



---

19. Wahlperiode

## **Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr**

18. Sitzung

Dienstag, 26. November 2024, 14:00 bis 16:58 Uhr

### **Anhörung**

### **„Bauen im Bestand“**

**Inhalt**

Sachverständige .....	3
Fragenkatalog .....	4
Anlagen .....	5
Anhörung „Bauen im Bestand“ .....	6

## Sachverständige

**Christian Bodensteiner**

Architekt, bodensteiner fest Architekten BDA

**Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken**

Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer Bau

**Dipl.-Ing. Josef Geiger**

Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.

**Prof. Lydia Haack**

Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer

**Andreas Klingerbeck**

Vorstand Technik, GIH Bayern e. V.

**Dipl.-Ing. Christina Petz**

Mitglied von Architects for future Deutschland e. V.

**Timm Sassen**

Gründungsinitiator und Beirat, Verband Bauen im Bestand e. V.

**Alfred Schmitt**

Architekt, bauXP Bauexpertisen

## Fragenkatalog

1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?
2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?
3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?
4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?
5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?
6. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?
7. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?
8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?
9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?

## Anlagen

Anlage 1 Stellungnahme Christian Bodensteiner .....	43
Anlage 2 Stellungnahme Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken .....	50
Anlage 3 Stellungnahme Dipl.-Ing. Josef Geiger .....	81
Anlage 4 Stellungnahme Prof. Lydia Haack .....	83
Anlage 5 Stellungnahme Andreas Klingerbeck .....	101
Anlage 6 Stellungnahme Dipl.-Ing. Christina Petz .....	124
Anlage 7 Stellungnahme Timm Sassen .....	128
Anlage 8 Stellungnahme Alfred Schmitt .....	133

(Beginn: 14:00 Uhr)

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich darf Sie sehr herzlich zur 18. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr begrüßen. Wir führen heute eine Anhörung "Bauen im Bestand" durch. Ich danke der Kollegin Sowa von den GRÜNEN für ihre Anregung; wir haben sie gerne einstimmig aufgegriffen.

Die Aufnahmegenehmigung für Presse, Funk und Fernsehen und Fotografen wird gemäß § 140 der Geschäftsordnung erteilt. – Es handelt sich heute um eine öffentliche Anhörung, die live auf dem YouTube-Kanal des Bayerischen Landtags gemäß § 138 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag gestreamt wird. Eine Videoaufzeichnung erfolgt nicht. Alle Wortbeiträge und Ihre schriftlichen Stellungnahmen fließen in das Wortprotokoll der Anhörung ein. Dieses wird auf unserer Ausschuss-Website veröffentlicht. Darauf haben wir Sie hingewiesen; wir gehen nach wie vor von Ihrem Einverständnis aus. Links von Ihnen stehen Getränke und ein kleiner Imbiss; bedienen Sie sich gerne.

Bei unseren Anhörungen stehen die Experten im Vordergrund. Die Kolleginnen und Kollegen Mitglieder des Bayerischen Landtags sollten sich ein bisschen zurücknehmen und ihre Wortbeiträge auf Nachfragen reduzieren. Wir beginnen in den ersten 45 Minuten mit einer kurzen Einführung/Begrüßung durch mich; dann haben Sie fünf Minuten Zeit, um sich vorzustellen und Ihr Eingangsstatement abzugeben. Von 14:45 bis 16:55 steigen wir – hoffentlich – in eine muntere Diskussion ein. Wir haben Ihre Anmerkungen gelesen; ich darf Ihnen versichern: Sie sind sehr, sehr unterschiedlich und kontrovers. Wir freuen uns also auf eine spannende Diskussion. – Die Kollegin Sowa hat mir mitgeteilt: Wer qualitativ repariert statt abzureißen und neu zu bauen, wer Gebrauchtes weiterverwendet und weiterentwickelt, setzt weniger neues Material ein und produziert gleichzeitig weniger Abfall. – Ich habe bei Google gefunden, was du mir erzählt hast, und ich will es gerne hier als Einstieg nutzen.

Wir beginnen mit den Eingangsstatements. Herr Bodensteiner, ich darf Ihnen für die ersten fünf Minuten das Wort erteilen.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich muss kurz etwas richtigstellen: Hier steht "Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen". Ich habe den Staffelnstab von Prof. Samsoe Sattler übernommen, bin aber nicht für die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen hier, sondern quasi als Privatperson oder Inhaber von bodensteiner fest Architekten, einem kleinen Münchener Architekturbüro, das ich gemeinsam mit meiner Büropartnerin Annette Fest führe.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Seien Sie uns herzlich willkommen! Wir freuen uns auf Ihren Beitrag.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** In meiner Stellungnahme habe ich mich auf drei übergeordnete Themen des Bauens im Bestand konzentriert: das Bauen im Bestand im Hochbau, das Bauen im Bestand im städtebaulichen Maßstab und die Bedeutung von Planungskultur.

Beim Bauen im Bestand sind wir in unserem Büro laufend mit Anforderungen konfrontiert, die unverhältnismäßige Eingriffe erfordern und damit mehrere negative Folgen auf einmal mit sich bringen. Hohe Kosten machen das Projekt unwirtschaftlicher, oft zu unwirtschaftlich. Die graue Energie, die beim Bau des Gebäudes aufgebracht wurde, wird ungenutzt zerstört, und Müll entsteht. 55 % der Abfälle bundesweit stammen aus der Baubranche. Die goldene Energie wird zerstört – diesen

Begriff hat die Stiftung Baukultur geprägt. Er benennt die unwiederbringlichen immateriellen kulturellen Werte, die in jedem Bestand in unterschiedlichem Maß und in unterschiedlicher Form stecken. Oft trifft es sogar Bauteile, die in ihrer Qualität die heute handelsüblichen bei Weitem übertreffen, beispielsweise bei Holz.

Bei der Sanierung einer Ruine nach 30 Jahren Leerstand, der Casa Rossa in Chemnitz, waren wir mit einem Freund auch Bauherren und konnten dort stringenter vorgehen, als wir das sonst können. Wir haben versucht, ob es mit einfachen Mitteln möglich ist, die Bausubstanz des Gründerzeitgebäudes von 1910 beizubehalten oder sogar wiederzuverwenden und die Qualitäten herauszuarbeiten, aber das Gebäude dennoch in die heutige Zeit zu versetzen. Dabei gibt es Ähnlichkeiten zum Neubauforschungsprojekt "Einfaches Bauen" in Bad Aibling von Prof. Nagler, das Sie bestimmt kennen, allerdings im Umbau und mit dem Unterschied, dass hier im Bestand schon sehr viele Prinzipien eingehalten waren, die Prof. Nagler als richtungsweisend herausgefunden hat, beispielsweise die lichte Raumhöhe von ca. drei Metern für den Luftwechsel, die passiven solaren Gewinne, die Aktivierung der Speichermasse für das Raumklima oder ein ausgewogenes Verhältnis von Glasflächen zu geschlossenen Flächen und so weiter. Das ist aus zwei Gründen interessant – zum einen, weil es die Wertschätzung des Bestandes auf eine andere Ebene hebt, zum anderen, weil wir hier wie auch in anderen Projekten mit unseren Vorstellungen für ein einfaches, werterhaltendes Bauen immer wieder an überzogenen Anforderungen scheitern, insbesondere bei Schallschutz, Wärmeschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen und Stellplätze. Nach meiner Überzeugung kann nur eine übergeordnete, radikale Eindämmung dieser Bestimmungen in einer ähnlichen Form, wie sie jetzt beim Gebäudetyp E in Aussicht steht, die Kehrtwende bringen, die wir auch Umbauwende nennen und über deren Notwendigkeit wir uns alle einig sind.

Beim Bauen im Bestand auf städtebaulicher Ebene, also beim Nachverdichten, Nutzungsmischen, kommt immer die Frage: Wie bekommen wir innerstädtische Flächen aktiviert? – Das Gebäude, das im urbanen Gefüge nicht entstehen kann, wird auf der grünen Wiese weit draußen gebaut und zieht dort zusätzliche Infrastruktur nach sich, löst zusätzlichen Verkehr aus, führt zu Bodenversiegelung, Ressourcenverbrauch. Bereits heute haben wir eine Flächenbeanspruchung je Einwohner von über 600 Quadratmetern für Siedlungsfläche und Verkehr. Wenn diese weiterwächst, wird der Unterhalt natürlich immer ineffizienter, also immer mehr zu einer Belastung für die Volkswirtschaft – ganz abgesehen von anderen Schäden, die dadurch beispielsweise umwelttechnisch erzeugt werden. Wir erleben gerade, dass wir bereits jetzt nicht mehr hinterherkommen, unsere Infrastruktur in Schuss zu halten. Den Sanierungsstau der Infrastruktur hat die Bundesstiftung Baukultur auf 150 Milliarden berechnet. Umgenutzte und untergenutzte Flächen können durch ein Baugebot oder – steuerungstechnisch noch besser – durch eine Bodenwertsteuer in Nutzung gebracht werden. Ein erster Schritt in die richtige Richtung wäre eine Grundsteuer, die sich am Gebäudewert orientiert und das Gebäude außer Acht lässt nach dem Vorbild Baden-Württembergs. Wenn es gelingt, Nachverdichtung mit einem Mehrwert für die bisherigen Bewohner zu verbinden, kann es gelingen, die Akzeptanz zu verbessern. Denn damit haben wir immer ein großes Problem. Deswegen traut sich niemand an die Nachverdichtung. Ideenwettbewerbe könnten dafür Anregungen liefern. – Jetzt bin ich wahrscheinlich schon im Zeitsoll. Ich hätte noch etwas hinzuzufügen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Das dürfen Sie dann im Anschluss tun. Ich möchte jetzt bei den fünf Minuten bleiben und erteile das Wort Herrn Gebeken.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Um nicht zu viele Wiederholungen zu bekommen, möchte ich jetzt nur zwei wesentliche Punkte mit vier Unterpunkten darstellen.

Erstens. Wir haben kein Energieproblem, sondern ein Emissionsproblem. Diese beiden Punkte müssen uns leiten. Das heißt: Wir müssen die erneuerbaren Energien ganz, ganz wesentlich ausbauen – nicht nur Photovoltaik, sondern Wind, Wasser, Geothermie und Biomasse und die entsprechende Infrastruktur dafür. Das ist ein Investitionsprogramm. Die Netzagentur schätzt den Investitionsbedarf hierfür in den nächsten zwanzig Jahren auf etwa 600 Milliarden Euro. Wir brauchen diese Energien, damit wir auch im Baubestand klimaneutral arbeiten können.

Zweitens. Die Emissionen müssen drastisch sinken. Das heißt: Wenn wir das durch intrinsische Motivation nicht hinbekommen, was sich ja eigentlich zeigt, brauchen wir regulative Möglichkeiten. Diese werden von den Bürgern auch abgelehnt, weil der Bürger eigentlich selber am besten weiß – so sagt er das –, was er braucht. Deswegen brauchen wir meines Erachtens, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen drastisch zu reduzieren, eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung, und wir müssen das, was wir in der Atmosphäre haben, binden und speichern – Carbon Capture and Storage. Das bedeutet wiederum Investitionen in Deutschland, die etwa 100 Milliarden für den Bau ausmachen.

Wenn diese Voraussetzungen geschaffen sind, schaffen wir die klimaneutrale Herstellung der Baustoffe bis 2045. Wir brauchen eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die wirklich wirtschaftliche Anreize setzt. Die 60 bis 80 Euro, die wir in Deutschland diskutieren, sind da erheblich zu gering; wir müssen in etwa schauen, wie die skandinavischen Länder da vorgehen: Dort geht es um 600 bis 800 Euro/Tonne CO<sub>2</sub>. Wenn wir diese Voraussetzungen erfüllen und dann noch beim Bauen konsequent die Kreislaufwirtschaft verfolgen und die Recyclingquote erhöhen, haben wir, glaube ich, ganz, ganz viel erreicht. Wenn wir das bei allen unseren Detailpunkten beachten, haben wir insgesamt eine gute Lösung.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Wir sind auch der Meinung, dass das Thema Bauen im Bestand extrem wichtig ist. Aber allein mit dem Bauen im Bestand werden wir unsere Probleme nicht lösen können. Ich habe die verschiedenen Stellungnahmen der Kollegen mit großem Interesse gelesen. Allein deren Fülle zeigt mir, dass wir da vielleicht einen falschen Ansatz haben: Die Fokussierung auf die Energieeinsparung – Thema EH 50/ Gebäudeenergiegesetz/EH 40 – ist klar gescheitert, wie man sieht. Niemand handelt so. Unsere erste Forderung wäre, das Thema EH 40 fallen zu lassen und sich auf EH 55 zu konzentrieren. – Der zweite Aspekt sind die Kosten. Daran scheitert es in der Regel. Wir wären sehr interessiert daran, alle Maßnahmen zu unterstützen, die zur Kostensenkung beitragen. Mein Vorredner hat von der radikalen Entschlackung gesprochen; beim Brandschutz muss dringend etwas getan werden, auch bei der TA Lärm, der TA Luft.

Wir haben ein Gebäude saniert, das über hundert Jahre als Klinik funktioniert hat. Jetzt streitet man ewig umeinander, ob das bestehende Gelände, über das seit hundert Jahren niemand heruntergefallen ist, noch erhöht werden muss. Solche Themen machen das Bauen einfach teuer. Stellplätze, Abstandsflächen, SiGeKo, Denkmalschutz und so weiter sind, glaube ich, Hauptthemen.

Der nächste Punkt, der uns sehr stört, ist die ausführende Ebene. Wir erleben, dass die gut gemeinten Regularien, die von der Regierung und vom Landtag beschlossen werden, von der ausführenden Ebene einfach ignoriert werden. Die Behandlung von Bauanträgen bei den Landratsämtern wird langsamer, träger, und wir

befürchten, dass es in der Zukunft noch schlechter wird. Das erleben wir wirklich jeden Tag. Man müsste schauen, ob man nicht das Thema Präklusion noch einmal angehen möchte, sodass man mit einer Genehmigungsfiktion oder Ähnlichem vorankommt.

Man sieht, dass einfache Maßnahmen wirken, zum Beispiel das Aufstocken im Bestand ohne Veränderung der Gebäudeklasse. Das ist wirklich eine super Maßnahme, hat richtig Gas gegeben. Das ist einfach, klar und vereinfachend. Wir müssen vereinfachen. Ihr Politiker müsst schauen, dass ihr Regeln rausnehmt, nicht neue dazu nehmt. Ich bin wirklich erschrocken, als ich gesehen habe, was da alles geschrieben wird. Das ist ja für einen Genehmigungsbeamten völlig undenkbar.

Ein Spezialgebiet sind die Abstandsflächen in Großstädten. Ich halte es für absoluten Humbug, in Großstädten bei Abstandsflächen Ausnahmen zu machen, während man sie auf dem Land zulässt. Ich weiß nicht, was den Gesetzgeber da getrieben hat.

Ich möchte zuletzt noch das Bestreben ansprechen, Anreize zu schaffen. Man muss halt schauen, dass man wekommt von diesen ganzen Förderungen. Diese Förderungen sind unbezahlbar. Aber man sollte überlegen, ob man, wenn einem das Thema Bauen im Bestand wichtig ist, nicht mit einfachen Instrumenten wie zum Beispiel mit einer zehnjährigen Abschreibung auf 100 Prozent für eine bestimmte Zeit anschieben kann. – Unser Petition ist also: Vereinfachen, vereinfachen, vereinfachen! Bitte nicht neu regulieren; das Regulieren ist krachend gescheitert.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Grüß Gott zusammen. Wir haben schon gute Erfahrungen gemacht und konnten Anstöße geben. Die letzte Initiative zum Gebäudetyp E haben Sie ja maßgeblich mit befördert; sie hatte tatsächlich das Ziel, zu deregulieren und wieder passgenau zu planen. Das ist genau das Thema der Zeit, ein Thema von Ressourcenknappheit. Das betrifft nicht nur die Baustoffe, die endlich sind, sondern auch die finanziellen Mittel. Wir haben schon vom Rückstau an allen Ecken und Enden gehört. Vor diesem Hintergrund sind alle Fragen, die Sie gestellt haben, sehr relevant. Das Thema Bauen im Bestand ist aus unserer Sicht eines der Schlüsselthemen. Es ist nämlich alternativlos, Bestand nicht ernst zu nehmen. Im Bestand sind graue Energie und goldene Energie gebunden. Im Endeffekt wird neu bauen in der Zukunft nichts anderes sein, als mit Präzyklaten zu bauen. Das heißt: Alle Bauweisen werden in einen Ressourcenkreislauf gehen. Jetzt müssen wir uns ein Stück weit ehrlich machen und feststellen, dass der politische Wert von grauer Energie, der mit CO<sub>2</sub> bei 45 Euro angegeben wird, vom Bundesumweltamt mit 250 Euro angegeben wird. Die wahren Kosten liegen schon bei 850 Euro. Diese Wahrheit müssen wir langsam einschleifen, aber so, dass das Bauen möglich und durchführbar bleibt. Wir müssen also alle Baugesetze auf Landesebene auf das Thema Umbau umstellen, sodass die Dinge einfacher werden und dass es keine Einzel-Ausnahmegenehmigungen braucht, um Ressourcen wieder einsetzen zu können, sondern dass es gute, pragmatische Lösungen gibt, mit denen Baustoffe in den Kreislauf gebracht werden können, ohne allzu große Kompliziertheit. Wir müssen für alle Planenden und die Bauherren Anreize schaffen, mit diesem Paradigmenwechsel umzugehen. Das heißt: Die Förderlandschaft sollte umgestellt werden auf Bestandserhalt, um Anreize zu geben und das Bauen im Bestand auf den Weg zu bringen.

Die Vereinfachungen der Bauordnungen habe ich schon angesprochen. Für uns ist noch wichtig – das können Sie im Land allein natürlich nicht bewerkstelligen –, dass Sie die Prozesse, die hier angestoßen werden, wie zum Beispiel Gebäudetyp E, oder Diskussionen zu der Frage, wie in Zukunft eine andere Honorierung vor

dem Hintergrund von einer gewissen Beschränkung von Flächen passiert, als Landesregierung weiter mit Nachdruck unterstützen, auch im Hinblick auf das, was im Bund begonnen ist. Denn wir stehen jetzt vor einem gewissen Vakuum: Wird das noch Gesetz oder nicht? – Man muss auch langfristig zusehen, dass Erfolge, die auf der Bundesebene erreicht wurden – HOAI beispielsweise – zu Ende gebracht werden, um Bauen im Bestand mit einem Leistungsbild zu verorten und um es für den Berufsstand leistbar zu machen. Sie dürfen jetzt nicht völlig zum Erliegen kommen.

Mein Fazit: Die Notwendigkeit des Bestandserhalts ist keine Frage mehr. Für uns liegt da eine riesengroße Chance, mit den erzielten Maßnahmen wieder zu Investitionen zu kommen, die für die ganze Bauwirtschaft zu einem Geschäftsmodell werden können.

**SV Andreas Klingerbeck (GIH Bayern e. V.):** Der GIH Bayern – Gebäudeenergieberater, Ingenieure, Handwerker – hat sich zum Ziel gesetzt, die Energieberatung als Standard zu verankern. Denn oft wird die Energieberatung überhaupt nicht in Betracht gezogen bzw. spielt weitestgehend keine Rolle, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Leider Gottes wird das Thema immer auf den energetischen Standard reduziert. Der GIH ist der Meinung, das Gewicht sollte mehr auf CO<sub>2</sub>-Neutralität gelegt werden, nicht nur auf die Beurteilung des energetischen Standards. Denn der energetische Standard kann auch in einem Effizienzhaus mit einigermaßen technischen Bedingungen abgegolten werden. Ein Effizienzhaus ist ja im Vergleich zu einem EH-100-Haus ein Rechenexempel. Wer eine Affinität zur Energieberatung zeigt, betrachtet trotz allem nicht die Ressourcenfreiheit, sondern nur den energetischen Standard. Ich kann letztendlich das Material einsetzen, das ich will – dann kann aber die Ökobilanz eines Gebäudes nicht positiv werden. Insofern sollte man die Energieberatung nicht nur auf die Energie reduzieren, sondern auf CO<sub>2</sub> achten. Das sollte auch bei normalen Gebäuden, die ohne Förderung saniert werden, als Standard verankert werden.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Vielen Dank dafür, dass Sie sich dieses Themas annehmen. Ich möchte eine zusätzliche Perspektive einbringen. Im Gebäudebereich gibt es aktuell drei Krisen: bei den Ressourcen – Baumaterial, Fläche, aber auch Fachkräfte –, bei den Investitionen wegen der Kostensteigerungen für den dringend benötigten Wohnraum, vor allem den bezahlbaren, und das alles ist gepaart mit einem hohen Leerstand vor allem bei Büroimmobilien. Die Lösung für diese multiplen Krisen liegt aus unserer Sicht bei Umnutzung, Aktivierung von Leerstand, Umbau, Aufstockung und Sanierung. Denn durch Bauen im Bestand und Werterhalt anstatt einer Wegwerfkultur kann rasch Wohnraum geschaffen werden mit weniger Ressourcen und weniger Flächenverbrauch. Das Ganze ist günstiger für die Steuerzahler\*innen und die Kommunen, weil nicht zusätzlich neue Infrastruktur geschaffen werden muss. Es bedeutet weniger Aufwand als ein Neubau. Somit kommen wir mit den vorhandenen Fachkräften besser aus, und der schöne Nebeneffekt dabei ist, dass wir auch CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen.

Ich möchte zwei Mythen ausräumen. Ein ganz klares Nein sage ich zu der Aussage "Neubau ist die Lösung". Die Hälfte der Emissionen geht auf Neubauaktivitäten zurück. Die Lösung für diese Krisen findet sich also im Bestand. Größtes Potenzial sind hier die Nachkriegsgebäude.

Mythos Nummer zwei ist die Behauptung, Gebäude müssten abgerissen werden. Auch hierzu sage ich ein klares Nein. Ich habe zwanzig Jahre Berufserfahrung als Architektin, und mir ist bisher noch kein einziges Gebäude untergekommen, das nicht sanierungsfähig gewesen wäre. Die Entscheidung gegen Sanierung, Umbau

und hin zu einem Abriss und Neubau hat damit zu tun, dass Letzteres oft einfacher ist und dass sich in der Gesellschaft immer noch das Narrativ hält, nur etwas Neues sei gut.

Was hindert also das Bauen im Bestand? – Eine groß angelegte Umfrage mit einem kleinen Team war mein Aufschlag bei Architects for future. Wir haben gefragt: Was sind die Hemmnisse? Wo wäre eine Chance zu Veränderung? – Dabei kam heraus, dass der stärkste Hebel in einer Veränderung der Bauordnungen hin zu einer Umbauordnung wäre. Deshalb fokussiere ich auf diesen Punkt. Warum ist die Bauordnung das Problem? – Weil kein Unterschied zwischen einem Neubauvorhaben und einem Umbau gemacht wird. Sobald ein Gebäude umgebaut wird, gelten auf einmal für das gesamte Gebäude Anforderungen wie für einen Neubau. Dadurch wird das Gebäude auf einmal komplett infrage gestellt und zum Teil als wertlos angesehen. Dagegen müssen wir angehen. Die Anforderungen sind gleichzeitig auf der Basis von Neubaukonzepten formuliert, und die sind schwierig 1 : 1 im Bestand umzusetzen. Deshalb brauchen wir meistens Abweichungen und Einzelzulassungen. Das Problem dabei ist, dass jede dieser Abweichungen einzeln genehmigt werden muss. Das schürt Unsicherheiten bei den Bauherren in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit, erhöht die Kosten und den Zeitaufwand und führt zu einem erheblichen Mehraufwand, nicht nur bei den Planenden, sondern vor allem auch bei den genehmigenden Behörden, die alle Einzelfälle prüfen müssen. Das verhindert die Schaffung von Wohnraum im Bestand und führt im Zweifelsfall zu Abriss und Neubau.

Zwei Zahlen dazu: Allein in München könnten 75.000 Wohneinheiten im Bestand geschaffen werden. Dennoch werden in Bayern jährlich 2.400 Gebäude abgerissen, und zwar, ohne dass vorher geprüft wird, ob diese sanierungsfähig gewesen wären. Wir verlieren hier nicht nur wertvolle Ressourcen, sondern auch identitätsstiftende Werte. Außerdem wird die Spekulation gefördert. Deshalb ist für uns die Umbauordnung ein großer Stellhebel. – Der Gebäudetyp E ist ein ganz wichtiger Schritt, der aber leider nur punktuell für fachkundige Bauherren wirkt. Hingegen hat die Bauordnung die Chance, Planungssicherheit zu schaffen, Kosten zu reduzieren und für Entbürokratisierung zu sorgen. Was brauchen wir dabei? – Wir sollten nicht mehr vergleichen zwischen Bestandssanierung und Neubau, sondern ein Verbesserungsgebot und einen klaren Vorzug für Bauen im Bestand einführen, zum Beispiel bei den Abstandsflächen. Wir sollten die Preistreiber rausnehmen – das wurde schon gesagt. Wir müssen alternative Lösungswege standardisieren, weil wir halt zum Beispiel den Brandschutz nicht nach Schema F erfüllen können. Wir haben deshalb vor drei Jahren konkrete Vorschläge für eine Umbauordnung erarbeitet. Niedersachsen und Bremen haben bereits Teile davon übernommen, was uns sehr freut. Zwei wesentliche Punkte fehlen, und ich würde mich sehr freuen, wenn Bayern hier zum Vorreiter würde: zum einen eine Wiedereinführung einer Abrissgenehmigung und das Einfordern von Rückbaukonzepten, damit der Weg freigemacht wird, um gebrauchte Bauteile und -materialien weiter zu verwenden. Dass das alles verfassungskonform ist, hat die NGO German Zero bereits überprüft. Indem Sie die Bayerische Bauordnung ändern und kommunizieren und vor allem vorleben, dass Bauen im Bestand das neue Normal ist, können Sie für raschere Schaffung von Wohnraum zu geringeren Kosten und den Erhalt von Ressourcen sorgen.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Danke für die Einladung; es freut mich sehr, heute hier sein zu dürfen. – Ich vertrete den Verband Bauen im Bestand; unser Motto ist im Namen schon inkludiert. Wir vertreten die Interessen der Immobilienbranche und der Baubranche. Die Vorteile des Bestands liegen auf der Hand. Viele Argumente, die wir schon gehört haben, brauche ich nicht zu wiederholen. – Heute geht es mir darum, einen Fokus auf die Wertschätzung des Bestands zu legen, vor allem aus ökologischer, aber auch aus ökonomischer Betrachtung.

tungsweise. Wir haben ja kein Erkenntnisproblem; der ökologische Vorteil des Bestands ist klar, auch die CO<sub>2</sub>-Emissionsmessung. Wir wollen CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen, und die Bau- und Immobilienbranche als größter Emittent hat eine ganz große Aufgabe vor sich. Den Hebel oder Schlüssel dafür sehen wir ganz klar im Bestand.

Allerdings haben wir aktuell ein großes Umsetzungsproblem. Wenn wir im Bestand arbeiten, Bestand sanieren wollen, bekommen wir momentan keine Unterstützung, sondern eher Hindernisse. Ein klassisches Beispiel sind die vergangenen Förderkulissen in Sachen Energieeffizienzhausstandard. Es ist leichter, einen Neubau EH 55 zu bauen, als im Bestand zu sanieren. Allerdings gilt auf der anderen Seite auch: Wenn wir Energie einsparen, haben wir noch lange kein CO<sub>2</sub> eingespart. Deswegen plädieren wir sehr stark dafür, auf die CO<sub>2</sub>-Messung abzustellen, sowohl im Lebenszyklus CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bau und Betrieb zu messen, als auch das zu fördern und zu unterstützen. Damit würden wir automatisch Sanierungen, die CO<sub>2</sub> einsparen, fördern; dann würde entsprechend überlegt, ob sich ein Abriss/Neubau lohnt, wenn dabei viele Emissionen notwendig sind. Das könnte mit einem CO<sub>2</sub>-Ausweis implementiert werden; das könnte man auch wunderbar anstatt oder in Ergänzung zu einem Energieausweis installieren. Investitionen könnten dann gefördert werden, wenn vor allem CO<sub>2</sub>-Emissionen im Lebenszyklus gering sind. Dadurch bekämen wir automatisch Kapital und Investitionen in Bestandssanierungen, weil man eben unterstützt wird, wenn man Geld in Bestand steckt. Das passiert momentan wenig. Deshalb plädieren wir sehr stark dafür, auf Emissionsmessung zu gehen, weniger auf Energiebedarf, und das im Lebenszyklus.

Ein zweites Argument dafür wäre, diesen Aspekt vielleicht auch in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen, indem dort gewisse CO<sub>2</sub>-Ziele niedergeschrieben oder gewisse CO<sub>2</sub>-Budgets zur Verfügung gestellt werden. Dann kann man sich technologieoffen überlegen, wie dort gebaut werden kann: Saniert man oder baut man vielleicht aus Holz – je nachdem, welche CO<sub>2</sub>-Ziele man erreichen möchte. Technologieoffene Förderung heißt also nicht nur die Förderung von Bauen im Bestand, sondern vor allem auch Förderung von Sanierung, Aufstockung und Nachverdichtung. Deswegen möchte ich heute abschließen mit der Aussage: Die ökologische Vorteilhaftigkeit des Bauens im Bestand ist uns bekannt; wir haben aber ein Umsetzungsproblem, weil es momentan nicht lukrativ ist, den Bestand zu sanieren.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Ich bin als Architekt und Bauingenieur seit ca. 30 Jahren freiberuflicher Sachverständiger. Der eine oder andere hat vielleicht ein bisschen recherchiert: Ich bin nicht der einzige Sachverständige mit Parteibuch oder – sagen wir mal: – mit Affinität zu einer gewissen politischen Richtung. Ich bin anderer Stelle als Parteifunktionär und kommunaler Mandatsträger für die AfD tätig und bringe meine berufliche Expertise in die entsprechenden Baufachausschüsse ein. Für die bauphysikalischen Zusammenhänge spielen politische oder sonstige Ansichten keine Rolle. Ich gehe auch davon aus, dass ich hier als Bau-Sachverständiger befragt werde; auf Fragen werde ich als Ingenieur selbstverständlich auch antworten.

Basis des hier zu behandelnden Fragenkatalogs ist die Klimathematik. Vor etwa zwanzig Jahren bin ich in meiner beruflichen Tätigkeit mit selbiger konfrontiert worden. Ich musste mich damals im Zuge der Verschärfung der Dämm-Maßnahmen zwangsläufig mit politischen Hintergründen befassen. Seinerzeit haben gewisse Bauschäden im Hinblick auf Schimmelbildung und so weiter drastisch zugenommen. In der Auseinandersetzung mit dieser Thematik hat sich die Erkenntnis festgesetzt, dass die Hintergründe irgendwie interessengeleitet sind. Es gab den Nürnberger Professor Dr. Claus Meier, der dem einen oder anderen hier im Hause

bekannt ist. In seinen Werken "Mythos Bauphysik" oder "Richtig bauen" hat er die seinerzeit gültige offizielle bundesdeutsche Bauphysik widerlegt. Inzwischen dürfte ich als Bauingenieur zur Beurteilung von Klimathematik vielleicht ebenso geeignet sein wie ein Eisenbahningenieur. Ein solcher war mit Herrn Rajendra Pachauri langjähriger Vorsitzender des sogenannten Weltklimarates.

Der gesamte vorliegende Fragenkatalog basiert auf dieser These der Funktionsweise unserer Atmosphäre als Treibhaus. Das gilt als vorgegebene Prämisse. Wenn man mal das Modell der Leistungsphasen in der Bauplanung nimmt, ist die Leistungsphase 1 die Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung; wenn die nun mal fehlerhaft ist, sind alle folgenden Leistungsphasen eben auch fehlerhaft. Die Theorie der Funktionsweise unserer Atmosphäre als Treibhaus ist widerlegt, wie die Abhandlungen zahlreicher Wissenschaftler zeigen. Das liegt Ihnen vor; ich muss das nicht alles vorlesen. Ich möchte nur eines herausragend nennen. Schon im Jahr 1909 wurde das von Prof. Wood im Science Magazine dargestellt. Gerlich und Tschuschner von der Cornell University haben dazu ein Werk vorgestellt "Falsification Of The Atmospheric CO<sub>2</sub> Greenhouse Effects Within The Frame Of Physics", durchaus lesenswert. Ich muss das nicht weiter ausführen; das liegt Ihnen vor.

Als weitere Leistungsphase, um im Bild zu bleiben, hat der Gesetzgeber das Klimaschutzgesetz verabschiedet. Dieses basiert auf der These der sogenannten Treibhausgasemission als anthropogener Freisetzung von Treibhausgasen in Tonnen Kohlenstoffäquivalent. – Noch eine Art Leistungsphase hat das Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil im Jahr 2021 draufgesetzt, in dem das Klimaschutzgesetz nicht ganz, aber größtenteils unterstrichen und bestätigt wurde. Das Gericht hat hierbei allerdings keinen ausgewogenen Querschnitt der wissenschaftlichen Bandbreite zugrunde gelegt, sondern nur einige wenige Arbeiten. Nachvollziehbar wurde dies dargelegt von Prof. Dr. Vahrenholt und Dr. Lüning in ihrem Buch "Unanfechtbar?"

Immer wieder wird behauptet, es herrsche völlige Einigkeit unter den Wissenschaftlern über die Tatsache des anthropogenen Klimawandels. Dies widerlegen jedoch zahlreiche Petitionen und Aufrufe andersdenkenden Wissenschaftler. Auch das muss ich nicht einzeln aufzählen. Manifeste, Umfragen, die Oregon Petition, Briefe an UNO-Generalsekretäre etc. pp.

Conclusio an dieser Stelle: Dem vorgelegten Fragenkatalog liegen also falsche Prämissen zugrunde. Das muss ich vor der Behandlung der Einzelfragen mal vor die Klammer stellen und gleich sagen: Auch einige Gründe sprechen selbstverständlich für ein verstärktes Bauen im Bestand.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Die letzte Minute hat begonnen.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Ich komme zum Schluss. – Letzter Gedanke: Ich habe in den vorgelegten Stellungnahmen deutliche Schnittmengen gefunden, die auch aus unserer Sicht für das verstärkte Bauen im Bestand sprechen. – Vielen herzlichen Dank.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank für Ihre Ausführungen. Ich bin jemand, den man weniger schnell aus der Ruhe bringt. Aber dass Sie hier formulieren, dass die Fragen, die wir hier gemeinsam erarbeitet haben, auf einer falschen Grundlage fußen, weise ich für alle Kolleginnen und Kollegen wirklich zurück. Das sage ich ausdrücklich.

(Beifall)

Wir haben Fragen gestellt und haben großes Interesse daran, über diese Fragen zu diskutieren, um auf der Grundlage Ihrer Antworten das Bauen im Bestand ein bisschen nach vorne zu bringen. Wir würden jetzt mit der Diskussion über die ersten drei Fragen fortfahren. Da treibt uns natürlich etwas um: Ich kenne niemanden, der nicht gerne im Bestand bauen würde, wenn er die Kosten im Griff hätte. Die Kosten sind ein zentraler Punkt. Neben der Höhe der Kosten geht es immer auch um die Berechenbarkeit. Vielleicht können wir uns mit den ersten drei Fragen auseinandersetzen.

Erstens. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?

Ist es wirklich sinnvoll, immer mehr an die Wand zu kleben? Ist es nicht vielleicht sinnvoller, mit dem Dach, den Fenstern, der Heizung als Einstieg zu beginnen?

Zweitens. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?

Ist es nicht ein Kostenfaktor, wenn ich noch etwas bei der Planung berücksichtigen muss?

Drittens. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?

Da wäre es uns ein großes Anliegen, wenn Sie ganz konkret sagen würden: "Auf Seite 7 Absatz 4 müsste man etwas ändern ...", anstatt an der Oberfläche zu bleiben. Wer möchte beginnen?

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Mein Petition ist, dass man versuchen sollte, wie Sie es vorhin schon angesprochen haben, das, was finanziell möglich ist, auch tatsächlich zu ermöglichen, ohne die Leute zu zwingen, auf die allerhöchsten Energiestandards zu gehen. Wesentlich sinnvoller ist es, wenn viele Leute ein bisschen was tun. Damit ist dem Klima mehr geholfen, als wenn ganz wenige Leute ganz viel tun. Das war ein falscher gedanklicher Ansatz: EH 40 wäre natürlich unter dem Aspekt des Klimaschutzes das Beste, aber es ist schlicht und einfach nicht bezahlbar und nicht sinnvoll. Die letzten paar Prozent der Einsparung werden durch das Aufkleben von Riesen-Isolierungen erreicht, deren Herstellung auch wieder CO<sub>2</sub> verursacht. Insofern wäre es extrem hilfreich, wenn man von diesem Absoluten wegginge und stattdessen mit kleinen Schritten eines nach dem anderen angeht, zum Beispiel Fenster oder Dachdämmung. Wir sind ja täglich mit Kunden zusammen und sprechen mit ihnen über das Thema. Am Schluss ist es immer eine Finanzfrage. Wenn es so viel Geld kostet, dass jemand gar nichts tut, ist das doch wesentlich schlechter, als wenn jemand einen Teil macht.

Wir haben uns im Unternehmen sehr intensiv mit der seriellen Sanierung beschäftigt, weil wir denken, das ist ein Riesen-Betätigungsfeld. Wir haben sehr viel Geld und Zeit in die Hand genommen, um das systematisch durchzuplanen. Wir haben ein eigenes Projekt durchgezogen und gesehen, was das kostet. Wir haben dann mit unseren Kunden gesprochen. Die Leute machen es nicht, weil es – schlicht und einfach – sich nicht rechnet. Das kann einem jetzt passen oder nicht, aber

schlussendlich entscheidet die Wirtschaftlichkeit darüber, ob jemand die Investition tätigt oder nicht.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Wenn wir CO<sub>2</sub>-Emissionen senken wollen, sollten wir danach steuern. Ich würde noch einen Schritt weitergehen, um sowohl im Betrieb wie auch bei der Herstellung von Gebäuden vom Energiebedarf und -verbrauch weg und hin zum CO<sub>2</sub>-Verbrauch zu kommen. Ein klassisches Beispiel: Wir haben ein sanierungsbedürftiges Gebäude, bei dem sich eine Wärmedämmung gemäß Energieberatung lohnen würde. Das sehen wir heute im Energieausweis. Das Haus hat einen schlechten Energieeffizienzwert, als Empfehlung kommt bei der Beratung heraus: Bitte eine Wärmedämmung drauf. – Damit sparen wir aber nicht wirklich CO<sub>2</sub> ein, wenn auch vielleicht ein paar Kilowattstunden. Aber wir müssen gucken: Wieviel CO<sub>2</sub> können wir im Betrieb nach der Maßnahme einsparen? Wieviel CO<sub>2</sub> müssen wir investieren für die zusätzliche Wärmedämmung? – Wir müssen also das Gleiche bei CO<sub>2</sub> wie bei den Euros machen. Das ist eine klassische Vollkostenrechnung: Lohnt es sich, 16 cm Wärmedämmung im Verbundsystem an die Fassade zu klatschen im Hinblick auf CO<sub>2</sub>? Denn diese 16 Zentimeter verursachen CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Herstellung. Das in der Effizienzrechnung darzustellen, würde funktionieren, wenn man aus dem Energieausweis einen CO<sub>2</sub>-Ausweis macht und beide Phasen, sowohl die Herstellung als auch die Nutzungszeit, berücksichtigt.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Das ist für mich ganz spannend: Ich erkenne keinen Unterschied zwischen den Ausführungen des Bauindustrieverbands und den Ihren.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Da werden Sie auch keinen Unterschied erkennen. Wir sind nämlich genau derselben Meinung. Im Endeffekt ist das Hauptproblem der CO<sub>2</sub>-Ausstoß. So ein Gebäudeprozess muss eine ganzheitliche Bilanz ergeben. Natürlich ist es im Betrieb gut, wenn es eine intakte Hülle gibt. Aber im Erstellungsprozess geht es um CO<sub>2</sub>-Ausstoß – und diesen Weg müssen wir berechnen. Der Einstieg in die Diskussion zum Klimaschutz war getrieben von der Verbesserung der Effizienz der Hülle; dafür hat es damals kein Bewusstsein gegeben. Aber jetzt ist der Erkenntnisstand sehr viel weiter; es geht um die Reduktion von Treibhausgasen, von CO<sub>2</sub>. Beim Neubau löst jeder Vorgang CO<sub>2</sub> aus. Diese Bilanz ist im Moment die kritische, und die müssen wir rechnen. Wir brauchen eine Gesamtbilanz, die nicht mehr auf Energieeffizienz abzielt, sondern auf den Ausstoß von CO<sub>2</sub>. Diesen Paradigmenwechsel müssen wir wirklich vollziehen, und wir müssen ihn bei den Förderprogrammen nachvollziehen. Da gebe ich Ihnen recht: Natürlich ist es wichtig, an den Stellen in der Baubsubstanz, wo es Wärmeverluste großen Ausmaßes gibt – durchgehende Balkondecken, Keller oder so –, Maßnahmen zu ergreifen. Aber der letzte Meter an Effizienz bringt uns nicht die große Einsparung. Deswegen muss dieser Paradigmenwechsel weg von der Energieeffizienz hin zur CO<sub>2</sub>-Bilanz gehen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Herr Bodensteiner, Sie wollten noch etwas hinzufügen vorhin?

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich könnte das auch bei Frage 8 bringen. Hier passt es nicht rein.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Gut, gerne. Ich wollte Sie nur nicht ausgrenzen. Frau Patz, ich habe zwei Nachfragen an Sie. Sie haben zwei Wünsche an die Bayern geäußert, vielleicht könnten Sie die wiederholen und etwas näher ausführen.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Gerne. Punkt 1 wäre eine Wiedereinführung der Abrissgenehmigung, um dem gebauten Bestand mehr Wertschätzung zu geben. Wir sind der Meinung: Allein wenn sich Gebäudebesitzer\*innen damit beschäftigen müssen, was sie eigentlich an Werten und Dingen in ihrem Gebäude haben, ist damit schon ein Paradigmenwechsel verbunden – nicht nur der hin zu CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das unterschreiben wir alles sofort. Damit ist eine Wertschätzung dessen verbunden, was da ist. – Eine Abrissgenehmigung gab es schon einmal. Es gäbe auch ein Beispiel aus meinem Heimatland Österreich; dort wurde so etwas in ähnlicher Art und Weise eingeführt.

Punkt 2. Aktuell dürfen wir keine gebrauchten Bauteile wiederverwenden. Da könnte ein Vorstoß gemacht werden. Bis dato fehlen einheitliche Zulassungskriterien mit einem Pre-demolition-Audit nach einer DIN; fragen Sie mich jetzt aber bitte nicht nach der DIN-Nummer. Das wäre als Schritt 1 hilfreich, damit wir zu diesem Wiederverwenden kommen. Dazu würde natürlich passen, wenn bayernweit Materialbörsen eingerichtet würden. Denn für die Wiederverwendung gebrauchter Bauteile ist Lagerfläche essenziell.

Zu den 16 Zentimetern Dämmung möchte ich noch ergänzen: Solange mit fossilen Heizsystemen gearbeitet wird, sind diese zusätzlichen Emissionen für die Baumaterialien, egal bei welchem Dämmstoff, bei der Bestandssanierung rein für die Fasadendämmung wieder amortisiert durch das, was eingespart wird. Klar, wir sind für nachwachsende Dämmstoffe, weil die einfach eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz haben. Den Materialeinsatz für den Neubau sehen wir als das große Problem an; der macht die Hälfte der Emissionen im Gebäudebereich aus. Bei allen Maßnahmen, die wir im Bestand treffen, geht es zuerst um den Bestandserhalt, die Sanierung mit Maß und Ziel. Ob jetzt bei einem Gebäudeeffizienzhaus 55 rauskommen kann oder nicht, sei dahingestellt. Wir brauchen diese individuellen Sanierungsfahrpläne als Grundlage – damit sind wir wieder bei der wichtigen Grundlagenermittlung, um die Kosten beziffern zu können. Dann kann man auch eine Restlebensdauer von Bauteilen berücksichtigen, damit nichts weggeworfen wird, was noch intakt ist, und gute Pläne machen. Man muss dann auch nicht alles auf einmal umsetzen, sondern kann sie auch schrittweise umsetzen.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Dazu hätte ich eine Nachfrage. Sie schlagen die Wiedereinführung von Abrissgenehmigungen vor. Wer soll entscheiden? Wenn irgendein Beamter entscheidet, man könnte sanieren, darf der Bauwerber nicht abreißen – oder wie stellen Sie sich das vor? – Ich bin über jede Verordnung froh, die abgeschafft wurde. Eine Wiedereinführung wäre ja absolut kontraproduktiv. Insofern würde mich interessieren, wie Sie sich das vorstellen.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Natürlich brauchen wir dafür unabhängige Sachverständige und einen Kriterienkatalog, damit es eine einheitliche Prüfung gibt – da auch wieder mit Lebenszyklusbetrachtung, bei der man einfach gegenüberstellt, was der Bestandserhalt mit Sanierung gegenüber Abriss und Neubau bedeutet. Dann müsste man den Abriss und die Emissionen, die dadurch entstehen, dem Ersatzneubau zukommen lassen. Wir wünschen uns hier ein Vier-Augen-Prinzip und einen klaren Kriterienkatalog, der abzuarbeiten ist. Wenn's da ein Muster gibt, stelle ich mir das nicht so aufwendig vor.

**Abg. Joachim Konrad (CSU):** Ich habe keine Fragen, sondern ein paar Anmerkungen, und vielleicht geht es den Kolleginnen und Kollegen ähnlich: Wenn hier einzelne Sachverständige fordern, dass die EnEV und das Gebäudeenergiegesetz verschärft werden, dann muss ich sagen: Die Leute haben die Zeichen der Zeit

nicht erkannt. Wir müssen Bauen günstiger machen, anstatt es noch zu verteuern. Dieser Auffassung widerspreche ich ganz vehement. – Frau Patz, Sie fordern die Abrissgenehmigung. Wir tun derzeit alles, um die Zahl der Vorschriften zu reduzieren. Ich kann mir schwer vorstellen, dass wir in dieser Phase eine neue Vorschrift erlassen werden. Ich gebe Ihnen aber total recht, wenn Sie sagen, dass Bestand als Bestand akzeptiert werden muss. Wir müssen dahin kommen, an einen Bestandsumbau nicht die gleichen Anforderungen zu stellen wie an einen Neubau: SiGeKo, Brandschutz, Raumhöhen. Wenn wir so weit kommen, dass wir den Bestand als Bestand akzeptieren, haben wir schon viel gewonnen.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ich glaube, Sie haben das falsch verstanden. Niemand hat gefordert, dass die Effizienzanforderungen höher werden – im Gegenteil: Ich glaube, genau der Paradigmenwechsel und die Hinwendung zu einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sind gefordert. Ich will jetzt nicht über eine Abrissgenehmigung oder neue Bürokratie reden. Aber Fakt wird sein, dass alles Wertstoff ist, was eine Baustelle verlässt, auch bei einem Abriss. Diese Wertstoffe haben künftig einen Wert – entweder zahle ich sowieso verschärft für eine Entsorgung, oder – und dazu muss es eigentlich kommen – man erkennt, dass es sich um Wertstoffe handelt. Dann brauchen wir hier in Bayern die notwendige Infrastruktur-Fläche inklusive der Lagerflächen, um diese Wertstoffe tatsächlich wieder in einen Kreislauf zu bekommen. Wenn das einmal erkannt wurde, ist der Bestand im erhaltenen Zustand eine wertvolle Ressource, aber auch dann, wenn er in seine Einzelteile zerlegt wurde. Das hat sie wohl gemeint: Der Wert dieses Rohmaterials und sogar ganzer Bauteile muss erkannt werden. In anderen Bundesländern gibt es schon seit den Sechzigerjahren so einfache Dinge wie Baustoffbörsen. Dort kann man sich beispielsweise Bestandsfenster holen. – Das ist jetzt nur ein winziger Punkt, aber ich glaube, dass der Paradigmenwechsel noch einsacken muss und mit ihm die Erkenntnis, dass da draußen ein riesengroßes Rohstofflager ist und als solches mit Wert belegt werden sollte. Dann kommen wir auch gedanklich zu einer Kreislaufwirtschaft, in die wir ultimativ sowieso kommen werden, weil die Rohstoffe nicht mehr zur Verfügung stehen. Das ist nur eine Frage der Zeit.

**Abg. Markus Striedl (AfD):** Zum Vorschlag der Abrissgenehmigung möchte ich aus der Praxis sagen: Man kann sowas natürlich machen. Der Effekt davon ist dann die Haltung: Wann ist die Hütte so weit verfallen, bis sie abgerissen werden muss? – Das kennen wir zur Genüge aus der Zeit, in der es noch Abrissgenehmigungen gab.

Zur Grundsteuer nach Gebäudewert hätte ich eine Frage. Das hört sich ja erst mal toll an. Die Frage ist: Welcher Bauherr investiert noch großartig in sein Gebäude, wenn man sagt: Es ist ja schön, wenn du eine höherwertige Wohnung baust, dein Gebäude dämmst, eine andere Heizung einbaust – was auch immer –, und dann ist das Gebäude mehr wert. Dann müssen Sie auch mehr Steuern dafür bezahlen.

Mein nächster Punkt ist die CO<sub>2</sub>-Steuer.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Herr Kollege, würden Sie bitte hinzufügen, an welchen Experten sich Ihre Frage richtet?

**Abg. Markus Striedl (AfD):** Die Grundsteuer nach Gebäudeart hat wer nachgefragt? – Die Frage nach der Verzehnfachung der CO<sub>2</sub>-Steuer kam von dem Herrn von der Ingenieurkammer, kann das sein?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Okay. Unsere Experten hören genau zu und finden heraus, ob sie antworten können. – Die Kollegen, die sich später zu Wort melden, nennen bitte immer den Adressaten dazu. Das macht alles leichter.

**Abg. Markus Striedl (AfD):** Ich hätte die allgemeine Frage an die Runde: Hauptsächlich sprechen wir über CO<sub>2</sub>, nicht über Bauen im Bestand. Wir müssen uns doch einmal darüber klar werden, ob wir wollen, dass weiterhin gebaut wird. Wollen wir der Wohnungsnot entgegenwirken – oder wollen wir alles verteuern und verkomplizieren, indem wir von diversen Vorgaben sprechen? – Gerade in Bayern, wo der Wohnungsmarkt extrem angespannt ist, muss man sich darüber Gedanken machen, in welche Richtung man generell geht. Möchte man dieses CO<sub>2</sub>-Spielchen mitspielen und das besteuern und dort dämmen, oder sagen wir: Liebe Bauherren, wenn ihr bauen könnt, dann baut!

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Das muss eine Steuer sein, die sich auf das Grundstück bezieht. Wir haben Grundstückspreise, die sich nach dem Wert des jeweiligen Grundstücks aufgrund seiner Lage richten. Ein Grundstück am Marienplatz ist also deutlich mehr wert als ein Grundstück in Poing; deswegen muss dieses Grundstück auch höher besteuert sein. Das Gebäude bleibt bei dieser Form der Grundsteuer unberücksichtigt. Wir wollen ja, dass Häuser gebaut werden, dass sie erhalten werden, und wir wollen sie nicht zusätzlich besteuern.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Vielleicht haben Sie darauf rekurriert, dass ich von der Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises gesprochen habe. Das Umweltbundesamt sagt, dass die Tonne CO<sub>2</sub> eigentlich nicht 45 Euro wert sein müsste, sondern 250 Euro. Denn wenn man die Werte richtig rechnet, müsste man Klimakatastrophen und Folgekosten einrechnen. Deswegen würde der Preis sogar, wenn der Wert über mehrere Generationen berechnet würde, auf 850 Euro gehen. Die wahren Kosten dieser ökologischen Auswirkungen werden nicht ernsthaft ermittelt; im Endeffekt geben wir für das Bauen, wenn wir in die Klimakatastrophe rauschen, sehr viel mehr Geld aus. Wir müssen nur mal schauen, was bei einer Flutkatastrophe passiert und welche Gelder da fließen. Diese Werte kalkulieren die wirklichen Schäden eben mit ein.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Ich frage Herrn Gebbeken, Frau Haack und Frau Patz.

Erstens. Inwiefern ist für Sie diese Diskussion gewinnbringend im Hinblick darauf, dass es vonseiten des Bauindustrieverbands Bedenken gibt, das Bauen werde bürokratischer? Können Sie das entkräften?

Zweitens. Es gibt verschiedene Berechnungen für den Bestand. In welcher Zeitspanne würden Sie die Lebenszykluskosten ansetzen? Sprechen wir von 50, 80 oder 100 Jahren? Wie würde die Forderung, Lebenszykluskosten zu berechnen, bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen aufschlagen?

Drittens. Was hätten Sie denn gerne nach unserer heutigen Diskussion? In welcher Form würden Sie Ihre Expertise im parlamentarischen Verfahren gerne sehen? Was wäre für Sie der nächste Schritt, den man gehen müsste, um das Bauen im Bestand zu stärken?

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Bürokratieabbau und Bürokratieaufbau sind in Zeiten der Transformation ganz schwierig; in diesen Zeiten gibt es neue Entwicklungen, die geregelt werden müssen. Insofern muss man genau abwägen, welche Regelungen abgeschafft oder vereinfacht werden können und welche wir brauchen, damit wir die Transformation schaffen. Diesen nicht ganz so einfachen Diskurs müssen wir halt führen.

Bei den Lebenszykluskosten müssen wir unterscheiden, insbesondere bei den Gebäuden. Dort haben wir den Rohbau, der graue Energie bindet; er wird im Moment

auf 50 Jahre gerechnet. Wir sehen aber, dass wir locker auf hundert Jahre kommen, wenn wir solide bauen, was wir in Deutschland tun. Wir könnten durchaus auch auf 150 Jahre setzen. So lange können wir Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit gewährleisten. Der andere Bereich ist der Aufbau der technischen Gebäudeausrüstung. Die Kosten hierfür machen inzwischen 40 % der Gebäudekosten aus; dieser Bereich ist nach zehn bis zwanzig Jahren veraltet. Wir müssen uns Gedanken darüber machen, was wir in Zukunft bauen wollen. Sind die smart buildings wirklich geeignet, im Betrieb Energiekosten zu reduzieren, oder sind sie die Kostentreiber, weil wir das Zeug alle zwanzig Jahre auswechseln müssen? – Diese grundsätzliche Diskussion müssen wir führen. Deswegen ist die Berechnung der Lebenszykluskosten nicht ganz so einfach, Frau Sowa. Der Rohbau, der die graue Energie bindet, versetzt uns in die Lage, dass wir weniger Baustoffe brauchen, weniger Lkw-Fahrten haben, weniger Diesel verbrauchen, weniger Fachkräfte benötigen, weniger Feinstaub erzeugen etc. Aber was machen wir mit der TGA, der Technischen Gebäudeausrüstung? – Diese grundsätzliche Frage besprechen wir auch beim Gebäudetyp E.

Mein Wunsch nach dieser Diskussion? – Das ist ganz schwierig. Als Unternehmer muss ich betriebswirtschaftlich denken. Da habe ich eine Verantwortungsethik gegenüber dem Unternehmen. Als Verbandspräsident und als Bürger habe ich eine Verantwortungsethik und muss auch an meine Enkeltochter denken. Bei der Diskussion, die wir bei uns im Forschungszentrum RISK führen, geht es um die Frage: Wenn wir die Klimaproblematik in den nächsten zwanzig Jahren nicht in den Griff kriegen, laufen wir auf Katastrophen zu, die für uns nicht mehr finanzierbar, nicht mehr menschlich handhabbar sind. Die globale Verantwortung ist die andere, die wir haben. Jetzt wird es schwierig: Die Politik möchte gerne – Herr Baumgärtner hat es gesagt – möglichst klare Vorgaben bis ins Detail. Die große Herausforderung ist es, zum einen betriebswirtschaftlich und zum anderen volkswirtschaftlich vernünftig zu arbeiten. Wenn wir diese beiden Dinge in Einklang bringen könnten und wir es schaffen, Sie aus dem Wahlzyklus zu einer Übergenerationen-Lösung, zu langfristigen Überlegungen, zu bringen, wäre das wirklich toll. Daran wäre uns sehr gelegen.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ich möchte direkt anknüpfen. Im Endeffekt ist das der Weg, Frau Sowa, den wir mit dem Gebäudetyp E beschritten haben. Es geht darum, einen Weg zu finden, wie die Fachlichkeit ihre Expertise und Innovationskraft einbringen kann, aber auf jeweils unterschiedliche Art und Weise, das heißt quasi die Möglichkeit, innovativ planen und bauen zu können. Deswegen wäre der Schritt – auch das, was die Politik für uns tun könnte –, Zielvorgaben zu setzen, beispielsweise verbindliche CO<sub>2</sub>-Grenzen. Aber wie wir zu dem Ziel kommen, soll von der Art und Weise abhängen, wie wir planen und bauen. Das kann auf der einen Seite ein Bauwerk sein, das über 150 Jahre eine gute Bilanz hat, weil es wegen seines nutzungsneutralen Grundrisses gar nicht geändert werden muss. Das kann aber auch jemand sein, der nachwachsende Rohstoffe hat, und sie in einem kürzeren Zyklus einsetzt und umsetzt. Das heißt: Das Ziel muss die Regel sein, und die Fachlichkeit erfüllt dieses Ziel auf jeweils unterschiedlichen Wegen vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Baustoffe, die wir zur Verfügung haben. Damit wird der Fachlichkeit bei vereinbarten Zielvorgaben mehr Freiraum gegeben.

Genau das ist auch der Weg, den der Gebäudetyp E beschreibt. Wir lernen genau das im Moment von den 19 Pilotprojekten, die wir in Bayern haben und die wir aus diesem Grund begleiten. Die Untersuchungen zeigen – da gebe ich Herrn Gebbeken völlig recht –, dass kurzlebige Elemente wie komplizierte Haustechnik im langfristigen Betrieb schwer handhabbar und teuer sind. Sie sind eben nicht 50 oder 100 Jahre im Betrieb, sondern führen mit ihrer Steuerungstechnik einfach zu irren Kosten. Wir kämen zum selben Ziel, wenn wir das hätten, indem wir das gar nicht

einsetzen müssten, etwa unterschiedliche Lüftungsvorgaben. Bei manchen Schulen zeigt sich das, wenn wir andere Wege gehen dürfen. Deswegen ist auch der Gebäudetyp E für das Bauen im Bestand sehr wesentlich, weil wir sagen können: Nicht jede Norm, die es da gibt, muss eingesetzt werden. Freiheit in der Planung ist im Endeffekt der nächste Schritt.

Dann gibt's eine Wahrheit, die vielleicht politisch schwer vermittelbar ist. Aber ich finde, darüber müsste man viel mehr reden. Insgesamt geht es, glaube ich, auch darum, zu sagen, dass vielleicht die Zeit vorbei ist, in der alles üppig, viel, groß, mit vielen Quadratmetern versehen sein musste. Vielleicht müssen wir insgesamt den Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche etc. pp. infrage stellen. Was brauchen wir denn wirklich? Wie verhalten wir uns generell als Gesellschaft? – Ich finde, da müssten ein paar gesellschaftliche Wahrheiten mit auf den Tisch. Ich würde mir auf alle Fälle wünschen, dass im politischen Diskurs auch mal angesprochen wird, dass es an der Zeit ist, ein paar Suffizienz-Gedanken mit an Bord zu nehmen. Langfristig ist die Überlegung, der Fachlichkeit etwas mehr Spielraum zu geben, eine Zielvorgabe, die man im Konsens setzen kann.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Ich habe ohnehin nicht mehr viel zu sagen, weil die wesentlichen Punkte von den beiden Vorrednern schon genannt wurden. Es geht um die Kommunikation, die Sie als Freistaat Bayern nach außen tragen und vorleben. Das Strafjustizzentrum München wäre ein gutes Beispiel, um den Bestandserhalt vorzuleben.

Genau um die Entschärfung bürokratischer Hürden geht es bei dem, was wir uns wünschen. Baden-Württemberg hat das für die Erfüllung der gesetzten Ziele getan. Die Ziele sind ganz klar: Wir wollen den Brandschutz nicht abschwächen, sondern wir brauchen alternative Lösungswege. Wenn es dafür einen Katalog gibt anstatt nur eines einzigen Lösungswegs, wäre uns in der Praxis schon geholfen. – Bei den Bauherren taucht immer wieder die Frage auf, ob sie dann noch Bestandsschutz haben. Wir brauchen eine klare Definition, wann und für was er gilt. Solche Unsicherheiten kann man entschärfen. – Unser großer Wunsch ist eine Änderung der Bauordnung, mit der in erster Linie die Kostentreiber rausgenommen werden sollten. Die Stellplatzregelung verhindert derzeit Aufstockungen, weil dabei zusätzliche Stellplätze im Bestand zu schaffen sind. Das ist schwierig. Da kann man was tun.

**Abg. Martin Behringer (FREIE WÄHLER):** Frau Patz, Sie haben gesagt, eine Art Materialbörse wäre sehr wichtig. Welche Materialien kann man nach Ihrer Auffassung noch verwenden, wenn ein Haus abgerissen wird? – In meiner bisherigen Aufgabe als Bürgermeister wurde auch einiges abgerissen, obwohl ich als Bürgermeister auch saniert habe. Ich finde es auch ganz wichtig, dass bestimmte Gebäude erhalten werden. Warum nicht, wenn sie in Ordnung sind. Aber manchmal geht es einfach nicht mehr, wenn die Gebäude abgewohnt und fertig sind. Dann müssen sie weg. Bei solchen Häusern wäre die Frage, was man noch verwenden kann – zu 99,9 % nichts mehr. Mich würde interessieren, an welche Materialien Sie da denken.

Alle anderen Experten frage ich noch nach der Frage 3. Ich bräuchte da etwas mehr Substanz, mehr Hinweise, welche Regelungen dem Bauen im Bestand entgegenstehen. Welche Regelungen müssten entfallen, damit das leichter, einfacher und schneller geht?

Frau Patz, Sie haben vorhin gesagt, dass bei Aufstockungen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden müssten. Aufstockungen lösen kein Mehr an Stellplätzen aus – das Erste Modernisierungsgesetz regelt das klipp und klar. Wenn Sie aufstocken und so eine neue Wohnung schaffen, löst das keine zusätzliche Stellplatz-

pflicht aus. Genau diese Frage haben wir vorletzte Woche geklärt. Ich habe den Sachverhalt zunächst auch so gesehen wie Sie, aber wir wurden von einem Vertreter des Staatsministeriums aufgeklärt, dass eine Aufstockung keine zusätzliche Stellplatzpflicht auslöst.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Das ist eine erfreuliche Nachricht. Sorry, dass ich das falsch auf dem Schirm hatte, obwohl ich es extra nochmal durchgelesen hatte.

Wiederverwenden kann man im Endeffekt sehr viel. Dabei geht es nicht nur um den Komplettabbruch eines Gebäudes, sondern auch bei einem Umbau kann viel wiederverwendet werden. Beispielsweise bei Büroimmobilien haben wir innerhalb des Gebäudes alle zehn Jahre einen Wechsel; da ist die Lebensdauer des Gebäudes noch lange nicht erreicht. Vielleicht passt der gesamte Innenausbau nicht mehr zu den Ansprüchen, auch wenn er noch keine zehn Jahre alt ist, kann aber woanders wieder eingebaut werden. Tragende Bauteile, etwa eine Stütze, die in einem Gebäude gerade noch getragen hat, wird, sobald ich sie aus dem Gebäude bringe, ohne dass es eben ein Pre-Demolition-Audit gibt, zu Abfall und hat auf einmal keinen Wert mehr. Damit Bauteile nicht ihre Wertigkeit verlieren, wäre die klare Definition so wichtig: Wir wollen das wiederverwenden. Ich spreche nicht von Rezyklaten in erster Instanz, sondern von gesamten Bauteilen, Türen, Fenstern, Dachziegeln. Ich finde heute keinen Dachdecker, der mir Dachziegel erneut einbaut; sie sagen: Sie müssten dafür Gewähr leisten, und das geht vom Aufwand her gar nicht. – Wir haben hier in der Praxis einfach einen blöden Konflikt. Es geht um ganz pragmatische Sachen. Deshalb wäre eine Bauteilbörse, angefangen von Ziegeln über Türen und so weiter, ein großes Sammelsurium und würde viel Platz benötigen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Diese Frage 3 würden wir einmal durchgehend, also von jedem Experten, behandeln.

**Abg. Jürgen Mistol (GRÜNE):** Erst einmal herzlichen Dank für die wirklich spannenden Beiträge, die wir heute schon vernehmen konnten. Meine Frage richtet sich an Frau Prof. Haack. Sie haben Bezug genommen auf den Gebäudetyp E und die 19 Pilotprojekte, die gerade am Start sind. Sie betreffen fast alle den Wohnungsbau und sind Neubauprojekte. Ich fände es aber spannend, einmal ein Bestandsgebäude mit dem Gebäudetyp E in den Fokus zu nehmen. Würden Sie das für sinnvoll erachten, wenn man diese 19 Pilotprojekte durch weitere Projekte aus dem Bestandsbereich erweitert?

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ja, das fände ich super. Allerdings musste man sich bewerben für den Prozess. Naturgemäß haben sich viele Gemeinden beworben, bei denen Schulbau oder irgendwas Wichtiges ansteht; zudem wurde der Proporz über alle Regierungsbezirke gewünscht. Es gibt schon ein Bestandsgebäude – ich glaube, es das Prinzregententheater mit Florian Nagler –, das dabei ist. Insgesamt fände ich es großartig, wenn man den Bestand in die Reihe der Pilotprojekte aufnehmen könnte. Da würde sich dann wirklich die Erleichterung zeigen, wenn man nicht jeden Standard erfüllen muss, den ein Gebäude, das vor fünfzig oder hundert Jahren gebaut wurde, einfach nicht erfüllen kann.

Ich habe einmal einen Anruf aus Thüringen erhalten, und mir wurde gesagt: Jetzt reißen wir das ganze Gebäude ein, weil die Treppenstufen drei Millimeter zu niedrig sind. Auf diesen Treppen sind Hunderte von Leuten im Lauf der Generationen auf- und runtergegangen; das ging alles prima. Es war ein prima Treppenhaus, aber der Bestand konnte nicht erhalten werden. – Solche Beispiele zeigen, dass wir Flexibilität brauchen. Wenn wir Bestandsgebäude in so ein Programm aufnehmen würden, wäre das fantastisch – denn dann könnte man auch belegen, dass diese Gebäude selbstverständlich revitalisiert und aktiviert werden können. Das ist

auch eine spannende Aufgabe. Man muss ja nicht davon ausgehen, dass das Gebäude bei mehr Flächenbedarf immer in den alten Grenzen bleibt. Vielleicht wird so ein Bestandsgebäude der innere Kern, über dem es eine große Hülle gibt. Bestand heißt ja nicht, dass der Status quo eines Gebäudes eingefroren wird, sondern nur, dass die Substanz erhalten bleibt und damit was gemacht wird. In diesem Paket ist natürlich Neu-, Umbau und alles Mögliche enthalten.

**Abg. Sabine Gross (SPD):** Vielen Dank für die interessanten Einblicke. Meine Frage richtet sich an Herrn Geiger. Sie haben von seriellem Umbau gesprochen. Ist der an der Finanzierung gescheitert oder am Interesse der Investoren? Was muss ich mir unter seriellem Umbau vorstellen?

Meine zweite Frage geht an Frau Prof. Haack und vielleicht an Herrn Prof. Gebbeken. Uns fehlen 200.000 Sozialwohnungen. Wie sehen Sie die Chancen für die Herstellung von Sozialwohnungen im Bestand?

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Serielle Sanierung heißt, dass man zum Beispiel komplette Fassaden herstellt – Holz, mit Fenstern drin, Isolierung und so weiter. Man baut nicht im Bestand um, sondern hängt Fassaden an bestimmte Gebäudetypen, an größere Gebäude, um dann nicht die einzelnen Bauteile anbringen zu müssen. So können auch die Mieter drin wohnen bleiben. Das ist die Überlegung, überall das Gleiche zu machen mit vorgefertigten Bauteilen.

**Abg. Sabine Gross (SPD):** Bei der Fassade verstehe ich das. Dach vielleicht auch noch?

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Vielleicht auch. Aber hauptsächlich betrifft das Thema die Fassade.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Frau Gross, Ihre Frage würde ich nicht nur auf Sozialwohnungen beziehen, sondern überhaupt auf bezahlbare Wohnungen. Da würde ich wieder auf den Gebäudetyp E verweisen. Ich predige da immer, nach dem ESEL-Prinzip zu bauen. Damit meine ich: experimentell, suffizient, einfach und low tech. Wenn wir diese vier Grundsätze beachten, bekommen wir bezahlbare Wohnungen. Dabei ist es egal, ob das sozial oder sonst was ist. Wie beim Autokauf sollte derjenige, der mehr will, die Zusatzausstattung bestellen und bezahlen. Dann kriegt er sie auch. Baurägerwohnungen sind heute so ausgestattet, dass ich die Rollläden nicht mehr händisch betätigen kann; es gibt eine Zwangslüftung und alles Mögliche. Ich frage mich: Sind die Menschen zu doof zum Lüften? Ich brauche doch nur querzulüften. Dann brauche ich keine Zwangslüftung – und ähnliche Dinge. Lassen Sie uns also mal auf das zurückgehen, was wir grundsätzlich als Wohnung brauchen, auf das, was wir vor hundert Jahren gemacht haben, und dann überlegen: Was brauchen wir add on?

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ich würde das alles unterschreiben. Ein interessanter weiterer Aspekt ist Folgendes: Zu klären ist zunächst, nach welchem Zeitraum eine Wohnung aus der sozialen Bindung fliegt. Darüber sollte man mal nachdenken. Wichtig sind aber auch die Maßnahmen, die man relativ sofort ergreifen könnte. Im Moment wird im Kollegenkreis eine Studie vorbereitet – sie wird in Kürze fertiggestellt –, die da heißt: Office to Housing. Da wird genau untersucht, unter welchen Rahmenbedingungen man Büro- oder auch Gewerbeimmobilien wirklich umnutzen kann. Wenn Sie das durchlesen, werden Sie merken, dass der Teufel im Detail steckt. Deswegen bekommen Sie von uns auch keine pauschalen, einfachen Antworten. An welcher Stelle hakt der Brandschutz? Wie kriege ich den rein? – Wir brauchen eine Erleichterung bei

Nutzungsänderungen; die haben ja auch alle gefordert. Wenn man einen Raum umnutzt von Wohnen in Gewerbe oder vice versa von Büro in Wohnen, sollten die Baugenehmigungen genügend Flexibilität haben, um das zu ermöglichen. All diese Fragen müssen wir uns anschauen. Denn es gibt viele Gewerbeimmobilien oder auch Büroimmobilien, die man jetzt umnutzen könnte. In vielen Städten gibt es große Kaufhäuser; Sie sehen, wo der Leerstand ist. Das sind spannende Umbauaufgaben. Da kriegt man auch nicht nur fünf Wohnungen unter, sondern eine ganze Menge. So ein großes Umnutzungsprojekt als Gebäudetyp E wäre als Pilotprojekt auf alle Fälle beispielgebend. Davon könnten wir für unsere Normen und Regeln und die Erleichterungen der Bauordnung, die man dafür bräuchte, sehr viel lernen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich war Chef einer Wohnungsbaugesellschaft mit siebenhundert Wohnungen, alle aus der Nachkriegszeit. Was muss ich tun, wenn ich sie umbauere, also wiederherstelle, um kostengünstig arbeiten zu können? – Da gibt es zwei Thesen aus meiner Sicht. Entweder sind die volkswirtschaftlichen Anreize so, dass sie betriebswirtschaftlich funktionieren, oder wir organisieren die Betriebswirtschaft so, dass sie Auswirkungen auf die Volkswirtschaft hat. Ich gehe davon aus, dass in der heutigen Zeit das Letztere der Fall sein wird: Ich muss es betriebswirtschaftlich so organisieren, dass es volkswirtschaftliche Effekte hat. Da hätte ich mal diese konkreten Fragen an den Sachverständigen Schmitt, der unsere Fragen doof findet, und an den Sachverständigen Geiger, der mit hoffentlich sagt, was ich tun muss, damit es kostengünstig ist.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Ich war mit jetzt nicht sicher, ob ich das akustisch richtig verstanden habe: Herr Schmitt, der unsere Fragen doof findet?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Wo ist die Schraube, an der ich drehen muss, damit das Bauen im Bestand kostengünstig ist? – Eine einfache Frage.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Herr Vorsitzender, ich finde es ein bisschen interessant, dass Sie als erste Maßnahme die Wertung eines Sachverständigen infrage stellen. Mit Verlaub, der Politiker sind Sie. Ich bin hier als Sachverständiger geladen. Von daher – –

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Sie haben doch gesagt, dass meine Fragen schlecht sind. Also, beantworten Sie jetzt meine Frage.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Auch das habe ich nirgendwo behauptet. Ich habe ganz im Gegenteil versucht klarzumachen, dass es doch eine große Schnittmenge gibt. Nur der Ansatz, der Anlauf, der Weg, aus dem ich komme, ist vielleicht ein anderer. Selbstverständlich bin ich für das Bauen im Bestand; darin steckt sehr viel Potenzial: Energieeinsparung, wir können Ressourcen schonen. Das ist doch überhaupt keine Frage. Letztendlich sehen wir im Bestand auch unsere Kultur, die wir natürlich erhalten und schützen wollen. – Ihre konkrete Frage war?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** An welcher Schraube muss ich drehen, damit das Bauen im Bestand kostengünstiger wird? Was schlagen Sie vor?

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Da ist zunächst einmal die Tatsache zu nennen, dass man nicht die gleichen Auflagen und DIN-Normen nehmen sollte, die wir für den Neubau nehmen. Es gibt sehr viele technische Normen. Im Hochbau haben wir ca. 3.000 Normen; sie alle beim Bauen im Bestand umzusetzen, macht das Ganze sehr, sehr teuer. Der Ansatz darf also meiner Ansicht nach nicht sein, beim Bauen im Bestand müsse der jetzige technische Stand umgesetzt werden, sondern der Stand, der zum Zeitpunkt der Herstellung des betreffenden Gebäudes ge-

golten hat. Einschränkend gelten natürlich Sicherheitsmaßnahmen. Damit wäre schon eine ganze Menge gewonnen.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Ich habe auch zwei Nachfragen. Erstens: Geht es um Sie als Bauherr unter den jetzigen Gesetzen oder wenn Sie die Gesetze ändern könnten?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich als Bauherr, wenn ich die Gesetze ändere. – Das ist die Voraussetzung für alles. Denn ich sehe schon, welche Einschränkungen wir haben: Schallschutz und dergleichen mehr. Ich glaube, wir müssen davon wegkommen.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Punkt 1 wäre aus meiner Sicht, zu versuchen, die Themen Planen und Bauen aus einer Hand zu bekommen, damit die Schnittstellenproblematiken wegfallen, die sehr oft extrem hohe Kosten verursachen. Das wäre ein Rat, den ich Ihnen persönlich geben würde.

Punkt 2. Ich würde versuchen, an bestimmten Stellschrauben zu arbeiten. Diese Frage wurde ja an uns alle gestellt. Zum einen ist der Brandschutz nach meiner Erfahrung mit der größte Kostentreiber. Der Brandschutz ist extrem verschärft worden. – Dann kommt das Thema A Lärm/TA Luft. Was braucht man wirklich an Lärmschutz und Ähnlichem? – Ein Drittes wäre zu versuchen, ob ich das Bauen systematisieren kann. Ich müsste dazu jetzt wissen, wie Ihre Wohnungen aussehen: Sind das viele Häuser mit kleinen Wohnungen, sind das sehr große Wohnblöcke? Wie sieht das aus?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Viele Blöcke mit 25 Wohnungen; das sind alles Nachkriegszeit Häuser, aus allem Möglichen zusammengebaut.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Das Allerwichtigste wäre es hier, sich gemeinsam mit dem Planer ein systematisiertes Sanieren zu überlegen, das mit dem Planer und den Ausführenden zu besprechen und versuchen, dass Sie überall gleich sanieren können. Das ist ja eines der großen Themen, dass bei jedem Bau irgendwas anders gemacht wird. Das wäre eine ganz wichtige Empfehlung. Ansonsten geht es um das Thema Stellplätze; den Si-GeKo-Koordinator könnten Sie abschaffen. Damit würden Sie Geld sparen. Das ist eine Vereinfachung, die überall gebraucht wird; diese Vorgabe ist aus meiner Sicht völlig sinnfrei. – Das sind so die Hauptthemen. Ich glaube, am Wichtigsten ist es, sich das System zu überlegen, zu überlegen: Was kann ich drin lassen? Da gebe ich den Kollegen sehr recht, wenn es um Treppen, Fenster geht. Entscheidend ist, ein gescheitertes System zu überlegen, damit durchgehend alles nach dem gleichen Raster saniert werden kann. Dann haben Sie Mengen- und Schnittstelleneffekte, Planungseinsparungen. So können Sie dann sehr effizient bauen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich will noch hinzufügen: Der Berater, den man dort hat, sagt: Reißt alles ab! – Ich will auch sagen, warum: Er sagt nämlich, dann seid ihr kostensicher.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Eine gute Grundlagenermittlung wäre hier das Stichwort. Nur ergänzend – ein paar Dinge wurden schon gesagt –: Es geht um diese Definition des Bestandsschutzes: Man sollte sich auf diejenigen Bauteile fokussieren, die wirklich verändert werden, während alles andere bleiben darf, wie es ist.

Dazu wären auch die Potenziale auszuschöpfen. Ich versuche immer, dieses Thema voranzubringen; das ist mein Lieblingsthema. Gerade in den Nachkriegsge-

bäuden haben wir einen Bestand, bei dem ein bis zwei Geschosse technisch in den meisten Fällen gehen. Das heißt: Gegenfinanzierung über zusätzliche Mietflächen. Die Crux ist: Dafür gibt es im Moment vom Bund keine Förderung; da fällt man aus dem Raster. Denn die energetische Sanierung betrifft die Bestandseinheiten. Wenn zusätzliche Flächen geschaffen werden, wenn Wohnraum im Bestand geschaffen wird, wäre eine zusätzliche Förderung durch den Freistaat eine Option. Wenn es unter 50 Quadratmeter mehr sind, gilt noch die mögliche Förderung über das GEG; wenn's mehr ist, fällt man durch das Raster.

Also: Ein Sanierungsfahrplan in Kombination mit dem Ausschöpfen des Potenzials, und dann das Ganze möglichst in Serie durchziehen, damit es schneller geht.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Darf ich zu Ihrer Frage noch eines ergänzen? – Sie haben vorhin gesagt, Sie wollten von der betriebswirtschaftlichen auf die volkswirtschaftliche Nutzung kommen. Dann muss man halt schlicht und einfach, ob das den Kollegen hier gefällt oder nicht, die Alternativen anschauen. Ich nenne Ihnen dazu zwei Beispiele:

Ich bin Mitglied des Aufsichtsrats des Zweckverbandes Schulen Kempten und Oberallgäu. Wir sanieren derzeit den Berufsschulkomplex in Kempten, und ich habe angeregt, im Vorfeld die Alternativen Abriss und Neubau einander unter dem Gesichtspunkt des Lebenszyklus gegenüberzustellen. Nicht einmal die Prüfung hat in diesem Ausschuss eine Mehrheit gefunden; wir haben irgendwann einmal mit 60 Millionen Euro kalkuliert, später waren wir bei 120 Millionen. Jetzt sind wir bei 140 Millionen. Da wurden Riesen-Flächen gebaut, die nicht genutzt werden. Man könnte die benötigten Flächen um etwa 30 % sehr stark reduzieren; da ist sehr großzügig gebaut. Das ist natürlich eine architektonische Frage. Wir hätten mit Sicherheit erheblich geringere Baukosten, Baugrund, auf dem sozialer Wohnungsbau realisiert werden könnte. Für mich ist klar, dass es gescheiter wäre, die Lebenszykluskosten zu betrachten, als neu zu bauen, und zwar auch im Sinne der Ökologie. Insofern ist die Frage, die Sie stellen, durchaus berechtigt. Darüber, dass wir am Altbau arbeiten müssen, dass wir sanieren müssen, dass wir das auch wollen und tun werden, brauchen wir nicht zu reden. Aber das wird nicht das Allheilmittel sein; es kann durchaus sein, dass man sich den Bestand anschauen muss. – Unser Landkreis hat jetzt fünf Schulen übernommen. Das Problem der öffentlichen Hand ist, dass im Unterhalt nichts gemacht wird. Die Schulen sind derart verkommen, dass es undenkbar ist, sie zu sanieren. Gut, man kann sie zurücknehmen auf den Rohbau und dann vielleicht sanieren. Aber alles andere ist völliger Blödsinn im Hinblick auf CO<sub>2</sub> und auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Zur Wiederverwendung muss ich Ihnen sagen: Es gibt viele Fenster, die kein Mensch wiederverwendet. Sie haben ja gebrochene Baustoffe ausgeschlossen. Wir haben heute Fensternormen, die mit den früheren nicht vergleichbar sind. Sie sagen, eine tragende Stütze, die ausgebaut wurde, könnte wieder woanders eingebaut werden. Wissen Sie, was das kostet? – Wo haben Sie die Flächen, um diese Dinge zwischenzulagern? Wie gehen Sie mit Asbest um? Türen? – Welcher ernsthafte Bauherr verwendet eine Innenausstattung, die zehn Jahre alt ist und dann ausgebaut und gelagert wurde? – Wenn Sie einen solchen Bauherren finden – also, ich kenne keinen. Unsere Bauherren machen das sicher nicht. – Entschuldigung, das habe ich jetzt einfach einmal gesagt. Hier geht es um Bauen im Bestand. Das ist ein wichtiges Thema, und es sind, glaube ich, sehr gute Anregungen gekommen. Den Paradigmenwechsel finde ich wirklich wichtig. Da gebe ich Ihnen zu 100 Prozent recht; darüber, was insgesamt an CO<sub>2</sub> produziert wird, muss man nachdenken. Aber das ist kein Dogma.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich kann mich nur der Auffassung des Kollegen Mistol anschließen: Unsere Diskussion ist sehr fruchtbar. Hier passiert

sehr viel. Das spüren Sie. Sie sind auch alle sehr, sehr aufmerksam. Die Einschätzung zu den DIN-Normen etwa teilen wir voll umfänglich.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Ob die Wiederverwendung von Bauteilen kommt, ist ja keine Diskussion mehr; es geht nur noch um die Frage des Wann. Auf europäischer Ebene passiert das bereits. Das heißt: Wenn das jetzt definiert wird und der Wirtschaft somit auch klar ist, dass das kommen wird, besteht eine Chance. Dann kann die Wirtschaft sich darauf ausrichten und entsprechende Produkt- und Materialbörsen aufbauen. Ansonsten passiert etwas Ähnliches wie in der Autobranche, dass nämlich andere vorauslaufen und auf diesen Markt, der kommen wird, ausgerichtet sind – und wir haben's verschlafen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich höre wohl, was Sie sagen. Aber ich verstehe es nicht. Ich komme aus der Praxis. – Ich habe meine Dächer neu gedeckt, wir haben alle Betonziegel weggeschmissen, weil die durch waren. Ich stelle mir die Frage: Sammele ich die alle auf, lege ich die alle auf eine Fläche – welcher Mensch soll diese Betonziegel wiederverwenden? – Möglicherweise habe ich einen Denkfehler. – Oder ich denke daran: Wir haben die Fenster rausgerissen. Angenommen, ich sammle alle Fenster und stapele sie. Ich habe überhaupt keine Vorstellung, wer diese Fenster will. – Ich versuche zu verstehen, was Sie hier beitragen.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Blicken wir in die Schweiz, nach Frankreich, in die Niederlande, nach Dänemark. Da sehen wir, was da alles möglich ist. Ich kann Ihnen diese Beispiele jetzt nicht zeigen, aber es gibt sie. Das ist durchaus als gute Architektur mit Preisen belohnt worden.

Zum Thema Kosten – ich habe da hinten gerade etwas gehört: Klar ist, hier muss etwas im Hinblick auf den Preis geregelt werden. Es muss günstiger sein, Dinge wiederzuverwenden, als sie als Abfall irgendwo zu deponieren. Denn da entstehen der Gesamtgesellschaft Kosten.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Wir wären beieinander bei der Aussage, dass wir die Recyclingquote deutlich erhöhen müssen, weil wir damit die Kosten senken können. – Kommen wir zur Frage 3. Herr Bodensteiner, ich würde bei Ihnen beginnen und alle befragen – in aller Kürze. Bitte.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich möchte zu diesem Thema noch etwas sagen. Ich denke schon, dass der erste Ansatz sein muss, diese Bauteile im Gebäude wiederzuverwenden. Da kann ich zum Beispiel alte Fenster durchaus zu einem Kastenfenster ertüchtigen. Die alten Fenster sind Witterungsschutz oder bringen die äußere Ebene der Gebäudedichtigkeit her, wenn auch nicht so dicht wie das innere Fenster, damit dieses nicht beschlägt. Aber das ist durchaus machbar und bringt eine erhebliche Verbesserung des U-Werts im Gesamtgefüge.

Zu Frage 3 möchte ich insbesondere auf den Brandschutz abzielen. Er ist meiner Ansicht nach in vielen Fällen überzogen. Vorgängergenerationen haben sich damit auch schon beschäftigt; natürlich gibt es Anforderungen, die nicht zur Diskussion stehen. Aber ich denke, wir haben es da etwas übertrieben. Wir arbeiten da oft mit Gürtel und Hosenträger. Da können wir, glaube ich, schon abspecken. Und wir können verschiedene Möglichkeiten anbieten, beispielsweise mit einem organisatorischen Brandschutz arbeiten und den Personenschutz über Katastrophenübungen gewährleisten. Wir sanieren ja die ganze Republik für den Fall, dass es brennt. Wo brennt's denn bitte? – Hoffentlich brennt nicht jedes Gebäude im Laufe seiner Lebenszeit. Ich kenne die Statistik dazu nicht, aber ich würde mal von meiner Beobachtung her sagen: Was wir da reinstecken, lohnt sich nicht. Es geht eigentlich

um den Personenschutz; der ist wichtig, und den müssen wir gewährleisten. Aber wir müssen nicht gewährleisten, dass das Haus nicht vielleicht abbrennt. Wenn das Haus brennt, habe ich sowieso einen Brand- und einen Wasserschaden, der sich gewaschen hat. Ich habe unter Umständen eine Dioxinbelastung, was auch immer, aufgrund von geschmolzenen Kabeln; dann habe ich ein Problem. Ich muss in jedem Fall extrem sehr viel sanieren. – Ich könnte mir das in vielen Fällen auf einem anderen Niveau vorstellen.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Welche Hürden haben wir häufig beim Bauen im Bestand? – Häufig fehlen Unterlagen. In der Tragwerksplanung hören wir häufig: Das lässt sich nach den neuen Normen nicht mehr nachweisen. Das ist natürlich eine ganz schwierige Fragestellung; denn letztlich haben wir es mit Physik zu tun. Wenn etwas fünfzig Jahre stand, ohne einen Schaden zu haben, ist meines Erachtens die Wirklichkeit der Beweis, auch wenn ich es heute mit den Modellen nicht mehr rechnerisch nachweisen kann. Das können wir möglicherweise auch durch einen Test bestätigen. Da müssen wir uns also auch an die eigene Nase fassen; die Statiker dürfen da nicht ängstlich sein, sondern sie müssen auch in der Lage sein, das, was ohne Schaden steht, zu beurteilen. Das muss uns doch leiten: Letztendlich geht es in der Bauordnung um die Abwendung der Gefahren für Leib und Leben. Wenn das gewährleistet ist, ist doch der Bestand in Ordnung.

Vielleicht müssen wir, wenn wir in Deutschland über Sicherheit im Gebäudesektor reden, nicht nur im Brandschutz, sondern überhaupt, das Schutzgut Mensch betrachten. Im Gebäude- und im Infrastruktursektor haben wir derzeit eine Eintrittswahrscheinlichkeit, dass jemand zu Schaden kommt, von 10 hoch minus 9. Die Zielgröße, die wir in den Normen für die Nachweise haben, liegt etwa zwischen 10 hoch minus 5 oder 10 hoch minus 6. Das heißt: Wir in Deutschland leisten uns eine Sicherheit, die um fünf Größenordnungen größer ist, als sie tatsächlich sein muss. Und die bezahlen wir auch. Wir müssen uns also wirklich die Frage stellen, ob es überhaupt sinnvoll ist, wenn wir die Geländer höher machen, wenn wir den Brandschutz und Ähnliches realisieren. Da bräuchten wir eine entsprechende Risikobetrachtung. Die würde uns zeigen, dass wir uns in Deutschland ohne Not eine Sicherheit leisten und bezahlen, die wir nicht brauchen. – An diese Dinge müssen wir mal rangehen, wenn auch nicht mit dem gesunden Menschenverstand; der ist immer schwierig bei Risikobetrachtungen. – Was uns leiten muss, ist die Abwendung der Gefahr für Leib und Leben.

Unter der Frage 3.2 wird nach baurechtlichen Regelungen und Normen gefragt. Ich habe immer wieder ein Problem mit unseren Bauprodukteverordnungen. Ich sehe das immer von der Physik her. Wenn ich hinsichtlich Brandschutz, Wärmeverordnung, Standsicherheit etwas nachweisen kann, – meine Güte – dann ist das Zeug in Ordnung und nachgewiesen. Das ist aus meiner Sicht juristisch völlig überreguliert. Das brauchen wir nicht.

