



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
zum „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“



Stellungnahme vom 23. Juli 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: Lukas Schneider

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.

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsident ist Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.
Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllsbach, 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, Thomas Weingartner, Niederlassungsleiter München, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

Präambel

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich des ersten Modernisierungsgesetzes Bayern.

Wir teilen die Einschätzung, dass sich die Bürokratie auf verschiedenen Ebenen zu einem großen Hemmfaktor entwickelt hat, der das unternehmerische Wirtschaften und somit auch die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Bauvolumen verhindert. Es ist daher zu begrüßen, dass der Freistaat Bayern hier vorangeht, indem wieder mehr Freiräume geschaffen und die komplexen bürokratischen Rahmenbedingungen abgebaut werden sollen.

Im Modernisierungs- und Beschleunigungsprogramm Bayern 2030 wurde unterstrichen, dass der Wohnungsbau eine der zentralen Aufgaben in Bayern ist und bleibt. Die private und mittelständische Immobilienwirtschaft stellt hierbei den größten Teil des Wohnungsmarktes zur Verfügung und ist gleichzeitig größter Bestandshalter. Daher ist es von äußerster Wichtigkeit, dass ihr Erleichterungen gewährt werden sowie, angesichts der aktuellen Krise, umfassende Unterstützungen zukommen. Dass der Ministerpräsident in seiner Regierungserklärung die Wichtigkeit des Mittelstandes als „Zukunftsstrategie Bayerns“ unterstrichen hat, begrüßen wir ausdrücklich.

Das Vorhaben, überwuchernde Bürokratie im System abzubauen, ist ein erster wichtiger Schritt, um das Bauen in Bayern wieder anzukurbeln. Als besonders positiv sind beispielsweise die geplanten Erleichterungen bei Aufstockungen und Umnutzungen zu bewerten sowie der Wegfall der gesetzlichen Stellplatzpflicht. Es ist erfreulich, dass der Entwurf des ersten Modernisierungsgesetzes hierbei einige Änderungen hinsichtlich der Bayerischen Bauordnung beinhaltet, welche in die richtige Richtung gehen. Gleichzeitig sehen wir den unbedingten Bedarf nach noch umfassenderen Erleichterungen, besonders im Bereich Abstandsflächen.

Da die Branche bereits in einer existenzbedrohenden Krise steckt und die Nachfrage nach bezahlbarem Raum für Wohnen kaum mehr zu stillen ist, sind unserer Überzeugung nach, neben einer umfassenden Förderkulisse, noch weitere entbürokratisierenden Maßnahmen und Lockerungen in der Bayerischen Bauordnung notwendig, um, unter den aktuell zahlreichen problematischen Rahmenbedingungen, das Bauen wirksam wieder anzukurbeln. Die Lage ist so ernst, dass nur eine schnelle und umfassende Reduzierung von Vorschriften und gesetzlichen Regelungen, auf ein absolutes, für die Sicherheit notwendiges Maß, helfen kann.

Um dies konkreter werden zu lassen haben wir, mit Bezug auf die vorgesehenen Maßnahmen im Ersten Modernisierungsgesetz, einige Aspekte im Folgenden angeführt und erörtert:

Eckpunkte der Stellungnahme:

- **Fragwürdige Kongruenz bei Stellplatzpflicht und Stellplatzschlüssel (§11 GaStellV)**
- **Baukosten senken - Stellplatzzahl den Vorhabenträgern überlassen (§13 Nummer 2 - Art. 47 BayBO)**
- **Erleichtertes und schnelleres Bauen nur durch Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
- **Strukturierte und geringere Planungsaufwendung durch eine noch umfassendere Überarbeitung der Genehmigungsfiktion (§12 - Art. 68 BayBO)**
- **Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor müssen gelockert werden (Art. 13 & Art 81. BayBO)**
- **Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (§13 - Art. 7 & Art. 81 BayBO)**
- **Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**
- **Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**
- **Berücksichtigung von kleineren Projekten im Barrierefreien Bauen (§12 Nummer 8 - Art. 48 BayBO)**

Im Einzelnen:

Fragwürdige Kongruenz bei Stellplatzpflicht und Stellplatzschlüssel (§11 GaStellV)

Einerseits soll die Stellplatzpflicht abgeschafft und den Kommunen überlassen werden, andererseits möchte der Landesgesetzgeber weiterhin einen Stellplatzschlüssel vorgeben. Dadurch können nicht nur Unklarheiten entstehen, sondern auch mögliche Rechtsunsicherheiten Probleme schüren.

