

Heike Böhmer, Michael Halstenberg, Dietmar Walberg

# Interview: Neue Anforderungen – Neue Schäden – Neue Lösungen?

**Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Geschäftsführende Direktorin des IFB:**

*Bei den aktuellen Diskussionen um das Planen und Bauen liegt der Fokus regelmäßig auf dem Widerspruch zwischen den Notwendigkeiten und den Möglichkeiten, also zwischen (möglicherweise zu) hohen Anforderungen und dem technisch, personell bzw. finanziell Machbaren. Es stellt sich die Frage, ob dieser Widerspruch auch direkte Auswirkungen auf die Planungs- und Bauqualität hat, denn wir stellen durchaus Veränderungen bei unseren jährlichen Schadenanalysen fest: Dazu zählen die kontinuierlich steigenden Schadenkosten und auch fast schon klassische Schäden, wie zum Beispiel Feuchteschäden, die möglicherweise eine Folge von zu hohen Anforderungen sind.*

**Prof. Dietmar Walberg:** Leitthema bei dieser Fragestellung ist – mit Blick auf den juristischen Hintergrund – **die Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik**. Im eigentlichen Wortsinn ist damit gemeint: **Was kann die Baubranche leisten, was versteht sie und was kann sie umsetzen?** Und aus meiner Sicht sind wir von dem, was wir glauben zu können und von dem, was wir tatsächlich leisten können, noch sehr weit entfernt. Hier spiegelt sich nach meiner Wahrnehmung die gleiche Konfliktlage wider, die wir gerade in der Gesellschaft haben: Entwicklungen, die vielleicht theoretisch sinnvoll und machbar sind, aber in der Umsetzung (auf der Baustelle) noch keine wirkliche Rolle spielen. Ein Widerspruch zwischen Erkenntnis und Fähigkeiten. Wir sind mit unseren Theorien und dem, was wir voraussetzen, weit vorgeprescht, haben aber die, die es in der baupraktischen Realität umsetzen müssen, nicht mitgenommen. Diese Spannungslage ist die Basis von Mängeln und Schäden, wie wir sie in der Praxis sehen, mit zunehmend hohen Kostenfolgen. Dabei stellen wir fest, dass alles, was wir heute erstellen, immer weniger Toleranz zulässt. Frühere Konstruktionen waren robuster und haben auch den ein oder anderen Fehler verzeihen, das ist heute nicht mehr so.

Mein Leitgedanke als Einstieg also: **Wir überfordern die Baupraxis, und wir überfordern auch die Materialien.**

**Böhmer:** *Mit dem juristischen Blick sind die Zusammenhänge um die Anforderungen, um die allgemein anerkannten Regeln der Technik noch einmal anders zu bewerten?*

**RA Michael Halstenberg:** Kritisch zu bewerten ist zuallererst, dass schätzungsweise 90 Prozent der am Bau Beteiligten nicht mehr in der Lage sind, die ganz konkrete Funktion von tech-

nischen Regelwerken, das heißt, wie sie wirken, wann sie gelten und welche Bedeutung sie haben, richtig darzustellen. Das heißt, ein ganz großer Teil der am Bau Beteiligten versteht das System nicht mehr, weiß aber, dass er am Ende für das Arbeitsergebnis haftet. Darüber hinaus haben wir folgendes Problem: Wir haben einerseits formale Regelwerke, die eigentlich nur Hilfsmittel sind, und wir haben andererseits den Anspruch, dass etwas funktionieren soll. Zwei Welten, die fehlerhaft miteinander verbunden werden: Menschen entscheiden sich heute im Zweifel gegen das Funktionieren und für das formale Erfüllen von Regelwerken. Juristisch nachweisen lässt sich leider einfacher, ob etwas formal richtig oder formal fehlerhaft ausgeführt wird; berücksichtigt wird dabei aber selten, dass Regelwerke oft nicht aufeinander abgestimmt sind, sich zum Teil widersprechen und immer neue Anforderungen hinzugefügt werden. Am Ende führt dieses **»blinde Anwenden und Erfüllen nicht abgestimmter, immer neuer Regeln«** nur noch mit Glück dazu, dass ein Bauwerk auch in allen Punkten funktioniert. Aber eigentlich ist das System mittlerweile so konstruiert, dass Mängel und Schäden am Ende unvermeidbar sind.

