



München, 21. September 2020

# Stellungnahme der *Architects for Future Bayern* und des *C2C Baustammtischs* zur Novellierung der BayBO

Bezugnahme auf den Gesetzentwurf vom 23. Juni 2020

Die *Architects for Future Bayern* und der *Cradle2Cradle Baustammtisch* begrüßen die Novellierung der BayBO und eine Anpassung der Abstandsflächenregelungen für mehr Nachverdichtung, die Eröffnung von mehr Möglichkeiten für den Holzbau sowie die Digitalisierung.

In vielen Teilen wünschen wir uns aber mehr Mut, um für Klimaschutz, Ressourceneffektivität und kreislaufgerechtes sowie gesundes Bauen die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Ein Blick in andere Bundesländer zeigt, dass für Holzbau und Nachverdichtung bessere Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Wir vermissen nach wie vor einen Unterschied in den Anforderungen für das Bauen im Bestand und den Neubau. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss das Bauen im Bestand stärker gefördert werden. Dies braucht gesetzliche Rahmenbedingungen.

Wir befürworten das bisher bewährte 4-Augen Prinzip bei Prüfung von Bauvorhaben und wünschen uns, dass dieses beibehalten wird - sowohl bei Genehmigungsverfahren als auch bei Energienachweisen. Wir sind überzeugt, dass auch durch die Digitalisierung der behördlichen Prozesse eine Beschleunigung der Verfahren möglich ist.

Nachfolgend aufgeführt sind die für uns wesentlichsten Kritikpunkte an der Novellierung sowie darüber hinausgehende Vorschläge, welche gesetzlichen Rahmenbedingungen durch die BayBO festgelegt werden müssten, damit eine Bauwende für gesunde, kreislaufgerechte und klimafreundliche Gebäude erfolgen kann.

## 1. Digitalisierung

Die Digitalisierung vor allem der behördlichen Verfahren muss vorangetrieben werden. Wir befürworten daher die digitale Baugenehmigung.

Die aktuelle Situation während der Pandemie hat gezeigt, dass im Bereich Digitalisierung Vieles bereits vorhanden ist und funktioniert. Wir sollten diesen Schwung nutzen und beherzt die Möglichkeiten weiter ausweiten. BIM Planung wird in vielen Büros bereits eingesetzt. Auch die Behörden sollen durchgehend in die Lage versetzt werden, mit modernen Tools umzugehen. Eine vollständig digitalisierte Planung kann Baumaterialien im Sinne eines Materialpasses erfassen und damit die Grundlage legen für zukunftsweisende Konzepte der Kreislaufwirtschaft, wie z. B. Cradle to Cradle, sowie Potentiale von zukünftigem Urban Mining aufzeigen.

Eine digitalisierte Vorprüfung von elektronisch eingereichten Unterlagen wird die Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Die mit der Genehmigungsfiktion verbundenen Probleme der Rechtsunsicherheit könnten damit teilweise bereits im Vorfeld vermieden werden.

Finanzielle Mittel für Digitalisierung stehen zur Verfügung, werden aber teilweise nicht abgerufen. Behörden benötigen entsprechende Unterstützung, um Technik und Prozesse anwendungsgerecht einzurichten und zu pflegen.

Mit geeigneten digitalen Verfahren könnte bspw. auch der energetische Nachweis weiterhin Bestandteil der Prüfung bleiben. Eine Prüfung der energetischen Parameter kann mit einfachen Plausibilitätsprüfungen erfolgen. Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben, z. B. in der Erfüllung des EEWärmeG / GEG Abschnitt 4 könnte bereits im Vorfeld angemahnt werden, statt den Vollzug über die Stichprobenkontrolle der Energieausweise erst nach Fertigstellung der Gebäude einzuleiten.

