

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 99 (2024)
Heft: 9: Neubau

Artikel: Booster für die Bauwende?
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090328>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 05.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die drei Forschungshäuser aus unterschiedlichen Materialien in Bad Aibling waren zentrale Impulsgeber für den Gebäudetyp E. Mit ihnen wurde bewiesen, dass einfaches und technikreduziertes Bauen jenseits der Normvorschriften Umweltziele besser erreicht.

Deutschland: «Gebäudetyp E» soll Bauen einfacher und günstiger machen

Booster für die Bauwende?

Wer baut, kämpft vielerorts mit einer hohen Regeldichte. In Deutschland gilt das ganz besonders. Der «Gebäudetyp E» verspricht nun, das Bauen einfacher, schneller, nachhaltiger und wirtschaftlicher zu machen. Der Trick: Bauherr und Architektin einigen sich auf eine Qualität und Baubeschaffenheit, die nicht alle Normen erfüllen müssen. Der SIA will den Ansatz auch in der Schweiz etablieren.

Von Liza Papazoglou*

Rund 3900 baurelevante DIN-Normen und Bauvorschriften sind in Deutschland in Kraft. Sie wirken vertuernd und erschweren Innovationen, nicht zuletzt in Sachen Nachhaltigkeit, klagen viele Bauträgerinnen. Versuche diverser Kommissionen und Gremien, diese Regeldichte zu verschlanken, konnten bisher wenig ausrichten. Nun verspricht der Gebäudetyp E eine pragmatische und elegante Lösung.

Sie überzeugt offenbar breit: Was in Bayern 2021 auf dem Hintergrund von Forschungsprojekten zum einfachen Bauen und einer Initiative der dortigen Architektenkammer begann, ist in Windeseile auf das ganze Land übergeschwappt. Diverse Akteure auf allen Ebenen haben dabei

zusammengespannt. Entstanden ist nicht nur ein breiter Konsens, man hat auch erste gesetzliche Rahmenbedingungen so angepasst, dass der Boden für einfachere Projekte bereitet ist.

Vereinbarung statt Norm

Worum geht es beim Gebäudetyp E? Das E steht für einfach und experimentell. Mit dem Gebäudetyp E darf von technischen Baubestimmungen und den allgemein geltenden Regeln der Technik abgewichen werden, sofern die Sicherheit für Mensch und Gebäude gewährleistet bleibt; weiterhin erfüllt werden müssen allgemeine Schutzziele wie Standsicherheit, Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz. Nicht mehr in jedem

Fall eingehalten werden müssen hingegen zum Beispiel die hohen Schallschutzanforderungen oder die Mindeststandards in der Gebäudetechnik.

Pragmatik statt Überregulierung heisst also die Devise. Was letztlich nur einem erhöhten Komfortanspruch und keiner Notwendigkeit entspricht, kann weggelassen werden. So sollen einerseits Neubauten kostengünstiger und nachhaltiger, andererseits Bestandesbauten einfacher erhalten und umgebaut werden können. Gerade bei letzteren erschweren und verteuern Auflagen wie beispielsweise Mindestgeschossdeckenstärken oder -raumhöhen kostengünstige Sanierungen zum Teil massgeblich.

Das Besondere am Gebäudetyp E ist, dass er nicht einfach einen reduzierten Regelkatalog für ein Bauwerk darstellt, sondern einem neuen Planungsansatz entspricht: Architektinnen und fachkundige Bauherren halten zu Beginn eines Planungsprozesses gemeinsam in Vereinbarungen die Beschaffenheit und Qualität ihres Projekts fest. Dabei dürfen sie von technischen Regeln abweichen, und eine entsprechend einfachere Baubeschaffenheit stellt nicht mehr per se ein mangelhaftes Gebäude dar, wie es bisher in Deutschland der Fall war. Somit wird also bei jedem Projekt der jeweils gewünschte Standard gemeinsam ausgehandelt. Innovationen erhalten mehr Spielraum. Entsprechend individuell können die umgesetzten Lösungen sein.