Die Frage nach dem **»Was können wir tun?«** wird oft mit Vorschlägen zu Verfahrenserleichterungen oder mit dem Ruf nach Digitalisierung beantwortet, sie lösen das Kernproblem aber nicht. Ich führe das darauf zurück, dass auch die Regelsetzer und die Politik das System der technischen Regelwerke und deren juristischer Einordnung vielfach nicht mehr im Detail verstehen. Das Verschieben von Zuständigkeiten oder das Ändern von kleinen Details helfen nicht, das Grundproblem der großen Komplexität zu lösen, weil es am Bauwerk und dessen Qualität nichts ändert. Denken wir zum Beispiel an die neuen Anforderungen des Green Deal, etwa die Recyclingfähigkeit von Materialien und Bauwerken, dann kommt wieder viel Neues hinzu. Da kann man verstehen, dass die Bauschaffenden am Ende nur noch eine lange Liste formaler Anforderungen abarbeiten, die sinnhafte Gesamtschau auf das Bauwerk aber aus dem Blick gerät.

**Böhmer:** *Welche kluge Strategie, welches neue Denken kann denn dieses Problem lösen? Das Ziel, wieder mehr robuste, funktionale, gut nutzbare, bezahlbare und werthaltige Qualität zu bauen, die nachhaltig im eigentlichen Sinne ist, verfolgen wir doch eigentlich alle?*

**Walberg:** Grundsätzlich ist es wichtig, sich gemeinsam darauf zu verständigen, was wir von einem Gebäude erwarten. Juristisch wäre das die subjektive Funktionalitätserwartung, die sich gerade bei Bauherren und Erwerbern von kleinen Wohngebäuden oder Wohnungen »aufgeschaukelt« hat in Qualitäten, die Bauwerke heute eigentlich gar nicht mehr leisten können. Beispielhaft seien hier die Erwartungshaltung bezüglich der vollständigen Rissfreiheit von Wänden oder das vollständige Abschirmen vor Nachbarschaftsgeräuschen genannt, die oft – auch ohne Funktionseinschränkung – als Reaktion fast nahtlos die direkte Einschaltung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach sich zieht. Und uns ist klar: Er wird immer etwas finden! Wir können kein perfektes Gebäude liefern! Aber wo ist da die Verhältnismäßigkeit? Was ist die »richtige« Qualität, mit der Bauherren, Nutzer, Bauausführende und Sachverständige leben können? Dafür muss man sich auf ein Gesamtpaket einigen.

In Schleswig-Holstein sind wir gerade mit einer Idee, und damit einer möglichen Lösung, im Rahmen der Wohnraumförderung gestartet, da die vorhandenen finanziellen Mittel für noch mehr Wohnraum genutzt werden müssen. Wir haben uns deshalb darauf verständigt, nur noch einen Mindeststandard zu fördern. Allein die Nutzung dieses Begriffs sorgte erst einmal für ein Bild in den Köpfen, das Armut, Dunkelheit, Lautstärke und Feuchtigkeit vermittelte. So haben wir es jetzt **Regelstandard** genannt und uns dabei auf eine **funktionsfähige Qualität** geeinigt, die in etwa einem Standard von vor 20 Jahren entspricht. Das sorgt einerseits für Unverständnis, weil man sich ja auch an hohe Standards gewöhnt hat und diese auch herstellen möchte, aber es gibt durchaus auch Interesse an der neuen Idee. Wir müssen, wenn sie erfolgreich werden soll, das Beharrungsvermögen am Markt auflösen, uns intensiv und permanent in Dialog miteinander begeben und alle mitnehmen. Es wird auch nicht schnell gehen, aber es kann ein Weg sein.

