

## **Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften; IIB4-4110-001/17**

### **Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer**

#### **Zum Vorblatt**

Nach dem Entwurf der BayBO soll der Verstoß gegen die Bauproduktenrichtlinie beseitigt werden, indem die zusätzlichen Anforderungen, die bisher an bestimmte Bauprodukte gestellt wurden, nun schutzzielorientiert als Bauwerksanforderungen definiert werden. Durch die Neuregelung erhöht sich der Dokumentations- und Nachweisaufwand sowie das Haftungsrisiko aller am Bauprozess Beteiligten, insbesondere der Architekten, da künftig ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, nur dann verwendet werden darf, wenn die erklärten Leistungen den in der BayBO oder aufgrund der BayBO festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. Der Nachweis ist zu erbringen, zu prüfen und zu dokumentieren.

Unter Absatz B) Lösung wird zwar erläutert, dass es den am Bau Beteiligten ermöglicht werden muss, aus den Regelungen der BayBO und der auf ihrer Grundlage erfassten Technischen Baubestimmungen die entsprechend notwendigen Leistungen des Produkts abzuleiten, aber in der Praxis wird der rechtssichere Nachweis für Produkte, deren erklärte Leistung durch das CE-Kennzeichen nicht ausreicht, nur schwer zu leisten sein. Wenn schon bei den bisherigen nationalen Verfahren (über Bauregelliste und DIBT) nur institutionalisierte Fachgremien und Experten die Leistungsmerkmale und Anwendungsbedingungen festlegen konnten, ist es wenig realistisch, dies künftig zu privatisieren und dem Planer/Bauherrn, dem Bauausführenden oder der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. Prüfsachverständigen zu überantworten. Besonders bei öffentlichen Bauprojekten, bei denen VOB-konform keine „produktscharfen“ Ausschreibungen möglich sind, wird die Nachweisführung zu erhöhtem Aufwand und Konfliktpotenzial führen.

Derzeit enthält die Prioritätenliste für die Überarbeitung defizitärer harmonisierter Normen der ARGEBAU 84 (!) harmonisierte europäische Produktnormen, die ein Vielfaches an Produkten betreffen, die nach Feststellung der Gremien der Bauministerkonferenz der Länder unvollständig und / oder mangelhaft sind. Die Beseitigung dieser Mängel, über die im europäischen Recht vorgesehenen Korrekturverfahren, sollte oberste Priorität haben und mit Nachdruck verfolgt werden, da nur so eine rechtssichere und einheitliche Produktnorm und somit eine fachgerechte Auswahl und Dokumentation von Bauprodukten möglich ist.

Für die Übergangszeit, bis alle Mängel in den harmonisierten europäischen Produktnormen beseitigt wurden, ist die Prioritätenliste aktuell zu halten, da sie für die Planer zum wichtigen Werkzeug für die Planung und Ausschreibung wird.

Es wird deutlich, dass der Gesetzgeber zur Neufassung des Bauproduktenrechts keine Alternativen erkennt, jedoch muss mit vereinten Kräften an einer langfristigen Lösung gearbeitet werden, der u. E. nur die Überarbeitung der harmonisierten europäischen Normen gerecht wird. Private, freiwillige Siegel sowie Herstellererklärungen können die am Bau Beteiligten unterstützen, um die Verwendbarkeit der Bauprodukte pragmatisch zu handhaben, bieten jedoch keine zufriedenstellende, finale und rechtssichere Lösung. **Eine Übertragung der Verantwortung dadurch auf den Bauherrn/Planer/Ausführenden wird ausdrücklich, nicht ausschließlich aufgrund der damit verbundenen Haftung, sondern auch im Sinne des Verbraucherschutzes, abgelehnt.**

Die Zusammenführung der Bauregellisten A, B und C sowie der Liste der Technischen Baubestimmungen zu einem Gesamtwerk wird begrüßt, das Ziel eines übersichtlichen einheitlichen Regelungswerkes auch für nationale Bauprodukte kann nur unterstützt werden.

