



Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

20.01.2020

Verbandsanhörung – Ihr Schreiben vom 09.12.2019:
Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer

Zu § 1 Änderung der Bayerischen Bauordnung

Bauen im Bestand und Klimaschutz

Wenn die neue BayBO dazu beitragen soll, das Bauen in der nahen Zukunft in die richtigen Bahnen zu lenken, müssen grundsätzliche Ziele des Klimaschutzes als übergeordnete Prämisse gelten. Die Bauproduktion und der Unterhalt von Gebäuden tragen mit rund 40 Prozent erheblich zu den globalen CO₂-Emissionen bei. Im nachhaltigen Umgang mit dem Gebäudebestand sehen wir daher erhebliches Potential.

Bereits verbaute, energieintensive Ressourcen können nachhaltig genutzt, das Kostenniveau des Bauens durch die Aktivierung des Gebäudebestands deutlich reduziert werden. Gelänge zugleich eine Vereinfachung der normativen Anforderungen an das Bauen im Bestand, so würde eine klimarelevante Sanierungsquote tatsächlich erreichbar sein.

Die Mehrheit unseres Gebäude-, insbesondere des Wohnungsbestandes wurde vor deutlich mehr als 40 Jahren errichtet und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Abriss und Neubau dieser Gebäude wäre – zusätzlich zur erforderlichen Schaffung von 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr – nicht zu bewältigen. Daher muss der Gebäudebestand gezielt und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Das Baurecht bildet jedoch regelmäßig die Komplexität des Bauens im Bestand nicht ausreichend ab. Besondere Anforderungen und Schwierigkeiten bei Bestandssanierungen lösen häufig hohe Investitionskosten aus.

Mit einem Eingriff in den Gebäudebestand kann der Verlust des Bestandsschutzes einhergehen. Durch eine formal nicht mehr nachweisbare Konformität der bestehenden baulichen Anlage mit den gesetzlichen Anforderungen zur Entstehungszeit unterliegen diese Gebäude allein dem aktuell geltenden Baurecht.

Damit entstehen teilweise erhebliche Verpflichtungen u.a. im Bereich des baulichen Brandschutzes. Kostensteigerungen führen in der Folge dazu, dass Umbauten, regelmäßig weniger attraktiv erscheinen als eine Neubaulösung.

Ein innovativer Umgang mit dem Gebäudebestand würde ermöglichen, dass Bestandsgebäude, die die Anforderungen ihrer Entstehungszeit erfüllt haben, auch unter Beibehaltung damaliger Vorschriften ergänzt, erweitert oder modernisiert werden dürfen, sofern keine Gefahr für Leben und Gesundheit besteht.

Bei der Ertüchtigung von Bestandsgebäuden ist nicht notwendigerweise eine Übereinstimmung mit den aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen sinnvoll, sondern eher ein gezielter Nachweis warum qualitativ vom Bestand abgewichen werden sollte. Voraussetzung hierfür ist ein bei Umbauten unumgänglicher Abwägungsprozess (analog um Denkmalschutz) zwischen gesetzlichen, funktionalen und baukulturellen Anforderungen.

Hierfür wäre eine Anpassung der Formulierungen des Art. 54 Abs. 5 und 6 zielführend. Dort sollte verankert werden, dass der Bestandsschutz auch bei wesentlichen Änderungen erhalten bleibt und bei Aufstockungen und Anbauten maßgebend ist.

Durch diese Privilegierung des Bestands könnten Kostensenkung durch Vermeidung von „Übererfüllungen“ erzielt, Maßnahmen im Gebäudebestand gefördert und erheblich erleichtert werden. Entsprechende gesetzliche Regelungen müssen dazu beitragen, im Bestand flächensparend, wirtschaftlich und ressourcenschonend zu bauen. So würde Wohnraum durch die Aktivierung des Gebäudebestands günstiger und kurzfristiger verfügbar.

