



Landesverband Bayern

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



Stellungnahme vom 08. August 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@bfbwbayern.de
Internet: <http://www.bfbwbayern.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, ECKPFEILER 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 „Viertes Modernisierungsgesetz Bayern“.

Dass der Freistaat mit dem vorliegenden Entwurf die Deregulierungsmaßnahmen der drei zurückliegenden „Modernisierungsgesetze“ fortsetzt und den Abbau der komplexen bürokratischen Rahmenbedingungen weiterführt, ist eine positive Entwicklung. Die ausufernde Bürokratie hat zusammen mit der Baukostensteigerung und den zu komplexen Regulierungen das unternehmerische Wirtschaften für die Bau- und Immobilienwirtschaft beinahe unmöglich gemacht. Doch wenn die „Entbürokratisierungsoffensive“ der Staatsregierung mit den richtigen Maßnahmen flankiert wird, kann Bayern zu einem Vorreiter in Deutschland werden. Daher ist es erfreulich, dass der Bayerische Ministerpräsident bereits ankündigte, dass schon die nächsten „Modernisierungsgesetze“ auf dem Weg sind.

Mit Blick auf den vorliegenden Entwurf und die drei vergangenen „Modernisierungsgesetze“ müssen jedoch noch umfassendere Schritte getätigt werden, die eine wirklich spürbare Wirkung entfalten. Das gilt nicht nur bezüglich der Entschlackung des Brandschutzes auf das, was unbedingt nötig ist, sondern etwa auch für die Bereiche Abstandsflächen, Barrierefreiheit, etc.. Hier schlagen wir auch eine Orientierung an den Initiativen anderer Bundesländer vor, wie den vorbildhaften „Hamburg-Standard“, dessen Maßnahmen auf Bayern übertragen werden können und sollten.

Kern des aktuellen Entwurfs ist die sinnvolle Streichung des Begriffes der „anerkannten Regeln der Technik“ (aRdT) aus dem Landesrecht. So wird verhindert, dass kostentreibende technische Regulierungen durch die Hintertür eingeführt werden. Leider ist das Baurecht hier nicht berücksichtigt worden, obwohl so ein starkes Signal an Bund und Länder hätte gesendet werden können. Die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorgehens ist im Entwurf auf Seite 55 äußerst logisch begründet. Die Abschaffung des Begriffes der aRdT in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB), wäre eine immense Erleichterung und würde Kosten sparen. Mit der gleichzeitigen Forderung aus Bayern heraus, gleiches auf Bundesebene bei der Musterbauordnung und der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vorzunehmen, könnte so ein maßgeblicher Hebel betätigt werden, um den vielbeschworenen „BauTurbo“ wirksam in Gang zu setzen.

Die Zahl der massiv eingebrochenen Baugenehmigungen beweist den Ernst der Lage. Nur eine schnelle und umfassende Reduzierung von Vorschriften und gesetzlichen Regelungen kann helfen. Um dies konkreter werden zu lassen, haben wir, mit Blick auf den vorliegenden Entwurf und kommende Modernisierungsgesetze, zentrale Aspekte im Folgenden angeführt und erörtert:

Eckpunkte der Stellungnahme:

1. Grundsätzliches:

- 1.1.** Folgenabschätzung vor bauaufsichtlicher Einführung von Normen durchführen
- 1.2.** Nutzen für die Allgemeinheit vor bauaufsichtl. Normeneinführung gewährleisten
- 1.3.** Verbesserung, Vereinfachung und Verminderung der Kosten sicherstellen
- 1.4.** Orientierung an Länderinitiativen wie in Schleswig-Holstein und Hamburg
- 1.5.** Bundesgesetzlichen Gebäudetyp E flankieren - Rechtssicherheit erhöhen

