Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Gebäudetyp E
Gemeinsame Eckpunkte

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Koalitionsvertrag

Baustandards werden überprüft und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von Normsetzung durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. ***Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen****. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar. Die unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt. Durch serielles, modulares und systemisches Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale. (Zeile 728-734)*

I. Ausgangssituation

Der Wohnungsbau ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich anspruchsvoller und teurer geworden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist groß und wird auch weiterhin wachsen. Das Angebot hält hingegen aufgrund der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten nicht mit. Sowohl die Baubranche als auch Bauherrenvereinigungen beklagen, dass der Wohnungsneubau in Deutschland mit erheblichen Hürden belastet sei. Dabei wird insbesondere die Kostenintensität hervorgehoben, die auch auf immer höhere Baustandards zurückgeführt wird. Diese stünden einem einfachen und innovativeren Bauen entgegen. Folge sei, dass immer weniger gebaut wird, was strukturell auch zu einem Wohnraummangel – insbesondere in den Großstädten – beitrage.

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.

Der immer höhere Baustandard wirkt sich auch auf die für ein Bauvorhaben geschlossenen **Verträge** aus. **Ausgangspunkt im Zivilrecht** sind dabei die gesetzlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zum Werk- und Bauvertragsrecht. Geschuldet wird bei einem Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) vor allem die vereinbarte Beschaffenheit (§ 633 Absatz 2 Satz 1 BGB), die im Wege der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln ist. Das gilt entsprechend auch für den Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB), den Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB), den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p ff. BGB) und den Bauträgervertrag (§§ 650u f. BGB) als Unterfälle des Werkvertrags. Ist ein Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB) geschlossen worden, gibt es zudem spezielle Regelungen zur Baubeschreibung und Auslegung (§§ 650j und 650k BGB). Nicht jeder Vertrag über eine Bauleistung mit einem Verbraucher ist jedoch ein Verbraucherbauvertrag. Dies gilt nur, wenn es um den Bau eines neuen Gebäudes oder um erhebliche Umbauarbeiten an einem bestehenden

Gebäude geht (vergleiche § 650i Absatz 1 BGB).

Sofern die Parteien eines Bauvertrags keine anderweitige Vereinbarung getroffen haben, sichert der Auftragnehmer dem Auftraggeber nach der Rechtsprechung bei Vertragsschluss stillschweigend die für das konkrete Bauwerk üblichen **Qualitäts- und Komfortstandards** und für die Bauausführung die Einhaltung der **anerkannten Regeln der Technik** zu (BGH, Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226 Rn. 9; BGH, Urteil vom 21.4.2011 – VII ZR 130/10, BGH, Urteil vom 31. August 2017 – VII ZR 5/17, NJW 2017, 3590 Rn. 25, BGH, Urteil vom 21. November 2013 – VII ZR 275/12, NJW 2014, 620 Rn. 11 ff., NZBau 2011, 415 Rn. 11; Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Auflage 2025, 5. Teil Rn. 23). Bei den Qualitäts- und Komfortstandards wird dabei der heute übliche Standard zugrunde gelegt, der deutlich höher ist als beispielsweise noch in den 1980er-Jahren. Als anerkannte Regeln der Technik sind diejenigen technischen Regelungen einzuhalten, die in der Wissenschaft als richtig anerkannt sind und feststehen, vorgebildeten Technikern durchweg bekannt sind und sich aufgrund fortdauernder Anwendung in der Praxis bewährt haben (vergleiche etwa Kniffka/Jurgeleit, Bauvertragsrecht, 4. Auflage 2022, § 633 Rn. 38 m.w.N.; zum Ursprung der Definition vergleiche RG, Urteil vom 11. Oktober 1910 – IV 644/10, RGSt 44, 75, 78 ff. („Regeln der Baukunst"); zur aktuellen Diskussion um den Begriff vergleiche Thesenheft und Beschlüsse des 10. Deutschen Baugerichtstages, Arbeitskreis I und IV). Die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik als „erfahrungsbasiertes Bauen" (Begriff: Halstenberg, Gutachten vom 23. April 2025, S. 17) soll insbesondere gewährleisten, dass das Bauwerk auch über die Gewährleistungsfrist von 5 Jahren hinaus für die gesamte Lebensdauer gebrauchstauglich bleibt. Die Rechtsprechung geht dabei teilweise davon aus, dass insbesondere **DIN-Normen** eine Vermutungswirkung zukommt, anerkannte Regeln der Technik abzubilden (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013 – V ZR 182/12, NJW 2013, 2271 Rn. 25; OLG Hamm, Urteil vom 13. April 1994 – 12 U 171/93, NJW-RR 1995, 17, 18; OLG Stuttgart, Urteil vom 26. August 1976 – 10 U 35/76, BauR 1977, 129 = BeckRS 1976, 01389 Rn. 31; a.A. BGH, Stellungnahme des VII. Senats, BauR 2024, 1725, 1727 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 9. Februar 2023 – 5 U 227/21, BauR 2023, 1269, 1271 ff.).

