

# Die Novelle der Bayerischen Bauordnung: Push für den Wohnungsbau?

„Mehr bezahlbarer Wohnraum für alle –  
Taugen die neuen Bauordnungen und -gesetze auf Bundesebene und in  
Bayern als Instrument?“

Mit Ursula Sowa MdL und Chris Kühn MdB  
Montag, 27. Juli 2020

- Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – die 7 wichtigsten Punkte
- Was lässt sich außerhalb der BayBO für mehr bezahlbaren Wohnraum tun?

- **Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – die 7 wichtigsten Punkte:**
  - Genehmigungsfiktion
  - Abstandsflächenrecht
  - Holzbau
  - Begrünung
  - Dachausbau
  - Befreiung der Aufzugspflicht bei Aufstockung
  - Stellplatzrecht

10.07.2020

# Schreyer erhofft sich mehr bezahlbaren Wohnraum

## Novelle der Bayerischen Bauordnung

**Die Staatsregierung hat ihre Novelle der Bayerischen Bauordnung in den Landtag eingebracht. Ziel sei es, „schneller, einfacher, flächensparender, kostengünstiger und digitaler zu bauen“, zählte Bauministerin Kerstin Schreyer (CSU) im Landtagsplenum auf.**

Mit der ergänzten Bauordnung soll es gelingen, dass in Bayern mehr Wohnraum entsteht, und das zu für Mieter\*innen bezahlbaren Konditionen. Schreyer sprach von einem „wichtigen Meilenstein für zukünftiges Bauen“. Die Reform setzt bereits bei der Beantragung von Wohnungsneu- oder -erweiterungsbauten an. Sie bietet die Grundlagen für einen späteren rein digitalen Bauantrag.

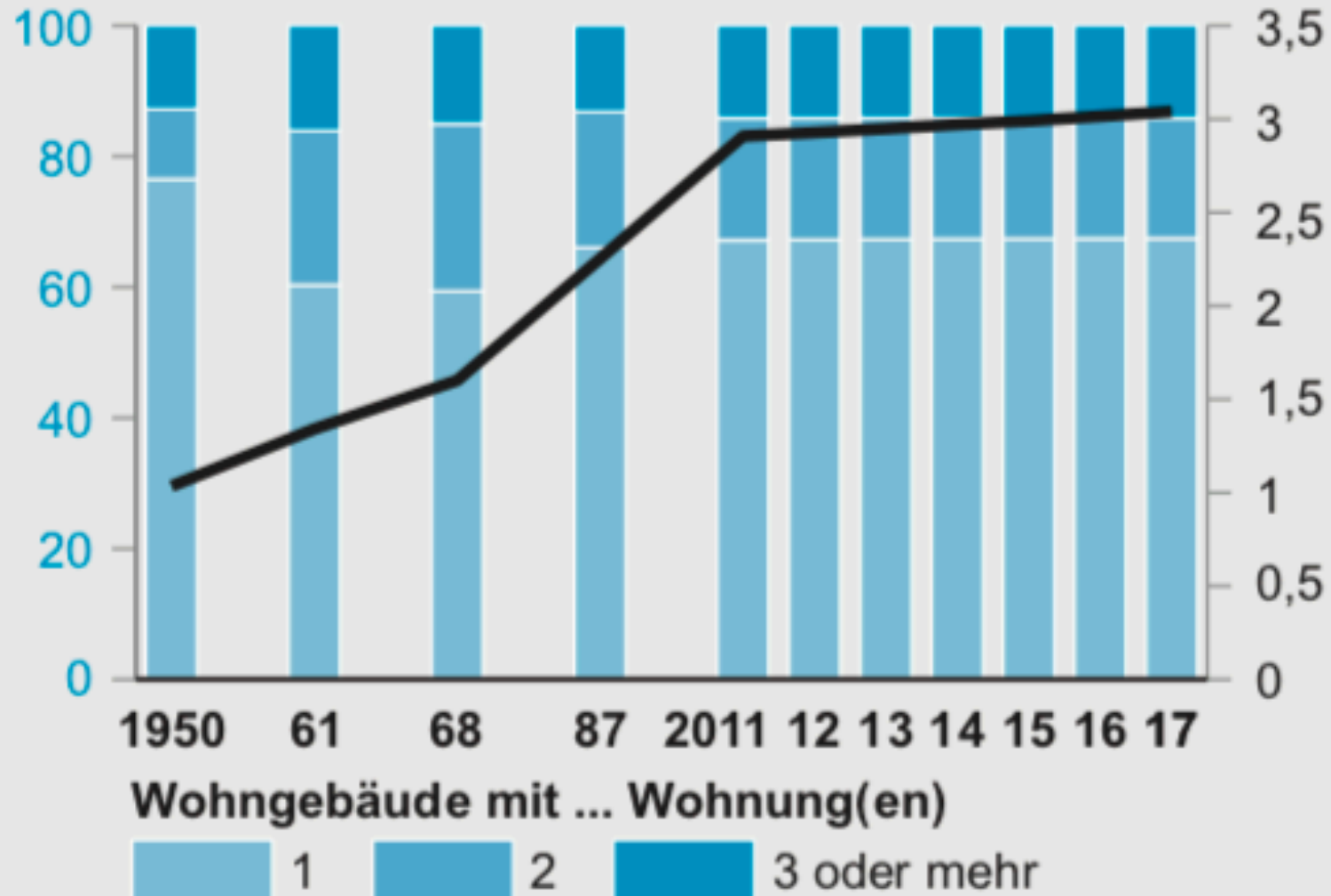
Schon jetzt eingeführt werden soll eine „Genehmigungsfiktion“, um die behördlichen Verfahren zu beschleunigen. Nach dem Entwurf Schreyers haben die Genehmigungsbehörden künftig drei Wochen Zeit, um nach Antragsingang vom Bauwerber ergänzende Unterlagen zu prüfen. Wenn diese Frist müssen sie binnen drei Monaten über den Antrag entscheiden. Wenn keine Entscheidung erfolgt, gilt das Vorhaben als genehmigt.

