



## **Antrag**

der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD

### **Wohnen muss bezahlbar bleiben – Innovationen fördern und Kosten senken durch Einführung des Gebäudetyps E**

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag stellt fest, dass insbesondere die derzeit zu hohen Baukosten zu weniger Wohnungsbau und zu deutlich steigenden Mieten führen. Neben den steigenden Bodenpreisen, der allgemeinen Teuerungsrate sowie Kostensteigerungen bei Material, Entsorgung und Energie sorgen vor allem die ständig zunehmende Anzahl und die Höhe der Anforderungen technischer Standards und Regelwerke dafür, dass die Baukosten fortlaufend ansteigen. In der Konsequenz wird die Errichtung von Immobilien immer teurer. Dies hat tiefgreifende Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum. Dieser Entwicklung möchte der Landtag aktiv entgegenwirken.

Mit der Vereinfachung der Landesbauordnung, dem Baulandfonds sowie der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes wurden in Schleswig-Holstein bereits wichtige Schritte zur Schaffung von mehr Wohnraum vorangebracht.

Um weitere Instrumente zur Senkung der Baukosten und zur Schaffung von mehr sozialem Wohnraum auf den Weg zu bringen, wird die Landesregierung gebeten, sich für die Erarbeitung eines möglichen Gebäudetyp-E-Standards einzusetzen. Dies umfasst im ersten Schritt eine Befassung der Bauministerkonferenz mit der Thematik, einer Beratung in den entsprechenden Gremien und soweit notwendig der daraus resultierenden Änderung der Musterbauordnung (MBO). Sollte sich im Zuge der Beratung der Bauministerkonferenz die Möglichkeit zur Durchführung von Modellprojekten ergeben, so ist eine Teilnahme an diesen anzustreben.

Begleitend bedarf es im Weiteren einer Initiative zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und ggf. weiterer Rechtsnormen mit dem Ziel der Aufnahme des Gebäudetyps E als einen im Zivilrecht gültigen Sollstandard. Nur wenn eine einheitliche Regelung gefunden wird, die möglichst in allen 16 Ländern gilt, haben Planende und Bauausführende die erforderliche Rechtssicherheit. Erst wenn der Gebäudetyp E einen zulässigen Sollstandard darstellt und mithin keine Mängelgewährleistung zu erwarten ist, da nicht mehr die vollständige Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik geschuldet wird, kann rechtssicher nach diesem Standard gebaut werden.

Zudem wird der Landtag zu der Thematik ein Fachgespräch im Innen- und Rechtsausschuss organisieren und mit relevanten Akteuren zu den Chancen und Risiken des neuen Baustandards in den Austausch gehen. Darüber hinaus sollen Innovationen und die Realisierung experimenteller Bauvorhaben erleichtert werden, um so die Weiterentwicklung der Bauwirtschaft zu unterstützen. Neben einer möglichen Änderung des Zivilrechts soll daher die Vorschrift des § 67 in der Landesbauordnung von einer „Kann-Vorschrift“ in eine „Soll-Vorschrift“ geändert werden, damit Abweichungsanträge der Bauherrschaft vom Bauordnungsrecht leichter genehmigt werden können. Die Landesregierung wird gebeten, sich für eine entsprechende Änderung der MBO einzusetzen.

Schließlich wird die Landesregierung gebeten, mit gutachterlicher Unterstützung zu ermitteln, wie sich Kosten und Ressourcenbedarf entwickeln, wenn bestimmte Gebäudetypen nach den bauordnungsrechtlichen Mindeststandards und nicht nach dem aktuellen Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaut worden wären. Darüber hinaus soll dargestellt werden, welche Auswirkungen insbesondere auf die Themen Schallschutz und Energieeffizienz dies hätte.

#### Begründung:

Bauherren und ihre Planenden bestimmen seit Langem 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. Auch die Landesbauordnungen geben nur grundlegende Schutzziele und Mindeststandards vor. Maßgeblich sind tatsächlich vor allem mehr als 3.500 einzelne technische Normen, die über 90 Prozent des umfassenden Regelwerks für den Bau von Gebäuden in Deutschland darstellen. Sie werden nicht unmittelbar in Bauordnungen festgelegt, sondern über die Anforderung auf ein mängelfreies Werk in § 633 des Bürgerlichen Gesetzbuchs („frei von Sachmängeln“) indirekt eingefordert. Bauherrn wie Planer haben dadurch kaum einen Spielraum, um wo sinnvoll und möglich, von diesen Standards abzuweichen und somit Bauen zu vereinfachen und zu vergünstigen.

Dies führt regelmäßig dazu, dass über die bauordnungsrechtlichen Mindeststandards hinaus zivilrechtlich weitergehende Leistungen geschuldet sind, die auch gerichtlich durchgesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird aktuell die Frage eines „Gebäudetyps E“ in der Fachwelt viel diskutiert. Dabei zeigt sich, dass die zivilrechtlich zur Herstellung eines mangelfreien Werkes geschuldete Leistung auf Basis der allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Teil deutlich über den bauaufsichtlich geforderten Mindeststandards liegt.

Das ist etwa im Bereich der Elektroinstallation oder dem Schallschutz der Fall. Insbesondere auf Initiative der Architektenschaft wurde daher in letzter Zeit die Einführung eines Gebäudetyps E (wie einfach oder experimentell) ins Gespräch gebracht. Dieser Gedanke ist zu unterstützen, da es wichtig ist, dass das Planen sowie Bauen von überflüssigen technischen Standards und Regelwerken befreit werden. Ziel muss es sein, das Bauen wieder auf die Kernanforderungen des Bauordnungsrechts zu reduzieren.

Derzeit gibt es in den Landesbauordnungen die Gebäudeklassen 1 bis 5. Diese bleiben durch die Einführung eines neuen Gebäudetyps E unverändert erhalten. Dadurch wird es weder eine Pflicht zur Nutzung des Gebäudetyps E für Bauherren geben noch die bisherigen Standards und Vorgaben aufgegeben. Weiterhin uneingeschränkt zu beachten sind selbstverständlich die zentralen Schutzziele der Landesbauordnungen. Begleitet werden muss die Einordnung des „Gebäudetyps E“ von einer Öffnungsklausel im BGB, um Planende und Baufirmen haftungsrechtlich beim Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik abzusichern. Zudem ist zu prüfen, inwieweit Folgeänderungen im Vertragsrecht, Mietrecht und ggf. weiteren Rechtsgebieten erforderlich sind, um eine Freiheit von den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich zu machen.

Michel Deckmann  
und Fraktion

Nelly Waldeck  
und Fraktion

Thomas Hölck  
und Fraktion