2. Bezugnehmend auf den vorliegenden Entwurf und die Bayerische Bauordnung:

- 2.1.** Starkes Signal Richtung Bund und Länder senden – Abschaffung des Begriffes der „anerkannten Regeln der Technik“ im Bayerischen Bauordnungsrecht (BayBO/BayTB)
- 2.2.** Kostensenkende Erleichterungen im Brandschutz schaffen - Überprüfung der Regelungen zu Rettungswegen (Art. 31 BayBO)
- 2.3.** Überprüfung und Anpassung der Brandschutzvorgaben an erleichternde Regelungen der Musterbauordnung (Abschnitt IV BayBO)
- 2.4.** Weitere Erleichterungen bei der Stellplatzpflicht – Mehr Klarheit für Bestandssanierung, Nachverdichtung und Aufstockung (Art. 47 BayBO)
- 2.5.** Erleichtertes und schnelleres Bauen durch weitere Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)
- 2.6.** Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (Art. 65 BayBO)
- 2.7.** Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor locken (Art. 13 & Art 81. BayBO)
- 2.8.** Barrierefreies Bauen – flexibel denken, bedarfsgerecht handeln, kleine Projekte berücksichtigen (Art. 48 BayBO)
- 2.9.** Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (Art. 7 & Art. 81 BayBO)
- 2.10.** Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen (Art. 46 BayBO)
- 2.11.** Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken (Art. 46 BayBO)

3. Weitere Anregungen für die Bayerische Modernisierungsoffensive:

- 3.1.** Tageslichtversorgung im Bestand – realistische Kriterien statt Neubau-Logik
- 3.2.** BauNVO – Gebietskategorien nicht mehr zeitgemäß
- 3.3.** Bonus-Geschossflächen – Stärkung von sozialer und klimagerechter Dichte

Im Einzelnen:

1. Grundsätzliches:

1.1. Folgenabschätzung vor bauaufsichtlicher Einführung von Normen durchführen.

Die bauaufsichtliche Einführung von DIN-Normen als technische Baubestimmungen in den Landesbauordnungen darf kein Automatismus sein. Es muss vielmehr um die Verbesserung, Vereinfachung und Verminderung der Kosten der Bauplanung und Bauausführung gehen. Erst wenn das klar ist, dürfen DIN-Normen, oder andere technische Regeln, bauaufsichtlich eingeführt werden.

Vorschläge: Bayern muss sicherstellen, dass nur einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr sowie unbedingt erforderliche Mindeststandards beschränkte Normen und technische Regeln als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt werden. Neben den technischen Anforderungen müssen stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten einbezogen werden. Eine wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit ist sicherzustellen.

1.2. Nutzen für die Allgemeinheit vor bauaufsichtlicher Einführung von Normen gewährleisten

Gem. § 2 Abs. 3 DIN-Länder-Vertrag dienen bauaufsichtliche Normen dem Nutzen der Allgemeinheit. Daher hat das DIN darauf zu achten, dass bei der Erarbeitung von Normen möglichst alle der am Bau beteiligten Kreise, in den Gremien der Normenausschüsse, vertreten sind. Nur wenn das gewährleistet ist, darf in Bayern geprüft werden, ob eine Norm als technische Baubestimmung eingeführt werden kann. Diese Aufgabe kann nicht auf das DIN delegiert werden.

Vorschlag: Die Vorprüfung, ob eine Norm dem Nutzen der Allgemeinheit entspricht und ob alle der am Bau beteiligten Kreise bei der Erstellung mitgewirkt haben, ist vor bauaufsichtlicher Einführung von Normen sicherzustellen.

1.3. Verbesserung, Vereinfachung und Verminderung der Kosten sicherstellen.

Gem. § 2 Abs. 4 DIN-Länder-Vertrag ist vor bauaufsichtlicher Einführung von Normen darauf zu achten, dass sie geeignet sind, zu einer Verbesserung, Vereinfachung und Verminderung der Kosten der Bauplanung und Bauausführung beizutragen, insbesondere auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der Verwendung vorgefertigter Bauteile.

Vorschlag: Es ist sicherzustellen, dass bauaufsichtlich eingeführte Normen zur Verbesserung, Vereinfachung und Verminderung der Kosten der Bauplanung und Bauausführung beitragen.

