Die **Immobiliengesellschaft für gemeinnütziges Wohnen** (IGEWO) ist ein Familienunternehmen, geführt in der dritten Generation. Bezahlbares Wohnen impliziert nicht nur der Unternehmensname. Geschäftsführerin Birgit **Eckert-Gmell** ist als erfahrende Architektin ständig auf der Suche nach wirtschaftlichen Lösungen für den sozialen Wohnungsbau. Ein Pilotprojekt im Rahmen der Gebäudetyp E-Initiative der bayrischen Landesregierung umzusetzen, passt daher zum Selbstverständnis der IGEWO: In Augsburg-Haunstetten entsteht ein Ensemble von sechs dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 54 Wohneinheiten. Der Spatenstich erfolgte im Sommer 2025 nach intensiver Planungsphase.

Pilotprojekt Gebäudetyp E: Sechs Wohngebäude in Augsburg

Über die Ansätze und ersten Erfahrungen mit dem Gebäudetyp E – einschließlich der Auswirkung auf die Haustechnik – berichtet Birgit Eckert-Gmell im Interview mit dem SanitärJournal:

Frau Eckert-Gmell, was sind nach Ihrer Erfahrung die hauptsächlichen Kostentreiber im Wohnungsbau?
„Es ist die Summe der Anforderungen auf verschiedenen Ebenen. Auf baurechtlicher Ebene führen ausformulierte Bebauungspläne mit vielen Anforderungen schon zu kostentreibenden Rahmenbedingungen. In unserem Fall zum Beispiel die fehlende Möglichkeit, Laubengänge als Erschließungselemente zwischen den Gebäuden errichten zu können.

Auf baulicher Ebene haben wir in den letzten zehn Jahren eine Zunahme an Anforderungen erlebt, die lange Zeit auf keinen Widerstand gestoßen sind, weil die Zinsen so niedrig waren. Jetzt, wo Finanzierungen teurer geworden sind, merken wir alle, dass wir mit diesen Anfor-

Die stetig steigenden Baukosten zwingen zu neuen Herangehensweisen beim Wohnungsbau. Bei einem Pilotprojekt im Rahmen des Gebäudetyp E setzte die IGEWO als Bauherr unterandere m auf eine vereinfachte Haustechnik. (Grafik: hey! Architektur, München)

derungen und den weiterhin hohen Baukosten keinen bezahlbaren Wohnungsneubau mehr realisieren können. Wir Bauherren müssen wieder lernen, unsere Bauaufgabe konkret zu formulieren und nicht einfach alles, was technisch machbar ist und zu dem einem oft geraten wird, zu beauftragen. Unsere Architekten und Fachplaner sollten so beraten, dass sie den Bauherren in die Lage versetzen, fundiert entscheiden zu können, welche Standards ein Projekt braucht oder nicht. Das ‚beste von allem' als normal anzusetzen, wird in Zukunft nicht mehr möglich sein und ist aus meiner Sicht für gutes Wohnen auch gar nicht notwendig."

Welche Einsparpotenziale haben Sie bei dem Pilotprojet in Augsburg-Haunstetten identifiziert und realisiert?

„Wir haben mit der Kubatur begonnen: Diese ist kompakt, und die Grundrisse sind gestapelt. Gleichzeitig haben wir die Erschließung und Organisation von Freiflächen und Bewegung betrachtet. So konnten wir die Wohnungen über ihren eignen Balkon erschließen. Dazu brauchte es unter anderem einen interessierten Brandschutz-Fachplaner.

Wir haben die Haustechnik minimiert, die Kosten der 400er Kostengruppe sind extrem niedrig. Wir installieren je Strang nur eine Kaltwasserleitung und eine Abwasserleitung. Eine Abluftanlage stellt den Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz durch Nachströmöffnungen neben den Fenstern in der Außenhülle sicher. Der elektrische Strom kommt zu einem großen Teil von PV-Anlagen auf den Dächern. Da wir keine klassischen Haustechnikräume benötigen, können wir zwei Keller weglassen.

Die Rohbau-Konstruktion wird seriell vorgefertigt. Die Brettsperrholz-Außenwände werden mit den Spannbeton-Hohldielen auf der Baustelle in kurzer Zeit zusammengefügt. Die Gebäudehülle, die einen guten EH 55 Standard erreicht, ermöglicht es, dass wir circa 130 qm Wohnfläche mehr errichten können, die aufgrund der kleinen Baufelder im Bebauungsplan ansonsten bei einer EH 40 Hülle ‚verschluckt' worden wären.

Die meisten Innenwände sind nicht tragend, die Grundrisse können später verändert werden. Die Baumaterialien sind nicht verklebt können so sortenrein recycelt werden.

Die lichte Raumhöhe wird 2,70 m betragen, das ist eine Qualität, bei der wir nicht sparen wollten, diese kann später nie mehr ‚nachgerüstet' werden.