Die Bedeutung des Bauens im Bestand – nicht nur für Wohngebäude, sondern für alle Gebäudetypologien – sollte in der Bayerischen Bauordnung stärker in den Fokus gerückt werden. Unter anderem sollten momentan über verschiedene Artikel der Bauordnung verteilte Anforderungen an das Bauen im Bestand in einem eigenen Artikel gebündelt werden (u.a. Barrierefreiheit, Aufzüge, Wohnungen beim Bauen im Bestand).

Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren

Der Planungsprozess von Bauvorhaben erfolgt bereits weitgehend in digitaler Form, ebenso wie die Vergabe von öffentlichen Bau- und Planungsaufträgen. Zeitgemäße EDV-Ausstattung und Arbeitsprozesse, die der voranschreitenden Digitalisierung entsprechen, erleichtern die Zusammenarbeit innerhalb der Behörden und sichern die Kommunikation mit allen weiteren Projektbeteiligten.

Sind die digitalen Abläufe und Werkzeuge lückenhaft, wird die behördeninterne Arbeit, die Kommunikation mit den weiteren Beteiligten und letztlich auch die Kommunikation mit den Bürgern erschwert. Es ist daher dringend notwendig, für Baugenehmigungsverfahren alle notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, mit denen die Schriftform des Bauantrags durch eine elektronische Form ersetzt werden kann.

Ausdrücklich gewünscht und zielführend sind bundeseinheitliche, behördenübergreifende Lösungen.

Bayerische
Architektenkammer

Nach Abschluss der ersten Umsetzungsphase von einzelnen Pilotprojekten in ausgewählten Behörden sollten Zielkorridore für eine kurzfristige, flächendeckende Digitalisierung der Bauantragsverfahren implementiert werden. Auch Erfahrungen aus Nachbarländern (z. B. Österreich), in denen digitale Baugenehmigungsverfahren bereits möglich sind, sollten berücksichtigt werden. Erst wenn die Digitalisierung des Bauantragsverfahrens bayernweit etabliert ist, werden die erhofften Beschleunigungsprozesse im Genehmigungsverfahren realisierbar sein.

Um durchgängige digitale Prozesse sicherzustellen sollte das in der Papierform bisher unproblematische Unterschriftserfordernis auf einen zwingend erforderlichen Umfang reduziert, bzw. das Mindestniveau für eine die Unterschrift ersetzende Form festgelegt werden.

Bei Entwurfsverfassern und Nachweisberechtigten ist regelmäßig die Angabe erforderlich, bei welcher Kammer und unter welcher Eintragsnummer in die jeweiligen Listen die Personen geführt werden.

Die elektronisch übermittelten Bauvorlagen müssen daher Angaben über die Ersteller der Bauvorlagen sowie deren Mitgliedsnummer in der jeweiligen Architekten- oder Ingenieurkammer und Hinweise zur Erreichbarkeit enthalten. Im Ergebnis sollten bezogen auf die Identifizierung/Authentifizierung der handelnden Personen im neuen elektronischen Verfahren keine höherwertigen Anforderungen gestellt werden, als im bisherigen analogen Verfahren. Auch muss sichergestellt sein, dass nach Einreichung der Antragsunterlagen keine manipulative Veränderung der Unterlagen mehr möglich ist.

Im Übrigen beteiligt sich die Bayerische Architektenkammer aktiv an einer bundesweit vereinheitlichenden Initiative der Bundesarchitektenkammer und bringt sehr gerne die Expertise des Berufsstands in die Entwicklung der Digitalisierungsprozesse des Bauantragsverfahrens auch in Bayern ein.

