



Landesverband Bayern

Forderungen des BFW Bayern zu Änderungen der Bayerischen Bauordnung



Stellungnahme vom 01. Februar 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Maximilian Vogel

E-Mail: office@bfbayern.de
Internet: <http://www.bfbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von 430.000 Wohnungen und erstellten bis heute 9.300 Wohn- und 5.700 Gewerbeeinheiten. Es wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 7,75 Mrd. EUR realisiert.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Peter Müller, Leiter Projektentwicklung Bayerische Hausbau GmbH & Co KG

Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.

Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Geschäftsführer Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Präambel

In einer Zeit, in der wir uns mit den weitreichenden Folgen einer angespannten Wohnsituation konfrontiert sehen, steht Bayern an einem kritischen Wendepunkt. Obgleich die Phase rasanter Preisanstiege am Wohnungsmarkt einer Stagnation zu weichen scheint, bleiben die Herausforderungen immens. Angetrieben von hohen Bau- und Sanierungskosten, unzähligen Vorschriften und einer Rekordinflation, erleben wir weiterhin einen Anstieg der Mietpreise, während erschwingliches Wohneigentum für viele unerschwinglich bleibt. Besonders betroffen sind junge Familien, für die der Traum vom Eigenheim in den letzten Jahren in unerreichbare Ferne gerückt ist.

Vor diesem Hintergrund muss die Rolle der Bayerischen Bauordnung kritisch betrachtet werden. Maßnahmen wie gestiegene Komfortansprüche, sowie ordnungsrechtliche Vorgaben der öffentlichen Hand, zu denen Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie Sicherheitsaspekte bei Schnee-, Sturm- und Erdbebenrisiken zählen, haben unbeabsichtigte Konsequenzen. Sie führen dazu, dass sich Investoren, Projektentwickler, Bauunternehmer u.v.m. zunehmend vom heimischen Markt zurückziehen. Dies wirft ein Schlaglicht auf die Notwendigkeit, grundlegendere Lösungen anzustreben, anstatt lediglich die Symptome zu bekämpfen.

In dieser Lage ist die Verwaltung des geringen Bestands ungenügend und nicht zielführend. Es ist unerlässlich, bei den Ursachen anzusetzen, um eine nachhaltige und effektive Veränderung zu bewirken. Fakt ist also, wir müssen Bauen *und* Sanieren. Mit diesem Forderungspapier appellieren wir an die bayerische Staatsregierung, mutige und innovative Schritte zu unternehmen, um die Wohn- und Bausituation in Bayern grundlegend zu revitalisieren, faire Bedingungen für alle Marktteilnehmer zu schaffen und den existenziellen Herausforderungen der Immobilienbranchen entschieden entgegen zu treten.

Grundsätzliches

Die Revision der Bauordnung ist entscheidend, um den Wohnungsmangel in Bayern effektiver anzugehen. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen, insbesondere in städtischen Gebieten, besteht ein dringender Bedarf, den Bau von neuem Wohnraum zu erleichtern, die Sanierung von Bestandsgebäuden zu vereinfachen und gleichzeitig die ordnungsrechtliche Gefahrenabwehr zu gewährleisten. Hierzu haben wir folgende Vorschläge:

1. Abstandsflächenrecht absenken!

Die landesspezifischen Sonderregelungen, wie sie im Art 6 Abs. 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern im Bereich der Abstandsflächenrecht festgelegt sind, sollten angepasst werden. Im Zuge der Innenentwicklung für die Nachverdichtung ist eine Herabsenkung unerlässlich.

2. Umnutzung Gewerbefläche in Wohnraum erleichtern!

Die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum sollte durch eine Modifikation des Artikels 46 der BayBO vereinfacht werden. Diese Anpassung soll die Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze bei einer derartigen Umnutzung erleichtern und die Verpflichtung zu einem vollständig barrierefreien Ausbau lockern. Das primäre Ziel ist es, Nutzungsänderungen lediglich anzeigepflichtig zu machen, eine gesonderte Baugenehmigung wäre damit obsolet (vgl. Art. 55 BayBO).

3. Gebäudeklasse E vereinfachen und mit BGB harmonisieren!

Die Integration einer neuen Gebäudeklasse „E“ in das bayerische Baugeschehen muss vereinfacht werden. Diese Kategorie soll darauf abzielen, den Bauvorgang auf die grundlegende Einhaltung der Bauordnung zu beschränken. Durch die Einführung von Gebäudeklasse „E“ wird beabsichtigt, experimentelle Bauweisen zu fördern, die nachhaltige Gebäudekonzepte zu erschwinglichen Kosten ermöglichen. Die bereits initiierten Pilotprojekte werden ausdrücklich begrüßt. Nun ist es jedoch wichtig, Haftungsausschlüsse und Rechtssicherheit in Übereinstimmung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu etablieren.

4. Anpassungen zugunsten der Nachverdichtung!

Im Rahmen der Innenentwicklung ist es wichtig, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu überarbeiten, um ein harmonisches Zusammenleben von Wohn- und Wirtschaftsflächen zu ermöglichen und somit ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich müssen technische Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, in den Vorschriften besser berücksichtigt werden. Diese Anpassungen sind entscheidend da aktuelle gesetzliche Vorgaben und Normen, einschließlich energetischer sowie Schall- und Brandschutzanforderungen, als hohe Kostentreiber fungieren und die Schaffung von benötigtem Wohnraum behindern. Auch hier gilt der Maßstab, sich auf die akute Gefahrenabwehr zu beschränken.

5. Entlastung durch Vereinfachung!

Bereits seit langem, spätestens jedoch seit der Analyse der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ aus dem Jahr 2015 und einer Studie des BFW Bayern von 2016, ist klar, dass die zunehmenden Baukosten vorrangig auf höhere Arbeitskosten, gestiegene Materialpreise und staatliche Regulierungen zurückzuführen sind. Besonders hervorgehoben wurden dabei gestiegene Komfortansprüche sowie ordnungsrechtliche Vorgaben der öffentlichen Hand. Zu diesen Vorgaben zählen beispielsweise Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit, sowie Sicherheitsaspekte bei Schnee-, Sturm- und Erdbebenrisiken. Somit wird die öffentliche Hand als primärer Kostentreiber in diesem Bereich angesehen. Die Realisierung dieser Standards und das Wirtschaftlichkeitsgebot der Bauunternehmen stehen sich zu oft im Weg und verhindern schnelleres Bauen und Sanieren. Wir schlagen hier konkret einen Prüfauftrag vor, um zu ermitteln, welche dieser Regelungen gelockert und vereinfacht werden könnten.