Unter Absatz D) Kosten wird darauf verwiesen, dass mit der Änderung des Bauproduktenrechts keine Kostenerhöhung verbunden ist. Diese pauschale Aussage halten wir für fragwürdig, sind doch nach unserer Einschätzung durch den erhöhten Planungs- und Dokumentations-, bzw. Kontroll- und Prüfaufwand, sowohl bei den freien Planern, als auch bei den Aufsichtsbehörden Kostenmehrungen zu erwarten, so dass insgesamt auch mit einer allgemeinen Baukostensteigerung gerechnet werden muss. Ein durch die Neuordnung des Bauproduktenrechts zu erwartender erhöhter Prüf- und Dokumentationsaufwand im Rahmen der Ausschreibungen und Vergaben von Bauleistungen ist nicht in der regelmäßigen Vergütung nach Honorarordnung (HOAI) abgebildet.

#### **Zu Nrn. 1 - 3 (Inhaltsübersicht, Art. 1 Abs. 2 Nr. 7, Art. 2 Abs. 11)**

Die Nummern 1-3 beinhalten notwendige redaktionelle oder klarstellende Änderungen bzw. Anpassungen aufgrund europarechtlicher Vorgaben des Bauproduktenrechts.

Der Vorschlag zur Änderung bezieht sich daher lediglich auf die Formulierung unter Nr. 2 (Art. 1 Abs. 2 Nr. 7 BayBO). Die Bayerische Architektenkammer schlägt vor, den Begriff „Regale“ ersatzlos zu streichen, da diese den Einrichtungsgegenständen zuzuordnen und somit bereits behandelt sind.

In Art. 2 Abs. 4 Nr. 18 BayBO werden Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m als Sonderbauten erwähnt, mit dem Ausschluss der Regale in Art. 1 führt dies in der Praxis möglicherweise zu Irritationen.

#### **Zu Nr. 4 (Art. 3)**

Nach Art. 3 Abs. 1 sollen im Rahmen der allgemeinen Anforderungen nunmehr neben den „anerkannten Regeln der Baukunst“ auch die anerkannten Regeln der „Technik“ bei allen Vorhaben nach Bayerischen Bauordnung zu berücksichtigen sein.

Im Gegensatz dazu wird in der Musterbauordnung in § 3, allgemeine Anforderungen ein Verweis auf die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik vermieden. Es ist vielfach unklar und regelmäßig Inhalt gerichtlicher Auseinandersetzungen, welche Regeln tatsächlich als „anerkannte Regeln der Baukunst und Technik“ anzusehen sind. Dies umso mehr als hier nicht auf die „**allgemein“ anerkannten Regeln der Technik**, sondern auf einen sehr viel weiter gefassten und noch unbestimmter definierten Regelungsrahmen, auf die „anerkannten“ Regeln der Technik abgestellt wird. Öffentlich-rechtliche Standards, die über das Baurecht definiert werden, werden in der Praxis regelmäßig durch erhöhte Ansprüche aus dem Baunebenrecht oder über privatrechtlich erhobene Qualitäten (Beispiel Schallschutz, Brandschutz) überlagert. Unter Verweis auf eine „anerkannte Regel der Technik“ könnten Produkthersteller eigene Standards als eine bauordnungsrechtlich notwendige Anforderung deklarieren. Um hier kostentreibende Auswüchse zu vermeiden, raten wir dringend von der Einführung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs an dieser Stelle ab.

Hinzu kommt, dass die Rechtsprechung durch die Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen wie z. B. „Stand der Technik“, „anerkannte Regeln der Technik“ oder nicht eindeutig formulierte Gesetze und Normen einen erheblichen Anteil an der Entwicklung der Qualitätsansprüche und in deren Folge der Baukosten hat. Um dem entgegenzuwirken, bedürfte es ggf. der Konkretisierung bzw. einer eindeutigen Festlegung.