1.4. Orientierung an Länderinitiativen wie in Schleswig-Holstein und Hamburg

Die Entbürokratisierungsoffensive könnte und sollte mit einer Baukosten-Senkungsoffensive flankiert werden, indem kostensteigernde technische Regelungen und Standards gesenkt werden. Hierbei können die Maßnahmen in anderen Bundesländern eine Orientierung bieten.

Eine sachgerechte Orientierung um Baukosten zu senken bietet z.B. der sog. „Regelstandard Erleichtertes Bauen“, den das Land Schleswig-Holstein mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. entwickelt hat. Auf der Grundlage einer Vielzahl von Daten wurden qualitative und quantitative Vorgaben für die Förderung der Erstellung sozialen Wohnraums neu festgelegt. Dabei galt die Devise, möglichst so wenige Anforderungen festzulegen, wie technisch und rechtlich möglich. Es handelt sich mithin um einen Mindeststandard, auch im Hinblick auf energetische Eigenschaften, Bauwerkssicherheit und die Gebrauchstauglichkeit.

Der Hamburg-Standard enthält, neben den im Folgenden geschilderten Maßnahmen, auch Formulierungsvorschläge für reduzierte bauvertragliche Standards bei Trittschall, Schallschutz, Steckdosen und Innentemperatur. Weitere Vorschläge sollen hinzukommen. Die Vorschläge sollen dazu beitragen, Baukosten zu sparen und ein innovatives sowie experimentelles Bauen zu fördern. Diese Abweichungen gehen aber nur so weit, wie Anforderungen an ein sicheres, gesundes und qualitativvolles Wohnen nicht beeinträchtigt werden.

1.5. Länderinitiativen durch bundesgesetzlichen Gebäudetyp E im Bauvertragsrecht flankieren - Rechtssicherheit erhöhen.

Die Initiativen der Länder müssen durch bundesgesetzliche Regelungen im Bauvertragsrecht flankiert werden, die die rechtssichere Umsetzung baukostensenkender Standards auch im Bauvertragsrecht verbessern. Insbesondere die Verträge mit Verbrauchern müssen in den gesetzlichen Anwendungsbereich einbezogen werden. Ziel muss es sein, überhöhte baukostensteigernde Standards, die die Parteien nicht vereinbaren möchten, rechtssicher zu vermeiden.

Fazit und Vorschläge: Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, soll gemäß des Koalitionsvertrags eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen werden. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik soll keinen Mangel mehr darstellen. Nun sollte der Koalitionsvertrag mit Nachdruck der Bundesländer gesetzlich umgesetzt werden.

Der BFW hat mit einem Gutachten bereits Regelungs- und Verfahrensvorschläge vorgelegt ([siehe Gutachten Michael Halstenberg](#)). Diese Vorschläge zeigen, wie überhöhte baukostensteigernde Standards einfach und rechtssicher vermieden werden können. Alternative technische Lösungen, im Vergleich zu DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken, werden dadurch erleichtert. Die verschiedenen Initiativen der Bundesländer können durch die bundesgesetzlichen Regelungs- und Verfahrensvorschläge flankiert werden. Die rechtssichere

Umsetzung wird bundesweit gestärkt. Verträge mit Verbrauchern werden in den gesetzlichen Anwendungsbereich einbezogen, ohne die Rechte der Verbraucher zu beeinträchtigen.

Neben den Länderinitiativen sollten die Bundesländer mit einer Bundesratsinitiative dazu beitragen, dass das kommende Gebäudetyp-E-Gesetz koalitionsvertragskonform sowie praxisgerecht umgesetzt wird.

