammern – das sind lauter Kettenfragen, aber ich schließe mit der Frage an Herrn Nagler und stelle den Konzertsaal München ganz frech in den Raum. Wäre es möglich, das Moratorium, das ja derzeit gilt, zu nutzen, um in dieser Richtung zu denken? – Das ist ein Bauwerk mit höchstem Anspruch; es ist ja eigentlich ein Hochhaus. Da muss man natürlich absolut auf Sicherheit gehen. Ginge so etwas auch?

Die zweite Frage richtet sich an Herrn Gebbeken. Wir sollten den Tiefbau nicht vergessen. Da geht eigentlich noch mehr Energie hinein als in den Hochbau, Brückenbau oder alles, was unter der Erde ist, sogar der Straßenbau. Sehen Sie auch Möglichkeiten, hier mit dieser Idee von den Normen abzuweichen und in dieser Richtung nachhaltiges Bauen zu fördern?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ob das Konzerthaus München das beste Beispiel ist, um günstig zu bauen, weiß ich nicht. Diese Frage können gerne andere beantworten.

SV Prof. Florian Nagler (TU München): Zu der Frage, ob man beim experimentellen Wohnungsbau vorhandene Programme aufgreifen kann, sage ich: Ja natürlich, wenn die Bauherren entsprechend geeignet sind, geht das sicher. Ich habe mich vorhin schon ge-

meldet zu der Frage, wer die Partner für solche Demonstrationsbauvorhaben sein könnten, und wollte eigentlich schon den Hinweis geben wollte, den Sie selber gegeben haben: Die Staatlichen Bauämter wären dafür geradezu prädestiniert. Da sitzen qualifizierte Leute, die wissen, worum es geht. Eigentlich müssten Sie eine Task Force gründen: Jedes Staatliche Bauamt muss im nächsten Jahr so ein Projekt anstoßen. Dann würde man wirklich was bewegen. Wenn man immer auf die anderen wartet und hofft, dass die Wohnungswirtschaft vorangeht, ist es schwierig. Ich glaube, der Freistaat Bayern könnte sagen: Jedes Bauamt versucht, eines der Projekte, die im nächsten Jahr beginnen, mit dem Gebäudetyp "E" umzusetzen. Das wäre, glaube ich, sinnvoll.

Zum Konzertsaal München. Ich würde eher sagen: Ich würde nicht gleich mit dem kompliziertesten Projekt anfangen, sondern mit Projekten, die man auch noch überblicken kann, um etwas zu lernen und um das Konzept dann weiterzuentwickeln.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich denke auch, wir hätten schon viel erreicht, wenn wir im Geschosswohnungsbau mal anfangen.

SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebekken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau): Vielen Dank, Frau Sowa, für diese ganz wichtige Frage. Die Brücken haben wir ja noch im Fokus, aber die ganze unterirdische Infrastruktur leider überhaupt nicht. Deswegen erkennen die Menschen das auch gar nicht. In Vorträgen sage ich häufig: Wir haben häufig eine Stadt unter der Stadt. Das Problem bei den Brücken ist, dass wir die Verkehrsentwicklung über die Nutzungszeit nicht vorhersagen können. Das müssen wir möglicherweise in Zukunft bei Brückenentwürfen berücksichtigen, insbesondere, wenn wir jetzt zum Fahren mit Elektrofahrzeugen kommen, die sehr viel schwerer sind, die anders beschleunigen, die beim autonomen Fahren andere Kolonnen haben. Wir haben also völlig neue Lastentwicklungen, die wir derzeit überhaupt noch nicht im Fokus haben.

Die unterirdische Infrastruktur – da will ich jetzt vielleicht nur die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei Wasser/Abwasser und so weiter nennen – hängt ganz wesentlich vom Klima ab. Unsere Kanalisationssysteme sind überhaupt nicht in der Lage, Sturzfluten aufzunehmen. Deswegen stellt sich die Frage: Wollen wir die Infrastruktur in Zukunft darauf

auslegen – oder gehen wir auf Vermeidung im Hinblick darauf, dass wir eher Schwammstädte bauen, sodass diese Spitzen des Wassers in dieser Weise überhaupt nicht in die Infrastruktur kommen? – Das ist also ein ganz, ganz wichtiger Punkt.

Auf der anderen Seite haben wir im Ingenieurbau ein anderes Risikopotenzial als im Hochbau. Deswegen müssen wir sehr vorsichtig sein im Hinblick auf die Betrachtung des Einsparpotenzials

Herr Vorsitzender, kann ich kurz noch etwas zur Einsparung von Normen sagen?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Für jede Norm, die Sie einsparen, bekommen Sie eine Minute Redezeit.

(Heiterkeit)

Da hat kein Kollege etwas dagegen.

SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebekken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau): Herr Nussel ist jetzt da. Wir müssen uns, obwohl das kein bayerisches Thema ist, sondern ein Bundesthema, Gedanken über die Entstehung von Normen machen. DIN und der Beuth-Verlag verdienen Geld damit, dass sie Normen machen und Normen verkaufen und die Normen wieder möglichst schnell ändern, damit sie wieder neue Normen verkaufen können. Die Hochschullehrer kriegen inzwischen in der W-Besoldung einen Leistungszuschlag, wenn sie auch in Normen tätig sind. Das heißt, sie hätten möglicherweise auch Interesse daran, Normen zu entwickeln. Das heißt: Wir müssten eigentlich die DIN auf eine völlig andere Basis stellen, sodass sie sich am Verbraucherschutz orientiert und der Gesellschaft dient – aber nicht der Gewinnmaximierung in der DIN. Das ist wahrscheinlich ein ganz, ganz dickes Brett. Aber solange große Unternehmen in der Lage sind, in die DIN-Ausschüsse zwei bis drei Leute zu schicken, aber die Planungsbüros, sowohl die Architekten als auch die Ingenieure, gar nicht in der Lage sind, die Finanzmittel aufzubringen, um Leute da reinzuschicken, kriegen wir die Auswüchse, die wir haben.

Der andere Punkt ist – Herr Nagler, verzeihen Sie's mir, aber von Kollege zu Kollege darf ich sagen: Die Hochschulen sind auch in diesen Ausschüssen vertreten. Das hat in den letzten 15, 20 Jahren zu einer erheblichen Verwissenschaftlichung der Normen geführt, ohne die Folgenabschätzung und die Praxisrelevanz zu betrachten. Auch da müssen wir sagen: Da müssen sich die Wissenschaftler zurückhalten, solange sie ihre Forschung nicht praxisorientiert ausgelegt haben. Das ist ein ganz, ganz wichtiger Punkt. Ansonsten diskutieren wir nur über Symptome, nicht aber über die Ursachen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das wäre ein Plädoyer dafür, da beispielsweise auch Handwerker reinzunehmen.

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Herr Gebbeken, an Ihrer vollkommen richtigen Beschreibung des Themas gibt es keine Abstriche zu machen. Die Baukostensenkungskommission hat darüber ganz umfangreich diskutiert und festgestellt, dass dieses dicke Brett zu bohren ist. Aber das hat man seit 2015 nicht geschafft – leider.

Ich möchte aber noch eine Anmerkung zu Frau Sowa machen. Das Thema experimentelles Bauen ist bei engagierten bayerischen Wohnungsunternehmen bekannt. Es gibt immer wieder eine rege Beteiligung an den Experimenten, und es wäre in der Tat ein gutes Forum, um da anzufangen. Ich habe noch einen Punkt dazu, den mir Frau Peter noch aufgetragen hatte: Wir haben ja auch eine Koppelung der Förderrichtlinien an das ganze Regelwerk, mit dem die Gebäude gebaut werden müssen. Das heißt: Es wäre sinnvoll, bei den Förderrichtlinien eine Abkoppelung von den Regelwerken, die wir beim Bauen benötigen, hinzubekommen – abgesehen von den wichtigen Schutzzielen. Das ist eine ganz wichtige Grundlage, um das experimentelle Bauen in die Richtung zu entwickeln, in die wir wollen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich finde das ganz gut, wenn wir da in einen Dialog eintreten. Ich behalte die Rednerliste im Blick. Jeder ist damit einverstanden?

SV Dr. A. Olrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Ich wollte zum Normungswesen noch etwas ergänzen. Eine Normung wäre keine Normung, wenn es keine Norm für die Normung gäbe – wenn Sie mein Wortspiel verstehen. Es gibt die DIN 820, die sagt, wie eine Norm entstehen soll. Jetzt kommt das Interessante: In der Praxis soll es ja die Vermutung geben – ich halte sie für juristischen Quatsch, aber es gibt sie –, dass alles, was in der DIN-Norm ist, allgemein anerkannte Regel der Technik ist, sich in der Praxis und der Theorie bewährt hat und alle sind davon im Wesentlichen überzeugt. In dieser Norm für die Normung steht aber drin: Sie wollen, dass wir etwas normieren, was dann sich erst in der Praxis durchsetzt und dann zur anerkannten Regel der Technik wird. – Sie merken: Hier hat sich was selbstständig gemacht. Deswegen muss man das Brett irgendwann einmal kaputtbohren.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Das würde für mich jetzt bedeuten, die Abschaffung der DIN 820 zu fordern.

(Zuruf: Das reicht nicht!)

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Wir kennen das Problem mit der Normung, und wir wissen auch, dass wir es bisher nicht gelöst haben. Deswegen würde ich den Fokus wahnsinnig gern wieder auf unsere Diskussion lenken; wir haben ja jetzt einen Weg gefunden, wie wir das auch wirklich ein für alle Mal rechtssicher machen können.