**Die Bayerische Architektenkammer empfiehlt, den unbestimmten Rechtsbegriff „anerkannte Regel der Technik“ zu vermeiden. Regeln, von denen der Gesetzgeber meint, dass sie im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten sind, sind wie gehabt bauaufsichtlich einzuführen.**

### **Zu Nr. 5 (Art. 6)**

Die Vereinfachung der Abweichung vom Abstandsflächenrecht wird begrüßt. Einzelfälle bedürfen in der Praxis häufig Sonderlösungen, deshalb sind Abweichungen nötig. Ob jedoch das erklärte Ziel des Gesetzgebers, die Notwendigkeit der „Atypik“ als Voraussetzung für eine mögliche Abweichung auszuschließen, durch das Anfügen der Formulierung „Art. 63 bleibt unberührt“ gewahrt ist, stellt die Bayerische Architektenkammer in Frage. Eine eindeutige und klare Aussage wäre hier von Nöten.

Dem städtebaulichen Ziel einer dichten Bauweise im in der BauNVO neu geschaffenen Gebietscharakter „Urbane Gebiete“ wird durch die abstandsflächenrechtliche Gleichsetzung der urbanen Gebiete mit dem Kerngebiet auf 0,5 h genüge getan. Die Bayerische Architektenkammer unterstützt ausdrücklich alle Maßnahmen, die zum sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche führen. Der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern beträgt ca. 13 Hektar pro Tag, dies führt nicht nur zu erheblichen Belastungen von Naturraum und Mikroklima, sondern auch - insbesondere in Ballungsgebieten - zu hohen Kosten für Baugrundstücke und Erschließungsmaßnahmen.

Durch die neue Formulierung in Abs. 8 Nr. 2 wird die bisher unbeabsichtigte Verschärfung für untergeordnete Vorbauten zurückgenommen. Da die Konsequenzen der bis jetzt gültigen Fassung nie im Sinne des Gesetzgebers waren, werden die neue Formulierung und deren Folgen auch von der Bayerischen Architektenkammer begrüßt.

### **Zu Nrn. 6 – 15 (Abschnitt III)**

Die Bayerische Architektenkammer unterstützt das Bestreben, das Niveau der Bauwerkssicherheit zu erhalten. Wie bereits in dieser Stellungnahme zum Vorblatt beschrieben, führt die Überführung von den unmittelbaren Produkthanforderungen in die schutzzielorientierten Bauwerksanforderungen jedoch zu unkalkulierbaren Schwierigkeiten für alle am Bau Beteiligten, insbesondere für die Planer. Ausgehend davon, dass es sich bei den sicherheitsrelevanten Anforderungen an Gebäude um eine öffentlich-rechtliche Aufgabe handelt, kann dieser Konflikt nicht durch zwischengeschaltete privatrechtliche Mechanismen bewältigt werden. Freiwillige Herstellerangaben oder Zertifikate können sich nur dann etablieren, wenn diese staatlich anerkannt werden. Gleichwohl bietet dieses System keine zufriedenstellende Lösung und kann nur für die Übergangszeit dienlich sein.

Die Zwangslage, in der sich der Gesetzgeber aufgrund des EuGH-Urteils vom 16.10.2014 und dem damit verbunden drohendem Vertragsverletzungsverfahren befindet, erkennt die Bayerische Architektenkammer. Durch den Perspektivwechsel vom Bauprodukt auf das Bauwerk bietet der Gesetzgeber nun eine schnelle rechtliche Lösung, um das Vertragsverletzungsverfahren abzuwenden. Der Wunsch nach einer praktikablen langfristigen Lösung des Konflikts durch die Ergänzung lückenhafter harmonisierter europäischer Normen und damit eines einheitlichen und europarechtskonformen Bauproduktenrechts muss jedoch weiter mit Nachdruck verfolgt werden.

Die rechtssichere Verwendung von Bauprodukten kann nur gewährleistet werden, wenn die Konflikte in den derzeitigen Rahmenbedingungen, insbesondere bezüglich der unvollständigen europäischen Produktnormung, gelöst werden. Dafür sind die vorgesehenen Verfahren anzuwenden und der bereits angestoßene Prozess zur Vervollständigung voranzutreiben.

### **Zu Nr. 16 (Art. 33 Abs. 1 Satz 1)**

Es handelt sich lediglich um eine sprachliche Klarstellung. Es bestehen keine Einwände.

### **Zu Nr. 17 (Art. 47 Abs. 4)**

Die Ergänzungen in Art. 47 BayBO können nur positiv bewertet werden. Die Wende zur Elektromobilität kann nur gelingen, wenn auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Die Verwendung der Stellplatzablässe für die Schaffung von Elektroladestationen ist ein wichtiger Schritt zu mehr Nachhaltigkeit.

Ebenso wird die Möglichkeit der Finanzierung des Radwegebaus grundsätzlich begrüßt, jedoch sollte die Verwendung der Mittel nicht ausschließlich innerörtlich möglich sein, sondern auch Verbindungsradwege zwischen Ortschaften und Gemeinden in den Art. 47 Abs. 4 BayBO eingebunden werden. Die Bayerische Architektenkammer sieht deutliche Defizite im Bereich des überörtlichen Radwegenetzes und spricht sich eindringlich dafür aus, neben dem Ausbau und der Verbesserung der innerörtlichen Radwege auch die Verbindung zu Nachbarortschaften verkehrssicher und bürgerfreundlich zu gestalten. Die Unterstützung des Freistaats Bayern des ersten „Radl-Highways“ zwischen Neuherberg, Unterschleißheim, und Garching unterstreicht die Bedeutung und die Notwendigkeit von Radschnellwegen über Kommunen- und Landkreisgrenzen hinaus.

**Die Bayerische Architektenkammer hält es deshalb für geboten, dass die Verwendung der Mittel nicht nur für das innerörtliche, sondern das Radwegenetz insgesamt geöffnet wird.**

**Zu Nrn. 18 - 24 (Art. 50 Abs. 1, Art. 52 Abs. 1, Art. 54 Abs. 5, Art. 55 Abs. 2, Art. 56 Satz 2, Art. 57, Art. 58 Abs. 5 Satz 1)**

Die Änderungen ergeben sich aus den Anpassungen des Bauproduktenrechts oder sind Folgeänderung zu anderen Artikeln der BayBO. Es gibt dazu keine weiteren Anmerkungen der Bayerischen Architektenkammer.

**Zu Nr. 25 (Art. 59)**

Es hat sich in den vergangenen Jahren in der Praxis gezeigt, dass der Wegfall der Prüfung der Abstandsflächen mit der Novelle der BayBO von 2008 zu erheblichen Planungsunsicherheiten, insbesondere bei komplexeren Bauvorhaben, führt. Da im vereinfachten Genehmigungsverfahren das Abstandsflächenrecht nicht mehr geprüft wurde, konnte es hier zu folgeschweren Fehleinschätzungen kommen. Die Wiedereinführung der Prüfung auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren wird ausdrücklich begrüßt.

**Zu Nrn. 26 - 27 (Art. 60 Satz 2, Art. 61)**

Es handelt sich um Folgeänderungen zu anderen Artikeln der BayBO bzw. um redaktionelle Anpassungen. Es gibt dazu keine weiteren Anmerkungen der Bayerischen Architektenkammer.

**Zu Nrn. 28 - 30 (Art. 62, 62a, 62.b)**

Die Neufassung des ehemaligen Art. 62 BayBO wird außerordentlich begrüßt.

Die positive Darstellung des Kreises der für die bautechnischen Nachweise Berechtigten in Art. 62 Abs. 3 des Entwurfs der BayBO gibt die Rechtslage klar wieder und hilft in der Kommunikation der einzelnen Berechtigungen.

Unsere Stellungnahme beschränkt sich insoweit auf zwei Punkte:

#### **a. Liste der Tragwerksplaner nach Art. 62 Abs. 3 BayBO**

Gemäß Art. 62 Abs. 3 BayBO sollen Tragwerksplaner nach Art. 62a Abs. 1 BayBO in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu führenden Liste eingetragen sein.

Der Kreis der in diesem Sinne Nachweisberechtigten hat sich nach unserer Lesart gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht verändert. Allerdings hatte sich die Listenführung der Kammern nach Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO-Alt auf den Kreis der nachweisberechtigten Tragwerksplaner nach Art. 62a Abs. 1 **erster Spiegelstrich** (ehemals Art. 62 Abs. 2 Satz 1 erster Spiegelstrich BayBO) beschränkt.