Für die Baupraxis ergibt sich ohne gesonderte Vereinbarung damit die Verpflichtung, einen **hohen Baustandard** und **zahlreiche anerkannte Regeln der Technik** einzuhalten.

Zwar können die Parteien im Rahmen ihrer **Vertragsvereinbarung Abweichungen von** den üblicherweise zu erwartenden **Qualitäts- und Komfortstandards** sowie von den **anerkannten Regeln der Technik** vereinbaren. Diese Vereinbarung ist jedoch nur wirksam, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber umfassend aufklärt. Dies erfordert, dass der Auftragnehmer den Auftraggeber auf die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen und Risiken hinweist, es sei denn, diese sind dem Auftraggeber bekannt oder ergeben sich ohne Weiteres aus den Umständen (BGH, Urteil vom 14. November 2017 – VII ZR 65/14. NJW 2018, 391 Rn. 29). In der Praxis wird die umfassende **Aufklärung** als sehr schwierig und aufwendig erlebt.

Die Vorgaben der Rechtsprechung haben Konsequenzen für die Frage, ob das **Werk mangelfrei** ist. Das Werk ist mangelfrei, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat (§ 633 Absatz 2 Satz 1 BGB). Sofern das Bauwerk sodann nicht die stillschweigend geschuldeten üblichen Qualitäts- und Komfortstandards oder die für die Bauausführung anerkannten Regeln der Technik erfüllt, liegt ein Mangel vor. Wird auch nur eine aner-

kannte Regel der Technik nicht berücksichtigt, stellt alleine diese Abweichung in der Bauausführung einen Mangel des Bauwerks dar. Dabei kommt es auf eine Beeinträchtigung des Bauwerks nicht an. Dies ist nur dann anders, wenn nachweisbar kein Risiko der Minderung der dauerhaften Gebrauchstauglichkeit vorliegt (Gleichwertigkeit). Hierfür trägt im Streitfall der Auftragnehmer die Darlegungs- und Beweislast.

Vor dem Hintergrund der Fehleranfälligkeit einer abweichenden Vereinbarung nebst Aufklärung und des damit verbundenen Haftungsrisikos entscheiden sich viele Auftraggeber und Auftragnehmer für eine Bauausführung unter Einhaltung hoher Qualitäts- und Komfortstandards sowie der anerkannten Regeln der Technik, obwohl kostengünstigere und/oder innovativere Bauausführungen für das konkrete Bauwerk zur Verfügung stünden. Das kann dazu führen, dass eine Planung und/oder Bauausführung gewählt wird, die über den eigentlichen Bedarf des Auftraggebers hinausgeht.

II. Regelung im Zivilrecht

Im Bereich des Zivilrechts wollen wir unterstützend zur Erleichterung des Gebäudetyps E und flankierend zu den bereits erfolgten Reformen des Bauordnungsrechts Erleichterungen für den Gebäudebau schaffen.

