

Dipl.-Kfm. Hans Maier

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Vorstand und Verbandsdirektor
des VdW Bayern



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, qualitätvolles 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