

Gebäudetyp-e eine Initiative zum Einfachen Bauen

Bayerische
Architektenkammer



Bayerische
Architektenkammer

1

1

Gebäudetyp-e

Bauen heute: „systemisch kompliziert“

Deutschland

16 Landesbauordnungen
16 Verwaltungsvorschriften Technische
Baubestimmungen (VVTB)
Pro Bundesland: ca. 350 Seiten.
Den Brandschutz betreffend: ca. 325 Seiten

Deutschland ca. 5.200 Seiten



Österreich

OIB RL - Angabe der
bauaufsichtlichen Anforderungen in
Klassen

Österreich ca. 35 Seiten

Bayerische
Architektenkammer

2

2

Gebäudetyp-e

Bauen – „systemisch kompliziert“ und teuer

Bürokratieabbau wurde immer wieder in deutschen Parlamenten gefordert. Unabhängig von der parteipolitischen Ausrichtung der Regierungen konnte diese Forderung nur in Einzelfällen umgesetzt werden.

Die Debatte hat in Deutschland und der EU durch die Anwendung des Standardkostenmodells neuen Schwung erhalten.

Einen wesentlichen Anstoß erhielt die Debatte um den **Bürokratieabbau 1997** durch die Ruck-Rede des damaligen **Bundespräsidenten Roman Herzog**, der die „Regulierungswut“ in Deutschland anprangerte.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Bürokratieabbau>



„Der Architekt im Paragraphenschlaf“, Karikatur Ernst Maria Lang, Präsident der Bayerischen Architektenkammer 1971 bis 1991

Bayerische
Architektenkammer

3

Gebäudetyp-e

Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

e

Bayerische
Architektenkammer

4

Gebäudetyp-e

Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

Bauordnungsrecht: im engeren Sinn

(Allgemeine Anforderungen und Vorschriften
z. B. zur Standsicherheit, zum
Brandschutz und zum Schallschutz)

im weiteren Sinn (Eingeführte Technische Baubestimmungen)

10 %

Zusätzliche:

bauaufsichtlich nicht eingeführte
Normen, Standards und Richtlinien (DIN, VDI etc.)
„anerkannte Regeln der Technik“

90 %

Gebäudetyp-e

Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

Bauordnungsrecht:

Konzentration auf das Wesentliche = Schutzziele im engeren Sinn

(Allgemeine Anforderungen und Vorschriften
z. B. zur Standsicherheit, zum
Brandschutz und zum Schallschutz)

im weiteren Sinn (Eingeführte Technische Baubestimmungen)

10 %

Zusätzliche:

**Selbstbestimmter Abwägungsprozess
für fachkundige Bauherrschaft und ihre Planer**
bauaufsichtlich nicht eingeführte
Normen, Standards und Richtlinien (DIN, VDI etc.)
„anerkannte Regeln der Technik“

xx %

+ Beschaffungsvereinbarungen auf Vertragsebene



Gebäudetyp-e

Gebäudetyp-e statt Schema-f

...auf den Einzelfall abgestimmte Lösungen ermöglichen



einfach, experimentell, effizient, erschwinglich und trotzdem schön!

Bayerische
Architektenkammer

7

Gebäudetyp-e

Handlungsspielräume identifizieren und nutzen!



Standsicherheit

Schallschutz

Brandschutz

Technische Gebäude Ausstattung

Barrierefreiheit

Bayerische
Architektenkammer

8

Gebäudetyp-e

Politische Arbeit, Auswirkungen

e

einfach, experimentell, effizient, erschwinglich und trotzdem schön!

Bayerische
Architektenkammer

9

Gebäudetyp-e in Bayern

Beschluss des Bayerischen Landtags vom 07.03.2023

Gebäudetyp

e

Bayerische
Architektenkammer

Einführung des Gebäudetyp-e

+

Modellprojekte
in möglichst allen
Regierungsbezirken Bayerns



Foto: Bayerischer Landtag

Gebäudetyp-e in Bayern

Verbindlicher Anspruch auf Abweichung



Bayerische
Architektenkammer

Verbindlicher Anspruch auf Abweichung in Art. 63 BayBO

Die Bauaufsichtsbehörde **kann** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (...) mit den öffentlichen Belangen (...) vereinbar sind.