**Böhmer:** *Kann denn das Definieren neuer, niedriger Standards grundsätzlich die Lösung sein? Juristisch bedeutet das doch umfangreiche Veränderungen?*

**Halstenberg:** Bei den Standards müssen wir differenzieren! Meine Einteilung trennt drei verschiedene Stufen klar voneinander:

- **Sicherheitsanforderungen**, die erforderlich und unverhandelbar sind, bei denen es keine Kompromisse geben darf, allenfalls bei deren Bemessung bzw. der Art der Berechnung. Dazu zählt zum Beispiel nicht der Schallschutz. Das ist der Kern des Bauordnungsrechts.
- **Sicherheitskomfort**, optional (wählbar) als Steigerung der erforderlichen Sicherheit, wobei man sich mit relativ viel Geld die letzte bzw. höchste Annäherung an 100 Prozent Sicherheit erkaufen kann. Beispielhaft seien der Einbau von Lichtbogenschaltern oder der Blitzschutz bei Einfamilienhäusern genannt. Darüber soll der Bauherr selbst bestimmen.
- **Ausstattungscomfort**, der nicht nur von den Bauherren, sondern oft auch politisch gewünschte Standard vor dem Hintergrund sozialer Errungenschaften oder Nutzerfreundlichkeit. Vieles ist aber in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht durch die Politik zu regeln. Dazu zählt grundsätzlich auch die Barrierefreiheit. Hier sollten Regelungen abgebaut werden, insbesondere bei Bestandsbauten.

Vor allem beim privat verursachten Ausstattungskomfort, etwa der Gebrauchstauglichkeit, zu der zum Beispiel Fugenbreiten, Oberflächenebenheiten, Rissbreiten oder Fußleistenqualitäten zählen, entwickeln sich zu hohe Erwartungen. Hinzu kommt die

auf der Unkenntnis vieler Bauherren beruhende Angst vor Mängeln und Schäden. Ein Angstverhalten gibt es aber auf beiden Seiten: Auch der Ausführende ist aus Furcht vor der Haftung bestrebt, formal alles an technischen Regelwerken zu erfüllen, damit er juristisch nicht angreifbar ist. Dieses Verhalten führt grundsätzlich zu hohen Kosten. Hinzu kommen Nachhaltigkeitsanforderungen, die aus dem Umwelt- und Klimaschutzrecht, nicht aus dem Baurecht kommen, aber die Ausstattung und Konstruktion der Gebäude betreffen sowie die Anforderungen bezüglich Dauerhaftigkeit und Robustheit. Dabei wissen wir: Je komplexer und komplizierter Anlagen und Konstruktionen werden, desto teurer werden sie und desto schwieriger wird der Erhalt der dauerhaften Funktion.

Vor diesem Hintergrund muss man sich unbedingt die Fragen stellen »**Was ist wirklich wichtig?**«, »**Was muss tatsächlich geleistet werden?**« und »**Was kann ich optional dazu wählen?**«. Aus meiner Sicht sind nur die erforderlichen Sicherheitsanforderungen wirklich wichtig, zusätzlich die Dauerhaftigkeit (Robustheit) und die Nachhaltigkeit, das heißt, mit möglichst wenig Materialeinsatz und einem vernünftigen Energieversorgungskonzept planen und bauen. Das ist es, der Rest sollte optional sein! Dies ist der Ansatz, dem die Frage folgen muss, was unter diesen Gesichtspunkten zurückgeführt werden kann.

**Böhmer:** *Gibt es dafür Beispiele, die das für uns Praktiker verständlich werden lassen?*

**Halstenberg:** Ein relativ simples Beispiel dafür ist der Schallschutz, dessen Anforderungen im Grunde von niemandem mehr verstanden werden.

Ausgangspunkt ist die Bauordnung, die als Polizeirecht konkrete und abstrakte Gefahren im Einzelfall abwehren und verhindern soll. Dort eingeführt war bis vor einigen Jahren mit der Schallschutznorm ein gewisses Schallschutzniveau, das 2018 mit der Etablierung der neuen DIN 4109<sup>1</sup> verändert wurde. Es wurden im Kern eigentlich nur neue Berechnungsverfahren eingeführt. Tatsächlich hat das aber zu einem deutlich höheren Schallschutzniveau geführt. Gleichwohl wurde die neue Fassung der Norm bauaufsichtlich eingeführt. Vor dem Hintergrund der Gefahrenabwehr stellt sich die Frage nach dem Warum? Hat das bisherige Schallschutzniveau zu Gefahrensituationen geführt im Sinne von Gesundheitsbeeinträchtigungen? Ich kenne weder Fälle noch Statistiken dazu, ebenso gab es hierzu nie eine Begründung einer öffentlichen Stelle. So stellt sich die Frage, warum das früher ausreichende Niveau von den Bundesländern überhaupt erhöht worden ist. Tatsache ist, dass das technische Regelwerk in Bezug auf ein mehr oder weniger frei gewähltes Schallschutzniveau (frei gewählte dB-Zahl) beschreibt, wie dieser Schallschutz herzustellen ist. Die Frage, ob das gewählte Niveau gesundheitlich erforderlich und im Sinne der Gefahrenabwehr notwendig ist, wurde nie gestellt. Und so steigern wir die Anforderungen unbewusst immer mehr mit dem Ergebnis, dass wir nicht mehr über 12 oder 16 Zentimeter Deckenstärke reden, sondern über vermeintlich notwendige 20 bis 23 Zentimeter. Das bedeutet höhere Kosten und größeren Materialverbrauch. Letztlich ist dies eine Folge falsch verstandener Systematik von technischen Standards. Das ist nur ein Beispiel. Im Grunde genommen haben wir ein immenses systemisches Problem.

**Walberg:** Die Entwicklung der Schallschutzanforderungen ist tatsächlich ein perfektes Beispiel und einer der Dreh- und Angelpunkte für diese Problematik. Bereits in Diskussionen dazu in der

1 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau.

Arbeitsgruppe »Standards im Bauwesen«, der Nachfolgeorganisation der Kostensenkungskommission, konnte man erleben, dass die Experten am Ende nicht mehr über die fachgerechte Dimensionierung von Konstruktionen, sondern über die Frage, wie der Schallweg berechnet wird, stritten. Mit zum Teil gravierenden Anforderungen von bis zu 26 Zentimetern Betonstärke in Decken. Auf tatsächliche gesundheitliche Auswirkungen, zum Beispiel durch Infraschall, hat das allerdings keinen Einfluss, da sie normativ nicht geregelt sind.

In Wahrheit ist es also ein großes Paket einer vermeintlichen Sicherheit, das eigentlich gar keine Sicherheit ist. Für diese müsste man im Grunde Mediziner hinzuziehen und fragen, wo genau das Gesundheitsproblem ist. Überlegungen dazu lassen sich auch auf viele andere Bereiche übertragen, wie zum Beispiel den Brandschutz. Auch hier ist zu fragen, was können und müssen wir im Brandschutz überhaupt noch regeln? Welche vermeintliche Sicherheit produzieren wir über die üblichen Sicherheitsstandards hinaus und decken damit womöglich nur noch Fälle ab, die so unwahrscheinlich sind, dass sie nur noch mit extremem Aufwand erzeugt werden, aber keine wirkliche Sicherheit für die Breite mehr darstellen? Daraus leitet sich die grundsätzliche Frage ab, ob wir Gebäude für die Masse der Menschen bauen oder ob wir versuchen, nur noch Gebäude zu errichten, die sich der vermeintlichen 100-Prozent-Sicherheit und dem perfekten Werk annähern, die wir aber doch nie erreichen werden. Die Diskussion dazu ist zu führen! Deshalb ist die Systematik gut! Sie beginnt bei der Sicherheit, berührt Komfort- und Ausstattungsfragen und endet bei der Qualität einer Fliesenfuge, was möglicherweise dann nur noch ein ästhetisches Thema ist, aber dennoch mit erfasst wird.

Leider hat im Moment niemand die Selbstsicherheit, das alte System aufzubrechen und mit neuem Denken etwas anders zu bauen. Das muss sich ändern! Einige Wohnungsgenossenschaften in Schleswig-Holstein versuchen es, steigen aus und bauen Objekte, von denen sie wissen, dass sie im privaten Sektor noch nicht abgenommen würden. Im Mietwohnungssektor haben sie damit durchaus gute Erfahrungen am Markt. Es gibt bisher keine Mieter, die eine Wohnung wegen geringerer Standards ablehnt haben.

**Böhmer:** *In welchen Teil unserer Systematik würden wir denn Anforderungen wie Energieeffizienz, Resilienz und Robustheit einordnen, wenn man die Themen rund um Extremwetterereignisse und Klimawandel betrachtet? Wäre das Sicherheit, Sicherheits- oder Ausstattungskomfort?*

**Halstenberg:** Es handelt sich dabei nicht um Sicherheit im Sinne von Gefahrenabwehr, sondern um Vorsorge, die letztlich im eigenen Interesse liegt. Leider werden einige Punkte aus politischen Gründen überreguliert. Das gilt für die Photovoltaikpflichten, die sowohl vom Bund als auch von den Ländern und den Gemeinden geregelt werden, obwohl viele Bürger sich aus guten Gründen und aus Überzeugung für eine solche Anlage entscheiden. Das ganze Regelwerk macht es deutlich komplizierter. Wir sollten uns eher auf die Energie- und Gebäudekonzepte der Bauherren und Planer verlassen und allenfalls die Rahmenbedingungen verbessern. Aus Sicht der Nachhaltigkeit ist es auch dringlich, den Materialeinsatz zu reduzieren, das heißt, mit einfachen und schlanken Konstruktionen zu bauen. Die gesetzlichen Anforderungen und auch die Förderprogramme bewirken aber vielfach das Gegenteil. Man könnte auch überflüssige Regelungen entfernen, wie zum Beispiel das Begrünungsgebot in der Bauordnung Baden-Württemberg, was mit Gefahrenabwehr

nichts zu tun hat und – wenn wir an Bauqualität denken – zu erheblichen Problemen an Fassaden führen kann. Solche Regelungen, die nicht das Baupolizeirecht betreffen, sollten entfallen.

Ein neues Problem, das auch die Versicherungen intensiv beschäftigt, ist die Dauerhaftigkeit, zu der auch die Resilienz gehört: Obwohl Gebäude fachgerecht geplant und gebaut sind, führen Extremwetterereignisse oft dazu, dass sie massiv beschädigt werden. Das sehen wir bei Starkregen, Überflutungen, Hitzewellen und Sturm, bei denen Dächer abgedeckt, Keller geflutet und Gebäude weggeschwemmt werden. Darauf sind wir nicht ausreichend vorbereitet und bräuchten eigentlich neue Anforderungen für Gebäude, die den neuen Beanspruchungen entsprechen! Das Dach eines Effizienzhauses 40<sup>2</sup> hält trotz des hohen Effizienzstandards einem Sturmereignis nicht zwangsläufig stand. Eine optimal wärmegeämmte Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) kann bei Hagelschlag massiv beschädigt werden. Modernste Anlagentechnik wird durch Blitzschlag und Überspannung zerstört. Die hierfür notwendige Robustheit von Konstruktionen muss also neu bewertet werden! Bei den Baubeteiligten sorgt das für Unverständnis, denn Bauen ist schon jetzt komplex. Leider stecken wir unsere Kapazitäten in andere Themen, damit haben wir uns unsere Flexibilität genommen und unsere Spielräume verstellt. Klar ist aber, dass Versicherungen diese Versäumnisse im Ergebnis nicht abdecken können, ohne sehr hohe Versicherungsprämien zu fordern, was die Politik aber ablehnt. Die Lösung: **Resilientere Gebäude**, was aber der derzeitigen Zielsetzung, kostensparender bauen zu wollen, widerspricht. Daher müssen wir Gebäudequalitäten in Zukunft neu justieren.

**Böhmer:** *Das sind viele Probleme und Widersprüche, aber auch so viele gute Ideen und Strategien, über die wir gesprochen haben. Lösungen, die unserem Titel, das Bauen neu zu denken, entsprechen. Wenn wir jeweils einen Vorschlag, Wunsch oder eine Forderung formulieren würden, was wäre das?*

**Walberg:** Der Schlüsselbegriff für mich, vor dem Hintergrund der vielen Themen, die wir besprochen haben, vor allem vor dem Hintergrund des Klimawandels, ist **Robustheit**. Wir müssen robust bauen. Robustes Bauen fängt beim Standort an, was keine bauliche, sondern eine städtebaulich zu lösende Frage ist! Ein Beispiel: Gebaut werden darf nur dort, wo die Sicherheit langfristig groß ist, dass Gebäude nicht durch Überflutungen oder ähnliche Wasserextreme gefährdet sind. Ich darf also nicht in Niederungsgebieten bauen und auch keine Baugebiete ausweisen, wo entsprechende Risiken bestehen. Hier muss endlich – nicht zuletzt als Erkenntnisgewinn der großen Flutkatastrophen – klug umgedacht werden. Bisher ist hier noch kein Erkenntnisprozess erkennbar!

Wenn ich dann baue, dann ist die Grundforderung an Robustheit mit Begriffen wie dauerhaft, instandhaltungsarm und tolerant zu umschreiben, vor allem tolerant im Umgang mit erschwerenden Einflüssen von außen, wie etwa Extremwetterereignissen. Diese Forderung widerspricht in großen Teilen der Lehre des klimaschutzgerechten Bauens der letzten Jahre: Leichte, hochwärmegeämmte, günstige Wandkonstruktionen mit WDVS, die im Sommer wegen fehlender Speicherfähigkeit dem Prinzip resilienter Städte als Hitzepuffer sogar widersprechen. Hier wird zukünftig wieder über kluge monolithische Steinkon-

2 Vgl.: KfW: Das Effizienzhaus beim Neubau, <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-Effizienzhaus/>.

struktionen nachgedacht werden müssen. Auch mit einem Nachhaltigkeitsblick auf das Lebensende von Gebäuden! Und früher unmögliche Wohnungsgrundrisse mit Nordausrichtung werden im Kontext von Überhitzung, Kühlung und technischen Möglichkeiten bei der Lüftung durchaus interessant. Und zur Robustheit gehören eben auch Themen wie Durchgrünung, Entsiegelung, Grün- und Frischlufttangenten, Wasser in der Stadt – alles städtebauliche Themen, die zunehmend in den Mittelpunkt rücken müssen, aber nicht vordergründig am Gebäude. Ein zweites wesentliches Schlüsselwort, das als eines der Hauptkenntniswerte der Machbarkeitsuntersuchung für die Hamburger Klimaschutzziele<sup>3</sup> entstammt, ist der **Wirkungszeitpunkt**, den man beim Bauen neu denken muss! Das Büro Sobek<sup>4</sup> hat in der Untersuchung für die Stadt Hamburg die geplanten Maßnahmen einer Bewertung der grauen Emissionen<sup>5</sup> unterzogen, und Werner Sobek<sup>6</sup> selbst hat ausdrücklich darauf hingewiesen, genau zu bedenken, was verbaut wird und welche Emissionen dabei entstehen. Was heute verbaut wird und was später operativ dadurch eingespart wird, lässt sich nicht miteinander verrechnen. Die Herstellung einer Konstruktion und einer Wärmedämmung erzeugt heute CO<sub>2</sub>, das selbst beim besten Einsparen in der Zukunft nicht zurückgeholt werden kann. Der Wirkungszeitpunkt ist heute, das heißt, es ist der strategisch falsche Weg, so viel wie möglich zu tun. Es muss jetzt möglichst viel mittelmäßig getan werden, mit wenig Emissionen bei der Herstellung, mit robusten und einfachen Konstruktionen und einer langfristig intelligenten Energieversorgung! Mit der Vielzahl solcher Maßnahmen schaffe ich viel mehr im Klimaschutz, als wenn ich einzelne High-End-Gebäude mit großem Aufwand schaffe. Leider bilden das die heutigen Berechnungsprogramme nicht ab, sie versuchen zu verrechnen. Hier braucht es also definitiv ein neues Denken, eine neue Herangehensweise.

**Böhmer:** *Wie können wir das auch juristisch umsetzen? Derzeit müssen wir vermeintlich die Vielzahl der Anforderungen erfüllen, selbst, wenn wir uns einig sind, dass es zum Teil genau dem widerspricht, was wir brauchen, was wir wollen und was wir sinnvollerweise müssten.*

**Halstenberg:** Als Erstes müssen wir das Bewusstsein für notwendige Veränderungen wecken, denn alle Baubeteiligten sind derzeit quasi unbewusst in einem Raum gefangen, den sie als »normal« und damit unveränderlich ansehen. Wir alle müssen aber bereit sein, uns auf eine neue Herangehensweise einzustellen, die mit der Planung beginnt: Das Budget, das im Wohnungsbau von Privatpersonen oder Unternehmen finanziert wird, darf im Sinne der Bauherren und der Allgemeinheit nur durch Mindestanforderungen belastet werden. Dazu gehören eine angemessene Sicherheit und Robustheit, möglichst wenig