2. Bezugnehmend auf den vorliegenden Entwurf und die Bayerische Bauordnung:

2.1. Starkes Signal Richtung Bund und Länder senden – Abschaffung des Begriffes der „anerkannten Regeln der Technik“ im Bayerischen Bauordnungsrecht (BayBO/BayTB)

Die im vorliegenden Entwurf enthaltene Vorbemerkung zu den Änderungen zum Stand der Technik auf Seite 55 (Begründung Zu § 37; Zu Nr. 2 (Art. 41)) ist überzeugend und sinnvoll. Sie begründet insbesondere, warum auch im Bayerischen Baurecht auf den Begriff der „aRdT“ verzichtet werden sollte. Denn „...In der Praxis führt dieser Bezug zu einem kontinuierlichen Anpassungs- und Verschärfungsdruck technischer Normen, was wiederum das technische Maximum als Maßstab für die Umsetzung festlegt. Dies geschieht oft ohne eine angemessene Prüfung der Verhältnismäßigkeit oder Zweckmäßigkeit...“ und weiter: „...Der Gesetzgeber hat durch die Verweise auf den „Stand der Technik“ den Maßstab für die Einhaltung technischer Normen extern verlagert. Dies bedeutet, dass nicht mehr der Staat selbst bestimmt, welche technischen Standards einzuhalten sind, sondern externe technische Normierungsgremien....“ sowie: „...Durch die gesetzlichen Verweise kommt es zu übersteigertem bürokratischen Aufwand, da ständig wechselnde und immer strenger werdende Normen einzuhalten sind...“.

Wir regen daher eine Prüfung der Regelungen in der Bayerischen Bauordnung ausdrücklich an, in denen der Begriff der „aRdT“ in dieser oder ähnlicher Form vorkommt (darunter etwa BayBO Art. 3, Satz 1; Art. 15., Abs. (2) Satz 1; Art. 17 ,Nr. 1; Art. 19; sowie Art 81a, Abs. (1) Satz 3). Da einige Passagen mit Bezug auf die „aRdT“ Ausnahmen und Erleichterungen formulieren, darf die Abschaffung des Begriffes nicht zulasten des Bauenden gehen und es sollte der jeweilige Erleichterungs-Charakter bestehen bleiben.

Zusätzlich ist es nach der Vorbemerkung im Entwurf auf Seite 55 nur folgerichtig und notwendig, wenn gleichzeitig die gesamte BayTB nach dieser Begrifflichkeit entsprechend geprüft und ebenfalls angepasst wird. Es sollten nur die Normen zur Anwendung kommen, die tatsächlich bauordnungsrechtlich eingeführt worden sind. Ein Einfallstor für die Normen und Regeln, die sich in der Praxis nicht bewährt haben und zur Baukostensteigerung beitragen, muss verhindert werden.

Wenn dies geschieht, kann Bayern als erstes Bundesland eine Vorreiterrolle einnehmen und die gleichen Maßnahmen mit einer Initiative in der Bauministerkonferenz zur Änderung der MBO und MVV TB für alle Bundesländer anstoßen. Mit dem BMK-Vorsitz kann Bayern damit

bundesweit einen herausragend positiven Impuls für die ganze Branche in Deutschland setzen, damit der „Wohnungsbau-Turbo“ in Deutschland gezündet werden kann.

Forderung:

Abschaffung des Begriffs der „anerkannten Regeln der Technik“ im Bayerischen Bauordnungsrecht. Prüfung und Überarbeitung der gesamten Bayerischen Bauordnung und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen nach diesem oder ähnlichen Begriffen, unter Berücksichtigung und Erhaltung bestehender Erleichterungen.

2.2. 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.

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 nachweislich bestätigt, brandschutzmäßige Erleichterungen vor, um die Baukosten im Wohnungsbau nachhaltig zu senken (siehe unten Prüfung des Artikels 31 BayBO).