19 Pilotprojekte ...

Das zeigen auch die bisher rund um den Gebäudetyp E realisierten und geplanten Gebäude. Zu seinen Wegbereitern zählten 2021 drei Forschungshäuser im bayerischen Bad Aibling, die der Architekt Florian Nagler mit einer Forschungsgruppe an der TU München realisiert hat. Verglichen wurden dabei drei typengleiche Häuser mit monolithischem Wandaufbau einmal aus Holz, einmal aus Mauerwerk und einmal aus Beton. Bei allen hat

man unter anderem Gebäude und Techniksysteme konsequent getrennt, auf simple Raumeometrien gesetzt und vollständig auf Hilfsstoffe und materialfremde Sonderbauteile verzichtet. Unter normalen Planungsbedingungen hätten die Häuser nicht gebaut werden können. Mit ihnen konnte aber bewiesen werden, dass einfaches, technikreduziertes Bauen zu langlebigeren und umweltverträglicheren Ergebnissen führt, als es unter geltenden Voraussetzungen möglich ist.

In der Folge wurde in Bayern das Baugesetz angepasst, seit August 2023 gilt ein «Recht auf Abweichung». Ende 2023 wurden im süddeutschen Freistaat ausserdem 19 Pilotprojekte lanciert, darunter mehrere von Wohnbaugenossenschaften. Sie experimentieren zum Beispiel mit einfachen Konstruktionen, minimaler Haustechnik, Heizungsverzicht, reduziertem Schallschutz oder alternativen Baustoffen. Die Projekte werden über mehrere Jahre begleitet und hinsichtlich der Auswirkungen auf Qualität und Kosten wissenschaftlich ausgewertet.

... und rechtliche Anpassungen

Der neue Ansatz ist mittlerweile auf breiter Basis etabliert und könnte tatsächlich zu einem Booster der Bauwende werden. Weitere Bundesländer wie Niedersachsen oder Schleswig-Holstein beschäftigen sich in eigenen Programmen mit dem einfachen Bauen. Bund und erste Länder haben ihre Musterbauordnungen angepasst, um abweichende und vereinfachende Bauweisen zu ermöglichen. Im Herbst 2023 wurde der Gebäudetyp E explizit ins Massnahmenpaket der deutschen Bundesregierung aufgenommen; mit diesem möchte die Regierung die Bauwirtschaft sowie den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum ankurbeln. Das deutsche Bauministerium (BMWSB) hat mit der «Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E» eine wichtige Umsetzungshilfe entwickelt (siehe Box) und kürzlich veröffentlicht.

Ebenfalls wurde eine Vorschrift so angepasst, dass die Bauaufsichtsbehörden in den Ländern künftig Abweichungen nicht mehr nur ermöglichen können, sondern dies ausdrücklich sollen. Und nicht zuletzt liegen bereits Vorschläge des Bundesjustizministeriums für Anpassungen des Bauvertragsrechts auf dem Tisch. Sie betreffen den wohl heikelsten Punkt: die rechtssichere Umsetzung des Gebäudetyps E für alle Beteiligten. Diese sollen auch zivilrechtlich abgesichert sein. Dabei geht es etwa um das Festlegen einer reduzierten Leistungspflicht und die zentrale Frage der Haftung – sie ist der häufigste Grund, weshalb mutige Projekte erst gar nicht angegangen werden.

SIA-Norm in Vorbereitung

Und die Schweiz? Auch wenn es grundsätzlich etwas einfacher ist, abweichend von der Norm zu bauen, zeigen auch hierzulande Projektbeteiligte aus Haftungsgründen wenig Neigung, sich über die Normgrenzen hinaus zu wagen. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat deshalb im April beschlossen, ein Merkblatt und bis in fünf Jahren eine neue SIA-Norm zu entwickeln, die im Grundsatz ähnlich wie der Gebäudetyp E ausgelegt ist und damit einfaches und experimentelles Bauen erleichtern soll. Die Arbeiten der zuständigen Kommission sind in Gange.