Dann kommen die Punkte, die wir schon angesprochen haben: Abstandsflächen, Brandschutz, Barrierefreiheit – natürlich, aber mit Abstrichen – und die Stellplatzverordnung. Die ist meines Erachtens eine Katastrophe im Bestand. Da müssen wir unbedingt runter. Bei der Ausstattung müssen wir zusehen, schnelle Möglichkeiten zu bekommen. Dafür sollte die Bayerische Bauordnung die entsprechenden Möglichkeiten schaffen.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Ich wiederhole jetzt nichts, möchte aber noch anmerken, dass man sich auch das Thema Schneelasten anschauen sollte. Die sind nach dem Reichenhaller Unglück total erhöht worden und jetzt teilweise komplett daneben, was die Photovoltaik-Anlagen betrifft. Im Hinblick auf den Schnee ist es ja nicht mehr so schlimm. – Das reicht

hin bis zu Erdbebenzonen. Wir mussten kürzlich im Westallgäu eine Halle wegen Erdbeben verstärken; da war in meinem Leben noch nie ein Erdbeben, und ich bin jetzt um die sechzig. – Ein weiteres Thema ist für mich die Prüfstatik. Da wird sich Herr Gebbeken freuen. Für welche Vorhaben brauchen wir Prüfstatiken? – Wir haben einen Statiker. Warum müssen wir so viel mit Prüfstatiken hinterlegen? – Die anderen Themen sind genannt, abgesehen von meinem geliebten SiGeKo-Koordinator.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Ihren Hinweis zu den Prüfstatikern habe ich mir angeschaut; das ist in der Tat nicht einfach.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Die Dinge wiederholen sich. – Ich würde deswegen jetzt konkret darauf hinweisen, dass man alles, was sicherheitstechnisch relevant ist, auf Zuschläge hin untersuchen könnte. Passen uns diese Normen und Standards noch? – Dann muss man da weiterarbeiten, wo wir ja schon gemeinsam dran sind: Bei den anerkannten Regeln der Technik und den Komfort-Standards müssen wir zurückfahren. Das ist letztlich des Rätsels Lösung für viele dieser Probleme. Das müssen wir konsequent systemisch abhängen, anstatt über jede einzelne Norm wieder im Ausnahmeverfahren zu entscheiden. Deswegen hoffen wir, dass die Maßnahme, die wir hier alle aus Bayern angestoßen haben, auf Bundesebene zum Tragen kommt. Wichtig ist, dass das Zivilrecht anders gehandhabt wird.

Ich bin wirklich dafür, die Komfortstandards, die wir setzen, nochmal zu überprüfen. Wir haben gesehen, dass Haustechnik ein riesengroßer Treiber ist. Wenn wir tiefe Gebäude planen, kann die natürliche Entlüftung vielleicht an der einen oder anderen Stelle ein bisschen unter dem Normwert liegt. Aber das ist im Endeffekt vollkommen unproblematisch. Diese gegebenen Standards – es muss zum Beispiel immer 21 Grad sein – müssen hinterfragt werden. Da könnten wir wirklich noch einmal überprüfen. Wir alle haben Corona überlebt und haben mal im Winter eine Jacke angezogen. Diese Spielräume müssen wir uns eröffnen. Insofern müssen wir gute, verlässliche Standards für alle setzen, die akzeptiert werden. Die Komfortstandards können dann freiwillig additiv dazu genommen werden. Das ist aus meiner Sicht des Rätsels Lösung.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Jetzt fehlen noch die DIN-Normen, die wir selber machen. Die spielen eine ganz unheilvolle Rolle.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ganz genau. Absolut. Das ist ein Riesen-Problem.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Wir sind bei den DIN-Normen so weit, zu glauben, dass das nur durch eine Positiv-Liste zu lösen ist. Das ist in Arbeit, das können wir nicht beeinflussen. Das ist mittlerweile eine große Industrie. Diese Frage kann man nur noch beantworten, indem man sagt: Das oder das muss das Auto, die Wohnung können; alles andere soll sich derjenige leisten, der das will. Da sind wir uns einig.

**SV Andreas Klingerbeck (GIH Bayern e. V.):** Das Gebäudeenergiegesetz unterscheidet nicht zwischen Neubau und Bestand; das führt zu einer Gleichheit der Gebäudehüllwerte. Ein zweiter Aspekt ist der Primärenergiefaktor, der gerade beim Strommix immer noch sehr, sehr schlecht bewertet wird im Gegensatz zu fossilen Heizungsanlagen. Diese zwei gesetzlichen Hebel könnte man nach meiner Auffassung beim nächsten Gebäudeenergiegesetz überprüfen sollte.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Ich bestätige, was Frau Haack gesagt hat: Wir sollten bei der Überprüfung der Normen die Komfortstandards rausholen. Da möchte ich noch einmal auf unsere Studie hinweisen. Wir hatten über achthundert Antworten von Kolleginnen und Kollegen zu der Frage, was das Bauen im Bestand hindert. Da ging es genau um diese Aspekte, aber eben auch um die Bauordnung und darum, Vereinfachungen für das Bauen im Bestand hier durchzusetzen. Die Ergebnisse sind übrigens mittlerweile vom Umweltbundesamt bestätigt worden.

In dieser Runde ist der CO<sub>2</sub>-Preis auf die Bauprodukte noch nicht als Stellschraube genannt worden. Auch das Zweckentfremdungsgesetz könnte auf Landesebene geändert werden, um Leerstand zu aktivieren. Denn der günstigste Wohnraum ist der, der nicht gebaut werden muss.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Das führen Sie bitte noch mal so aus, dass ich es auch verstehe.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Im Moment wird Zweckentfremdung/Leerstand noch nicht so wirklich geahndet. Hier könnte man nachhaken und innerstädtische Entwicklung, Baulücken, ein Baugebot definieren. Das wäre ein Ansatz – denn sind die volkswirtschaftlichen Kosten für diese Neubauten günstiger als für den Neubau auf der grünen Wiese, weil die Infrastruktur schon da ist. Da sind im Bestand einfach Wahnsinns-Potenziale da.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Danke. Ja, ich hab's verstanden.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Ja, ich möchte mich der Auffassung anschließen, dass es bei Komfortstandards für die Schaffung von Wohnraum im Bestand Ausnahmeregelungen gibt, dass man dort erstmal einfach keine Komfortstandards hat oder anwenden muss.

Das Zweite sind dann die sicherheitsrelevanten Standards. Da muss man überprüfen, in welchem Maß man die braucht. Das ist gerade von den Vorrednern gesagt worden. Aus anderen Bundesländern gibt es dazu ganz gute Beispiele; das ist aber Frage 4. – Soll ich darauf schon eingehen?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Noch nicht.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Okay, dann mache ich das nachher. – Von daher bin ich d'accord mit den Kolleginnen und Kollegen, die das gerade gesagt haben: Komfortstandards für das Bauen im Bestand aussetzen oder nahezu runterfahren bei der Schaffung von Wohnraum, und sicherheitsrelevante Standards daraufhin überprüfen, in welcher Form sie angewendet werden müssen.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** An der Stelle ist schon alles gesagt, nur nicht von jedem. Ich möchte aber gerne zurückkommen auf das, was Kollegin Patz gesagt hat. Ich habe mich vorhin schon dazu gemeldet. Es geht um Bauteilbörse/Bauteillager. Da sind die romanischen Nachbarländer weiter als wir; da gebe ich Ihnen recht. Wir haben aber auch in der Bundesrepublik Deutschland ein gutes Beispiel. Ich bin zeitweise auf für Versicherungen tätig bei Leitungs-/Wasserbruchschäden. Firmen wie das Hanseatische Fliesenkontor halten tatsächlich Fliesenprogramme aus den letzten fünf Jahrzehnten vor mit einer ganz erstaunlichen Trefferquote. Wenn wir das als Vorbild nähmen, ließe sich darauf eine nützliche Struktur aufbauen. Sowas gibt's tatsächlich in Deutschland; das ist ausbaufähig.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Wir könnten fünf Minuten Pause machen, damit Sie einen Kaffee bekommen. – Das machen wir. Wir setzen um 16 Uhr fort, hören aber trotzdem pünktlich auf. Versprochen.

(Unterbrechung von 15:50 bis 16:00 Uhr)

Wir setzen die Sitzung fort. Ich hoffe, die Gespräche waren zielführend. Ich rufe jetzt die Fragen 4 mit 6 auf und beginne bei Ihnen, Herr Bodensteiner.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich würde gerne eine kleine Sonderschleife zum Thema Planungskultur ziehen. Das passt jetzt nicht ganz, aber vielleicht kann man das Statement, das mir sehr am Herzen liegt, zwischen die beiden Blöcke schieben: Die Gestaltqualität wird nämlich bei der Umbauwende tendenziell sehr vernachlässigt. Sie sorgt dafür, dass ein Gebäude locker hundert oder mehrere hundert Jahre im öffentlichen Raum akzeptiert, genutzt, umgenutzt, immer wieder umgenutzt und geschätzt und nicht abgerissen wird. Ein Haus, das so lange steht, bleibt in seiner Ökobilanz unerreicht. Im Vergleich: Ein nach heutigem Standard sehr energieeffizientes Gebäude braucht die Hälfte seiner Lebenszeit, um die ganzen Baustoffe und Energien zu erwirtschaften oder einzusparen, die für seine Erstellung gebraucht wurden. Mir geht es darum: Nachhaltigkeit erfordert Baukultur und Gestaltqualität, insbesondere im Umbau. Denn der Umbau ist ein sehr viel anspruchsvolleres Metier als der Neubau, was die Planung angeht. Es gibt eben keine Standardlösung für das – zum Beispiel – Sechzigerjahre-Gebäude. Solche Projekte erfordern sehr viel Kreativität. Ich möchte auf die Verantwortung der öffentlichen Hand hinaus, die immer mehr dazu übergeht, nicht mehr Architekten zu beauftragen, sondern über eine Vergabe an Generalübernehmer schlüsselfertige Gebäude in Auftrag zu geben. Damit umgeht sie Vergaberichtlinien, die einst zum Schutz des Mittelstands eingerichtet wurden. Die Architektur, die einst als Mutter der Künste gestartet ist und immer mehr zu einem Partner im Kreis der Fachplaner geworden ist, ist inzwischen zur Erfüllungsgehilfin des Bauträgers degradiert worden. Das führt zu einem hoch dramatischen Verlust an Baukultur, und der Architekt ist quasi dem Profit des Auftraggebers verpflichtet, nicht mehr dem Bauherrn oder der öffentlichen Hand, quasi der Gesellschaft. Das ist ein irreversibler Prozess, weil dabei auch die ganzen Kleinbetriebe nicht mehr bestehen können.

Ich möchte auch auf die VGV zu sprechen kommen und darauf, wie die Vergabeverfahren in der Realität durchgeführt werden. Es gibt ja Paragraphen, die quasi auch die kleinen Büros fördern bzw. vor Ausschluss schützen sollen; die werden aber tatsächlich nicht angewandt, was dazu führt, dass kleine Büros immer mehr ausgeschlossen werden. Unser Büro war beispielsweise überwiegend für die öffentliche Hand tätig. Inzwischen hat sich das komplett gedreht, und wir sind fast überhaupt nicht mehr für die öffentliche Hand tätig, weil wir viel zu differenziert aufgestellt sind: Wir machen viel zu viele verschiedene Projekte. Wir haben uns nicht beispielsweise auf Kindergärten spezialisiert. Deswegen gibt es immer ein anderes Büro, das mehr Referenzen aus einem bestimmten Bereich bringen kann, als wir das können, und auch ein Büro, das mehr Umsatz hat. Dadurch sind wir draußen. Da findet gerade ein Sterben kleiner Büros statt, die zahlenmäßig überwiegen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Sie sind jetzt weit weg von unseren Fragen. Ich höre Ihnen aber trotzdem aufmerksam zu; vielleicht können wir dieses Thema "Sterben von kleinen Büros" noch einmal gemeinsam mit Frau Haack, mit der Architektenkammer und mit Ihnen beleuchten, weil uns das interessiert.

**Sve Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Das Gesprächsangebot würde ich gerne annehmen. Das machen wir gerne.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich schaue mir das an. Ich habe verstanden, was Sie uns hier mitgeteilt haben. Das interessiert uns.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Vielen Dank.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Jetzt müssten wir allerdings wieder zu unseren Fragen zurückfinden.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ja. Ich habe mir erlaubt, dieses Thema mitzubringen, weil ich denke, dass es ganz wesentlich ist für die Lösung der Umbauwende. Ich habe ja auch das Manifest "100 % Wettbewerb" meinem Skript beigefügt. Da geht es um die Wiederbelebung des Wettbewerbs, der komplett eingeschlafen ist, und eine demokratische Planungskultur.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Wir schauen uns das gemeinsam mit der Architektenkammer an.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Zu Frage 4.1 stellen wir Erleichterungen im Holzbau fest. Gerade beim Bauen im Bestand, wenn wir aufstocken, können wir mit dem Holzbau modular arbeiten, wir können innerhalb eines Tages ein Obergeschoss hinstellen. Das sind hervorragende Möglichkeiten. Auch die Verfahrensfreiheit für bestimmte Bauvorhaben ist gut; wir haben schon die Erleichterung bei den Brandschutzanforderungen angesprochen, den Verzicht auf den zweiten Rettungsweg, auf Brandwände, Trennwände etc., und natürlich auch die Freiheit bei der Anordnung von Dach-Photovoltaik-Anlagen. Davon, dass wir die bisherigen Abstände nicht mehr haben, habe ich selber schon profitiert. Dadurch konnte ich einige Module mehr aufs Dach bringen. Diese Dinge sind also ganz, ganz wichtig. – Wie werden sie bewertet? – Der Photovoltaik-Ausbau ist super, aber wir stellen bei der Verteilerinfrastruktur und der Speicherung fest, dass es da letztendlich wieder fehlt. Wir müssen da systemisch denken, nicht nur sozusagen gebäudespezifisch.

Die Holzbauintiative in Bayern ist sehr gut. Wir wollen 30 % Holzbau machen. Frau Kaniber ist stark dran. Aber was passiert am Nutzungsende? – Mit Herrn Geiger habe ich eben schon darüber gesprochen. Gerade beim Holzbau müssen wir den Lebenszyklus in der Planung und beim Bauen mitdenken, damit wir in der Lage sind, am Ende die Holzbauteile wiederzuverwenden. Denken wir an den klassischen Holzbau zurück, bei dem gar keine metallischen Verbindungsmittel verwendet wurden! Vor zweihundert, dreihundert Jahren waren die Verbindungsmittel aus reinem Holz. Diese Dübel kann man wieder rausschlagen. Solche Kulturtechniken im Holzbau, die es mal gab, müssen wir wiederbeleben. Das ist ganz wichtig auch fürs Handwerk. – Hier haben wir eine Menge an Herausforderungen; denn wenn wir hinterher das Holz thermisch verwerten, haben wir ja in der CO<sub>2</sub>-Bilanz nichts gewonnen. – Diese Punkte hätte ich zu Frage 4.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Zu 4 würde ich das Gleiche sagen. Meine einzige Bitte ist hier, daran zu denken, dass Großstädte bei den Abstandsflächen mitberücksichtigt werden. – Das war wirklich gut, dass ihr das gemacht habt. Das war ein Schub; da hat man sich was getraut, und das bringt auch wirklich etwas, insbesondere die Änderung beim Dachgeschossausbau und bei den Abstandsflächen ist gut.

**SVe Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Sie haben gefragt, was gut funktioniert, was nicht so gut funktioniert. – Ich glaube, die Änderung von Artikel 63 der Bayerischen Bauordnung von der Soll- zur Kann-Vorschrift war ein guter Schritt; im Endeffekt ist die Entwicklung des Bauordnungsrechts unserer Auffassung nach auf einem guten Weg. Mehrfach wurde schon gesagt, dass der Ausnahmetatbestand im Abstandsflächenrecht nicht wirklich gut ist. Sie haben angekündigt, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht bei Mehrbedarf durch Bestandsentwicklungen in der Mache ist; das würden wir sehr begrüßen.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Die Abstandsflächen sind auch aus unserer Sicht ein wichtiges Thema. – Beim Thema

Stellplätze gehen Berlin, Hamburg voraus. Sie haben ein ganzheitliches Mobilitätskonzept statt Stellplatz: Hier wird die Mobilitätswende in die Bauordnung gebracht. – Gebäudetyp E, Genehmigungsfreiheit für den Dachgeschoßausbau sind sehr positiv. Auch zum Thema Brandschutz gibt es einiges Positives, aber da ist noch Luft nach oben.

Den Wegfall des Freiflächengestaltungsplans im Modernisierungsgesetz bedauere ich. Denn es geht auch um das, was außerhalb des Gebäudes passiert.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Vielleicht noch ein paar Ergänzungen zu der Frage, was man von anderen lernen kann. Ich möchte Bezug nehmen auf § 69 der Landesbauordnung NRW, der bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand Abweichungen von allen Modernisierungs- und Nutzungsänderungen in der Landesbauordnung ermöglicht. Das heißt: Man hat einen einzigen, extrem tollen Paragraphen geschaffen, der es ermöglicht, bei Schaffung von Wohnraum im Bestand von allen Anforderungen abzuweichen. – Das sind dann Ermessensentscheidungen. Man muss natürlich schauen, dass die Mitarbeiter dort diesen Paragraphen kennen. Aber wenn man ihn kennt und anwendet, ist das ein enormer Paragraph.

Gleiches sehen wir in der Landesbauordnung Niedersachsen, § 85. Auch dieser eröffnet Möglichkeiten und Chancen zur nachträglichen Schaffung von Wohnraum, indem von geltenden Standards abgewichen werden kann, die lediglich dem Komfort dienen und nicht sicherheitsrelevant sind. – Das sind zwei Beispiele, die zeigen, dass man mit einer ganz kleinen Maßnahme in einer Landesbauordnung etwas geschaffen hat, um das Bauen im Bestand zu erleichtern.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Nachdem zu dieser konkreten Frage schon alles gesagt ist, müsste ich wiederholen. Wenn Sie erlauben, würde ich gerne zwei Sätze zu dem Vorbringen von Herrn Bodensteiner und Frau Haack sagen: Architektenausbildung, Entwurfsqualität und so weiter. Jeder Architekturstudent, der die Hochschule verlässt, ist erstmal begeistert und entwirft gerne mit dem ganz weichen Bleistift – früher war es der 6B –, ist voll von Ideen. Dann knallt er auf die Realität, in der er mehr oder weniger als akademischer Bauzeichner eingesetzt wird. Das hat möglicherweise auch etwas mit der Bauvorlageberechtigung zu tun. Denn es ist sehr einfach, an den Architekten, die diese relativ hohe akademische Ausbildung haben, vorbei Bauvorlagen vorzulegen. Vielleicht kann man diese Problematik mal angehen und darüber nachdenken. Das ist auch eine volkswirtschaftliche Frage; wir stecken viel – und auch mit Recht – in die Ausbildung von Architekten und Bauingenieuren. Aber eine Bauvorlageberechtigung ist nicht zwingend an dieses Studium gebunden; es gibt schon längst Möglichkeiten, das zu umgehen. Das führt dazu, dass viele fertige Entwürfe in Schubläden liegen und dann zigfach verwendet werden – mal so rum, mal so rum.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Wir setzen fort mit Ihren Antworten auf die Frage Nummer 5.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich würde in diesem Zusammenhang gerne etwas zur Förderkulisse sagen. Ja, sie sollte auf jeden Fall angepasst werden. Mein Gedanke wäre, vielleicht nur das Bauen im Bestand zu fördern. Die Steuerung wäre natürlich so einzusetzen, dass sie die angestrebten Ziele auch erreicht; sie sollte also an CO<sub>2</sub> gekoppelt werden. Brachliegende Flächen könnten ähnlich wie bei der vorhin angesprochenen Grundsteuer durch eine Besteuerung brachliegender Flächen in den Markt gebracht werden. Steuern zum Steuern also.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Zu 5.1: Wir sehen schon, dass Gewerbe- und Büroimmobilien bereits zu

Wohnraum umgenutzt werden. Da gibt es inzwischen auch prämierte Beispiele. Das kann man meines Erachtens weiter forcieren, indem wir die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung einbauen. Das sind hoch attraktive Gebäude. Beim Gebäudetyp E sollten wir uns wirklich überlegen, ob das nicht der neue Standard ist. Darauf sollten wir die Bauordnung auslegen. Wer mehr will – das habe ich schon mal gesagt –, soll die Sonderausstattung bestellen. Wir sind unheimlich dankbar dafür, dass die Staatsbauverwaltung diese 19 Pilotprojekte hat; denn sie werden nicht nur von bayerischen Kommunen, bayerischen Bürgern besichtigt werden, sondern wir sehen inzwischen, dass andere Bundesländer aufspringen und sich das auch anschauen wollen. Das ist eine ganz tolle Initiative. Wir müssen da meines Erachtens auch private Bauherren finden.

Zur Förderkulisse – ich komme zu Frage 5.2. Meiner Meinung nach sollte bei öffentlichen Bauvorhaben die Wiederverwendung von Bauteilen und die Nutzung von güteüberwachten Sekundärbaustoffen priorisiert werden. Die Nichtbeachtung sollte vergabewirksam oder förderschädlich sein. Für eine Kreislaufwirtschaft notwendige Infrastrukturen müssen wir bayernweit noch einrichten; denn die haben wir an den Baustellen noch nicht zur Verfügung. Wir brauchen da mobile Recycling-Betriebe. – Wenn man diese Dinge fördert, werden sie auch weiter Praxis.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Wir würden anregen, dass man die von der Bundesregierung zum Gebäudetyp E vorgeschlagenen gesetzlichen Regelungen genau anschaut, weil die bestehende Rechtslage nicht einfacher, sondern komplizierter wird. Rein vom Technischen her sind wir voll dabei, ist alles gut. Aber es gibt Widersprüche zur VOB/Bayern und zum BGB. Man muss wirklich genau drauf schauen, dass das dann auch wirklich funktioniert – wir dürfen nicht eine noch kompliziertere Rechtslage schaffen: Wer haftet wofür? Was sind anerkannte Regeln der Technik? Sind das DIN-Normen oder Gebäudetyp-E-Geschichten? Bitte genau draufschauen, damit das Kind nicht mit dem Bad ausgeschüttet wird.

Zur Förderkulisse möchte ich nur sagen: Vorher gut überlegen, und dann etwas machen, was dann Bestand hat und was berechenbar ist. Denn das Schlimmste sind die ständigen Wechsel der Förderbedingungen. Die sind gerade für unsere Bauherren eine ziemliche Katastrophe.

Eine Anregung wäre aus meiner Sicht noch, zu überlegen, ob man die Förderung des Freistaates Bayern bei CO<sub>2</sub>-Themen, insbesondere bei der Verwendung von Recycling-Baustoffen, oder auch bei diesem Schattenpreismodell an die Kommunen daran bindet, dass die sich auch daranhalten, beispielsweise Recyclingbaustoffe auszuschreiben. Meine Erfahrung ist halt, dass Förderungen in der Kommunalpolitik ein scharfes Schwert sind.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Die Koppelung, die Sie zuletzt genannt haben, ist im Lauf. Das haben Sie bereits mit Ihrem Verband eingebracht. – Danke.

**SVe Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ich würde mich den beiden Vorrednern anschließen. Dann gibt es noch einige konkrete Hinweise, wie wir sie Ihnen ja schon schriftlich gegeben haben. Ich glaube, die Definition von Bestandsschutz muss etwas weiter gefasst werden: Zum Bestand sollte nicht nur gehören, was zum Zeitpunkt der ursprünglichen Baugenehmigung vorhanden war, sondern auch das, was im Lauf der Zeit verändert wurde.

In Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung sollte man letztendlich den Klimaschutz und Nachhaltigkeitsaspekte grundsätzlich mit aufnehmen. Ich glaube, das gebührt diesen drängenden Themen der Zeit. Die Regelungen zur Wieder- und Weiterver-

wertung von Bauprodukten in Artikel 15 und folgenden müssen präzisiert werden; einfache Genehmigungs- und Prüfverfahren müssen dringend eingeführt werden. Da wird's ein bisschen Hirnschmalz brauchen, damit wir Bauprodukte wirklich wiederverwenden können. Vielleicht muss man auch ein paar Erleichterungen für den Bestand schaffen. Wenn zum Beispiel bei der Trittschalldämmung und bei den Raumhöhen im Bestand aufgedoppelt wird, ergeben sich geringfügige Anpassungen. Vielleicht findet man einen Toleranzrahmen, sodass man einen Raum noch als Wohnraum verwenden kann, auch wenn's da um ein paar Millimeter geht.

Bei Artikel 62 BayBO, bei den bautechnischen Nachweisen, besteht nach wie vor im Berufstand wirklich Unsicherheit. Da werden unterschiedliche Dinge gefordert; das sollte mal präzisiert werden. Was ist da hinterlegt? Was ist wirklich gefordert? – Das wäre auf alle Fälle hilfreich.

**SV Andreas Klingerbeck (GIH Bayern e. V.):** Bei der Anpassung der Förderkulisse haben wir natürlich einen großen Hebel, den wir auch betrachten. Man hat in der Vergangenheit ja mitbekommen, dass die allumfassende Energieberatung, dieser individuelle Sanierungsfahrplan, fördertechnisch gekürzt wurde. Das Beratungsangebot allumfassend abzubilden, ist nach unserer Meinung einer der größten Hebel, um dem Bauherren regelmäßig die Unterstützung zusagen zu können und um die Möglichkeiten beim Bauen im Bestand darzulegen. Genau dieser Förderbaustein wurde in der letzten Zeit drastisch gekürzt. Man sieht das auch an den Zahlen: Im Monat danach hat sich die Zahl der Förderanträge halbiert. Diese allumfassende Beratung weiterhin in hohem Maße zu fördern, wäre ein wichtiger Punkt, um das Bauen im Bestand zu treiben. Damit würden auch die Fördermittel für die Einzelmaßnahmen in eine Kategorisierung gebracht, um ähnliche Anreize zu schaffen wie beim Effizienzgebäude. Die Einzelmaßnahmenförderung sollte daher nicht vernachlässigt werden.

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Was zu den Sanierungsfahrplänen gesagt wurde, kann ich eins zu eins unterschreiben. Ich mach das ja in meinem daily business auch. Ich bin Architektin und darf mich auch Energieeffizienzexpertin schimpfen; das heißt, diese Vor-Ort-Beratungen durchführen. Ich sehe sie als Motivationsberatung. Wenn ich durch ein Gebäude gehe, spreche ich auch die Potenziale an. Ich sehe sehr viele unausgebaute Dachgeschoße. Von daher ist da wirklich ein Hebel. Ansonsten kann ich eigentlich alles unterschreiben, was die Vorredner gesagt haben. – Was mir fehlt und wo wir etwas brauchen würden, wäre die Wohnraumschaffung im Bestand mit zusätzlichem Wohnraum. Das fällt im Moment leider aus der Bundesförderkulisse.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Das haben wir verstanden. Vielen Dank.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** In Nordrhein-Westfalen gibt es eine sehr schöne Förderkulisse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Schaffung von Wohnungen im Bestand, eine Umnutzungsförderung; das ist sehr, sehr gut geregelt. Das gilt in Deutschland als eines der besten Förderprogramme für die Schaffung von Wohnraum im Bestand.

Die anderen Punkte teile ich auch soweit; eine Ergänzung zur Umstellung der Förderkulisse auf CO<sub>2</sub>-Emissionen, auch wenn wir das heute schon siebenmal gesagt haben. Ich sage es ein achttes Mal: Die Förderung sollte weggehen von der Förderung nach Energiebedarf und Kilowattstunden; dies unterstützt eher Abriss/Neubau. Sie sollte hin zur Förderung nach CO<sub>2</sub>-Emissionen orientiert sein, bitte mit Betrachtung des Lebenszyklus, also auch der Herstellung des Materials. Das muss in diese Förderkulisse mit rein. Ansonsten hat der Bestandssanierer keine Motiva-

tion, den Bestand stehen zu lassen. Der Bestand und die grauen Emissionen müssen mit eingerechnet werden.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Ich möchte auf eine Hürde hinweisen, auch wenn sie schon genannt worden ist, weil ich für sie ganz entscheidend halte, unabhängig davon, ob der Gebäudetyp E eingeführt wird oder nicht. Es gibt nach wie vor den stehenden Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik, und es liegt in der Natur der Sache, dass das kein festes Nachschlagewerk ist. Denn diese Regeln sind im Fluss; die Forschung geht weiter. Ein Teil der Definition dieses Begriffes ist ja auch die Erfahrung der Bautätigen. Das heißt: Gute und schlechte Erfahrungen aus dem Bau fließen ständig weiter ein. In meiner Praxis als Gerichtssachverständiger kehrt die Frage immer wieder, ob das, was gebaut worden ist, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht oder nicht. Wenn man – das ist mein Wunsch; ich habe kein Allheilmittel, keinen abgeschlossenen Plan dazu – von diesem Rahmenbegriff wegstreife und eindeutige Definitionen hätte, wäre sicherlich allen gedient. Ansonsten sehe ich es so, dass auch in Zukunft für freischaffende Sachverständige vor Gericht immer wieder die Frage sein wird, egal, wie man es ausformuliert: Entspricht das, was wir vor Ort sehen und was zum Streitfall geworden ist, dieser Regel oder nicht? – Da ist die Politik gefordert.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Ich würde zur letzten Runde über die Fragen 6 mit 9 aufrufen. Vieles wurde bereits gesagt. Die Frage, ob wir bei der Umbauordnung nachjustieren müssen, ist heute schon vollumfänglich beantwortet worden. Ich glaube, in dieser Hinsicht müssen wir etwas tun. Das will ich ausdrücklich vorwegnehmen.

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich bin jetzt auf Frage 7 vorbereitet und sehe, dass junge Architekten darauf brennen, im Bestand zu arbeiten. Die wollen gar nicht mehr neu bauen. In den Hochschulen ist das angekommen nach meiner Wahrnehmung. Ich sehe auf jeden Fall, wenn sich Leute bei uns bewerben, dass das Bauen im Bestand im Entwurf sehr stark vertreten ist. Die jungen Leute machen fast nur noch Entwürfe im Bestand. Etwas Anderes bekommt man kaum noch zu sehen. Das wird sich sicherlich noch auf die anderen Fächer weiter auswirken müssen, insbesondere beispielsweise auf die Baustoffkunde. Es wird darum gehen, die verschiedenen Bautypologien der vergangenen Jahrzehnte oder Jahrhunderte sogar zu analysieren und sich damit zu befassen und das Knowhow zu sammeln. Die Bibliotheken werden vielleicht wieder alte Bücher aus dem Archiv holen und das alte Wissen wieder zutage fördern, das in den letzten Jahren niemanden mehr so richtig interessiert hat.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** In der Ingenieurausbildung konzentrieren wir uns leider komplett auf den Neubau. Der Umbau findet da im Grunde gar nicht statt. Das müssen wir zumindest in der Baukonstruktion relativ schnell umsetzen. Da das aber nicht hinreichend an den Hochschulen gelehrt wird – wenn es gelehrt wird, dauert es zu lange, bis wir die Absolventen haben –, machen wir das in den Weiterbildungsprogrammen der Ingenieurkammer. Das ist ein ganz wichtiger Punkt. Immer, wenn es geht, machen wir das gemeinsam mit der Architektenkammer.

Zu Frage 7.1: Die von den Architects for future vorgeschlagene Musterumbauordnung wird vielfach fehlinterpretiert. Es geht ja bei der Anlage der Bauordnungen lediglich darum, dass wir das Umbauen nicht vergessen und dass wir nicht ganz stark in den Neubau gehen. Insofern ist es gut, wenn wir diese Dinge dort berücksichtigen.

Frage 7.2: Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden? – Wir müssen eine CO<sub>2</sub>-Bilanz, eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung machen, damit wir wirtschaftliche

Anreize bekommen. Dann müssen wir die Recyclingquoten erhöhen; Herr Geiger hat das auch gesagt. Das ist möglich, auch von den Nachweisen her. Bei den neuen Baustoffen, die wir jetzt entwickeln, müssen wir die Recyclingfähigkeit von Anfang an testen. Das gilt für Verbundbaustoffe, für Textilbeton, vor allem aber auch für chemische Produkte. Dann haben wir einen Riesen-Markt, um neue Recycling-Technologien zu erforschen und zu entwickeln, Trenntechnologien und so weiter. – Das Schwammstadt-Prinzip ist extrem wichtig. Wir haben Starkregen, Sturzfluten und dann jeweils eine Woche später wieder die überhitzten Städte. Da müssen wir die UN-Ziele 2030 für Nachhaltigkeit, die Sendai-Ziele für den Katastrophenschutz und die UN-Ziele für die Sicherheit verbinden. Dann kommen wir zwangsläufig zu der Erkenntnis, dass wir die blaue Infrastruktur in den Städten sehr viel stärker ausbauen müssen.

Frage 8: Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird? – Wir sollten, bevor wir abreißen, überlegen, zumindest darüber nachdenken, ob das sinnvoll ist. Den Bestand unbedingt erhalten, Umbau vor Neubau, wenn das möglich ist. Ich bin auch der Meinung, dass wir Naturbaustoffe stärker fördern müssen.

Dann haben wir ein Riesen-Problem – das erkennen wir immer wieder – mit dem Stahlbeton. Wir sind heute eigentlich so weit, dass der Stahl aus dem Beton raus gehört, weil wir allein durch die Beton-Überdeckung so viel Material haben. Wir müssen Stahl also in Zukunft als Bewehrung ersetzen. Dann haben wir insbesondere auch bei der Infrastruktur erheblich weniger Probleme. Ich nenne nur Korbach mit Textilbeton. Da sind wir in der Gestaltung und auch in der Herstellung sehr viel besser. – Um Zement zu ersetzen und zumindest zu reduzieren, gibt es hervorragende Ansätze, auch Ansätze, die von der Industrie ausgehen. Und wir müssen natürlich, wenn wir uns das altersgerechte, das familiengerechte Wohnen anschauen, zu Bauweisen mit flexiblen Grundrissen im Wohnbau kommen. Wir sollten in der Lage sein, eine Trennwand so zu verschieben, dass ein anderer Bereich im Gebäude, eine Wohnung mehr Fläche hat als vorher.

Frage 9: Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? – Jetzt kommt bei mir der Risikoforscher und der Sprecher des Forschungszentrums RISK durch: In der Bayerischen Bauordnung von 1994 wurden die natürlichen Lebensgrundlagen erstmals in den Rang eines Schutzzieles erhoben: Demnach sind bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Das müssen wir beachten.

Wenn wir die Klimaschutzziele nicht erreichen, wird die Natur reagieren und uns zeigen, dass die Naturgewalten größer sind als jedes menschliche und technische Vermögen. Sächliche und nicht sächliche – damit meine ich Menschenleben – Folgekosten werden von den Staatengemeinschaften nicht mehr aufgebracht werden können. Deshalb muss all unser Tun, also auch das Bauordnungsrecht, an den Klimaschutzziele ausgerichtet sein. Tun wir das nicht, versündigen wir uns an dem Bayerischen Klimaschutzgesetz.

Frage 9.2: Inwiefern wird damit den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen? – Wir müssen die UN-Ziele 2030 zu Nachhaltigkeit, Katastrophenvorsorge und Sicherheit zwingend systemisch beachten. Die Folgen des Klimawandels werden mit heftigen Naturkatastrophen, in Bayern hauptsächlich durch Flächenhochwasser, Sturzfluten sowie Hitze und Dürre wahrgenommen. Der Klimawandel ist ein globales Phänomen. Die COP 29 hat das noch einmal deutlich

gemacht. Kriegen wir den Klimawandel nicht in den Griff, kommt es als Folge der Naturkatastrophen zu Konflikten ungeahnten Ausmaßes wie Völkerwanderungen, Bürgerkriegen, Krieg ums Wasser und Nahrung.

Die gute Nachricht: Alle wesentlichen technischen Lösungen sind bereits marktreif. Wir müssen nur gemeinsam handeln.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Zur Frage 6: Natürlich sollte man das machen; dazu brauche ich nichts extra sagen. Das wird zu wenig gemacht.

Musterbauordnungen: Diese Umbauordnungen sind aus unserer Sicht zu einseitig und gehen zu weit. Gescheiter ist es, die Musterbauordnungen bzw. Landesbauordnungen bedarfsgerecht und kreativ weiterzuentwickeln.

Frage 8: Welche Maßnahmen können dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird? – Die Anregung von Herrn Gebbeken zum Textilbeton finde ich gut; das müssen wir uns wirklich anschauen. Geringe Betonüberdeckungen, damit auch geringerer Zementverbrauch. Es gibt inzwischen ja auch Biobetone mit weniger Zement, ohne Zement, Ähnliches. Da sollte man mehr zulassen, sollte auch Sondervorschläge nach wie vor einfordern. Das wird zu 80 % ausgeschlossen, immer wieder. Das haben wir ja schon x-mal diskutiert.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** ... hat sich verändert. Wir haben das geändert.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Aber es wird halt nicht gemacht. Und deswegen nochmal meine Bitte: Förderungen dran binden und sagen: Ihr müsst Sondervorschläge zulassen. In den Verordnungen ist es gemacht worden, wird aber nicht oder sehr oft nicht ausgeführt. –

Zum Thema fortschreitender Klimawandel, Klimaschutzziele: Ja, meine Erfahrung ist halt, dass wahnsinnig viele Ziele gegeben werden. Alle übertreffen einander mit Zielen, aber erreicht werden sie nicht. Das macht mir mehr Sorge, als dass wir zu wenig Ziele hätten. In unserem Kreistag haben wir einmal eine Reduktion von 80 oder 90 % beschlossen; dann wurde verhandelt: Der eine wollte 70 %, der andere 90, dann hat man sich auf 80 % geeinigt. Dann hat sich nichts geändert. – Wir werden auch den Kohleausstieg bis 2030 nicht schaffen. Diese Ziele sind alle wohlfeil formuliert, aber de facto schaffen wir das alles nicht. – Insofern will ich mich dazu nicht äußern. Schlimm ist, dass wir darüber reden, aber nichts zusammenbringen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Ich meine dazu: Wer Ziele ausgibt, muss Kräfte und Mittel bereitstellen.

**SVe Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Ich würde zusammenfassen: Ja, die Förderkulissen sollen verändert werden; sie sollten auf CO<sub>2</sub>-Emissionen und nicht mehr so auf die Bilanzierung abgestimmt werden. Da fände ich ein Umsteuern wichtig. – Und wir müssen klären, in welchem Verhältnis die Einführung des digitalen Ressourcenpasses, die ab nächstem Jahr kommt, letztendlich zum Energieausweis steht. Was wird da die treibende Kraft? Da wird es eine Umwuchtung geben müssen, und ich würde bitten, dass wir uns über dieses Thema, die Verschiebung von Bilanzierung, einmal separat unterhalten.

Frage 6: Inwieweit sollen Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden? – Ich kann aktuell berichten: Wir hatten den Nachwuchstag der Deutschen Architektinnen bundesweit, und die Jugend ist unisono der Meinung, dass es in den Lehrplänen deutlicher verortet

werden muss und fragt danach. Die Jugend weiß, was auf dem Spiel steht. Man müsste sich das also genauer anschauen. Ich kenne viele Universitäten und Hochschulen, an denen das gut gemacht wird. Aber eine generelle Verankerung wäre wichtig.

Frage 7: Die Frage nach der Weiterentwicklung der Musterbauordnung zu einer Umbauordnung ist genau richtig. Wir wollen keine separate, sondern eine Umbauordnung, eine Musterbauordnung, die das Thema Umbau mit in den Fokus stellt und die Ziele generell verschiebt. Wir wollen nicht den Aufbau von zwei Systemen. – Zur Frage 7.2, welche Regeln im Einzelnen geändert werden müssten, um kreislauffähiges Bauen zu erleichtern: Wir müssten zusammen erst mal – auch dafür wäre ein separater Termin notwendig – ein anerkanntes System von Kreislaufwirtschaft und flächendeckender Wiederverwertung einführen. Das ist nicht einfach, denn dazu gehört Ressourcen-Infrastruktur. Aber das brauchen wir zunächst, und das sollte man bayernweit klug entwickeln.

Inwieweit kann die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe hierbei helfen? Wir wissen, dass biogene Dämmstoffe CO<sub>2</sub> deutlich besser stofflich speichern. Und um die Bindung von CO<sub>2</sub> geht es schließlich – schnell; da läuft uns die Zeit davon. Deswegen müssen wir das maximal fördern. Das ist ein guter Move.

Frage 8: Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird? – Ein Beitrag wäre, die wahre Bilanzierung von Kosten und Folgekosten zu ermitteln. Da sind wir wieder beim Thema CO<sub>2</sub>, wie übrigens auch bei der Frage 9, inwieweit fortschreitender Klimawandel dazu zwingt, die Vorschriften im Ordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten. – Ja, sie wären absolut an der CO<sub>2</sub>-Thematik auszurichten – in jedem Punkt.

**SV Andreas Klingerbeck (GIH Bayern e. V.):** Bei Frage 6 ist das Problem des Energieberaters, dass der Energieberater kein eigenes Berufsbild hat. Die Ausbildungsstände gehen mit sehr, sehr unterschiedlichen Grundqualifikationen an das Thema heran. Das führt dazu, dass erst mal Basics geschaffen werden müssen, um eine einheitliche Sprache des Energieberaters abbilden zu können. Daher wäre der erste Ansatz, ein eigenes Berufsbild für den Energieberater zu entwickeln. – Zu Frage 8: Hier wäre die Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes zu überdenken. Der Fokus sollte nicht auf Energieeffizienz und Primärenergiebedarf, sondern auf die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung über den Lebenszyklus des Gebäudes gelegt werden.

**Sve Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Zu Frage 6: Es hat ein paar Veränderungen gegeben, die wir sehr positiv sehen. Ein sehr wichtiger Punkt ist diese Dresdener Erklärung von den Dekanen für Architektur mit einem Commitment zu nachhaltigem Bauen und Bauen im Bestand. Wichtig ist auch, dass die Architektenkammer mittlerweile aufgenommen hat, dass neue Mitglieder eine gewisse Ausbildung zum Thema Nachhaltigkeit haben müssen. In diesem Bereich fehlt unserer Auffassung nach, dass die heutigen Entscheider\*innen und Planenden verpflichtet und an ihre Verantwortung erinnert werden. Wir sollten also nicht nur auf die Jugend blicken, sondern auch auf die, die heute aktiv sind.

Zu Frage 7: Klar, ich bin hier, um die Umbauordnung zu propagieren. Wir sehen sie als unbedingt erforderlich an, und wir sind ja nicht die einzigen: Bei den Vorschlägen, die wir 2021 vorgelegt haben, gab es über 70 mitunterzeichnende Institutionen, Professor\*innen und so weiter. Uns geht es nicht um eine neue Bauordnung, um das noch einmal klar zu sagen, sondern um ein Umschreiben der heutigen Bauordnungen, der Musterbauordnung und der Bayerischen Bauordnung. Wir konnten hier sieben Stellschrauben ausmachen. Im Endeffekt ist es nicht so viel: Da geht es um die differenzierten Anforderungen zwischen Neubau und Bauen im

Bestand, Rückbaukonzepte mit dieser Prüfung auf Sanierungsfähigkeit, bevor ein Abreißen erlaubt wird, Mobilitätskonzepte statt nur Stellplätzen für Kfz, den qualitativen Stadt- und Freiraum mitzudenken, nicht nur die Abstandsflächen für Belichtung und Belüftung, sondern auch die Umgebung des Gebäudes mit zu betrachten – auch das fällt nämlich in ein Loch, wenn es keinen Bebauungsplan gibt –, die Kreislauffähigkeit von Baustoffen und Bauteilen. Frau Haack hat es schon gesagt: Hier sind die Artikel 15 und folgende wichtig. Weiter geht es um die Datenkongruenz: Uns fehlen die Daten im Bestand. Auch die sukzessive Erfassung von Daten ist also ein wichtiger Punkt. Das muss ja immer nur passieren, wenn etwas angefasst wird; dann muss es dokumentiert werden, damit wir eine Qualitätssicherung bekommen. In Zukunft müssen die urbanen Minen des Rohstoff- und Baustoffpotenzials gut erfasst sein, damit es weiterverwendet werden kann. Denn beim Bauen im Bestand ist im Moment die Frage, womit man es zu tun hat. Pläne gibt es schließlich nicht. – Serienfertigung soll es nur in Form von best practice geben; das wäre uns noch ein wichtiges Anliegen in Bezug auf die Typengenehmigung. Hier sollten höhere Anforderungen gestellt werden als aktueller Mindeststandard, auch vom GEG. Wenn's darum geht, viel in Masse zu machen, sollte das auch zukunftsfähig sein.

Zu den Dämmstoffen: Hier sollte die Lebenszyklusplanung zur Basis gemacht werden. Die CO<sub>2</sub>-Schattenpreisverordnung sollte wie in Baden-Württemberg gestaltet werden, jedoch dann mit einem korrekten Preis. Dort ist der Preis zu niedrig angesetzt. Frau Haack hat vorhin schon berichtet, was das Umweltbundesamt zu den Preisen sagt, die sinnvoll wären.

Zu Frage 8: Ich bleibe bei der Landesebene, Ihrem Handlungsbereich. Hier sollte das Thema Flächenausweisung neu gedacht werden. Die Flächenausweisung sollte auf nahezu null reduziert werden. Dazu bräuchte es eine bayernweite Flächenstrategie; Kommunen dürfen da nicht alleingelassen werden in ihren Entscheidungen, sondern müssen unterstützt werden, indem es ein Gesamtbild gibt. – Die Kommunikation und das Vorleben sind ebenfalls sehr wichtig. Der Freistaat sollte als Immobilienbesitzer vorausgehen – ich nenne hier nochmal das Strafjustizzentrum als Beispiel.

Frage 9: Ist es wichtig, das festzuschreiben? – Da sage ich klar Ja. Klimaschutz und Klimaresilienz sind für uns Sicherheitsaspekte, die in die Bauordnung müssen. Und jetzt am Rande: Das ist das erste Mal, dass ich in der ganzen Runde "Klimaschutz" sage. Ist Ihnen das aufgefallen?