Forderung:

Prüfung des Artikels 31 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) – Ermöglichung eines Sicherheitstreppenhauses nach Berliner Vorbild:

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 Sicherheitstreppenhaus ermöglicht wird, wodurch auf einen zweiten baulichen Rettungsweg verzichtet werden kann. Dabei wird ein einzelnes Treppenhaus so ausgeführt, dass es mit hoch widerstandsfähigen, nicht brennbaren Baustoffen ausgestattet ist und den Anforderungen eines zweiten Rettungsweges genügt. 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 – Einführung einer Steckleiter als zweiten Rettungsweg nach Hamburger Vorbild:

Bisher muss in Bayern ab dem dritten Obergeschoss entweder eine direkte Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr, oder ein zweites bauliches Rettungssystem (in der Regel ein zweites Treppenhaus) gewährleistet sein. 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. Mit der Einführung einer Steckleiter als zweiten Rettungsweg würden Aufstockungen bis ins vierte Obergeschoss, auch in eng bebauten Lagen, ohne ein zweites Treppenhaus möglich. Als städtebaulich sinnvolle Lösung sollte dies aufgrund des hohen Einsparungspotentials auch in Bayern erfolgen.

2.3. 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.

Forderung:

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

„(2) [...] ²Satz 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 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 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.

2.4. Weitere Erleichterungen bei der Stellplatzpflicht – Mehr Klarheit für Bestandssanierung, Nachverdichtung und Aufstockung (Art. 47 BayBO)

Die Verpflichtungen zum Bereitstellen einer großen Zahl an Stellplätzen sorgen für drastische Kostensteigerungen, die so manches Projekt unrentabel werden lassen. Je weniger Stellplätze, desto geringer sind die Baukosten, desto einfacher und schneller kann gebaut werden. Wenn schon der Bauherr nicht selbst die Zahl der notwendigen Stellplätze festlegen kann, sollte es zumindest Erleichterungen und Konkretisierungen bei der Bestandssanierung, Nachverdichtung und Aufstockung geben. So sollte etwa nicht nur die Unterbringung von mehreren Wohnungen in der bestehenden Gebäudehülle stellplatzfrei möglich sein, sondern unbedingt auch die mehrstöckige Aufstockung für Wohnzwecke.

Die Überarbeitung der Stellplatzpflicht in Folge des 1. Modernisierungsgesetz hätte, auch unter dem Aspekt der Kostensenkung, noch umfassender ausfallen können. Die landesweite Höchstzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit bleibt eine nicht genutzte Chance, die Stellplatzanforderungen nachhaltig zu begrenzen. Eine Begrenzung auf maximal einen Stellplatz pro Wohneinheit wäre zielführender. Dies ist vor allem in städtischen Lagen der Fall, wo man generell langfristig mit einer neuen Wohnbedarfsstruktur konfrontiert ist, bei der eine starre Stellplatzbindung pro Wohneinheit eher kontraproduktive Auswirkungen hat und dringend nötigen Wohnraum eher verhindert.

Forderung:

Im Zuge der letzten Modernisierungsgesetze wurde die Stellplatzpflicht bei Aufstockungs-Vorhaben grundsätzlich gelockert. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass in Genehmigungsbehörden Unklarheit herrscht, ob dies nur für Dachgeschossausbauten, oder auch für mehrgeschossige Aufstockungen gilt. Es muss eine klare Regelung geben, die auch mehrgeschossige Aufstockungen im Bestand von zusätzlichen Stellplatzanforderungen befreit.

Insbesondere aufgrund des akuten Wohnraummangels sollte dies auch für weitere Formen der Nachverdichtung gelten. Denn Projekte, bei denen mehrere Einheiten in einer bestehenden Kubatur realisiert werden, gewinnen zusehends an Relevanz. Durch intelligente Grundrissänderungen lassen sich ohne bauliche Erweiterungen mehrere kleinere Wohnungen in einer bestehenden Wohnfläche realisieren. Wenn bereits genehmigter Wohnraum in mehrere kleineren Wohnungen aufgeteilt wird, greift die Befreiung von der Bereitstellung von Stellplätzen jedoch bisher nicht, obwohl die Gesamtfläche unberührt bleibt. Diese Regelungslücke zu schließen wäre sachgerecht und unbedingt notwendig.

Forderung:

Angesichts der sich ändernden Wohnraumbedarfsstruktur und den Mobilitätskonzepten in urbanen Gebieten müssen in städtischen Lagen Abweichungen und Befreiungen von der Stellplatzpflicht ermöglicht werden. Mindestens muss eine Begrenzung auf maximal einen Stellplatz pro Wohneinheit erfolgen.