Mir ist noch wichtig, dass es darum geht, eine Wirkung zu erzielen. Das heißt: Wenn wir es schaffen, diesen Zweiklang in der Bayerischen Bauordnung und auf Bundesebene zu machen, soll sich daraus auch ein erkennbarer Ruck ergeben. Das heißt: Wir müssen allen Ebenen, die wirklich fachkundige Bauherren und fachkundige Planer sind, dieses Werkzeug ermöglichen, damit sich eine Änderung einstellt, damit sich auch etwas in puncto innovativer Baukonstruktion ändert. Wir sind ja aufgefordert, anders zu planen als früher; wir müssen recycelbar bauen; wir haben einen ganz anderen Schichtenaufbau. Das alles muss geprobt und getestet werden, damit diese Bauten flächendeckend Vorbild-

charakter haben. Das muss sich auch in puncto Ressourcenschonung und monetär messen und aufzeigen lassen. Wichtig ist also, das möglichst für alle zu eröffnen, um die innovativen Kräfte tatsächlich wirkungsvoll in Szene zu setzen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Gut. Trotzdem gehen wir jetzt wieder zu den Fragen der Kollegen. Ich bin der nächste auf der Rednerliste.

Ich möchte, Frau Haack, an Ihre Ausführungen anknüpfen. Wir haben ja, wenn wir die Bundesebene in den letzten Jahren anschauen, mal die Baukostensenkungskommission gehabt. Herr Zingler hat sie genannt. Die Vorgänger-Bundesregierungen haben außer dem urbanen Quartier oder Gebiet nichts übernommen, was ich sehr bedauerlich finde. Die könnte man in der Regel alle einfach umsetzen. Dann hätte man schon sehr, sehr viel erreicht. Jetzt geht man das Ganze nochmal an; das ist auch Thema im Koalitionsvertrag mit Experimentierklausel, mit Quartierslösungen für Energiekonzepte und vieles andere. Das alles ist natürlich gerade noch kriegsüberlagert; das wird sicher demnächst alles angeführt.

Wir bleiben mal auf der bayerischen Ebene. Wir hatten schon mal Vereinfachungen auf der Bundesebene durchgeführt; daran erinnert man sich nicht so. Im Jahr 2015 wurden für angenommene Asylbewerberunterkünfte ganz viele Normen und Standards außer Kraft gesetzt. Das betraf die TA Lärm und viele andere Vorschriften; ich bin der Meinung, da könnte man wieder anknüpfen. Das wäre für mich so ein Beispiel, wo man das Ganze gerade für den Geschoßwohnungsbau sehr einfach angehen kann. Ich habe mich damit für einen Bauträger und für uns selbst im Unternehmen mal befasst, angenommene Asylbewerberunterkünfte mal durchzuplanen und durchzuchecken, wie da die Standards sind. Die waren tatsächlich so, dass man bei vielem sagen konnte: Stimmt, brauche ich nicht, brauche ich nicht.

Ich würde Sie gerne als unsere Experten fragen, vielleicht Herrn Zingler, Frau Haack oder Herrn Nagler, ob Sie Beispiele aus der Praxis für große Themen in der Bayerischen Bauordnung nennen könnten, bei denen man sofort etwas erreichen kann, was man planerisch oder technisch sofort umsetzen, realisieren kann. Fallen Ihnen da Beispiele ein, von denen Sie sagen: Das sind die großen Klopfer, bei denen wir gleich 10 % Baukosten

einsparen können, ohne gleich an die ästhetischen Ansprüche oder an die Sicherheit – Umwelt, Gesundheit, Brandschutz und Standsicherheit – groß herantreten zu müssen.

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Ein Thema ist ja schon genannt worden, die Lärmproblematik. Die unterschiedlichen Nutzungen kollidieren. Ich will auf der einen Seite innerstädtisches Wohnen haben und gewährleisten. Aber dann ist es für den Bewohner nicht zumutbar, wenn der Lastwagen kommt und die Waren anliefert. Der Grund dafür, dass wir diese Initiative starten wollen, ist Folgendes: Sie wissen alle, dass Bauen und Planen extrem komplex sind. Man kann an der einen oder anderen Stellschraube natürlich Dinge benenne, aber es geht darum, immer die qualitativ hochwertigste Lösung für den besten Ort zu finden. Die passiert dann am besten, wenn man nicht standardmäßig sagt: Das wollen wir nicht, das wollen wir, wenn nämlich Bauherr und Architekt zusammen diese Ziele gemeinsam stecken. Das ist der Charme neben all den Verbesserungen, die Herr Dilg schon genannt hat, aus all den Beispielen, die auf der Hand liegen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Da waren jetzt der Lärm und die Mischung verschiedener Nutzungen ein konkreter Punkt.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Wir besprechen dieses Thema ja auch in der Bundesarchitektenkammer. Dort sind Kollegen, die auch einen Blick über die europäischen Grenzen werfen. Wir haben festgestellt, dass es zum Beispiel in Frankreich oder in Ländern weiter südlich völlig üblich ist, Stahlbetondecken zu bauen, die 18 Zentimeter dick sind. Bei uns sind aufgrund der Schallschutzanforderungen mindestens 22 Zentimeter Standard geworden; teilweise sind sie auch dicker. Dabei geht es, wenn Sie sich das vorstellen, um 20 % mehr oder weniger Beton. Das ist auch CO₂, das ist Gewicht, das sind Fundamentgrößen, das sind Bewehrungsstähle und so weiter. Man könnte den Blick also durchaus auch auf die statischen Anforderungen weiten. Das heißt: Wenn ich eine Gipskartondecke darunter mache, die nach eineinhalb Jahren einen Haarriss aufweist, ist das in Deutschland ein Schaden. In einem anderen Land kommt jemand, der mit dem Pinsel einmal drüber weißelt, und dann ist der Haarriss weg. Dafür habe ich 20 % weniger Beton

benutzt. – Hier greifen sehr viele Dinge ineinander. Aber man muss einfach mal schauen: Was braucht's wirklich? Was ist Perfektionismus, der eigentlich nicht angebracht ist?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das war jetzt die Dimensionierung, verknüpft mit Schallschutz. – Mein Statiker hat mir sowas auch schon hingelegt, dass aus der Decke dann etwas mehr geworden ist. Das habe ich auch nicht immer so ganz verstanden.

SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebekken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau): Wir haben diese Zielkonflikte bei der Gebrauchstauglichkeit. Wir wollen den Schallschutz, aber wir wollen ja flexible Grundrisse haben. Das heißt: Wir wollen dort Leichtbauwände; das heißt, wir haben größere Stützweiten. Bei Stützweiten ab 4,50/5 Metern ist nicht mehr die Standsicherheit bemessungsrelevant, sondern die Gebrauchstauglichkeit. Das heißt aus: Hier schlägt dann das Elfhundertfünfzigstel zu. Da können wir, meine ich, sofort eingreifen und erheblich sparen. Die einzige Konsequenz, die wir vielleicht haben, ist, dass wir vielleicht im Trockenbau einen kleinen Riss haben, den wir wieder zuspachteln oder überstreichen können. Das ist die einzige Konsequenz. Aber da stürzt nichts ein. Also, das lässt sich sofort umsetzen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Gut. Da haben wir jetzt ein paar Praxisbeispiele gehört. Möchte noch jemand ergänzen?

SV Reinhard Zingler (VdW Bayern, Berater des Fachausschusses Technik): Wir haben auch beim barrierefreien Bauen immer wieder einen sehr kostenträchtigen Übergang von innen nach außen, wenn wir Loggien oder Balkone bauen. Da schlägt die Flachdachrichtlinie voll zu. In der Konsequenz hat die Industrie teuerste Profile und Konstruktionen im Programm, die gebaut werden. Die Frage ist, ob man da nicht wieder ein Stück weit zurückgehen kann. Wenn Loggien zum Teil überdacht sind oder ganz überdacht sind, entfallen solche Probleme. Pervers wird es ja, wenn man eine Regenrinne baut, die wiederum beheizt werden muss, weil ansonsten die Gefahr der Überflutung an der Ausgangstür zum Balkon oder zur Terrasse besteht. Da haben wir einen Sicherheitsstandard entwickelt,

der durch die Industrie natürlich immer weiter gefördert wurde. – Das ist ein ganz eklatantes Beispiel.

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Ich würde den Blick gerne noch etwas weiten. Es geht nicht nur um die Situation, die wir heute vorfinden, sondern darum, dass wir letztendlich auch die Energiewende stemmen müssen, die eine ganz andere Konstruktionsmethode für das Bauen zur Folge hat. Nämlich: Es wird nichts mehr geklebt; alles wird trennbar sein müssen, Wandaufbauten werden in sich zerlegbar sein, und Recycling-Baustoffe werden zum Tragen kommen. Im Moment ist es so verflixt mit den Normen – das muss ich leider sagen –, dass für einen Recycling-Beton ein normaler Dübel gar nicht angewendet werden kann, was völlig absurd ist. Viele von diesen Absurditäten werden uns auf dem Weg in diese neue Welt begleiten. Wenn wir schnell sein wollen, muss es eigentlich möglich sein, dass so eine Öffnungsklausel da ist, damit wir die Innovation, die wir als Berufsstand leisten können, auch wirklich auf die Straße bringen können.

Abg. Hans Friedl (FREIE WÄHLER): Vielen Dank allen, die an dem heutigen Fachgespräch teilnehmen. Der Vorsitzende hat meine Wortmeldung schon längere Zeit übersehen; sehr viele Fragen sind gestellt worden, die ich auch schon stellen wollte; sie sind auch sehr gut beantwortet worden.

Die Baukosten werden mit Sicherheit nicht sinken, auch wenn sich die Weltwirtschaftslage stabilisieren wird. Auf dem Bau ist in den vergangenen Jahrzehnten in der Regel nie etwas billiger geworden. Das Wohnen wird immer unbezahlbarer. Wir FREIEN WÄHLER schließen uns unserem Koalitionspartner, der CSU, an: Volle Zustimmung, auf diesem Gebiet mit der Gebäudeklasse "E" weiterzumachen. Das heutige Fachgespräch bringt uns, denke ich, auf dem Weg in diese Richtung mindestens einen Schritt, wenn nicht mehrere Schritte weiter. Die juristische Klärung ist für uns im Ausschuss und im Landtag natürlich sehr wichtig, damit wir uns alle ein Bild der Auswirkungen machen können.