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Dafür haben Sie lange geübt? – Vielen Dank für die Ausführungen.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** In der Aus- und Weiterbildung von Architekten ist das Thema zumindest schon angekommen und integriert. Aber nicht nur Architekten sind verantwortlich, sondern auch ganz viele Ingenieure und das Handwerk. Da fehlt es immer noch sehr, sehr stark an der Integration von Techniken, wie man etwas repariert. Klassisches Beispiel: Wenn Sie mit einem Oldtimer in eine aktuelle Fachwerkstatt fahren, wird Ihnen auch keiner helfen können. Genauso ist es schwer, Hilfe zu finden, wenn Sie ein altes Gebäude haben, das Sie sanieren oder reparieren lassen wollen und mit den aktuellen Handwerkertrupps reingehen, die das gar nicht gelernt haben. Natürlich steigen dann die Kosten, natürlich heißt es dann: Abriss/Neubau wäre günstiger, weil der Betrieb das günstiger anbieten kann. Da ist also im Handwerk ganz viel gefordert, und natürlich gilt das auch für Gutachter und Bausachverständige, Statiker. Wenn Sie die Ausbildung zum Brandschutzsachverständigen, zum Statiker auf Reparatur fokussieren, haben wir auch bei Gutachten einen anderen Blick. Dann schlägt das Pendel vielleicht mal eher zugunsten der Sanierung aus.

Wir haben als Verband für Bauen im Bestand eine Akademie ins Leben gerufen, die bereits Ausbildungsprogramme zur Bestandssanierung anbietet, auch fürs Handwerk.

Ich freue mich, dass die Botschaft der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung komplett bei allen Sachverständigen hier angekommen ist. Deswegen möchte dazu gar nicht mehr ausführen; ich möchte nur noch den Gebäuderessourcenpass nennen, der angeblich noch kommen soll auf Bundesebene. Das glaube ich nicht. – Er wird auch im Bestand nicht umsetzbar sein. Wir haben uns das angeschaut: Das ist ein Neubau-tool und wird im Bestand nicht funktionieren. Deswegen müssen wir im Bestand andere Lösungen finden. Ich bleibe dabei: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz ist ein besseres Tool.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Zu Frage 6. Ein Bestandsgebäude ist ein potenzieller Träger von Baukultur und Kulturgeschichte. Meine Beobachtung ist allerdings, dass das schon stattfindet in der Ausbildung, wenn ich die Ausweitung der Neuauflagen bauhistorischer Fachbücher als Gradmesser nehme. Das nimmt durchaus zu; ich schätze, dass sich da einiges tut.

Zu Frage 7: Ich möchte vor einer Prädikatssetzung warnen, dass man irgendwas als Umbauordnung nennt und dann mit jeder Menge Begriffe befüllt. Mir kommt das vor wie eine Prädikatssetzungsinflation, wie wir sie bei Schulen haben. Heute ist es Usus, auf jede Schule ein paar Plaketten zu kleben: "Schule mit besonderer Neigung für das und das". Ich bin in den Neunzigerjahren in Bayern zur Schule gegangen; da war über dem ganzen Freistaat Bayern das Prädikat: Wir haben die besten Schulen im Land – so richtig mit Leistungsdruck. Dennoch haben wir alle doch irgendwie überlebt. Ich sehe heute die Neigung, allen Dingen ein Pflaster aufzukleben, das aber zu wenig mit Inhalt zu füllen.

Frage 8: Der einzige nachwachsende Baustoff Holz sollte weiterhin in den Vordergrund gerückt werden, in welcher Weise auch immer. Da ist die Politik gefordert. Im Hintergrund steht natürlich immer die Frage nach den Kosten und der Kostenverteilung, wenn man Förderprogramme auflegt. Irgendwo muss man die Mittel ja hernehmen.

Frage 9: Der Klimabegriff kommt aus dem Griechischen, Klimatos bedeutet Neigung. Das impliziert für mich, dass das doch größtenteils naturgegeben ist und der anthropogene Anteil vielleicht nur marginal stattfindet. Meine Einschätzung: Aus bautechnischer Sicht besteht keine Notwendigkeit, Bauvorschriften an Klimaschutzziele auszurichten, sehr wohl aber am Umweltschutz. Da ist nach meiner Auffassung ein großer Unterschied; denn Klima ist Wetterstatistik.

Zur Gefahrenabwehr: Ich empfehle – ich war zweimal 14 Tage im Ahrtal unterwegs und habe da knapp 50 Bauschäden über zwei Jahre lang beobachtet –, nicht nur die hundertjährigen Hochwasser, sondern auch die fünfhundertjährigen und auch die tausendjährigen Hochwasser besser in den Fokus nehmen. Im Ahrtal war wiederholt zu sehen: Die alten, historischen Dorfkerne mit der Kirche standen meistens auf einem Hügel. Nur wir in der Jetzt-Zeit schaffen es tatsächlich, entlang von Flussläufen neue Baugebiete auszuweisen. In den Achtzigerjahren habe ich mal Bauzeichner gelernt; da haben wir auch Bauleitplanungen gemacht. Selbst damals wären Baugebiete, wie ich sie im Ahrtal antreffen musste, völlig undenkbar gewesen. – Darüber, das weiter in den Fokus zu nehmen, könnte man mal nachdenken. Da wäre einiges gewonnen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen herzlichen Dank. – Frau Haack, Sie hatten noch eine Intervention zum Energieberater?

**SVe Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Nein, ich wollte dem Herrn Klingerbeck nur sagen, dass die Architekten- und Ingenieurkammer sich bundesweit, über Landesgrenzen hinweg zusammengeschlossen haben. Jetzt gibt es den Nachhaltigkeitsstandard Deutscher Architekten und Ingenieurekammern; das ist eine Riesen-Fortbildungskampagne für den Berufsstand insgesamt, in der alles über Fördersysteme und Voraussetzungen behandelt wird. Wenn da Bedarf besteht: Dieses Fortbildungssystem steht.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Dann würde ich die allerletzte Runde aufrufen und möchte Sie fragen: Was wäre bei der Thematik des heutigen Tages Ihr wichtigster Wunsch, den man umsetzen sollte, wenn Sie ganz alleine entscheiden könnten?

**SV Christian Bodensteiner (Architekt):** Ich möchte auf die Dringlichkeit des Eindampfens von Bestimmungen eingehen. Es gibt in Amerika den Anthropologen und Historiker Joseph Tainter. Er hat sich mit Hochkulturen und etwa dem Untergang des Römischen Reichs und der Maya-Kultur beschäftigt und festgestellt, dass diese Hochkulturen an der Überkomplexität zugrunde gegangen sind. – Das wäre mein Schlusswort.

Ich habe vorhin das Thema Wettbewerbe angerissen. Ich hätte für jeden, den es interessiert, einen Flyer dabei.

**SV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken (Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau):** Ich halte Entbürokratisierung und Vereinfachung der Normen für essenziell, auch wenn Sie als Abgeordnete des Bayerischen Landtags nichts bezüglich der Normen tun können. Das ist für uns inzwischen eine richtige Bürde geworden, auch die ganzen Bauvorschriften. Wenn wir uns darauf besinnen könnten, dass unsere einzige Aufgabe ist, Gefahr für Leib und Leben abzuwenden, haben wir viel gewonnen.

**SV Josef Geiger (Präsident des Bayerischen Bauindustrieverbands e. V.):** Ich schließe mich eigentlich an: Ausmisten, nochmal durchschauen, vereinfachen, und vor allem die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen schaffen, damit es rechtlich eindeutig ist.

**SVe Prof. Lydia Haack (Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer):** Entbürokratisierung wurde schon mehrfach genannt. Dem schließe ich mich an. Darüber hinaus möchte ich sagen, dass es unser wirklich wichtiges Ziel ist, sich um Ressourcen zu kümmern. Ressourcen sind endlich, und deswegen brauchen wir eine Umstellung auf eine Kreislaufwirtschaft. Wir sollten alle Schritte in diese Richtung gehen, damit wir in unserem Land langfristig weiter planen und bauen können. Da ist auch eine gute Infrastruktur und alles, was die Bauwirtschaft braucht, um diesen Weg zu gehen, ins Visier zu nehmen. Das ist der nächste wichtige Schritt.

**SV Andreas Klingerbeck (GIH Bayern e. V.):** Ich würde versuchen, von der energetischen Betrachtung wegzukommen hin zur Bilanzierung von CO<sub>2</sub>; ich würde den Fokus mehr auf die natürlichen Baustoffe legen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen Dank. Frau Patz, überlegen Sie einmal: Was wäre Ihre erste Maßnahme, wenn Sie morgen Minister wären?

**SVe Dipl.-Ing. Christina Patz (Architects for future Deutschland e. V.):** Ich würde natürlich die sieben Stellschrauben umsetzen, die wir schon genannt haben, praxisnahe Anforderungen, alternative Nachweisführung.

**SV Timm Sassen (Verband Bauen im Bestand e. V.):** Ich würde den Energieausweis abschaffen und ihn durch einen lebenszyklusorientierten CO<sub>2</sub>-Ausweis ersetzen.

**SV Alfred Schmitt (Architekt):** Es wurde schon genannt; ich will es nur nochmal bildlich machen: Die zehn Gebote haben ca. 280 Wörter, die Unabhängigkeitserklärung hat ca. 300 Wörter. Jede Import-Vorschrift der EU hat mindestens 25.000 Wörter. – Da müssen wir ansetzen.

**Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU):** Vielen herzlichen Dank! Sie waren eine ganz wunderbare Runde, und Sie haben auch festgestellt, dass alle Abgeordneten hier sehr aufmerksam zugehört haben. Das spricht für Sie. – Ich kann Ihnen zusagen, dass wir vieles, was Sie uns heute beigebracht haben, in der politischen Arbeit umzusetzen versuchen. Ich kann Ihnen zusichern, dass wir in der Frage des Umbaus ein ähnliches Projekt machen wie beim Gebäudetyp E. Wir machen in jedem Regierungsbezirk erstmal ein Pilotprojekt mit einer Umbaumaßnahme und versuchen, diesen ganzen Wahnsinn über Bord zu werfen. Das ist zumindest vom heutigen Tag schon mal übriggeblieben. Sie können sich sicher sein: Es war nicht vergebens. – Vielen Dank fürs Dabeisein, kommen Sie gut nachhause, bleiben Sie gesund, haben Sie schöne Weihnachten.

(Beifall)

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Ich war die Antragstellerin und möchte dem Herrn Vorsitzenden ganz herzlich danken. Ich finde, diese Anhörung war eines der Highlights im Landtag.

(Schluss: 16:58 Uhr)

Bayerischer Landtag  
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

# bodensteinerfest

20. November 2024  
Stellungnahme zur Sachverständigenanhörung am 26.11.2024  
Bauen im Bestand und Baukultur

Bauen im Bestand auf Hochbauebene:

Warum ist der Umbau so teuer, obwohl das Gebäude bereits dasteht? Nicht nur das Baurecht, sondern so gut wie alle maßgeblichen Bestimmungen sind auf den Neubau ausgelegt. Umbau braucht individuelle Lösungen, die dem Baujahr, den verbauten Materialien, Konstruktionen und den Nutzungen gerecht werden sowie den Erhalt begünstigen. In unserem Planungsalltag sind wir mit einer Überzahl von Forderungen konfrontiert, die sich teilweise widersprechen und interpretierungsbedürftig sind und dadurch bei vielen Projektbeteiligten Angst erzeugen, etwas verkehrt zu machen. Selbst bei einem im Umbau erfahrenen Planungsteam, das im besten Fall mit Augenmaß plant, kommt der Ermessensspielraum meist nicht zum Tragen. Sobald nur einer Einwände oder Bedenken äußert, läuft es in der Regel auf die Einhaltung der jeweiligen Maximalforderung hinaus. Ein Beispiel aus unserem Planungsalltag:

Bei einem Umbau eines Wohnhauses in einen Kindergarten musste die Innentreppe durch eine Neue ersetzt werden, da das Steigungsmaß nicht den Forderungen der Unfallkasse entsprach - im Bestand ein kostspieliges Unterfangen, das intakte Ressourcen vernichtet. Meistens geht dabei neben der im Bestand steckenden grauen Energie auch das verloren, was die Bundesstiftung Baukultur treffend als "goldene Energie" bezeichnet: Die unwiederbringlichen, immateriellen, kulturellen Werte, die in jedem Bestand in unterschiedlicher Form und Größenordnung stecken. Sie gehen verloren, wenn dem Bestand Maßstäbe aufgezwungen werden, die wir an einen Neubau anlegen.

Bei dem Projekt Casa Rossa in Chemnitz haben wir untersucht, mit welchen einfachen Mitteln es möglich ist, die Bausubstanz des Gründerzeitgebäudes von 1910 weitestgehend beizubehalten oder wiederzuverwenden, ihre Qualitäten herauszuarbeiten und dennoch das Gebäude in die heutige Zeit zu versetzen. Die Einsparung grauer Energie/ CO<sub>2</sub> war dabei ebenso Leitgedanke, wie das Erhalten und Herausarbeiten der vorgefundenen baukulturellen Qualitäten. Nur weil wir

gemeinsam mit einem befreundeten Politologen selbst Bauherrn waren, konnten wir dort in einer deutlich stringenteren Art und Weise vorgehen, als das üblicherweise der Fall ist. Dennoch: In diesem, wie auch in unseren Projekten generell scheitern wir mit unseren Vorstellungen immer wieder an überzogenen Anforderungen insbesondere bei den Themenfeldern Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen, Stellplätze.

Dafür, dass sich die Bauaktivität stärker auf den Bestand verlagern kann, ist ein Umdenken Voraussetzung. Der Ressourcenschutz ist wichtiger, als die Vorstellung, dass beim Bauen im Bestand alles auf den aktuellsten Stand der Zeit gebracht werden muss.

Ein Verbesserungsgebot könnte absolute Werte ersetzen.

In vielen Fällen lohnt es sich, über die bauliche Ebene hinauszudenken:

- Organisatorischer Brandschutz (Evakuierungsübungen) fokussiert auf den Personenschutz und erlaubt es, den Aufwand beim baulichen Brandschutz zu reduzieren. So könnten gewisse Massnahmen für den Objektschutz im bundesweiten Gebäudebestand eingespart werden.
- Ein Positionspapier verschiedener Verbände - darunter der BDA - zeigt Wege auf, wie jährlich 50.000 neue Wohnungen im Bestand mobilisiert werden können, ohne neu zu bauen. Es geht hier darum, eine Antwort auf den Remanenzeffekt zu finden, der die Tatsache, dass ältere Menschen auch nach dem Auszug ihrer Kinder in der Familienwohnung wohnen bleiben, beschreibt.  
"Laut aktuellem Zensus wohnen fünf Millionen Menschen allein in Wohnungen mit mehr als 80m²."

Zum Positionspapier:

<https://www.bda-bund.de/2024/10/positionspapier-wohnraummobilisierung-bestand/>

Bauen im Bestand auf Städtebaulicher Ebene /  
Aufstockung, Nachverdichtung, Nutzungsmischung

Das Gebäude, das im urbanen Gefüge nicht entstehen kann, finden wir weit draußen auf der grünen Wiese wieder. Dort zieht es zusätzliche Infrastruktur nach sich und löst zusätzlichen Verkehr, Bodenversiegelung und Ressourcenverbrauch aus. Bereits heute wird je Einwohner eine Fläche von über 600m² für Siedlungsfläche und Verkehr eingenommen. (Statistisches Bundesamt) Wir erleben gerade hautnah, wie sich bereits jetzt ein Sanierungsstau der Infrastruktur abzeichnet. Mit einer proportional je Einwohner wachsenden Infrastruktur wird der Unterhalt immer ineffizienter und immer mehr zu einer Belastung für die Gesellschaft. Die Aktivierung der Flächen für die Innenentwicklung scheitert regelmäßig an fehlenden Instrumenten, die das Prinzip "Eigentum verpflichtet" stützten und das Gemeinwohl über Einzelinteressen stellt. Ungenutzte und untergenutzte Flächen können durch ein Baugebot oder noch besser steuerrechtlich durch eine Bodenwertsteuer in Nutzung gebracht werden. Wenn es gelingt, Nachverdichtung mit einem Mehrwert für die bisherigen Bewohner zu

verbinden, kann es gelingen, die Akzeptanz zu verbessern. Ideenwettbewerbe könnten dafür Anregungen liefern.

Die Bedeutung der Planung

"Qualität und Nachhaltigkeit eines Bauwerks werden in der Planung definiert. Deshalb ist die Beschaffung von hochwertigen Planungsleistungen das zentrale Instrument für die gesellschaftliche Forderung nach einem nachhaltig gestalteten Lebensraum." (SIA Website)

Die Umbauwende benötigt ausgefeilte und intelligente und schöne Konzepte. Gestaltqualität ist dabei einer der zentralsten Nachhaltigkeitsfaktoren, denn das Gebäude, das auch nach 100 Jahren oder mehr im Stadtbild akzeptiert und immer weiter angepasst und genutzt wird, bleibt in seiner Ökobilanz unerreicht. Intelligente, individuelle und innovative Konzepte sind für die Planung im Bestand von noch zentralerer Bedeutung als im Neubau. Die Transformation im Bauen kann nur unter Einbeziehung aller kreativen Köpfe gelingen. Ist es bekannt, dass ein großer Teil der Bayerischen Architekturbüros mittlerweile von öffentlichen Planungsaufträgen ausgeschlossen ist? Ein ehemals intakter, gesunder Markt von Planungsbüros ist im fortgeschrittenen Stadium der Auflösung begriffen. Nichts gegen große Büros, aber das kreative Potenzial liegt eher bei den wendigeren kleinen und jungen Büros. Alle Büro - großen, - strukturen - generationen haben ihre Berechtigung und bilden zusammen die Grundlage für Planungskultur in unserer Gesellschaft. Mit dem Aussterben der kleinen Büroeinheiten ist ein irreversibler Umwälzungsprozess im vollen Gange, dessen Ergebnis uns allen nicht gefallen wird.

VgV Verfahren werden immer noch bürokratischer. Die Verwaltungen formulieren überwiegend überzogene Anforderungen, die in der Regel aus Angst vor negativen Auswirkungen von den Planern nicht gerügt werden. Die Vergabe an Architekturbüros ist gekennzeichnet von einer einseitigen Sicht auf Referenzfülle und Tabellenwerte, die große Unternehmensstrukturen unproportional bevorzugt. Dies führt zum Ausschluss junger und kleiner Büroeinheiten bis hin zur Übernahme des Mittelstands durch internationale Konzernstrukturen.

Seit dem Entfall der Preisbindung der HOAI werden von den Vergabestellen Angebote mit deutlichen Abschlägen von der HOAI noch als auskömmliches Honorar gewertet. Das, obwohl trotz steigender Planungskomplexität die Tabellenwerte seit 2013 unverändert geblieben sind. Wer aber ausgerechnet an der Planung spart, ist schlecht beraten. Die Folge ist eine Verflachung der Planung, die sich in der Gesichtslosigkeit der gebauten Umwelt zeigt und die wiederum letztendlich zu frühzeitigem Abriss führt.

Nachhaltiges Bauen erfordert Planungskultur.

Noch problematischer wird es bei mit der GÜ (Generalübernehmer) - Vergabe schlüsselfertiger Gebäude samt Planung. Hier werden Vergaberichtlinien umgangen, die einst für Transparenz und Fairness, für den Schutz des Mittelstands sorgen sollten. Bildlich gesprochen wird der verantwortlich für die Gesellschaft planende Architekt vom technischen Zeichner ersetzt, der

primär dem Profit des Auftraggebers verpflichtet ist, - mit den bereits im öffentlichen Raum deutlich erkennbaren Verlusten an Baukultur.

hundertprozentwettbewerb

Obwohl der Architekturwettbewerb Innovationen fördert, optimal gelöste Bauaufgaben hervorbringt, obwohl die Überzahl herausragender Beispiele der Baukultur auf Architekturwettbewerbe zurückgeht, ist das Wettbewerbswesen der öffentlichen Hand in Bayern fast zum Erliegen gekommen. Die Initiative hundertprozentwettbewerb macht auf diese negative Entwicklung für die Gesellschaft aufmerksam. Sie will den Architekturwettbewerb wiederbeleben.

Mit seinen Forderungen thematisiert das BDA Manifest hundertprozentwettbewerb die wesentlichen Kriterien für ein zukunftsfähiges Baugeschehen einer offenen, vielfältigen und innovativen Gesellschaft im Jahr 2024, um hier nur drei der acht Punkte zu nennen. Das BDA Manifest hundertprozentwettbewerb ist auch als Kritik an der überwiegend praktizierten Form der VgV-Verfahren zu lesen und auch so gedacht. Alle acht Forderungen werden von diesen Verfahren nicht oder in unzulänglicher Form erfüllt.

<https://www.bda-bayern.de/2024/10/bda-manifest-wir-fordern-100-wettbewerb/>

„Im Architektenwettbewerb zeigt sich die Demokratie als Bauherr besonders gut. Der Architektenwettbewerb ist im Kern ein Stück Demokratie.“

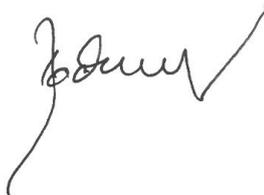
Aus der Bekanntmachung der Baupolitischen Ziele des Landes NRW vom 27.05.2020

„Ein Beispiel zur Förderung hoher Qualität sind interdisziplinäre, breit debattierte Wettbewerbe. Für eine erfolgreiche hohe Baukultur braucht es auch die Beteiligung der Zivilgesellschaft sowie eine umfassend informierte und mündige Öffentlichkeit.“

Im Januar 2018 verabschiedeten die Kulturministerinnen und Kulturminister Europas die Erklärung von Davos und verpflichteten sich:

„...alle relevanten Beteiligten des öffentlichen wie des privaten Sektors dazu aufzufordern, die positiven Auswirkungen einer hohen Baukultur auf das Gemeinwohl anzuerkennen und ihre Verantwortungen bei der Umsetzung wahrzunehmen, insbesondere bei allen Baukultur-relevanten Investitionen.“

Lassen wir die Planungskultur zum Motor der Umbauwende werden!



Christian Bodensteiner  
Architekt BDA Stadtplaner



## Casa Rossa Chemnitz

Chemnitz - Sonnenberg, Sachsen  
Bauherr: Bodensteiner Fest Stroux GbR

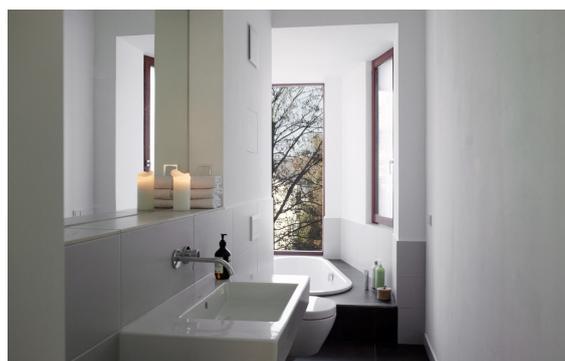
2020

Umbau, Sanierung und Aufstockung Mehrfamilienhaus  
BGF 1028 m<sup>2</sup> | LPH 1 bis 9

A<sup>3</sup> Immobilienaward 2023 | Sieger Hauptkategorie  
Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2022 | Finalist  
Arch.preis Farbe Struktur Oberfläche | 1. Preis Wohnbau  
Architekturpreis des BDA Sachsen | Anerkennung  
KfW Award 2021 | 3. Preis Bestand  
DMK Preis Nachhaltiges Bauen 2021 | 1. Preis Wohnbau  
Fritz Höger Preis 2020 | Bronze  
Ziegelpreis 2021 | Sonderpreis  
Heinze Award 2020 | Beste Wohnungsbauten  
Heinze Award 2020 | Sonderpreis Nachhaltigkeit

Freigelegte Reichsformat-Ziegel des Bestands bestimmen das Erscheinungsbild der Sanierung dieses 30 Jahre lang leerstehenden Gründerzeitgebäudes von 1910. Erst die Zwangsversteigerung ermöglichte die Rettung des Gebäudes kurz bevor es dafür zu spät war. Aufgrund des maroden Zustands des Gebäudes war es zunächst erforderlich, die Standsicherheit wiederherzustellen und die Bausubstanz zu sichern. Im Kontrast zu den minimalistischen neuen Elementen wurden die Ziegelwände des Treppenhauses sowie einzelne Wände in den Wohnungen behutsam vom Putz befreit, mit recycelten Originalziegeln ergänzt und lasiert. Dasselbe Prinzip bestimmt auch das Erscheinungsbild der Fassade: Akkurate Faschen verstecken die Fensterrahmen und fassen die schmalen Fensterflügel. Sie stehen im Kontrast zur ruppigen Ziegelfassade mit all ihren Unregelmäßigkeiten und den sichtbar belassenen Blessuren des letzten Jahrhunderts. In Kombination mit den freigelegten Ziegeln entsteht ein transformiertes Gebäude, das vom Flair des Unperfekten gleichermaßen wie von der minimalistischen Ästhetik lebt.

bodensteiner fest, Nelly Prechtel, Lisa Strandl  
Objektüberwachung: Matthias Taube  
Tragwerksplanung: IB Trautvetter  
Fotografie: Steffen Spitzner, bodensteiner fest



Kabelschlitze, etc. wurden pragmatisch mit Mörtel geschlossen



Recyclingziegel



optimale Verzahnung der Recyclingziegel (Abmessung, Bauphysik) mit Bestand





## MANIFEST

Für öffentliche Gebäude und Infrastruktur werden durch den Bund, die Länder und Kommunen jährlich bundesweit etliche Milliarden ausgegeben. Eine sinnvolle und bestmögliche Verwendung der eingesetzten Steuergelder sollte dabei selbstverständlich an erster Stelle stehen. Während aber bekanntermaßen der Architekturwettbewerb Innovationen fördert, optimal gelöste Bauaufgaben hervorbringt und sich positiv auf das Image auswirkt, spielt der Königsweg zur Findung der bestmöglichen Lösung bei öffentlichen Bauaufgaben kaum noch eine Rolle. Entscheidungen für Planungsaufträge werden heute immer mehr monetär nach quantitativen Merkmalen getroffen, anstatt sich an inhaltlichen und qualitativen Kriterien zu orientieren. Mit der Prämierung der Wettbewerbe erhält der Auslober die in allen Belangen optimale Lösung aus einer Vielzahl von Vorschlägen.

Wir Architektinnen und Architekten stellen uns dem Wettstreit um die besten Ideen, um die Herausforderungen der Zeit zu bewältigen und die Zukunft zu gestalten. Aber das funktioniert nur im Diskurs mit der Öffentlichkeit und mit einem fairen, transparenten Vergabewesen.

### Der Wettbewerb nach RPW bietet:

#### 100% QUALITÄT

Bei der Beurteilung von Wettbewerbsbeiträgen ist Qualität das herausragende Kriterium. Im anonymen Verfahren, das durch neutrale Beurteilung des Entwurfs ohne Ansehen der Person sachlich und fair ist, gewinnt der Entwurf, der Kriterien wie Gestaltung, Funktionalität, Kosten, Nachhaltigkeit und Langlebigkeit bestmöglich in sich vereint. So kann Baukultur entstehen.

#### 100% INNOVATION

Konkurrenz belebt das Geschäft. Zur Bewältigung der großen Herausforderungen unserer Zeit, wie der Umbauwende und der Klimawende können wir es uns nicht leisten, die Innovationskraft und Kreativität vergleichender Entwicklungsprozesse ungenutzt zu lassen. Die Transformation des Bauens kann nur unter Einbeziehung aller kreativen Köpfe und Ideen gelingen.

#### 100% VIELFALT

Wettbewerbe generieren eine Bandbreite an möglichen Lösungsansätzen, die mitunter weit über die Aufgabenstellung hinausweisen. Vielfalt verhindert die Gefahr von Monotonie unserer Lebensräume.

#### 100% INTEGRATION

Wettbewerbe eröffnen Chancen, komplexe Inhalte zu integrieren und einen hohen Grad an positiver Resonanz mit Breitenwirkung zu erreichen. Sie helfen, zwischen Politik, Verwaltung und Bürger zu vermitteln und sind Ausdruck von Bürgernähe.

#### 100% DIVERSITÄT

Wettbewerbe mit einem niederschweligen Zugang sind die fairste Möglichkeit, die Diversität der Beteiligung zu gewährleisten. Die Teilhabe von Personen unterschiedlicher Generationen, von jung und alt, sowie von kleinen und großen Büroeinheiten jeglicher Couleur bildet die ganze Gesellschaft in ihrer

Komplexität ab. Sie ist die beste Voraussetzung für zukunftsfähige Planungen.

#### 100% TRANSPARENZ

Wettbewerbsprozesse sollen sich durch einen hohen Grad an Offenheit und Transparenz auf möglichst allen Ebenen auszeichnen: in der Vorbereitung, in der Teilnahme, in der Beurteilung und in der Kommunikation der Ergebnisse.

#### 100% OFFENHEIT

Mit unserer Forderung nach 100% Wettbewerb beziehen wir Stellung für einen offenen Marktzugang und gegen einen closed circle gleicher Teilnehmer, sowie gegen die Reduktion komplexer Zusammenhänge auf scheinbar messbare Größen im Vergabewesen. RPW-Wettbewerbe sind Ausdruck einer offenen Gesellschaft.

#### 100% LEGITIMATION

Wettbewerbsverfahren sind nachvollziehbar, die Entscheidungsprozesse sind begründet, die Entscheidungen erfolgen durch Mehrheitsbeschluss und die Ergebnisse sind öffentlich. Sie sind zeitgemäßer Ausdruck von Bürgerbeteiligung und verleihen dem Bauvorhaben die bestmögliche Legitimation.

### Wir fordern: 100% WETTBEWERB!

**BDA** BUND  
DEUTSCHER  
ARCHITEKTINNEN  
UND ARCHITEKTEN  
BDA Bayern

Unterstützen Sie die Petition:  
[change.org/p/hundertprozentwettbewerb](https://change.org/p/hundertprozentwettbewerb)

Zum Download des Manifests:  
[bda-bayern.de/hundertprozentwettbewerb](https://bda-bayern.de/hundertprozentwettbewerb)

STELLUNGNAHME



**Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 26. November 2024 zum Thema „Bauen im Bestand“**

**Stellungnahme der  
Bayerischen Ingenieurekammer-Bau**

München, 08.11.2024

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Bayerische Ingenieurekammer-Bau bedankt sich für die Gelegenheit, im Rahmen der Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 26. November 2024 zum Thema „Bauen im Bestand“ Stellung zu nehmen.

Im Folgenden finden Sie unsere Stellungnahme. Wir freuen uns auf die Diskussionen bei der Anhörung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken  
Präsident  
Bayerische Ingenieurekammer-Bau

## STELLUNGNAHME



### Fragenkatalog:

#### 1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?

Die bayerische Bauwirtschaft hat sich in dem von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau initiierten Bündnis „Sustainable Bavaria“ zusammengefunden, um die ökologische und digitale Transformation der Bauwirtschaft in Bayern zu beschleunigen. Dazu hat das Bündnis sechs Sofortmaßnahmen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und des Abfallaufkommens am Bau vorgeschlagen, um die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen.

Das Bündnis ‚Sustainable Bavaria‘ sieht Recycling und eine lebenszyklusbasierte Nutzung aller Baustoffe und Bauten als zwingende Voraussetzung für die Erreichung der gesetzlichen Klimaziele. Dazu brauchen staatliche und kommunale Bauten Energiekonzepte, Material- und Bauteilkarten, Entsorgungs-, Recycling- und Weiternutzungskonzepte sowie Folgekostenberechnungen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Um unsere heimische Bauwirtschaft international wettbewerbsfähig zu halten und gleichzeitig die Klimaauswirkungen des Bauens massiv zu verringern, brauchen wir darüber hinaus mehr Möglichkeit des experimentellen Bauens wie es beispielsweise der Gebäudetyp-E vorsieht. Diesen Spielraum muss die Politik schaffen.

#### **Sustainable Bavaria: Die sechs Sofortmaßnahmen im Überblick**

Neben der übergeordneten Forderung nach regenerativer Energiebereitstellung regen die Partner aus der bayerischen Bauwirtschaft folgende Sofortmaßnahmen an:

1. BIM-Methode für alle geeigneten staatlichen Bauprojekte anwenden.  
Die Digitalisierung sehen wir als „Enabler“, die Phase der Pilotprojekte ist vorbei.
2. Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) voranbringen.  
Bei öffentlichen Bauvorhaben sind die Wiederverwendung von Bauteilen, ausgebauten Baustoffen und Bodenaushub sowie der Einsatz von güteüberwachten Sekundärbaustoffen zu priorisieren. Die Nichtbeachtung muss vergabewirksam und förderschädlich sein. Für eine Kreislaufwirtschaft notwendige Infrastrukturen sind bayernweit einzurichten.
3. Lebenszyklusbasiertes Planen einfordern.  
Bei staatlichen Bauvorhaben werden CO<sub>2</sub>-Emissionen und Lebenszykluskosten die Kenngrößen bei Planung und Vergabe.
4. Mit Innovationen zu Nachhaltigkeit und Marktführerschaft.  
Nur durch Suffizienz, Effizienz und Konsistenz ist die Erreichung der Klimaziele nicht zu schaffen, daher sind wir auf den soziokulturellen und betrieblichen Fortschritt sowie technologischen Wandel angewiesen. Diesen müssen wir beschleunigen.
5. Klima angepasste Städte und Siedlungen fördern (z.B. durch Schwammstadtprinzip).  
Städtebauförderung und Dorferneuerung müssen von der Ausgestaltung der blauen und grünen Infrastruktur abhängig sein.

## STELLUNGNAHME



6. Klima-Begeisterung durch Bildung gemeinsam erzeugen. Information, Bildung und Ausbildung sind der Schlüssel eines resilienten, klimagerechten und aufgeklärten Wandels. Nur offen und informativ können wir die Gesellschaft friedlich und demokratisch zu einer mit individuellen Einschränkungen verbundenen Transformation aktivieren.

Die sechs Sofortmaßnahmen können im Detail der Anlage 1 „Sustainable Bavaria - Sofortmaßnahmen“ entnommen werden.

**2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?**

Der Bau- und Gebäudesektor spielt eine vielschichtige Rolle im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Er ist mit rund 40 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen nicht nur maßgeblich für den Klimawandel verantwortlich, sondern auch stark von dessen Auswirkungen betroffen. Gleichzeitig birgt er als zentraler Bereich großes Potenzial beim Bauen im Bestand und der Sanierung bestehender Gebäude und Bauwerke. Die Emissionen aus dem Bau- und Gebäudebereich stammen nicht nur aus dem Betrieb der Gebäude, sondern aus dem gesamten Lebenszyklus – von der Herstellung der Baumaterialien über die Sanierung bis hin zum Rückbau und der Entsorgung.

Dabei nimmt die Bedeutung der grauen Emissionen, die während der Herstellung von Baumaterialien und Bauprodukten entstehen, kontinuierlich zu. Bei einem typischen Wohnungsneubau in Deutschland resultieren etwa die Hälfte der Treibhausgas-Emissionen und des Energieaufwands, die über einen Lebenszyklus von 50 Jahren insgesamt verursacht werden, aus der Herstellung der Baumaterialien und der Errichtung des Gebäudes. Demnach hat das Bauen im Bestand aufgrund der in den bestehenden Gebäuden und Bauwerken bereits gebundenen „grauen Energie“ eine bedeutende Rolle zur Reduktion des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und zur Erreichung der Klimaziele ein.

Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau setzt sich dafür ein, dass die Umbaufähigkeit von Gebäuden schon von Beginn der Planung an berücksichtigt wird. Deshalb sollten bereits bei der Planung alle Klimaauswirkungen erfasst und bepreist werden. Durch eine umfassende Ökobilanz können die Umweltauswirkungen eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus analysiert und bewertet werden. Auf dieser Grundlage können gezielte Maßnahmen identifiziert werden, um die Umweltbelastung zu minimieren. Diese Herangehensweise muss zu einem maßgeblichen Entscheidungskriterium werden.

Recycling und eine lebenszyklusbasierte Nutzung aller Baustoffe und Bauten sind die Voraussetzung für die Erreichung der gesetzlichen Klimaziele. Nicht nur für den Neubau, sondern gerade auch bei im Bauen im Bestand brauchen staatliche und kommunale Bauten Energiekonzepte, Material- und Bauteilkarten, Entsorgungs-, Recycling- und Weiternutzungskonzepte sowie Folgekostenberechnungen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Neben einer flexiblen Nutzung durch Bauteil-Leasing und „Product as a Service“-Lösungen sollten für jedes Bauwerk und Gebäude Bauteilkataloge erstellt werden, um später nachvollziehen zu können, was verbaut wurde. Wenn Recycling nicht möglich ist, müssen die Baustoffe zurückgenommen und der Abfall in Rechnung gestellt werden.

Dabei sind die Wiederverwendung von Bauteilen, ausgebauten Baustoffen und Bodenaushub sowie der Einsatz von güteüberwachten Sekundärbaustoffen besonders

## STELLUNGNAHME



bei öffentlichen Bauvorhaben zu priorisieren. Die Nichtbeachtung muss vergabewirksam und förderschädlich sein. Für eine Kreislaufwirtschaft notwendige Infrastrukturen sind bayernweit einzurichten.

- Ergänzung von Bestand muss förderfähig sein.
- Verbesserte Gebäudeinformation zur Förderung der Kreislaufwirtschaft einführen. (Gebäudekataster z. B. Madaster, digitale Materialausweise, BIM Gebäudepass, Urban Mining Kataster).
- Materialausweis und Rückbaukonzept sollten Bestandteil der Planung sein.
- Verpflichtende Wiederverwendungsprüfung vor Abrissen, um möglichst viele Baustoffe möglichst hochwertig wiederzuverwenden bzw. wiederzuverwerten.
- Produktion von Sekundärbaustoffen nur mit Qualitätssicherung, um Vertrauen aufzubauen (z. B. QUBA-Label).
- Integrale Planung mit Expertise zu Recycling und Rückbau, z.B. durch Fachplaner „kreislaufgerechtes Bauen“, wird das „neue Normal“.
- Baustellen bei der stofflichen Verwertung von Abbruchmaterial vernetzen: Gebäude als Materialbanken.
- Quoten zum Einsatz von Sekundärbaustoffen bei öffentlichen Projekten und Förderungen einführen.
- Sekundärbaustoffe in allen Vergabeverfahren der öffentlichen Hand zulassen.
- Bayernweit Materialbörsen für Sekundärbaustoffe und Wiederverwendung von Bauteilen einrichten.
- Entwicklung CO2-armer oder -neutraler Baustoffe fördern.
- Nebenangebote zulassen und Vorrang gewähren, wenn diese CO2- und/oder verbesserte Kreislauffähigkeit generieren oder Innovationscharakter vorweisen.
- Förderungen für Materialien müssen technologieoffen sein, um Innovationen zu ermöglichen.
- CO2-neutrale Energiebereitstellung und -versorgung für Gebäude und Quartiere (Ausbaupflicht Solar) sichern.
- Förderung auf das Ziel der CO2-Einsparung ausrichten und Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung zulassen: Der Weg zum Ziel sollte flexibel bleiben und verschiedene Optionen offenlassen.

### **3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?**

#### **3.1 Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit?**

Bauherrn sind nach Bayerischer Bauordnung nicht nur für ihr **Gebäude** verantwortlich, sondern auch für die **Dokumentation** über das Bauwerk. Elementare Unterlagen wie der

## STELLUNGNAHME



Bauantrag, die Baugenehmigung oder geprüfte Statikpläne fehlen häufig. Hinsichtlich der Geltendmachung von Bestandsschutz und damit der Rettung von vorhandener Bausubstanz führen fehlende Unterlagen zu unnötigen Baumaßnahmen bis hin zum Abriss. Die Bewertung der Bausubstanz kostet regelmäßig ein Vielfaches im Gegensatz zu einer geordneten Archivierung. Dies betrifft private und öffentliche Bauherren gleichermaßen. Die digitale Bauakte ist ein Gebot der Stunde.

Der Bestandsschutz ergibt sich grundlegend aus Art. 14 des Grundgesetzes. Die Auslegung des Bestandsschutzes füllt seitensweise juristische Kommentare. Bauherren gehen üblicherweise von Bestandsschutz aus, mit dem Verweis auf gebaute Gebäude. Mit einer Fehlbeurteilung des Bestandsschutzes können erhebliche Kosten generiert werden, die im ungünstigsten Fall zu der Entscheidung eines Bauherren führen, ganz auf das Bauen im Bestand zu verzichten. Bestandsgeschützt ist, was zu irgendeinem Zeitpunkt einmal richtig war und wovon keine Gefahren für Leben und Gesundheit bzw. bei Sonderbauten keine Nachteile ausgehen. Um dies zu bewerten, ist der unentgeltliche digitale Zugang zu Normen, insbesondere auch zu historischen Normen erforderlich. Dies gilt für technische Normen wie für Vorschriften des Bauordnungsrechts.

Mit europäischen Regelungen zum freien Vertrieb von Bauprodukten sind national erhebliche Schwierigkeiten bei der Verwendung von Bauprodukten entstanden. Dies gilt regelmäßig schon beim Neubau. Die Schwierigkeiten werden im Bestand noch größer. Ein neues und frei handelbares Bauprodukt muss in einen alten Bestand integriert werden. Die Einbaubedingungen im Bestand sind wiederkehrend nicht in der Qualität vorhanden, wie es der Verwendbarkeitsnachweis für das neue Bauprodukt vorschreibt.

Die Spezialisierung auf allen Ebenen des Bauens führt zu einer Vielzahl von Verfahrensbeteiligten. Die Entscheidungswege werden zunehmend länger und die Kompromissbereitschaft schwindet. Auf der operativen Ebene finden sich zu wenig Entscheidungsbefugte, deren rechtliche Absicherung in Grenzfällen – oder auch bei Kompromissen - noch tragfähig ist.

### **3.2 Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?**

Die Bauproduktenverordnung in Verbindung mit der länderweiten Umsetzung in Form der Verwaltungsvorschriften technische Baubestimmungen (in Bayern ist dies die „BayTB“) führt im Bestand zu erheblichen Problemen bei der Verwendung von Bauprodukten und deren geeigneter Dokumentation. Europäisch dürfen an Bauprodukte keine wettbewerbsbehindernden Anforderungen gestellt werden, die aus Sicherheitsbetrachtungen aber notwendig wären. Der national gefundene Ausweg über Bauwerksanforderungen anstelle von Bauproduktanforderungen ist verfahrenbelastend und häufig viel zu kompliziert.

Traditionell wurde die Eignung von Bauprodukten und Bauarten mit nationalen Prüfverfahren bewertet. Seit ca. 30 Jahren gibt es neben den nationalen auch europäische Prüfverfahren zur Bewertung von Bauprodukten. Die Angleichung der nationalen und der europäischen Prüfverfahren gelingt nicht bzw. stagniert. Prüfinstitute prüfen doppelt, sowohl nach nationalen als auch nach europäischen Prüfnormen. Diese Doppelprüfungen sind für Prüfinstitute wirtschaftlich nicht uninteressant, für Produkthersteller aufgrund unterschiedlicher Prüfergebnisse sehr interessant, für Verbraucher manchmal wirtschaftlich interessant, für das System des Bauens in

## STELLUNGNAHME



Deutschland jedoch völlig unnötig und verkomplizierend. Österreich geht seit vielen Jahren ausschließlich den europäischen Weg.

Die An- und Verwendungshoheit für Bauarten und von Bauarten liegt letztinstanzlich entweder beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBT) oder in den Ländern bei den Obersten Bauaufsichtsbehörden. Allgemeine Bauaufsichtliche Zulassungen (ABZ) oder Allgemeine Bauartgenehmigungen (ABG) erteilt das DIBT, Zustimmungen im Einzelfall (ZIE) oder Vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen (VBG) erteilen die Obersten Bauaufsichtsbehörden. Ausschließlich die genannten Institutionen DIBT und Oberste Bauaufsichtsbehörden dürfen die o.g. Eignungsnachweise erteilen. DIBT und Oberste Bauaufsichtsbehörden verfügen über keine Prüfeinrichtungen. Die Entscheidungen basieren ausnahmslos auf Gutachten von Prüfinstituten. Die Verfahren dauern regelmäßig sehr lange. Die gutachtenerstellenden Prüfinstitute wären prinzipiell in der Lage, sich gegenseitig zu prüfen und Prüfergebnisse zu bewerten. ABZ, ABG, ZIE und VBG könnten von Prüfinstituten auf privatwirtschaftlicher Basis und im 4-Augenprinzip verfahrensverkürzend und mit höchster Fachkompetenz erstellt werden.

Beim Planen und Bauen im Bestand sind die Regeln des Baurechts eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Dies betrifft insbesondere die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, welche in der Musterbauordnung bzw. in der **bayerischen Bauordnung (BayBO)** festgelegt sind. Um die Genehmigungsfähigkeit für das Bauen im Bestand zu erleichtern, muss die BayBO in einigen Punkten entsprechend angepasst werden. Dabei handelt es sich konkret um folgende Artikel in der BayBO:

- Art. 6 „Abstandsflächen“:  
Die Anforderungen an die Abstandsflächen sind mitunter beim Bauen im Bestand zu hoch. Bei Bestandsbauten soll künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen ein verringerter Faktor angesetzt werden. So ist wünschenswert, dass für Balkone, Erker und Vorbauten oder auch Aufzüge im Rahmen der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Abstandsflächenpflicht entfällt.
- Art. 12 “Brandschutz“:  
Bei bestehenden Gebäuden sind die damals gültigen Brandschutzvorschriften z. T. überholt und die aktuell gültigen Vorschriften aus konstruktiven Gründen nicht eins zu eins auf den Bestand übertragbar insbesondere im Umgang mit historischer Bausubstanz. Bei Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand ist es daher entscheidend, Erleichterungen für Kompensationen zu schaffen und die Beschränkung auf Mindestanforderungen zuzulassen, insbesondere wenn von der baulichen Veränderung keine Gefahr für Leben und Gesundheit ausgeht.
- Art. 48 „Barrierefreiheit“:  
Die Vereinbarkeit von Bauen im Bestand und Barrierefreiheit stellt Bauherren vor eine große Herausforderung und gelingt oftmals weniger gut als beim Neubau. Um eine Wohnung komplett barrierefrei zu gestalten, muss Sie der DIN - Norm 18040-2 entsprechen. Meist sind Türhöhen, Türbreiten oder auch vorgeschriebene Bewegungsflächen zum Wenden eines Rollstuhls nicht in allen Wohnungen einzuhalten. An dieser Stelle wird die Beschränkung der barrierefreien Gestaltung auf nur eine Etage (Erdgeschoss) oder nur eine Wohneinheit bzw. angemessenen prozentualen Anteil im Gebäude gefordert.