Generell muss bei einer Änderung der Stellplatzpflicht eine klare und gut überlegte Übergangsregel gegeben sein. Diese sollte u.a. Fragen klären, wie man mit genehmigten, aber noch nicht gebauten Vorhaben umgeht, oder was die Anpassung auf Ebene der Bebauungsplanung betrifft.

Forderung:

Hier bedarf es einer weiteren Klarstellung.

Baukosten senken, Stellplatzzahl den Vorhabenträgern überlassen (§13 Nummer 2 - Art. 47 BayBO)

Die bisherigen Verpflichtungen zum Bereitstellen einer großen Zahl an Stellplätzen sorgten für drastische Kostensteigerungen, die so manches Projekt unrentabel werden ließen. Es wäre eine deutliche Reduzierung der Baukosten möglich und es könnte einfacher und schneller gebaut werden, wenn der Bauherr selbst die Zahl der notwendigen Stellplätze festlegen könnte.

Forderung:

Änderung des Artikels 47, Absatz 2:

„[...] (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 [ist unter Berücksichtigung der Bedarfe durch den Bauherrn selbst festzulegen] ~~legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest.~~ ²Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch ~~eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.~~ [...]“

Erleichtertes und schnelleres Bauen nur durch Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Bestimmungen zu den Abstandsflächen sind einer der größten Hemmnisse, um schnell, vereinfacht und kostengünstig zu bauen. Es sollte ermöglicht werden, dass Baukörper in ihrer Größe leichter an Grundstückssituationen angepasst werden können, was wegen des dringend benötigten Wohnraumes überaus wichtig wäre.

Generell ist die in der letzten BayBO – Novelle vorgenommene Einschränkung der generellen Anwendung von 0,4 H auf Städte kleiner 250.000 Einwohner nicht nachvollziehbar und objektiv falsch, herrscht doch genau in diesen Metropolen der höchste Verdichtungsbedarf, bei dem gleichzeitig durch 0,4 H möglichen Freispielen von Grünflächen. Insoweit wäre eine Streichung des Art. 5a in Gänze weiter angemessen.

Die in der letzten Novelle der BayBO vorgenommene Möglichkeit zu Anwendung von 0,4H wurde sowohl durch die Größeneinschränkung der Kommune und insbesondere durch die Kommunalisierung konterkariert. Die Planenden sehen sich dadurch mit einer unnötig komplexen Regelung und einem rechtlichen Flickenteppich konfrontiert.

Bei Beibehalt des Art. 5a wäre ansonsten für Dachgauben die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Dort könnte die Ansichtsfläche auf 5 m² erhöht werden, damit Dachgauben in der Breite besser nutzbar wären (siehe Änderungsvorschlag Absatz 5a).

Auch für Balkone und eingeschossige Erker wäre die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Die Tiefe kann dabei auf 2,0 m erhöht werden (siehe Änderungsvorschlag Absatz 6).

Ein weiteres Praxisbeispiel verdeutlicht das Problem der Abstandsregelung zur Grundstücksgrenze im Bereich Tiefgaragen: Ein an die Grundstücksgrenze platziertes Tiefgaragenrampengebäude, das den Vorgaben der Garagenverordnung (zulässige Rampenneigung von max. 15 %) entspricht, überschreitet gezwungenermaßen immer die zulässige Grenzbebauung von max. 9 m an einer Grundstücksgrenze. Nur bei Abweichungen, die für eine höhere Rampenneigung erteilt werden müssen, können 9 m eingehalten werden, daher wäre eine Länge von 12 m sinnvoller (siehe Änderungsvorschlag Absatz 7).