1. In Umsetzung des Koalitionsvertrags soll die Möglichkeit eröffnet werden, einen geeigneten Vertrag für einen Gebäudetyp E abzuschließen. Der Vertrag soll ermöglichen, rechtssicher einfachere Baustandards zu vereinbaren. Dabei soll an die technischen Baubestimmungen der Länder angeknüpft werden, sodass eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik nicht mehr stets zu einem Mangel führt. Eine strukturelle Reform des gesamten privaten Baurechts ist nicht beabsichtigt. Der Verbraucherschutz muss gewährleistet bleiben.

2. Eine zivilrechtliche Regelung kann dabei immer nur einen Baustein innerhalb von weiteren Maßnahmen zur Förderung des Gebäudetyps E darstellen. Dabei kommt es vor allem darauf an, den Gebäudetyp E mit und in der Planungs- und Baupraxis weiter zu etablieren.

3.Es werden gesetzliche Regelungen zu einem neuen **Gebäudetyp E-Vertrag** geschaffen.

4.Die Parteien können diesen Gebäudetyp-E-Vertrag ausdrücklich vereinbaren. Sofern sie keine ausdrückliche Vereinbarung hierzu treffen, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage.

5.Bei einem Gebäudetyp E-Vertrag wird lediglich ein **„einfacher Standard“** geschuldet. Zum einfachen Standard wird exemplarisch auf III.1. sowie die Anlage verwiesen.

a) Wenn die Parteien einen Gebäudetyp-E-Vertrag abschließen, schuldet der Auftragnehmer für die Bereiche, die durch die jeweils anwendbaren technischen Baubestimmungen der Länder geregelt werden, für die Bauausführung als **Mindeststandard** nur die Einhaltung derjenigen anerkannten Regeln der Technik, die in diesen **technischen Baubestimmungen der Länder** enthalten sind.

Abweichungen von den technischen Baubestimmungen der Länder sollen bei Vereinbarung eines Gebäudetyp-E-Vertrags nicht stets zu einem Mangel des Bauwerks führen. Im Gleichlauf mit dem Bauordnungsrecht sind Abweichungen von den technischen Baubestimmungen der Länder dann möglich, wenn die Abweichung als gleichwertige Lösung nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauord-

nung zugelassen ist. Soweit die technischen Baubestimmungen anerkannte Regeln der Technik abbilden, stellt insofern dann eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel dar.

b) Hinsichtlich derjenigen Inhalte von Planungen und Ausführungen, die durch die technischen Baubestimmungen der Länder nicht geregelt werden, etwa bestimmte Qualitäts- und Komfortstandards, schuldet der Auftragnehmer nur einen einfachen Standard. Der einfache Standard ist ein Standard, mit dem beim kostenreduzierten und einfachen Bauen vom (von der Rechtsprechung bei Lücken im Vertrag zugrunde gelegten) „üblichen Standard" nach unten abgewichen wird, und bei dem bestimmte Ausstattungs- und Komfortmerkmale reduziert sind. Die zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit bleibt gleichwohl sichergestellt.

Der Auftragnehmer hat in diesem Fall nur die auf diesen einfachen Standard bezogenen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Bei einem Gebäudetyp E-Vertrag soll der Auftragnehmer zukünftig von einer Bauausführung gemäß den anerkannten Regeln der Technik abweichen können, wenn mit der Abweichung keine Risiken der Minderung der dauerhaften Gebrauchstauglichkeit verbunden sind (Gleichwertigkeit).

6. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber über die Bedeutung des Gebäudetyp-E-Vertrags aufzuklären. Dabei hat er insbesondere zu erklären, dass nur ein einfacher Standard geschuldet wird. Ist der Auftraggeber ein Unternehmer, genügt eine allgemeine Aufklärung. Die Aufklärung hat gegenüber Verbrauchern in Textform zu erfolgen und muss auch die Konsequenzen und Risiken einer Bauausführung nach dem Gebäudetyp E umfassen.

