

Gebäudetyp E gegen Normen- zwänge und Kostentreiber

Hohe Baukosten und eine schwache Baukonjunktur erfordern geeignete Gegenmaßnahmen: ein Baustein ist die Reduktion von Bauvorschriften und normativen Zwängen. Deutschland zeigt es vor: Ein neuer „Gebäudetyp E“ wird dort zumindest in Pilotprojekten bereits Realität. Nach diesem Vorbild wurde in Österreich das Forschungsprojekt „Bauen außerhalb der Norm“ von der Bundesinnung Bau initiiert.

Text: DI Robert Rosenberger, Geschäftsstelle Bau

Seit vielen Jahren klagen die Bauschaffenden über zu viele Bauvorschriften und über eine immer größer werdende Anzahl an Regelwerken. Dabei wird oft pauschal den Bauordnungen, den OIB-Richtlinien und den ÖNORMEN die Schuld gegeben. Sieht man genauer hin, zeigt sich, dass praktisch alle Baustandards (Bauvorschriften und Normen) ihre eigene Rechtfertigung haben. In Summe wirken sie auf die „Normwender“ kostentreibend und werden als kompliziert und zu viel empfunden.

Nun gibt es in Deutschland eine Gegenbewegung, eine Initiative namens „Gebäudetyp E“, mit dem die Vorschrifts- und Normenzwänge reduziert werden sollen.

„E“ FÜR „EINFACH“

„Wir wollen den Gebäudetyp E in der Planungs- und Baupraxis erleichtern und verankern“, lautet ein Statement auf der Homepage des deutschen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen. Die deutsche Bundesverwaltung bekennt sich zum Gebäudetyp E und möchte ihm zum Durchbruch verhelfen. Sie verspricht sich davon u.a., dass

- mit dem Gebäudetyp E das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller wird,
- auf Standards, die nicht unbedingt notwendig sind, verzichtet werden kann, ohne dass dies Qualität und Sicherheit der Gebäude beeinträchtigt,
- der Gebäudetyp E bei Neubauvorhaben und im Bestand genutzt werden kann,
- die zielgerichtete und nutzerorientierte Anwendung von Baunormen zu einem effizienteren Einsatz von Materialien und geringeren Baukosten führt.

Der Buchstabe E in „Gebäudetyp E“ steht für „Einfach“ und bedeutet, dass nicht alle geltenden Vorschriften und Normen eingehalten werden müssen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wird. Bei diesem Gebäudetyp soll auf ausgewählte Baustandards verzichtet

werden können, soweit diese nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben sind (z.B. zum Schutz von Leib und Leben sowie Gesundheit). Damit sollen die Gebäude weniger aufwändig geplant und gebaut werden können, wodurch man sich Einsparungen bei den Baukosten und bei den Betriebskosten der Gebäude verspricht. Gleichzeitig werden bewusst auch Einbußen bei Qualitäts- und Komfortstandards in Kauf genommen.

Im Papier „Gebäudetyp E, Gemeinsame Eckpunkte“ der deutschen Bundesministerien für Justiz sowie Wohnen und Bauen (s. Abbildung 1) wird der Gebäudetyp E so erklärt: „Hier soll der Gebäudetyp E ansetzen, mit dem das einfache, innovative und kostengünstige Bauen erleichtert werden soll. Dabei steht der Gebäudetyp E als Planungsidee für mehr „Freiheit“ der Planung und des Bauens von Regeln der Technik, insbesondere den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“, und von üblichen Baustandards. Er stellt keine definierte Gebäudeklasse dar und ist aufgrund der Vielzahl denkbarer Planungsmöglichkeiten fachlich nicht definierbar.“

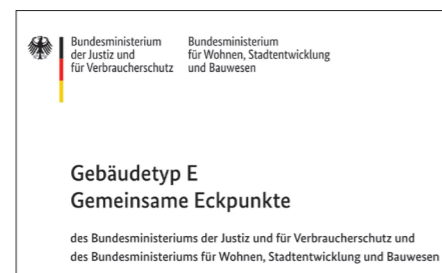


Abbildung 1: Cover des Papiers „Gebäudetyp E, Gemeinsame Eckpunkte“ der deutschen Ministerien für Justiz sowie Wohnen und Bauen

„GEBÄUDETYP E-VERTRAG“

Ein Kernpunkt der deutschen Initiative ist das Abweichen von der üblichen indirekten Normenbindung. Diese besagt, dass sich – im Normalfall – der Auftragnehmer bei Vertragsabschluss gegenüber dem Auftragge-

ber verpflichtet, die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards herzustellen, die sich aus den Regeln der Technik ergeben. Zwar kann davon bewusst abgewichen werden, wenn beide Vertragspartner das wollen. Dazu wäre aber einer gesonderte und umfassende Aufklärung notwendig, was in der Praxis als schwierig und aufwändig empfunden wird.