Die Ausweitung der Listenführungsbefugnis der Kammern wird – sofern sie tatsächlich auch so gewollt wird – grundsätzlich positiv gesehen. Im Hinblick auf die Umsetzung werden sich die Kammern abstimmen, um Fragen der jeweiligen Zuständigkeit zu klären.

#### **b. Regelung der Nachweisberechtigung für Brandschutz nach Art. 62b BayBO**

Die grundsätzliche Ausweitung der Befugnisse der Bauvorlageberechtigten, insbesondere den Verzicht auf eine bisher erforderliche Zusatzqualifikation zur Erstellung von Brandschutznachweisen für Gebäude der Gebäudeklasse 4 nach Art. 61 Abs. 2 BayBO sieht die Bayerische Architektenkammer kritisch.

Das Risikopotential für Projekte innerhalb der Gebäudeklasse (GK) 4 hat sich im Vergleich zu dem in der Begründung zur Novelle der BayBO 2008 aufgeführten nicht geändert. Die mit der Größe der Nutzungseinheiten verbundenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen insbesondere an die Rettungswege ab einer Gebäudehöhe von 7 m oder auch an die Bauteile, deren Ausführung besonders im Holzbau komplex ist, verdeutlichen die Risiken. Die bislang erforderlichen Qualifikationsmaßnahmen haben zudem dazu beigetragen, das Verantwortungsbewusstsein im Hinblick auf die konkreten bauordnungsrechtlichen Anforderungen der GK 4 zu schärfen und damit die übernommenen Haftungsrisiken realistisch einschätzen zu können.

Nun wird der Kreis der Nachweisberechtigten erweitert, ohne Sicherstellung einer entsprechenden erweiterten Qualifikation. Um die Sicherheit der Bauvorhaben aus Brandschutzsicht zu erhalten, sollte die Absenkung des Qualifikationsniveaus konsequenterweise mit der Einführung des 4-Augen Prinzips für diese Vorhaben einhergehen.

Hinzu kommt, dass mit der Abschaffung der erweiterten Qualifikation ein Wettbewerbsnachteil für die bayerischen Architekten einhergeht: Entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 3 der Musterbauordnung besteht noch in mehreren Ländern das Erfordernis einer gesonderten Qualifikation für die Nachweisberechtigung Brandschutz bei Gebäuden der GK 4 (u.a. Sachsen, Hessen). Solange die Nachweisberechtigung nicht einheitlich geregelt wird, stellt die Abschaffung der eigenen bayerischen Liste von besonders nachweisberechtigten Architekten einen nicht hinnehmbaren Wettbewerbsnachteil der bayerischen Architekten dar. Es würde damit eine „vergleichbare Regelung“ fehlen, auf die wiederum die anderen Landesbauordnungen und so auch die bisherige Regelung in Art. 62 Abs. 2 BayBO abstellen.

Hinzu kommt, dass auch die bisher in die Liste nach Art. 62 Abs. 2 BayBO eingetragenen knapp 5.000 Architekten ihre erworbenen Rechte verlieren. Anders als bislang in Art. 83 BayBO vorgesehen, ist für diese Gruppe keine „Bestandschutzregelung“ vorgesehen. In dieser Konsequenz sind bayerische Architekten, die bisher in der Liste eingetragen waren, dann bspw. in Hessen nicht mehr für den Brandschutz der GK 4 nachweisberechtigt. Gerade in „grenznahen“ Bereichen wie Unterfranken, in denen Leistungserbringungen über die Landesgrenzen hinaus zum Berufsalltag gehören, kann dieser Wettbewerbsnachteil nicht im Interesse der bayerischen Wirtschaft sein.

Die Aufgabe der gesonderten Liste der nachweisberechtigten Bauvorlageberechtigten für die GK 4 ist deshalb abzulehnen und an der Notwendigkeit einer Listeneintragung nach nachgewiesener Qualifikation festzuhalten; in jedem Fall sollte sichergestellt werden, dass die eingetragenen Architekten ihre erworbenen Rechte auch im Bundesvergleich behalten können.