#### 4-Augen Prinzip - Genehmigungsfiktion

Wir befürworten das bisher bewährte 4-Augen Prinzip bei Prüfung von Bauvorhaben und wünschen uns, dass dieses beibehalten wird - sowohl bei Genehmigungsverfahren als auch bei Energienachweisen. Wir stehen dem Unterlassen der Prüfung von Energienachweisen durch Änderung von §5 des AVEn sowie der Genehmigungsfiktion Art. 68 Abs. 2 daher sehr kritisch gegenüber. Wir befürchten dass,

- die Haftung für die am Bau Beteiligten steigt,
- gesetzliche Anforderungen, z.B. Energieeffizienz, umgangen werden.

Die mit Art. 68 Abs. 2 geplante Beschleunigung der Genehmigungsverfahren ist sehr zu befürworten. Wie bereits oben dargelegt sind wir überzeugt, dass dies allein durch die Digitalisierung der behördlichen Prozesse möglich ist.

Falls es bei dem novellierten Art. 68 Abs. 2 bleibt, dann sollte zumindest die Entscheidung, welches Verfahren erforderlich/sinnvoll ist, der/m Architekt\*in/Planer\*in überlassen werden und nicht den Auftraggebenden. Die Genehmigungsfiktion sollte nur für Gebäude mit einem Standard, der hinsichtlich Klimaschutz deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht, zugelassen werden.

Auch der Energienachweis sollte im 4-Augen Prinzip zumindest stichprobenartig weiter geprüft werden. Auch hier können vorhandene digitale Methoden angewendet werden - wie die bereits vorhandene Plausibilitätsprüfung bei Förderanträgen.

Die Erstellung und Einhaltung des Energienachweises sollte analog zu Brandschutz- und Standsicherheitsnachweis bei allen Gebäudeklassen in der Baubeginnsanzeige und Anzeige der Nutzungsaufnahme von dem/der Ersteller\*in unterschrieben werden.

## 2. Holzbau

Zu begrüßen sind die erweiterten Zulassungen von Baustoffen in Gkl. 4 und 5 und somit die erweiterten Einsatzmöglichkeiten des Holzbaus. Holz sollte auch bei Brandschutzanforderungen selbstverständlich sein und nicht separat erwähnt werden müssen. Wir schließen uns der Stellungnahme der ByAK zu den Art. 24 und 26 an und können nicht nachvollziehen, warum es weiterhin Einschränkungen zur Verwendung von Holz bei Brandwänden und Wänden notwendiger Treppenträume geben soll.

Die notwendigen Eigenschaften für den Einsatz in dieser Funktion können auch im Holzbau erreicht werden.

Wir empfehlen den §26 Absatz 3 und §27 wie in der LBO von Baden-Württemberg zu formulieren.

*LBO Baden-Württemberg, Fassung vom 18.Juli 2019:*

„§ 26 - Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die hinsichtlich der Standsicherheit und des Raumabschlusses geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen und die Bauteile und ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.

§ 27 - Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile

(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein.

(2) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(3) Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(4) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(5) Decken und ihre Anschlüsse müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(6) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).“

## Typengenehmigung

Bei Einführung einer Typengenehmigung (Art. 73a) braucht es klar definierte Auflagen für diese, um eine Umgehung von Auflagen zu verhindern (bei zu pauschalen Genehmigungen).

Die Einführung der Typengenehmigung sollte daher zwingend gebunden werden an

- einen höheren Standard als die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf nachhaltige Bauweisen (Energieeffizienz z.B. min. Effizienzhaus 40, reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Einsatz nachwachsender Baustoffe, kreislaufgerechte Konstruktionen) sowie
- eine zeitliche Befristung der Typengenehmigung um die Anforderungen an neue, strengere Anforderungen, z.B. GEG 2023, anzupassen.

### 3. Nachverdichtung und Förderung von Bauen im Bestand

#### Art 6. Abstandsflächen

Die Anpassung der Abstandsflächen an die anderen Bundesländer mit 0,4 H ist sehr zu begrüßen. Warum jedoch in Ballungszentren mit mehr als 250.000 Einwohnern keine entsprechende Nachverdichtung erlaubt wird, sondern die bisherige 1 H und maximal die Möglichkeit zur Reduktion auf 0,5 H gelten, ist nicht nachvollziehbar. Wir wünschen uns hier eine Vereinheitlichung.