# Bestand\* an Wohngebäuden und Wohnungen seit 1950

## Wohngebäude

in Prozent

in Millionen



\* Ergebnisse der GWZ von 1950, 1961, 1968 sowie vom 25. Mai 1987. Ab einschließlich 2011 Bestandsfortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011.






# Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Veränderung  
2032 gegenüber 2012  
insgesamt



Zu- oder Abnahme  
in Prozent

Häufigkeit

	bis unter -7,5	17
	-7,5 bis unter -2,5	13
	-2,5 bis unter 2,5	30
	2,5 bis unter 7,5	24
	7,5 oder mehr	12

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -18,0 %

Größte Zunahme: Lkr München +15,7 %  
Bayern: +2,8 %

Quelle:  
Bayerisches  
Landesamt für  
Statistik

# Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Die 7 wichtigsten Punkte

# 1. Genehmigungsfiktion

## Was steht drin?

- Gilt nur bei Wohnbauvorhaben und bei Vorhaben 50:50
- Bauämter haben 3 Wochen Zeit, um nach Antragseingang ergänzende Unterlagen anzufordern.
- Danach müssen sie binnen 3 Monaten über den Antrag entscheiden. ANSONSTEN gilt das Vorhaben als genehmigt!

# 1. Genehmigungsfiktion

## Unsere Position:

- Zwischen Bauverantwortlichen und Genehmigungsbehörden werden Fronten aufgebaut
- Verhindert Lotsenfunktion der Behörden
- Ermöglicht keine Einschaltung von Gestaltungsbeiräten im Sinne guter Architektur
- Gefahr, dass die Prüfung denkmal-, naturschutzfachlicher und weiterer Sachverhalte unterbleibt

# Sinnvoller wäre es...

- ...die Digitalisierung voranzutreiben!
- Beispiel: Pilotprojekt “Digitaler Bauantrag“ bisher nur in 15 Landratsämtern (Bad Tölz-Wolfratshausen, Traunstein, Pfaffenhofen, Straubing-Bogen, Deggendorf, Aichach-Friedberg, Ostallgäu, Neustadt a.d.Waldnaab, Cham, Hof, Kronach, Rhön-Grabfeld, Miltenberg, Neustadt a.d.Aisch sowie Nürnberger Land)
- Wir fordern:
  - Die schnellstmögliche Ausweitung des Pilotprojekts auf alle unteren Baubehörden!

## 2. Abstandsflächenrecht

### Was steht drin?

- Mindestabstand von 3 Metern bleibt
- Die Abstandsflächen werden für Wohn- und Mischgebiete auf 40 % (0,4 H) der Wandhöhe reduziert, in Gewerbe- und Industriegebieten auf 20 % (0,2 H)
- Ausnahmen: Für die Großstädte München, Nürnberg und Augsburg gilt weiterhin 1 H!
- Gemeinden können wie bisher auch größere Abstandsflächen in einer Satzung festlegen

## 2. Abstandsflächenrecht

### Unsere Position:

- Über Verkürzung der Abstandsflächen können wir mehr Wohnraum gewinnen, sollten aber die Qualität des Freiraums nicht vergessen
  - Wir fordern, dass diese im Bauantrag verpflichtend durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen wird
- Eine Sonderregelung 1 H lehnen wir ab: Gerade in den Großstädten ist Wohnraum knapp + widerspricht der Einheitlichkeit der Rechtssetzung

# Kluge Nachverdichtung in der Stadt

Parkplatzüberbauung  
Dantebad, München



Bild: Martin Randelhoff @ QIMBY.net - CC0 1.0

# 3. Holzbau

## Was steht drin?

- Holz als gleichberechtigter Baustoff für alle Bauprojekte und kann künftig in allen Gebäudeklassen 1 bis 5 verwendet werden

# 3. Holzbau

## Unsere Position:

- Ein Erfolg: Die Erleichterung des Holzbaus war eine unserer Forderungen!
- Allerdings sollte die Verwendung von Holz auch bei Brandwänden und Wänden notwendiger Treppenträume nicht unnötig eingeschränkt werden (Vorbild: BaWü, Berlin)