Sollte eine Aufgabe der gesonderten Liste aus Sicht des Gesetzgebers unabdingbar sein, dann müsste mit dem Verzicht auf ein erweitertes Qualifikationsniveau der Nachweisersteller auch in der Gebäudeklasse 4 das „4-Augenprinzip“ gelten. Brandschutznachweise sollten dann Bestandteil der behördlichen Prüfung auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren sein.

**Wir bitten deshalb, die Ausweitung der Befugnisse der Bauvorlageberechtigten im Kreis der Länder abzustimmen und die gesonderte Qualifikation der Nachweisersteller sowie eine damit verbundenen Listenführung beizubehalten.**

#### **Zu Nr. 31 (Art. 63 Abs. 1)**

Da die Prüfsachverständigen bereits Abweichungen von bautechnischen Nachweisen bescheinigen dürfen, ist die Erweiterung für Bescheinigungen „isolierte“ Abweichungen nachvollziehbar.

**Zu Nrn. 32 - 34 (Art. 58 Abs. 5 Nr. 2, Art. 73 Abs. 3 Satz 2, Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 4)**

Es handelt sich um Folgeänderungen zu anderen Artikeln der BayBO bzw. um Anpassungen aufgrund des Bauproduktenrechts. Es gibt dazu keine weiteren Anmerkungen der Bayerischen Architektenkammer.

**Zu Nr. 35 (Art. 77)**

Das Ziel, die Zusammenarbeit zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Marktüberwachungsbehörde zu intensivieren, wird unterstützt.

**Zu Nrn. 36 - 38 (Art. 78 Abs. 2 Satz 2, Art. 79, Art. 80)**

Es handelt sich um Folgeänderungen zu anderen Artikeln der BayBO bzw. um Anpassungen aufgrund des Bauproduktenrechts und Klarstellungen. Es gibt dazu keine weiteren Anmerkungen der Bayerischen Architektenkammer.

**Zu Nr. 39 (Art. 81 Abs. 1)**

Durch die Nennung von begrünten Dächern, auch im Zusammenhang mit dem Wortlaut „insbesondere“, werden Gründächer in Art. 81 BayBO sehr stark gewichtet. Einschlägige Kommentare, wie Simon / Busse oder auch Molodovsky / Famers / Waldmann, beschreiben die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften bezüglich der Begrünung von Dachflächen im Rahmen der Gestaltungssatzung zu erlassen, bereits in der BayBO 2013. Die Notwendigkeit der Ergänzung in Nr. 1 und deren Gewichtung ist aus Sicht der Bayerischen Architektenkammer nicht nachvollziehbar.

Die Ergänzung in Nr. 4 zur Ausstattung von Stellplätzen mit Elektroladestation wird unterstützt. Die Stromversorger sollten motiviert werden, die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um die Installation von Elektroladestationen auch möglich zu machen, damit von den Gemeinden nicht Satzungen erlassen werden, die nicht umsetzbar sind.

**Zu Nr. 40 (Art. 81a)**

Bereits heute hat die Liste der Technischen Baubestimmungen erhebliches Gewicht in der Bayerischen Bauordnung. Durch die Zusammenführung der bisherigen technischen Regeln, die in der Liste der Technischen Baubestimmungen zu finden waren, und der technischen Regeln, die in den Bauregellisten enthalten waren, bekommen die neuen Technischen Baubestimmungen noch mehr Bedeutung. Mit der Schaffung des neuen Art. 81a BayBO wird der Gesetzgeber der Bedeutsamkeit der Technischen Baubestimmungen gerecht.

Den Begriff der „allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik“ sieht die Bayerische Architektenkammer kritisch, wie bereits zu Nr. 4 (Art. 3) ausgeführt. Der Gesetzgeber wählt im Gesetzesentwurf unter Art. 81a BayBO die Formulierung der „allgemein anerkannten Regeln“, wohingegen unter Art. 3 der Wortlaut „anerkannten Regeln“ verwendet wird. Der feine sprachliche Unterschied hat u. E. weitreichende Folgen, besonders in Bezug auf das Werkvertragsrecht bei Planungs- und Bauleistungen.

Bezüglich der Neuregelung der Bauprodukte haben wir uns bereits zum Vorblatt und Nrn. 6 - 15 (Abschnitt III) umfangreich geäußert.