Ich habe noch eine Frage an Frau Haack. Sie haben das Thema schon zum Teil angesprochen. Wie sieht es in der Praxis draußen bei den ausführenden Architekten aus, wie bei den Statikern? Sie sind ja Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer.

Einen weiteren Gedanken möchte ich noch einbringen. Wenn wir jetzt die Gebäudeklasse "E" in der Bayerischen Bauordnung einführen, dann hat das eventuell vielleicht auch spätere Auswirkungen auf den Verkauf einer Immobilie, auf das Vermieten der Immobilie. Ich will auf keinen Fall, dass diese Gebäudeklasse "E" draußen in der Praxis als minderwertige Bauweise ankommt. Das will ich auf gar keinen Fall, das möchte ich vermeiden.

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Sie wird nicht als minderwertige Bauweise bekannt werden, sondern als Innovationstreiber. Ehrlich gesagt, geht es ja darum im Großen und Ganzen. Wie wird es in der Praxis ausschauen? – Den Leuten, die fachlich das Know-how haben, wird sie überhaupt die Möglichkeit geben, ihr Wissen auch wirklich in diesen Transformationsprozess, der vor uns steht, einzubringen. Ansonsten – das sage ich mal salopp – bremsen wir unsere Experten jetzt aus; denn sie können mit ihren Bauherren gar nicht an einem übergeordneten Ziel arbeiten. Es wird sehr wohl einen Dialog zwischen einem fachkundigen Bauherrn und einem fachkundigen Planerteam geben, das ganz genau schaut, was notwendig ist, was nicht notwendig ist. Dabei muss man darauf vertrauen, dass dabei das Beste rauskommt. Aber wir brauchen die Freiheit, die immer knapper werdenden Ressourcen hinsichtlich einer Qualitätsverbesserung einzusetzen. Viele der Normenkorsette haben doch auch dazu geführt – – Seien wir einmal ehrlich: Ein Wärmedämmverbundsystem hat nicht zu einer Qualitätsverbesserung geführt und wird Sondermüll. Habe ich aber eine Öffnungsklausel, kann ich über ein Gesamtziel nachdenken. Die fachkundigen Bauherren sind in der Regel oft die, die ihre Gebäude selbst bewirtschaften und wissen, was Qualität als Baustandard zur Folge hat. Jetzt müssen wir ein Stück weit entwickeln für die nächste Zeitenwende, in der wir das Energiethema und die neue Form des Konstruierens aufbauen. Ich sage es ganz ehrlich: Da wird sich viel ändern müssen, auch an Infrastruktur. Dazu könnten wir schon das nächste Gespräch führen; denn wir brauchen ja ganz andere Möglichkeiten,

auch infrastrukturell in Bayern, um das tun zu können. Wir sind optimistisch, dass das zu einer Innovation führt.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Herr Räsch hat sich schon sehr lange gemeldet. Formell ist ja Herr Gebbeken unser Experte, aber er gibt das Wort gerne an Sie als Vorstandskollegen mal ab.

SV Dipl.-Ing. Univ. Dieter Räsch (Bayerische Ingenieurkammer-Bau): Ich hätte gerne einen Punkt angesprochen, den Sie, Herr Vorsitzender, schon angerissen haben, indem Sie nach den Beispielen gefragt haben, damit wir mal konkret werden. Ich glaube, wir müssen das Thema insofern nicht zu arg verkomplizieren. Wenn wir eine Gebäudeklasse "E" auf den Weg bringen, dann ist es ja der Innovationsfreiheit der Planer geschuldet, zu sagen, welche Punkte sie in diesem Einzelfall nicht einhalten wollen. Wir müssen also nicht alle 3.000 Normen durchforsten, was nun gilt und was nicht gilt. Vielmehr erkennen wir aus der Planung, welche Punkte möglicherweise außerhalb der jetzigen Normung behandelt werden müssen. Diese Punkte können wir dann konkret mit dem dann kundigen Bauherrn vereinbaren. Das heißt: Es wird gar nicht so kompliziert; wir wollen und müssen nicht im Vorfeld alle Normen durchforsten – das würde auch gar nicht gehen –, um zu erkennen, was wir einhalten und was nicht, sondern diese Punkte entstehen aus der Planung selbst. Dann kann man sie konkret benennen und mit einem Bauherrn, der Ahnung von der Materie hat, vereinbaren. Im Zusammenhang mit der Frage, wieweit das im Hinblick auf eine Vermietung, auf einen Verkauf Probleme geben wird, werden die Juristen wohl noch zu tun haben.

Abg. Uli Henkel (AfD): Nach dieser Anhörung möchte ich einen völlig anderen Ansatz in den Raum stellen, nämlich den, dass wir nur eine einzige Gebäudeklasse brauchen, die Gebäudeklasse "E", die die Mindestvoraussetzungen definiert, unter denen in diesem Land gebaut werden darf, während alles andere Individualvereinbarungen sind, die nach oben angepasst werden. Ich kann natürlich noch dies und jenes machen, aber wir sollten uns, wenn wir über eine neue Klasse sprechen, überlegen, ob es nicht sinnvoll ist, in diesem Land eine einfache Klasse zu definieren. Deshalb fand ich den Ausdruck "E" schon

gut. Ich will auch den Grund dafür benennen: Ich bin ganz viel draußen, komme aus München, wo die Wohnungsnot ganz besonders groß ist, und höre von den Menschen immer wieder: Ich will wohnen; mir ist es egal, ob die Wohnung an einer lauten Hauptstraße liegt, ob ich dreifach verglaste Fenster habe, ob die Wand so und so dick ist oder ein Raumluftrückführsystem drin ist oder nicht – ich will nur bitte bezahlbar wohnen! – Wenn wir uns darüber im Klaren sind, was wir wirklich wollen – wir brauchen Wohnungen für Menschen, wir brauchen Menschen, die für uns arbeiten –, dann sollten wir so eine Klasse definieren.

Die Kollegin Sowa hat sich gefreut, weil die CSU signalisiert hat, sie würde da mitmachen. Ich sage Ihnen aber ganz ehrlich: Frau Kollegin, jeder wird woanders abspecken wollen – die einen beim Brandschutz, die anderen beim Lärmschutz, die dritten beim Klimaschutz, die vierten bei der Barrierefreiheit, beim Fahrradstellplatz, beim Spielplatz. Es wird also schwer sein. Aber wenn wir die Gebäudeklasse "E" als innovativen Ansatz sehen, dann werden wir nur dann wirklich vorankommen – ich bin Jurist und teile insofern die Bedenken des Kollegen Vogel –, wenn wir uns jetzt zusammensetzen und sagen, worauf man auf gar keinen Fall verzichten kann und wie der einfachst mögliche Bau aussehen kann. Dann kann jeder noch aufdoppeln. Dann sind wir bei Herrn Dilg, der gesagt hat: Beim Privaten greift der Verbraucherschutz, beim Profi weniger. Ich sage Ihnen: Bei Privat gilt auch die Vertragsfreiheit. Ich unterschreibe ständig bei meinen Handwerkern irgendwas, dass ich davon und davon und davon auf eigenes Risiko Abstand nehme, weil es einfach unerträglich ist, zu sehen, was da alles gemacht werden soll. Ich glaube, es wäre der richtige Lösungsansatz, wenn wir sagen würden, da gibt es diese Gebäudeklasse "E", auf die wir uns alle einigen können, und dabei muss das und jenes sein – alles andere ist nach oben Individualvereinbarung. Ich stelle diesen Gedanken in den Raum; denn ich fand wirklich unglaublich interessant, was ich hier gehört habe. Da ist mir dieser Gedanke gekommen. – Herzlichen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. – Ich empfehle, sich mit der Frage zu befassen, was Gebäudeklassen überhaupt sind; dann können sich Ihre Fragen vielleicht selbst beantworten. Es steht ihnen natürlich frei, Bedenken zu äußern und Dinge gut zu finden. Möchte jemand was dazu sagen? – Das sehe ich so nicht.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Ich könnte kurz eine Anmerkung machen. – Wir haben diesen Weg vorgeschlagen, weil er ein sehr kleiner Eingriff mit einem sehr großen Effekt ist. Er kann bewirken, dass beispielhafte Bauten entstehen, wie wir sie vom Florian Nagler gesehen haben, die ein Umdenken erzeugen können. Die Bauordnung so groß zu ändern, wird nicht stattfinden, auf jeden Fall nicht in unserer Lebenszeit. Das heißt: Wir wollen etwas Kleines machen, das einen großen Effekt hat und das man machen kann. Das ist so ein Trick, den wir probieren wollen.

Das andere Thema ist das Weiterverkaufen und die Erkennbarkeit, die Herr Friedl vorhin angesprochen hat. Die Einordnung in den Gebäudetyp "E" soll unserer Vorstellung nach wie ein Label sein. Sie alle kennen den Energieausweis, den jedes Gebäude haben muss. An dem Gebäude ist erkennbar, dass es nach dieser Regel "E" gebaut ist. Ein wichtiger Bestandteil ist auch die gemeinsame Zielbestimmung mit dem Bauherrn, die wir immer wieder erwähnen. Sie ist sozusagen etwas, das man dem Gebäude wie einen Energieausweis beilegen kann. Wenn man später ein solches Gebäude angeboten bekommt, sieht man gleich: Ah, das ist ein Gebäude der Klasse "E", und diese Vereinbarung war die Grundlage für die Planung. – Es soll also möglichst transparent sein, mit was man es zu tun hat, sodass niemand übervorteilt werden könnte.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Ich finde das einen ganz wichtigen Punkt, dass man das dann adressieren oder labeln kann.