Die Kostenreduktion infolge des gewählten einfachen statt eines bei Gebäuden bisher üblichen Standards ist allgemein darzulegen (überschlägiger Schätzwert).

7. Bei sich anschließenden Kauf- und Mietverträgen (sogenannte „Verträge in der Kette") ist der Vertragspartner (also der Käufer oder Mieter) darüber zu informieren, dass das Bauwerk lediglich mit dem Mindeststandard der technischen Baubestimmungen der Länder erbaut wurde und auch diejenigen Bereiche, die von den technischen Baubestimmungen der Länder nicht abgedeckt sind, nur mit einem einfachen Standard erbaut wurden.

8. DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, die nicht anerkannte Regeln der Technik darstellen müssen. Wir wollen klarstellen, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass technischen Regelwerken per se keine Vermutungswirkung zukommt, anerkannte Regeln der Technik zu sein. Dies bedeutet, dass im Einzelfall festgestellt werden muss, ob das technische Regelwerk die anerkannten Regeln der Technik wiedergibt.

III. Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis

Neben der Einführung eines Gebäudetyp-E-Vertrages im BGB ist es entscheidend, den Gebäudetyp E in der Planungs- und Baupraxis zur Anwendung zu bringen. Hierzu leistet die in der letzten Legislatur veröffentlichte BMWSB-„Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E" bereits einen wesentlichen Beitrag. Zudem haben

sich Forschungs- und Pilotprojekte mit kostensparenden Planungsansätzen bis hin zu „Musterhäusern“ befasst.

1. Zur praktischen Umsetzung des Gebäudetyps E werden die bereits vorliegenden Erfahrungen und Empfehlungen aus der Praxis aufgegriffen. Potentiale zur Kostensenkung bieten exemplarisch folgende Merkmale:

a) planerische Merkmale

- •Grundstücksausnutzung optimieren (Bebaubarkeit, Nachverdichtung und Aufstockung)
- •kompakte Bauweise und eine Grundrissgestaltung mit reduzierten Verkehrsflächen
- •Verzicht auf kostenintensive Merkmale wie Keller, Tiefgarage, Stellplätze, Aufzug
- •Komfort- und Ausstattungsstandards in einfacher Ausführung
- •Einsatz von Fertigteilen
- •Reduktion von Fenster- und Glasflächen
- •Grundriss- und Fassadenplanung, die eine Querlüftung ermöglichen
- •Bündelung der Versorgungsleitungen in zentralen Versorgungsschächten

b) bautechnische Merkmale

- •Einhaltung der Mindeststandards bei Schallschutz, Tragwerk, Energiestandard, Barrierefreiheit und technischer Gebäudeausstattung
- •Robuste und einfache Außenwand (monolithischer Wandaufbau mit geeigneten Baustoffen ohne zusätzliche Außendämmung)
- •Reduzierte Wand- und Deckstärken (Reduzierung Materialstärke auf die statische Mindestanforderung).
- •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, stattdessen natürliche Fenster- und Querlüftung
- •Reduzierung der Norm-Innenraumtemperatur.

2. Zur Etablierung des einfachen Bauens in der Praxis werden wir gemeinsam mit der Wissenschaft, den Ländern und der Wohnungsbauwirtschaft folgende Maßnahmen initiieren:

Die Ergebnisse bisheriger Pilotprojekte werden im Einvernehmen mit den Ländern und weiteren Stakeholdern übergreifend ausgewertet und der Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht. Darüber hinaus wird eine Best-Practice-Sammlung, einschließlich Verträgen, erstellt und insbesondere die Ergebnisse hinsichtlich einer Kostenreduzierung beim Bauen und Betreiben der Gebäude herausgearbeitet. Darüber hinaus werden wir auch die Wohnqualität, baukulturelle Aspekte, Nachhaltigkeit sowie Auswirkungen auf den urbanen Raum betrachten.

3. Wir werden mit der BImA, den Landesbauverwaltungen sowie Kommunalen Spitzenverbänden Möglichkeiten für Ideen-/Realisierungswettbewerbe zum Gebäudetyp E abstimmen und die Umsetzung begleiten.