KLIMA- UND UMWELT-  
FREUNDLICHES BAUEN

Holzbau

Höchstes Holzhaus der Welt

-Norwegen, 2019

-85 Meter hoch

-unter 2 Jahre Bauzeit

-Holzfassade, -innenausbau

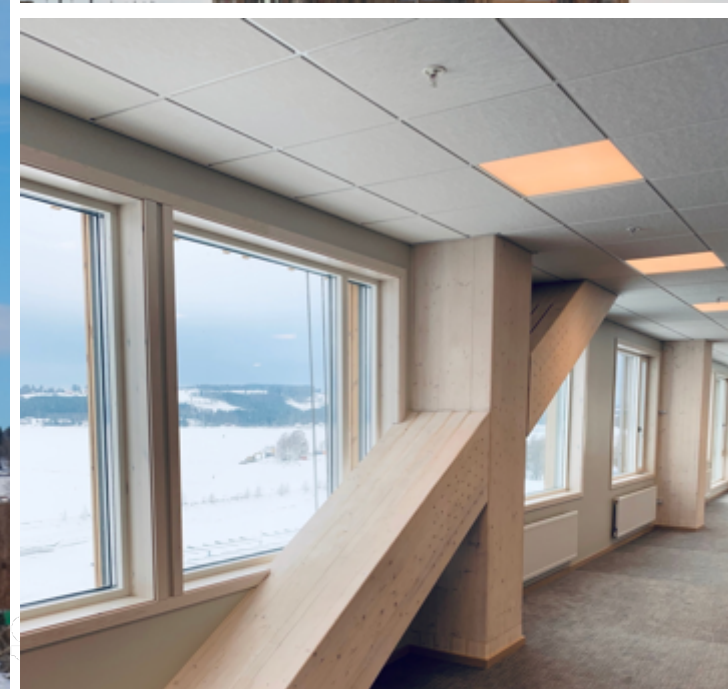
und -konstruktion

-gemischte Nutzung

Zweithöchstes Holzhaus

HoHo Wien, 84 Meter

Bilder: Moelven, Voll Arkitekter AS, Ricrado Foto



# 4. Gebäudebegrünung

## Was steht drin?

- Das Thema hat endlich Eingang in die Bauordnung gefunden.
- Gebäudebegrünung ist auch für bezahlbaren Wohnungsbau interessant: Gründächer schaffen ohne zusätzliche Grundstückskosten weitere Flächen zum Gärtnern, für Freizeit oder Erholung

# 4. Gebäudebegrünung

## Unsere Position:

- Als positiv zu bewerten.
- Allerdings sollte die Gebäudebegrünung nicht nur in den örtlichen Bauvorschriften verankert sein (Vorbild: BaWü)



## Paris, weltweit größter Dachgarten

Bild: Valode & Pistre Architectes Atlav AJN / Agripolis

# 5. Dachausbau

## Was steht drin?

- Unter erweiterten Umständen wird der Dachgeschossausbau bestehender Häuser genehmigungsfrei.

# 5. Dachausbau

## Unsere Position:

- Das war auch unsere Forderung! Bewerten wir als positiv.

# 6. Befreiung der Aufzugspflicht bei Aufstockung

## Was steht drin?

- Die Befreiung von der Pflicht zur Errichtung eines Aufzuges bei „Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung“.