Denkmäler sind Klimaschützer und gewinnen neben ihrer kulturellen Bedeutung aus energetischer und nachhaltiger Sicht mehr denn je an Bedeutung. Umso wichtiger ist es,

## STELLUNGNAHME



auch hier den Weg freizumachen für „Denkmalkonforme Planungen“. Dazu braucht das Denkmalrecht (Landesebene) mehr Flexibilität bei der Abkehr von Normen, weniger stringente denkmalschutzrechtliche Auflagen und gesetzlichen Vorgaben für Bauherren, Planer und Genehmigungsbehörden. Es sind nicht nur die Denkmäler selbst, die von den zahlreichen baurechtlichen Bestimmungen betroffen sind, sondern auch die Gebäude, die sich in der Nähe von Baudenkmalern befinden und baulich verändert werden sollen (Nähefall).

Folgende DIN-Normen sind z.B. davon betroffen:

- DIN 18065 „Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße“:  
Bei Bestandsgebäuden entsprechen die Treppenbreiten und auch Treppengeländer oftmals nicht der Normung. Hier müssen Möglichkeiten geschaffen werden, um gegebenenfalls auf die Anforderungen zu verzichten, falls keine konkrete Gefahr für die Nutzung vorliegt.
- DIN 4109 -1 „Mindestschallschutz“:  
Die Anforderungen an den Schallschutz sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden. Gerade beim Bauen im Bestand treten Einschränkungen durch die Eigenschaften der Bestandskonstruktion auf, welche nur mit einem sehr aufwendigen Planungs- und Bauaufwand behoben werden müssen. Diese stehen mitunter im Hinblick auf den Nutzen in keinem Verhältnis.

#### **4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?**

##### **4.1 Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern?**

Maßgebliche Änderungen sowohl in der Musterbauordnung als auch in der Bayerischen Bauordnung, die auch Auswirkungen im Bestand haben, gibt es im Bereich des Holzbaus, bei den verfahrensfreien Bauvorhaben oder bei der Reduktion von Anforderungen im Brandschutz. Beispielsweise gilt dies bei Begriffsdefinitionen zur Verfahrensvereinfachung im Holzbau, bei der Anordnung von PV-Anlagen auf Dächern, beim Verzicht auf den zweiten Rettungsweg von erdgeschossigen Nutzungseinheiten oder bei der Herabstufung von Brandwänden zu Trennwänden in bestimmten Fällen.

##### **4.2 Und wie werden diese bewertet?**

Neue Möglichkeiten werden i.d.R. umgehend von der Praxis aufgenommen und beim Bauen angewendet. Bei den Erleichterungen zur Verwendung von PV-Anlagen zeigt sich ein direkter Erfolg, messbar durch den Energieertrag, der dem Bauherrn direkt einen finanziellen Zufluss ermöglicht oder eine Einsparung von Stromkosten. Der schnelle Zubau von PV-Anlagen zeigt die Dynamik. Die öffentliche Infrastruktur hält nicht Schritt, insbesondere bei Trassen und Verteilernetzen. Die Stromspeicherung ist nach wie vor ein Nadelöhr und bedarf der Innovation, guter Erfindungen und Ingenieureideen. Langfristig sollte angestrebt werden, Gebäude nur aus Gründen des Feuchtschutzes zu dämmen und durch lokale Energieerzeugung genügend Strom für das Heizen von Bauwerken zu erzeugen. Wenn die jährliche Energieausbeute den jährlichen Energiebedarf eines Bauwerks deckt, spielt es keine Rolle, ob ein Gebäude hochwärmegedämmt ist oder nicht. Der Energieertrag muss dabei selbstverständlich aus regenerativer Erzeugung

## STELLUNGNAHME



stammen. Die derzeit dicken Wärmedämmpakete auf Gebäuden, insbesondere auf der Basis von Erdölprodukten sollten langfristig lediglich als Zwischenlösung gesehen werden, denn vernünftige Recyclinglösungen im Sinne der Kreislaufwirtschaft gibt es dafür nicht.

Inwieweit sich der Holzbau auf lange Sicht durchsetzt, muss in der Zukunft sorgfältig evaluiert werden. Die CO<sub>2</sub>-Bindung im verbauten Holz ist nur so lange wirksam, bis das daraus gebaute Gebäude wieder abgerissen und das Holz thermisch verwertet wird. Als Übergangstechnologie kann es durchaus sinnvoll sein, um in 100 Jahren mit einer anderen Technologie das CO<sub>2</sub> geschickter zu behandeln, als das Klima negativ zu beeinflussen. Erfahrungen mit der Verwendung von Holz haben Kaiser Ludwig im Jahr 1342 dazu veranlasst die Verwendung von Holz in der Stadt München aus Brandschutzgründen zu verbieten. Heute bauen wir anders als vor 700 Jahren, aber auch heute brennt Holz. Glücklicherweise gibt es noch keine Großschadensereignisse in Verbindung mit Holzbauten. Großschadensereignisse haben das Potenzial, Baurecht zu verändern. Im Falle eines Schadens wird es zu einer Abwägung kommen, ob ein lokaler Großschaden toleriert werden muss zugunsten der globalen CO<sub>2</sub> Reduktion.

**5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**

**5.1 Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf?**

Die Umnutzung von vorhandener Bausubstanz zu Wohnraum erfolgt - im Kleinen und individuell - laufend. Ein Bäckerbetrieb im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses findet keinen Nachfolger und wandelt die Backstube zu Wohnungen um. Ein ungenutzter Dachboden wird als attraktiver Wohnraum ausgebaut. Eine alte Fabrikliegenschaft im städtischen Innenbereich hat in der Umwidmung ein zweites Leben mit Loftwohnungen. Die zugehörigen Regelungen in der Bayerischen Bauordnung können diese Maßnahmen unterstützen.

Der Gebäudetyp E ist ein interessanter Ansatz, um über die gefühlte Regelüberfrachtung beim Bauen nachzudenken. Die Bauordnung lässt allerdings bereits mit den Art 63 und 81a weitgehende Freiheiten zu. Um diese Freiheiten zu nutzen, müssen die grundlegenden Kenntnisse über die Schutzziele vorhanden sein und bei Regelabweichungen von Normen sind vertragliche Vereinbarungen notwendig, um auf spätere Ansprüche vorzubereiten zu sein. Das Bundesjustizministerium hat sich dazu bereits geäußert und es bleibt abzuwarten, ob die Bauherren, die Planenden, die Versicherungen, die Gerichte, und die für die Justiz tätigen Sachverständigen mit diesen geänderten Regelungen zufriedenstellende Lösungen finden werden. Nachdem der Gebäudetyp E - als solcher - noch nicht in der Bauordnung verankert ist, können noch keine Erfahrungen mitgeteilt werden.

**5.2 Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**

## STELLUNGNAHME



Bei öffentlichen Bauvorhaben sind die Wiederverwendung von Bauteilen, ausgebauten Baustoffen und Bodenaushub sowie der Einsatz von güteüberwachten Sekundärbaustoffen zu priorisieren. Die Nichtbeachtung muss vergabewirksam und förderschädlich sein. Wer die Wiederverwendung von Baustoffen anbietet, muss bessere Chancen haben, den Auftrag zu erhalten. Auch müssen Förderprogramme den Recyclingaspekt belohnen, damit der nachhaltige Weg finanziell attraktiv ist. Für eine Kreislaufwirtschaft notwendige Infrastrukturen sind bayernweit einzurichten.

**6. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?**

Information, Bildung und Ausbildung sind der Schlüssel eines resilienten, klimagerechten und aufgeklärten Wandels. Dazu sollte das Bauen im Bestand nach dem Prinzip „Reduce, Reuse, Recycle“ stärker in den Ausbildungsrahmenplänen und der Hochschullehre verankert werden, um Gebäudeteile im Kreislauf zu halten und die Wertstoffe wiederzuverwerten.

Die Kultur des Weiterverwendens, Reparierens, Experimentierens und Weiterentwickelns sollte durch Information und Kommunikation als gesellschaftliches Ziel und gemeinsamer Wert etabliert werden. CO<sub>2</sub>-Bilanzierungen und Nachhaltigkeitsberechnungen sowie Expertise für kreislaugerechtes Bauen und Rückbauen stellen einen neuen Bedarf am Arbeitsmarkt dar, den Schul- und Hochschulausrichtung sowie Weiterbildungsformate umfassend abbilden müssen. Dabei sollte die Ausbildung als „Life Long Learning“-Prozess für alle bauadministrativen Berufe verbindlich verankert werden, um Innovationskultur und -geschwindigkeit dauerhaft an den Klimazielen ausrichten zu können.

**7. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

**7.1 Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich?**

Die Bauordnung lässt mit den Art 63 und 81a weitgehende Freiheiten zu. Private Bauherren, die für sich selbst Bauen, nutzen diese Instrumente. Als Bauherren tragen sie die Verantwortung für das Bauvorhaben und später den Bau und können alternative Lösungen für sich selbst bewerten. Häufig erfolgt dies nach den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit. Beispielsweise kann ein Bauherr für sein eigenes Gebäude die maximale Rissbreite einer wasserundurchlässigen Betonwand im Keller auf 0,15 mm festlegen statt auf 0,10 mm. Dieser winzige Unterschied kann den Stahlverbrauch um Tonnen senken. Die Entscheidung kann nur ein Bauherr treffen, der die Folgen seiner Entscheidung mit den eventuellen Instandsetzungsmöglichkeiten und den Kosten in eine bewertbare Relation setzen kann. Privat gelingt dies mit den vorhandenen Mitteln der Bauordnung laufend. Beim öffentlichen Bauen oder beim stellvertretenden Bauen für andere ist es nahezu unmöglich. Das ist jedoch keine Frage bauordnungsrechtlicher

## STELLUNGNAHME



Regelungen, sondern eine Frage von Haftung und der Versicherbarkeit von Regelabweichungen.

Nichtbauordnungs- oder normenkonformes Bauen ist im Baurägerbereich oder im kommunalen oder staatlichen Bau nahezu ausgeschlossen aufgrund von nicht absehbaren Rechtsfolgen.

Eine Umbauordnung schafft ein weiteres Regelwerk mit zusätzlichen Schnittstellen in dem ohnehin regelüberfrachteten Bereich des Bauens. Eine Umbauordnung wäre ein Konjunkturprogramm für Juristen.

### **7.2 Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

Jede Generation wird für sich den Anspruch erheben, mit der gebauten Umwelt die Bedürfnisse der Menschen besser zu befriedigen als die Generation davor. Das wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Die Kreislaufwirtschaft funktioniert bereichsweise hervorragend. Die Recyclingquoten bei Stahl, Glas oder Papier liegen über 80%. Mit vielen anderen Baustoffen muss man dort hinkommen, dass am neuen Produkt nicht mehr erkennbar ist, ob es ein recycelter oder ein frischer Rohstoff war. Nur so lassen sich die Qualitätsanforderungen an Bauprodukte erfüllen mit unangreifbaren und dokumentierbaren Qualitätskriterien.

Stahl und Glas lassen sich schmelzen und neu formen. Papier wird auf die Zellulosefaser zurückgeführt, neu gepresst, getrocknet und gewalzt. Für mineralische Baustoffe fehlen großmaßstäblich wirtschaftlich einsetzbare Technologien z.B. um Beton auf den Kieselstein, oder auf das Sandkorn zurückzuführen. Besonders anspruchsvoll wird die Wiederverwendung von Baustoffen bei chemischen Prozessen während der Verarbeitung oder nach dem Einbau. Regeländerungen, wie ein Verwendungsverbot von Verbundbaustoffen sind in Ausnahmefällen notwendig (z.B. die Beimischung von Asbestfasern), aber grundlegend ungeeignet. Forschung und Entwicklung sind bei der Verbesserung der Recyclingtechnologien alternativlos.

### **8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?**

Grundsätzlich solle mehr nach dem Prinzip „Sanieren vor Neubau“ vorgegangen werden. Denn die Sanierung von Bestandsgebäuden ist in sehr vielen Fällen möglich und deutlich ressourcenschonender als ein Abriss und Neubau. So sollte der Abriss von Gebäuden mittelfristig genehmigungspflichtig und CO<sub>2</sub>-bilanziert werden. Außerdem muss bei der Planung eines Bauprojektes und bei der Vergabe des Auftrags eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Bepreisung verbindlich sein.

Klimaschutz muss sich auch finanziell lohnen: Bereits bei der Planung eines Neubaus oder bei der Abwägung eines Abrisses sollten deshalb alle Klimaauswirkungen erfasst, systemisch bewertet und bepreist werden. Entscheidender Faktor für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen muss der Blick auf den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks sein.

## STELLUNGNAHME



Bei der Lebenszyklusbetrachtung wird die Energiebilanz über die komplette Nutzungsdauer des Gebäudes betrachtet. Bisher werden zumeist die reinen Erstellungskosten als Kenngröße für die Wirtschaftlichkeit genommen. In der Summe sind jedoch die CO<sub>2</sub>-bilanzierten Lebenszykluskosten wichtiger als die Erstellungskosten. Die Lebenszykluskosten müssen daher die Entscheidungsgrundlage für oder gegen den Bau eines Gebäudes sein. Diese Herangehensweise muss zu einem maßgeblichen Entscheidungskriterium werden. Im Hinblick auf die Einpreisung und Bewertung von Klimaauswirkungen sollten die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Bepreisung deshalb verbindlich gemacht werden und bei allen Bauprojekten als Vergabekriterium herangezogen werden.

Der Abriss von Bauwerken sollte genehmigungspflichtig sein; eine Genehmigung sollte also nur erteilt werden, wenn eine Weiterverwendung des Bauwerks bzw. seiner Teile unter Erhaltung der grauen Energie technisch und/oder wirtschaftlich nicht möglich oder unzumutbar ist.

Das Cradle to cradle-Prinzip muss Grundlage eines jeden Bauprojektes werden. Hat man den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerkes von Anfang an im Blick, entstehen effizientere, nachhaltigere Bauten und weniger Müll. Schon bei der (Stadt)Planung muss bedacht werden, wie Umnutzungen ermöglicht werden können, wann Instandsetzungen zu erwarten sind und was mit den verbauten Materialien geschieht, wenn das Bauwerk sein Lebensende erreicht hat.

Beim Abriss von Gebäuden müssen die Baustoffe konsequent recycelt und wiederverwendet werden (Urban Mining). Der Einsatz von nachwachsenden Naturbaustoffen wie Holz, Lehm oder Stroh muss verstärkt geprüft werden. Durch die Einführung eines Katasters „städtische Ressourcen“ wäre ein schneller Überblick möglich, wo ungenutzte Ressourcen liegen. Diese sollten stets aktiviert werden, bevor neue Flächen genutzt werden.

Variables Planen und flexibles Bauen sind das Gebot der Stunde. Nicht mehr genutzte oberirdische Parkhäuser können beispielsweise zu Wohn- und Geschäftsräumen umgebaut werden. Nicht mehr benötigte Tiefgaragen könnten z.B. zu Lagerflächen oder Rechenzentren umfunktioniert werden.

Die starre Trennung zwischen Wohnen, Infrastruktur, Grünflächen und Freizeit muss multifunktionalen Lösungen weichen. Ein Gebäude muss verschiedene Nutzungen in sich vereinen. Das Innere zum Wohnen und Arbeiten, die Fassade begrünt zur Unterstützung des Stadtklimas und auf dem Dach ein Bolzplatz.

- Entsorgung muss unwirtschaftlicher als Wiederverwendung sein.
- Entsorgen, Abriss, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Altlasten, Transportaufwände sollten bei Ausschreibungen als separate Angebotspositionen monetär zu bewerten und in Projekten einzupreisen sein. Der Staat muss seine Vorbildfunktion wahrnehmen und diese Vorgehensweise bei eigenen Projekten vorleben.
- Digitale CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Lebenszykluskostenbewertung staatlicher Projekte sollten verbindliches Vergabekriterium werden.
- Bei Vergaben braucht es ein vereinfachtes Bewertungsverfahren für die Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Umbaus/Neubaus entlang des gesamten Lebenszyklus. Die monetäre Bewertung von Klimafolgekosten muss bayernweit als Kriterium gelten.

## STELLUNGNAHME



- Staatliche Projekte müssen im Lebenszyklus, nicht in der Erstellung wirtschaftlich werden. Nichtbeachten sollte mit Ausgleichsverpflichtungen belegt werden.
- Den baulichen Bestandsschutz bei technischer, energetischer oder konstruktiver Ertüchtigung weiter fassen, damit Bausubstanz so weit als technisch möglich und ökologisch sinnvoll erhalten wird.
- Förderprogramme zur Vermeidung von Klimafolgekosten etablieren.
- Einfaches Bauen von der Forschung in die Lehre und Praxis bringen.
- Entwicklung zum einfachen, nicht fragmentierten Planen und Bauen (Lebenszykluskosten und Wirtschaftlichkeit) forcieren.

Ansonsten siehe auch die Antworten zu den Fragen 1 und 2.

### **9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?**

#### **9.1 Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten?**

In der Bayerischen Bauordnung Fassung 1994, also vor 30 Jahren, wurden erstmalig die natürlichen Lebensgrundlagen in den Rang eines Schutzzieles erhoben. Dort heißt es: „Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen ... sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, **und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.**“

Damit wurden Grundlagen geschaffen, die im Übrigen bis heute im Wortlaut gleichgeblieben sind und für nachfolgende Verordnungen, Richtlinien und Normen gelten und einzuhalten sind.

Konkret und beispielhaft schlagen wir dazu die folgenden Lösungen vor:

- Bei der Sanierung sollte der Einsatz von Wärmepumpen, Solarthermie und anderen CO<sub>2</sub>-neutralen Heizmethoden gefördert und fossile Heizsysteme langfristig verboten werden.
- Die bei der Herstellung von Baumaterialien entstehende CO<sub>2</sub>-Belastung, also die „graue Energie“, müsste in die Bauvorschriften einfließen. Dies könnte durch eine Verpflichtung zur Verwendung von CO<sub>2</sub>-neutralen oder -armen Materialien geschehen.
- Materialien wie Holz, Lehm oder Recyclingbaustoffe sollten bevorzugt eingesetzt werden. Entsprechende Anreize oder Vorgaben könnten dafür sorgen, dass ressourcenschonende Materialien den Vorzug vor energieintensiven Baustoffen erhalten.
- Der Einsatz klimaschonender Technologien wie Gründächer, Regenwassernutzung und Fassadenbegrünungen sollte vereinfacht und

## STELLUNGNAHME



genehmigungsfrei möglich sein, um Investitionen in grüne Baulösungen zu beschleunigen.

- Genehmigungen für klimaoptimierte Bauprojekte könnten vorrangig und im Schnellverfahren bearbeitet werden, um Anreize für klimaschonende Bauweisen zu schaffen.
- Um auch den öffentlichen Altbaubestand klimaneutral zu gestalten, könnten Sanierungsfahrpläne eingeführt werden, die schrittweise eine Modernisierung alter Gebäude vorsehen.
- Eigentümer von Bestandsgebäuden könnten durch regelmäßig wiederkehrende Anreize zur energetischen Sanierung oder zum Austausch alter Heizsysteme bewegt werden. Steuerliche Anreize und Förderprogramme könnten den Umstieg auf klimafreundliche Lösungen erleichtern.
- Städte und Gemeinden könnten dazu angehalten werden, nicht nur bei der Bauleitplanung klimaneutrale Quartiere zu entwickeln, sondern bestehenden Quartiere zu transformieren. Das bedeutet, dass Wärme- und Energieversorgung, Mobilität und Ressourcenverwendung klimafreundlich gestaltet werden müssen.
- Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und eine klimafreundlichere Infrastruktur zu ermöglichen, könnte die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich stärker gefördert und mit klimagerechten Vorgaben verbunden werden.
- Um das Mikroklima zu verbessern und Starkregenereignisse zu kompensieren, könnten Gründächer und begrünte Fassaden in bestimmten Bereichen verpflichtend eingeführt werden.
- Eigentümer sollten angehalten werden, Regenwasser vor Ort zu speichern oder zu versickern, um die städtische Kanalisation zu entlasten und das Stadtklima positiv zu beeinflussen.

Das Bauordnungsrecht müsste zu einem starken Hebel werden, um die Bau- und Immobilienbranche auf Klimaneutralität auszurichten. Dafür wären neben verschärften Energie- und Materialstandards auch Anreize und flexible Regelungen für klimagerechtes Bauen nötig. Die Baubranche und die Bauvorschriften würden so zu einem wesentlichen Bestandteil der Klimaschutzstrategie.

### 9.2 Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?

Die wichtigsten Ziele, die es bauordnungsrechtlich zu erreichen gilt, sind das Leben und die Gesundheit von Individuen nicht zu gefährden. Diese Ziele sind nicht neu und von Beginn an in der Bauordnung verankert. Beim Blick auf die Standsicherheit und den Brandschutz ist ein akzeptiertes Maß erreicht, welches hinsichtlich der Versagenswahrscheinlichkeit als ausreichend erachtet wird. Es muss nicht mehr sein, es darf aber auch nicht weniger werden.

Die Folgen des Klimawandels werden mit heftigen Naturereignissen - in Bayern hauptsächlich durch Hochwasser - sehr viel stärker wahrgenommen. Die wissenschaftlichen Erkenntnisse und die Ergebnisse der Auswertung von Klimamodellen sind seit langer Zeit bekannt, aber die Bilder in den Medien von reißenden Bächen, von

## STELLUNGNAHME



schwimmenden Autos und von überfluteten Landstrichen haben eine sehr viel stärkere individuelle Wirkung. Die zu beklagenden Opfer verstärken den Handlungsdruck darüber hinaus. Die Fehler der Vergangenheit wie die Flurbereinigung, wie die Ausweisung von Siedlungsräumen in der Nähe von Fließgewässern oder der nachlässige Umgang mit der Natur zeigen Wirkung bis hin zu Katastrophen.

Aus heutiger Sicht machen wir es besser mit den vielen oben genannten Punkten und lernen aus den Fehlern der Vergangenheit. Wir tun dies nach bestem Wissen und Gewissen und müssen die Beurteilung unseres Handelns und deren Auswirkungen der nächsten Generation überlassen.

## STELLUNGNAHME

**Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 26. November 2024 zum Thema „Bauen im Bestand“****Stellungnahme der  
Bayerischen Ingenieurekammer-Bau**

Anlage 1 „Sustainable Bavaria - Sofortmaßnahmen“

susta/n  
ab/e  
bavaria

# SUS tain able bava ria

Forderungen zur digitalen und ökologischen  
Transformation der Bauwirtschaft in Bayern

Die bayerische Staatsregierung hat sich im Mai 2021 als erstes und bisher einziges Bundesland das Ziel gesetzt, bereits bis 2040 klimaneutral zu werden; fünf Jahre früher als der Bund. Die Organisationen der Baubranche begrüßen das ehrgeizige Ziel. Es ist die richtige Antwort auf die derzeit drängendste Aufgabe der Menschheit.

Da die Bau- und Immobilienwirtschaft, der größte Wirtschaftssektor in Deutschland, mit ca. 40% zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß und mit ca. 60% zum Abfallaufkommen beiträgt, kann das Ziel nur über eine beschleunigte digitale und ökologische Transformation der Bauwirtschaft erreicht werden.

Die bayerische Bauwirtschaft ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich der Zielerreichung der bayerischen Staatsregierung bewusst. Sie hat sich zu einem runden Tisch „**Beschleunigte digitale und ökologische Transformation der Bauwirtschaft in Bayern**“ zusammengefunden. Dessen fachlich fundierte Ergebnisse wurden unter der Marke „Sustainable Bavaria“ zusammengefasst.

Die Bayerische Staatsregierung als hervorgehobene Akteurin beim Planen und Bauen steht in der Pflicht, die führende Rolle zu übernehmen. Bayern hat so die Chance, Innovationsstandort für digitales, klimafreundliches und kreislaufgerechtes Bauen zu werden.

Dazu wurde vom Runden Tisch ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, den wir im Dialog fortschreiben.

Neben der übergeordneten Forderung nach **regenerativer Energiebereitstellung** schlagen wir aus den verschiedenen Handlungsfeldern **sechs Sofortmaßnahmen** vor.



## 1 BIM-Methode für alle geeigneten staatlichen Bauprojekte anwenden.

Die Digitalisierung sehen wir als „Enabler“; die Phase der Pilotprojekte ist vorbei.

## 2 Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) voranbringen.

Bei öffentlichen Bauvorhaben sind die Wiederverwendung von Bauteilen, ausgebauten Baustoffen und Bodenaushub sowie der Einsatz von güteüberwachten Sekundärbaustoffen zu priorisieren. Die Nichtbeachtung muss vergabewirksam und förder-schädlich sein. Für eine Kreislaufwirtschaft notwendige Infrastrukturen sind bayernweit einzurichten.

## 3 Lebenszyklusbasiertes Planen einfordern.

Bei staatlichen Bauvorhaben werden CO<sub>2</sub>-Emissionen und Lebenszykluskosten die Kenngrößen bei Planung und Vergabe.

## 4 Mit Innovationen zu Nachhaltigkeit und Marktführerschaft.

Nur durch Suffizienz, Effizienz und Konsistenz ist die Erreichung der Klimaziele nicht zu schaffen, daher sind wir auf den soziokulturellen und betrieblichen Fortschritt sowie technologischen Wandel angewiesen. Diesen müssen wir beschleunigen.

## 5 Klima angepasste Städte und Siedlungen fördern (z. B. durch Schwammstadtprinzip).

Städtebauförderung und Dorferneuerung müssen von der Ausgestaltung der blauen und grünen Infrastruktur abhängig sein.

## 6 Klima-Begeisterung durch Bildung gemeinsam erzeugen.

Information, Bildung und Ausbildung sind der Schlüssel eines resilienten, klimagerechten und aufgeklärten Wandels. Nur offen und informativ können wir die Gesellschaft friedlich und demokratisch zu einer mit individuellen Einschränkungen verbundenen Transformation aktivieren.



**Beteiligte aus****A4F (Architects for Future)**

M.Sc. (TUM) Andrea Heil

**Baustoff Recycling Bayern e.V.**

Stefan Schmidmeyer, Andreas Thaler

**Bayerische Architektenkammer**

Präsidentin Prof. AA Dipl. Lydia Haack, Vizepräsident Dipl.-Ing. Univ. Franz Damm, Dipl.-Ing. Univ. Jutta Heinkelmann, Dipl.-Ing. Univ. Thomas Maria Lenzen, Dr. Eric-Oliver Mader, RA Lia Möckel, Dipl.-Ing. Univ. Katrin Schmitt, Dipl.-Ing. Univ. Kathrin Valvoda, Dipl.-Ing. (FH) Petra Wurmer-Weiß

**Bayerischer Bauindustrieverband e.V.**

HGF Thomas Schmid, Werner Goller, RA Robert Huber, Dr. Florian Hüller, Martin Schneider, Dr. Josef Wallner

**Bayerischer Industrieverband,  
Baustoffe, Steine und Erden e.V.****Bayerische Ingenieurekammer-Bau**

Präsident Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken, Dr.-Ing. Werner Weigl, Dr.-Ing. Markus Hennecke, Dipl.-Ing. (FH) Alexander Lyssoudis, Dr. Ulrike Raczek, Elisabeth Aberger, Franziska Maier M.Sc.

**Handwerkskammer für München  
und Oberbayern**

Dipl.-Ing. Univ. Franz Xaver Peteranderl

**Planerverbände Ingenieure**

Dr. André Müller, Verband Beratender Ingenieure e.V. Landesverband Bayern

**Weitere Expertinnen & Experten**

Prof. Dr. Diane Ahrens, Leiterin Technologiecampus Grafenau, Smart Region, TH Deggendorf

Matthias Braun, Leonhard Obermeyer Center, TUM

Birgit Gehr, BLUES bay, Logistik, Umwelt und Entsorgungs Systeme GmbH

Marcus Grimm, Bürgermeister, bay. Gemeindetag

Friedel Heckenlauer, Bürgermeister, bay. Gemeindetag

Dr. Peter Henke, Vereinigung der Prüfungingenieure in Bayern

Florian Hugger, Lang Hugger Rampp GmbH Architekten

Prof. Dr.-Ing. M. Arch. II (UCLA) Werner Lang, Lehrstuhl für energieeffizientes Planen und Bauen, TUM

Dipl.-Ing. Arne Lorz, Landeshauptstadt München

Prof. Dr. Holger Magel, Bodenordnung und Landentwicklung, TUM, Bay. Akademie Ländlicher Raum

Prof. Stephan Pauleit, Lehrstuhl für Strategie und Management der Landschaftsentwicklung, TUM

Stephan Reiß-Schmidt, Stadtdirektor a. D., Initiative Bodenrecht

Prof. Dr. Jasmin Riedl, Lehrstuhl für Politikwissenschaft und Vergleichende Regierungslehre, Universität der Bundeswehr München

Prof. Amandus Samsøe Sattler, Bundesstiftung Baukultur, DGNB e.V.

Michael Weiß, Ettengruber, Abbruch – Tiefbau – Transport – Recycling – Grubenbetrieb – Erdaufbereitung

susta/n  
ab/e  
bavaria

# Digitalisierung: Voraussetzung für eine nachhaltige Transformation

## Deshalb

- **BIM anwenden:** Die offene BIM-Methode sowie digitalisierte Projektabläufe bei geeigneten staatlichen Bauprojekten anwenden. Ausbildung und Schulung müssen in allen Bereichen entsprechend forciert werden.
- **Abläufe digital optimieren:** Mit Blick auf die Möglichkeiten der gemeinsamen Datennutzung alle Prozesse von der Planung über die Genehmigung bis zur eigentlichen Produktion gewerkeübergreifend leistungsfähiger machen.
- **Informationsnetzwerk aufbauen:** Der Staat hat eine Vorbildfunktion bei der Schaffung eines KI-basierten Daten- und Informationsnetzwerkes; das Informationsnetzwerk „Bauen und Umwelt in Bayern“ muss endlich entstehen.

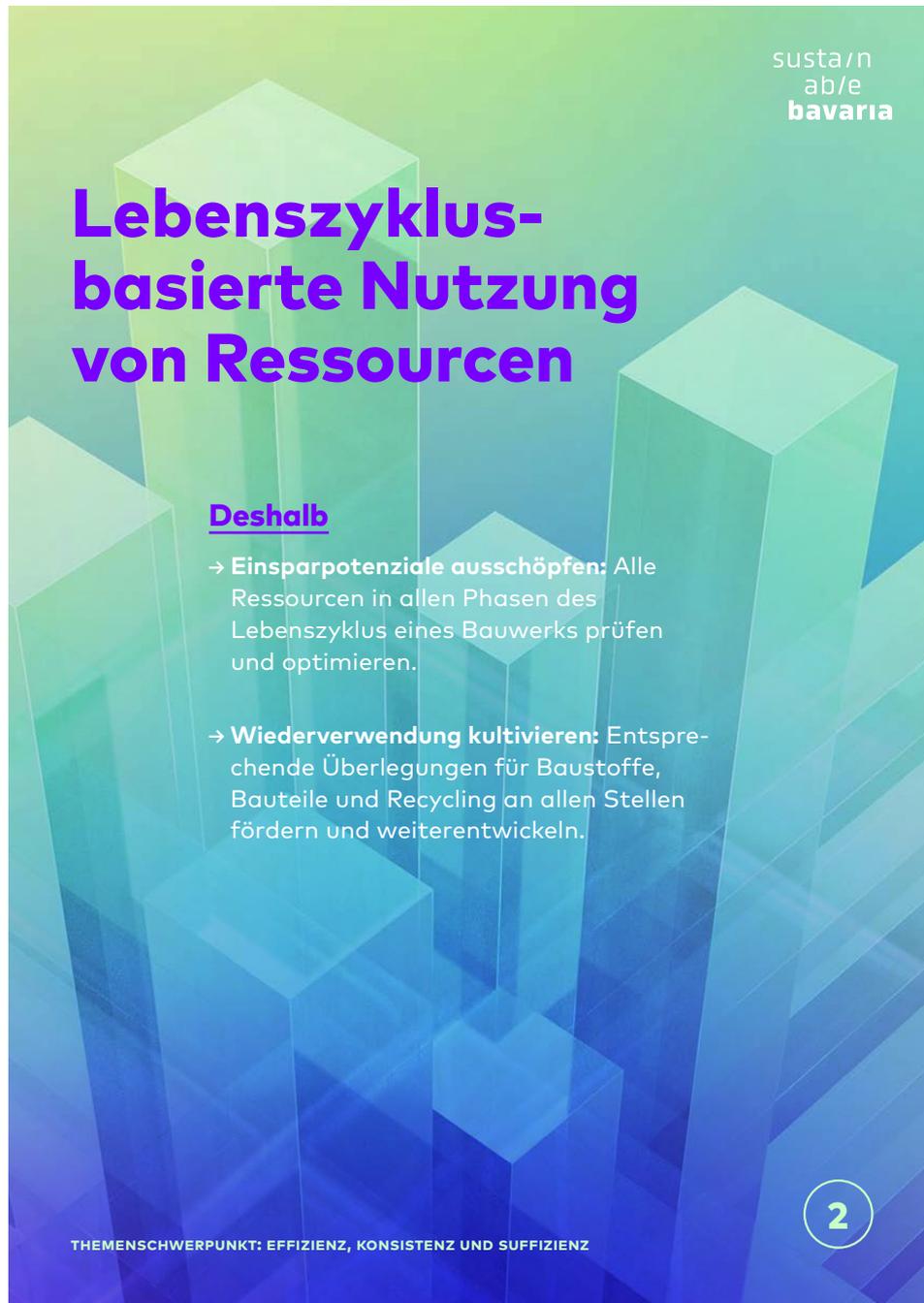
THEMENSCHWERPUNKT: BIM/DIGITALISIERUNG

1

susta/n  
ab/e  
bavaria

**Der Staat muss seine Vorbildfunktion endlich wahrnehmen – aus den Möglichkeiten und nicht nur aus den gegebenen Rahmenbedingungen heraus. Digitalisierte und optimierte Baurechts-, Planungs- und Bauprozesse sind entscheidende Treiber bei der Schaffung einer nachhaltigen gebauten Umwelt. Digitale Prozesse sind nicht die Digitalisierung analoger Prozesse: Sie bedeuten neue, leistungsfähigere und transparente Vorgänge. Sie verändern den gesamten Projektansatz.**

- Grundsatzbeschluss darüber fassen, dass die öffentliche Hand bei Digitalisierungsvorgängen wie dem Einsatz der BIM-Methode oder digitalen Bauanträgen sichtbar vorangeht und ihre Führungsrolle einnimmt.
- Klare Einzelprozesse verbindlich einführen und etablieren: Dazu gehören der digitale Bauantrag und die Umstellung aller staatlichen und kommunalen Vorhaben auf digitale Bauauftragsabwicklung (Ausschreibungen, Abrechnungen etc.).
- Offene BIM-Standards konsequent verwenden: Hierfür wird die bereits gültige Anforderung umgesetzt, staatliche Projekte mindestens 3D zu planen und die Planung ebenso zu administrieren.
- Digitale CO<sub>2</sub>-Bilanzierung staatlicher Projekte verbindlich einführen.
- Fördervoraussetzungen digitaler Schwerpunkte für Studiengänge und fachbezogene Ausbildungsprogramme schaffen.
- Fortbildungsoffensive Digitalisierung in der Verwaltung starten: BIM-Erfahrung wird Einstellungsvoraussetzung bei der Staatsbauverwaltung und vergleichbaren kommunalen und städtischen Strukturen.
- Die personelle und finanzielle Ausstattung zur Entwicklung eines leistungsstarken Digitalisierungsfahrplans (z. B. Künstliche Intelligenz) schaffen.
- Experimentierklausel für neue digitale Vorhaben und Prozesse einführen: Um nicht durch gesetzliche Vorgaben die Transformation zu bremsen und um erfolgreiche Praxisansätze zu finden.
- Modellregionen mit digitalisiertem Administrations- und Planungsansatz verstärkt fördern: für mehr Kommunikation und Lerneffekte.
- Das Informationsnetzwerk „Bauen und Umwelt in Bayern“ dient der Informationshaltung, Informationsgewinnung und Informationsbewertung: Hierfür muss der Digitale Zwilling für alle Bereiche des Bauens eingeführt werden.



susta/n  
ab/e  
bavaria

# Lebenszyklus- basierte Nutzung von Ressourcen

**Deshalb**

- **Einsparpotenziale ausschöpfen:** Alle Ressourcen in allen Phasen des Lebenszyklus eines Bauwerks prüfen und optimieren.
- **Wiederverwendung kultivieren:** Entsprechende Überlegungen für Baustoffe, Bauteile und Recycling an allen Stellen fördern und weiterentwickeln.

THEMENSCHWERPUNKT: EFFIZIENZ, KONSISTENZ UND SUFFIZIENZ

2

susta/n  
ab/e  
bavaria

**Recycling und eine lebenszyklusbasierte Nutzung aller Baustoffe und Bauten sind die Voraussetzung für die Erreichung der gesetzlichen Klimaziele. Staatliche und kommunale Bauten brauchen Energiekonzepte, Material- und Bauteilkarten, Entsorgungs-, Recycling- und Weiternutzungskonzepte sowie Folgekostenberechnungen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.**

- Entwicklung CO<sub>2</sub>-armer oder -neutraler Baustoffe fördern.
- Die Ausnahmeregelung für die drei bayerischen Großstädte, wonach eine verkürzte Abstandsfläche von 0,4H (Art. 6 Abs. 5 BayBO) nicht gilt, umgehend abschaffen.
- Ergänzung von Bestand muss förderfähig sein.
- Nebenangebote zulassen und Vorrang gewähren, wenn diese CO<sub>2</sub>- und/oder verbesserte Kreislauffähigkeit generieren oder Innovationscharakter vorweisen.
- Verbesserte Gebäudeinformation zur Förderung der Kreislaufwirtschaft einführen. (Gebäudekataster z. B. Madaster, digitale Materialausweise, BIM Gebäudepass, Urban Mining Kataster).
- Materialausweis und Rückbaukonzept sollten Bestandteil der Planung sein.
- Verpflichtende Wiederverwendungsprüfung vor Abrissen, um möglichst viele Baustoffe möglichst hochwertig wiederzuverwenden bzw. wiederzuverwerten.
- Produktion von Sekundärbaustoffen nur mit Qualitätssicherung, um Vertrauen aufzubauen (z. B. QUBA-Label).
- Integrale Planung mit Expertise zu Recycling und Rückbau, z.B. durch Fachplaner „kreislaufgerechtes Bauen“, wird das „neue Normal“.
- Baustellen bei der stofflichen Verwertung von Abbruchmaterial vernetzen: Gebäude als Materialbanken.
- Quoten zum Einsatz von Sekundärbaustoffen bei öffentlichen Projekten und Förderungen einführen.
- Sekundärbaustoffe in allen Vergabeverfahren der öffentlichen Hand zulassen.
- Bayernweit Materialbörsen für Sekundärbaustoffe und Wiederverwendung von Bauteilen einrichten.
- Förderungen für Materialien müssen technologieoffen sein, um Innovationen zu ermöglichen.
- CO<sub>2</sub>-neutrale Energiebereitstellung und -versorgung für Gebäude und Quartiere (Ausbaupflicht Solar, 10H kippen) sichern.
- Förderung auf das Ziel der CO<sub>2</sub>-Einsparung ausrichten und Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung zulassen: Der Weg zum Ziel sollte flexibel bleiben und verschiedene Optionen offenlassen.

susta/n  
ab/e  
bavaria

# Einpreisung und Bewertung von Klimaauswirkungen

## Deshalb

- **CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Bepreisung verbindlich machen:** Sie werden in allen Bauprojekten zum Vergabekriterium.
- **Lebenszykluskosten in den Blick nehmen:** Die Wirtschaftlichkeit aller Baumaßnahmen in Zukunft hinsichtlich der Lebenszykluskosten und nicht mehr gemäß der Erstellungskosten bewerten.
- **Systemisches Bauen etablieren:** Im Hinblick auf Einsparen und Optimieren dient ein ganzheitlicher Planungsprozess dem guten, einfachen Bauwerk.

THEMENSCHWERPUNKT: EINPREISUNG VON KLIMAAUSWIRKUNGEN UND FOLGEKOSTEN

3

susta/n  
ab/e  
bavaria

**Klimaschutz muss sich auch finanziell lohnen: Bereits bei der Planung sollten deshalb alle Klimaauswirkungen erfasst und bepreist werden. Das gilt für den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks. Diese Herangehensweise muss zu einem maßgeblichen Entscheidungskriterium werden.**

- Entsorgung muss unwirtschaftlicher als Wiederverwendung sein.
- Der Abriss von Bauwerken muss genehmigungspflichtig sein; eine Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn eine Weiterverwendung des Bauwerks bzw. seiner Teile unter Erhaltung der grauen Energie technisch und/oder wirtschaftlich nicht möglich oder unzumutbar ist.
- Entsorgen, Abriss, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Altlasten, Transportaufwände sind ab sofort bei Ausschreibungen als separate Angebotspositionen monetär zu bewerten und in Projekten einzupreisen: Der Staat muss seine Vorbildfunktion wahrnehmen und diese Vorgehensweise bei eigenen Projekten vorleben.
- Digitale CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Lebenszykluskostenbewertung staatlicher Projekte werden zum verbindlichen Vergabekriterium.
- Bei Vergaben braucht es ein vereinfachtes Bewertungsverfahren für die Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Umbaus/Neubaus entlang des gesamten Lebenszyklus. Die monetäre Bewertung von Klimafolgekosten muss bayernweit als Kriterium gelten.
- Staatliche Projekte müssen im Lebenszyklus, nicht in der Erstellung wirtschaftlich werden. Nichtbeachten sollte mit Ausgleichsverpflichtungen belegt werden.
- Den baulichen Bestandsschutz bei technischer, energetischer oder konstruktiver Ertüchtigung weiter fassen, damit Bausubstanz so weit als technisch möglich und ökologisch sinnvoll erhalten wird.
- Förderprogramme zur Vermeidung von Klimafolgekosten etablieren.
- Einfaches Bauen von der Forschung in die Lehre und Praxis bringen.
- Entwicklung zum einfachen, nicht fragmentierten Planen und Bauen (Lebenszykluskosten und Wirtschaftlichkeit) forcieren.

susta/n  
ab/e  
bavaria

# Auf innovativen Wegen zu Nachhaltigkeit und Marktführerschaft

## Deshalb

- **Experimentierrahmen schaffen:** Mit innovativen Baustoffen, Bauweisen und Energiekonzepten wettbewerbsfähig bleiben.
- **Innovationsfreudige Fehler- und Förderkultur stärken:** Wir lernen, mit Fehlern umzugehen und darin neue Chancen zu entdecken.

THEMENSCHWERPUNKT: INNOVATIONSKULTUR

4

susta/n  
ab/e  
bavaria

Nur durch Suffizienz, Effizienz und Konsistenz ist die Erreichung der Klimaziele nicht zu schaffen. Daher sind wir auf den soziokulturellen und betrieblichen Fortschritt sowie technologischen Wandel angewiesen. Diesen müssen wir in Geschwindigkeit und Kultur den Anforderungen anpassen.