Analog zum deutschen Pendant soll unterschieden werden zwischen zwingenden Sicherheits- sowie verhandelbaren Komfortnormen und will man mit Vereinbarungen Abweichungen von bestehenden Normen ermöglichen. Einzelne Sektionen der Branchenverbände sind bereits jetzt daran, diese Ansätze auf lokaler Ebene rasch umzusetzen, und stehen dafür auch mit Behörden im Gespräch, sagt Erika Fries vom Bund Schweizer Architektinnen und Architekten (BSA) Zürich: «Bauherrin und Architekt könnten in Nutzungsvereinbarungen Ziele festlegen. Es ist zum Beispiel diskutierbar, ob die vom Bund für Wohnräume empfohlene Mindesttemperatur von 21 Grad in jedem Fall erreicht werden muss.» Potenzial zum Verzicht gebe es beim Bauen viel. Dafür aber, sagt Fries, brauche es mehr Erfindergeist, denn: «Einfacher bauen heisst auch mehr überlegen.» ■

*Der Beitrag basiert auf einem Dossier von Sabina Strambu in der Baunetzwoche #642 und eigenen Recherchen. Dossier: [www.baunetz.de/baunetzwoche > #642](http://www.baunetz.de/baunetzwoche/#642); Forschungshäuser Bad Aibling: www.einfach-bauen.net.

Leitlinie zum Gebäudetyp E

Das deutsche Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat im November die «Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E» publiziert. Sie soll Bauträger und Architektinnen dabei unterstützen, vereinfacht zu bauen. Der erste Teil bietet konkrete vertragsrechtliche Empfehlungen für die Vereinbarung von Architekten- und Bauverträgen. Im zweiten Teil

zeigen Beispiele, wie bei Normabweichungen vorzugehen ist. Durchgespielt wird dies etwa bei Massivdecken, Deckensanierungen oder der Anzahl Leitungen.

www.bmwsb.bund.de > Gebäudetyp E



«Die EGW hat uns in Finanzierungsfragen nicht nur ausgezeichnet beraten, sondern auch während des gesamten Prozesses super unterstützt.»

Claudia Bauersachs und Claudio Paulin
Geschäftsleitung Baugenossenschaft
wohnen&mehr Basel

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch
und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16



WOKO

Die gemeinnützige Genossenschaft WOKO ist mit über 4'000 Zimmern die grösste Anbieterin von studentischem Wohnraum am Standort Zürich.

Nach Vereinbarung suchen wir eine/n

LEITER/-IN WOHNEN (80-100%)

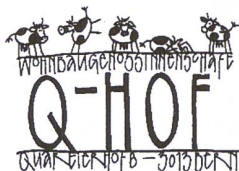
Mitglied der Geschäftsleitung

Als Leiter/-in Wohnen führen Sie ein junges Team und sind zuständig für die Mieterbetreuung und die Vermietung der Zimmer in den Liegenschaften, die von der WOKO verwaltet oder angemietet werden. Sie verantworten zweckmässige und wirtschaftliche Arbeitsabläufe im Bereich Wohnen und setzen sich mit Ihrer Arbeit für bezahlbaren Wohnraum für Studierende ein.

Interessiert? Für genauere Angaben zur Stelle besuchen Sie www.woko.ch oder kontaktieren Sie uns direkt unter bewerbung@woko.ch. Für persönliche Auskünfte steht Ihnen Karin Schulte, Geschäftsführerin, gerne zur Verfügung (Telefon +41 44 256 68 20).

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

WOKO Studentische Wohngenossenschaft
Staufferstrasse 101, 8004 Zürich



Vergabe eines Grundstücks im Baurecht

Die Parzelle mit abbruchreifem Bauernhaus und Nebengebäuden befindet sich im Ortsteil Süri der Gemeinde Neuenegg/BE.

Die Weilerzone bietet Möglichkeiten für ökologisch und ökonomisch sinnvolles Bauen.

Interessierte, für welche nicht profitorientiertes Bauen im Zentrum steht, melden sich bitte unter:

suerigruppe@quartierhof.ch



finanzierungsmarkt
wohnbau-genossenschaften
schweiz

Viele Finanzierungen sind zu teuer. Ihre nicht.

Geben Sie die
Kreditausschreibung in
die Hände von Profis.

**Sparen Sie
bis zu 50%**
Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren



NEU

Vermittlung von Finanzierungslösungen
für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch