



Das dreigeschossige Wohnhaus der GWG Ingolstadt mit 15 Wohnungen kommt ohne Heizung aus.

FOTO: STMB\_WINSZCZYK

„Haus ohne Heizung“ der GWG Ingolstadt

## Mieter ziehen in Gebäude des Typs E ein

Bayern fördert 19 Pilotprojekte nach dem Konzept „Gebäudetyp E“. Dazu zählt ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 15 Wohnungen der GWG Ingolstadt. In diesem Herbst ziehen die Mieter in ein Haus ohne Heizung.

Alexander Bendzko, Geschäftsführer der Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), stellt eine außergewöhnliche Immobilie vor als er sagt: „Unser Projekt an der Steigerwaldstraße steht nicht nur für nachhaltiges, sondern auch bauordnungsrechtlich vereinfachtes Bauen. Es ist ein wichtiger Schritt hin zur Vereinfachung der Bauvorschriften und damit ein notwendiger Impuls, um Bauverfahren künftig zu beschleunigen und effizienter zu gestalten.“

Für das Gebäude in der Steigerwaldstraße haben sich die Planer nicht gegen eine Gasheizung und für eine Wärmepumpe entschieden, wie man annehmen mag, sondern für den Verzicht auf eine Raumheizung. Die massive Gebäudehülle mit hochwärmendämmenden Thermoziegeln, vorgesetzter Holzverschalung sowie mehrfach verglas-



Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, Ingolstadts Oberbürgermeister Michael Kern und der Geschäftsführer der GWG Ingolstadt, Alexander Bendzko (v.li.), präsentieren das Haus ohne Heizung.

FOTO: STMB\_WINSZCZYK

## Was versteht man unter dem Gebäudetyp E?

Die Initiative „Gebäudetyp-E“ hat ihren Anfang in der Bayerischen Architektenkammer genommen. Das E steht für einfach oder experimentell. Dieser Zusatz kann sich auf verschiedene Phasen eines Bauvorhabens beziehen – vom Entwurf über die Planung bis hin zur Nutzung und ist nicht abschließend an bestimmte Inhalte oder Methoden gebunden.

**Der Gebäudetyp E hinterfragt etablierte Standards, Normen und Regelwerke, die die Komplexität und Kosten im Bauwesen erhöhen. Abweichungen von Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik sollen erprobt werden.**

Auch die Bundesregierung, andere Bundesländer und Institutionen haben Initiativen zum einfachen Bauen gestartet. Alle verfolgen das gleiche Ziel, die Herangehensweise ist jedoch unterschiedlich. Der Hamburg-Standard ist in Arbeitskreisen mit allen am Bau Beteiligten entwickelt worden. Der Regelstandard E in Schleswig-Holstein soll als Förderstandard im sozialen Wohnungsbau dienen.

In Bayern werden anhand der Pilotprojekte konkrete Lösungsansätze im „Reallabor“ getestet und mit den zuständigen Stellen wie Baugenehmigungsbehörden oder Förderstellen abgestimmt. Aus der Praxiserfahrung heraus werden Handlungsbedarfe für die Regelgeber abgeleitet.

ten Fenstern dient als Wärmespeicher, der sich aus Sonneneinstrahlung und der natürlichen Abwärme von Bewohnern, elektrischen Geräten und Alltagstätigkeiten wie zum Beispiel Kochen speist. Das Ziel ist eine konstante Raumtemperatur zwischen 22 und 26 Grad Celsius; daher auch der Name „Konzept 2226“. Sollte es extrem kalt werden, sorgt in den Fußboden eingelassenes elektrisches Heizpapier auf 24-Volt-Basis für zusätzliche Raumwärme. Der notwendige Strom wird – sofern die Sonne scheint – von einer Photovoltaikanlage geliefert.

Die moderne Haustechnik wird mit einer besonders ressourcen- und kostenschonenden Bauweise kombiniert. Dicke Wände aus Wärmedämmziegeln und tiefeingelassene Fenster halten das Gebäude im Winter warm

und im Sommer angenehm kühl. Die Verwendung recycelter Baustoffe in den Außenanlagen und an der Fassade sowie die konsequent sortenreine Baukonstruktion ohne Verbundmaterialien unterstreichen den ökologischen Anspruch der Bauweise.

### Die innovativen Ansätze im Überblick

■ Der Verzicht auf konventionellen Estrich beschleunigte den Bauablauf, da es keiner langen Trocknungszeiten bedurfte. Zudem wurde der Bodenaufbau auf ein Minimum reduziert. Das soll 70 Prozent der Kosten in der Anschaffung und 80 Prozent der Kosten im Betrieb im Vergleich zu einer Wärmepumpe einsparen.



**Bayerns Bauminister Bernreiter (re.) prüft das Heizpapier mit eigenen Händen.**

FOTO: STMB, WINSZCZYK


- Jede Wohnung wurde mit einem Durchlauferhitzer ausgestattet. Dies verhinderte lange Leitungsführungen im Gebäude und sparte so Kosten.
- Eine Überwachung der Raumluft sorgt für den notwendigen Feuchteschutz im Gebäude. In den Räumen installierte Sensoren für Wärme-, Feuchte- und CO<sub>2</sub> Gehalt steuern die automatisch öffnenden Fenster-Drehflügel und sorgen für den Luftaustausch.
- Es wurde darauf geachtet, dass Bauteile möglichst sortenrein ausgeführt werden. Das bedeutet, dass darauf verzichtet wurde Verbundbaustoffe zu verwenden. Dadurch können die Materialien besser wiederverwendet oder recycelt werden.
- Der sommerliche Wärmeschutz wird durch tiefe Laibungen und vorgelagerte Balkone sichergestellt, sodass kein außenliegender Sonnenschutz notwendig ist.

## Was ist das Gebäudetyp-E-Gesetz?

Über die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften hinaus existiert eine große Anzahl an DIN-Normen und Regelwerken, die allgemein anerkannte Regeln der Technik sein können. Diese gelten in der Frage von Mangel und Schaden als privatrechtliche Grundlage der Zusammenarbeit. Um hinsichtlich der Vertragsgestaltung und der daraus resultierenden Haftungsfragen mehr Rechtssicherheit erreichen zu können, hat Bayern die **Anpassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)** angeregt.

Die Bundesregierung der im November 2024 gescheiterten Koalition hatte hierzu einen ersten Entwurf für ein Gebäudetyp-E-Gesetz vorgelegt. Laut Koalitionsvertrag will die amtierende Bundesregierung die Gesetzgebung zur zivilrechtlichen Erleichterung weiterverfolgen.

### Mietpreisbindung für 55 Jahre

Das dreigeschossige Gebäude umfasst 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 52 und 109 Quadratmeter. Alle Wohnungen sind im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert. Der Freistaat Bayern unterstützt das Projekt mit rund 5,8 Millionen Euro. Die Bindungsdauer von 55 Jahren sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum. (Red.) 

Quellen: GWG Ingolstadt, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr