



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.  
„Drittes Modernisierungsgesetz Bayern“



Stellungnahme vom 04. April 2025

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](mailto: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.  
Vizepräsidenten sind Christian Bretthauer, Vorsitzender des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH und Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFELER Immobilien Nürnberg GmbH & Co. KG.  
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer, MFC Wohnbau GmbH.  
Weitere Vorstände sind Felix Blum, Geschäftsführer, Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG; Stephan Deurer, Geschäftsführer, ECO Office GmbH & Co KG, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger und Immobilien GmbH; Oliver Griesenbrock, Geschäftsführer, Sperr & Zellner Immobiliengruppe; Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin, BHB Unternehmensgruppe; Christina Mayr, Geschäftsführerin, Hans Mayr Hochbau GmbH; Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, , Johann Thierer, Geschäftsführer, MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; Michael Wallner, Geschäftsführer, Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Dr. Alexander Weigand, Geschäftsführer, Beethoven Development 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 „Drittes Modernisierungsgesetz Bayern“.

Es ist zu begrüßen, dass der Freistaat Bayern mit diesem Entwurf die Deregulierungsmaßnahmen der ersten beiden „Modernisierungsgesetze“ fortsetzt und den Abbau der komplexen bürokratischen Rahmenbedingungen weiterführt. Die ausufernde Bürokratie hat das unternehmerische Wirtschaften für die Bau- und Immobilienwirtschaft beinahe unmöglich gemacht und verhindert weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Raum für Wohnen und Gewerbe.

Der Bayerische Baugipfel hat erneut gezeigt, dass die Bayerische Staatsregierung vorbildhaft den Kontakt zu den bayerischen Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft sucht und deren Expertise einholt, was wir begrüßen. Die privat und mittelständisch geprägte Immobilienwirtschaft stellt mit Abstand den größten Teil des Wohnungsmarktes zur Verfügung, ist gleichzeitig größter Bestandhalter und zudem für den Freistaat als einer der zentralen Wirtschaftsfaktoren steuerlich von großer Bedeutung. Daher ist es von äußerster Wichtigkeit, dass ihre Erleichterungen ermöglicht werden sowie, angesichts der auch 2025 andauernden Krise, umfassende Unterstützungen zukommt.

Der Bayerische Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr hat betont, dass sich der Freistaat gegen den negativen Trend der Baubranche stellt und verlässliche Rahmenbedingungen schaffen will. In diesem Zusammenhang hat die Ankündigung des bayerischen Ministerpräsidenten, den Brandschutz „komplett zu überarbeiten“, sodass nur noch das gilt, was „unbedingt nötig ist“, für viel Zuversicht gesorgt, insbesondere mit dem Blick auf das „dritte Modernisierungsgesetz“, dessen Entwurf nun vorliegt. Dass das Papier noch hinter den Erwartungen im Bereich Brandschutz zurückbleibt, liegt sicher daran, dass wirklich umfassende Maßnahmen im Moment geprüft und in einem bereits in Vorbereitung befindlichen „vierten Modernisierungsgesetz“ Berücksichtigung finden werden. Bei einem solchen Prozess kann auch ein Blick auf die Initiativen in anderen Bundesländern helfen, wie den vorbildhaften „Hamburg-Standard“ (Siehe im Folgenden S.5).

Als positiv zu bewerten ist im aktuellen Entwurf unter anderem die angestrebte Verfahrensfreiheit für den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude und die Klarstellung, dass in einem solchen Fall keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden müssen. Doch auch zusammen mit der sinnvollen Erleichterung der Feuerbeschau ist dies kein Schritt, der die Bau- und Immobilienwirtschaft wieder anzukurbeln wird. Die Zahl der massiv eingebrochenen Baugenehmigungen beweist den Ernst der Lage. Nur eine schnelle und umfassende Reduzierung von Vorschriften und gesetzlichen Regelungen, auf ein absolutes, für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß, kann helfen.

Um dies konkreter werden zu lassen, haben wir zentrale Aspekte im Folgenden angeführt und erörtert:

### Eckpunkte der Stellungnahme:

- **Kostensenkende Erleichterungen im Brandschutz schaffen - Überprüfung der Regelungen zu Rettungswegen (Art. 31 BayBO)**
- **Überprüfung und Anpassung der Brandschutzvorgaben an erleichternde Regelungen der Musterbauordnung (Abschnitt IV BayBO)**
- **Erleichtertes und schnelleres Bauen durch weitere Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
- **Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (§4 Nummer 5 – Art. 65 BayBO)**
- **Fragwürdige Kongruenz bei Stellplatzpflicht und Stellplatzschlüssel (§11 GaStellV)**
- **Baukosten senken - Stellplatzzahl den Vorhabenträgern überlassen (§13 Nummer 2 - Art. 47 BayBO)**
- **Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor locken (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)**

## Im Einzelnen:

### **Kostensenkende Erleichterungen im Brandschutz schaffen - Überprüfung der Regelungen zu Rettungswegen (Art. 31 BayBO)**

Der Brandschutz stellt für mittelständische Bauunternehmen in Bayern eine immense Herausforderung dar. Aufgrund der hohen Anzahl komplexer Vorschriften und Normen ist es schwer, den Überblick zu behalten und die Anforderungen korrekt umzusetzen. Außerdem ist die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen extrem teuer. Dies betrifft sowohl die Bauweise selbst, als auch die Planung und die notwendigen Prüfungen. Für mittelständische Bauunternehmen, die oft enger kalkulieren müssen, sorgen die dadurch entstehenden Kosten für eine hohe Belastung. Nur eine umfassende Reduzierung der Regulierungen, auf ein absolutes, für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß, kann helfen. Die Maßnahmen im vorliegenden Entwurf sind ein sinnvoller erster Schritt, reichen bei weitem jedoch nicht aus und müssen noch umfassender ausfallen.

Hier können dementsprechende Vorhaben in anderen Bundesländern eine Orientierung bieten, denn das Brandverhalten ist über alle Ländergrenzen hinweg immer gleich. So ist es in Berlin auf Initiative der Behörden bereits möglich, auf einen zweiten baulichen Rettungsweg zu verzichten. Auch der Hamburg-Standard sieht, von führenden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern bestätigt, brandschutzmäßige Erleichterungen vor, um die Baukosten im Wohnungsbau nachhaltig zu senken (siehe unten Prüfung des Artikels 31 BayBO).

#### **Forderungen:**

#### Prüfung des Artikels 31 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) – Ermöglichung eines „Low-Tech“ Sicherheitstreppenhauses:

Die aktuellen Regelungen im Artikel 31 BayBO „Rettungswege“ und in der BayTB sollten hinsichtlich der Planung und Ausführung überprüft und insofern geändert werden, dass ein kostengünstiges „Low-Tech“ Sicherheitstreppenhaus ermöglicht wird, wodurch auf einen zweiten baulichen Rettungsweg verzichtet werden kann. Auf aktuelle Nachfrage wird dies in Bayern, anders als im Bundesland Berlin, von Prüferinnen und Prüfern nicht akzeptiert. Orientierung kann hier die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin (VV TB Bln) bieten.

#### Prüfung des Artikels 31 BayBO – Erweiterte Möglichkeiten bezüglich Rettungshöhe und Abstände:

Der Artikel 31 BayBO sieht vor, dass eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ein zweiter Rettungsweg sein kann. Infolge der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ wird in Hamburg bereits überprüft, ob die technischen Möglichkeiten der genormten Drehleitern der Feuerwehr über die Restriktionen der bisherigen Richtlinien hinausgehen

und es erweiterte Möglichkeiten in Bezug auf Rettungshöhe und Abstände gibt. Dies sollte aufgrund des hohen Einsparungspotentials auch in Bayern erfolgen.

## **Überprüfung und Anpassung der Brandschutzvorgaben an erleichternde Regelungen der Musterbauordnung (Abschnitt IV BayBO)**

Die Musterbauordnung (MBO) ist seit Jahrzehnten als Leitfaden die Grundlage der Brandschutzanforderungen in den Landesbauordnungen und begründet das Sicherheitsniveau der baulichen Anlagen. Aus diesem Grund sollte die Bayerische Bauordnung dahingehend überprüft und geändert werden, wo die Anforderungen im Bereich Brandschutz noch über die Regelungen der MBO hinausgehen. So bei den Ausnahmen hinsichtlich BayBO Art. 26 Außenwände; BayBO Art. 28 Brandwände und BayBO Art. 30 Dächer.