Abg. Hans Friedl (FREIE WÄHLER): Sehr gute Aussage von Herrn Dilg. Mir ist noch eine zusätzliche Frage eingefallen, Frau Haack. Inwiefern kann die digitale Baugenehmigung, der digitale Bauantrag hilfreich sein für die Gebäudeklasse "E"? Wahrscheinlich werden Sie sagen, dass er hilfreich sein wird. Sie als Architektin können mir da mit Sicherheit die entsprechende Auskunft geben.

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Ich glaube, das hat letztendlich gar nichts damit zu tun. Der digitale Bauantrag ist hilfreich, wenn genügend Ressourcen und Manpower da sind, die ihn auch schnell bearbeiten.

Letztendlich ist es immer das Problem, ob die technischen Voraussetzungen so sind. Jeder Bauantrag muss aus unserer Sicht zügig bearbeitet werden. Das wird auf diesen Prozess wahrscheinlich wenig Einfluss haben, wird ihn nicht groß verändern. Generell ist wichtig, dass das alles irgendwann mal gut funktioniert. Unsere Erfahrung ist, dass es meistens an Ressourcen scheitert, wenn es nicht funktioniert.

Abg. Hans Friedl (FREIE WÄHLER): Ich möchte die Einführung der Gebäudeklasse "E" auf keinen Fall so lange hinauszögern, bis wir überall das digitale Bauantragsverfahren in den Bauaufsichtsbehörden haben. Da haben Sie mich falsch verstanden. Mir ist nur der Gedanke an die Abarbeitung des Ganzen gekommen. Da ist doch das digitale Baugenehmigungsverfahren hilfreich.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das ist sicherlich immer ein Zeitgewinn, wenn alles funktioniert und richtig umgesetzt ist; es kann beschleunigen und vereinfachen. Aber das einfache Bauen selbst mit der Gebäude-Experimentierklausel "E" ist, glaube ich, nicht unmittelbar betroffen. Das bedingt sich positiv gegenseitig.

Abg. Ursula Sowa (GRÜNE): Ich möchte noch einige Ideen ansprechen, die etwas weiter greifen. Inwieweit kann man die Baubranche selber gewinnen? – Wenn man mehr low tech anstelle von high tech anwendet, dann – Architekt/Architektin weiß zwar fast alles – kann es doch passieren, dass die Experten im Bereich der Technik Behauptungen aufstellen, gegen die ein Architekt sich doch nicht durchzusetzen wagt. Gibt es in der Baubranche aufgeschlossene Geister, die sich in diesem Gebäudetyp "E" wiederfinden? – Das wäre meiner Meinung nach sehr wichtig. Dann würde der Vorschlag nicht nur von den beiden Kammern kommen, sondern vielleicht kann man das auf breitere Füße stellen. – Kommt die Idee aus Bayern oder ist sie schon deutschlandweit infiltriert worden? Das wäre nämlich schön. Die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer plädiert auch sehr dafür, jedenfalls soweit ich sie kenne. – Vielleicht noch als letzte Frage: An welche Bau-epochen könnten wir möglicherweise anknüpfen? Woran denken wir hier, vielleicht auch im internationalen Kontext? Möglicherweise könnten wir hier mit Bildern enden. Jeder ver-

steht vielleicht etwas Anderes unter "E". – Diese Frage kann vielleicht jemand beantworten, der an unserem Gespräch mit Fantasie teilnimmt.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Ich möchte auf die Frage antworten, die die Bauunternehmen angeht. Ich glaube, dass es eine gute Wirkung auf den Mittelstand, auf mittelgroße, kleine Firmen, auf das Handwerk klassischerweise hat. Wir haben vorhin schon gehört, dass die Normen teilweise zu einem Abgrenzungsinstrument für die Baustoffindustrie geworden sind. Es werden nämlich Bausysteme hergestellt. Auf der Baustelle werden dann vielfach Bausysteme miteinander kombiniert, die wiederum durch Normen geschützt nur miteinander kombiniert werden können. Auf diese Systeme werden Firmen geschult, die dann zertifiziert sind. Dadurch werden dann Handwerksfirmen, die ganz normale Fähigkeiten und Innungsbriefe haben, eigentlich von der Montage bestimmter Systeme ausgeschlossen. Aus diesem Kreislauf könnten wir ganz gut wieder herauskommen, wenn Architekten und Ingenieure wieder ganz normale Details entwickeln, wenn ein Dachstuhl wieder ganz normal aus Holz und Dachpappe besteht und so konstruiert ist, dass man ihn später wieder auseinandernehmen kann. Dann kann auch ein ganz normaler Zimmerer und Dachdecker wieder ein Angebot machen. Ich glaube, dass wir damit den Wettbewerb unter den Handwerkern beleben, dass wir den Zugang zu Aufträgen wieder etwas aufweiten und die ganze Situation aufrütteln können.

Sve Prof. Dipl. AA Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer): Ich möchte zur Entstehung dieser Initiative etwas sagen. Sie kommt aus Bayern, aus der Bayerischen Architektenkammer. Wir haben dieses Projekt aber in der Bundesarchitektenkammer vorgestellt; die Präsidenten aller Länderkammern sind überzeugt: Das ist der richtige Weg. So wird sich jeder in seinem Bundesland aufmachen, um auf dem Weg, den wir jetzt als Vorreiter gehen, weiterzukommen. Daran ist auch die Präsidentin unserer Bundesarchitektenkammer Andrea Gebhard interessiert. Sie wird das auch auf Bundesebene einbringen und anstoßen.

Zu den positiven Bildern, nach denen Frau Sowa gefragt hat, kann ich auch noch etwas sagen. Natürlich hat das auch etwas mit positiven Bildern zu tun, denn viele der Normen schließen unterschiedliche Gebäudenutzungen per se durch Regelungen über Lärmschutz

aus. Vielleicht kommen wir mit dieser Öffnungsklausel zu ganz anderen, gemischt genutzten Wohntypen. Mein Stichwort ist hier immer "die urbane Lasagne", in der dieses Flächensparen, das ebenfalls unser Ziel sein muss, zu kompakteren Bauweisen führt, so dass wir wirklich unterschiedliche Nutzungen – Parken, Supermarkt, Wohnen, Vielfältigkeit – über die Befreiung von manchen Normen, die das eigentlich verhindern, generieren könnten.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Haack. Sie bleiben bei den Essensbildern: Einkaufswagen und Lasagne. Bei solchen Bildern bekommt man Hunger; insofern ist es ein bisschen schwierig, damit zu arbeiten. Aber das Erreichen von Nutzungsdurchmischungen, bei denen man dann Wohnen, Arbeiten, Freizeit wieder ganz anders ordnen kann, kann zusätzlich zum Anspruch und zum Zeitgeist positiv dazu kommen.

SV Dr. A. Ollrik Vogel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht): Ich komme zur profanen Baupraxis – ohne Essen – zurück. Unsere Kanzlei vertritt bewusst alle; das vielleicht vorweg. Aber ich habe diese Thematik mal mit den technischen Leitern von zwei mittelständischen Bauunternehmen besprochen. Die sind gegenüber dieser Idee äußerst aufgeschlossen, wenn es öffentlich-rechtlich geht – das ist ja unsere Diskussion – und auch zivilrechtlich abgesichert ist, weil die ganzen überdurchnormierten Bereiche sehr schwierig zu verbauen sind. Das schafft die Praxis nicht. Das zeigt – ein Beispiel aus meiner Praxis – der Blick auf das Wärmedämmverbundsystem. Wenn Sie mir was Gutes tun wollen, schreiben Sie das fest vor, weil ich unheimlich viele Haftungsfälle habe. Das funktioniert in der Praxis oft nicht, weil es schwierig zu verbauen ist. Deswegen finde ich so bewährte Lösungen wichtig, bei denen man fragt: Funktioniert's? – Das ist für mich die viel wichtigere Frage. Deswegen finde ich den Ansatz richtig, von den Normen wegzugehen und wieder dahin zu kommen, dass es funktionieren soll. Da müssen wir hin! Wir müssen überlegen, was wir sicherheitsrechtlich als Mindestmaßstab brauchen, und dann müssen wir wieder in die Freiheit, exemplarisch zu diesem Gebäudetyp "E", um zu zeigen: Es geht, es spart Geld, es spart Ressourcen. Und dann kann man in zehn Jahren noch einmal darüber reden, ob man es mehr macht. – Ich glaube, das ist der realistische Weg.

SV Prof. Florian Nagler (TU München): Um auf die poetische Frage zu antworten: Das gestalterische Potenzial, das da drin liegt, ist, dass die Architektur wieder stärker vom handwerklichen Detail geprägt werden kann, nicht von vorgegebenen Details. Darin steckt ein großes Potenzial. Der Hinweis von Florian Dilg, dass das ein ganz großer Impuls fürs Handwerk sein kann, ist total wichtig. Davon versprechen wir uns richtig viel, dass wir auf der Baustelle nicht mehr Gespräche führen müssen nach dem Motto "Ich weiß schon, das funktioniert ja auch, das könnten wir schon machen, aber dagegen spricht die oder die Vorschrift", sondern wieder Dinge machen können, die sinnvoll sind.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Nagler. Dass man irgendwelche zugelassenen Produktsysteme hat, kennen wohl alle Kolleginnen und Kollegen. So kann man halt doch sagen: Nein, das machen wir so oder so. Das birgt auch viel Potenzial im Positiven, was nicht immer teurer sein muss.