Materialeinsatz und eine vernünftige Energieversorgung. Das muss individuell planbar sein. Das entspricht der Sichtweise, die in der Fachwelt zunehmend vertreten wird und auch in der Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie für die Stadt Hamburg vorgeschlagen wurde. Das, was dann folgen muss, ist etwas, was man zumindest in Ansätzen auch in den Diskussionen zum Gebäudetyp E<sup>7</sup> findet: Es braucht intelligente, sehr individuelle Lösungen der Planer, die gemeinsam mit den Bauherren klären müssen, in welche weiteren Maßnahmen das Restbudget fließen soll. Das kann eine barrierefreie Ausstattung, ein erhöhter Schallschutz oder Sicherheitsstandard, eine höhere Resilienz oder auch die Ästhetik des Gebäudes sein, je nachdem, was dem Bauherrn wichtig ist. Dabei kommt es nicht mehr ausschließlich auf das bloße Erfüllen von Vorgaben an, sondern auf die Kompetenz der Planer, die den Bauherren zielführend beraten müssen. Das erfordert aber auch eine größere Entscheidungsfreiheit der Beteiligten. Denken wir an das Thema Sicherheit: Die Bürger verlassen sich hier immer mehr auf den Staat. Der sorgt sich um alles, vom Rauchmelder bis zum Sicherheitschloss. Die Bürger sollten selbst wieder Steuerungs- und Entscheidungsmöglichkeiten erhalten. Das Gefühl für derartige Aufgaben und Verantwortungen geht aber immer mehr verloren. Es muss auch im Hinblick auf einen sinnvollen Einsatz vorhandener Budgets als wesentliche Stellschraube wiederbelebt werden. Wichtig ist, dass sich derartige veränderte Aufgaben auch in der Honorierung der Planer wiederfinden müssen. Bisher findet man in der HOAI<sup>8</sup> keine ausreichenden Vergütungsregelungen zum Bauen im Bestand, zur Honorierung intelligenter alternativer Lösungen in der Vorplanung oder Entwurfsplanung. Es gibt keine Anreize für Planer, zukunftsgerichtet zu arbeiten. Das muss sich ändern!

Ein weiterer Punkt sind Modelle, die die Politik ihren Entscheidungen zugrunde legt, die aber das wirkliche Leben nicht abbilden. Das gilt zum Beispiel für das Thema Energieeffizienz und Energieeinsparung, einschließlich der finanziellen Förderung. Hier braucht es eine ehrliche, transparente Basis, die die wirklichen Kosten berücksichtigt, aber auch das tatsächliche Nutzerverhalten. Es nützt nichts, wenn man einen Energiebedarf ganz genau berechnet und durch den menschlichen Reboundeffekt, zum Beispiel das Lüftungsverhalten der Nutzer, bekanntermaßen ein ganz anderer Energieverbrauch entsteht als geplant.

**Walberg:** Wir brauchen vor allem im Wohnungsbau ein »brutal« einfaches, für jeden verständliches und nachvollziehbares Nachweisverfahren. Am besten eine einfache Seite zum Ankreuzen, ohne Software mit ständigen Updates, die wiederum wieder Auswirkungen auf Zeit, Aufwand, Ergebnisse und Nebenkosten haben. Denn wenn wir ehrlich sind: Keines dieser Programme allein hatte bisher positive Auswirkungen auf den Energieverbrauch und Klimaschutz, im Gegenteil.

**Halstenberg:** Wenn wir uns auf die wirklich wichtigen Themen konzentrieren, den Rest als optional ansehen und dem Markt überlassen und dafür auch Anreize schaffen, sind wir einen großen Schritt weiter. Auch müssen wir die Planungs- und Baubeteiligten in den Möglichkeiten schulen, die sie rechtlich haben. Denn die rechtliche Realität bleibt hinter den rechtlichen Möglichkeiten aus der Angst vor Haftung zurück. Vieles von dem, was wir als richtig erkannt haben, findet deshalb nicht

3 Vgl. hamburg.de GmbH & Co. KG: Pressemitteilung »Bericht zur Machbarkeitsstudie zu den Klimaschutzziele bei Wohngebäuden« veröffentlicht, <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2023-04-03-bsw-machbarkeitsstudie-191040> [abgerufen am: 12.08.2024].

4 Vgl. Ingenieurbüro Werner Sobek AG, Standort Hamburg, <https://www.wernersobek.com/de> [abgerufen am: 12.08.2024].

5 Vgl. Lüling, C.; Mrzigod, A.; Weidner, S.: Einbeziehung der CO<sub>2</sub>-Amortisationsdauer von Energieeffizienzmaßnahmen in die Hamburger Machbarkeitsstudie (Abschlussbericht), <https://www.hamburg.de/resource/blob/156746/5a7f524aa2cf0a869b07f6711778ab38/klimaschutzziele-wohngebaeude-phh-sobek-data.pdf> [abgerufen am: 12.08.2024].