4. Wir werden mit den Kammern der planenden Berufe darauf hinarbeiten, dass Fortbildungsangebote zur Umsetzung des Gebäudetyps E verstärkt werden. Dabei werden wir Planungs- und Bauverträge in den Fokus nehmen, bei denen von üblichen Standards und von technischen Regeln (aRdT) rechtssicher abgewichen wird.

5. Verbände der Wohnungsbauwirtschaft werden wir unterstützen, ähnlich der Rahmenvereinbarung 2.0 zum seriellen Bauen eine Rahmenvereinbarung zum Gebäudetyp E anzubieten. Damit wollen wir zusätzlich eine schnelle Vergabe von Wohnungsbauprojekten ermöglichen.

6. Wir werden mit den Verbänden der Baubranche eine Zusammenstellung derjenigen Normen auf den Weg bringen, die regelmäßig bei einer einfachen Bauweise Anwendung finden.

7. Wir werden auch die Normung weiter in den Blick nehmen und die beim DIN bereits eingerichtete Prüfung der Folgekosten Baunormen durch eine unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung ergänzen. Unsere Maßnahmen zur Förderung des seriellen, modularen und systemischen Bauens und den hierzu eingerichteten Runden Tisch führen wir konsequent weiter.

Gebäudetyp E

Beispiele für Planung und Bauausführung aus

- *Forschung*
- *bayerischen Pilotprojekten*
- *Regelstandard E (Schleswig-Holstein)*
- *Hamburg-Standard*

1. Leitfaden „Einfach Bauen“ – Prof. Florian Nagler (Hg), TU München, 2021

Ergebnis mehrjähriger Forschung mit 3 Forschungshäusern in Bad Aibling (à 6 WE in 3 Geschossen), https://www.einfach-bauen.net/

a) Kompaktheit

Optimiertes Verhältnis der Gebäudehülle zur Wohnfläche durch eine kompakte Bauweise (energetische und wirtschaftliche Vorteile).

b) Fenster (beste Energiebilanz, guter Lichteintrag, geringer Materialeinsatz)

•Reduktion der Glasflächen auf das notwendige, bedarfsorientierte Maß

•2-/3-Scheibenisolierglas
(Verzicht auf besondere Schutzgläser)

•Abweichungen von Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz, Fokus auf eine bedarfs- und standortbezogene Planung und Umsetzung. Fenster auf der Innenseite der Laibung = zusätzliche Beschattung, weniger Wärmeeintrag

c) thermische Trägheit (beste Innentemperatur-Konstanz, guter Kälte-/Wärmeschutz)

•Anwendung schwerer Baustoffe wie Beton und Mauerwerk, die Wärme speichern und zeitversetzt abgeben.

•Grundriss- und Fassadenplanung, die eine Querlüftung ermöglichen; Verzicht auf mechanische Be- und Entlüftungsanlagen.

d) Robuste, reduzierte Haustechnik (einfach, wenig fehleranfällig, leichte Wartung, langlebig, flexibel, nutzergerecht), etwa

•Verzicht auf mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

•manuelle Fensterlüftung

+Fensterfalzlüftung

+reduzierter Dauerbetrieb des Abluftventilators im innenliegenden Bad

•Wärmeversorgung über Nahwärmenetz (Holzkessel+Solarthermie+Gaskessel als Redundanz) mit manueller Steuerung über Heizkörperventile

•Beleuchtung über Lichtschalter (manuell)

e) Systemtrennung

•sukzessive Gewerkeausführung

•Trennung technischer und baulicher Systeme (erleichterte Umbaumöglichkeit)

•wenige Flächenverbindungen (Erleichterung von Reparatur-/Austauschmöglichkeiten)

•Bündelung der Versorgungsleitungen in zentralen Versorgungsschächten.