### **Forderungen:**

#### Ergänzung des Artikels 26, Absatz 2 – miteinschließen von Kleinteilen, die nicht zur Brandausbreitung beitragen:

„(2) [...] <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für

1. Fenster und Türen,
2. Fugendichtungen und
3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.
4. Kleinteile, die nicht zur Brandausbreitung beitragen.“

#### Prüfung des Artikels 28, Absatz 3, Nummer 3 – Zulässigkeit von Gebäudeabschlusswänden:

Laut Art. 28, Absatz 3 BayBO, sind an Stelle von Brandwänden für Gebäude der Gebäudeklasse 3 Gebäudeabschlusswände zulässig, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben. In der Musterbauordnung ist dies für die Gebäudeklassen 1 bis 3 der Fall, weshalb überprüft werden sollte, ob eine diesbezügliche Anpassung an die MBO für Erleichterungen sorgen würde.

#### Prüfung des Artikels 30, Absatz 2, Nummer 4 – Abstände bei Bedachungen:

Laut Artikel 30, Absatz 2, sind bei der Verpflichtung zu einer „harten Bedachung“ für die Gebäudeklassen 1 bis 3 Abweichungen möglich, wenn die Gebäude gewisse Abstände einhalten. Nummer 4 weicht hier hinsichtlich der Gebäudeklassen 1 und 2 von der Musterbauordnung ab, indem ein Abstand von mindestens 9 Metern, statt 6 Meter (MBO § 32, Absatz 2 Nummer 4), gefordert wird. Es muss geprüft werden, ob in diesem Fall durch eine diesbezügliche Anpassung

an die MBO eine dichtere Bebauung ermöglicht werden kann, um einfacher und kostengünstiger zu bauen

### Prüfung des Artikels 30, Absatz 5 – Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Brandwänden:

BayBO Artikel 30 Absatz 5 legt die Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Brandwänden fest. Die Formulierung in der BayBO ist kürzer und damit konkreter gefasst, als die in der MBO, was generell gutzuheißen ist, wenn es zu einer einfacheren Regelung führt. Dennoch sollte überprüft werden, ob die Fälle in der MBO, bei denen kein Abstand nötig ist, auch in der BayBO berücksichtigt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte hier eine Orientierung an die MBO stattfinden.

### **Erleichtertes und schnelleres Bauen durch weitere Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

Die Bestimmungen zu den Abstandsflächen sind weiterhin 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.

Die Einschränkung der generellen Anwendung von 0,4 H auf Städte kleiner 250.000 Einwohner ist nicht nachvollziehbar, herrscht doch genau in diesen Metropolen meist 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. Bei Beibehalt des Art. 5a wären ansonsten für Dachgauben die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Dort könnte die Ansichtsfläche auf 5 m<sup>2</sup> 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).

**Forderungen:**Änderung des Artikels 6, Absatz 5a – Erleichterungen bei Abstandsflächen, Dachgauben An-  
sichtsfläche:

„(5a) <sup>1</sup>Abweichend 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. <sup>2</sup>Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als ~~16 m~~ 20m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H [...]. <sup>5</sup>Dabei 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 m<sup>2</sup> ~~4 m<sup>2</sup>~~ beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.“

Änderung des Artikels 6, Absatz 6, Nummer 2 – Erleichterungen bei Abständen von Balkonen  
und Erkern:

„(6) <sup>1</sup>Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht [...]

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 [...]

Änderung und Ergänzung des Artikels 6, Absatz 7 – Optimierung der Abstandsregelung zur  
Grundstücksgrenze im Bereich Tiefgaragen:

„(7) <sup>1</sup>In 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, [...]

<sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhalten- den Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt ~~15 m~~ 25 m nicht überschreiten.“



## Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (§4 Nummer 5 – Art. 65 BayBO)

Grundsätzlich ist ein schnelles und insbesondere zusammenfassendes und konkretes Prüfungsergebnis zu etwaigen Mängeln des Bauantrages essentiell – und zwar, wie im Folgenden vorgeschlagen, für alle Baugenehmigungen und Vorhaben. Hierbei sollten die Bauordnungsbehörden eine gesammelte Zusammenfassung aller Mangelpunkte aller Fachstellen versenden, wobei diese Punkte ganz konkret in Qualität oder Quantität angegeben werden.

In der Sache ist es essentiell, dass die Rückmeldung (ob für alle Bauvorhaben, oder die Wohnbauvorhaben im vereinfachten Verfahren) von den jeweiligen Bauordnungsbehörden zusammenfassend für alle Fachbereich-Fachdienststellen „aller zu behebender“ Mängel und damit „abschließend“ ausgereicht wird. Es muss unbedingt verhindert werden, dass beispielsweise nach drei Wochen die erste Nachforderung, nach fünf Wochen die Zweite, nach sieben Wochen die Dritte etc. erfolgt, wobei mit der Letztgenannten dann gegebenenfalls die bereits eingereichte erste Nachforderung wieder zu ändern wäre.

Darüber hinaus werden durch die Behörden oftmals Wertungen ausgegeben, welche auf Formulierungen aufbauen, wie „ist nicht vollständig“ oder die etwa Wünsche der Bauordnungsbehörde beinhalten, die dem individuellen Willen eines Sachbearbeiters entsprechen, aber keinen Mangel gegenüber gesetzlichen Vorgaben darstellen. Insoweit ist es essentiell, dass die Mangelmeldung unter konkreter Benennung des Nachreichungsumfangs und Inhalts erfolgt, um ein Hin und Her der nachzuliefernden Unterlagen zu verhindern. Dies reduziert den Arbeits- und Kostenaufwand immens, sowohl bei Investoren und Planenden, als auch bei den Bearbeitern in den Bauordnungsbehörden der Kommunen.

### Forderung:

#### Ergänzung des Art. 65, Absatz 1 - Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch konkretere Forderung des Nachreichungsumfangs:

„(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags den Bauantrag und die Bauvorlagen **abschließend** auf Vollständigkeit zu prüfen. <sup>2</sup>Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel **gegenüber gesetzlichen Vorgaben** auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn **unter konkreter Benennung des Nachreichungsumfangs und des Nachreichungsinhaltes** zur Behebung ~~der~~ **aller zu behebenden** Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. [...]“

## 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.

Es 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 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 und von einer diesbezüglichen Rechtsverordnung generell Abstand genommen würde. Zumindest sollte für eine erleichterte Bestandssanierung nicht nur die Unterbringung von mehreren Wohnungen in der bestehenden Hülle stellplatzfrei möglich sein, sondern unbedingt auch die Aufstockung für Wohnen bei über mehr als einem Geschoss.

**Forderung:**

Änderung des Artikels 47, Absatz 2 – Den Bauherren über die notwendigen Stellplätze entscheiden lassen:

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

**Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor lockern  
(Art. 13 & Art 81. BayBO)**

Die bisherigen Maßnahmen, um den vorgegebenen Schallschutzanforderungen 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. Gleichzeitig müsste durch eine Ergänzung ermöglicht werden, dass eine äußere Messung von Schallimmissionen für den Genehmigungsprozess ausreicht.

Bisher erschwert die gegebene ausnahmsfreie Orientierung an Beurteilungszeiten den Bau von Wohnraum massiv, wenn dieser an Gewerbegebiete, Sportplätze oder landwirtschaftliche Flächen grenzt. Hier sollten weitere Ausnahmen von den Vorgaben der TA Lärm möglich sein.

### **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 „bestandgeschützten 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.

### **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 berücksichtigt werden sollte (siehe Änderungsvorschlag Absatz 2).

**Forderung:**Änderung des Artikels 46, Absatz 2 – Ermöglichung einfacher Abstellräume:

„(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)**

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).

**Forderung:**Kürzung und Änderung des Artikels 48, Absatz 1 – kleine Wohngebäude bei Barrierefreiheit entlasten:

„(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als **zwei fünf** Wohnungen **müssen sollten** die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>2</sup>~~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. [...]~~“