6 Professor Werner Sobek, <https://www.wernersobek.com/de> [abgerufen am: 12.08.2024].

7 Vgl. Bayerische Architektenkammer: Gebäudetyp-e, <https://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/gebaeudetyp-e.html> [abgerufen am: 12.08.2024].

8 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. <https://www.hoai.de/>



statt. Die gute Nachricht zum Schluss lautet also: Es gibt noch Potenzial für positive Entwicklungen.

**Böhmer:** *Ich bedanke mich für ein interessantes, kluges, innovatives Interview und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen!*

**Anmerkung:** Dieses Interview erschien im VHV-Bauschadenbericht Hochbau 2023/2024. Dieser kann gegen eine Schutzgebühr als Printexemplar auf [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de) bestellt werden bzw. steht dort und beim Institut für Bauforschung e.V. (IFB) unter <https://bauforschung.de> auch als kostenloser Download zur Verfügung.

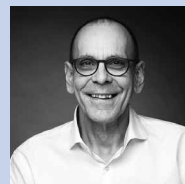
### RA Michael Halstenberg

RA Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D., hat über 20 Jahre in Ministerien auf Landes- und Bundesebene gearbeitet, zuletzt als Abteilungsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Er ist seit 2009 als Rechtsanwalt tätig, seit 2022 für die Sozietät Franßen & Nusser in Düsseldorf. Seine Beratungsschwerpunkte liegen im Bauproduktrecht, im Ingenieur- und Architektenrecht, im öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Er berät vornehmlich Unternehmen der Immobilienbranche, Hersteller von Bauprodukten sowie deren Verbände und verschiedene Ministerien. Michael Halstenberg gehört verschiedenen Fachkommissionen an, ist seit 2006 stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Baurecht, hält zahlreiche Fachvorträge und publiziert regelmäßig zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten.



### Prof. Dietmar Walberg

Prof. Dietmar Walberg ist seit dem Jahr 2000 als Architekt bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. tätig und wurde im April 2010 zu deren Geschäftsführer bestellt. Im Mai 2022 erfolgte seine Berufung zum Honorarprofessor an die Technische Hochschule Lübeck und die Übernahme der Leitung des Fachgebiets Nachhaltiger Wohnungsbau am dortigen Fachbereich Bauwesen. Er gilt als einer der renommiertesten Experten im Bereich der angewandten Bauforschung, speziell zum Thema Baukosten im Wohnungsbau in Deutschland. Zu diesen Themen und anderen Aspekten des Nachhaltigen Wohnungsbaus veröffentlicht er regelmäßig Ergebnisse durchgeführter Studien und arbeitet in verschiedenen Gremien, wie zum Beispiel als Mitglied des Lenkungsgremiums für Grund- und Planungsnormen im DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) am Deutschen Institut für Normung (DIN).



### Heike Böhmer

Heike Böhmer, Diplom-Bauingenieurin mit Studium an der Bauhaus-Universität Weimar und der Leibniz Universität Hannover, Fachrichtung Bauingenieurwesen, Baustoffe und Bausanierung. Seit 2008 geschäftsführende Direktorin des Instituts für Bauforschung e.V. Hannover, einem der renommiertesten Forschungsinstitutionen im Bereich der Anwendungsforschung des Planens und Bauens. In Forschung und Praxis tätig als Sachverständige, Gebäudeenergieberaterin (ÖZH), Energieeffizienzexpertin (dena), Referentin und Autorin. Bekannt für die jährliche Herausgabe des VHV-Bauschadenberichts. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte: Bauqualität, Mangel- und Schadenprävention, Nachhaltigkeit im Planungs-, Bau- und Modernisierungsprozess, Klimarisikobewertung und -prävention sowie barrierefreies Bauen.



Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Geschäftsführende Direktorin des IFB  
Institut für Bauforschung e.V., An der Markuskirche 1, 30163 Hannover  
Tel. 0511/ 9 65 16-0, E-Mail: [office@bauforschung.de](mailto:office@bauforschung.de)  
<https://bauforschung.de>

<https://doi.org/10.60628/1614-6123-2024-6-39>