- Verbindliche, hoch gesetzte Innovationsziele gilt es an den Klimazielen auszurichten und verbindlich zu machen – auch im Sinne sozialer und betrieblicher Weiterentwicklung: Der Staat hat eine Vorbildfunktion.
- Experimentierklausel und vergleichbare Werkzeuge für digitale Planung, Bauanträge und Entwicklung von Baustoffen und Bauweisen sowie Gebäudeklassen einführen (Gebäudeklasse E).
- Experimentierklausel für den Einsatz neuer Baustoffe und Verfahrensweisen schnell in staatlichen und kommunalen und dann flächendeckend bei allen Vorhaben einführen.
- Gebaute Innovationen, Experimente und Reallabore fördern.
- Innovationen, Experimente, Reallabore bei der öffentlichen Hand zu verstärken, erfordert die Einführung einer Fehler- und Förderkultur von der Ausbildung bis hin zur juristischen Beurteilung der Maßnahmen.
- Innovationsanteile gemäß den erhöhten Klimazielen angleichen und damit ausbauen.
- Förderungsmöglichkeiten für die Integration, Neuanwendung und Koordination von Innovationen ausbauen.
- Vermeidung von innovativen Ansätzen, Prozessen, Baustoffen und Bauweisen muss förderschädlich werden.
- Klimagerechtes Bauen erfordert Änderungen in der Bauordnungskultur: Diese sowie eine Experimentierklausel können nicht schnell genug geändert werden.
- Innovation und Erfahrungsaustausch: Projekte wie Digitalisierung international lernen (Bsp. Norwegen), Entscheidungen dazu auf höhere Ebene geben (Gesamtstrategie Bayern).
- Förderkultur, Instandsetzungs- und Umbaukultur, Bau- und Haftungsrecht an den Entwicklungs- und Innovationszielen ausrichten.
- Nötiger Wandel von passiven auf aktive Tragwerksmodelle minimiert Baustoffeinsatz.

susta/n  
ab/e  
bavaria

# Klimafreundliche Maßnahmen für lebenswerte und resiliente Lebensräume

## Deshalb

- **Natürliche Ressourcen respektieren:** Sogenannte planetare Grenzen werden in der Landesentwicklung berücksichtigt.
- **Vielfältiges und attraktives Landschaftsbild Bayerns erhalten:** Es ist sichtbarer Ausdruck der Landesnatur und Identität Bayerns.
- **Historisch gewachsene Stadt- und Dorfstrukturen stärken:** Dazu gehören umfassende Grundfunktionen der Daseinsvorsorge.
- **Instrumente der Innenentwicklung nachschärfen und anwenden:** Bayern braucht eine identitätsstiftende und bewahrende Bestands- und Umbaukultur.
- **Dezentrale regenerative Energieversorgung fördern und weiterentwickeln.**

THEMENSCHWERPUNKT: KLIMAGERECHTE LANDESENTWICKLUNG

5

susta/n  
ab/e  
bavaria

**Ohne klimaangepasste Städte, Siedlungen und ländliche Räume wird es keinen ökologischen Wandel in Bayern geben. Es braucht klimagerechte Landes- und Kommunalplanungen, eindeutige Gesetzgebungen und übergeordnete Konzepte zur Lastenverteilung.**

- Polyzentrische Siedlungsentwicklung fördern: Das Ziel sind bayernweite gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land.
- Die Landesplanung unmittelbar an einen Klimavorbehalt koppeln.
- Die LEP muss bürgernah und verständlich werden, indem anschauliche Simulationen, Bilder und die Darstellung konkreter Datenlagen und politischer Ziele mit aufgenommen und dargestellt werden.
- Blau-grüne Infrastrukturen auf allen Maßstabsebenen verbindlich integrieren; die Multifunktionalität von blauen und grünen Infrastrukturen umsetzen.
- Förderung und Ausbau des ÖPNV, seiner Vernetzung und seiner Infrastruktur konsequent fortführen.
- Klimaanpassungsmaßnahmen (Resilienz der Städte und Landschaften): Förderprogramme zur „Rückeroberung“ des Verkehrsraums zur Bekämpfung des Klimawandels und zur Klimaanpassung aufstellen.
- Klimafolgekosten sind auf allen Maßstabsebenen monetär zu bewerten und bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.
- Reallabore und vertiefte Modellprojekte in ausgewählten Modellregionen für eine nachhaltige Landesentwicklung und Digitalisierung etablieren. Ausstattung mit personellen und monetären Mitteln.
- Leerstände und Brachflächen im Innenbereich durch Gesetze unterbinden.
- Städtebauliche Förderung an nachhaltige Siedlungsentwicklung und Klimagerechtigkeit (d. h. Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele der bayerischen Staatsregierung) koppeln.
- Klimafolgekosten in der Stadt- und Siedlungsplanung monetär bewerten.
- Erreichen der Ziele der Bayerischen Staatsregierung zum Flächensparen: Flächeneffizienz und Qualität der Flächeninanspruchnahme als Kriterien in staatlichen Förderprogrammen aufnehmen.
- Quartierslösungen für Wärme und Energie umsetzen.

susta/n  
ab/e  
bavaria

# Gemeinsam für mehr Klima- Begeisterung

**Deshalb**

- **Enkeltaugliche Zukunft gestalten:** Die gebaute Umwelt mit nachhaltigen Konzepten zum Leben und Wirtschaften in Stadt und Land ist die einzige Chance, eine lebenswerte Umwelt für nachfolgende Generationen zu hinterlassen (räumliche Gerechtigkeit).
- **Systemische Vorgehensweise anstreben:** Nur sie führt zum Ziel – nicht zusammenhanglose Einzelmaßnahmen.
- **Baukulturelle Bildung stiften:** So unterstützen und erleichtern Gesellschaft und Bauherrschaft die Erreichung des angestrebten Wandels.

THEMENSCHWERPUNKT: AUSBILDUNG, KOMMUNIKATION UND  
GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

6

susta/n  
ab/e  
bavaria

**Information, Bildung und Ausbildung sind der Schlüssel eines resilienten, klimagerechten und aufgeklärten Wandels. Nur offen und informativ können wir die Gesellschaft friedlich und demokratisch zu einer mit individuellen Einschränkung verbundenen Transformation aktivieren.**

- Durch Information und Kommunikation die Kultur des Weiterverwendens, Reparierens, Experimentierens und Weiterentwickelns als gesellschaftliches Ziel und gemeinsamen Wert etablieren.
- Positive Kraft durch Interesse, Wissen und Kommunikation an der gebauten Umwelt entwickeln und ein Verständnis für die Wichtigkeit des Bauens in Bezug auf Lebensqualität oder Klimaauswirkungen ausbauen.
- CO<sub>2</sub>-Bilanzierungen und Nachhaltigkeitsberechnungen sowie Expertise für kreislaufgerechtes Bauen und Rückbauen stellen einen neuen Bedarf am Arbeitsmarkt dar, den Schul- und Hochschulausrichtung sowie Weiterbildungsformate schnell abbilden müssen.
- Neue Aufgeschlossenheit sowie eine intellektuelle Wettbewerbskultur mit neuen Profilierungschancen leben: Bislang fehlt die Präsenz des Themas in der Gesellschaft.
- Ausbildung als „Life Long Learning“-Prozess für alle bauadministrativen Berufe verbindlich verankern, um Innovationskultur und -geschwindigkeit dauerhaft am Klimaziel ausrichten zu können.
- Es muss deutlich schneller Baurecht geschaffen werden – ohne Verluste an Qualität und Beteiligung.
- Aus- und Weiterbildungsoffensive u. a. für CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Simulation und BIM vorwiegend bei der öffentlichen Hand starten.
- Übergeordnete Ziele, Rahmensetzungen und unterschiedliche Bedarfe in Stadt und Land berücksichtigen, um durch Teilhabe und Kommunikation gesellschaftlichem Spaltungspotenzial entgegenzuwirken („gleichwertige Lebensbedingungen in ganz Bayern“).
- Fehler- und Förderkultur in der Ausbildung und Bauverwaltung einführen: Wir müssen lernen, mit Fehlern voranzukommen und nicht wegen Fehlervermeidung still zu stehen.
- Tempo und Umfang der Maßnahmen des nachhaltigen Agierens müssen an Zielen und Möglichkeiten (all-in Prinzip) ausgerichtet werden, um die notwendigen Transformationsmaßnahmen zu schaffen – nicht an Regularien.
- Nachhaltigkeits- und Katastrophenschutzziele gemeinsam betrachten, um eine höhere gesellschaftliche Resilienz zu generieren.

**Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Bauen im Bestand“ am 26. November 2024**

**-Fragenkatalog-**

- 1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?**
  - *Effizienzhaus (EH) 55 anstelle EH 40 (minimale CO<sub>2</sub>-Einsparungen, jedoch erhebliche Kostensteigerungen)*
  - *Weg von der ausschließlichen Betrachtung der Energieeffizienz hin zu einem stärkeren Fokus auf CO<sub>2</sub>-Einsparungen*
  - *Verstärkter Einsatz der seriellen Sanierung*
  - *Anerkennung eines niedrigen Treibhauspotenzials bei der Vergabe öffentlicher Bauleistungen (z. B. CO<sub>2</sub>-Schattenpreis-Modell)*
  - *Recyclingquote bei RC-Baustoffen erhöhen*
  - *Zementanteil im Beton reduzieren (z. B. Umweltbeton Max Bögl)*
  - *Erschließung erneuerbarer Energien vorantreiben (PV, Geothermie, Windenergie, Wärmepumpen etc.), um den Wärmesektor klimaneutral zu machen*
  
- 2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein, und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?**
  - *Der große Vorteil beim Bauen im Bestand ist, dass die in den Bestandsgebäuden gebundene graue Energie optimal genutzt wird und drastisch weniger Baustoffe eingesetzt werden müssen, die unter hohem Energieaufwand hergestellt werden (v. a. Beton, Stahl, Ziegel etc.).*
  - *Durch den consequenten Einsatz von systemischen / modularen Konzepten kann die Umbau- und Rückbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung optimal berücksichtigt werden.*
  
- 3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?**
  - *Die in der neuen BayBO verkürzten Abstandsflächen gelten nicht für die bayerischen Großstädte; das muss geändert werden, um angemessene Nachverdichtungen zu ermöglichen.*
  - *Die bestehenden Vorschriften hinsichtlich der Aufstockung von Gebäuden müssen weiter flexibilisiert werden.*
  
- 4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?**
  - *In der BayBO Novelle 2021 sind der genehmigungsfrei gestellte Dachgeschossausbau, das neue Abstandsflächenrecht sowie die Zulassung von Holz als Baustoff in allen Gebäudeklassen besonders positiv zu bewerten.*

- 5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**
- *Die von der Bundesregierung vorgeschlagenen gesetzlichen Regelungen zum Gebäudetyp E sind nicht geeignet, eine Verbesserung der tatsächlichen Situation herbeizuführen (siehe ausführliche Stellungnahme des HDB).*
  - *In der BayBO muss umgehend Art 3 angepasst werden, wo nach wie vor eine Ausführung nach den „anerkannten Regeln der Baukunst“ gefordert wird, was einer angemessenen Vereinfachung der Baustandards zur Kostenreduzierung zuwiderläuft.*
  - *Die bislang vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Änderungen der BayBO weisen in die richtige Richtung, müssen jedoch noch konsequenter gedacht werden.*
- 6. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?**
- *Da die verstärkte Förderung von Bauen im Bestand aktiver Klimaschutz ist, muss dies auch in den Ausbildungsrahmenplänen entsprechend abgebildet werden.*
- 7. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**
- *Der von der Bundesarchitektenkammer 2023 eingebrachte Vorschlag, die Musterbauordnung sowie die Landesbauordnungen in Umbauordnung zu ändern, ist zwar interessant, ist jedoch zu einseitig und zu weitgehend. Stattdessen erscheint es sinnvoller, die Musterbauordnung und die Landesbauordnungen bedarfsgerecht und kreativ weiterzuentwickeln.*
- 8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?**
- *Förderungen für öffentliche und private Bauvorhaben sollen mit dem Einsatz von RC-Baustoffen verknüpft werden: Wenn RC-Baustoffe bei solchen Vorhaben in der Ausschreibung nicht ausdrücklich zugelassen werden, wird die öffentliche Förderung gekürzt oder gestrichen.*
- 9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?**
- *Es erscheint durchaus sinnvoll, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele zu orientieren. Hierbei ist aber stets zu beachten, dass eine vernünftige Abwägung zwischen Klimaschutzziele und Baukosten erfolgen muss, damit das Bauen nicht weiter unnötig verteuert wird.*

Bayerische  
Architektenkammer



Bayerische Architektenkammer Waisenhausstraße 4 80637 München

Bayerischer Landtag  
Abgeordneter Jürgen Baumgärtner (MdL)  
Vorsitzender des Ausschusses für Wohnen, Bau  
und Verkehr  
Maximilianeum  
Max-Planck-Straße 1  
81675 München

Präsidentin  
Prof. AA Dipl. Lydia Haack

Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum  
Thema „Bauen im Bestand“ am 26.11.2024

07.11.2024

Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer

**1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind  
erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die  
Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?**

**Sollen die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität im  
Gebäudesektor in Deutschland und Bayern erreicht werden,  
kommt dem Erhalt und der Ertüchtigung vorhandener  
Bausubstanz eine Schlüsselrolle zu. Dies bedeutet: Stabilisieren  
von Fördersystemen, Stärkung des Einsatzes von erneuerbaren  
Energien und ressourcenschonender, innovativer  
Gebäudetechnik, Optimierung der gesetzlichen  
Rahmenbedingungen, Etablieren von Kreislaufwirtschaft und  
Materialeffizienz und eine Qualifizierungsoffensive Bauen im  
Bestand.**

Die Sanierung des Gebäudebestands reduziert den  
Energieverbrauch und damit die CO<sub>2</sub> Emissionen aus dem  
Gebäudebetrieb. Zugleich werden massiv CO<sub>2</sub> Emissionen  
vermieden, die im Falle eines „Ersatzneubaus“ für die Herstellung,  
den Transport und die Verarbeitung von Baustoffen und Bauteilen  
aufgewendet wird. Aktuelle Zahlen des BundesBauBlatts zeigen,  
dass nach wie vor 30% aller Wohngebäude in einem energetisch  
unzureichenden Zustand sind und mehr als 50% der verfügbaren  
Energie für Wärmeerzeugung verbrauchen. Angesichts von 19  
Millionen Wohngebäuden müssten jährlich ca. 350.000 Objekte  
energetisch saniert werden, um die Klimaziele in Deutschland zu  
erreichen. Die energetische Sanierungsrate von derzeit unter 1 %  
muss dringend auf 3 – 4 % jährlich erhöht werden.

Bayerische  
Architektenkammer  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Waisenhausstraße 4  
80637 München  
Telefon +49 89 139880-0  
www.byak.de

Die Sanierungsrate ist nicht nur auf Grund der gestiegenen Zinsen, Baukosten und der wachsenden Komplexität des Bauens auf ein historisches Tief gefallen, sondern auch, weil Eigentümer von kontroversen politischen Debatten z.B. zum Gebäudeenergiegesetz verunsichert sind.

Bayerische  
Architektenkammer

Die mittelständisch geprägte Bauwirtschaft und damit nicht zuletzt der Berufsstand der Architekten leidet darunter, dass die Bereitschaft zum Bauen stark nachgelassen hat.

Dabei könnte die Bestandssanierung im Vergleich zum Neubau ein deutlich schnellerer und effizienterer Wirtschaftsmotor sein, und so wichtige Konjunkturimpulse setzen und gleichzeitig die Klimaziele in greifbare Nähe rücken. Dazu müssen allerdings die Rahmenbedingungen stimmen:

**Fördersysteme stabilisieren:** Förderung muss zielgerichtet, ausreichend und verlässlich sein. Neben der Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und der Nutzung von erneuerbaren Energien muss der Einsatz von CO<sub>2</sub>-reduzierenden Baumaterialien, wie Naturdämmstoffen und die Kreislauffähigkeit der verwendeten Materialien in der Förderlandschaft dringend priorisiert werden. Die Förderung muss dazu beitragen, dass CO<sub>2</sub> intensive Materialien bei der Bestandssanierung ins Hintertreffen geraten.

**Einsatz von erneuerbaren Energien und ressourcenschonende, innovative Gebäudetechnik stärken:** Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Bestandsgebäuden sowie die Integration innovativer Speicherlösungen wurden vielfach erprobt und in ihrer Wirkung nachgewiesen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien und auf einfache, effiziente und ressourcenschonenden Gebäudetechnik muss priorisiert und noch stärker als bisher gefördert werden.

**Gesetzliche Rahmenbedingungen konsequent weiter optimieren:** Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen weiter konsequent auf den Umbau- und Weiterbau des Gebäudebestands ausgerichtet werden. Bundesländer wie Niedersachsen haben hier bereits Zeichen mit einer Bauordnung gesetzt, die beim Bauen im Bestand allein die Einhaltung der generellen Schutzziele des § 3 Abs.1 NBauO fordert. Damit wird sichergestellt, dass bei der nachträglichen Schaffung von Wohnraum nicht die aktuellen, sondern die bislang bestehenden Standards zugrunde gelegt werden können, sofern den sicherheitstechnischen Mindestanforderungen entsprochen wird.

Dies entspricht den Prinzipien des Gebäudetyps-e, der von der Bayerischen Architektenkammer angestoßen wurde. Auch Bayern sollte, wie Niedersachsen, ein deutliches Signal für mehr Umbau und Bestandserhalt direkt in der Bauordnung verankern und damit die Transformation des Gebäudebestands offensiv unterstützen und stärken.

Bayerische  
Architektenkammer

**Kreislaufwirtschaft und Materialeffizienz etablieren:**

Klimaneutralität im Gebäudebereich basiert auf der Einführung einer konsequenten Kreislaufwirtschaft. Der Gebäudebestand ist ein ressourcenschonendes Baustoff- und Materiallager - kein Abfalllager. Materialien müssen konsequent wiederverwendet und recycelt werden, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus Herstellung und Transport zu vermindern und das Abfallaufkommen im Bausektor deutlich zu reduzieren. Darüber hinaus ist die Einführung einer Rücknahmeverpflichtung für Baustoffe und Bauteile zielführend, damit die Hersteller und Baustoffproduzenten bei der Produktentwicklung zuallererst die Wiederverwendung zum Maßstab ihres Geschäftsmodells machen. Hierfür sind entsprechende europa-, bundes- und landesrechtliche Rahmenbedingungen, schlanke Prozesse und eine praktikable Logistik erforderlich.

**Qualifizierungsoffensive Bauen im Bestand**

Der Fortbildungs- und Informationsbedarf zum Bauen im Bestand ist gewaltig. Entsprechende Aus- und Weiterbildungsprogramme sowie Beratungsangebote müssen ausgebaut, gestärkt und gefördert werden. Aktuell hat die Bundesarchitektenkammer gemeinsam mit der Bundesingenieurkammer das neue „Bundesregister Nachhaltigkeit“ und eine begleitende Fortbildungsinitiative ins Leben gerufen, denn die klimagerechte Transformation des Bauwesens erfordert eine große Anzahl qualifizierter Fachkräfte. Mit dem Eintrag in das Bundesregister Nachhaltigkeit der Bundesarchitektenkammer machen qualifizierte Architektinnen und Ingenieurinnen ihre Expertise sichtbar. Die Einführung und Förderung weiterer spezifischer Qualifikationsprogramme und eine stärkere Förderung der Aufklärung von Bauherren zur nachhaltigen, klimaschonenden Sanierung ist eine Grundvoraussetzung und somit unabdingbar.

2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzuberücksichtigen?

**Bauen im Bestand bietet gegenüber dem Neubau entscheidende ökologische, ökonomische und soziale Vorteile. Ein erheblicher Teil der Emissionen im Bausektor entsteht durch Herstellung und Transport von Baumaterialien sowie durch den Bauprozess selbst (graue Energie). Allein 56% der grauen Energie steckt in der Grundstruktur (Rohbau) des Gebäudes. Durch den Erhalt bestehender Gebäude kann der Ressourcenverbrauch im Vergleich zum Neubau drastisch reduziert werden. Da weniger CO<sub>2</sub>-intensive Baumaterialien neu produziert werden müssen, tragen Bestandsgebäude direkt zum Klimaschutz bei. Das Einplanen von Umbaufähigkeit und Flexibilität verlängert die Lebensdauer von Gebäuden und erleichtert deren Anpassung an zukünftige Anforderungen und Nutzungen.**

Bayerische  
Architektenkammer

Die Transformation des Gebäudesektors, die sogenannte „Bauwende“, hin zu mehr Klimaneutralität und damit Ressourcenschonung kann nur durch eine verstärkte Erhaltung und Sanierung des Bestandes erreicht werden. Dazu muss die baurechtliche Privilegierung des Neubaus in den Landesbauordnungen weiter zugunsten von mehr Umbauregelungen verändert werden.

Beim Bauen im Bestand werden bereits erschlossene und versorgte Grundstücke genutzt. Das spart Investitionen in die Infrastruktur wie Straßen, Strom- und Wasserleitungen. Hieraus resultieren auch positive soziale Auswirkungen: Bestehende Stadt- und Quartiersstrukturen werden erhalten und gestärkt, Vertrautes und die Identifikation mit dem Ort bewahrt und ggf. sogar verbessert. Historisch gewachsene Stadträume prägen die Identität und Vielfalt unserer Städte und Gemeinden. Das Bauen im Bestand ermöglicht, wertvolle (Alltags-)Architektur zu erhalten und diese für künftige Generationen erlebbar zu machen. Bauen im Bestand trägt zur Sicherung des kulturellen Erbes bei und fördert gleichzeitig eine nachhaltige Stadtkultur.

Bestehende Gebäude bieten zumeist eine hochwertige Bausubstanz, die mit geringem Aufwand an die notwendigen Nutzungsanforderungen angepasst werden kann.

Durch die frühzeitige Planung flexibler Baustrukturen und Grundrisse sowie das Vorsehen leicht trennbarer Konstruktionen sind hierfür wesentlich kann die Lebensdauer von Gebäuden und Bauteilen erheblich verlängert werden. Verbundbaustoffe und Klebeverbindungen sollten nur noch in begründeten Ausnahmefällen eingesetzt werden.

Wird bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt ein abgestimmtes Konzept aus Baustruktur, Konstruktion und Material entwickelt, so können die Betriebs- und Unterhaltskosten optimiert sowie spätere kosten- und ressourcenintensive Umbaumaßnahmen oder erhebliche Entsorgungskosten vermieden werden.

Bayerische  
Architektenkammer

Ein entsprechendes Baurecht sowie finanzielle Anreize können dafür sorgen, dass Variabilität, Flexibilität und Umbaufähigkeit als generelles Planungsprinzip von den Bauherren akzeptiert und eingefordert wird.

### 3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?

**Das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht ist noch zu stark auf den Neubau ausgerichtet. Die geltenden Brandschutzvorschriften machen das Bauen im Bestand anspruchsvoll und teilweise teuer. Historische Gebäude können ohne massive Eingriffe in die Bausubstanz oder aufwändige Kompensationsmaßnahmen meist nur mit großem Aufwand baulich an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Strenge energetische (KfW 40, KfW 55) oder brandschutztechnische Standards, die im Bestand, insbesondere bei denkmalgeschützten oder älteren Gebäuden, oft nur schwer zu erreichen sind, führen zu hohen Investitionskosten, die von Sanierungsvorhaben abschrecken. Daher muss eine an den CO<sub>2</sub>-Emissionen orientierte Kostenbewertung erfolgen, die den Wert der vorhandenen Bausubstanz berücksichtigt. Umbauen muss sich lohnen.**

Die Anpassung des Gebäudebestands an moderne technische Standards, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz, Schallschutz und Brandschutz, kann bei älteren Gebäuden aufgrund der ursprünglichen Bausubstanz aufwendig und kostenintensiv sein. Maßnahmen im Bestand erscheinen daher auf den ersten Blick oft teurer und langwieriger als Neubauprojekte.

Für private und gewerbliche Bauherren fehlen nach wie vor ausreichende finanzielle Anreize, um höhere Anfangsinvestitionen und ggf. längere Projektlaufzeiten auszugleichen. Einer flexibleren Nutzung von Bestandsgebäuden, die Investitionsbereitschaft auslösen würde, stehen teilweise auch Bebauungspläne und Nutzungsvorgaben entgegen.

Häufig fehlen Möglichkeiten zur Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, was den Erhalt von Bestandsgebäuden unattraktiv machen kann. Diese Vorschriften müssen im Umgang mit dem Gebäudebestand liberalisiert werden, um die Flexibilität bei der Nutzung bestehender Gebäude zu erhöhen und die Umnutzung bestehender Gebäude zu erleichtern.

Bayerische  
Architektenkammer

#### 4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?

**Die Musterbauordnung (MBO) und die einzelnen Landesbauordnungen haben einige Anpassungen erfahren, die das Bauen im Bestand erleichtern sollen. Sie zielen vor allem darauf ab, bestehende Gebäude schneller und kostengünstiger an moderne Anforderungen anzupassen und damit die Sanierungsquote zu erhöhen. Unverständlich bleibt jedoch, warum die Anpassungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen zum Bauen im Bestand nicht konsequent harmonisiert werden. In nahezu jedem Bundesland sind andere Schwerpunkte relevant. Dies führt nicht zu einer Vereinfachung des Bauens und widerspricht dem Wunsch nach Beschleunigung und Entbürokratisierung.**

Teilweise wurden Erleichterungen bei den Abstandsflächen im Bestand eingeführt. Im Gegensatz zu Bayern gilt in Niedersachsen generell und ausnahmslos für Neubauten und Bestandsgebäude ein Grenzabstand von 0,4 H, u.a. um Baumaßnahmen im Bestand zu erleichtern.

Das Nebeneinander zweier unterschiedlicher Abstandsflächenrechte in Bayern sowie die Modifizierung durch kommunale Satzungen erschweren das Bauen in Bayern erheblich und führen zu Planungs- und Haftungsrisiken. Der Verzicht auf Art. 6 Abs. 5a BayBO (Sonderregelung für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern) ist daher dringend geboten, um das Bauen im Bestand zu vereinfachen und die notwendige Nachverdichtung gerade in den bevölkerungsreichen Städten zu ermöglichen.

In Niedersachsen wurde zum 01.07.2024 ein genereller Wegfall der Stellplatzpflicht für den Bedarf bzw. Mehrbedarf durch Wohnungen festgelegt. Zu begrüßen wäre in Bayern z.B., dass durch Maßnahmen im Bestand keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden bzw. bei Wegfall von Stellplätzen diese nicht mehr hergestellt werden müssen.

Auch der neue § 85 NBauO stellt ein zentrale Regelungselement für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen Niedersachsens dar. Das Anforderungsniveau wird in Abhängigkeit vom Bestand faktisch abgesenkt, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die genannten Erstellungsberechtigten die Verantwortung übernehmen. Dieser Ansatz folgt dem Grundsatz, dass ein Gebäude nach der Sanierung nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO<sub>2</sub>-Reduktion.

Bayerische  
Architektenkammer

Für diese Erleichterungen müssen keine gesonderten Anträge auf Abweichung gestellt werden, sie sind demnach bereits von Gesetzes wegen erlaubt. Bei einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes müssen die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen erfüllen, die sich aus dem Bestand ergeben. Entwurfsverfasser, Tragwerksplaner und Bauherr stellen gemeinsam sicher, dass die grundlegenden Schutzziele (Standicherheit und Brandschutz) erfüllt werden.

In Bayern wird das Bauen im Bestand durch die Anpassung des Art. 63 BayBO (Soll-Vorschrift statt Kann-Vorschrift) wesentlich erleichtert. Gleiches gilt für die Verfahrensfreiheit verschiedener Maßnahmen, z.B. des Dachgeschossausbaus nach Art. 57 BayBO. Im Ersten Bayerischen Modernisierungsgesetz sind Erleichterungen u.a. beim Brandschutz durch Änderungen des Art. 46 (keine Änderung der Gebäudeklasse bei Aufstockungen) in Aussicht gestellt, die die Bayerische Architektenkammer im Vorfeld gefordert hatte. Die Entwicklung des Bauordnungsrechts weist also in die richtige Richtung.

**5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps-e und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf?**

**Die genannten Anpassungen der Bauordnung, insbesondere auch der von der Bayerischen Architektenkammer initiierte Gebäudetyp-e, der sich derzeit in der Pilotphase befindet, sind wichtige Schritte, die zur Vereinfachung und Beschleunigung der Transformation des Gebäudebestands beitragen werden. Zentraler Aspekt war hier die Anpassung des Art. 63 „Abweichungen“. Weitere flankierende Regelungen sind nötig, um das Bauen im Bestand zu stärken:**

**Art. 2 BayBO Begriffe – Definition Bestandsschutz:** Der Begriff „bestandsgeschützte Gebäude“ muss präzisiert werden. Im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit ist eine verbindliche und einfache Definition des Begriffs in der BayBO unbedingt erforderlich. Der Begriff „Bestandsschutz“ muss weiter gefasst werden: Die eingebauten Baustoffe und -teile, die den zum Zeitpunkt der ursprünglichen Baugenehmigung Anforderungen genügten, sollen diese Qualität grundsätzlich beibehalten.

Bayerische  
Architektenkammer

Damit würden aufwändige Qualitätsprüfungen vorhandener Bausubstanz und -konstruktion vereinfacht werden oder ganz entfallen, ebenso wie das durch ein Vorhaben im Bestand ausgelöste Anpassen des Bestandes an aktuelle Qualitäten.

Der Bestandsschutz knüpft rechtlich an eine bestehende Baugenehmigung an, d.h. an einen genehmigten Baubestand und eine genehmigte Nutzung. Hier sollte in Hinblick auf Art. 57 Abs. 4 BayBO eine Klarstellung erfolgen, inwieweit der Bestandsschutz auch für nachträgliche verfahrensfreie Änderungen gilt. Eine Definition des Begriffs „bestandsgeschützte Gebäude“, die konkretisiert, inwieweit der Bestandsschutz auch für nachträgliche, verfahrensfreie Änderungen gilt, ist dringend erforderlich.

**Art. 3 Satz 1 BayBO - Allgemeine Anforderungen:**

Das Hinzunehmen von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten zu den grundsätzlichen Zielen dient der Förderung des Bauens im Bestand. Die BayBO soll der veränderten Gewichtung gesellschaftlicher Anforderungen Rechnung tragen.

**Art. 6 BayBO Abstandsflächen – Privilegierung des Bauens im Bestand:** Bauliche Maßnahmen wie Anbauten an Bestandsgebäude sollten regelmäßig möglich sein, auch wenn deren Abstandsflächen - unter Wahrung der brandschutzrechtlichen Abstände - nicht dem aktuellen Recht entsprechen. Auch sollte, um die Modernisierung des Bestandes zu unterstützen, das Überdeckungsverbot beim Vorsehen von Balkonen, Gauben und Vorbauten unter Beibehaltung der brandschutzrechtlichen Abstände gelockert werden.

**Art. 6 Abs. 4, 5a und Art. 81 Abs 1 Nr. 6 BayBO  
Reduktion auf ein Recht**

Das Nebeneinander von zwei verschiedenen Abstandsflächenrechten erschwert das Bauen allgemein aber auch im Bestand erheblich und birgt Planungs- und Haftungsrisiken. Daher sollte auf die Sonderregelung für Städte über 250.000 Einwohner verzichtet und das Abstandsflächenrecht wie in anderen Bundesländern bereits geschehen, einheitlich gestaltet sein.

Gerade in bevölkerungsstarken Städten ist eine Nachverdichtung unbedingt erforderlich. Auf die Möglichkeit kommunaler Abstandsflächensatzungen soll verzichtet werden.

Bayerische  
Architektenkammer

**Art. 7 BayBO Begrünung - „Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan“ zur Baueingabe:** Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan dient der Qualitätssicherung der Lebensbedingungen gerade beim verdichteten Bauen im Bestand.

Dem Freiraum kommt sowohl infolge notwendiger Maßnahmen zur Klimaanpassung als auch infolge zunehmender Dichte eine zentrale Funktion zu. Er unterstützt die Akzeptanz von Nachverdichtungsmaßnahmen und hat unmittelbare Wirkung auf das Mikroklima im Quartier. Freiflächenqualität ist kein Zufallsprodukt, sondern erfordert eine nachzuweisende qualifizierte Planung, die verbindlicher Teil der Baueingabe sein muss.

**Art. 15 ff BayBO Bauarten und Bauprodukte:** Das Baurecht muss dafür Sorge tragen, dass eine rechtssichere Wieder- und Weiterverwendung von Baustoffen und Bauteilen unbürokratisch und einfach ermöglicht wird. Die Transformation von linearen Wirtschaftssystemen hin zur Kreislaufwirtschaft ist das Gebot der Stunde. Hierbei stehen das Wieder- und Weiterverwenden von Bauprodukten und -teilen im Fokus.. Das Weiter- und Wiederverwenden von Bauprodukten und -teilen muss einfach und vor allem planungs- und haftungssicher möglich sein. Regelungen zur Wieder- und Weiterverwendung von Bauprodukten und -arten müssen in Abstimmung u.a. mit der Bauproduktenverordnung und dem Umweltrecht (Kreislaufwirtschaft) eingeführt und einfache Prüf- und Genehmigungsverfahren etabliert werden.

Durch das Eröffnen von Handlungsspielräumen als regelmäßige gesetzliche Ausnahme direkt in der BayBO und durch Etablieren von qualifizierten Prüfsachverständigen für die Weiter- und Wiederverwendung von Bauprodukten könnte die Anzahl der Abweichungen nach Art. 63 BayBO bzw. die Anzahl von Zulassungen im Einzelfall oder vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen im Bestand reduziert werden. Dies würde den Planungs- und Bauprozess erheblich vereinfachen.

Eine entsprechende Förderkulisse, die die Wieder- und Weiterverwendung vor der Neuverwendung von Baustoffen und Bauteilen „belohnt“, muss dringend etabliert werden.

**Art. 45 BayBO Aufenthaltsräume:** Wird im Bestand der Schallschutz durch einen neuen Bodenaufbau mit Vorsehen einer TSD verbessert, so führt dies zur Reduktion der lichten Raumhöhe. Hier sollte ein Toleranzrahmen bis zu 2,20 m standardmäßig zur Vereinfachung von Bestandssanierungen zugelassen werden.

Bayerische  
Architektenkammer

**Art. 47 BayBO Stellplätze:** Insbesondere in dicht bebauten Gebieten wird eine Intensivierung der Nutzung durch die vorgeschriebene Anzahl notwendiger Stellplätze erschwert (Fläche, Kosten).

Zudem treibt das Herstellen von Stellplätzen die Flächenversiegelung voran. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fläche pro Fahrzeug stark zugenommen hat. Die damit verbundene Zunahme der Flächenversiegelung, der Gebäudevolumen und somit auch der Baukosten erfordert dringenden Handlungsbedarf - bei Neubau und beim Bauen im Bestand. Daher sollte generell kein zusätzlicher Stellplatzbedarf durch Maßnahmen im Bestand entstehen. Fallen Stellplätze durch Maßnahmen im Bestand weg, so müssen diese nicht an einer anderen Stelle wieder hergestellt werden. Auf die nachzuweisenden Stellplätze sollten grundsätzlich innovative Mobilitätskonzepten, wie Carsharing oder eine gute Anbindung an ÖPNV, angerechnet werden. Eine entsprechende Ergänzung in der GastellV zu Reduktionsschlüsseln in Abhängigkeit vorhandener oder geplanter alternativer Mobilitätslösungen, z.B. ÖPNV-Ausbau, Sharing, etc soll vorgesehen werden.

**Art. 57 Abs. 5 BayBO Abbruchgenehmigung:** Um Bauen im Bestand zu fördern und die Sanierungsquote deutlich zu erhöhen, sollte die Beseitigung aller Gebäude jeder Gebäudeklasse - also auch die von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 - genehmigungspflichtig sein. Dazu muss eine „Qualifizierte Abbruchgenehmigung“ verpflichtend eingeführt werden. Zudem muss spätestens zum Zeitpunkt eines eventuellen Abbruchs ein „Rückbau- und Verwertungskonzept“ für das Gebäude vorgelegt werden. Bei Neubauten sollte dieses bereits als Bautechnischer Nachweis Teil des Bauantrags sein. Der mit einem Abbruch verbundene Aufwand wird **vor** einem (vor)schnellen Abbruch eine differenzierte Betrachtung bestehender Werte und Qualitäten sicherstellen und für diese sensibilisieren.

**Art. 62 BayBO Bautechnische Nachweise:** Bei Änderung im Bestand, Nutzungsänderungen und ggf. verfahrensfreie Vorhaben besteht in der Regel Unsicherheit, welcher Bautechnische Nachweise zu erbringen sind.

Hintergrund ist, dass die Behörde auf Nachweise verzichten können (BauVorIV), wenn diese nicht erforderlich sind, bzw. diese fordern sollen, wenn sie diese für notwendig hält. Dies hat unmittelbar Einfluss auf die Vollständigkeit der Bauunterlagen und die zu beteiligenden Fachplaner. Ein erster Schritt ist die Definition eines einheitlichen Zeitpunkts, wann Bautechnische Nachweise vorliegen/vorgehalten werden müssen – Vorschlag: : Zeitpunkt der Baueingabe.

Bauen im Bestand und Kreislaufgerechtigkeit erfordern langfristig nutzbare, belastbare Daten und Rückbau- und Verwertungskonzepte für alle Gebäude.

Der Gebäuderessourcenpass, eine verpflichtende Lebenszyklusanalyse und eine THG-Bilanz sollten standardmäßig als Bautechnischer Nachweis zur Baueingabe vorgelegt werden.

Bayerische  
Architektenkammer

**Art. 63 BayBO Abweichungen:** Kostenfreie Abweichungen beim Bauen im Bestand dienen der Förderung der Bestandssanierung. Bisher stellen die regelmäßig erforderlichen Abweichungsgenehmigungen eine Verteuerung (und Verzögerung) des Bauens im Bestandes gegenüber Neubau dar. Das Erfordernis von Abweichungen ergibt sich aus der einzelfallorientierten und -optimierten Planung. Abweichungen sind deshalb gerade bei Vorhaben im Bestand ein üblicher Teil im Planungs- und Genehmigungsprozesses. Es stellt sich die Frage, wie und ob eine extra Kostenpflicht für etwas „Übliches“ gerechtfertigt ist. Zudem hätte die Kostenfreiheit eine Signalwirkung hinsichtlich des Bauens im Bestand, sie würde die Schwelle, bauliche Änderungen vorzunehmen, erheblich senken sowie das Arbeiten erleichtern.

**Art. 63 BayBO Abweichungen: Einführung eines Regelkatalogs mit festgelegten Kriterien für Abweichungen**, so dass diese bei Erfüllen der Kriterien ohne weitere behördliche Prüfung genehmigt werden können (Analogie Kriterienkatalog Standsicherheit). Ein standardisierter Katalog mit Regelabweichungen würde Verfahren erheblich vereinfachen und den Bürokratieaufwand deutlich reduzieren. Anhand von abschließend festgelegten Kriterien kann die Möglichkeit der Zulassung einer Abweichung schnell, transparent und rechtssicher überprüft werden. So könnte u.a. der Gleichwertigkeitsnachweis bezogen auf die grundsätzlichen Schutzziele der Bauordnung bei einer Vielzahl von Vorhaben entfallen. In Betracht kämen unter anderem das Zulassen eines niedrigeren Schallschutzniveaus, eine Reduktion der Anforderungen der DIN 18040-1 und -2, ein Standsicherheitsnachweis auf Grundlage der durch die Eurocodes ersetzten DIN 1080 etc.

Ein erster Schritt zu einer solchen Liste ist die Identifikation entsprechender Vorschriften aus dem Bereich der BayTB. Auch die Pilotprojekte zum Gebäudetyp-e werden hierzu Erkenntnisse liefern.

Bayerische  
Architektenkammer

**Art. 63 BayBO Abweichungen: Einführung einer Bescheinigung von Abweichungen durch hierfür anerkannte Sachverständige.**  
Zur Entlastung der Behörden und zu Gunsten eines effizienteren Prozesses könnten Abweichungen auch durch hierfür anerkannte Sachverständige bescheinigt werden. Dieses System hat sich im Bereich des Brandschutzes bewährt.

Hieraus würde sich ein dreistufiges System ergeben:

1. Geregelte Ausnahmetatbestände / Definition von Toleranzrahmen
2. Regelkatalog mit festgelegten Beurteilungskriterien
3. Antrag auf Abweichung nach Art. 63 bzw. Bescheinigung von Abweichungen durch entsprechende Sachverständige

**Art. 81 a BayBO Technische Baubestimmungen:** Nicht nur beim Bauen im Bestand sind die Planenden mit der Frage konfrontiert, welche Qualitäten und Anforderungen situationsbezogen einzuhalten sind und wie diese mit Blick auf den Kontext und den speziellen Einzelfall sinnvoll integriert und umgesetzt werden können. Optimierte Planen erfordert ein flexibles Vorgehen. Wird das bauordnungsrechtlich definierte Anforderungsniveau nicht erreicht, bedarf es einer Abweichung nach Art. 63, welche Zeit und Geld kostet. Das bestehende Verfahren wird weder dem Bauen im Bestand noch der Idee des einfachen Bauens gerecht. Es bedarf eines größeren sich an den Schutzziele des Art. 3 orientierenden Toleranz- und Handlungsspielraums. Dieser sollte möglichst direkt im Gesetz verankert sein. Auch dürfen keine zusätzlichen Kosten oder Zeitverluste durch Verfahren entstehen. Neben dem zu Art. 63 erläuterten Regelkatalogs ist ein weiterer Ansatz, eine Bescheinigung durch hierfür anerkannte Sachverständige zuzulassen.

Grundsätzlich kann von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. Die Beurteilung, ob die gewählte Lösung, dem dort definierten Anforderungsniveau entspricht, obliegt zuerst einmal den am Bau Beteiligten und somit den Planenden. Dies führt häufig zu Unsicherheiten, die letztlich zur Ablehnung des Vorschlags durch den Bauherrn führen. An dieser Stelle ist entweder mehr Sicherheit und ein frühzeitiger verbindlicher Austausch mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Besser und vom Aufwand her aus unserer Sicht vertretbarer wäre die Einschaltung der o.g. Sachverständigen, die auch „unwesentliche Abweichungen“ bescheinigen könnten. Vor dem Hintergrund, dass die Prüfungen und die ggf. erforderlichen Genehmigungen mit erheblichen Kosten und einem erheblichen Zeitaufwand, vor allem aber auch mit einem erheblichen Planungs- und Haftungsrisiko verbunden sind, ist die derzeitige Vorgehensweise nicht tragbar.

Bayerische  
Architektenkammer

#### **6. Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**

**Bei der Förderkulisse muss der Mehrwert des Gebäudebestandes für den Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Vermeidung) und die Reduzierung der Herstellungsenergie durch Bestandserhalt stärker als bisher berücksichtigt werden.**

Die staatlichen Mittel zur Förderung der Bestandsmodernisierung sind begrenzt. Diese müssen erhöht und verstetigt werden. Zugleich muss in erheblichem Umfang zusätzliches privates Kapital für die Bestandsmodernisierung aktiviert werden. Um Investitionshemmnissen zu begegnen, muss der Mehrwert des Gebäudebestandes für den Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Vermeidung) und die Reduzierung der Herstellungsenergie durch Bestandserhalt stärker als bisher der Investitionsentscheidung zu Grunde gelegt werden.

CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen beim Abriss/Entsorgung bestehender Gebäude und Strukturen bzw. beim Weiterbau in gleicher Weise wie beim Neubau. Bei Abriss und anschließendem Neubau wird CO<sub>2</sub>, das bereits bei der Errichtung des Gebäudes, z.B. durch die Herstellung und den Transport der Baustoffe freigesetzt wurde, durch die Herstellung und Verarbeitung neuer Bauprodukte erneut freigesetzt. Im Gebäude gebundenes CO<sub>2</sub> (z.B. Konstruktionsholz) wird unter Umständen nicht weiter stofflich verwertet, sondern verbrannt. Auch kosten der Abbruch und die Entsorgung der Bauteile und Baustoffe Energie und verursachen CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Dadurch entstehen sowohl direkte als auch gesamtgesellschaftliche Kosten. Damit die Kosten, die durch die Freisetzung zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Bauen entstehen, nicht zu Gunsten Einzelner oder zu Lasten der Allgemeinheit verrechnet werden, muss das Verursacherprinzip stärker berücksichtigt werden. Der Verursacher soll die Kosten anteilig tragen, der Vermeider soll davon profitieren.

Für die aktive Vermeidung zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Bauen durch intelligente Planung muss ein neues Förder- und Anreizsystem (Bonussystem) etabliert werden.

Bayerische  
Architektenkammer

Auch die Planung und Umsetzung von Gebäuden nach Prinzipien der Kreislaufwirtschaft kann höheren Aufwand verursachen als konventionelle Bauweisen. Diese erhöhte Komplexität und der zusätzliche Aufwand, z.B. durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit, sollten sich in der Förderlandschaft und in einer angemessenen Honorarentwicklung widerspiegeln.

Die Einführung des digitalen Ressourcenpasses für Gebäude markiert einen wichtigen Schritt in Richtung Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. Den Architekten kommt dabei eine Schlüsselrolle zu: Sie verfügen über das notwendige Fachwissen und die entsprechenden digitalen Gebäudemodelle, sie prägen die Entscheidungen in den frühen Planungsphasen maßgeblich mit, sie begleiten den gesamten Planungsprozess und sie erbringen die notwendigen Nachweise für (Um-)Baugenehmigungen. Die Berechtigung zur Erstellung und Vorlage von Ressourcenpässen muss Vorbehaltsaufgabe von Architekten sein. Es bleibt unverständlich, warum der Berufsstand der Architekten und Planer nicht am Digitalbonus Bayern partizipieren kann.

#### 7. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?

**Das Bauen im Bestand ist bereits fester Bestandteil der Architekturausbildung. Auch in den Fort- und Weiterbildungsangeboten der Architektenkammern spielt das Bauen im Bestand eine zentrale Rolle**

An verschiedenen Hochschulen wird zusätzlich zum Regelstudium der Aufbaustudiengang Denkmalpflege angeboten. Neben verschiedenen Schwerpunkten zum Bauen im Bestand und zur Denkmalpflege wie Bauforschung, Dokumentation, Konservierung und Restaurierungswissenschaften stehen hier auch digitale Technologien und Visualisierungstechniken auf dem Lehrplan. An mehreren Hochschulen wird zum Thema Digitalisierung beim Bauen im Bestand geforscht. Um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche Verbesserung der Aus-, Fort- und Weiterbildung der Architektinnen und Architekten notwendig, die sowohl zeitliche als auch finanzielle Ressourcen in Anspruch nimmt. Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogramme müssen fortgeschrieben und finanziell unterstützt werden.

Auch die mit dem Bauen im Bestand verbundenen Digitalisierungsprozesse erfordern entsprechende Ressourcen, Ausbildung und Investitionen und somit Unterstützung und Förderung.

Bayerische  
Architektenkammer

**8. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich?**

**Die bestehenden Bauordnungen, einschließlich der Bayerischen Bauordnung, sind historisch bedingt primär auf Neubauvorhaben ausgerichtet und berücksichtigen die spezifischen Anforderungen des Bauens im Bestand nur unzureichend. Statt der Schaffung einer eigenen Umbauordnung wäre es zielführender, die bestehenden Regelwerke so weiterzuentwickeln, dass sie den Umbau und die Sanierung bestehender Gebäude in den Mittelpunkt stellen.**

Die BayBO könnte durch gezielte Ergänzungen an relevanten Stellen den Anforderungen des Bauens im Bestand gerecht werden (s. Antwort 5).