•Weiterverteilung über Sockelleisten oder Aufputz

f) materialgerechte Konstruktion

•statt Materialschichtung (Tragwerk für Schallschutz, Dämmung für Wärmeschutz, Fassade für Wetterschutz) oder Materialmischung:

•wenige Bauteilschichten

•sortenreine Bauteilschichten

•Konstruktion folgt Materialeigenschaft:

Fenstersturz aus Holz: waagerecht (rechteckig)

Fenstersturz aus Infraleichtbeton: ohne Stahl im Rundbogen

Fenstersturz aus Mauerwerk: ohne Stahl als Segmentbogen

2. Pilotprojekte in Bayern

https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudetyp_e/index.php

a) Öffentliches Recht

•Baugenehmigungsverfahren: Individuelle Beantragung von insgesamt 19 Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und Anforderungen der bayrischen Bauordnung (Projekt „Das große kleine Haus“ in München)

•Frühzeitige und enge Kooperation mit den Behörden (bayrische Wohnraumförderung) zur Erfüllung der Förderbestimmungen im Hinblick auf Erschließung, Barrierefreiheit und Raumgrößen (Projekt „Bestandsentwicklung mit Aufstockung und Modernisierung“ in Fürth)

•Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Projekt: „Neubau einer Wohnanlage in der ehemaligen Lehrkolonie“ in Würzburg)

b) Konstruktion

•Elementbauweise (seriell, Module, Vorfertigung) mit optimiertem Gebäuderaster,

•hohe Wiederholungsrate

•reduzierte Wand-/Deckenstärke

•Wände mit Sichtflächen ohne Vorsatzschale

•Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Schallschutzes (DIN 4109-1)

•geringer Schallschutz zum Dachboden (zeitliche Nutzungseinschränkung 6:00-22:00)

•kleine Räume/Wohneinheit (geringe Deckenspannweite, einfaches effizientes Tragwerk)

•weniger Barrierefreiheit

•Erschließung oberer Geschosse über außenliegende Treppen und Laubengänge

•Erschließung von zwei Wohngebäuden durch einen zentralen Laubengang/Treppenhaus in der Mitte der Baukörper

c) Technik (Lüftung, ELT, Wärme)

•manuelle Fensterlüftung anstelle einer zentralen Lüftungsanlage (Abweichung vom GEG)

•einfache ELT-Installation

•niedrigere Soll-Innentemperatur

•dezentrale Warmwasserbereitung (Reduzierung wasserführender Leitungen)

•Wärmeversorgung über Wärmepumpe und Infrarotheizkörper

•Heizkörper statt Fußbodenheizung
(kein Handtuchheizkörper)

•keine Heizung im Flur/Treppenhaus

•Stromdirektheizung mit eigenem Solarstrom

d) Verzicht auf Bauteile

•weniger Stellplätze/Verzicht auf Tiefgarage/
Mobilitätskonzept

•Verzicht auf Keller/UG (Abstellräume im Dachgeschoss, Technik im EG)

3. Regelstandard Erleichtertes Bauen, Förderstandard Schleswig-Holstein für Wohnungsbau

https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/IV/_startseite/Artikel2024/II/240628_regelstandard_ErleichtertesBauen (bezogen auf ein Typengebäude MFH)

a) Konstruktion

•Außenwand & Decken: Massivbauweise, 17,8 cm Stahlbetondecke, 11,5 cm Mauerwerk

•Schallschutz DIN 4109 („Mindeststandard“ BauO)

•Barrierefreiheit 18040-2 („Mindeststandard“ BauO)

b)Technik/Ausstattung

•Energiestandard Mindestanforderungen nach GEG 2024

•einfache Einbauküche

c) Verzicht auf Bauteile/Reduktion

•keine Dachbegrünung

•kein Keller

•keine Tiefgarage

•bis 4 Obergeschosse kein Aufzug, nur Vorrüstung

•Balkon als Vorstell-Stahlkonstruktion

•weniger Stellplätze (Schlüssel 0,7/WE)