Zu Nr. 2 (Art. 6) Abstandsflächenrecht

Die Änderung der Abstandsregelungen in Art. 6 (u.a. Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H) wird von der Bayerischen Architektenkammer grundsätzlich begrüßt und führt immerhin teilweise zu einer deutlichen Vereinfachung der bisherigen Regelungen. Sinn der Verkürzung der Abstandsflächen ist vor allem, dass durch bessere Ausnutzung von Grundstücken in der Höhe einerseits zusätzlicher und dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird (z.B. durch Aufstockungen) zugleich jedoch Grün- und Freiflächen sowie Erholungsräume sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum trotz höherer baulicher Dichte erhalten werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt, sowohl in Bebauungsplangebieten als auch bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB, begrenzt. So entsteht ein sinnvoller Ausgleich zwischen baulicher Dichte und notwendigem Freiraum, der den Anforderungen des Klimaschutzes, der Wohnraumschaffung, des Flächensparens, aber auch dem Bedürfnis nach Grünflächen gerecht wird.

Mit der Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H ist aufgrund der höheren baulichen Dichte jedoch zugleich absehbar, dass in Siedlungsgebieten potentiell weniger nutzbarer Freiraum für die Bewohner zur Verfügung stehen wird. Umso wichtiger wird dadurch die Qualität des Freiraums sein. Diese Qualität sollte daher zum Bauantrag verpflichtend durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. Die Liste der Bauvorlagen nach BauVorIV muss im Rahmen der Novellierung an geeigneter Stelle entsprechend erweitert werden.

Warum die Vereinfachung des Abstandsflächenrechts für Städte mit mehr als 250.000 Einwohner nicht gelten soll, ist nicht nachvollziehbar. Dadurch würde für Augsburg, Nürnberg und München

- ein eigenes Abstandsflächenrecht auf Basis einer aus unserer Sicht willkürlich gewählten Einwohnerzahl geschaffen – und damit eine einheitliche Rechtsetzung im Freistaat Bayern aufgegeben,
- das geltende Recht in diesen Städten durch die nach der Novelle vorgeschriebene Hinzurechnung von 1/3 der Dachhöhe auf der Traufseite bei Dachneigungen bis zu 45° (und zwar ohne Abmilderungsfaktor von 0,4) und von bisher untergeordneten Dachaufbauten sogar erheblich verschärft,
- die Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum gegenüber dem aktuell geltenden Recht also genau dort erschwert, wo Wohnungen dringend benötigt werden,
- die Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum genau dort erschwert, wo sie wegen des i.d.R. engmaschigen und gut ausgebauten ÖPNV besonders umweltschonend und verträglich möglich wäre,
- ein unterschiedliches Recht gerade an den Grenzen zu umgebenden Gemeinden entstehen (z. B. Grenze Nürnberg/Fürth), die oft mitten durch Siedlungen verlaufen,
- Bewohnern der Stadtrandregionen ein qualitativ anderer, ggf. strengerer Umgang mit Bebauungsdichte und Freiraum auferlegt, als Bewohnern von innerstädtischen Gartenstadtquartieren,
- die Notwendigkeit einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung anders ausgelegt, als in den übrigen Städten und Gemeinden Bayerns. So würden beispielsweise Würzburg und Augsburg unterschiedlich behandelt. Dies liesse sich aufgrund der vergleichbaren Rahmenbedingungen nicht rechtfertigen.

Aus den genannten Gründen findet die Sonderregelung für die Metropolen keine Zustimmung und wird entschieden abgelehnt. Stattdessen sollte bayernweit die geplante Vereinfachung und eine Vereinheitlichung des Abstandsflächenrechts umgesetzt werden.

Soweit einzelne Kommunen davon abweichende Regelungen zu Abstandsflächen geltend machen wollen, können diese durch entsprechende Satzungen gemäß Art. 81 BayBO (z. B. zum Erhalt von Gartenstädten) erlassen werden.

Unklar bleibt Art. 6 Abs. 8 Nr. 3. Hier sollten analog zu der Regelung für untergeordnete Vorbauten in Art. 6, Abs. 8 Nr. 2 maximale Abmessungen als Basis einer Privilegierung genannt werden.

Die Ergänzung des Art. 6 Abs. 8 Nr. 4 wird mit Blick auf die Belange des Klimaschutzes begrüßt.