2.5. 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 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).

Forderung:

Änderung des Artikels 6, Absatz 5a – Erleichterungen bei Abstandsflächen, Dachgauben Ansichtsfläche:

„(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 [...]. 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 – Erleichterungen bei Abständen von Balkonen und Erkern:

„(6) ¹Bei 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) 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, [...]

²Die 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.“

2.6. Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (Art. 65 BayBO)

Grundsätzlich ist ein schnelles und insbesondere zusammenfassendes und konkretes Prüfungsergebnis zu etwaigen Mängeln des Bauantrages essentiell – und zwar, wie im Folgenden vorge schlagen, 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 Wohn- bauvorhaben im vereinfachten Verfahren) von den jeweiligen Bauordnungsbehörden zuam- menfassend 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 einge- reichte erste Nachforderung wieder zu ändern wäre.

Darüber hinaus werden durch die Behörden oftmals Wertungen ausgegeben, welche auf For- mulierungen aufbauen, wie „ist nicht vollständig“ oder die etwa Wünsche der Bauordnungsbe- hörde beinhalten, die dem individuellen Willen eines Sachbearbeiters entsprechen, aber keinen Mangel gegenüber gesetzlichen Vorgaben darstellen. Insoweit ist es essentiell, dass die Mangel- meldung 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 konkre- tere Forderung des Nachreichungsumfangs:

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

2.7. 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 ausnahmenfreie 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.

2.8. Barrierefreies Bauen – flexibel denken, bedarfsgerecht handeln, kleine Projekte berücksichtigen (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).

Auch hier zeigt der eingangs erwähnte Hamburg-Standard, dass barrierefreies Bauen und Flächeneffizienz zusammengedacht werden können. Unter Einbindung maßgeblicher Akteure, darunter der Behindertenbeirat, wurde der tragfähige Kompromiss gefunden, dass, sollte im Laufe des Wohnens ein Pflegefall entstehen, die barrierefreie Schlafsituation alternativ im Wohnzimmer eingerichtet werden darf. Diese Regelung ist vor allem in Zweizimmerwohnungen relevant, aber auch bei größeren Grundrissen. Sie ermöglicht es, Schlafräume kompakter zu planen, erhält flexible Grundrisslösungen und reduziert unnötige Flächenreserven in der Erstplanung. Dadurch werden nun im Hamburger Wohnungsbau sinnvoll Kosten gespart, während in Bayern in Schlafzimmern noch vorsorglich Bewegungsräume für einen potentiellen Pflegefall nachgewiesen werden müssen.

Forderung:

Sollte im Laufe des Wohnens ein Pflegefall entstehen, darf die barrierefreie Schlafsituation im Wohnzimmer eingerichtet werden. Die Pflicht, in Schlafzimmern vorsorgliche Bewegungsräume für einen potentiellen Pflegefall nachzuweisen, entfällt.

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

„(1) ¹In 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. 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. [...]~~“

2.9. Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (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.

2.10. Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen (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.

2.11. Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken (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.“

3. Weitere Anregungen für die Bayerische Modernisierungsoffensive:

3.1. Tageslichtversorgung im Bestand – realistische Kriterien statt Neubau-Logik

Der folgende Punkt betrifft die Anforderungen an die Tageslichtversorgung, insbesondere in innerstädtischen, dicht bebauten Quartieren. In der heutigen Genehmigungspraxis werden an die Belichtung von Wohnräumen Anforderungen gestellt, die ursprünglich für freistehende Neubauten im optimalen Abstand entwickelt wurden, nicht aber für die Realität historischer, urbaner Bebauungsstrukturen.

Wenn man die aktuellen Anforderungen auf Städte wie Venedig anwenden würde, müssten dort mehr als ein Drittel der Altstadt-Wohnungen als unbewohnbar deklariert werden, obwohl sie über Jahrhunderte bewohnt und städtebaulich bewährt sind. Städtische Dichte war schon immer mit geringeren Belichtungswinkeln verbunden, ohne dass dies Wohnqualität per se ausschloss.