Gerade in Ballungszentren ist die Nachverdichtung ein wichtiger Bestandteil, um notwendigen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig der Zersiedelung entgegenzuwirken. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien, Mindestabstandsflächen sowie Flächennutzungs- und Bauleitplanungen wird der Erhalt von Grünflächen und Freiräumen ausreichend gesichert und Flächenversiegelung ausreichend entgegengewirkt. Die Verringerung der Abstandsflächen würde insbesondere Aufstockungen ermöglichen und somit vor allem in Ballungsräumen die flächenschonende Schaffung von Wohnraum fördern.

Außerdem fehlt noch immer eine Unterscheidung zwischen Neubau und Bauen im Bestand. Einzig die Genehmigungsfreiheit von Dachgeschossausbauten zielt in diese Richtung.

Wir fordern daher eine Milderung der Gesetzeslage im Umgang mit dem Bestand. Das kann ein Ansatz sein, um die Motivation für Bestandssanierungen, -umbauten und -erweiterungen zu erhöhen.

Wir schlagen vor:

- Reduktion der Abstandsflächen beim Bauen im Bestand.  
Einzig die ausreichende Belichtung und Belüftung müssen selbstverständlich weiterhin nachgewiesen werden.
- Anbauten wie Aufzüge, Balkone und Dämmmaßnahmen, die eine Aufwertung von Bestandsgebäuden darstellen, werden von Abstandsflächen ganz freigestellt. Zumindest sollten bei Bestandsgebäuden tiefere Balkone als 1,5 m für eine sinnvolle Nutzung z.B. 1,7 m - 1,8 m und auch der Anbau von Aufzügen (mit einer definierten maximalen Größe) als Abstandsflächen frei verankert werden. (Berücksichtigung des öffentlichen Raumes, Überbaubarkeit wäre zu prüfen.)

#### Dachausbau

Wir bezweifeln, dass die Genehmigungsfreiheit von Dachgeschossausbauten (Art. 58 Abs. 2 neu) bei Wohngebäuden ein tatsächlicher Beitrag zum Klimaschutz ist. Das Resultat könnte eher sein, dass vermehrt Dachraumausbauten ohne fachliche Planung durchgeführt werden und somit Anforderungen der EnEV/GEG nicht erfüllt werden. Aber die größere Gefahr für den Klimaschutz wäre, dass Potentiale für Nachverdichtungen in Form von Aufstockungen vor allem in zentralen Lagen nicht einmal untersucht und weiterhin nicht ausgeschöpft werden.

Wir fordern daher zumindest eine Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben und empfehlen die Einführung einer verpflichtenden Beratung zur Potentialermittlung für Erweiterungen - ähnlich zu dem energetischen Beratungsgespräch wie im GEG § 80 beschrieben. Dies sollte in Form von kostenfreien Beratungen durch baulich versierte Fachleute, z.B. über die Beratungsstellen der ByAK durchgeführt werden.

## Ersatzneubau

Auszug aus dem Gesetzentwurf vom 23. Juni 2020:

„22. Art. 63 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„2 Von den Anforderungen des Art. 6 sollen Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.“

Wir sehen den zitierten Absatz sehr kritisch und fordern eine verpflichtende Prüfung, ob eine Sanierung des Bestandsgebäudes möglich ist, bevor Abriss und Neubau genehmigt werden. Diese soll eine verpflichtende Lebenszyklusbetrachtung beinhalten und sowohl die Kosten für Abriss und Entsorgung als auch die CO<sub>2</sub>-Kosten (inkl. Grauer Energie) für den Ersatzneubau mit einpreisen. Weiters ist die Tauglichkeit des Bestands für Wiederverwendung zu prüfen, insbesondere auch im Hinblick auf eine Anpassung der Nutzung in einem evtl. veränderten Quartiersumfeld. Die bei einem Abriss frei werdenden Materialien sind in möglichst hoher oder gleichbleibender Qualität dem Kreislauf zuzuführen.