Zu Nr. 3 (Art. 7)

Die bestehende Regelung des Art. 7 Abs. 3 sollte grundsätzlich beibehalten werden. Bereits aktuell besteht gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 2 u.a. aufgrund der „Art und Lage der Wohnungen“ die Möglichkeit, von der Errichtung von Kinderspielplätzen abzusehen. Eine Umkehrung der bestehenden Regelung, wonach Gemeinden nun aktiv eine Satzung erlassen müssten, um Kinderspielplätze zu errichten, scheint unzweckmäßig.

Gerade für kleine Kinder sind frühzeitig motorische Erfahrungen und eigene Erfahrungsräume wichtig. Im öffentlichen Raum gibt es dagegen immer weniger Flächen, auf denen Kinder ungefährdet und frei spielen und toben können. Kinderspielplätze bilden bei Wohnanlagen meist den einzigen „halbprivaten“ Grundstücksbereich, auf dem sich Bewohner treffen können. Daher sollte die Verpflichtung zur Erstellung von Kinderspielplätzen aufrechterhalten bleiben.

Die Möglichkeit analog zu den Regelungen des Art. 47 Abs. 3 u. a. eine Ablöse von der Verpflichtung der Bauherren zur Errichtung eines Spielplatzes zuzulassen, wird jedoch als sinnvoll erachtet. Gemeinden können nun eine Vereinbarung treffen, um gezielt geeignete Grundstücksflächen für die Errichtung von „Spielplätzen in der Nähe“ zu nutzen.

Zu Nr. 6 und Nr. 7 (Art. 24 und Art. 26)

Grundsätzlich werden die Änderungen bzw. Ergänzungen in Art. 24 und Art. 26, die u.a. der Stärkung der Holzbauweise dienen, begrüßt. Die dadurch zugelassenen Holzkonstruktionen sind ein wichtiger Schritt in Richtung CO₂-Vermeidung und Nachhaltigkeit. Die neuen Regelungen fördern kostengünstiges Bauen, gerade auch bei städtischer Nachverdichtung.

Nicht nachvollziehbar ist allerdings die Einschränkung der Verwendung von Holz bei Brandwänden und Wänden notwendiger Treppenträume. U. a. die Länderbauordnungen in Baden-Württemberg und Berlin sehen diese Einschränkung nicht als notwendig an, auch sind geeignete Konstruktionsformen marktgängig. Mit Blick auf die statischen Anforderungen, eine zügige städtische Nachverdichtung und eine Vermeidung von unnötigen Mischbauweisen sollte auf diese Einschränkungen des Art. 24 Abs. 2 Satz 5 verzichtet werden.

Die notwendigen Eigenschaften dieses Wandtypus werden in der BayBO ausreichend beschrieben und können auch in Holzbauweise erreicht werden. So sollte eine Ergänzung zu Satz 4 lauten: "...und (die Bauteile und) ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind".

Zu Nr. 10 (Art. 37)

Die Befreiung von der Pflicht zur Errichtung eines Aufzuges bei „Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung“ wird grundsätzlich begrüßt. Auch für Ausbauten von bestehenden Dachgeschossen sollte diese Befreiung regelmäßig gelten. So würde ein wichtiges Potential für die Schaffung von neuem Wohnraum in bereits erschlossener Umgebung besser zugänglich gemacht.

Die Formulierung „... mit einem unverhältnismäßigen Aufwand...“ muss bedeuten, dass es dem Bauherrn gemeinsam mit seinem Architekten eigenverantwortlich überlassen sein wird, eine Kosten-Nutzen-Beurteilung zu erstellen und einen Umbau entsprechend zu planen.

Zu Nr. 11 (Art. 46)

Eine Vereinfachung bei der Umnutzung von bestehenden Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden zu Wohnräumen wird grundsätzlich begrüßt.

Der neue Absatz 5 Satz 2 scheint jedoch missverständlich und könnte zu unterschiedlichen Auslegungen führen. Wir gehen davon aus, dass die verfahrensrechtlichen Vorschriften, insbesondere aus dem fünften Teil BayBO generell Anwendung finden sollen.