#### **Zu Nr. 41 (Art. 82 Abs. 5)**

Es handelt sich um Streichung aufgrund einer Entscheidung des Bayer. Verfassungsgerichtshofs. Es gibt dazu keine weiteren Anmerkungen der Bayerischen Architektenkammer.

#### **Zu Nr. 42 (Art. 83)**

Mit der Anpassung des Art. 83 Abs. 4 wird geregelt, dass Brandschutzplaner im Sinne des Art. 68 Abs. 7 Satz 3 in der bis zum 31.07.2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung weiterhin als Nachweisberechtigte nach aktuellem Recht, jetzt im Sinne des Art. 62b Abs. 1 BayBO, gelten.

Sofern daran festgehalten wird, dass für die Erstellung des Brandschutznachweises für Gebäude der GK 4 künftig keine zusätzliche Qualifikation mehr erforderlich und jeder für das Vorhaben Bauvorlageberechtigte gemäß Art. 62b Abs. 1 BayBO nachweisberechtigt ist, besteht aus Sicht der Bayerischen Architektenkammer kein Erfordernis, an dieser Übergangsvorschrift festzuhalten.

### **Weitere Anregungen**

Über die Änderungen in der Bayerischen Bauordnung hinaus, möchten wir die Gelegenheit nutzen, um an dieser Stelle weitere Punkte aufzugreifen, die in der Berufspraxis häufig zu Konflikten und Unsicherheiten führen.

#### **Nutzungseinheit**

Der Begriff der Nutzungseinheit ist relevant für die Einstufung eines Gebäudes in die Gebäudeklasse und bei Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen. Unmittelbar verbunden mit diesem Begriff sind dadurch auch die Bauvorlageberechtigung und die Berechtigung zur Erstellung der Bautechnischen Nachweise. Leider wird der Begriff der Nutzungseinheit aber immer noch nicht in Art. 2 definiert, was regelmäßig zu Verunsicherung und häufigen Anfragen bei der Bayerischen Architektenkammer führt. Besonders häufig treten Konflikte bei Änderungen oder Nutzungsänderungen auf.

Die Erläuterung über Kommentare, Vollzugshinweise oder FAQs ist unseres Erachtens nicht ausreichen. **Wir schlagen vor, eine Legaldefinition des Begriffs „Nutzungseinheit“ in den Art. 2 der BayBO aufzunehmen.**

## **Vollgeschoss**

Der Begriff des „Vollgeschosses“ ist insbesondere häufig in Bebauungsplänen zu finden. Eine Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ enthält Art. 2 BayBO nicht mehr. In Art. 83 Abs. 7 BayBO ist eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung enthalten für die Legaldefinition dieses Begriffes, um die weitere praktische Handhabung von nach Inkrafttreten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen zu ermöglichen (so Handkommentar Busse/Dirnberger zu Art. 2 Abs. 7, Rn. 9).

Jedoch ist der Begriff des Vollgeschosses nicht nur bauordnungsrechtlich relevant, sondern insbesondere auch für das in den §§ 16, 20, 21a BauNVO niedergeschriebene „Maß der baulichen Nutzung“ und damit auch von planungsrechtlicher Relevanz.

Es zeigt sich daher, dass weiterhin eine Legaldefinition dringend erforderlich ist für die Handhabbarkeit auf bauordnungs- und planungsrechtlicher Ebene.

**Die Bayerische Architektenkammer empfiehlt die Wiederaufnahme der Legaldefinition des Begriffs „Vollgeschoss“ in Art. 2 BayBO im Sinne der Anwenderfreundlichkeit und zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten.**

## **Abstandsflächen**

**Eine Vereinfachung des Art. 6 BayBO Abstandsflächen würde die Bayerische Architektenkammer begrüßen.** Bei einer auffällig hohen Anzahl an Mitgliederanfragen, die uns erreicht, handelt es sich um Fragestellungen zu den Abstandsflächen. Die von unserer Akademie für Fort- und Weiterbildung angebotenen Seminare zu den Abstandsflächen sind seit Jahren immer ausgebucht. Besonders häufig treten Schwierigkeiten beim sog. 16m-Privileg nach Abs. 6 und bei den Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen nach Abs. 9 auf, aber auch die übrigen Regelungen des Art. 6 BayBO sind regelmäßig Grund für Mitgliederanfragen bei der Bayerischen Architektenkammer. Angeregt durch die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt wäre u. E. auch eine Überarbeitung zugunsten des flächensparenden Bauens zu überdenken.