SV Florian Dilg (Architekt und Stadtplaner): Ich möchte das Bild von der Lasagne ergänzen. Man kann Gebäude mit gemischten Nutzungen nicht nur neu bauen, sondern in Zukunft wird es auch sehr sinnvoll sein können, wenn man bestehende Strukturen, beispielsweise das Skelett eines Büro-Skelettbaus, der nicht mehr gebraucht wird, nicht abreißt, sondern umnutzt und beispielsweise Wohnungen reinbaut, und ins Erdgeschoss kommt ein Supermarkt. Diese Struktur ist aber unter ganz anderen Norm-Voraussetzungen gebaut worden als ein Wohnungsbau. Wenn ich sowas innerhalb des Gebäudetyps "E" mache, entgehe ich natürlich den ganzen Fallstricken, die in einer solchen Umnutzung stecken; ich kann graue Energie sparen, CO₂ und muss eine bestehende Struktur nicht aufgrund von Normen wegwerfen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Dilg. Ich sehe aktuell keine weitere Wortmeldung. Ich kann Ihnen mitteilen, liebe Expertinnen, liebe Experten, dass es nicht so oft vorkommt, dass wir Experten/Expertinnen einladen und zu einem offenkundig gemeinsamen Weg kommen, den es zu beschreiten gilt, und das noch früher als im vorgesehenen zeitlichen Rahmen. Das ist das erste Mal so der Fall, wenn ich mich recht

erinnere, oder; Kollege Eibl? – Dann würde ich vorschlagen: Wir begeben uns auf diesen Weg. Wir haben gehört: Es ist Ihre Initiative gewesen. Wir haben das hier nur als Drucksachennummer eingebracht, damit wir darüber so sprechen können, um das mal technisch zu sagen. Wir bedanken uns bei Ihnen ganz herzlich für den Anstoß, für den Impuls, für die Expertise. Das Wunschkonzert nehmen wir mit, insbesondere, dass jedes Staatliche Bauamt ein Projekt leisten soll. Mir würde da noch die eine oder andere staatliche Wohnungsbaugesellschaft einfallen, dann haben die da auch was zu tun. Die können das vielleicht auch machen. Hier steckt sicherlich sehr, sehr viel Potenzial, um das Ganze umzusetzen. Wir werden uns die Bayerische Bauordnung daraufhin anschauen, wo man konkret ansetzen kann; andererseits werden wir schon mal gucken – Kollegin Kohlen und ich werden da gerne mit den zuständigen Bundesministern sprechen –, um parallel arbeiten zu können. Dass hier die bayerischen Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure deutschlandweit den Ton angeben, freut mich persönlich natürlich besonders.

Ich schlage vor, wir lassen das mal in den nächsten ein, zwei Wochen sacken und schauen dann, wie wir die acht- und zehnjährigen Fristen juristisch korrekt umsetzen können. Vielen Dank, Herr Vogel, dafür, dass Sie uns die Hausaufgaben aufgezeigt haben, die es da bei allen ingenieurmäßigen Vorleistungen noch zu machen gibt.

Damit darf ich diesen Tagesordnungspunkt beschließen. – Wir gehen jetzt in eine kurze Pause und machen auf Wunsch von anwesenden Expertinnen und Experten ein gemeinsames Foto.

(Unterbrechung von 15:47 bis 15:55 Uhr)

ARCHITEKTUR:ZWINGEL/DiLG Daiserstr. 18 81371 München

Bayerischer Landtag
Ausschussbüro Wohnen, Bau und Verkehr
Max-Planck-Str. 1

81675 München

Datum: **Stellungnahme zum Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 28. Juni 2022**
16. Juni 2022

Motivationen / Problemstellung

Erfahrungen mit der Entwicklung der Richtlinien

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 Dimensionen und Ausstattungsstandards. Dabei treiben sie die Komfortansprüche in perfektionistische Höhen, die unter dem Aspekt der Suffizienz das nachvollziehbar notwendige Maß längst überschritten haben und weiter steigen. Offensichtlich dienen sie mittlerweile als Instrument zur Marktabschottung und der Vermeidung von konkurrierendem Wettbewerb, welche auch die mittelständischen Handwerker in der Bewerbung um Aufträge einschränkt.

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 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. Dazu kommen die steigenden Mietpreise, die immer weniger Freiheiten für die Lebensführung erlauben.

Zwei konkrete Beispiele aus unserem Büro

1. Elektroausstattung nach DIN

Überspannungsschutzschalter

Im Planungsprozess 2017 wurde in eine Richtlinie verbindlich, welche vorschreibt, dass sogenannte Überspannungsschutzschalter nicht mehr nur pro Haus, sondern in einem mehrgeschossigen Wohngebäude pro Wohnung eingebaut werden muss.

Dadurch sollen Kurzschlüsse von in der Wand verlegten Kabeln erkannt und Brände vermieden werden. Allerdings ist kein solcher Schadensfall bekannt, die Wahrscheinlichkeit also gering. Durch übertriebenen Perfektionismus und geschürte Befürchtungen konnte die Industrie ein vielfaches dieser Apparate verkaufen. In einem aufwendig dokumentierten Abwägungsprozess, und mit dem Engagement des Technikplaners und Brandschutzplaners musste gemeinsam ein Abweichen von dieser Richtlinie begründet werden. Die Einsparungen betragen 150.000,- € (soviel wie die Baukosten einer 3-Zimmer-Wohnung).

Wohnungsausstattung

In einem kommunalen Wohnungsprojekt für EOF-Wohnungen wurden die Grundrisse nach DIN mit Steckdosen, Lichtschaltern, Datendosen etc. ausgestattet. Auch bei der Mindestausstattung war die Belegung so hoch, dass wir weiter reduzieren mussten um den Kostenrahmen zu erreichen. Dazu war eine Vereinbarung mit dem Bauherren notwendig und die außergewöhnliche Bereitschaft der Technikplaner sich unter den Mindeststandard der DIN 18015 zu bewegen (Einsparung 150'000,- € von 960'000,- = 16%). Die Ausstattung ist immer noch bequem ausreichend. Die Norm zeigt sich hier als stark übertrieben und wird regelmäßig als Planungsgrundlage herangezogen. Eigene Einschätzungen und Festlegungen scheinen nicht mehr notwendig, lohnen sich aber und sind nur durch vereinte Arbeit entgegen der Norm erreichbar.

In einem weiteren genossenschaftlichen Projekt konnten wir soweit gehen, dass in den Wohnungen auf eine Verkabelung unter Putz und die Schaltung der Lichtstromkreise verzichtet wurde. Die Leitungsführung erfolgt in einem offenen Deckenfries von dem aus die Steckdosen und Leuchten passend zur individuellen Möblierung angeschlossen werden. Dadurch konnte der Installationsaufwand der ausführenden Firmen reduziert und viele hundert Meter Kabel gespart werden. Gleichzeitig wurde das Problem angegangen, dass die Steckdosen und Lampenauslässe beim Bezug einer Wohnung für den Nutzer trotz Norm meist an der falschen Stelle liegen und diese dann mit Hilfe von Verlängerungen und Lampenkabeln angepasst werden müssen. Die Datendosen wurden in dieser Planung durch eine WLAN-Box in der Unterverteilung ersetzt.

Insgesamt kann man bei der Technischen Ausrüstung große Vereinfachungen / Einsparungen erzielen, wenn man selbst Ziele festlegt und gemeinsam die Norm verlässt. Dies sollte normal sein und ohne konspiratives Vorgehen möglich.

2. Schallschutz im Wohnungsbau

Die Schallschutzanforderungen gegen Geräusche von außen und für Wohnungen untereinander schaukeln sich gegenseitig hoch. Immer wenn eines der Bauteile besser wird, erscheint das andere zu schwach. Das führt zu Mehrkosten für aufwendige Fensterkonstruktionen und schrittweise wachsende Deckenstärken, die mit dem Betonverbrauch Kosten und die CO₂-Emissionen steigern.

In einem großen Holzbauprojekt hat die Änderung der Schallschutznorm kurz vor der Bauausführung 2018 zu einer Erhöhung der Deckenstärke von 12 auf 14cm (15% mehr Holz) erzeugt, die sich bis in die Fundamente ausgewirkt hat. Bei 15'000 qm Decken ist das eine Material und Geldverschwendung, die nicht nachvollziehbar ist, da die Vorschriften von 2017 schon sehr anspruchsvoll waren.

Durch den überzogenen Schallschutz werden die Bewohner / Nutzer von der Wahrnehmung ihrer Umwelt abgekapselt, was bei empfindlichen Personen schon zu Störungen des psychischen Gleichgewichts führt. Gleichzeitig steht zu erwarten, dass z.B. der Verkehr in Zukunft leiser wird.

Allgemein zufrieden sind Bewohner von Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert, vor allem, wenn die Kosten bezahlbar sind und die städtebauliche Dichte ein gutes Maß an allgemeiner Infrastruktur ermöglicht. Dafür nehmen es die meisten Menschen in Kauf, dass sie sich ab und zu mit ihren Nachbarn auseinandersetzen müssen oder schätzen die lebendige Nachbarschaft. Warum sollte das heute nicht mehr zulässig sein bzw. als normaler Standard angeboten werden?

Hier sind Qualitätsvorstellungen aus dem hochpreisigen Einfamilienhaus verallgemeinert worden.

Die Lebensqualität steigt nicht durch einzelne Spitzenqualitäten, sondern durch die Gesamtsituation und die Erschwinglichkeit.

Die 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. 81a BayBo verweist, nicht zwingend. Grundsätzlich gelten die Schutzziele der BayBO, vgl. Art. 3: Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse + Umweltschutz.

Als Grund für die Einordnung in "E" kann die Anwendung einer vereinfachten Konstruktion ebenso gelten wie der Versuch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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 sinnvolle 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 Wohnungsbau-gesellschaften ermöglicht.

Innovation, die eine Wende beim Bauen ermöglichen kann, braucht Raum.

Was wir gewinnen können

Freiheit für Innovation und umweltbewußtes Bauen

Bauherren erhalten wieder Entscheidungsfreiheit über Ihre Projekte, wenn sie neue Wege im Bauen beschreiten wollen. Sie bekommen die Möglichkeit innovativ, normenreduziert und damit kostengünstiger zu bauen. Die Entbindung von vielen Richtlinien kompensiert er durch die Unterstützung eines Architekten, der mit seiner Kompetenz die Grundregeln des Bauens beachtet. Es entsteht wieder Raum für Innovationen in Richtung Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit.