Die Bauaufsichtsbehörde **soll** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (...) mit den öffentlichen Belangen (...) vereinbar sind.

„Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,
3. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
4. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

11

11

Pilotprojekte Bayern 2024 - 2025

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



19 Pilotprojekte

15 Wohnbauprojekte

4 Schul- und Unterrichtsgebäude

4 in Bau – 8 in 2026

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Bayerische Architektenkammer

Bayerische Ingenieurkammer-Bau

Wissenschaftliche Begleitung:

Innovationsgesellschaft des IBEA der TU Braunschweig
Prof. Elisabeth Endres, Architektin



Quelle: StMWBV

Bayerische
Architektenkammer

12

Pilotprojekte Handlungsfelder

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Brandschutz ./: Bayerische Bauordnung

Schallschutz ./: Technische Baubestimmung

Barrierefreiheit ./: Bayerische Bauordnung ./: Wohnraumförderung

KFZ Stellplätze ./: Satzungsrecht

Städtebau ./: BauGB (Lärm)

Energieeinsparung ./: GEG Standards

Haustechnik ./: Privatrechtliche Normung

Re-Use von Bauteilen ./: Verwendbarkeit



Quelle: StMWBV

Bayerische
Architektenkammer

13

13

Gebäudetyp-e auf Bundesebene

Beschluss der Justizministerkonferenz vom 25./26.05.2023

The screenshot shows a news article from the website of the Bavarian Ministry of Justice. The headline reads "Innovatives und kostendämpfendes Bauen unterstützen – Gebäudetyp-e zivilrechtlich flankieren". The text discusses the decision of the Federal Conference of Ministers of Justice regarding the legal framework for the "Gebäudetyp-e" building type.

Innovatives und kostendämpfendes Bauen unterstützen – Gebäudetyp-e zivilrechtlich flankieren

„Die Justizministerinnen und Justizminister bitten daher den Bundesminister der Justiz zu prüfen, welche zivilrechtlichen Regelungen zur Unterstützung der Einführung eines bauordnungsrechtlichen "Gebäudetyps E" geboten sind und gegebenenfalls zeitnah einen entsprechenden Regelungsvorschlag vorzulegen, der den schutzwürdigen Interessen aller Bau- beteiligten sowie Dritt betroffener Rechnung trägt.“

<https://www.justiz.bayern.de/presse-und-medien/pressemitteilungen/archiv/2023/87.php>

Bayerische
Architektenkammer

14

14

Gebäudetyp-e auf Bundesebene

Maßnahmenpaket der Bundesregierung vom 25.09.2023

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWB) hat sich – zusammen mit den Partnern aus den Branchen Immobilien, Bauwesen – das Ziel gesetzt den Wohnungsbau einfacher, schneller und effizienter zu machen. Das Planen und Bauen nach dem sogenannten "Gebäudetyp E" bringt hierfür große Potenziale, die mit der BMWB-Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E" und einer Anpassung des Vertragsgesetzes durch das Konsensuumverfahren konkretisiert werden sollen.



"Mit dem Gebäudetyp E ermöglichen wir einfachere und experimentellere Bauweise im Unterschied zu heute. Wir möchten befürchtet, dass dieses Gebäudefest nicht leichter ist, sondern einfacher. Wir gehen davon aus, dass es leichter ist, eine bauliche Realisierung zu ermöglichen. Die Bauaufsicht, in Berlin und Landkreis Projekte können mit dem Gebäudetyp E technischer von den Vorschriften abweichen, um einen Bau schneller und kostengünstiger zu realisieren. Die Gebäudeaufsicht ist & der Bauherren, bleibt davon unberührt."

Gebäudetyp E – Innovativer Ansatz für das kostengünstige Bauen

Maßnahmenpaket der Bundesregierung für die Bau- und Immobilienbranche vom 25.09.2023

„Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kosten- intensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen.“

Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses – eine **"Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E"** bis Ende des Jahres (Anmerkung: 2023) vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.“

Gebäudetyp-e auf Bundesebene

Leitlinie des BMWSB Vorlage Juli 2024



Auftrag des Bundeskanzlers im Zuge des „Maßnahmenpaketes für zusätzliche Investitionen“ zur Entwicklung einer Leitlinie Gebäudetyp-e (Ziffer 8 des Paketes)