# 6. Befreiung der Aufzugspflicht bei Aufstockung

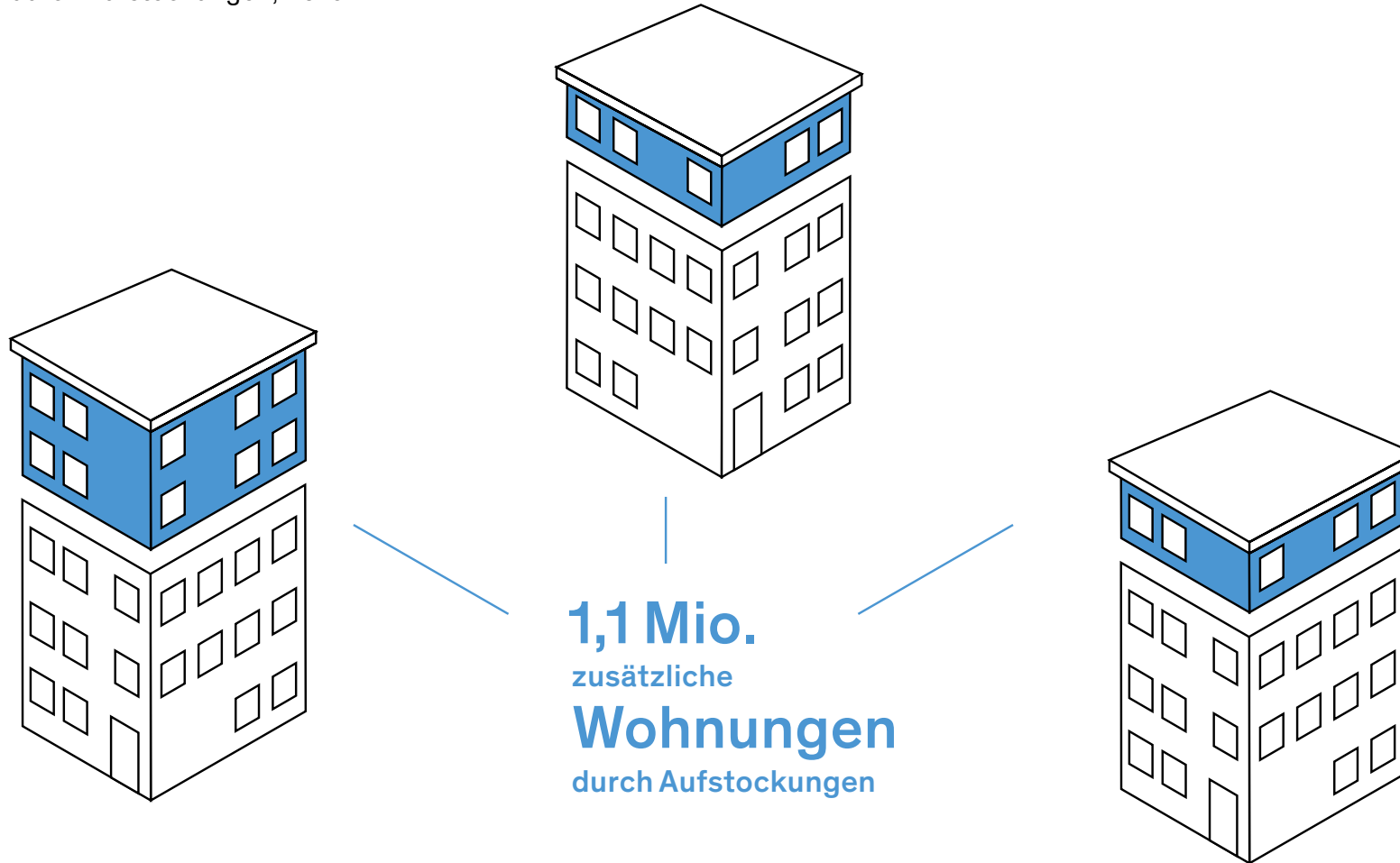
## Unsere Position:

- Das bewerten wir als positiv.
- Allerdings sollte die Befreiung auch für Ausbauten von bestehenden Dachgeschossen regelmäßig gelten.

# Luft nach oben

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

Quelle: Technische Universität Darmstadt, Pestel  
Institut für Systemforschung: Wohnraumpotentiale  
durch Aufstockungen, 2016



# 7. Stellplatzrecht

## Was steht drin?

- Eine Flexibilisierung zugunsten von alternativen Mobilitätsformen wurde festgeschrieben.

# 7. Stellplatzrecht

## Unsere Position:

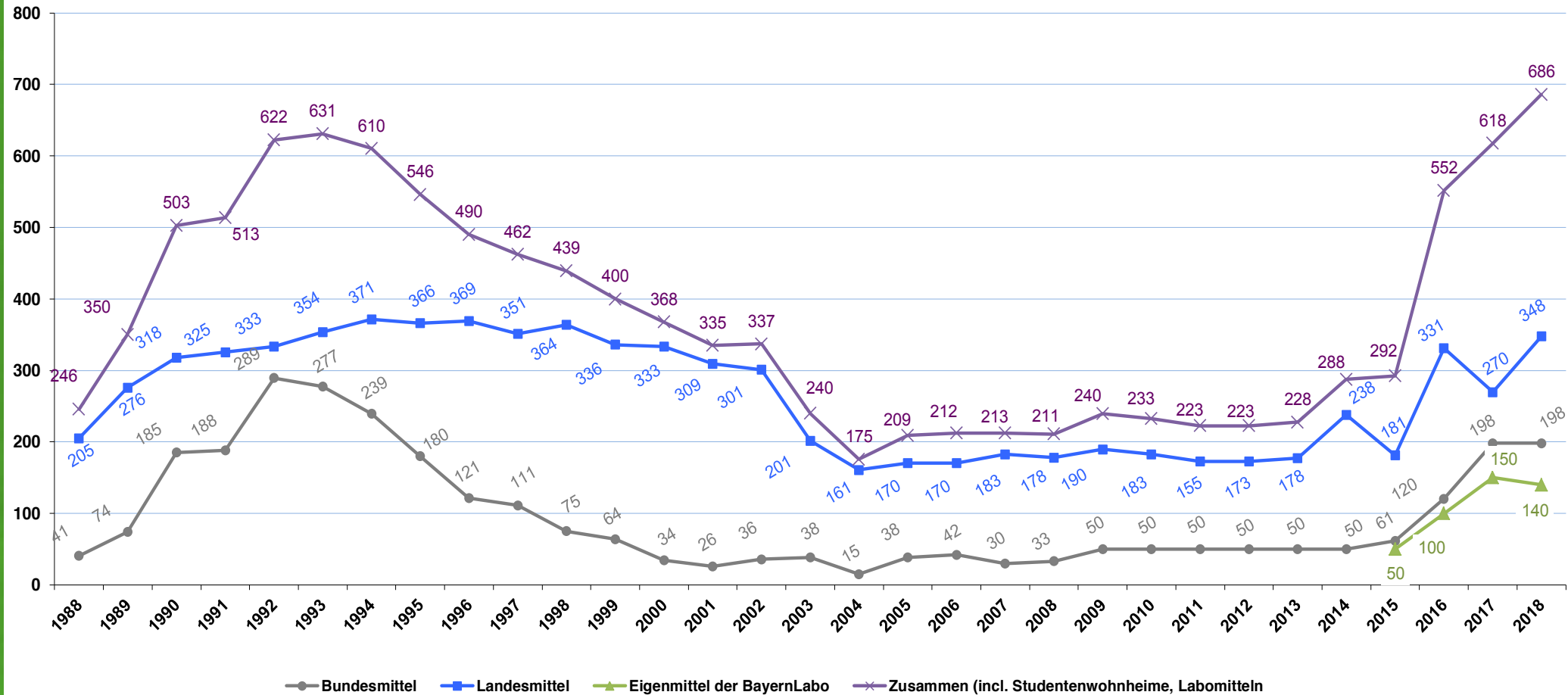
- Bewerten wir grundsätzlich positiv.
- Allerdings wird die Verantwortung zur flexibleren Handhabe der Stellplatzregelung auf die Kommunen abgeschoben, die davon zu wenig Gebrauch machen.
- Diskutiert werden muss, ob sie nicht am Besten ganz abgeschafft wird (Vorbild: Berlin, Hamburg)