Wir bieten den Mindestschallschutz von 2016 an. Als Bestandshalter haben wir viel Erfahrung mit Gebäuden aus

Dipl.-Ing. Birgit Eckert-Gmell studierte an der TUM (Technische Universität München) Architektur und ist seit 2010 Geschäftsführerin der IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG. Die Ursprünge des Wohnungsunternehmens reichen bis in die 1920er Jahre zurück. Bis heute ist die IGEWO inhabergeführt. In den Großräumen München und Augsburg vermietet die IGEWO ca. 2.000 Wohneinheiten. (Foto: Jens Heilmann)

„Es wird sich in Zukunft immer häufiger die Frage stellen, ob man Heiz- und Warmwasserbereitungssysteme voneinander trennt.“

unterschiedlichen Baualtersklassen und erfahren immer wieder, dass nicht allein der bauliche Schallschutz für zufriedenes Wohnen verantwortlich ist. Dazu gehören viele Faktoren, die man oft gar nicht messen kann.“

Warum ist die Haustechnik zu einem wesentlichen Kostentreiber geworden?

„Weil man viel berechnen und viel technisch ermöglichen kann – theoretisch! In der Praxis erweisen sich diese Planungen oft als zu kompliziert. Man braucht dauerhaft auch für den Betrieb Fachpersonal, das nicht leicht zu finden ist. Und der Nutzer wird zum einen übergangen und zum anderen dabei überfordert. Ein normkonformes Verhalten vorauszusetzen ist einfach realitätsfern. Ein Zurück zum gesunden Menschenverstand tut hier gut. In unserem Projekt brauchen wir zum Beispiel keinen Messtellenbetreiber und keine Heizkostenabrechnung; jede Mietpartei braucht nur einen Stromanbieter zu wählen. Schon alleine dadurch fallen Kosten für die Mieter weg.“

Ist die Reduzierung wasserführender Leitungen bei diesem Pilotprojekt eine übertragbare Lösung, um generell im Wohnungsbau Kosten zu sparen?

„Nein, das kann man nicht generell auf alle Wohnprojekte übertragen. An jedem Ort sind die Gegebenheiten für eine moderne Energieversorgung anders. Wenn die Kommune zum Beispiel Fernwärme mit niedrigem CO_2-Faktor anbieten kann, ist das auf jeden Fall eine Option, die dann – genauso wie Wärmepumpen – ein wassergeführtes Heizsystem mit sich bringt. Wir sind gespannt, wie sich die Stromheizung im Betrieb darstellen wird. Wir hoffen auf wesentlich weniger Reparaturen und später dann auch weniger Wasserschäden.

Es wird sich in Zukunft immer häufiger die Frage stellen, ob man Heiz- und Warmwasserbereitungssysteme voneinander trennt. Wir brauchen immer weniger Heizleistung durch gute Gebäudehüllen und wärmere Winter. Das Trinkwasser muss den hygienischen Anforderungen genügen. Man wird das genau analysieren, um nicht irgendwann mit ‚Kanonen auf Spatzen zu schießen‘, wenn man die komplizierte Heizungstechnik so weiter einbaut. Auch hier gilt: Der Einbau, also die Erstinvestition, ist nur ein kleiner Teil der Lebenszykluskosten. Nach 10 bis 15 Jahren sind beispielsweise bei Wärmepumpen erste Bauteile schon kaputt und müssen erneuert werden“

Wofür steht nach Ihren ersten Erfahrungswerten das „E“ in der Bezeichnung des neuen Gebäudetyps: für einfach, eher für experimentell – oder für ein ganz anderes Attribut?

„Das ‚E‘ steht bei uns für einfacheres Bauen und einfacheres Betreiben! Das Errichten eines Gebäudes ist immer nur der erste Schritt, dann muss das ganze System über viele Jahrzehnte gut funktionieren – für Vermieter und Mieter. Es muss robust sein und so gemacht sein, dass man Erneuerungen vornehmen kann. Wir können die Grundrisse ändern, den Fußbodenaufbau verändern, Abhängungen vorsehen, einzelne Bretter in der Fassadenschalung austauschen. Wir gehen von geringeren Instandhaltungs- und Wartungseinsätzen aus und vermuten, dass die Bewohner gut mit der einfachen Technik zurechtkommen.

Man darf ‚einfach Bauen‘ nicht mit ‚einfach Planen‘ verwechseln. Im Gegenteil: Alle Beteiligten müssen neugierig sein, ihren Bereich im Zusammenhang mit den anderen Bereichen zu denken. Es braucht mehr Abstimmungsgespräche, die – wenn sie erfolgreich sind – sogar zu geringeren anrechenbaren Baukosten und folglich zu einem geringeren Honorar führen können. Das ist nicht für alle Planer auf den ersten Blick der richtige Weg.“

Vielen Dank, Frau Eckert-Gmell, dass Sie Ihre ersten Erfahrungswerte zur Planung eines Gebäudetyps E geteilt haben.