Vorlage im Juli 2024

Analyse der Rechtsprechung zeigt offenkundigen Handlungsbedarf

Erläuterung zur Vereinbarung von Abweichungen und Hinweise zu den Aufklärungspflichten

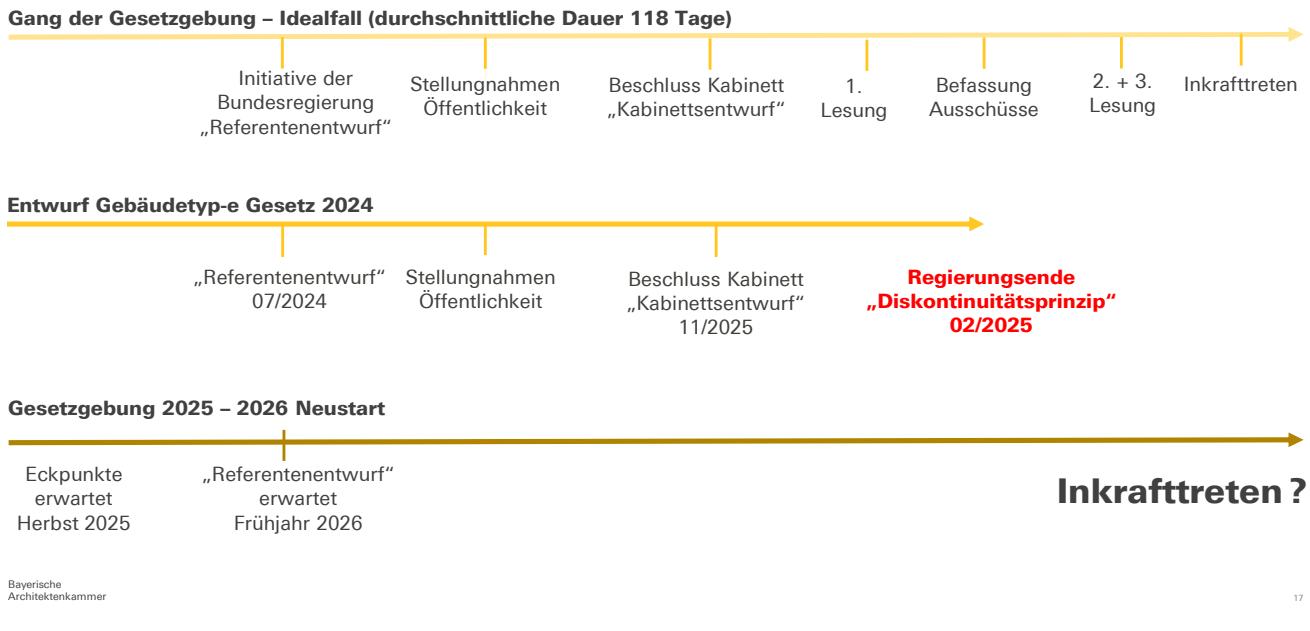
Muster Formulierungen und Beispiele

Allerdings: Stand Rechtslage ante Gebäudetyp-e Gesetz

Notwendigkeit der Überarbeitung

Relevanz für Verträge mit nicht-fachkundigen Unternehmern bzw. mit Verbraucher-Bauherren

Das Gebäudetyp-e Gesetz



17

Das GebäudeTyp-e Gesetz Positionen



- Keine automatische vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung der aRdT
- Sicherheit bleibt unantastbar
- Abweichung von aRdT ist nicht automatisch ein Mangel
- Übliche Beschaffenheit bestimmt sich nach mietrechtlichen Kriterien
- Besteller ist über Abweichen von üblicher Beschaffenheit zu informieren
- Fachkundige Besteller benötigen keine detaillierte Aufklärung
- Vereinfachte Information für nicht-fachkundige Besteller

Gebäudetyp-e

Mehr Informationen



Informationen der Bayerischen Architektenkammer:

<https://www.byak.de/gebaeudetyp-e.html>

Informationen des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

www.gebaeudetyp-e.bayern.de

Leitlinie des Bundesbauministeriums zum Gebäudetyp-e

[Gebäudetyp E - Leitlinie und Prozessempfehlung](#)

Forschungsprojekt der TU München Einfach bauen

[Einfach bauen | Technische Universität München](#)

Vielen Dank!

Bayerische
Architektenkammer