Was lässt sich außerhalb der BayBO  
für mehr bezahlbaren Wohnraum  
tun?

Millionen Euro

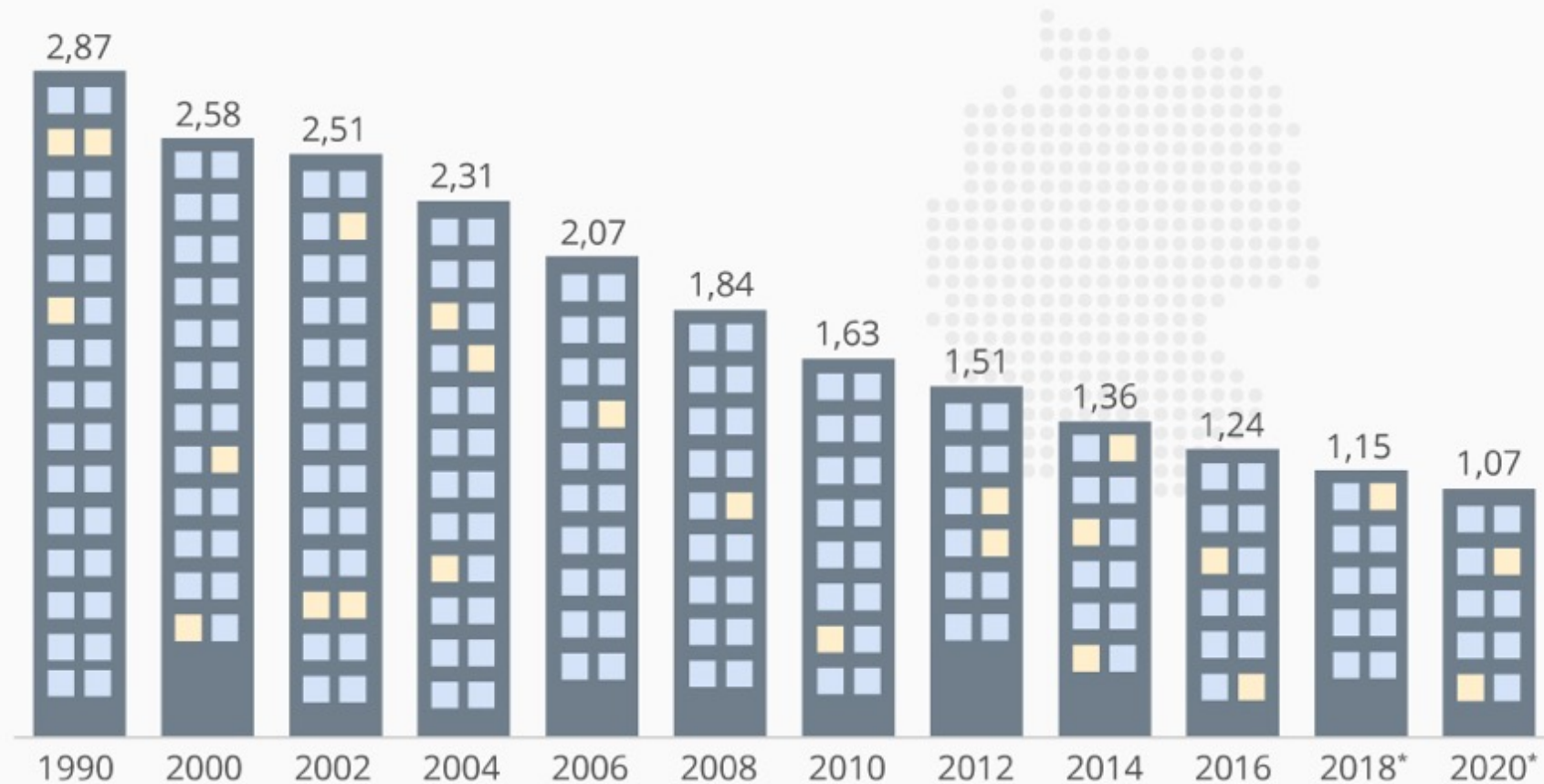
## Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München  
Landesmittel Wohnraumförderung, inklusive Studentenwohnraumförderung und Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