In Zeiten der Energie- und Wärmewende wird immer mehr auf Wärmepumpen zurückgegriffen, die dann an oder vor den Gebäuden angebracht werden müssen. Daher ist es dringend notwendig, Ausnahmen für diese zuzulassen, um Energiewende und vereinfachtes Bauen miteinander zu verknüpfen (siehe Ergänzungsvorschlag Absatz 7).

Forderung:

Streichung - oder Änderung des Artikels 6, Absatz 5a wie folgt:

„[...] (5a) ¹Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als ~~16 m~~ [20m] Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. ³Abweichend von Abs. 4 Satz 3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Satz 3 und von Abs. 4 Satz 3 bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. ⁵Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und~~
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als [5 m²] ~~4 m²~~ beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.“

Änderung des Artikels 6, Absatz 6, Nummer 2:

„[...] (6) ¹Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,~~
 - b) nicht mehr als ~~1,50 m~~ [2,0m] vor diese Außenwand vortreten und

c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, [...]"

Änderung und Ergänzung des Artikels 6, Absatz 7:

„[...] (7) ¹In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig

1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von ~~9 m~~ [12 m], wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird; Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt,

2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m,

4. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich.

[5. Wärmepumpen, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.]

²Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt ~~15 m~~ [25 m] nicht überschreiten.[...]"

Strukturierte und geringere Planungsaufwendung durch eine noch umfassendere Überarbeitung der Genehmigungsfiktion (§12 - Art 68 BayBO)

Die Vorgesehene Änderung des Art. 68 BayBO ist bei weitem nicht ausreichend. Um schnelleres Bauen bei gleichzeitig strukturiertem und damit geringeren Planungsaufwendungen zu ermöglichen, wäre es erforderlich, sowohl die nachzureichenden Unterlagen gem. Art. 65 Abs. 2 innerhalb einer Freits von 3 Wochen in einem einzigen Durchlauf in Summe zu benennen, und dies unter Ausreichung der genauen Nachforderungswunsch der jeweiligen Fachstelle mit einer genauen Vorgabe der Nachreichung. Aktuell ist es gelebte Realität, dass die Behörden oft 2-3 Nachforderungen im Abstand von 2-4 Wochen stellen, welche aber keinen konkreten, inhaltlichen Nachforderungsbedarf beschreibt, und es so zu einem „Ratespiel“ bei Investoren / Planern kommt, bis die Behörde androht den Antrag wegen abgelaufener Fristigkeit abzulehnen.

Ebenso könnte es generell sinnvoll sein, mit vorgefertigten Tabellen oder Schablonen zu arbeiten, in welchen einheitliche Vorgaben gemacht werden.

Forderung:Ergänzung des Artikels 68 (2):

„[...]1. Die Frist für die Entscheidung beginnt

a) drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder

b) drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn [innerhalb von 3 Wochen] eine Aufforderung nach Art. 65 Abs. 2 versandt hat, [welche die konkrete Benennung des Nachreichungsumfangs und der Nachreichungsinhaltes aller mit dem Bauantrag befassten Fachstellen in einem Dokument abschließend beinhaltet].[...]“

Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor müssen gelockert werden (Art. 13 & Art 81. BayBO)

Die bisherigen Maßnahmen, die getroffen werden müssen, um dem vorgegebenen Schallschutz gerecht zu werden, verteuern das Bauen massiv. Insbesondere die Vorgaben zum Lärmschutz in Innenräumen durch die DIN 4109. Durch einfache Lockerungsmaßnahmen kann hier viel bewirkt werden.

Forderung:

Es sollten generell Abweichungen von der DIN 4109 um mehrere Dezibel erlaubt sein und weitere Ausnahmen von den Vorgaben der TA Lärm ermöglicht werden.

Bisher erschwert auch die gegebene ausnahmsfreie Orientierung an Beurteilungszeiten den Bau von Wohnraum massiv, wenn dieser an Gewerbegebiete, Sportplätze oder landwirtschaftliche Flächen grenzt. Beispielsweise verlegen immer mehr Landwirte aus Wachstumsgründen ihren Betrieb nach Außerhalb, wobei das Baurecht innerhalb des Ortes unverändert bestehen bleibt. Dies verhindert die gewünschte innerörtliche Nachverdichtung, weshalb hier auch der Bestandsschutz nach einigen Jahren zumindest überprüft werden sollte.

Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (§13 - Art. 7 & Art. 81 BayBO)

Es ist zu begrüßen, dass der Schwellenwert der Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen von drei auf fünf Wohnungen erhöht wird. Auch, dass von einer allgemeinen Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen abgesehen werden soll und nun eine Verordnungsermächtigung für die Kommunen vorgesehen ist, ist positiv zu bewerten. Jedoch muss verhindert werden, dass es zu einem Wildwuchs bei den Flächen- und Qualitätsanforderungen bei Spielplätzen kommt.

Forderung:

Es müssen unbedingt bayernweit einheitliche Kriterien und Standards für Spielplätze herrschen, um zu vermeiden, dass Projekte unverhältnismäßig teuer oder unrentabel werden.

Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)

Die Klarstellung und die Differenzierung der bautechnischen Anforderungen bei Aufstockungen sind zu begrüßen. Kritisch ist hier jedoch das Tatbestandsmerkmal des „bestandsgeschützten Gebäudes“ zu sehen. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der enormes Risiko für den Vorhabenträger einer Aufstockung mit sich bringt. Die Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis haben an vielen Stellen gezeigt, wie kritisch das Thema Bestandsschutz diskutiert werden kann und wie schnell bei geringsten Abweichungen zur ursprünglichen Genehmigungslage, dieser erlöschen kann.

Forderung:

Der geschützte Gebäudebestand muss klarer und rechtssicherer definiert werden. Wenn sich beispielsweise die Gebäudeklasse durch Aufstockung von 3 auf 4 verändert, hat das Treppenhaus i.d.R. andere Anforderungen an Eingangstüren, Wände, Entrauchung etc.. Bisher wurde hier angedacht mit Ausnahmen und Abweichungen Abhilfe zu schaffen, was jedoch stets sehr individuell mit allen Akteuren unter juristischem Beistand ausgearbeitet werden muss. Nach einem langwierigen Prozess mit unklarem Ende sind Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen die Regel.

Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)

Aufwendig und kostspielig geplante und gebaute Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen werden für den vorgesehenen Zweck erfahrungsgemäß kaum genutzt, da diese in der Realität in der eigenen Wohnung untergebracht werden. Einfache Abstellräume nur für Fahrräder würden daher ausreichen und die Baukosten senken, was in der Überarbeitung des Art. 46 Sinn machen würde (siehe Änderungsvorschlag Absatz 2). Selbstverständlich müssten bei einem solchen Schritt auch die Förderkriterien und die QNG-Zertifizierung mit berücksichtigt werden.

Forderung:

Änderung des Artikels 46, Absatz 2:

„(2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für ~~Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen~~ erforderlich.“

Berücksichtigung von kleineren Projekten im Barrierefreien Bauen (§12 - Art. 48 BayBO)

Auch die Regelungen zum Barrierefreien Bauen können durch kleinere aber wichtige Anpassungen für Besserungen sorgen. Gerade in Zeiten einer alternden Gesellschaft ist Barrierefreies Bauen grundsätzlich wichtig, insbesondere bei großen Quartiersprojekten und Seniorenimmobilien. Bei Projekten im kleineren Umfang sorgen die jetzigen Vorschriften jedoch dafür, dass die Baukosten deutlich in die Höhe schnellen, was wiederum schnelles und kostengünstiges Bauen verhindert. Es würde daher beispielsweise Sinn machen, sich auf Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten zu beschränken (siehe Änderungsvorschlag Absatz 1). Auch hier sollte eine dementsprechende Anpassung der Förderkriterien und der QNG-Zertifizierung mit Berücksichtigung finden.

Forderung:

Kürzung und Änderung des Artikels 48, Absatz 1:

„[...] (1) ¹In Gebäuden mit mehr als ~~zwei~~ [fünf] Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ²~~In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.~~ ³In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. ⁴Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt.[...]“