Im Übrigen schlagen wir vor, den in der Vergangenheit liegenden Datumsverweis (31. Dezember 2017) aus dem Satz 3 des Abs. 4 zu streichen.

Zu Nr. 22 (Art. 63)

Eine Erweiterung der Abweichungstatbestände – wie unter Art. 63 vorgeschlagen – erachten wir als nicht zielführend. Mit der hier vorgeschlagenen Ergänzung besteht die Gefahr, dass dem Abriss von Bestandsgebäuden und Ersatzneubau Vorschub geleistet würde. Eine Umnutzung bestehender Gebäudestruktur sollte jedoch der bevorzugte Regelfall sein. Die mögliche Umnutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnraum sehen wir bereits ausreichend im neu formulierten Art. 46 (siehe oben) berücksichtigt.

Darüber hinaus lässt die eher vage Formulierung „...in gleicher Abmessung und Gestalt...“ große Interpretationsspielräume zu und setzt eine (konfliktlastige) Abwägung durch die Genehmigungsbehörden voraus. Es handelt sich daher wohl kaum um eine gewünschte Vereinfachung der Gesetzgebung.

Unabhängig davon wird, wie bereits unter Nr.2 (Art. 6) erläutert, die dort beschriebene Änderung der Abstandsregelung besonders auch für die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt.

Zu Nr. 23 (Art. 65) und Nr. 26 (Art. 68)

Die Frist zur Prüfung der Vollständigkeit von zwei Wochen erscheint zu knapp bemessen. Zudem ist unklar wie die Vollständigkeit und die Prüfung auf etwaige Mängel des Bauantrages definiert wird.

Auch stellt sich die Frage, ob hier auf Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO abgestellt wird oder lediglich eine summarische Prüfung stattfinden soll.

Unklar bleibt außerdem, ob die Bestätigung der Vollständigkeit und Mängelfreiheit ein (ggf. Frist verlängerndes) Nachfordern von Unterlagen ausschließt, falls sich erst später deren Notwendigkeit zur Beurteilung des Bauantrages herausstellt.

Eine Optimierung der Prozessqualität ist aufgrund der möglichen Verlagerung von Verantwortung nicht erkenntlich, vielmehr dürfte der Streitfall der Regelfall sein.

Statt abstrakter Fristen sollte bei den unteren Bauaufsichtsbehörden Personalkapazität aufgebaut werden, um Prüfvorgänge im Rahmen der bestehenden Verfahren zu beschleunigen und belastbare, rechtssichere und gemeinwohlorientierte Genehmigungen auszusprechen.

Statt einer Genehmigungsfiktion scheint aus Sicht des Berufsstands wesentlich, Digitalisierungsprozesse umfassend in die Genehmigungsverfahren zu implementieren und ein funktionsfähiges und leistbares System im Schulterschluss zwischen Entwurfsverfassern und Genehmigungsbehörden zu sichern.

Die Bayerische Architektenkammer lehnt die Genehmigungsfiktion ab, da so kein funktionsfähiges und leistbares System für die Zusammenarbeit zwischen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern und Genehmigungsbehörden entstehen kann, sondern Fronten aufgebaut werden.

Zu Nr. 29 (Art. 73a)

Die Typengenehmigung wird von der Bayerischen Architektenkammer entschieden abgelehnt.

Sie bezieht sich zwar „nur“ auf technische Prüfungen und befreit nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 – 60. Die Typengenehmigung hat aber, auch wenn es theoretisch Raum für individuelle Ausformulierungen geben soll, erheblichen Einfluss auf die Gestalt der Gebäude. Es ist zu erwarten, dass individuelle, ortsbezogene Anpassungen der Einzelgebäude nicht vorgenommen werden, sobald eine Typengenehmigung vorliegt. Stattdessen würden immer gleiche Gebäude an unterschiedlichen Orten, in unterschiedlichsten Landschaften, einhergehend mit einem erheblichen Verlust an Baukultur errichtet.