Gerade unter den Bedingungen des Klimawandels erleben wir, dass dichte, sich gegenseitig verschattende Gebäude, wie sie in südländischen Städten seit Jahrhunderten üblich sind, angenehmere Innenraumtemperaturen ermöglichen. Die Forderung nach maximaler Tageslichtdurchflutung führt in der Realität zu Überhitzung, erhöhtem Kühlbedarf und größerem Energieeinsatz, also genau zu dem Gegenteil dessen, was klimagerechtes Bauen eigentlich anstrebt.

Fazit:

Wir plädieren daher für die Entwicklung eines eigenständigen Belichtungskriteriums für den Bestand, das lagegerecht, klimasensibel und realistisch ist. Alternativ sollte die DIN 5034-1 differenziert angewendet oder ein reduzierter Maßstab für Tageslichtnachweise im Bestand gesetzlich vorgesehen werden bzw. diese Nachweise nur für die Aufstockungen selbst gefordert werden. Ziel muss es sein, den Erhalt urbaner Strukturen zu ermöglichen, statt durch Überregulierung deren Abriss zu provozieren.

3.2. BauNVO – Gebietskategorien nicht mehr zeitgemäß

Ein weiterer wesentlicher Reformbedarf betrifft die Systematik der Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Immissionsschutzrecht und

der Anwendung der TA Lärm. In der Praxis stoßen die Unternehmer, insbesondere im Rahmen des Gebäudetyps E, regelmäßig an die Grenzen dieser Regelungssystematik, denn die traditionellen Gebietskategorien wie WA (Allgemeines Wohngebiet), WR (Reines Wohngebiet) oder MI (Mischgebiet) tragen der Zielsetzung einer modernen, gemischten Stadt nicht mehr Rechnung.

Heute werden in der Stadtplanung Konzepte wie die 15-Minuten-Stadt verfolgt: Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und soziale Infrastruktur sollen im Nahbereich verknüpft und ineinandergreifend geplant werden. Dieses Leitbild steht im direkten Widerspruch zur starren Funktionszuordnung der BauNVO-Gebietstypen.

Fazit:

Im Zusammenspiel mit der TA Lärm und dem Emissionsschutzrecht führt die bisherige Systematik der BauNVO-Gebiete zu einer Vielzahl von Planungshindernissen, die modernen städtebaulichen Konzepten diametral entgegenstehen. Dies muss sich ändern.

3.3. Bonus-Geschossflächen – Stärkung von sozialer und klimagerechter Dichte

Ein vielversprechender Ansatz zur Steuerung städtischer Dichte und zur Förderung nachhaltiger Bauprojekte findet sich im Handbuch „Bonus-Geschossflächen. Handbuch und Planungshilfe“, herausgegeben von Karin Schmid, Gernot Lissack und Erika Mühlthaler (DOM Publishers, 2024).

Das Buch stellt ein transdisziplinäres Regelwerk mit einem Katalog von neun Bonus-Geschossflächen-Regelungen vor, die gezielt soziale und klimarelevante Qualitätsstandards fördern. Es zeigt, wie in Bebauungsplänen Flächeneffizienz, gemeinschaftliche Nutzungen, Dachbegrünung und Klimaanpassung durch zusätzliche Geschossfläche honoriert werden können, ohne das Recht auf Baurecht zu untergraben. Ziel ist es, den Umgang mit Grund und Boden sozial und klimagerecht zu steuern, statt reine Mengendichte zu privilegieren.

Dieses Konzept bietet eine gute Grundlage für eine Reform auf Landesebene im Zuge der Modernisierungsgesetze, gerade im Rahmen der BauNVO- und BayBO-Novelle. Der Bonus-Ansatz ließe sich unmittelbar aufnehmen, um Anreize für hochwertige Innenentwicklung und nachhaltige Vorgabemaßnahmen zu setzen.