Dies hat den Vorteil, dass Bauherren, Planer und Investoren mit einem konsistenten und einheitlichen Regelwerk arbeiten können, das sowohl Neubau- als auch Bestandsmaßnahmen berücksichtigt. Gerade bei Themen wie Brandschutz im Bestand, Wieder- und Weiterverwendung von Baustoffen und Bauteilen, Fluchtwegen oder Barrierefreiheit sollten flexiblere Lösungen in den Bauordnungen verankert werden, die den besonderen Gegebenheiten des Bestandes Rechnung tragen, ohne die Sicherheit und Nachhaltigkeit zu beeinträchtigen.

**9. Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern?**

**In Bayern fehlen nach wie vor anerkannte Systeme der Kreislaufwirtschaft, die flächendeckend die Wiederverwendung von Abbruchmaterialien an anderer Stelle unterstützen und technische und natürliche Stoffkreisläufe verbindlich sicherstellen. Für die notwendige Dokumentation und Bewertung des Ressourceneinsatzes und der Recyclingfähigkeit sollte der Gesetzgeber erforderliche Daten qualitätsgesichert und unabhängig bereitstellen und die Entwicklung der notwendigen digitalen Werkzeuge fördern.**

Ziel muss es sein, die baurechtlichen Vorgaben so anzupassen, dass die Kreislauffähigkeit bei Neubau und Sanierung gestärkt und vorhandene Bauwerksdaten langfristig gesichert und nutzbar sind.

Bayerische  
Architektenkammer

Verbindlichkeit entsteht u.a. durch gesetzliche Zulassungskriterien für Bauteile und Baustoffe, die deren Wieder- und Weiterverwendung fordern und rechtssicher festlegen. Unterstützend muss der Aufbau einer bayernweiten Baustofflogistik priorisiert werden, die sich an technischer und natürlicher Kreislauffähigkeit orientiert. Die Identifizierung von Materialien, die leicht recycelt, wiederverwendet oder umweltverträglich entsorgt werden können, bedarf intensiver Forschung. Zugleich muss die Digitalisierung der Baudokumentation von Bauwerken, Bauteilen, Materialien und Rohstoffen primärer und sekundärer Art weiter standardisiert werden. Für jedes eingesetzte Material müssen detaillierte Informationen über Herkunft, Zusammensetzung, Lebenszyklus und Wiederverwendbarkeit dokumentiert werden. Um dies digital zu ermöglichen, sind umfassende Materialdatenbanken erforderlich. Diese Daten müssen unabhängig und sicher gespeichert und dauerhaft verfügbar sein.

#### **10. Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

**Eine ausreichende Berücksichtigung der Wiederverwendung von Baustoffen oder des Schwammstadtprinzips ist keine Frage der technischen Machbarkeit (diese ist gegeben), sondern eine Frage der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Wollens.**

Beispielsweise leisten biogene Dämmstoffe einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, da sie CO<sub>2</sub> stofflich speichern und bei der Herstellung im Vergleich zu Mineralfaserdämmstoffen kaum Energie verbrauchen. Im konkreten Vergleich einer mit Zellulose und einer mit Mineralfaser gedämmten Tafelbauwand ist die biogen gedämmte Wand in allen Bereichen der Ökobilanz deutlich überlegen. Beim GWP um den Faktor 2,5.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass biogene Dämmstoffe aufgrund der brandschutztechnischen Bewertung in Bayern teilweise nur eingeschränkt eingesetzt werden dürfen. Baden-Württemberg hat den Einsatz biogener Dämmstoffe bereits baurechtlich legitimiert. Dabei wurde eine sorgfältige Risikoabwägung vorgenommen. Diese Regelung könnte problemlos auf die bayerische Ebene übertragen werden.

Generell stellt sich die Frage, ob der oft zitierte enge Regelungsrahmen der Bauordnung (ursprünglich reines Polizeirecht), der immer wieder als Ausschluss für Maßnahmen, die auch dem Klimaschutz dienen, angeführt wird, nicht endlich im Sinne einer positiven gemeinwohlorientierten Auslegung des Art. 3 BayBO aufgegeben werden sollte.

Bayerische  
Architektenkammer

Damit könnten auch Prinzipien der Kreislaufwirtschaft oder der Klimaanpassung (Schwammstadt) über den bestehenden Regelungsrahmen der Bauordnung adressiert werden. Aus Sicht der Architektenkammer wäre dies, eingebettet in die Genehmigungsverfahren, der richtige Ort.

#### **11. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?**

**Um das Bauen im Bestand zu stärken, sollte vor jedem Abriss von Gebäuden deren Erhaltungs- und Sanierungsfähigkeit geprüft werden, um die enthaltene graue Energie nicht ohne Weiteres zu verlieren und den mit einem Neubau verbundenen Herstellungs- und Materialaufwand und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren. Baugenehmigungen sollten möglichst nur erteilt werden, wenn erstens eine Ökobilanz erstellt wurde und zweitens die THG-Bilanz auf Basis einer Lebenszyklusanalyse einen bestimmten Grenzwert nicht überschreitet.**

Die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen ist in der Regel genehmigungsfrei. Sie ist in den meisten Bundesländern lediglich anzeigepflichtig. Laut Statistik werden jährlich ca. 14.000 Gebäude abgerissen. Nach den Erfahrungen der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) dürfte die amtliche Statistik jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Abbrüche erfassen. Diese erfolgen in der Regel ohne vorherige Prüfung, ob das Gebäude als Ganzes oder zumindest in Teilen weiter genutzt werden kann. Abbrüche sollten regelmäßig auf der Grundlage einer Ökobilanz genehmigt werden. Nur wenn die Ökobilanz zeigt, dass Abriss und Neubau unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus ökologischer sind als Umbau oder Sanierung, darf ein Abriss genehmigt werden. Für Härtefälle, z.B. Gebäude, die aufgrund struktureller Mängel nicht sanierbar sind, sollten Ausnahmeregelungen vorgesehen werden. Eine Bewilligungspflicht für Abbrüche aller Gebäude stellt sicher, dass jedem Abbruch eine sorgfältige Prüfung durch die Bauherrschaft und die Behörden vorausgeht.

Um einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen die gesamten Treibhausgasemissionen von Gebäuden berechnet und weiter begrenzt werden. Bei der Fortschreibung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) muss daher eine verpflichtende normgerechte Ökobilanzierung für Neubauten und Bestandssanierungen eingeführt werden.

Bayerische  
Architektenkammer

Dabei sind Ziel- und Grenzwerte sowie Absenkungspfade in Hinblick auf Klimaneutralität und Ressourcenschonung festzulegen. Auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) muss entsprechend weiterentwickelt werden und Anreize für klimaneutrales und ressourcenschonendes Bauen setzen.

**12. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?**

**Eine Anpassung des Bauordnungsrechts, das den Bestand und die Bestandserhaltung stärker als bisher rechtlich stützt, ist unumgänglich, wenn die Klimaschutzziele erreicht und die Ziele der Gefahrenabwehr umgesetzt werden sollen.**

Mit Blick auf den Zeithorizont und die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte ist inzwischen klar, dass allein mit der Förderung der energetischen Sanierung und der Umstellung der Heizungstechnik die verbindlichen Klimaschutzziele nicht erreicht werden können. Hinzu kommt, dass die zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Abriss, Um- und Neubau - vergleichbar mit dem Anstieg des Wohnflächenbedarfs - einen gegenläufigen Impuls auslösen. Diese Emissionen konterkarieren die Klimaschutz- und Einsparziele und werden bisher viel zu wenig beachtet.

Der zur Vermeidung dieser zusätzlichen Emissionen notwendige Erhalt und Umbau des Gebäudebestandes muss bauordnungsrechtlich flankiert werden. Der fortschreitende Klimawandel lässt keinen Handlungsspielraum.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## Fragenkatalog:

### 1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?

Um die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität im Bau- und Gebäudesektor in Deutschland und Bayern zu erreichen, sind umfassende und transformative Maßnahmen erforderlich. Diese lassen sich in verschiedene Kategorien einteilen:

#### 1. Energieeffizienz bei Neubauten und Bestandsgebäuden

- **Energieeffizientes Bauen:**
  - Strenge Umsetzung und Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
  - Förderung von Passivhäusern oder Plusenergiehäusern, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen.
- **Sanierung des Gebäudebestands:**
  - Beschleunigte energetische Sanierung bestehender Gebäude, insbesondere Dämmung, Austausch von Fenstern und Reduzierung von Wärmeverlusten.
  - Verpflichtende Sanierungsquoten für öffentliche und private Gebäude.
  - Förderung innovativer Sanierungsmaßnahmen, wie modularen und vorgefertigten Elementen.

#### 2. Dekarbonisierung der Wärmeversorgung

- **Erneuerbare Energien für Heizung und Warmwasser:**
  - Substitution fossiler Heizsysteme durch Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse und Geothermie.
  - Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen, die mit erneuerbarer Energie betrieben werden.
  - Stärkung der Nutzung von Abwärme aus Industrie und Rechenzentren.
- **Förderung klimaneutraler Heizsysteme:**
  - Förderung des Umstiegs auf klimafreundliche Heizsysteme, gekoppelt mit finanziellen Anreizen und Förderprogrammen.

#### 3. Verwendung klimafreundlicher Baumaterialien

- **Kreislaufwirtschaft im Bausektor:**
  - Förderung der Wiederverwendung und des Recyclings von Baumaterialien (z. B. Beton, Stahl, Holz).
  - Entwicklung und Nutzung nachhaltiger und CO<sub>2</sub>-armer Baustoffe, wie Lehm, Holz, oder CO<sub>2</sub>-reduziertem Zement.

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

- **Nachhaltige Planung:**
  - Verankerung des Lebenszyklusansatzes bei der Gebäudeplanung, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu minimieren.
  
- 4. Digitalisierung und intelligente Gebäudetechnik**
  - **Smart Building-Technologien:**
    - Einsatz intelligenter Steuerungssysteme zur Optimierung des Energieverbrauchs (z. B. automatische Heizungssteuerung, intelligente Beleuchtung).
    - Förderung von Energiemanagementsystemen, die den Verbrauch auf Basis von Wettervorhersagen oder Nutzungsprofilen anpassen.
  - **Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen (BIM):**
    - Nutzung von Building Information Modeling (BIM) zur Effizienzsteigerung und Reduzierung von Bauabfällen.
  
- 5. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen**
  - **Finanzielle Anreize und Förderprogramme:**
    - Erhöhung der Fördermittel für energetische Sanierungen und den Neubau klimaneutraler Gebäude.
    - Einführung von Steuervergünstigungen für klimaschonende Maßnahmen.
  - **Regulatorische Vorgaben:**
    - Einführung von CO<sub>2</sub>-Grenzwerten für Gebäude.
    - Verpflichtende Energieausweise und deren Verschärfung.
  - **Anpassung von Bauvorschriften:**
    - Vereinfachung von Genehmigungsverfahren für klimafreundliche Technologien und Bauten.
    - Förderung innovativer Bauweisen, wie modulares und serielles Bauen.
  
- 6. Aufklärung und Qualifizierung**
  - **Schulung von Fachkräften:**
    - Ausbau der Weiterbildungsmöglichkeiten für Architekten, Bauingenieure und Handwerker in nachhaltigem Bauen und Sanieren.
  - **Ausbildung:**
    - Aufklärungskampagnen für Eigentümer, Mieter und Bauunternehmen über die Vorteile und energieeffizienter Maßnahmen.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 7. Stadtplanung und Infrastruktur

- **Förderung von Quartierslösungen:**
  - Entwicklung klimaneutraler Quartiere mit integrierten Energiekonzepten.
  - Nutzung von Mikronetzen für Energieversorgung und Speicherung.
- **Reduzierung der Bodenversiegelung:**
  - Förderung der Nachverdichtung und des Baus in der Höhe anstelle von flächenintensivem Neubau.
  - Maßnahmen zur Renaturierung und Integration grüner Flächen in urbane Strukturen.

## Fazit

- Die Klimaneutralität im Bau- und Gebäudesektor erfordert ein Zusammenspiel aus technischer Innovation, strengeren gesetzlichen Vorgaben und umfangreicher finanzieller Förderung. Gleichzeitig ist es wichtig, alle umgesetzten – von Planern bis zu Nutzern – in den Wandel einzubinden. Besonders in Bayern mit seinen spezifischen geografischen und strukturellen Herausforderungen kann die Förderung regionaler Lösungen, wie alpine Wärmenetze oder Holzbauten aus nachhaltiger Forstwirtschaft, eine Schlüsselrolle spielen.

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?

### Rolle des Bauens im Bestand

- 1. Ressourcenschonung:**
  - Reduzierung des Bedarfs an neuen Baumaterialien, insbesondere energieintensiver Materialien wie Beton und Stahl.
  - Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei Abriss, Entsorgung und Neubau entstehen.
- 2. Klimaschutz:**
  - Vermeidung der „Grauen Energie“ (die Energie, die bereits in bestehenden Gebäuden gespeichert ist).
  - Verringerung von Bauabfällen und Förderung der Kreislaufwirtschaft.
- 3. Flächensparendes Bauen:**
  - Nutzung vorhandener Infrastruktur wie Straßen, Energie- und Wasserversorgung.
  - Reduzierung der Bodenversiegelung, die durch Neubauten entsteht, und damit Schutz von Ökosystemen.
- 4. Anpassung an den Bestand:**
  - Erhalt kulturellen Erbes und Ortsbilder, besonders in historischen Regionen wie Bayern.
  - Möglichkeit, auf veränderte Nutzungsanforderungen flexibel zu reagieren, z. B. Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum.

### Vorteile des Bauens im Bestand gegenüber Neubau

- 1. Ökologische Vorteile:**
  - Erhalt von Ressourcen und Minimierung von Abbruch- und Transportemissionen.
  - Geringere Inanspruchnahme von Flächen und Lebensräumen.
- 2. Wirtschaftliche Vorteile:**
  - Kosteneffizienz durch Einsparung bei Material- und Abrisskosten.
  - Möglichkeit zur Förderung lokaler Handwerksbetriebe und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort.
- 3. Zeitersparnis:**
  - In vielen Fällen schnellere Genehmigungsverfahren und kürzere Bauzeiten im Vergleich zu kompletten Neubauprojekten.
- 4. Kulturelle und soziale Aspekte:**
  - Beitrag zur Identität von Städten und Gemeinden durch den Erhalt historischer und architektonisch wertvoller Gebäude.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

- Vermeidung sozialer Spannungen durch Erhalt des Stadtbildes und der Nachbarschaftsstrukturen.

### Umbaufähigkeit von Gebäuden: Warum von Anfang an einplanen?

Die Integration der **Umbaufähigkeit** in die Planung neuer Gebäude – auch die Fähigkeit, Gebäude flexibel an veränderte Nutzungsanforderungen anzupassen – bietet zahlreiche Vorteile:

#### Vorteile:

##### 1. Zukunftssicherheit:

- Gebäude können an geänderte Anforderungen (z. B. neue Wohnkonzepte, Digitalisierung oder Klimaanpassungen) angepasst werden.
- Längere Lebensdauer des Gebäudes, da ein Abriss vermieden wird.

##### 2. Kreislaufwirtschaft:

- Materialien und Bauteile können leichter demontiert, wiederverwendet oder recycelt werden.
- Förderung nachhaltiger Baustandards.

##### 3. Kosteneffizienz:

- Reduzierung langfristiger Renovierungs- und Umbaukosten durch modulare und flexible Bauweise.

##### 4. Klimaschutz:

- Vermeidung von Abriss und Neubau reduziert die Klimabelastung durch „Graue Energie“.

#### Umsetzung in der Praxis:

- Verwendung modularer Bauweisen mit standardisierten Bauteilen.
- Verzicht auf feste Innenwände und Einsatz von nichttragenden Trennwänden.
- Einplanen von Mehrzweckräumen oder flexiblen Grundrissen.
- Nutzung reversibler Verbindungstechniken anstelle von festen Verklebungen oder Verschweißungen.

### Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit

Die Berücksichtigung der Umbaufähigkeit in der Planung ist sowohl sinnvoll als auch realistisch, wenn:

#### 1. Anreize geschaffen werden:

- Förderprogramme für flexible Bauweisen und langlebige Gebäude.
- Anpassung der Bauvorschriften, um innovative Techniken zu fördern.


**Bayern**

 Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 2. Bewusstsein geschaffen wird:

- Aufklärung von Architekten, Bauherren und Investoren über die Vorteile und langfristigen Tiefe durch Umbaufähigkeit.

## 3. Technologische Fortschritte werden genutzt:

- Einsatz digitaler Planungswerkzeuge wie BIM (Building Information Modeling), um Umbauoptionen und Materialkreisläufe von Anfang an zu berücksichtigen.

### Fazit

Das Bauen im Bestand sollte klar priorisiert werden, da es Ressourcen spart, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und die Lebensdauer von Gebäuden maximiert. Gleichzeitig macht es Sinn, die **Umbaufähigkeit** bei Neubauten mitzudenken, um künftige Nutzungsmöglichkeiten zu sichern und Abrisse zu vermeiden. Diese Ansätze sind nicht nur ökologisch und ökonomisch vorteilhaft, sondern auch kulturell und sozial nachhaltig. Eine Kombination aus politischer Unterstützung, technologischen Innovationen und gesellschaftlichem Umdenken ist erforderlich, um diese Ziele jedoch realistisch umzusetzen.

## 3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?

### 1. Hürden beim Bauen im Bestand

#### Technische und bauliche Herausforderungen

- Uneinheitlicher Zustand von Bestandsgebäuden:
  - Alte Bausubstanz, Schadstoffe (z. B. Asbest) oder mangelnde Tragfähigkeit der vorhandenen Konstruktion erschweren die Anpassung an moderne Standards.
- Mangel an Daten und Dokumentationen:
  - Fehlende oder unvollständige Baupläne machen die Planung und Genehmi
- Technische Integration moderner Systeme:
  - Die Nachrüstung von Energieeffizienzmaßnahmen wie Wärmedämmung, modernen Heizsystemen oder Photovoltaikanlagen ist häufig erforderlich

#### Wirtschaftliche Herausforderungen

- Hohe Kosten:
  - Sanierungen sind oft teurer als Neubauten, insbesondere wenn Denkmalschutz oder Schadstoffsanierung hinzukommen.
- Fehlende Anreize:
  - Fördermittel oder Steuererleichterungen decken nicht immer die tatsächlichen Mehrkosten von Sa



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

### Gesellschaftliche Akzeptanz

- **Mangelnde Wertschätzung:**
  - Der Erhalt von Gebäuden wird oft als weniger attraktiv oder prestigeträchtig angesehen als ein Neubau.
- **Konflikte mit Benutzern:**
  - Während Sanierungsarbeiten entstehen oft Einschränkungen

### 2. Baurechtliche Hürden

#### Normen und Vorschriften

- **Energieeinsparverordnung (EnEV) / Gebäudeenergiegesetz (GEG):**
  - Energetische Anforderungen für Bestandsgebäude sind teilweise schwer umzusetzen, insbesondere bei älteren oder denkmalgeschützten Gebäuden
  - Konflikte zwischen Anforderungen an Energieeffizienz und den Denkmalschutz (z. B. beim historischen Fass)
- **Brandschutzvorschriften:**
  - Stärkere Brandschutzaufgaben für Umbaumaßnahmen erschweren Sanierungen, z. B. die Pflicht zu Fluchtwegen oder Feuerschutzvergl
- **Statik und Tragwerksplanung:**
  - Anpassungen an moderne Tragwerksnormen sind aufwendig und oft nur mit erheblichen Eingriffen verbunden
- **Barrierefreiheit:**
  - Die Vorgaben zur Barrierefreiheit (z. B. DIN 18040) sind bei älteren Gebäuden schwer zu erfüllen, da bestehende Raum- und Treppengrößen nicht angepasst werden können.

#### Bürokratie und Genehmigungsverfahren

- Aufwendiges Genehmigungsverfahren:
- Beim Umbau müssen zahlreiche Behörden eingebunden werden (z. B. Denkmalschutz, Bauaufsicht, Brandschutz), was Zeit und Kosten erhöht.
- **Unklare Zuständigkeiten:**
  - Unterschiedliche Anforderungen in Ländern und Gemeinden führen zu Verzögerungen und Unsicherheiten.
- **Mangelnde Flexibilität bei Bauordnungen:**
  - Starre Anforderungen verhindern oft kreative oder pragmatische Lösungen im Bestand.

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

**Staatsbürgerschaft**

- In Bayern, wie auch in anderen Bundesländern, gelten die Bauordnungen länderspezifisch:
  - BayBO (Bayerische Bauordnung):
- Schreibt strenge Anforderungen an Abstandsflächen, Energieeinsparung und Brandschutz vor.
- Keine ausreichenden Regelungen zur Flexibilisierung beim Bauen im Bestand.

**Denkmalschutzgesetz**

- Der Denkmalschutz steht oft im Konflikt mit energetischen oder baulichen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei Fassaden, Fenstern oder Dächern.
- Lange Abstimmungsprozesse mit den Denkmalschutzbehörden können Sanierungen erheblich verzögern.

**3. Reformbedarfe und Lösungsansätze**

Um das Bauen im Bestand zu erleichtern, sind folgende Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene sinnvoll:

**Baurechtliche Anpassungen**

- **Flexibilisierung von Vorschriften:**
  - Einführung von Ausnahmen oder vereinfachten Anforderungen bei energetischen, brandschutz- oder barrierefreien Nachrüstungen im Bestand.
  - Entwicklung spezifischer Standards für den Bestand, die weniger restriktiv sind als bei Neubauten.
- **Schnelleres Genehmigungsverfahren:**
  - Einführung zentralisierter und digitalisierter Verfahren, um Behördenabstimm
  - Einbindung von Pauschalengenehmigungen bei standardisierten Maßnahmen, z. B. Wärmedämmung.
- **Denkmalschutz:**
  - Flexibilisierung der Denkmalschutzanforderungen bei Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz.
  - Förderung von Forschung und Entwicklung zu Technologien, die Denkmalschutz und Klimaschutz verbinden (z. B. reversible Dämmtechniken).

**Förderprogramme und Anreize**

- **Gezielte Förderungen:**
  - Aufstockung der Fördermittel für Sanierungen im Bestand, insbesondere für denkmalgeschützte Ge
  - Einführung von steuerlichen Erleichterungen für private und gewerbliche Bauherren, die im Bestand arbeiten.
- **Förderung nachhaltiger Materialien:**
  - Anreize für die Nutzung recycelter oder nachhaltiger Ba



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## Bildung und Bewusstseinsbildung

- **Aufklärungskampagnen:**
  - Sensibilisierung von Bauherren und Architekten für die Vorteile und Potenziale des Bauens
- **Schulungen:**
  - Weiterbildungsangebote zu den spezifischen Herausforderungen und Techniken des Bauens im Bestand.

## Fazit

Die gängigen baurechtlichen und normativen Hürden erschweren das Bauen im Bestand erheblich, vor allem durch starre Vorschriften, komplizierte Genehmigungsverfahren und unflexible Anforderungen. Eine Anpassung der Bauvorschriften auf Bundes- und Landesebene, gezielte Förderungen sowie eine verstärkte gesellschaftliche und politische Fokussierung auf die Sanierung und Umbaufähigkeit von Gebäuden sind darin enthalten

## 4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?

### 1. Änderungen in der Musterbauordnung (MBO)

Die MBO dient als Vorlage für die Landesbauordnungen. Sie wurden in den vergangenen Jahren in einigen Bereichen angepasst, um den Umbau und die Sanierung von Bestandsgebäuden zu vereinfachen:

- **§ 63 MBO – Genehmigungsfreistellung:**
  - Erweiterung der Genehmigungsfreistellung auf bestimmte Baumaßnahmen im Bestand (z. B. Änderungen an Gebäuden, die keine grundlegende Umnutzung oder strukturelle Veränderungen betreffen).
  - Ziel: Bürokratieabbau und beschleunigtes Verfahren.
- **Abweichungen, Erleichterungen und Ausnahmen (§ 56 MBO):**
  - Flexibilisierung für Bestandsbauten durch die Möglichkeit von Abweichungen bei bautechnischen Anforderungen, z. B. im Br
  - Ziel: Anpassung an die Gegebenheiten von Altbauten.
- **Barrierefreiheit (§ 50 MBO):**
  - Zulassung pragmatischer Lösungen, wenn vollständige Barrierefreiheit im Bestand nicht technisch oder wirtschaftlich realisierbar ist

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 2. Änderungen in den Landesbauordnungen

Einige Bundesländer haben ihre Bauordnungen bereits an die Bedürfnisse des Bauens im Bestand angepasst. Hier Sünde

### a) Bayern (BayBO)

- **Abstandsflächen (§ 6 BayBO):**
  - Reduzierung der Abstandsflächenanforderungen bei Bestandssanierungen und Nachverdichtungen
  - Bewertung: Positiv, da dies innerstädtische Sanierungsprojekte erleichtert, insbesondere bei en
- **Erleichterungen im Brandschutz (§ 44 BayBO):**
  - Einführung von Ausnahmen und Kompensationsmaßnahmen für den Brandschutz, wenn die vollständige Umsetzung technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist (z. B. bei histori
  - Bewertung: Hilft insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, wird aber manchmal als unzureichend konkretisiert wahrgenommen.

### b) Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- **Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW):**
  - Erweiterung der Freistellung von Genehmigungen bei Sanierungen im Bestand.
  - Bewertung: Positiv, reduzierte Bürokratie, aber die tatsächliche Umsetzung hängt stark von der Praxis der Bauaufsichtsbehörden ab.
- **Dachgeschossausbau (§ 34 BauO NRW):**
  - Vereinfachung der Nutzungsänderung und des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnraum.
  - Bewertung: Fördert Nachverdichtung und Wohnraumschaffung

### c) Baden-Württemberg (LBO BW)

- **Nachverdichtung und Umnutzung (§ 5 LBO BW):**
  - Flexibilisierung der Anforderungen bei Umnutzungen und Aufstockungen im Bestand.
  - Bewertung: Erleichtert urbane Nachverdichtung, wird jedoch durch komplexe Brandschutzanforderungen teilweise wieder erschwert.
- **Denkmalschutz (§ 47 LBO BW):**
  - Erleichterungen bei energetischen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden
  - Bewertung: Positiv, unterstützt den Klimaschutz, steht aber oft im Konflikt mit ästhetischen Vorgaben des Denkmals



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

### 3. Bewertung der bisherigen Änderungen

Die bisherigen Anpassungen in der MBO und den LBOs werden unterschiedlich bewertet:

#### Positive Aspekte

- **Flexibilität im Bestand:**
  - Abweichungs- und Ausnahmeregelungen machen die Modernisierung älterer Gebäude realistischer und wirtschaftlicher.
- **Bürokratieabbau:**
  - Genehmigungsfreistellungen und vereinfachte Verfahren beschleunigen Projekte.
- **Klimaschutzförderung:**
  - Erleichterungen für energetische Maßnahmen tragen zur Erreichung der Klimaziele bei.

#### Kritikpunkte

1. **Uneinheitlichkeit der Landesregelungen:**
  - Unterschiedliche Bauordnungen führen zu Unsicherheiten für überregional tätige Bauherren und Planer.
2. **Unzureichende Anwendung in der Praxis:**
  - Trotz flexiblerer Regelungen sind Bauämter oft Abweichungen oder genehmigen diese zögerlich.
3. **Fehlende spezifische Anpassungen für den Bestand:**
  - Viele Anforderungen bleiben stark auf Neubauten ausgerichtet, z. B. bei Barrierefreiheit oder Brandschutz.

#### Fazit der Bewertung

Die erhaltenen Änderungen erleichtern das Bauen im Bestand, haben jedoch noch erhebliches Verbesserungspotenzial. Insbesondere sollten die landesspezifischen Unterschiede reduziert, die Genehmigungsverfahren weiter digitalisiert und praxisnahe Leitfäden für Bauämter entwickelt werden. Ein stärkerer Fokus auf die Balance zwischen Denkmal-, Klimaschutz- und baulichen


**Bayern**

 Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) hat mit ihren jüngsten Änderungen wichtige Weichen gestellt, um das Bauen im Bestand zu erleichtern und Aspekte der Nachhaltigkeit zu stärken. Dennoch gibt es sowohl positive Bewertungen als auch Kritik, sowie Potenzial für weitere Verbesserungen.

Bewertung der Regelungen:

### 1. Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum

Die Erleichterung der Nutzungsänderung hin zu Wohnraum ist ein positiver Schritt, um Leerstände zu vermeiden und den Wohnraummangel zu adressieren. Konkret profitieren Eigentümer durch:

- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren,
- Wegfall bestimmter Anforderungen, die bei Neubauten gelten (z. B. Schallschutz, Barrierefreiheit).

Bewertung:

- Positiv: Fördert Nachverdichtung und Innenentwicklung, spart Ressourcen und verringert den Flächenverbrauch.
- Herausforderung: Die Lockerungen dürfen nicht auf Kosten von Wohnqualität, Barrierefreiheit oder dem Denkmalschutz gehen. Hier bedarf es präziser Abwägungen.

### 2. Einführung des Gebäudetyps E

Der Gebäudetyp E erlaubt die schnellere Genehmigung und flexiblere Bauweise bei temporären Gebäuden, wie etwa für Flüchtlingsunterkünfte oder als Interimslösungen.

Bewertung:

- Positiv: Die Regelung kann Übergangslösungen bei Krisen erleichtern und bürokratische Hürden abbauen.
- Nachteil: Sie bietet wenig Anreize, solche Bauten nachhaltig zu gestalten, da der temporäre Charakter im Vordergrund steht. Hier könnte die Nachhaltigkeit noch stärker integriert werden.

Nachhaltigkeitsaspekte

- Die Änderungen konzentrieren sich mehr auf pragmatische Erleichterungen als auf eine konsequente Integration von Nachhaltigkeit.
- Vorschriften zur Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft (z. B. Materialwiederverwendung) könnten stärker betont werden.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

### Regelungsbedarf:

#### 1. Förderung von Bestandsbauten und Kreislaufwirtschaft

- Viele Maßnahmen sind noch stark auf Neubau fokussiert, obwohl der Gebäudebestand ein enormes Potenzial zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bietet.
- Eine stärkere Verpflichtung zur Nutzung von Bestandsmaterialien und ein Monitoring von Lebenszyklen von Bauteilen könnten vorgeschrieben werden.

#### 2. Vereinheitlichung von Vorgaben

- Die Abgrenzung zwischen Bestandsschutz und neuen Auflagen führt oft zu Unsicherheiten bei Bauherren. Einheitlichere Vorgaben könnten Klarheit schaffen.

#### 3. Barrierefreiheit

- Sperrungen bei der Umnutzung sollten sich nicht dauerhaft negativ auf die Barrierefreiheit auswirken. Hier könnte ein Standard für nachträgliche Anpassungen im Bestand entwickelt werden.

#### 4. Nachhaltigkeitskriterien begründet machen

- Die BayBO könnte spezifische Vorgaben zur Energieeffizienz oder zu ressourcenschonenden Maßnahmen im Bestand stärker integrieren.

### Anpassung der Förderkulisse

**Die Förderkulisse sollte gezielt angepasst werden, um das Bauen im Bestand attraktiver zu machen:**

1. Erhöhung von Fördermitteln für die Sanierung von Altbauten, insbesondere für energetische Maßnahmen, Barrierefreiheit und Klimaschutz.
2. Kombinierte Anreize für die Nutzung von Recyclingmaterialien, emissionsarme Bauweisen und die Umsetzung von Kreislaufwirtschaft im Bestand.
3. Steuerliche Erleichterungen für private Eigentümer, die Bestandsgebäude nachhaltig umbauen.
4. Beratungsangebote ausweiten: Viele Bauherren brauchen regelmäßige Unterstützung, um die Möglichkeiten des Bauens im Bestand zu erkennen und umzusetzen.

### Fazit

Die erhaltenen Änderungen der BayBO sind ein Schritt in die richtige Richtung, insbesondere im Hinblick auf die Aktivierung von Baubeständen und pragmatischen Lösungen. Dennoch besteht weiterhin Regelungs- und Förderbedarf, um Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung stärker zu integrieren. Eine überarbeitete Förderkulisse könnte zusätzliche Anreize schaffen, die Sanierung und Umnutzung im Bestand gezielt voranzutreiben.


**Bayern**

 Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 6. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?

Das Thema Bauen im Bestand gewinnt angesichts von Nachhaltigkeitszielen, Flächenknappheit und dem hohen Anteil älterer Gebäude an der gebauten Umwelt stetig an Bedeutung. Es sollte daher in die Ausbildung und Hochschullehre verstärkt werden, um angehende Architekt, Ingenieur und Handwerker optimal auf die Herausforderungen vorbereiten.

### Warum ist Bauen im Bestand in der Ausbildung und Lehre wichtig?

#### 1. Relevanz im Berufsalltag:

- Ein Großteil der Bauprojekte findet heute im Bestand statt – sei es Sanierung, Umbau oder Modernisierung.
- Der Fokus auf Neubauten in der Ausbildung spiegelt die Realität nicht weiter wider.

#### 2. Komplexität der Anforderungen:

- Arbeiten im Bestand erfordern ein breites Wissen über historische Bauweisen, Denkmalschutz, Materialkunde und gesetzliche Rahmenbedingungen.
- Die Integration moderner Anforderungen (Energieeffizienz, Barrierefreiheit) in bestehende Strukturen ist komplex und erfordert spezifische Kompetenzen.

#### 3. Nachhaltigkeit und Klimaschutz:

- Das Bauen im Bestand reduziert den Ressourcenverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Vergleich zu Neubauten.
- Um eine zirkuläre Bauwirtschaft zu fördern, müssen zukünftige Fachkräfte die Prinzipien der Materialwiederverwendung und der Kreislaufwirtschaft beherrschen.

### Mögliche Ansätze zur Integration in die Ausbildungsrahmenpläne

#### 1. Handwerksberufe

- Erweiterung der Ausbildungsrahmenpläne: Spezifische Inhalte wie Denkmalpflege, Sanierungstechniken, Arbeit mit historischen Materialien (z. B. Holz, Naturstein) sollten verbindlicher Bestandteil der Ausbildung sein.
- Praxisprojekte: Lehrlinge könnten stärker in Bestandsprojekte eingebunden werden, um den Umgang mit alten Bauweisen und die Integration neuer Technologien zu erlernen.

#### 2. Hochschullehre (Architektur und Bauingenieurwesen)

- Bestandsforschung: Lehrveranstaltungen zur Bauaufnahme, Gebäuediagnose und Bewertung vorhandener Strukturen (z. B. Tragfähigkeit, Energieeffizienz).
- Entwurf im Bestand: Studierende sollten lernen, gestalterische Lösungen zu entwickeln, die den Bestand respektieren und gleichzeitig zeitgemäß sind.
- Technische Kompetenzen: Integration von Modulen zu Sanierungstechniken, Materialien im Bestand und innovativen Nachrüstungsmethoden.
- Interdisziplinäre Ansätze: Zusammenarbeit zwischen Architektur, Denkmalpflege, Stadtplanung und Ingenieurwesen fördern.

**GIH Bayern e. V.** • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München • [www.gih-bayern.de](http://www.gih-bayern.de) • [info@gih-bayern.de](mailto:info@gih-bayern.de)  
vertreten durch den Vorstand: 1. Vorsitzender: Andreas Turloff • 2. Vorsitzende: Franziska Schneelee  
Vorstand Finanzen: Andreas Mitesser • Vorstand Dokumentation: Bernhard Fingerle  
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg • IBAN: DE29 7025 0150 0010 0759 84  
Vereinsmitgliedsnummer Amtsgericht München: VR80559



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

### 3. Übergreifende Kompetenzen

- **Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft:** Vermittlung von Methoden zur Wiederverwendung von Baumaterialien und zur Lebenszyklusanalyse.
- **Normen und Regularien:** Schulung zu rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Bestandsschutz, BayBO, Denkmalschutz).
- **Digitale Werkzeuge:** Nutzung von Building Information Modeling (BIM) speziell für Bestandsbauten.

#### Neue Formate und Impulse

1. **Dual-Studiengänge:** Kombination von Theorie und Praxis im Bereich Bestandssanierung.
2. **Fortbildung und Spezialisierung:** Angebote für Fachkräfte und Architekt, die sich auf Bauen im Bestand spezialisieren möchten.
3. **Forschungsprojekte:** Förderung studentischen und wissenschaftlichen Arbeitens zur Entwicklung innovativer Ansätze im Bestand.

#### Fazit

Eine stärkere Berücksichtigung des Bauens im Bestand in Ausbildungsrahmenplänen und der Hochschullehre ist essenziell, um die Bauwirtschaft auf die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten. Neben der Vermittlung technischer und gestalterischer Fähigkeiten sollten Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und interdisziplinäre Zusammenarbeit zentrale Bestandteile der Ausbildung sein. Die Anpassung der Curricula würde nicht nur die berufliche Praxis realistischer abbilden, sondern auch zur nachhaltigen Transformation der Baubranche beitragen.


**Bayern**

 Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

**7. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

Die Weiterentwicklung der **Musterbauordnung (MBO)** und der **Landesbauordnungen**, einschließlich der Bayerischen Bauordnung (BayBO), hin zu einer spezialisierten **Umbauordnung**, könnte das Bauen im Bestand sowie nachhaltige Bauweisen maßgeblich fördern. Eine solche Anpassung würde den spezifischen Anforderungen von Bestandsprojekten besser gerecht werden und gleichzeitig Nachhaltigkeits- und Klimaziele stärker integrieren.

#### Erforderlichkeit einer Umbauordnung

1. **Spezifika des Bauens im Bestand:**
  - Der Bestand bringt Herausforderungen mit sich, die im Neubau nicht auftreten (z. B. Altlasten, ungenormte Bauteile, Bestandsschutz).
  - Aktuelle Bauordnungen sind stark auf Neubau ausgerichtet, was Bestandsprojekte oft unnötig erschwert.
2. **Nachhaltigkeits- und Klimaziele:**
  - Das Potenzial des Bestands zur Ressourcenschonung und CO<sub>2</sub>-Reduktion wird nicht vollständig ausgeschöpft.
  - Eine Umbauordnung könnte gezielt Anreize schaffen und Hemmnisse abbauen, etwa für die Nutzung von Recyclingmaterialien und klimafreundlichen Baustoffen.
3. **Flächensparen und Kreislaufwirtschaft:**
  - Innenentwicklung und Nachverdichtung erfordern klare, flexible Regelungen.
  - Bestehende Gebäude müssen besser in Kreislaufwirtschaftsstrategien eingebunden werden.

#### Notwendige Änderungen und Ergänzungen

##### 1. Erleichterungen und Anpassungen für Bestandsprojekte

- **Flexible Anwendung von Neubauvorschriften:**
  - Anforderungen an Barrierefreiheit, Wärmeschutz und Statik sollten für Umbauten und Nachrüstungen praxisingerechter angepasst werden.
  - Beispiel: Bei Nachverdichtung in Altbauten könnten kleinere Abstriche bei der Barrierefreiheit erlaubt werden, wenn Nachrüstungen baulich oder finanziell unzumutbar sind.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

- **Vereinfachtes Genehmigungsverfahren:**
  - Einführung beschleunigter Verfahren für Umbauten, insbesondere bei Nutzungsänderungen oder kleinen Erweiterungen.
- **Schutz des Bestands:**
  - Vorrang des Bestands gegenüber Abriss und Neubau: Verpflichtung zur Prüfung, ob Sanierung oder Umnutzung möglich ist, bevor ein Abriss genehmigt wird.
- **2. Förderung von Kreislaufwirtschaft und Recycling**
- **Materialwiederverwendung:**
  - Einführung von Standards für die Wiederverwendung von Bauteilen (z. B. Fenster, Ziegel).
  - Vorgabe, dass bei Abrissprojekten ein bestimmter Anteil der Materialien recycelt oder wiederverwendet werden muss.
- **Kreislauffähige Baustoffe:**
  - Erleichterung der Zulassung von Recyclingmaterialien und biogenen Baustoffen (z. B. Holz, Lehm, Hanf).
  - Förderanreize für den Einsatz solcher Materialien in Sanierungs- und Umbauprojekten.
- **3. Klimafreundliche Bauweisen und Baustoffe**
- **Förderung klimafreundlicher Dämmstoffe:**
  - Anpassung der Anforderungen an die Energieeffizienz (z. B. EnEV/GEG) für Bestandsgebäude, um biogene Dämmstoffe wie Hanf oder Zellulose stärker zu integrieren.
- **CO<sub>2</sub>-Bilanzierung im Bestand:**
  - Einführung einer fundierten Lebenszyklusbetrachtung, um den ökologischen Fußabdruck von Bestandsprojekten besser bewerten zu können.
- **4. Integration des Schwammstadtprinzips**
- **Entsiegelung und Regenwassermanagement:**
  - Verankerung von Anforderungen, die Entsiegelung fördern (z. B. bei Hof- oder Parkplatzumbauten).
  - Einführung von Regelungen, die die Nutzung von Regenwasser auf Grundstücken im Bestand erleichtern, wie Gründächer, Versickerungsflächen oder Regenwasserspeicher.
- **Flächenentsiegelungsprogramme:**
  - Verbindliche Vorgaben zur Schaffung von Grünflächen bei Sanierungsprojekten, insbesondere in urbanen Gebieten.
- **5. Förderung und Anreize für eine nachhaltige Bestandsentwicklung**
- **Förderkulisse:**
  - Ausbau finanzieller Anreize für Bestandssanierung, wie Steuervergünstigungen oder Förderprogramme.
  - Zuschüsse für den Einsatz klimafreundlicher Materialien, Wiederverwendung oder Recycling.

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

- **Beratungs- und Unterstützungsangebote:**
  - Einrichtung von Kompetenzzentren für Bestandssanierung, die Bauherren und Planer bei nachhaltigen Projekten unterstützen.
- **6. Digitalisierung**
- **BIM für den Bestand:**
  - Förderung von Building Information Modeling (BIM) speziell für Umbauten, um Bauprozesse effizienter und ressourcenschonender zu gestalten.
- **Digitale Materialdatenbanken:**
  - Aufbau regionaler Plattformen für wiederverwendbare Baustoffe.

**Fazit**

Eine **Umbauordnung** könnte durch flexible und angepasste Regelungen die Transformation des Bauwesens hin zu mehr **Nachhaltigkeit**, **Ressourcenschonung** und **Flächensparen** erheblich beschleunigen. Die Bayerische Bauordnung sollte in diesem Rahmen konkret ergänzt werden, indem sie den Einsatz von **klimafreundlichen Materialien**, die **Kreislaufwirtschaft** und das **Schwammstadtprinzip** verbindlich macht und Bestandsbauten als integralen Bestandteil der Baukultur und der Klimastrategie priorisiert



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?

Nachhaltiges Bauen kann über eine Vielzahl von Maßnahmen gestärkt werden, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in den Bauprozess integrieren. Neben gesetzlichen Regelungen wie einer Umbauordnung oder der Anpassung von Bauordnungen sind auch Anreize, Bildungsinitiativen und technologische Innovationen entscheidend.

### Maßnahmen zur Stärkung nachhaltigen Bauens

#### 1. Gesetzliche und regulatorische Maßnahmen

- **Verbindliche CO<sub>2</sub>-Bilanzierung:**
  - Einführung gesetzlicher Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Bilanzierung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, von der Materialgewinnung bis zum Rückbau.
  - Förderung von Gebäuden mit nachweislich geringem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.
- **Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):**
  - Förderung biogener und emissionsarmer Baustoffe durch Anpassung der Berechnungsmethoden für Energieeffizienz und Primärenergiebedarf.
- **Mindeststandards für nachhaltige Baustoffe:**
  - Festlegung von Mindestquoten für die Nutzung recycelter und kreislauffähiger Baustoffe.

#### 2. Förderprogramme und finanzielle Anreize

- **Förderung nachhaltiger Baustoffe:**
  - Zuschüsse für den Einsatz von Materialien wie Holz, Lehm, Hanf oder Recyclingbeton.
- **Steuerliche Vorteile:**
  - Steuererleichterungen für energieeffiziente Sanierungen, Wiederverwendung von Baumaterialien und den Einsatz regenerativer Energiequellen.
- **Förderung modularer Bauweisen:**
  - Unterstützung von Bauweisen, die eine spätere Demontage und Wiederverwendung der Materialien erleichtern.

#### 3. Bildung und Bewusstseinsbildung

- **Aus- und Weiterbildung:**
  - Einführung von Nachhaltigkeitskursen in allen baubezogenen Ausbildungs- und Studiengängen.
  - Fortbildungsmöglichkeiten für Planer, Architekt und Handwerker zur Integration nachhaltiger Praktiken.
- **Bewusstseinsbildung bei Bauherren:**
  - Öffentlichkeitskampagnen, um die Vorteile nachhaltigen Bauens bekannter zu machen.

#### 4. Innovationen und Forschung

- **Materialforschung:**
  - Entwicklung neuer nachhaltiger Baustoffe, die robust, kosteneffizient und emissionsarm sind.

