13.03.2017, Frankfurter Allgemeine Zeitung

Gar nicht so einfach: *Viele Regeln erschweren den Bau von Wohnungen – auch hier in einer Baugrube für Mehrfamilienhäuser auf dem Frankfurter Riedberg.* Foto Helmut Fricke

Wie die Baukosten sinken könnten

Bund Deutscher Baumeister will die Bauordnung grundsätzlich ändern

rsch. FRANKFURT. „Das Bauen muss endlich vereinfacht werden." So lautet das bekannte Lamento von Bauherren und Investoren. Doch auf die Frage, wie genau dies geschehen soll, werden die Kritiker schnell wortkarg oder verlieren sich in Allgemeinplätzen. „Wir müssen das Bauen vereinfachen", sagt auch Tobias Rösinger. Aber der Architekt bleibt die Antwort auf das „wie" nicht schuldig. Gemeinsam mit dem Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure Frankfurt/Rhein-Main hat er eine lange Reihe von Ideen gesammelt, wie die Bau- und damit auch die Wohnkosten gesenkt werden können.

Anlass für den Vorstoß ist die in diesem Jahr anstehende Reform der Hessischen Bauordnung. Anfang 2018 soll die Novelle voraussichtlich in Kraft treten. Doch allem Anschein nach will sich das zuständige Wirtschaftsministerium in Wiesbaden nur auf einige leichte Korrekturen beschränken. Damit ließe man die Chance einer grundsätzlichen Reform verstreichen, meinen Rösinger und sein Mitstreiter Andreas Ostermann. Die Bauordnung sei stark verbesserungswürdig. „Es wird nur an Stellschrauben gedreht, grundsätzliche Punkte werden nicht angegangen", meint Ostermann, Vorsitzender des Bunds Deutscher Baumeister.

Der eigentliche Gesetzestext der Bauordnung ist recht kurz. Doch der Anhang ist umso ausführlicher: Ein komplexes Geflecht bauaufsichtlicher Bestimmungen und Normen erschwere das Bauen, und jedes Jahr kämen neue hinzu, klagen die Kritiker. Das sei nicht nur unübersichtlich, sondern führe auch zu Fehlern und verursache Kosten. „Wir haben eine Flut an Normen und Widersprüche ohne Ende", sagt Rösinger. Beispielsweise stehe die Barrierefreiheit im Konflikt zu anderen gesetzlichen Bestimmungen. Und die Norm zur Belichtung von Gebäuden widerspreche jener zur Wärmedämmung.

Rösinger macht für die „Normenflut" bundesweite Einrichtungen wie das Deutsche Institut für Normung (DIN), die Vereinigung Deutscher Ingenieure und die Deutsche Gesellschaft für Akustik verantwortlich, die laufend neue Vorschriften zum aktuellen „Stand der Technik" herausbrächten, die dann wiederum an die Bauordnung gehängt würden. „Verschiedene Institute leben davon, neue Normen herauszubringen", sagt er. So fordert das DIN-Institut seine Kunden sogar dazu auf, „Normung und Standardisierung als strategisches Instrument" einzusetzen, um den Markt auf ein neues Produkt vorzubereiten, wie es auf der Internetseite des Instituts heißt.

In Deutschland ist das Bauen Ländersache. Jedes Bundesland hat deshalb eine eigene Bauordnung, die sich an der bundesweiten Musterbauordnung orientiert, aber durchaus eigene Akzente setzt. Andere, potentiell streitträchtige Themen wie der Schallschutz werden hingegen gar nicht in der Bauordnung geregelt. Rösinger und Ostermann halten eine bundesweit einheitliche Regelung für sinnvoll.

„Wir konzentrieren uns auf fünf wesentliche Kritikpunkte", sagt Ostermann. Einer davon betrifft die mangelnden Bestimmungen zum Schallschutz. Der Bund Deutscher Baumeister fordert, eindeutige und verbindliche gesetzliche Standards zum Schallschutz zu definieren, analog zum Brandschutz. Weil solche Vorgaben fehlten, hätten Bauherren keine Rechts- und Planungssicherheit.