Um dem entgegenzuwirken, wird beim Gebäudetyp E ein „Gebäudetyp E-Vertrag“ vereinbart und damit nur mehr ein „einfacher Standard“ geschuldet. Damit sind nur mehr die Mindeststandards laut den technischen Baubestimmungen der Länder gemeint, nicht aber darüber hinausgehende Standards, die sich aus anderen geltenden Normen ergeben. Damit ein derartiger „Gebäudetyp E-Vertrag“ rechtlich unangreifbar wird, müsste aber noch eine entsprechende Verankerung im deutschen Zivilrecht erfolgen, die erst ausgearbeitet wird und somit noch nicht beschlossen ist.

Zur praktischen Erklärung werden im erwähnten Ministeriums-Papier folgende Merkmale für einfache und kostensparende Bauprojekte genannt (Auszug):

Planerische Merkmale:

- Grundstücksausnutzung optimieren (Bebaubarkeit, Nachverdichtung und Aufstockung)
- kompakte Bauweise und eine Grundrissgestaltung mit reduzierten Verkehrsflächen
- Verzicht auf kostenintensive Merkmale wie Keller, Tiefgarage, Stellplätze
- Komfort- und Ausstattungsstandards in einfacher Ausführung

Bautechnische Merkmale:

- Einhaltung der Mindeststandards bei Schallschutz, Tragwerk, Energiestandard, Barrierefreiheit und technischer Gebäudeausstattung
- Robuste und einfache Außenwand (monolithischer Wandaufbau mit ge-

eigneten Baustoffen ohne zusätzliche Außendämmung)

- Ausführung des Deckenaufbaus gemäß den Mindeststandards im Schallschutz
- Einfache Dachkonstruktionen (Verzicht auf Gefälledämmung bei Flachdach mit außenliegender Regenentwässerung)
- Robuste und einfache Haustechnik
- Verzicht auf eine mechanische Be- und Entlüftung

Insgesamt zielt also der Gebäudetyp E in Deutschland nicht darauf ab, die technischen Neuentwicklungen zu verweigern und bautechnisch in die – von Kritikern oft zitierte – „Steinzeit“ zurück zu fallen. Es geht vielmehr um die Wahlmöglichkeit, bestimmte technische Normvorgaben zu realisieren, oder sich – z.B. aus Kostengründen – bewusst dagegen zu entscheiden. Damit soll der Zwang zur technisch modernsten Lösung wegfallen und eine neue Wahlfreiheit geschaffen werden.

ABWEICHUNG ODER NEUER STANDARD?

Der Gebäudetyp ist als ein Gesamtkonzept zu verstehen und nicht als eine neue „Gebäudeklasse“ in den Bauordnungen. Die bestehenden Mindeststandards (Sicherheit für Leib und Leben und zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit) sollen erhalten bleiben. Nur darüber hinausgehende Standards, die sich aus der Existenz anderer Normen ergeben, sollen nicht zwangsläufig gelten, wenn ein „Gebäudetyp E-Vertrag“ abgeschlossen wird. Es soll also mit dem Gebäudetyp E eine kontrollierte Möglichkeit zur Normenabweichung geben (wenn dies beide Vertragspartner wollen). Nicht gemeint ist damit, die bestehenden Mindestanforderungen in den deutschen Bauordnungen abzusenken oder gar eine Art „Sub-Standard“ zu schaffen.

PILOTPROJEKTE IN DEUTSCHLAND GESTARTET

Im erwähnten deutschen Ministeriums-papier werden im Anhang auch einige Pilotprojekte beschrieben:

- 19 Pilotprojekte in Bayern mit Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen von der Bauordnung
- Hamburg-Standard
- Regelstandard Erleichtertes Bauen, Förderstandard Schleswig-Holstein
- Ergebnisse mehrjähriger Forschung mit 3 Forschungshäusern in Bad Aibling.

Speziell der Hamburg-Standard wurde in den letzten Monaten schon öfter bei Veranstaltungen in Österreich präsentiert. Dabei geht es nicht um eine spezielle Bauordnung in Hamburg, sondern um ein ganzes Maß-

DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

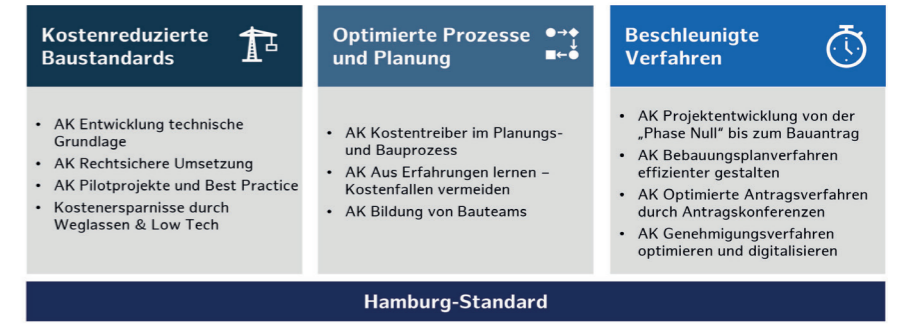


Abbildung 2: Handlungsfelder des Hamburger Baustandards (Auszug aus Präsentation Michael Munske, Tiroler Bautag 2026, Seite 9)

nahmenbündel für die Forcierung von kostenreduziertem Bauen. Dass dies keine isolierte Frage von Bauvorschriften ist, sondern wesentlich komplexer, zeigt die Darstellung der Handlungsfelder der Initiative, wo es um kostenreduzierte Baustandards, optimierte Prozesse und Planung sowie beschleunigte Verfahren geht (s. Abbildung 2).

WANN KOMMT DER GEBÄUDETYP E IN DEUTSCHLAND?

Der Gebäudetyp E ist in Deutschland noch immer im Konzeptstadium. Es gibt Willensbekundungen, Positionspapiere und Pilotprojekte. Der Gesetzesentwurf zur Einführung eines Gebäudetyp E-Vertrages im deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wird frühestens im Herbst 2026 erwartet.

INITIATIVE IN ÖSTERREICH

Nach dem Vorbild des Gebäudetyps E wurde von der Bundesinnung Bau das Projekt „Bauen außerhalb der Norm“ initiiert. Dabei wurde von der Zukunftsagentur Bau (ZAB) untersucht, welche Möglichkeiten es in Österreich gibt, von kostenintensiven und innovationshemmenden Bauvorschriften bzw. Normen abzuweichen. Es wurden einerseits eine rechtliche Bewertung vorgenommen und textliche Adaptierungsvorschläge für eine Implementierung in die anzuwendenden Gesetze ausgearbeitet. Andererseits wurde anhand von Praxisbeispielen dargestellt, wo es sinnvoll sein könnte, von Normen abzuweichen und gleichzeitig Kosten und CO₂ einzusparen. Als konkrete Beispiele wurden die Dimensionierungen von Deckenstärken und von Heizungsanlagen untersucht.

ZUSAMMENSPIEL BAUORDNUNG - NORMEN

Baurecht ist auch in Österreich Ländersache, die bautechnischen Vorschriften (Mindestanforderungen) sind in den OIB-Richtlinien geregelt. Die Bauordnungen der Länder beinhalten bereits jetzt Ab-

weichungsmöglichkeiten, wie z.B. in § 53 des OÖ Bautechnikgesetzes, wonach die Baubehörde in bestimmten Fällen (z.B. bei Anforderungen an Wände oder Brandabschnitte) Ausnahmen zulassen muss, wenn dies im Einzelfall gerechtfertigt ist und die alternative Erreichung der Schutzniveaus nachgewiesen wird.

Da jedoch in den Bauordnungen meist auch der Stand oder die Regeln der Technik verankert sind, werden Abweichungen in der Praxis angesichts der potenziellen Haftungsproblematik nahezu ausgeschlossen. Sachverständige ziehen nämlich bei der Bewertung von gerichtsanhängigen Mängeln zumeist den Stand oder die Regel der Technik als Maßstab heran, also die jeweils geltende Norm.

FAZIT

Wenn man in Österreich – wie in Deutschland – einen Gebäudetyp E einführen will, ist dafür ein gemeinsamer Wille auf allen Ebenen (Politik, Verwaltung und Wirtschaft) unerlässlich. Nur so können konkrete Pilotprojekte in Angriff genommen und gleichzeitig Rahmenbedingungen ausgearbeitet werden, wie das übergeordnete Ziel des kostensparenden Bauens erreicht werden kann. Darüber hinaus sollte weiterhin die Umsetzung des Gebäudetyps E in Deutschland beobachtet werden, um daraus die entsprechenden Schritte in Österreich abzuleiten. ■

WEITERE INFORMATIONEN:

Gebäudetyp E: www.bmwsb.bund.de

Forschungsprojekt „Bauen außerhalb der Norm“:

www.zukunft-bau.at

Einen BAU TV-Beitrag zu diesem

Thema finden Sie unter

www.bautv.or.at