# Immer weniger sozialer Wohnraum in Deutschland

Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)

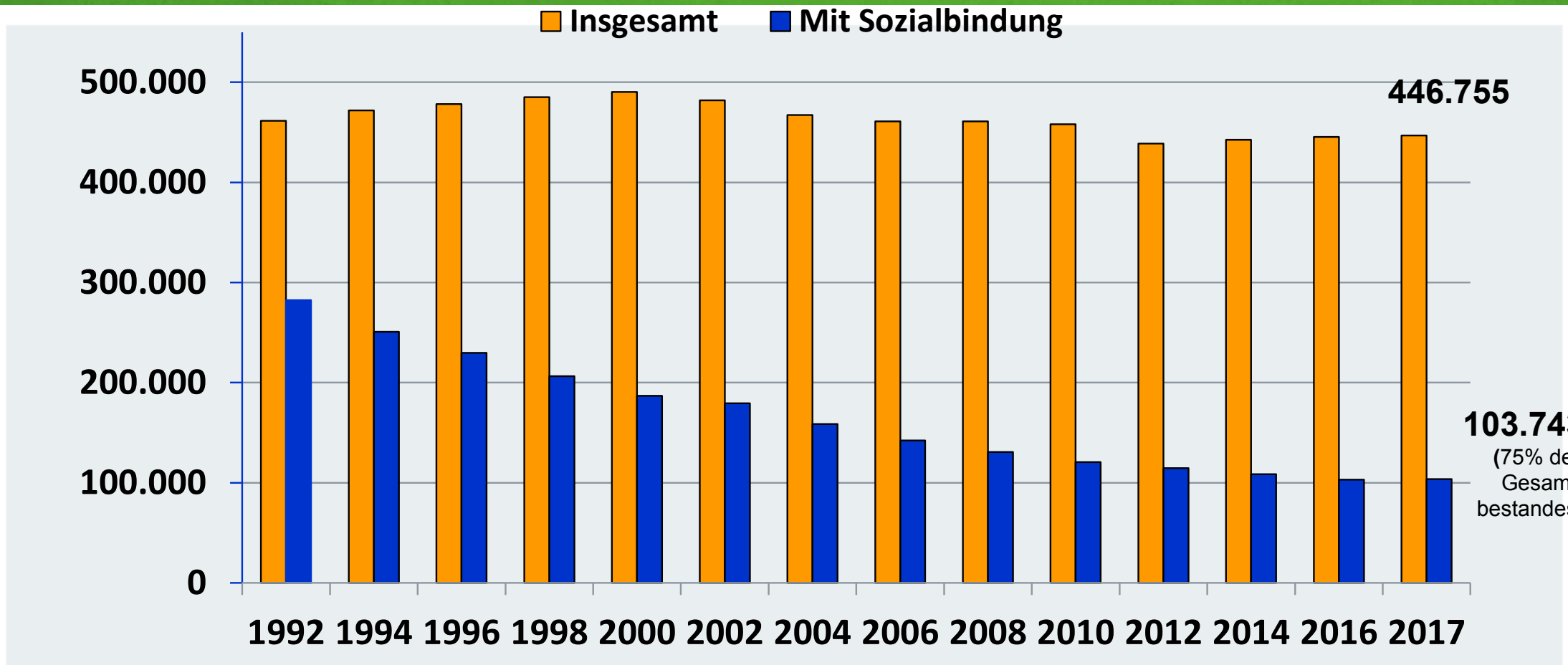


@Statista\_com

\* Prognose

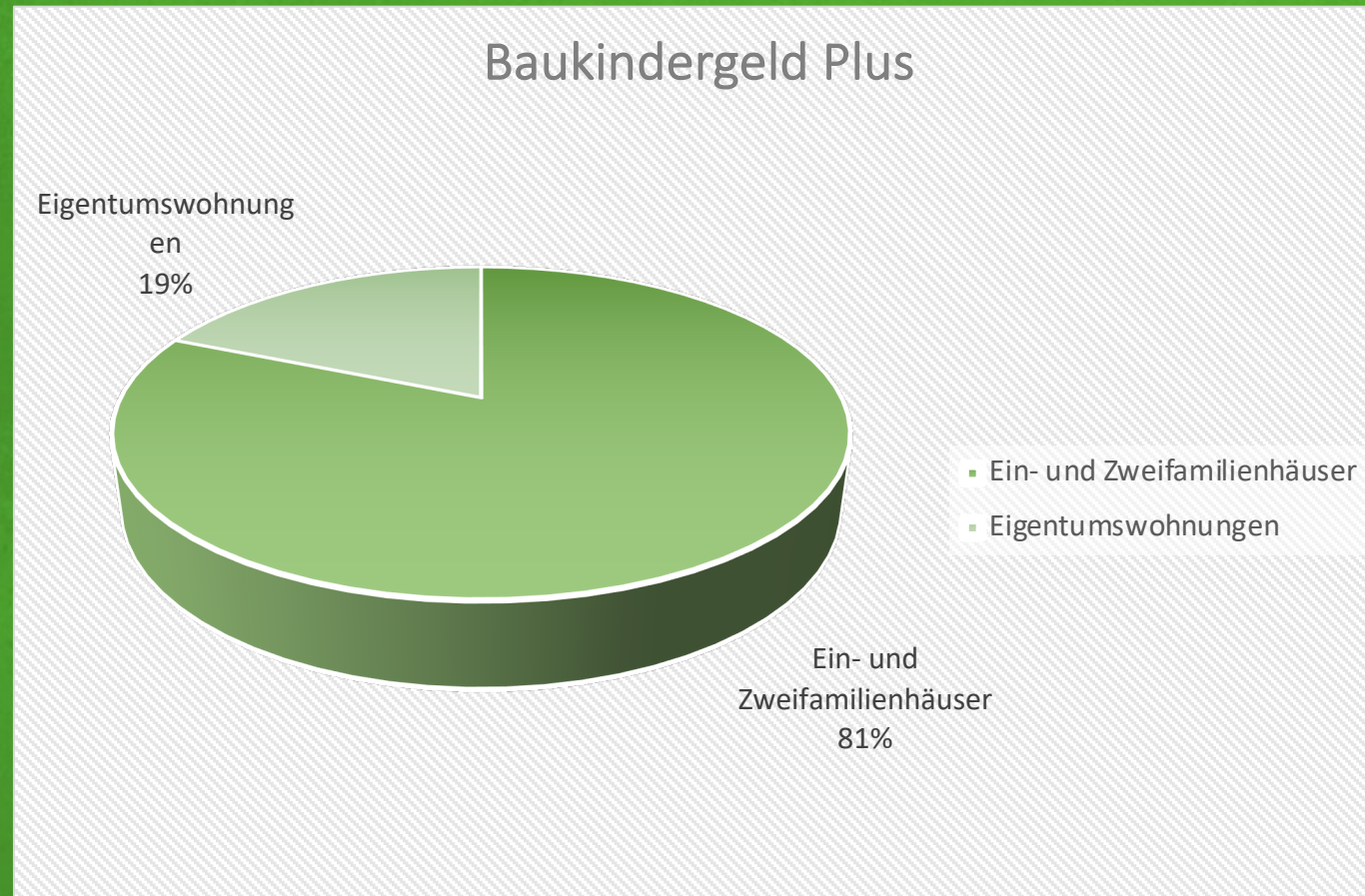
Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe

statista



Quelle: Verbandsstatistik des VdW Bayern

# Baukindergeld Plus und Eigenheimzulage



Davon Zuschüsse für Bayerische Eigenheimzulage 150 Mio. € und Zuschüsse für Baukindergeld BayernPlus 37,5 Mio. € je Haushaltsjahr

# Baukindergeld/Eigenheimzulage bayernweit

Stadt/Landkreis		Anträge je 1.000 EW
München Stadt	414	0,3
München Landkreis	227	0,7
Regensburg Stadt	120	0,6
Regensburg Landkreis	278	0,9
Cham Landkreis	192	1,5
Neustadt a.d. Waldnaab Lkr.	169	1,8
Hof Landkreis	254	2,7
Kronach Landkreis	122	1,8
Rhön Grabfeld Landkreis	141	1,8

# Staatliche Wohnraumförderung

## Unsere Position:

- Einseitige Subventionierung von Eigenwohnraum geht am Bedarf vorbei
- BayernHeim als Konkurrent zu gemeinwohlorientierten Wohnungsbauakteuren
- Landesmittel für Mietwohnungsbau stagnieren auf niedrigem Niveau
- Verlängerung Sozialbindung ist lediglich freiwillig

# Vorfahrt für den sozialen Wohnungsbau

## Wir fordern:

- Eine Milliarde jährlich für den sozialen Wohnungsbau
- Keine Wirtschaftsförderung mit „sozialer Zwischennutzung“
  - Ausweitung der Dauer von Sozialbindungen auf 40 Jahre
  - Verlängerung und Schaffung von Sozialbindungen im Bestand

Wir fordern:  
Unterstützung  
gemeinwohlorientierter  
Akteure, wie  
kommunaler  
Wohnungsbaugesellsch  
aften,  
Genossenschaften,  
Baugruppen und  
alternativen  
Wohnformen