## **Kleine Bauvorlageberechtigung**

Die sog. „kleine Bauvorlageberechtigung“ nach Art. 61 Abs. 3 BayBO sieht die Bayerische Architektenkammer äußerst kritisch. Der Wirkungskreis von Bauvorlageberechtigten mit geringerer Qualifikation ist unangemessen weitreichend.

Dem im Rahmen von Art. 61 Abs. 3 BayBO berechtigten Personenkreis fehlt es an Erfahrung und Fachwissen, die Bauvorlageberechtigte nach Abs. 2 aufgrund ihrer umfassenden akademischen Ausbildung und in der Folge ihrer Eintragung in die Architektenliste vorweisen. Betrachtet man Punkt 1 des Absatzes 3, so dürften die Bauvorlageberechtigten einen Baukörper mit insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten planen und einreichen, der aus zwei Doppelhaushälften mit jeweils 3 Wohneinheiten besteht. Dabei handelt es sich nach Art. 2 BayBO um zwei Gebäude der Gebäudeklasse 3, die nur einseitig angebaut sind. Auch die Erweiterung der kleinen Bauvorlageberechtigung im Rahmen der Gesetzesänderung von 2009 für alle land- und forstwirtschaftlichen Gebäude wird kritisch gesehen und hat nicht zur baukulturellen Verbesserung dieser Gebäudetypologie beigetragen. **Die Bayerische Architektenkammer spricht sich für eine Abschaffung der kleinen Bauvorlageberechtigung aus**, insbesondere, da die Bauvorlageberechtigung auch zur Erstellung der Bautechnischen Nachweise, ausgenommen des Standsicherheitsnachweises, berechtigt.

### **Stellplätze**

Förderung von alternativen Mobilitätskonzepten auch im Bereich des Individualverkehrs: Stellplatzanforderungen werden gerade in Ballungsgebieten regelmäßig zur Hürde für eine Aktivierung von Bauland für den kostengünstigen Wohnungsbau. PKW- Stellplätze verursachen erhebliche Baukosten, die als Investitionshemmnis wahrgenommen werden und eine kostengünstige Realisierung von Vorhaben erschweren oder teilweise sogar unmöglich machen. Art. 47 BayBO sollte eine Liberalisierung der bestehenden Regelungen bezogen auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze verfolgen. Wird insbesondere im Wohnungsbau die bedarfsorientierte Versorgung der Bewohner z. B. über gesichertes Vorhalten von Car-sharingmodellen oder eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet, sollte dies als Nachweis für die Erfüllung der Stellplatzpflicht anerkannt werden und die Möglichkeit der Reduktion der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze für das jeweilige Vorhaben bieten. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste die Anlage der GaStellV geändert werden.

Die Anzahl der geforderten Stellplätze können von den Gemeinden zwar über kommunale Satzungen nach Art. 81 BayBO festgesetzt werden, häufig nutzen die Gemeinden diese Möglichkeit jedoch nicht aus. Eine Berücksichtigung von alternativen Mobilitätskonzepten und des ÖPNV in der GaStellV wäre ein starkes Signal zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Schadstoffreduzierung durch Optimierung des motorisierten Individualverkehrs.

### **Erfahrungsaustausch zwischen der Bayerischen Architektenkammer und der Obersten Baubehörde**

Sehr gerne sind wir zu Gesprächen und zur Zusammenarbeit bereit, insbesondere unsere weiteren Anregungen betreffend. Als Standesvertretung können wir hilfreiche Beiträge aus der Praxis liefern, um die BayBO weiter zu optimieren. Unser bisheriger Austausch mit der Obersten Baubehörde war immer rege, zielorientiert und hilfreich. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bedanken und freuen uns, den bewährten Erfahrungsaustausch auch künftig fortzusetzen.