Diese beiden Berichte sind von unabhängigen Dritten/Sachverständigen, ähnlich z.B. dem eines Bodengutachtens, zu erstellen und müssen einem vorgegebenen Kriterienkatalog entsprechen, damit sie nachvollziehbar und vergleichbar sind. Eine Prüfung im 4-Augen-Prinzip ist hierfür unabdingbar. Die Inhalte sollen einen validen Überblick über Tragfähigkeit/Statik, Materialien, Schadstoffe, ggf. Wirtschaftlichkeit und CO<sub>2</sub>/Graue Energie verschaffen.

Schon die Bearbeitung derartiger Unterlagen könnte auch das Bewusstsein der Bauherrn und weiteren am Bau Beteiligten zur vorhandenen Substanz für die Bestandsnutzung erhöhen.

Wir fordern außerdem, dass bei genehmigtem Abriss/Ersatzneubau der Ersatzneubau innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Genehmigung bzw. nach Abbruch des bestehenden Gebäudes fertiggestellt werden muss. Eine Fristverlängerung nach Art. 69 darf nur bei Vorlage einer stichhaltigen und nachprüfaren Begründung möglich sein.

## Fazit:

Klimaschutz und die dringend nötige CO<sub>2</sub>-Reduzierung müssen auf der politischen Tagesordnung bleiben und brauchen gesetzliche Rahmenbedingungen. Das betonen auch der Bayerische Ministerpräsident und die Bundeskanzlerin. Darauf setzen wir!

Uns geht es ganz besonders auch darum, klar zu machen, welche immensen Auswirkungen gerade die Baubranche für das Klima hat. Unsere vordringliche Aufgabe besteht darin, das Bewusstsein für diesen Zusammenhang zu schaffen. Die fachliche Expertise ist weit verbreitet, wird aber wenig nachgefragt. Auch vorhandene Technik wird leider zu wenig eingesetzt, Neubauplanungen sind teilweise wenig ambitioniert und der durch das GEG jetzt neu festgelegte Standard ist weit hinter den tatsächlichen Möglichkeiten.

Folgende Punkte fehlen uns noch komplett in dem vorliegenden Gesetzentwurf vom 23. Juni 2020: Ressourceneffektivität, Förderung von Bauen im Bestand, Unterbindung der Versiegelung von Freiflächen sowie kreislauffähiges, gesundes und klimagerechtes Bauen.

Wir würden es daher sehr begrüßen, wenn unsere Kritikpunkte in die finale Version der Novelle aufgenommen werden - wohl wissend, dass viele unserer Forderungen anspruchsvolle Ziele sind, deren Verwirklichung viel Kraft und ein hohes Maß an Engagement erfordern. Wir sind davon überzeugt, dass wir den Mut und die Perspektiven genau jetzt brauchen und dass diese Krise die dafür nötige Energie, Kreativität und Kooperationsbereitschaft freilegen wird.

Wir freuen uns über einen weiteren Dialog. Lassen Sie uns gemeinsam die Architektur für eine enkeltaugliche Zukunft gestalten!

Mit freundlichen Grüßen,

Stellvertretend für die *Architects for Future Bayern* und den *C2C Baustammtisch* München:

Andrea Heil, Bauingenieurin & Baustoffexpertin, Gruppensprecherin der *Architects for Future Bayern*

Dr. Hermine Hitzler, Physikerin & Energieeffizienzexpertin

Beatrice Kopff, Architektin & Energieeffizienzexpertin

Falko Kühnel, Architekt

Christina Patz, Architektin & Energieeffizienzexpertin

Anja Sethi-Rinkes, Architektin

Kathrin Theilig, Beratende Ingenieurin für Bauphysik

---