Ein anderer Kritikpunkt gilt der Barrierefreiheit. Hier stellt die Hessische Bauordnung aus Sicht ihrer Kritiker überzogene Forderungen an die Bauherren. Die gesetzlichen Vorgaben trieben die Baukosten in die Höhe. Ein Beispiel: In Rheinland-Pfalz genügt es, wenn eine Zimmertür 90 Zentimeter breit ist, in Hessen muss sie mindestens einen Meter messen. Das führe im Neubau zu überdimensionierten „Krankenhausetagen" und schlecht zu möblierenden Grundrissen, meint Rösinger. Rollstühle und Rollatoren passten schließlich auch durch die schmaleren Türen im benachbarten Bundesland.

Ein anderes Beispiel: In Tiefgaragen muss die Decke eine bestimmte Mindesthöhe haben, um „großwüchsige Menschen" nicht zu diskriminieren. „Kann der Großwüchsige nicht den Kopf einziehen?", fragt Rösinger. Noch ein Beispiel: Weiße Zimmertüren auf weißer Wand sind neuerdings verboten, um Sehbehinderten die Orientierung zu erleichtern. Bei der Barrierefreiheit werde über das Ziel hinausgeschossen, meinen die Kritiker, die auch den Verweis auf den demographischen Wandel nicht gelten lassen. „Wir werden älter, aber nicht tattriger", meint Rösinger, der auch nichts von Quoten für die Herstellung von barrierefreien Wohnungen hält. Solche Wohnungen würden nämlich in der Mehrzahl gar nicht von Menschen mit Handicap bezogen. Es würden also mit hohem Aufwand Wohnungen gebaut, die in aller Regel nicht bestimmungsgemäß genutzt werden.

Ein dritter Kritikpunkt betrifft die Abstandsflächen. „Die Hessische Bauordnung atmet noch den Geist der Charta von Athen", sagt Rösinger. In diesem Papier war in den dreißiger Jahren propagiert worden, dass sich störende Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe räumlich getrennt werden sollten. Doch die Trennung der Funktionen gilt längst nicht mehr als zeitgemäß, heutzutage sind vielmehr kompakte, dichte und durchmischte Städte erwünscht. Weil die Bauordnung aber vergleichsweise weite Abstände vorschreibt, lasse sich die eigentlich so beliebte Blockrandbebauung heutzutage kaum noch realisieren, sagen die Kritiker: In der Baupraxis gebe es an der Innenecke eines Blockrands immer wieder Probleme wegen der sich zwangsläufig überschneidenden Abstandsflächen. Ähnliche Schwierigkeiten gibt es bei Dachaufbauten, Gauben, Erker und Balkonen. Weil gesetzliche Regelungen zu restriktiv sind, müssen Nachbarzustimmungen oft teuer erkauft werden. Die Kritiker fordern deshalb eine Anpassung der Abstandsflächen an zeitgemäße Bauweisen.

Außerdem kritisiert der Bund Deutscher Baumeister, dass der Begriff „Sonderbauten" sehr weit ausgedehnt wird. In Hessen gelten nicht nur Hochhäuser, Schulen und Universitäten als Sonderbau, sondern auch Tiefgaragen mit mehr als 1000 Quadratmetern und zweigeschossige Kindertagesstätten. Schon ein größeres Wohngebäude mit Tiefgarage gilt somit als „Sonderbau", obwohl seine Realisierung technisch nicht besonders anspruchsvoll ist.

Dies hat jedoch zur Folge, dass für solche Sonderbauten auch besondere Regeln greifen. Die Bauaufsicht prüft aufwendiger, die Bauherren müssen ein Sondergutachten in Auftrag geben und beispielsweise einen „Garagengutachter" bezahlen. „Das Kriterium Sonderbau hängt zu tief. Das verteuert das Bauen und macht es kompliziert", sagt Rösinger. Er fordert, dass nur noch Hochhäuser, Versammlungsstätten und Bauten mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 10 000 Quadratmetern als Sonderbau klassifiziert werden.

Hauptkritikpunkt bleibt für Rösinger aber die Überfrachtung der Bauordnung mit technischen Baubestimmungen: Die Bauordnung sollte klar, einfach, rechts- und planungssicher formuliert sein. Die ständige Erweiterung durch neue Regeln sei „bau- und investitionsfeindlich".