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.

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.

Es entstehen durch die Gebäudeklasse „E“ keine Unsicherheiten, da das bestehende System nicht verändert wird. Es wird eine zusätzlicher Planungsweg hinzugefügt, der in einen neuen Raum von Möglichkeiten führt.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Dilg
Architekt und Stadtplaner

Statement Baylka-Bau - Zukunft planen.

Expertenanhörung „Gebäudetyp E am 28.06.2022 im Bayerischen Landtag“

Hintergrund

Die Kosten für den Wohnungsbau beruhen auf sehr vielen unterschiedlichen Faktoren. Die Kosten für den Baugrund und für die Baumaterialien lassen sich nicht kurzfristig beeinflussen.

Kosten, die durch „Wohlfühl“-Standards entstehen oder nicht systemisch durchdachte Standards (z.B. Heizung, Wärme) können unmittelbar beeinflusst werden, wenn die Bauwilligen zustimmen.

Sicherheit vs. Gebrauchstauglichkeit

Wir gehen davon aus, dass Sicherheit nicht verhandelbar ist. Das geht auf jeden Fall bezüglich der Standsicherheit, bei deren Nachweis physikalische Gesetze zugrunde liegen.

Doch bereits die Regelungen des Brandschutzes sind sehr auslegungsfähig festgelegt. Analog gilt das für den Arbeitsschutz und ähnliche Regelungen im Kontext von Sicherheit.

Es muss festgelegt werden, welche Sicherheitsaspekte nicht verhandelbar sind.

Must have – wish to have – sufficiency

Bauwilligenwünsche sind vielfältig und werden häufig erst während der Bauphase formuliert. Müssen sämtliche Leitungen „unter Putz“ verlegt werden?

Müssen alle Systeme regelungstechnisch „smart“ gesteuert werden oder lassen sich Jalousien auch manuell kurbeln? Um nur wenige Beispiele zu nennen.

Hier gibt es ein riesiges Portfolio an Einsparpotential.

Normen und Vorschriften, die den Stand der Technik darstellen, durchforsten

Planerinnen und Planer benötigen einen Katalog der Möglichkeiten. Deshalb müssen die wesentlichen Normen und Vorschriften systematisch nach Einsparpotentialen durchforstet werden.

Rechtssicherheit schaffen

Das Abweichen vom Stand der Technik birgt Haftungsfragen, selbst dann, wenn Bauwillige (vertraglich) zugestimmt haben.

Planerinnen und Planer brauchen in jedem Fall eine Rechtssicherheit. Diese muss sehr schnell geschaffen werden.

Kreativität und Innovationen

Einfach, kostengünstig, nachhaltig und qualitativvoll Bauen benötigt Kreativität und Innovationen.

Diese müssen schnell in die Praxis umgesetzt werden. Dafür bedarf es weiterer Elemente, als die Zustimmung im Einzelfall. Die Öffentliche Hand sollte mit Pilotprojekten vorangehen und beispielgebend sein.

Gebäudeklasse „E“

Eine Gebäudeklasse „E“ (Einfach, Experiment) kann helfen, Möglichkeiten deutlich zu machen und den Bauwilligen die Philosophie zu veranschaulichen.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau ist die Berufsvertretung der bayerischen Ingenieure aus Bauwesen und Bauwirtschaft, Freien Berufen und öffentlichem Dienst im Freistaat Bayern. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts vertritt sie die Interessen ihrer rund 7.500 Mitglieder in Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Öffentlichkeit. Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Wirtschaftliche Bedeutung

Die rund 81.000 Ingenieurbüros in Deutschland verzeichnen im Jahr 2020 über 53 Milliarden Euro Umsatz und beschäftigen mehr als 500.000 Personen. Die über 15.000 freiberuflich tätigen Ingenieure und Ingenieurbüros in Bayern steuern dabei mit rund 10 Milliarden Euro über ein Fünftel des bundesweiten Umsatzes bei.



**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 CO₂-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.

Bayerische
Architektenkammer

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 (Standesicherheit, 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.

Technische Universität München | Arcisstraße 21 | 80333 München
Lehrstuhl für Entwerfen und Konstruieren | Prof. Florian Nagler

Bayerischer Landtag
Ausschussbüro Wohnen, Bau und Verkehr
Max-Planck-Str. 1
81675 München

München, 7. Juni 2022

Stellungnahme
zum Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr
am 28.06.2022 (14.00 bis 16.00 Uhr)

Einfach Bauen mit dem **Gebäudetyp E**

Bauen wird immer komplexer. Dies überfordert Planer und Baufirmen, aber vor allem auch die späteren Nutzer. Es ist bekannt, dass viele technisch aufwändig umgesetzte Gebäude in der Praxis nicht so funktionieren, wie in der Theorie prognostiziert. Dafür gibt es mehrere Gründe: Erstens passieren bei komplexen Projekten viele oft kleine Fehler – mit allerdings gravierenden Auswirkungen. Zweitens verhalten sich die Nutzer nicht so, wie sie es theoretisch sollten. Drittens ändern sich oft die Rahmenbedingungen nach überschaubarer Zeit in einer Art und Weise, die man nicht vorhersehen konnte. Da liegt es nahe zu überlegen, ob man nicht auch einfacher und robuster bauen könnte.

Im Rahmen unseres Forschungsprojekts „Einfach Bauen“, das vom Bundesbauministerium und der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ gefördert wurde, ist es uns gelungen, einen Weg aufzuzeigen, wie Bauen heute alternativ einfacher gedacht und umgesetzt werden kann. Entgegen unserer Annahme, ist uns dies sogar im Rahmen der geltenden Vorschriften - soweit sie uns bekannt sind – gelungen. Allerdings war dies nur im Rahmen des Forschungsprojektes „Einfach Bauen“ möglich, mit der Unterstützung durch öffentliche Forschungsgelder und unterstützt von einer kompetenten Schar von Wissenschaftlern der TU München. Im „normalen“ Baugeschehen wäre ein solches richtungsweisendes Bauvorhaben ein Ding der Unmöglichkeit gewesen. Wir benötigen aber dringend mehr solche Projekte, die über den Tellerrand hinausblicken! Es muss auch ohne Forschungsprojekt möglich sein, neue Wege zu erkunden, und Innovationen voranzutreiben. Dies ist sowohl im Hinblick auf die angestrebten Klimaziele, als auch auf die Innovationskraft des Standorts Deutschland unbedingt erforderlich. Die Vielzahl der sich teilweise sogar widersprechenden Vorschriften ist hierbei völlig kontraproduktiv, bremst jede Initiative aus und führt zu ängstlicher Verunsicherung bei allen Beteiligten.

Bauen wird aber nicht nur immer komplexer, Bauen wird vor allem aber auch für die meisten Bürger immer weniger erschwinglich! Die ständig wachsenden Anforderungen an den Komfort und steigende Standards machen das Bauen – aber auch das so wichtige Umbauen - für weite Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar. Auch hier muss es möglich sein, alternativ zu denken, die Ansprüche in Abstimmung mit den Bauherren zu reduzieren und aus dieser Reduktion vielleicht sogar gestalterisches Potential zu ziehen.

Wir haben uns im Kreise unserer Forschungsgruppe „Einfach Bauen“ umfangreich Gedanken gemacht, ob und wie wir einen Weg finden können, die gelten Gesetzeslage zu „entschärfen“ - ohne dabei allerdings wirklich erfolgreich zu sein. Bei den Recherchen zu dem Themenkomplex sind wir auf die Initiative der Bayerischen Architektenkammer gestoßen, die uns schlussendlich überzeugt hat und die wir daher vorbehaltlos unterstützen! Die Vorstellung, dass man alle in Deutschland und der Europäischen Union geltenden Bauvorschriften einer Überprüfung und Entschlackung unterziehen könnte, ist weltfremd! Der Vorschlag eines Gebäudetyps E durchschlägt jedoch den gordischen Knoten und eröffnet mit einem Schlag völlig neue Perspektiven und Möglichkeiten.

E kann stehen für: einfach, energiebewusst, experimentell, aber auch für empathisch und enthusiastisch! Wenn wir wirklich eine Chance haben wollen, das anspruchsvolle Ziel, das wir uns als Gesellschaft gesetzt haben, den Energieverbrauch – vor allem auch im Bauwesen – signifikant zu reduzieren, erreichen wollen, bedarf es dringend dieses Gebäudetyps E! Er wird bei Planern, Bauherren und Firmen die Energie und Begeisterung freisetzen, die dringend erforderlich ist, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Andernfalls werden wir uns auch 2050 wieder fragen müssen, womit wir eigentlich die letzten 30 Jahre verbracht haben, und warum aus den angestrebten 1,5° dann doch 3° geworden sind – mit all den damit verbundenen Konsequenzen...



Prof. Florian Nagler

Gedanken zum Gebäudetyp E

Prof. Florian Nagler

Florian Nagler Architekten



TUM.wood
einfach-bauen.net











Prof. Florian Nagler

Florian Nagler Architekten



TUM.wood
einfach-bauen.net

GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
Herr Vorsitzender Sebastian Körber
Bayerischer Landtag
Maximilianeum
81627 München

GWG München
Geschäftsführerin
Heimeranstraße 31, 80339 München
Kontaktperson: Gerda Peter
T 089 55 114 505, F 089 55 114 208
gerda.peter@gwg-muenchen.de

17.06.2022

Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 28.06.22
Vorab - Stellungnahme zum Thema „Gebäudetyp E“

Sehr geehrter Herr Körber,

herzlichen Dank für Ihre Einladung zum Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Gebäudetyp E“ (§136 Abs.2 BayLTGeschO).

Unser Auftrag ist es bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu errichten.

In der Gesamtgemengelage aus geopolitischer Situation, Klimaschutz und Ressourcenknappheit stehen wir in der Wohnungswirtschaft seit dem 2. Weltkrieg vor den größten Herausforderungen zur Errichtung von leistbarem Wohnraum. Immer weiter steigende Anforderungen durch Normen, Standards und weitere Regulative gehen einher mit extrem steigenden Baukosten.

Im Rahmen vieler Modellprojekte des Freistaates Bayern im experimentellen Wohnungsbau, in eigenen Modellprojekten im Duktus „Einfach.Bauen“ oder auch durch eigene Studien, haben wir immer wieder Standards hinterfragt und Normen interpretiert um kostengünstiger und ressourcenschonend zu bauen.

Viele Regulative haben zunächst eine positive Motivation für besondere Schutzziele. Sie entstehen aus einer singulären oder sektoralen Betrachtung, die damit verbundenen Auswirkungen auf das gesamte Bauvorhaben oder den Lebenszyklus werden nicht immer zusammenhängend betrachtet.

Beispielhaft sei zunächst die TA Lärm erwähnt.
In Bebauungsplänen verankert, führt sie oft zu großen Hemmnissen bei

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Bürgermeisterin
Verena Dietl
Geschäftsführung:
Ass. jur. Christian Amlong
(Sprecher),
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gerda Peter

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

Seiten
1/3



Grundrissgestaltung und zu hohen Kosten bei der Ausprägung von Fassadenteilen und Öffnungen bis hin zur Entmündigung der Bewohner, da Fenster nicht geöffnet werden dürfen.

Die Erhöhung der energetischen Standards an das Einzelgebäude ist im Zeichen der Klimawende solitär betrachtet unabdingbar. Die Umsetzung sollte jedoch im Kontext der regenerativen Energieversorgung ohne weitere Technologisierung von Wohngebäuden, z.B. durch elektrische Lüftungsanlagen und dadurch einer Erhöhung des Verbrauches von grauer Energie, erfolgen können. Im Betrieb ist dann i.d.R. mit einem höheren Stromverbrauch und Wartungsaufwand zu rechnen. Eine ganzheitliche Betrachtung über den Lebenszyklus und das Wohnverhalten bleibt oftmals aus.

Die Einführung der DIN 18040 ist eine besonders wertvolle Qualität im Kontext von Inklusion, Teilhabe und Selbstbestimmung für alle. Der Flächenverbrauch erhöht sich jedoch dadurch im Schnitt pro Wohneinheit um ca. 10 %.

So haben wir uns intensiv mit flächensparenden Grundrissen befasst und Studien vorgenommen, wie die Erreichbarkeit von Barrierefreiheit auch flächenschonender möglich ist.

Nach den Wohnungsbauförderrichtlinien besteht die Verpflichtung alle gültigen Normen umzusetzen. Durch diese Kopplung ist es nicht möglich Barrierefreiheit flächen- und damit auch ressourcenschonender umzusetzen. Des Weiteren werden wir mit Widersprüchen von Normen konfrontiert: Barrierefreie Ausgänge auf Balkone und Dachterrassen stehen im Widerspruch zu den Flachdachrichtlinien. Um dies normengerecht und rechtssicher zu erreichen entsteht ein erheblicher materieller und konstruktiver Aufwand. Oftmals führt dies zusätzlich an anderer Stelle zu Beeinträchtigungen oder Überhöhungen z.B. bei Gebäudetypen mit Staffelgeschossen.

Mit der Thematik Einfaches Bauen hat sich die GWG München insbesondere durch Ihr „Minimalprojekt“ im freifinanzierten Wohnungsbau oder im Rahmen des Sofortbauprogrammes der Landeshauptstadt München „WAL“ intensiv beschäftigt.

Dabei wurde in Teilen von der Barrierefreiheit nach DIN 18040 oder z.B. von VDI - Richtlinien abgewichen. So wurden nicht alle Wohnungen barrierefrei nach strikter Umsetzung der DIN 18040 DIN geplant oder auch z.B. die Elektrozähler wieder in den Wohnungen installiert.

Für uns als Bauherren ist es wichtiger stärker selbst abwägen zu können, welche einzelnen Standards wir umsetzen um daraus die besten und wichtigsten Qualitäten für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum kombinieren zu können, als die stringente Einhaltung aller Normen, wie es derzeit durch die Koppelung der Wohnungsbauförderung an diese, vorgegeben ist.

Da unsere multikulturelle Mieterschaft sich durch viele verschiedene Wohnformen auszeichnen sind die strengen, nach einheitlicher Wohnform ausgerichteten Normen, für eine flexible Nutzung hinderlich.

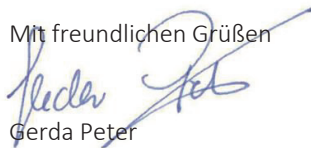
Fazit:

Durch verschiedene Projekte im experimentellen Wohnungsbau, der Abweichungen von geltenden Normen und anerkannten Regeln der Technik zuließ, sowie durch eigene Modellprojekte hat die GWG München bereits positive Erfahrungen mit einem zukünftigen „Gebäudetyp E“ gesammelt. Auch in der Bewirtschaftung konnten hier gute Ergebnisse erzielt werden. So konnte das erste Holzhaus im Geschosswohnungsbau bereits in den 1990er Jahren 4-geschossig errichtet werden. Inzwischen wurde die Bauordnung entsprechend angepasst.

Um auch die Förderrichtlinien im Wohnungsbau weiter zu entwickeln, sehen wir eine Entkoppelung von Normen und anerkannten Regeln der Technik als notwendig an. Nur wenn die Kreativität aller Planer, Fachingenieure und Bauherren gemeinsam möglich ist können neue Lösungen entstehen.

Um nachhaltig und ressourcenschonend aus der Einzeltypologie des Modelles in die quantitative und auf die wesentlichen Qualitäten konzentrierte Umsetzung von Wohnungsbau kommen zu können, halte ich die Einführung des „Gebäudetyp E“ für wesentlich.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Peter

Geschäftsführerin

VdW Bayern e.V. - Stollbergstr. 7 - 80539 München

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
Herr Vorsitzender Sebastian Körber
Bayerischer Landtag
Maximilianeum
81627 München

München, 13. Juni 2022
I / 34749 / HMA
Tel.: +49 89 290020-411
hans.maier@vdwbayern.de

Schriftliches Statement des VdW Bayern Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr

Sehr geehrter Herr Körber,

ich bedanke mich sehr für die Einladung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr des Bayerischen Landtags zum Fachgespräch zur Einführung einer Gebäudeklasse „E“ (§ 136 Abs. 2 BayLTGeschO) am Dienstag, 28. Juni 2022 von 14.00 bis ca. 16.30 Uhr.

Leider kann ich an diesem Termin nicht persönlich teilnehmen. Deshalb hat der VdW Bayern als Vertreter Herrn Reinhard Zingler, Berater des Fachausschusses Technik im VdW Bayern, benannt. Herr Zingler hat folgendes Statement ausgearbeitet:

1. Wohnen muss leistbar bleiben

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern vertreten eine sozialorientierte Unternehmensphilosophie. Ihre Geschäftspolitik ist auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Der VdW Bayern steht für das bezahlbare Wohnen im Freistaat Bayern.

Genau das bezahlbare Wohnen ist zu einer gewaltigen Herausforderung geworden. „Bezahlbares und klimaschonendes Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit“, so Bauminister Christian Bernreiter am Verbandstag 2022 des VdW Bayern.

Aber nicht nur aktuelle Einflüsse des Marktes (Lieferengpässe, Preisexplosionen, steigende Zinsen, Handwerkerangel, ...) sorgen dafür, dass die Baukosten leistbares Wohnen unmöglich machen.

Die Komplexität der Planungs- und Bauprozesse ist durch die ständig wachsenden Anforderungen und Regelwerke selbst zu einem Kostentreiber geworden.

2. Regelungsdickicht bremst Wohnungsbau

Für 73% der im Jahr 2020 befragten 491 Verbandsmitglieder zählen das Regelungsdickicht und der damit verbundene Planungsmehraufwand sowie die immer komplexere Technisierung der Wohngebäude zu den Baubremsen für die bayerische Wohnungswirtschaft.

Der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission aus dem Jahr 1994 mit dem bezeichnenden 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.

Die Arbeit bei den Kommissionen war jeweils erfolglos und die geplanten weiteren Verschärfungen der energetischen Anforderungen wird zu nochmals komplizierteren Konstruktionsdetails sowie aufwendigerer Haustechnik führen.

Sicher zu erwartende Kostensteigerungen betreffen nicht nur den Neubau, sondern genauso die Sanierung der Bestandsgebäude.

3. Reduzierung und Abweichung ohne Verlust von Sicherheit

Die sich aus der BayBO ergebenden Anforderungen werden durch die Technischen Baubestimmungen konkretisiert.

Bei allen Überlegungen zur Reduzierung von Regelwerken bzw. Abweichungen für mehr Freiräume bei der Planung von nachhaltigen Wohngebäuden müssen Standsicherheit, Brandschutz und Verkehrssicherheit gewährleistet sein.

Aber: Technische Baubestimmungen müssen auf das zwingend erforderliche Minimum beschränkt bleiben.

4. Rechtssicher vom Experiment in die Breite

Freiräume bei der Planung nutzen, um einfacher und zugleich qualitativvoll zu bauen, wird zwingend zu Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und von Standards führen.

Für Architekten und Bauherren ist das individualvertraglich möglich, ratsam aber nur, wenn der Bauherr hinreichend fachkundig ist. Beide Parteien müssen sich über die mit der Nichteinhaltung von Regelwerken verbundenen Konsequenzen im Klaren sein.