Typengenehmigungen gefährden das bewährte Prinzip der Trennung von Planung und Ausführung und bleiben ohne signifikante Wirkung auf den Wohnungspreis. Dieser wird im Wesentlichen über den Grundstückspreis nicht über die Planungskosten definiert.

Zu Nr. 35 Buchstabe e (Art. 81 Abs. 1)

Der fortschreitende Klimawandel bringt für die bayerischen Landschaften und Siedlungsräume Anpassungsbedarf sowohl im Umgang mit Hitzeperioden als auch bei Starkregenereignissen mit sich. Mit innovativen Strategien und Maßnahmen, wie beispielsweise vorgeschriebenen Baumrigolen kann diesen Herausforderungen begegnet werden.

Wir schlagen daher vor Art. 81 Abs. (1) im Satz 1 zu ergänzen mit "..., Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, ..."

Bayerische
Architektenkammer

Die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 vorgesehene Flexibilisierung der Stellplatzpflicht zu Gunsten der örtlichen Verkehrsinfrastruktur wird ausdrücklich begrüßt, jedoch als nicht weitreichend genug erachtet. Wie bereits in früheren Stellungnahmen der Bayerischen Architektenkammer zur Bayerischen Bauordnung dargestellt, spielt die Anzahl der geforderten Stellplätze sowohl für die Kosten, als auch für die Nachhaltigkeit von Gebäuden eine wichtige Rolle.

Eine von der GaStellV abweichende Stellplatzregelung kann von den Gemeinden zwar über kommunale Satzungen nach Art. 81 BayBO festgesetzt werden, häufig nutzen Gemeinden nach unserer Kenntnis diese Möglichkeit jedoch nicht aus.

Daher wäre eine Berücksichtigung der Nutzung des ÖPNV oder von alternativen Mobilitätskonzepten in der GaStellV ein starkes Signal für die Anforderungen des Klimaschutzes. Diese Regelung würde zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zur Kosteneinsparung und zur Schadstoffreduzierung durch Optimierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Die GaStellV sollte im gleichen Zug zur Bayerischen Bauordnung geändert werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf eine Studie des CAR Instituts (Center Automotive Research) der Universität Duisburg-Essen hinweisen. Danach sind Neuwagen in Deutschland seit 1990 im Schnitt um 12,3 cm breiter geworden. Da sich dadurch auch der Platzbedarf, die Flächenversiegelung und die Bauwerkskosten erhöht haben, ist diese Entwicklung bezogen auf die Belange des Klimaschutzes kritisch. Zugleich wird eine Anpassung der Mindestbreiten in der GaStellV als notwendig erachtet, um die Gebrauchstauglichkeit von Stellplätzen künftig gewährleisten zu können und Haftungsrisiken zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund scheint eine Privilegierung der alternativen Mobilitätsformen und des ÖPNV in der GaStellV dringend geboten.

Weitere Anregungen zu einzelnen Regelungen der Bayerischen Bauordnung:

Über die konkreten Änderungen der Bayerischen Bauordnung hinaus, möchten wir einige wenige Punkte aufzugreifen, die in der Berufspraxis häufig zu erheblichen Konflikten, zu Fehlentwicklungen oder zu Unsicherheit führen.

„Kleine Bauvorlageberechtigung“ abschaffen

Bayerische
Architektenkammer

Die Bayerische Architektenkammer sieht sich in ihrer kritischen Betrachtung der sog. „kleinen Bauvorlageberechtigung“ nach Art. 61 Abs. 3 BayBO durch die jüngste Entscheidung des EuGH zur HOAI vom 4. Juli 2019 (C-377/17), bestätigt.

Das Gericht stellt fest, dass die in der HOAI festgelegten Mindest- und Höchstsätze grundsätzlich dazu geeignet sind, zur Erreichung der Ziele der Qualität der Arbeiten und des Verbraucherschutzes sowie des Erhalts der Baukultur und des ökologischen Bauens beizutragen. Mindestsätze und Höchstsätze stellen damit eine legitime Umsetzung der verfolgten Ziele dar.