4. Hamburg-Standard (Maßstab und Sammlung von Empfehlungen, neue Haltung und Kultur)

https://www.bezahlbarbauen.hamburg/

Aspekte der Planung/Bauausführung, bezogen auf Referenzgebäude Hamburger Median Haus *Variante 2 Statistikamt Nord* mit durchschnittlichen Bedingungen und Anforderungen: Einzelhaus, 5 Vollgeschosse, 31 Wohnungen, 2.109,5 m² Wohnfläche, 68 m² Ø Wohnungsgröße.

a) Bauliche Standards

•einfache Tragwerkskonstruktionen, baustoffgerecht

•vertikaler Lastabtrag

•ohne Lastreserven

•kein Staffelgeschoss

•tiefer Baukörper

•einfache Grundrissplanung

•Mauerwerk aus großformatigen Kalksandsteinquadern (Plansteine)

•Geschosshöhe dem Steinraster angepasst

•Fensteröffnungen angepasst an Fertigsteil-Sturzhöhe von 12,5 cm

•Reduzierung Bewehrungsstahl z.B. durch

kleinere Bauteile
langsam erhärtender Beton
richtige Wahl des Abdichtungssystems

•keine Zertifizierungen (nachhaltiges Bauen, Holzbau, Energie etc.)

•Drainage statt WU-Beton

•keine Dämmung des Bodens im UG-Treppenhaus (zum Erdreich)

•keine Dämmung der Kellerräume

•Priorisierung der Anforderung an Fenster/Verglasung (Schall, Wärmeschutz, Lichtdurchlässigkeit)

b) Technische Standards

•Energiestandard bauordnungsrechtlicher „Mindeststandard“

•Reduzierung der Norm-Innenraumtemperatur auf 19° C/20° C Bad/15° C Flur

•Berücksichtigung dritter (ggf. indirekter) Wärmequellen

•keine Fußbodenheizung im Wohnflur

•Verzicht auf 30-Sekunden-Regel für Warmwasser (Zirkulationsleitung) oder

•dezentrale Warmwasserversorgung

•Lüftungssystem nur für Feuchteschutz, zusätzlich manuelle Fensterlüftung

•reduzierte Medienausstattung (Daten-/Antennendosen)

•reduzierte Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüsse

•Verzicht auf separaten Hausanschluss-/Zählerraum (Platzierung im Kellerflur)

c) Barrierefreie Standards

•Bewegungsfläche neben Pflegebett nicht zwingend im Schlafraum, dadurch im Schlafraum einseitige Bewegungsfläche ausreichend

•2 cm Schwelle zum Balkon anstelle von „Nullbarriere-Schwelle“

•geringere Flurbreiten an Türöffnungen

•alternativer Eingang zum Haupteingang

•Dimensionierung des Treppenhauses nicht größer als nötig, um Transport einer Trage durch Rettungsdienst ohne Heben über Treppengeländer zu ermöglichen

d) Schallschutz

•Mindeststandard DIN 4109-1

•Trittschall einheitlich max. 53 dB für Holz- und Betondecke (= Schallschutzklasse D gemäß neuer DEGA-RL 103-1:2024-09, nach RL 103-2018: Schallschutzklasse E)

•Trittschall für Treppen max. 58 dB (= Schallschutzklasse ? gemäß neuer DEGA-RL 103-1:2024-09, nach RL 103-2018: Schallschutzklasse E), ohne Grenzwert in Gebäuden mit Aufzug

•kein Grenzwert für Balkone und Dachterrassen

•geringere Bauteildicke zur Schallentkopplung von Aufzügen

•kein schwimmender Estrich im UG-Treppenhaus (Kellersohle)

•Nichtanwendung TA-Lärm auf Tiefgaragen-Zufahrten

e) Brandschutz

•kein Vorhalten von Flächen für Feuerwehr, Anleitern aus zweiter Reihe ist ausreichend

•keine Sicherheitstreppenräume, klassifizierte Türen + Spüllüftung ausreichend

•Schachtentrauchung nicht zwingend elektrisch gesteuert