Das gilt insbesondere für den Aspekt, dass sich die Mangelfreiheit im Hinblick auf den in einem Werkvertrag ähnlichen Vertrag mit dem Planer nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sondern nach der konkret vereinbarten Beschaffenheit richtet. Der Kreis der vom VdW Bayern vertretenen Wohnungsunternehmen, deren verantwortliche Geschäftsführer oder Vorstände über die beschriebene Fachkunde verfügen, ist überschaubar.

Neben der Integration des Gebäudetyps „E“ in die Landesbauordnung muss es zwingend auch eine zivilrechtliche Klärung geben. Es muss fachkundigen Vertragsparteien ermöglicht werden, sich rechtssicher auf den Typ „E“ als spezielle Beschaffenheit zu vereinbaren.

Einfaches Bauen wird zunächst experimentelles Bauen sein – mit einem wachsenden Katalog an Beispielen und mit dem Ziel, einfaches Bauen sukzessive in die Breite zu tragen.

5. Qualität des Wohngebäudetyps „E“

Ein wesentliches Ziel der Verantwortlichen für die Wohnungsbauförderung und die Bauherren von geförderten Wohnungen ist es, qualitätvoll zu wohnen zu ermöglichen – eben auch für Menschen, deren Einkommen begrenzt ist.

Der VdW Bayern sieht mit Einführung des Gebäudetyps „E“ die Chance, nachhaltige Gebäude einfach und ressourcenschonend, kostengünstig und langlebig mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen.

Unser schriftliches Statement dient als Grundlage für das Fachgespräch von Herrn Zingler am 28. Juni. 2022.

Freundliche Grüße


Hans Maier

Fachanwälte für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwälte für
Vergaberecht
Partnerschaft mbB

RAe Kraus, Sienz & Partner Heimeranstraße 35 80339 München

Bayerischer Landtag
Ausschussbüro Wohnen, Bau und Verkehr
Max-Planck-Str. 1

81675 München

Dr. h.c. Steffen Kraus* (bis 2014)
Christian Sienz*
Dr. Claus Schmitz M.A.*
Bernhard Stolz**
Dr. A. Orlík Vogel*
Loni Goldbrunner*
Dr. Grete Langjahr*
Sarah Behler-Jakob
Quirin Klein*

*Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

*Fachanwalt für Vergaberecht

01.06.2022
127/22 OV06
D12/741-22/mo

Heimeranstraße 35
D 80339 München
T 089 | 179 09 80
F 089 | 179 09 820
m@raekraus.de
www.raekraus.de

Stellungnahme zum Fachgespräch des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am
28.06.2022 (14.00 bis 16.00 Uhr)

Gebäudetyp E – Zivilrechtliche Fragen

1. Einführung

Zu den zivilrechtlich einzuhaltenden Mindeststandards für die hier interessierenden Neubauten gehört nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB zunächst die Einhaltung zwin-
gender Vorgaben des öffentlichen Rechts, wenn eine Nutzungsuntersagung oder sogar
ein Abbruch droht.¹ Neben den unmittelbaren Vorgaben des öffentlichen Rechts gehö-
ren auch die bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen und sonstigen eingeführten
technische Regelwerke zur Nomenklatur der einzuhaltenden Regelwerke. Diese sind
derzeit nicht disponibel.

¹ BGH, Urteil vom 13.10.2000 – V ZR 430/99, NJW 2001, 65.

Zu dem nach den Gesetzesmaterialien zur Schuldrechtsreform² einzuhaltenden Mindeststandard gehört auch die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Hierbei handelt es sich um die technischen Regeln, die sich unter einer hinreichenden Zahl kompetenter Fachleute als theoretisch durchgesetzt haben und die sich in der Baupraxis als richtig bewährt haben.³ Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind grundsätzlich zivilrechtlich disponibel. Nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur besteht indes die widerlegliche Vermutung⁴, dass DIN-Normen und weitere technische Regelwerke (z.B. DIN EN- bzw. DIN EN ISO-Normen sowie das DVGW-Regelwerk, die VDE-Normen und die VDI-Richtlinien) die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben. Diese Vermutung ist rechtlich zweifelhaft⁵, indes höchstrichterlich noch nicht abschließend geklärt. Die Folge ist, dass derzeit eine "faktische Bindung" der Planer und Bauausführenden an die Vorgaben in den DIN-Normen und technischen Regelwerken mit demselben Status besteht.

2. Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik

Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik "nach unten" sind individualvertraglich möglich. Wirksam sind solche Abweichungen indes nur dann, wenn sie entweder ausdrücklich vereinbart wurden oder für einen fachkundigen Besteller offenkundig sind und der Besteller umfassend sowie zutreffend über die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen und Risiken vorab aufgeklärt wurde.⁶ In der Praxis ist diese umfassende Aufklärung kaum zu leisten.

3. Exkurs: Besonderheiten von Abweichungsvereinbarungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Form und (einseitiger) Inhalt von Vertragsklauseln begründen die Vermutung, dass die Klauseln von dem begünstigten Vertragspartner vorformuliert der jeweils anderen Vertragspartei gestellt wurde, so dass Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von

² BT-Drucks. 14/6040 S. 261.

³ Kniffka/Koebler/Jurgetleit/Sacher-Jurgetleit, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 5. Teil Rn. 47 m.w.N.

⁴ Vgl. MünchKommBGB/Busche, 8. Aufl. 2020, § 633 BGB Rn. 18 m.w.N.

⁵ Ziegler, NJW 2019, 3756, 3757; kritisch auch Ritter-Höll/Vogel BauR 2019, 1681, 1694, weil die Legitimation der Vermutungswirkung durch Verfahren (DIN 820-4:2014-06) praktisch nicht mehr funktioniert.

§ 305 Abs. 1 BGB vorliegen.⁷ In solchen Fallkonstellationen muss zusätzlich zu den beiden, eben dargestellten Anforderungen (ausdrückliche Vereinbarung, umfassende und zutreffende Aufklärung) eine Abweichungsvereinbarung auch den AGB-rechtlichen Besonderheiten genügen. Hierzu gehört namentlich das sogenannte Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Wirksamkeit von Abweichungsvereinbarungen scheidet regelmäßig an einer umfassenden, zutreffenden und insbesondere für den durchschnittlichen Vertragspartner verständlichen Aufklärung.⁸ Hinzu kommt, dass rechtlich auch eine Inhaltskontrolle der Abweichungsvereinbarung nach den §§ 307 Abs. 1, 309 Nr. 8 b) aa) BGB möglich ist, weil sich die Abweichungsvereinbarung nicht allein auf eine Beschaffenheitsvereinbarung beschränkt, sondern systemimmanent noch die hinreichende Aufklärung usw. beinhalten muss.⁹ Jedenfalls dann, wenn der konkrete Besteller kein Unternehmer oder keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist (§ 310 Abs. 1 BGB), werden entsprechend vorformuliert gestellte Vereinbarungen an § 309 Nr. 8 b) aa) BGB scheitern.

4. Konsequenzen

Die öffentlich-rechtliche Einführung eines Gebäudetyps "E" in Bayern muss bundesrechtlich in das Zivilrecht transferiert werden. Erleichtert werden muss die Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik "nach unten" speziell für diesen Gebäudetyp natürlich mit Ausnahme sicherheitsrechtlich relevanter technischer Regeln. Ohne diese bundesrechtliche Änderung wird es nämlich den Bauunternehmern, Planern und Bauträgern aufgrund der oben skizzierten Haftungsrisiken im Zusammenhang mit einer Abweichungsvereinbarung kaum möglich sein, auch gegenüber einem fachkundigen Bauherrn den Mindeststandard "nach unten" rechtswirksam mit dem Gebäudetyp "E" und damit rechtssicher zu vereinbaren. Es bietet sich an, für dieses Unterfangen eine zeitlich genau definierte Erprobungsphase samt Evaluierung vorzusehen.

⁶ Vogel, FS Locher [2022], 559, 560 f. m.w.N.

⁷ Zuletzt BGH, Urteil vom 11.07.2019 – VII ZR 266/16, BGHZ 223, 1 = NJW 2019, 2997 Rn. 31.

⁸ Näher Vogel, FS Locher [2022], 559, 565 f. m.w.N.

⁹ Ausführlich Vogel, FS Locher [2022], 559, 563 f. m.w.N.; streitig.

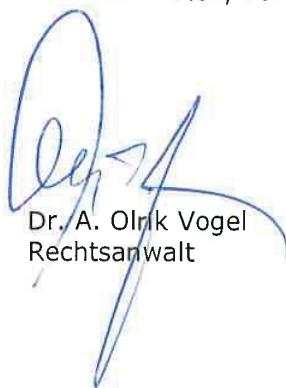
Zu prüfen wäre auch, ob vergleichbare Regeln für die Weiterveräußerung, die Verpachtung oder Vermietung eines Gebäudes notwendig wären, welches nach dem Gebäudetyp "E" errichtet wurde. Ein bloßer Verweis auf diesen Typ dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen.

5. Lösungsansatz

Es bedarf eines zweigleisigen Vorgehens:

- Zunächst die Aufnahme eines Gebäudetyps "E" in die (öffentlich-rechtlichen) Landesbauordnungen.
- Notwendig ist darüber hinaus eine zivilrechtliche Öffnungsklausel auf Bundesebene (entweder im BGB oder im EGBGB), die es fachkundigen Vertragsparteien (exklusive Verbrauchern) ermöglicht, sich einvernehmlich auf den Gebäudetyp "E" als spezielle Beschaffenheit rechtssicher zu verständigen.

Die logische Konsequenz ist, dass sich die Mangelfreiheit bezüglich des Bauvertrags bzw. des werkvertragsähnlichen Planervertrages nicht mehr nach dem gesamten Kanon der allgemein anerkannten Regeln der Technik richtet, sondern "nur" nach der konkreten, vereinbarten Beschaffenheit.



Dr. A. Olnik Vogel
Rechtsanwalt