Zugleich erkennt der EuGH einen Widerspruch, wenn einerseits von Seiten der Bundesrepublik zur Rechtfertigung der Mindest- und Höchstpreise erklärt werde, dass diese der Qualitätssicherung dienen würden, andererseits aber grundsätzlich Planungsleistungen von jedem Dienstleister erbracht werden könnten – ohne Nachweis der fachlichen Eignung. Im Hinblick auf das mit den Mindestsätzen und Höchstsätzen verfolgte Ziel, eine hohe Qualität der Planungsleistungen zu erhalten, erkennt der EuGH eine „Inkohärenz“ in der deutschen Regelung. Wer mit der Qualität gesetzlich vorgeschriebene Mindest- und Höchstpreise rechtfertigen wolle, müsse die Qualität dann auch bei der fachlichen Eignung konsequent berücksichtigen.

Zu dieser „Inkohärenz“ leistet die kleine Bauvorlageberechtigung einen erheblichen Beitrag. Berufsgruppen **ohne ausreichende** Qualifikation erhalten Berechtigung zur Planung und Errichtung von Gebäuden, die einen erheblichen Anteil am Gesamtbauvolumen Bayerns haben und Bayerns Landschaften prägen. Hinzu kommt, dass aufgrund der geplanten Änderung des Art. 57 Satz 4a (Verfahrensfreiheit Dachgeschossausbau) der Handlungsraum der sog. „kleinen Bauvorlageberechtigung“ erheblich erweitert würde. Diese Änderung wäre nur dann verantwortungsvoll, wenn dem Bauherrn qualifizierte Planer zu Seite gestellt würden. Solange die „kleine Bauvorlageberechtigung“ nach Art 61 Absatz 2 Satz 3 gilt, kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass diese umfassende Aufgabe (Gebäudeklassen, Brandschutz, Statik, Schallschutz, ggf. Denkmalschutz, Gestaltung) hinreichend bearbeitet wird.

Die Bayerische Architektenkammer spricht sich, wiederholt und deutlich, für die Abschaffung der kleinen Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 3 BayBO aus. **Verbraucherschützende Qualitätssicherung erfordert zwingend die Eingrenzung der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser auf den in Art. 61 Abs. 2 und Abs. 4 genannten Personenkreis.**

Beherbergungsstätten: Bezugnahme auf die Musterbeherbergungsstättenverordnung erforderlich

Bayerische
Architektenkammer

Art. 48 Abs. 2 Punkt 8 BayBO klärt seit Jahren lediglich, dass öffentlich zugängliche Bereiche von Beherbergungsstätten barrierefrei gestaltet sein müssen. Mit dem Programm „Bayern Barrierefrei“ nimmt Bayern eine Vorreiterrolle ein.

Dennoch bietet die überalterte Beherbergungsstättenverordnung keine umfassend konkretisierenden Hinweise zur Barrierefreiheit (z. B. zur Anzahl von barrierefrei oder rollstuhlgerecht zu errichtenden Zimmern). Für den Wirtschaftsstandort Bayern werden die aktuell geltenden Regelungen der BStättV schon länger als unzureichend erachtet.

Die Bayerische Bauordnung muss bezogen auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Beherbergungsstätten die Regelungen der Musterbeherbergungsstättenverordnung rechtsverbindlich in Bezug nehmen.

Anpassung an DIN 277 (Jan. 2016)

Aktuell beziehen sich nach unserer Kenntnis Flächenberechnungen nach DIN 277 in der BayBO, oder in sonstigen Verordnungen im Zusammenhang mit der BayBO, auf die Fassung der DIN vom Februar 2005. Wir schlagen vor, hier den Bezug auf DIN 277 in der Fassung von Januar 2016 aufzunehmen, um unterschiedliche Grundlagen für die innerhalb eines Bauvorhabens notwendigen Flächenberechnungen zu eliminieren und Unklarheiten auszuräumen.