*Wohnprojekt "wagnisART" in der Fritz-Winter-Straße im Domagapark, München, Bild:  
wagnisART LHM, Michael Nagy*

# Mobilisierung von Bauland – Innen- vor Außenentwicklung

## Wir fordern:

- Verantwortlicher Umgang mit öffentlichem Boden (vgl. Art. 161 Bay. Verfassung):
  - Vergabe im Erbbaurecht
  - Wenn Verkauf, dann nach Konzept, nicht nach Höchstpreis
- Leitlinien für sozialgerechte Bodennutzung

# Gleiche Chancen für jede und jeden, unabhängig vom Wohnort

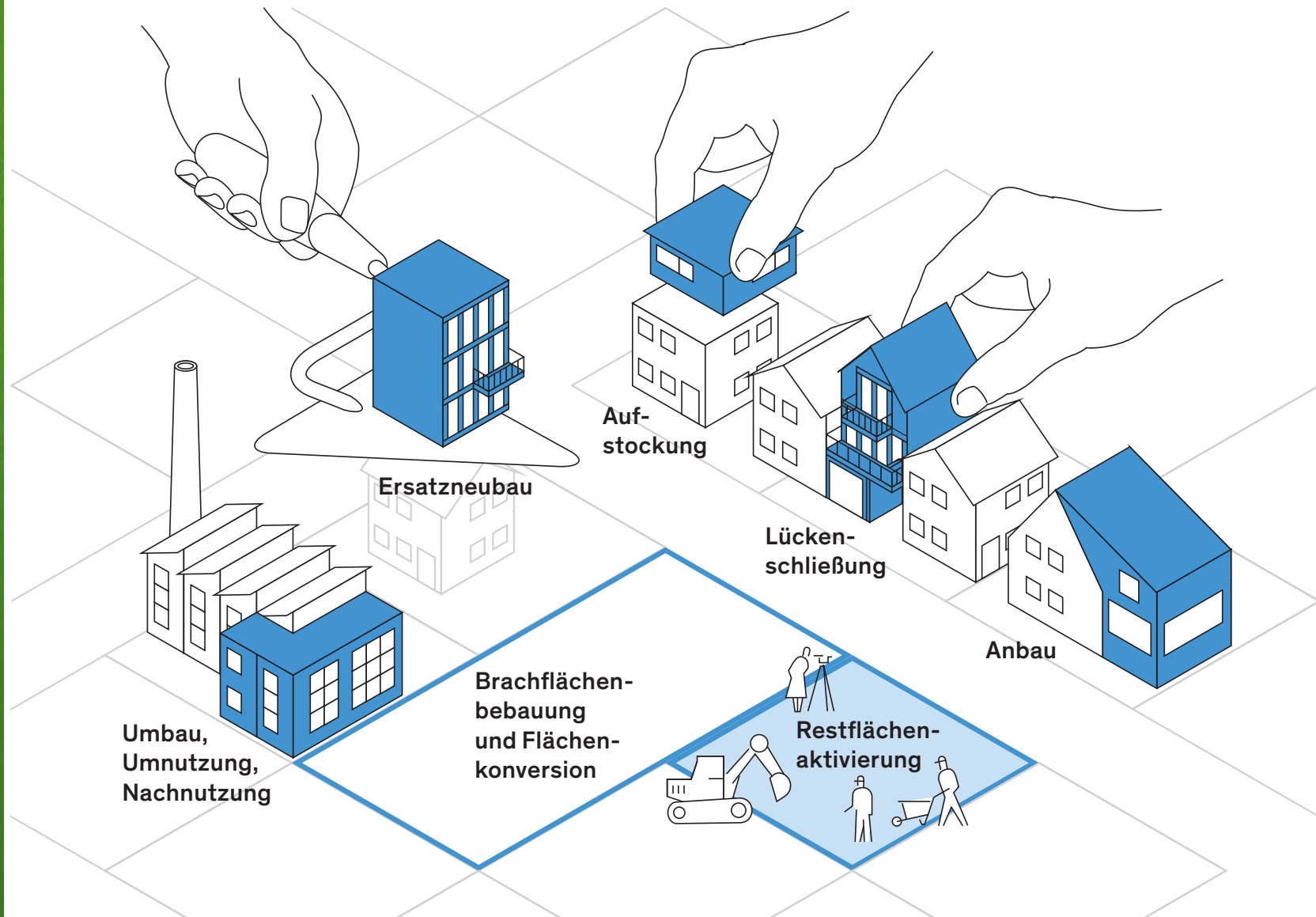
## Wir fordern:

- Städtebauförderung ausweiten
- Schule im Dorf lassen
- Mobilität auch ohne Auto garantieren
- Glasfaseranschluss in jedem Haus
- Verlässliche Nah- und Gesundheitsversorgung

# Bauen im Bestand erleichtern

## Möglichkeiten des Umbaus

Nach Bundesstiftung Baukultur



# Mehr Personal für Bauämter

- 2018 beschloss der Freistaat, den Landratsämtern bis 2022 mit 280 neuen Stellen zu helfen
  - Das ist aber leider unzureichend!