**Bayern**Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

- **Digitalisierung und BIM:**
  - Förderung der Nutzung digitaler Technologien, um Ressourcen- und Energieeinsparungen im Bauprozess zu ermöglichen.
  - Entwicklung von Materialdatenbanken für Recyclingmaterialien.
- **5. Förderung der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen**
  - **Regionale Materialkreisläufe:**
    - Aufbau von Netzwerken, die Recyclingmaterialien regional verfügbar machen (z. B. Baustoffbörsen).
  - **Rückbaupflichten:**
    - Einführung fundierter Rückbaukonzepte bei Neubauten, um eine spätere Wiederverwendung von Materialien zu erleichtern.
  - **Cradle-to-Cradle-Prinzip:**
    - Förderung von Gebäuden, die vollständig recyclingfähig geplant und gebaut werden.
- **6. Stadtplanung und Infrastruktur**
  - **Flächensparen:**
    - Bevorzugung von Innenentwicklung, Nachverdichtung und Bauen im Bestand gegenüber Neubau auf der „grünen Wiese“.
  - **Grünflächenintegration:**
    - Förderung von Konzepten wie dem Schwammstadtprinzip (z. B. Gründächer, Versickerungsflächen) in der Stadtplanung.
  - **Erneuerbare Energien:**
    - Verpflichtung zur Integration von Solaranlagen oder anderen regenerativen Energiequellen in Neubauten.
- **7. Marktmechanismen und Zertifizierung**
  - **Nachhaltigkeitszertifikate:**
    - Förderung und Vereinfachung von Zertifizierungen wie DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), LEED oder BREEAM, die nachhaltige Bauprojekte auszeichnen.
  - **Marktanreize schaffen:**
    - Schaffung von Wettbewerben oder Auszeichnungen für nachhaltige Bauprojekte, um Innovation und Nachahmung zu fördern.

### Fazit

Die Stärkung nachhaltigen Bauens erfordert ein ganzheitliches Zusammenspiel aus **gesetzlichen Regelungen**, **wirtschaftlichen Anreizen**, **Bildung**, **Innovation** und **Marktmechanismen**. Nur durch diese umfassenden Maßnahmen können ressourcenschonendes, klimafreundliches und kreislauffähiges Bauen zum Standard werden. Wichtig ist dabei, Hemmnisse für nachhaltige Bauweisen aufzubauen und Anreize für alle Bemühungen entlang der Wertschöpfungskette zu schaffen.



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten?

### Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?

Angesichts des fortschreitenden **Klimawandels** und der damit verbundenen **Gefahren** wie extreme Wetterereignisse, Hochwasser, Hitzewellen oder Stürme ist es dringend notwendig, die Vorschriften im **Bauordnungsrecht** stärker an den **Klimaschutz- und Anpassungszielen** auszurichten. Dabei geht es nicht nur um die Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich, sondern auch um die **Resilienz** gegenüber den Folgen des Klimawandels, um langfristig die **Sicherheit der Menschen** und der Infrastruktur zu gewährleisten.

#### 1. Notwendigkeit, die Bauordnungen an Klimaschutzziele anzupassen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Energieeffizienz

- **Bauten als Emissionsquelle** : Der Bausektor trägt erheblich zu den **Treibhausgasemissionen** bei, durch den Energieverbrauch im Betrieb sowohl (z. B. Heizen, Kühlen) als auch durch Materialproduktion und Bauprozesse. Eine stärkere Ausrichtung des Bauordnungsrechts auf **Energieeffizienz** und die Verwendung klimafreundlicher Baustoffe ist unerlässlich, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken.
- **Stärkere Vorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude** :
  - Anpassung der Bauordnungen zur Förderung von **Null-Emissionsgebäuden** (z. B. durch verbindliche Photovoltaikanlagen, grüne Dächer und Wärmepumpen).
  - **Förderung von passiven Baustandards** : Die Verbesserung der Dämmung und der Wärmeisolierung muss durch die Bauordnungen verstärkt werden, um den Energiebedarf von Gebäuden deutlich zu reduzieren.

#### Nachhaltige Materialien

- **Klimafreundliche Baustoffe** : Gesetzliche Regelungen könnten den Einsatz **nachhaltiger Materialien** (z. B. Holz, recycelte Baustoffe) und **kreislauffähiger Baustoffe** (z. B. Beton mit reduziertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß, recyceltem Stahl) fördern. Dies hilft nicht nur, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken, sondern verringert auch den Ressourcenverbrauch.

#### Integration der Kreislaufwirtschaft

- **Wiederverwendung und Recycling von Baustoffen** : Das Bauordnungsrecht kann dazu beitragen, dass mehr Gebäude für eine spätere **Wiederverwendung** oder **Recycling** geplant werden, etwa durch den zwingenden Einsatz von modularen Bauweisen oder die Einführung von Rückbaukonzepten.


**Bayern**

 Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e.V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

## 2. Anpassung der Bauordnungen zur Gefahrenabwehr gegen Klimafolgen

Der Klimawandel führt zu zunehmend **extremen Wetterereignissen** (Stürme, Überschwemmungen, Starkregen) und verändert die **lokalen klimatischen Bedingungen**. Hierdurch steigt das Risiko für **Schäden an Gebäuden** und die **Sicherheit der Bevölkerung**. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, muss das Bauordnungsrecht auch auf die **Resilienz** und **Sicherheit** von Gebäuden im Hinblick auf die Klimafolgen ausgerichtet werden.

### Anpassung an extreme Wetterereignisse

- **Hitzeschutz und Klimaanpassung** : Gebäude müssen besser auf **extreme Hitzeperioden** vorbereitet werden. Bauordnungen sollten Vorgaben zu **Hitzeschutzmaßnahmen** (z. B. Gründächer, Dämmung, adaptive Fassaden) enthalten, um die Innenräume auch bei steigenden Temperaturen kühl zu halten.
- **Wassermanagement und Hochwasserschutz** : Angesichts zunehmender **Starkregenereignisse** müssen Bauvorschriften den **Wasserschutz** verstärken. Dies könnte durch die **Versickerung von Regenwasser** (z. B. durch durchlässige Oberflächen, Regenrückhaltebecken) und **Hochwasserschutzmaßnahmen** wie erhöhte Fundamente oder spezielle Dichtungen erfolgen.
- **Schwammstadtprinzip** : Um die **Wasseraufnahmefähigkeit** in städtischen Gebieten zu verbessern, kann das Bauordnungsrecht das **Schwammstadtprinzip** fördern – z. B. durch die Vorschrift, dass neue und sanierte Gebäude mit **Grünflächen, Gründächern oder durchlässigen Pflasterungen** ausgestattet werden müssen, die überschüssiges Regenwasser aufnehmen können.

### Erhöhte Widerstandsfähigkeit gegen Stürme und Extremwetter

- **Sturmschutz** : Anpassungen im Bauordnungsrecht könnten höhere Anforderungen an die **Sturmsicherheit** von Gebäuden beinhalten, z. B. durch verstärkte **Dachkonstruktionen** oder den Einsatz von **windbeständigen Materialien**.
- **Erdwärme und Wasserresistenz** : Bei Bauten in Überschwemmungsgebieten oder mit hohem Hochwasserrisiko sollten besondere **Resistenzanforderungen** gelten, etwa die Anhebung von Gebäuden oder die Verwendung wasserdichter Materialien.

## 3. Synergien zwischen Klimaschutz und Gefahrenabwehr

Die Ausrichtung des Bauordnungsrechts auf **Klimaschutz** und **Gefahrenabwehr** kann als **Synergieeffekt** betrachtet werden, da viele Maßnahmen sowohl den Klimawandel bekämpfen als auch die Widerstandsfähigkeit gegenüber seinen Auswirkungen erhöhen.

Zum Beispiel:

- **Energieeffiziente Gebäude** : Reduzieren nicht nur den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, sondern sind auch besser in der Lage, sich bei extremen Außentemperaturen (z. B. Sommerhitze) zu schützen.
- **Grüne Dächer und Fassaden** : Diese tragen zur **Kühlung der Umgebung** bei und verbessern das **Regenwassermanagement**, was gleichzeitig die Gefahr von Überschwemmungen durch Starkregen mindert.
- **Modulare Bauweisen und Kreislaufwirtschaft** : Können dazu beitragen, dass Gebäude leicht an veränderte klimatische Bedingungen angepasst werden können (z. B. durch die Nachrüstung von Klimaschutzmaßnahmen oder die Verwendung von widerstandsfähigeren Materialien).

**GIH Bayern e.V.** • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München • [www.gih-bayern.de](http://www.gih-bayern.de) • [info@gih-bayern.de](mailto:info@gih-bayern.de)  
vertreten durch den Vorstand: 1. Vorsitzender: Andreas Turloff • 2. Vorsitzende: Franziska Schneelee  
Vorstand Finanzen: Andreas Mitesser • Vorstand Dokumentation: Bernhard Fingerle  
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg • IBAN: DE29 7025 0150 0010 0759 84  
Vereinsmitgliedsnummer Amtsgericht München: VR80559



**Bayern**

Interessenvertretung  
für Energieberatende

GIH Bayern e. V. • Konrad-Zuse-Platz 12 • 81829 München

### Fazit

Die fortschreitende **Klimakrise** erfordert eine umfassende **Neuausrichtung der Bauordnungen** hin zu **klimafreundlichem Bauen** und einer **besseren Resilienz** gegenüber den Folgen des Klimawandels. Durch die stärkere Ausrichtung des Bauordnungsrechts auf **Energieeffizienz, den Einsatz nachhaltiger Materialien** sowie auf den **Schutz vor extremen Wetterereignissen** können sowohl die **Klimaziele** als auch die **Ziele der Gefahrenabwehr** besser erreicht werden. Ein zukunftsfähiges Bauordnungsrecht muss als integrales Werkzeug wirken, das sowohl den Klimaschutz als auch die Anpassung an die **Folgen des Klimawandels** fördert und die Widerstandsfähigkeit von Gebäuden und Infrastruktur stärkt.

17.11.2024

Stellungnahme  
zur Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr  
Thema: Bauen im Bestand



Sechs der neun planetaren Grenzen sind bereits überschritten – die Auswirkungen sind auch in Bayern direkt spürbar. Der Gebäudebereich hat hierfür eine wesentliche Verantwortung: **40% der Treibhausgasemissionen<sup>1</sup>, 55% des Abfallaufkommens<sup>2</sup>, 50% des Ressourcenverbrauchs in Deutschland<sup>3</sup> und eine tägliche Flächenversiegelung von rund 10,3 Hektar in Bayern<sup>4</sup>.** Damit werden wertvolle Artenvielfalt und Ökosysteme zerstört, sowie Überflutung und Überhitzung befeuert. Das müsste nicht so sein: Der Gebäudebereich hält ein bedeutendes Potenzial bereit, durch eine „Bau- und Bodenwende“, zur Bewältigung wichtiger Klima-, Ressourcen-, Energie- und Umweltfragen in entscheidendem Ausmaß beizutragen.

Im Gebäudebereich werden die Hälfte der Emissionen verursacht durch die Beheizung von Gebäuden mit hohem Energiebedarf (45% der Gebäude mit Energieklassen F-H<sup>5</sup>) mit fossilen Energieträgern (7 von 10 Haushalten<sup>6</sup>) und zur anderen Hälfte durch Neubau mit CO<sub>2</sub> intensiven Materialien<sup>7</sup>.

Bei der Suche nach einer Lösung für o.g. Herausforderungen gilt es die weiteren Krisen im Gebäudebereich mitzudenken: die Wohnraumkrise, den Fachkräftemangel und starke Baupreissteigerungen.

### Fokus auf Bauen im Bestand und Werterhalt statt Wegwerfkultur

Die Bewahrung bereits verbauter Materialien und Werte im Bestand nimmt eine zentrale Rolle für die Lösung der o.g. multiplen Krisen ein. Im Vergleich zum Neubau werden durch Maßnahmen im Gebäudebestand Emissionen reduziert (Energieeinsparung) – statt zusätzliche verursacht (Graue Emissionen durch Abriss und Neubau). Der geringere Ressourcenverbrauch, ein schonenderer Umgang mit dem sozialen Umfeld und keine zusätzliche Flächenversiegelung sind positive Nebeneffekte. In Bayern werden jährlich 2.400 Gebäude abgerissen - ohne Überprüfung ob diese Sanierungsfähig gewesen wären. So werden nicht nur wertvolle Ressourcen sondern auch identitätsstiftende Werte unwiderbringbar vernichtet.

Technisch sind - mit wenigen Ausnahmen - alle Gebäude sanierungsfähig. Durch Aktivierung von Leerstand, Umnutzung, Umbau sind daher enorme Potenziale für Wohnraumschaffung vorhanden. Ca. 75.000 Wohnungen könnten allein in München durch Aktivierung der Bestandspotenziale entstehen<sup>8</sup>. Gesamtwirtschaftliche Vorteile beim Bauen im Bestand sind dabei, dass die Infrastruktur im Bestand i.d.R. bereits vorhanden ist und die Arbeiten weniger aufwendig sind (Fachkräftemangel).

<sup>1</sup> [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-29\\_texte\\_132-2019\\_energieaufwand-gebaeudekonzepte.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-29_texte_132-2019_energieaufwand-gebaeudekonzepte.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.bmu.de/publikation/abfallwirtschaft-in-deutschland-2020/>

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/Abfallwirtschaft/Publikationen/Downloads-Abfallwirtschaft/abfallbilanz-pdf-5321001.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/Abfallwirtschaft/Publikationen/Downloads-Abfallwirtschaft/abfallbilanz-pdf-5321001.pdf?__blob=publicationFile)

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm279/index.html>

<sup>5</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

<sup>6</sup> <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2023/pm105/index.html#:~:text=Rund%20sieben%20von%20zehn%20Haushalte,2022%20mit%20Gas%20oder%20Öl;text=Nach%20Angaben%20des%20Bayerischen%20Landesamts,den%20Plätzen%20zwei%20und%20drei;> 12.11.2024

<sup>7</sup> Zementproduktion verursacht 2% der deutschen Treibhausgasemissionen, 8% weltweit;

Quelle: [https://www.wvf.de/fileadmin/fm-wvf/Publikationen-PDF/WVF\\_Klimaschutz\\_in\\_der\\_Beton-\\_und\\_Zementindustrie\\_WEB.pdf](https://www.wvf.de/fileadmin/fm-wvf/Publikationen-PDF/WVF_Klimaschutz_in_der_Beton-_und_Zementindustrie_WEB.pdf)

<sup>8</sup> Studie Potenziale der Innenentwicklung in München; TUM und eigene Berechnung für Büro Leerstand; <https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1737396>

Strategien sind daher

- die deutliche Erhöhung der Sanierungsrate und Dekarbonisierung bestehender Heizungssysteme,
- die Aktivierung vorhandener Wohnraumpotenziale durch Reduzierung von Leerstand, Umnutzung und Umbau und hinterfragen der Bedarfe,
- etablieren einer Kreislaufwirtschaft (Wiederverwendung vor Recycling) bei der Materialwahl mit Folgekostenbetrachtung.

Es bedarf hierfür nicht nur ein Umdenken in der Branche, sondern vor allem auch eine Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Punkte zwei und drei liegen dabei im Handlungsbereich der Länder.

### Was hindert das Bauen im Bestand?

Dieser Frage ist A4F 2020 mit einer groß angelegten Umfragestudie zu den [Hemmnissen beim Bauen im Bestand](#) nachgegangen. Dabei wurde zur Reduktion von drei der fünf wesentlichen Hemmnisse<sup>9</sup>, eine Änderung der Bauordnung – hin zu einer **UMBauordnung** – als Handlungsfeld identifiziert. Hinzu kommen mangelnde Bewusstseinsbildung und fehlende Ausbildung von Planenden und Handwerker:innen zu Bauen im Bestand. Die Ergebnisse der A4F Studie wurden 2023 durch eine Studie des Umweltbundesamt überprüft und bestätigt.<sup>10</sup>

### Warum ist die Bauordnung das Problem?

Aktuell gelten für Änderungen an Bestandsgebäuden meist die gleichen Anforderungen wie für Neubauten (Abstandsflächen, Stellplätze, Brandschutz, Schallschutz, Aufzüge etc.). Anforderungen an Bauteile sind dabei auf Grundlage von Neubaukonzepten formuliert und können bei Umbauten in Bestandsgebäuden nicht immer eins zu eins umgesetzt werden

Bauen im Bestand und Bauen mit nachwachsenden, kreislauffähigen bzw. sekundären Bauteilen und Baustoffen benötigt bis dato in Bayern daher Abweichungen und Einzelzulassungen. Neben großen Planungsunsicherheiten, werden so Genehmigungsprozesse sowohl für die Planenden als auch die genehmigenden Behörden erheblich aufwendiger und für die Bauherrn zeit – und kostenaufwendiger. Dies führt oft zur Unterlassung von Maßnahmen (Befürchtung des Verlusts des Bestandsschutzes) bzw. zu Abriss und Neubau.<sup>11</sup>

Die Einführung des Gebäudetyps „E“ war ein sehr wichtiger Schritt. Da dieser jedoch nur für fachkundige Bauherrn gilt, wirkt diese Regelung nur punktuell. Eine Änderung der Bauordnung hat das Potenzial für Planungssicherheit, Kostenreduktion und Entbürokratisierung.

Zwei Beispiele:

Die geforderte Erreichbarkeit von Wohnungen mit einem Aufzug und zusätzliche Stellplatzforderungen, machen Wohnraumschaffung durch Ausbau von Dachgeschossen und Aufstockungen teils unwirtschaftlich.

Für die Erfüllung von Brandschutz- und Schallschutzanforderungen sind oft aufwendige Maßnahmen bzw. alternative Nachweisführungen erforderlich. Die Notwendigkeit von strikten Anforderungen wird - in Bezug auf den Brandschutz - von A4F nicht in Frage gestellt. Problematisch ist die bisher daraus resultierende fehlende Planungssicherheit, da für jede dieser Kompensationsmaßnahmen einzeln eine Abweichung genehmigt werden muss.

### Vorschläge für eine UMBauordnung

Die Ergebnisse der o.g. Studie haben uns bei A4F dazu bewegt 2021 in Kooperation mit anderen Initiativen [Vorschläge für eine Änderung der Bauordnung](#) zu erarbeiten. Da unsere Arbeit rein ehrenamtlich erfolgt,

<sup>9</sup> <https://www.architects4future.de/portfolio/projekte/umfrage-bauen-im-bestand>

<sup>10</sup> Die Ergebnisse der Studie vom UBA sind noch nicht vollständig veröffentlicht; Informationsstand vom 16.10.2024.

<sup>11</sup> <https://www.architects4future.de/portfolio/projekte/umfrage-bauen-im-bestand>

haben wir uns bei den Vorschlägen auf die Musterbauordnung fokussiert – jedoch immer mit dem Ziel, einer Änderung der Landesbauordnungen.

Für langfristige Planungs- und Kostensicherheit wird eine Bayerische Bauordnung benötigt, die

- das Weiterbauen am Bestand als "Standard"-Baufgabe anerkennt und die Zwänge beim Bauen im Bestand berücksichtigt,
- Vorgaben für einen wertschätzenden Umgang mit der Ressource "Fläche" macht und
- kreislauffähiges Bauen zum Standard erhebt,

um den Bausektor langfristig klimapositiv, ressourcenschonend und damit zukunftsfähig zu gestalten.

Bei der Analyse der Musterbauordnung konnten wir sieben Stellschrauben ausmachen, die bereits durch kleine Änderungen in den aktuell gültigen Paragraphen einen wesentlichen Unterschied hin zur „Bauwende“ bewerkstelligen können. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte kann es gelingen, die durch Konstruktion, Betrieb und Rückbau von Gebäuden verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen, Ressourcenverbrauch und Müllaufkommen maßgeblich zu reduzieren:

*Übergeordnete Prinzipien: Kreislauffähigkeit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit*

1. Differenzierte Anforderungen für Neubau und Maßnahmen an Bestandsgebäuden
2. Rückbaukonzepte und Abrissgenehmigung
3. Mobilitätskonzept und Stellplätze
4. Qualitativer Stadt- u. Freiraum statt Abstandsflächen
5. Kreislauffähigkeit: Baustoffe, Bauteile
6. Datenkongruenz und Qualitätssicherung
7. Serienfertigung nur als Best-Practice

Als erste Bundesländer haben Niedersachsen und Bremen 2024 Teile unserer Vorschläge in ihre Landesbauordnungen übernommen – eine „UMBauordnung light“.

#### **Zu den nennenswerten Änderungen der NBauO gehören:**

- Vereinfachungen bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen: Der neue §85a reduziert die Anforderungen an Bauteile beim Bauen im Bestand, wodurch keine „Neubau-Anforderungen“ mehr erfüllt werden müssen. Es gilt der Bestandsschutz.
- Reduzierung der Grenzabstände bei Umbauten: Wohnraumschaffung durch Aufstockungen wird gegenüber Neubauten priorisiert.

Die folgenden Punkte wurden sowohl in die NBauO als auch in die Bremische Landesbauordnung übernommen:

- - Brandschutzerleichterungen: Erlauben z.B. Holzbau auch in höheren Gebäudeklassen.
- Keine Stellplatzforderungen mehr bei Errichtung neuer Wohneinheiten
- Wie auch in der BayBO wurden außerdem die Genehmigungsfreiheit für Dachgeschossausbau und der Gebäudetyp "E" eingeführt.

Wesentliche Forderungen von A4F eine Abrissgenehmigung erst nach erfolgter negativer Prüfung auf Sanierungsfähigkeit oder Regelungen für kreislauffähiges Bauen fehlen. Hier könnte Bayern mit einer Wiedereinführung einer Abrissgenehmigung<sup>12</sup>, z.B. nach österreichischem Beispiel, und Zulassung zur Verwendung von sekundären Bauteilen (!) ein Vorreiter werden.

#### **Weitere Maßnahmen auf Landesebene**

Eine Bauwende kann nur gemeinsam gelingen, wenn Bund, Länder und Kommunen ihren jeweiligen Beitrag für klare Rahmenbedingungen leisten und auch die Lehre entsprechend angepasst wird. Mit der [Dresdner Erklärung zu einer klima- und sozialgerechten Bauwende](#) der Dekane- und Abteilungsleiterkonferenz für Architektur, Raumplanung und Landschaftsarchitektur in der Bundesrepublik

<sup>12</sup> In der BayBo galt bis 31.Mai 1994 eine Genehmigungspflicht für Abbruch oder Beseitigung baulicher Anlagen.

Deutschland (DARL) vom 26.04.2024 wurde ein wesentlicher Schritt gesetzt in der Ausbildung der Planenden, genauso wie die Änderung der Aufnahmekriterien der Bayerischen Architektenkammer.

In Bezug auf politische Rahmenbedingungen für mehr Planungssicherheit, bessere Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen beim Bauen im Bestand, heißt dies konkret, dass neben den dringend erforderlichen Änderungen der Bayerischen Bauordnung, auch Änderungen auf Bundesebene im BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Normen, die das Bauen betreffen, erforderlich sind. Als erforderliche flankierende Maßnahmen, die im Handlungsbereich des Freistaats liegen, sehen wir folgende Bedarf:

1. Konkretisierung und Erweiterung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes
2. Zusammenführen von Klimaschutz und Wohnraumschaffung  
Die Aktivierung von leerstehenden Räumen und Baulücken – zu priorisieren und einzufordern, z.B. durch ein Zweckentfremdungsgebot für Baulücken und Leerstand. (Siehe GermanZero).
3. Flächenausweisung neu denken und nahezu auf Null reduzieren
4. Den Freistaat als Immobilienbesitzer tatsächlich zum Vorbild machen  
Erhalt und Sanierung eigener Gebäude, Kommunikation der Wertschätzung des Bestands, z.B. Umnutzung Strafjustizzentrum München statt Abbruch
5. Förderprogramm klimaneutraler (sozialgerechter) Gebäudebestand Bayern

Im Detail finden Sie diese flankierenden Maßnahmen u.a. im Positionspapier "Sustainable Bavaria" und in unserem Schreiben, das Ihre Parteien von uns der Landtagswahl erhalten haben.

A4F ist nicht alleine mit der Überzeugung, dass eine Änderung der Bauordnungen hin zu einer Umbauordnung, die Bauen im Bestand und kreislauffähiges Bauen als das neue „Normal“ anerkennt, unabdingbar ist. Dies zeigen nicht nur die Liste der Mitunterzeichner:innen unseres ursprünglichen [Briefs im Juli 2021 an die Bauministerkonferenz](#)<sup>13</sup>, sondern auch Initiativen, wie die der Architektenkammern, die unsere Vorschläge aufgegriffen und konkret Formulierungen ausgearbeitet haben. Auch seitens Brandschutzsachverständigen wird eine Änderung der Bauordnungen für eine Förderung des Bauens im Bestand unterstützt<sup>14</sup>. Die NGO GermanZero hat unsere Vorschläge in ihr [1,5 Grad Gesetzespaket](#) aufgenommen, das die erforderlichen Gesetzesänderungen für alle Sektoren für die Einhaltung des Pariser Klimaschutzabkommens 1,5° Ziel beschreibt, ausführlich in einem Rechtsgutachten<sup>15</sup> bewertet und begründet.

<sup>13</sup> <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/offener-brief-an-die-bauministerkonferenz>

<sup>14</sup> Offener Brief zur Umbauordnung; DIVB vom 07.03.2023

[https://divb.org/wp-content/uploads/2023/03/Schreiben-des-DivB-an-die-ARGFBAU\\_7.3.2023.pdf](https://divb.org/wp-content/uploads/2023/03/Schreiben-des-DivB-an-die-ARGFBAU_7.3.2023.pdf)

<sup>15</sup> <https://germanzero.de/downloads#rechtsgutachten>



Verband für Bauen im Bestand e. V. // Spichernstraße 2 // 10777 Berlin.

Essen, 18.11.2024

Bayerischer Landtag  
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr  
Maximilianeum  
Max-Planck-Straße 1  
81675 München

## Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag zum Thema Bauen im Bestand – Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern nehmen wir im Voraus zur Sachverständigenanhörung des Bayerischen Landtags am 26.11.2024 zum Thema „Bauen im Bestand“ Stellung und beantworten den vorliegenden Fragenkatalog wie folgt:

### 1. Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?

Da die Herstellungsphase von Gebäuden den größten Anteil an den CO<sub>2</sub>-Emissionen im Lebenszyklus von Gebäuden hat und darüber hinaus auch in dieser Phase sofort emittiert wird, kommt der Reduktion der Emissionen in der Herstellungsphase eine besondere Bedeutung zu. Um die Klimaschutzziele im Bau- bzw. Gebäudesektor zu erreichen, halten wir es daher für erforderlich die Um- und Weiternutzung von Bestandsgebäuden noch weiter zu fokussieren und die Sanierung technologieoffen zu fördern. Dabei empfehlen wir die Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu priorisieren und nicht die Energieeffizienz in der Nutzungsphase. Durch die ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus mit Fokus auf die tatsächlichen Emissionen zum Emittierungszeitpunkt erreichen wir nicht nur eine Reduzierung des Energiebedarfs, sondern auch tatsächliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ein lebenszyklusorientierter CO<sub>2</sub>-Ausweis könnte hier als ein wirksames Steuerungsinstrument dienen. Er würde Transparenz schaffen, Maßnahmen gezielt lenken und dazu beitragen, dass ökologische Aspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette berücksichtigt werden. Dadurch können direkt Emissionen vermieden werden und Sanierungsvorhaben an Attraktivität gewinnen.

### 2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?

Das Bauen im Bestand spielt eine zentrale Rolle bei der Erreichung unserer Klimaziele, da es nicht nur die Emissionen eines Neubaus einspart, sondern durch energetische Sanierungen

Verband für Bauen im Bestand e. V.  
Spichernstraße 2  
10777 Berlin

#### Vorstand

1. Vorsitzende: Sarah Dungs
2. Vorsitzende: Diana Anastasiya Radke

+49 30 2541107-0  
info@fuerbauenimbestand.de  
www.fuerbauenimbestand.de

Registergericht  
Charlottenburg VR 40235

GLS Bank  
IBAN DE30 4306 0957 1314 0424 00  
BIC GENODEM33GLS



auch die Betriebsemissionen der Gebäude signifikant reduziert. Diese doppelte Wirkung macht das Bauen im Bestand zu einem unmittelbaren und effektiven Beitrag zum Klimaschutz. Die Berücksichtigung der Umbaufähigkeit von Gebäuden bereits in der Planungsphase ist sowohl sinnvoll als auch notwendig, um langfristig ressourcenschonend und nachhaltig zu bauen. Allerdings muss dabei auch die zeitliche und ökonomische Realisierbarkeit betrachtet werden: Während die Vorteile flexibler Gebäudekonstruktionen erst in 20 bis 40 Jahren sichtbar werden, entstehen kurz- und mittelfristig sowohl ökologische als auch ökonomische Nachteile bei einer Fokussierung auf die bauliche Flexibilität (siehe Frage 1). Flexibel umnutzbare Gebäude können höhere Investitionen in der Planung- und Bauphase verursachen, da zusätzliche konstruktive Maßnahmen erforderlich sind, die die zukünftige Anpassungsfähigkeit gewährleisten.

Zur Erreichung der Klimaziele halten wir daher die Verlängerung der hypothetischen Nutzungszyklen der Bauteile für ein probateres Mittel. Trotzdem sollte dieser Ansatz langfristig verfolgt werden, um die Grundlage für eine nachhaltige Bauweise zu schaffen und Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus effizienter und vielseitiger nutzbar zu machen.

**3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?**

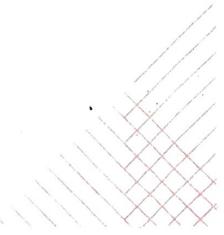
Bauen im Bestand unterliegt noch immer weitreichenden Herausforderungen. Eine der größten Hürden in der Umsetzung von Bauen im Bestand besteht in der energieeffizienzgetriebenen Betrachtung von Immobilien in Deutschland.

Durch die aktuelle Fokussierung auf die Energieeffizienz in der Nutzungsphase werden Bestandsgebäude oft benachteiligt, da diese im unsanierten Zustand in der Regel schlechter abschneiden als Neubauten. Gleichzeitig bleiben die erheblichen Emissionen, die in der Herstellungsphase von Neubauten entstehen, weitgehend unberücksichtigt. Diese eindimensionale Betrachtung fördert Abriss und Neubau und erschwert die gezielte Förderung von Sanierungsmaßnahmen.

Auch die bestehenden Landesbauordnungen bieten der Umnutzung von Gebäuden bislang nur wenig Spielraum. Diese Regelwerke sind primär auf Neubauten ausgelegt und berücksichtigen die spezifischen Anforderungen von Umbauten und Umnutzungen nur unzureichend. Dadurch entstehen hohe bürokratische Hürden, die die Planung und Umsetzung von Projekten im Bestand verzögern oder verteuern. Vereinzelt Ansätze zur Vereinfachung sind in einigen Landesbauordnungen bereits vorhanden, doch ein einheitlicher und konsequenter Ansatz fehlt.

Zusätzlich stellen technische Baubestimmungen eine weitere Hürde dar. Viele dieser Normen wurden für Neubauten entwickelt und lassen wenig Flexibilität für individuelle Lösungen bei der Sanierung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden. Für denkmalgeschützte Gebäude kommt die Herausforderung hinzu, dass Denkmalschutzauflagen energetische Sanierungen oder Modernisierungen oft stark einschränken.

Um das Bauen im Bestand zu fördern, bedarf es umfassender Änderungen. Die Landesbauordnungen sollten flexibler gestaltet und Regelungen zwischen Neu- und Umbauten unterschieden werden. Eine Reduktion von komfortgetriebenen Regelungen im





Bestand (z. B. Schallschutz oder Stellplätze) halten wir für notwendig um u. a. die Schaffung von zusätzliche Wohnraum zu erleichtern.

Ein lebenszyklusorientierter CO<sub>2</sub>-Ausweis könnte helfen, die tatsächlichen Emissionen über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes zu bewerten und so Sanierungen attraktiver zu machen. Gleichzeitig müssten Förderprogramme vereinfacht und gezielt ausgebaut werden, um die ökologischen und ökonomischen Vorteile des Bauens im Bestand besser zu nutzen.

**4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?**

Beispielhaft wird hier Bezug genommen zu Auszügen aus den aktuellen Landesbauordnungen NRW und Niedersachsen.

Landesbauordnung NRW insbesondere §69: Die Möglichkeit von Abweichungen vor allem bei Modernisierungen, Nutzungsänderungen etc.

Landesbauordnung Niedersachsen insbesondere §85: Dieser eröffnet Möglichkeiten und Chancen zur nachträglichen Schaffung von Wohnraum, indem von geltenden Standards abgewichen werden kann, die lediglich dem Komfort dienen und nicht sicherheitsrelevant sind.

**5. Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) hat mit Regelungen wie dem "Gebäudetyp-e" und der Vereinfachung der Umnutzung von Wohnraum wichtige Fortschritte erzielt, um das Bauen im Bestand und die Nachhaltigkeit zu fördern. Besonders die erleichterte Umnutzung ist ein wirksamer Ansatz. Wir empfehlen jedoch, die Vorschriften im Bestand weiter zu reduzieren, etwa durch eine Bestandsschutzregel, die sich an den Normen des Herstellungsjahrs orientiert (ähnlich einer "Oldtimer-Regel").

Zusätzlich sollte die Förderkulisse angepasst werden, etwa durch gezielte Programme für Sanierungen, lebenszyklusorientierte Förderungen und eine erhöhte Abschreibungsmöglichkeit (AfA) für erhaltene Bestände. Diese Maßnahmen würden den Bestandserhalt wirtschaftlich attraktiver machen und die Nachhaltigkeit im Bauwesen stärken.

**6. Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?**

Wir halten die Verankerung des Bauens im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre für essenziell. Aktuell liegt der Schwerpunkt in der Lehre oft noch auf dem Neubau, obwohl die Sanierung, Umnutzung und Weiterentwicklung bestehender Gebäude eine zentrale Aufgabe der Bau- und Immobilienbranche darstellen.





Bauen im Bestand sollte daher zum Standard in der Grundausbildung werden und eine Reparatur- und Umbaukultur sollte Einzug in die Hochschulen und dadurch in das Selbstverständnis halten. Bereits im Grundstudium sollte dieses Thema fächerübergreifend integriert werden, um zukünftige Fachkräfte auf die spezifischen Herausforderungen und Potenziale im Umgang mit Bestandsgebäuden vorzubereiten. Neben technischen Aspekten, wie Standsicherheit, Brandschutz und Umgang mit historischer Bausubstanz sollten auch nachhaltige Bauweisen, Lebenszyklusbetrachtungen und rechtliche Rahmenbedingungen vermittelt werden.

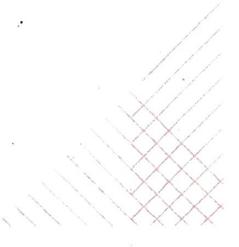
Ein innovativer Ansatz ist hier die BIB Academy des Verbandes für Bauen im Bestand, die gezielte Weiterbildungen und Qualifikationsangebote zu diesem Thema entwickelt und diesen bestehenden Universitäten und Hochschulen als Blockmodule anbietet. Die BIB Academy schafft so einen wichtigen Brückenschlag zwischen Ausbildung, Praxis und den aktuellen Anforderungen des Marktes in den bestehenden Systemen.

Die Integration des Bauens im Bestand in die Ausbildung ist entscheidend, um den Wandel in der Bauwirtschaft aktiv zu gestalten und die Fachkompetenz für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen zu fördern.

**7. Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe, die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

Der Verband begrüßt es, verstärkt nachhaltige Bauweisen und „Umbaukultur“ zu ermöglichen und diese als neuen Abweichungstatbestand in die Bauordnung aufzunehmen. Das praktische Wissen für Bauen im Bestand bezogen auf u. a. bautechnische, bauordnungsrechtliche, nachhaltige und nutzungsbezogene Belange liegt im Verband vor und kann an die öffentliche Verwaltung, die Planenden und Bauausführenden sowie an die Immobilienwirtschaft weitergegeben werden, auch um neue Bau- und Wohnformen praktisch zu erproben. Ganz besonders positiv möchten wir herausstellen, dass die „Umbaukultur“ gefördert werden soll, indem Abweichungen zugelassen sind, wenn bestimmte Anforderungen erfüllt sind.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten und Zinsen, den daraus entstandenen erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten sowie dem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum sollte sich die Novellierung der Bayerischen Bauordnung idealerweise an der Musterbauordnung orientieren, um damit Erleichterungen zu schaffen, bürokratische Hürden zu verringern, Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und verstärktes Bauen im Bestand zu ermöglichen. Darüber hinaus begrüßen wir die Ansätze für Vereinfachtes Bauen und Bürokratieabbau. Die Anpassungen an die Musterbauordnung synchronisieren die Regelungen zwischen den Landesbauordnungen mit der Musterbauordnung und verbessern somit das Bauen für Vorhabenträger. Besonders hervorzuheben sind geplante Änderungen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.



**8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?**

*Wir stellen fest, dass bisher zu wenig Vereinfachungen für Bestandssanierung und -umbau, auch in Verbindung mit Nutzungsänderungen berücksichtigt wurden. Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, dürfen unsere Gesetze, Verordnungen und Richtlinien für Bestandssanierungen zukünftig nicht Neubaustandards voraussetzen. Das In Betracht ziehen von Bestandssanierungen hat in der Vergangenheit deshalb oft zur Entscheidung Abriss und (Ersatz-)Neubau an gleicher Stelle geführt.*

*Diese Planungs- und Kostenunsicherheiten führten und führen zum Verlust noch nutzungsfähiger Bausubstanz, weil z. B. der Schallschutzanspruch an einen Neubau im Bestand gewährleistet werden musste. Die Umsetzung dieses Anspruchs zog wiederum weitere bauliche Maßnahmen (Anpassung Brüstungshöhen, Fensterleibungen, etc.) nach sich, die wiederum die bisher existierende einschränken. Die Vorgaben für Abstandsflächen, Stellplätze, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz sollten daher so flexibilisiert gestaltet sein, dass ein Ermessensspielraum entsteht und lediglich die konkrete Gefahr für Leib und Leben als Anspruch unverhandelbar bleibt.*

**9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?**

Wir sind dafür die Vorschriften im Bauordnungsrecht zu reduzieren und an den Klimaschutzziele auszurichten. Der Verbrauch von Ressourcen, die Reduktion des Abfallaufkommens und die Berücksichtigung von Biodiversität sehen wir neben der Reduktion von Treibhausgasen als weitere Schutzziele. Als Verband für Bauen im Bestand plädieren wir daher generell den Klimaschutzziele durch Reduktion von Neubau und Steigerung von Bauen im Bestand zu entsprechen. In Betracht des Kernziels, der Reduktion der Treibhausgase, kommt der Bau- und Immobilienbranche bekanntlich eine besondere Bedeutung zu. Hier halten wir es vor dem Hintergrund der unter 1-8 gemachten Stellungnahme für sinnvoll, die Maßnahmen in der Bauordnung zu fördern, die tatsächlich auch aus der Bau- und Immobilienbranche direkt durch Bauen und Sanierung beeinflussbar sind. Dem Bauordnungsrecht kommt daher „nur“ eine indirekte Einflussnahme durch das Ermöglichen von nachhaltigen Bauen / Bauen im Bestand in der Regulatorik zu.

Mit freundlichen Grüßen



Timm Sassen  
Gründungsinitiator und Beirat



Sarah Dungs  
1. Vorsitzende



Anastasija Radke  
2. Vorsitzende

■ bauXP • Karl-Götz-Str. 5 • D-97424 Schweinfurt

Ausschuss für Wohnen, Bauen und Verkehr  
Herrn Vorsitzenden Jürgen Baumgärtner MdL  
Bayerischer Landtag  
Maximilianeum  
**81627 München**

Anlagen: ./.

Von der Industrie- und Handelskammer  
Würzburg-Schweinfurt öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden

**Alfred Schmitt**  
Dipl.-Ing. FH Architekt

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

■ bauXP • Bauexpertisen  
Karl-Götz-Str. 5 • D-97424 Schweinfurt

Fernruf 09721-3708466  
Fernschrift 09721-797599

e-Post: [info@alfred-schmitt.de](mailto:info@alfred-schmitt.de)  
Netz: [www.bauXP.com](http://www.bauXP.com)

Datum 20.11.2024

#### **Anhörung von Sachverständigen**

Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag  
zum Thema **Bauen im Bestand** // Dienstag, 26.11.2024 von 14:00 – 17:00 Uhr

Ihre Schreiben vom 28.10.2024 und 18.11.2024

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Baumgärtner,

ich bedanke mich sehr herzlich für die Einladung zur Sachverständigen-Anhörung in dieser Angelegenheit und beantworte gerne den vorgelegten Fragenkatalog nach kurzer Vorstellung mit Einstiegsstandpunkt.

#### **Kurzvorstellung und Eingangsstandpunkt:**

Ich bin selbständiger Freiberufler seit 30 Jahren als Architekt und Bauingenieur. Seit 23 Jahren erstelle ich Sachverständigengutachten über Bauschäden für die Bauwirtschaft, die Versicherungswirtschaft und die Justiz – die Amts- und Landgerichte in Mainfranken und Thüringen, das OLG Bamberg – als vereidigter Sachverständiger.

Zur Wertschöpfungskette mag ich in dieser Eigenschaft wie die meisten meiner Berufskollegen mit einem relativ bescheidenen Anteil von vielleicht 5 Mio € wiederhergestellter Bausubstanz – jährlich im Schnitt – beitragen. Möglicherweise kann die Einschätzung eines so zu sagen an der Front, in der freien Wirtschaft

Bayerische Architektenkammer Nr. 172 707  
Bundesverband öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger BVS  
Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure BDB  
 ARGE Dr. Aurnhammer

Sparkasse Schweinfurt  
BIC: BYLADEM1KSW  
IBAN: DE48 7935 0101 0000 2610 40  
UST-IdNr. DE233667622

■ bauXP • Bauexpertisen

Dipl. - Ing. FH • Architekt • Alfred Schmitt  
97424 Schweinfurt • Karl-Götz-Str. 5  
Fernruf 09721 -3708466 Fernschrift -797599

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

stehenden Marktteilnehmers aber hilfreich für eine gemeinsame Ergebnisfindung sein – entsprechende Bereitschaft zu ergebnisoffenem Austausch vorausgesetzt.

Der ein oder andere wird vielleicht kurz recherchiert haben, ich bin nicht etwa der einzige Sachverständige ohne Parteibuch oder einer bestimmten politischen Richtung affin. Ich bin an anderer Stelle auch Parteifunktionär und kommunaler Mandatsträger der AfD und bringe meine bauberufliche Expertise in die entsprechenden Landes- und Bundesausschüsse ein.

Wissen Sie, für bauphysikalische Zusammenhänge spielen Ansichten, politische oder sonstige, überhaupt keine Rolle. Wenn ich an meine berufliche Tätigkeit vor Gericht denke, stelle ich immer wieder fest, wir Sachverständigen haben im Vergleich etwa zu den Rechtsanwälten, die ja Interessen vertreten müssen, nämlich diejenigen ihrer Mandanten, die weit angenehmere Aufgabe. Wir sind alleine den physikalischen Tatsachen verpflichtet. Ich gehe davon aus, ich werde auch hier als baulicher Sachverständiger befragt und werde entsprechend als Ingenieur antworten.

Basis des hier zu behandelnden Fragenkataloges ist die Klimathematik. Vor etwa 20 Jahren bin ich in meiner beruflichen Tätigkeit mit selbiger konfrontiert worden und musste mich dadurch zwangsläufig mit politischen Hintergründen befassen. Im Zuge der Verschärfung des Dämmstandards war nämlich eine bestimmte Art von Bauschäden zunehmend zu bearbeiten: Schimmelbildung im Wohnungsbau. Das ging Berufskollegen auch so. Durch die stetige Fortbildungspflicht stehen vereidigte Bausachverständige in Verbindung, man trifft sich regelmäßig. Die Erkenntnis reifte, dass die gesamte Klimathematik interessengeleitet ist. Der Nürnberger *Prof. Dr.-Ing. Claus Meier* etwa hat in seinen Werken „Mythos Bauphysik“ [1] und „Richtig bauen“ [2] die Fehlerhaftigkeit der offiziellen bundesdeutschen Bauphysik belegt, welche Grundlage der seinerzeitigen Wärmeschutzverordnung gewesen ist.

Inzwischen dürfte ich daher als Bauingenieur zur Beurteilung der Klimathematik etwa ebenso geeignet sein, wie etwa ein Eisenbahningenieur. Ein solcher war mit Herrn Rajendra Pachauri langjähriger Vorsitzender des so genannten „Weltklimarates“ IPCC und wurde in dieser Eigenschaft Friedensnobelpreisträger.

Der gesamte vorgelegte Fragenkatalog basiert nun auf der These der Funktionsweise unserer Atmosphäre als Treibhaus. Dies gilt als vorgegebene Prämisse nach „Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung“, entsprechend etwa der Leistungsphase 1 einer jeden Bauplanung. Ist die Bestandsaufnahme allerdings fehlerhaft, sind es auch alle noch folgenden Leistungsphasen und das Projekt wird irgendwann unvermeidbar scheitern.

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

Die Theorie der Funktionsweise unserer Atmosphäre als Treibhaus ist widerlegt, wie die Abhandlungen zahlreicher Wissenschaftler zeigen [3] [4] [5] [6] [7] (beispielhafter Auszug).

Als weitere „Leistungsphase“, um im Bilde der Planung eines Bauprojektes zu bleiben, hat etwa der Gesetzgeber, auf diese fehlerhafte Bestandsaufnahme, das Klimaschutzgesetz verabschiedet. In dem Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019, zuletzt geändert am 15.07.2024 werden die Klimaschutzziele vorgegeben. Dieses Gesetz basiert auf der These der so genannten „Treibhausgasemissionen“ als anthropogener Freisetzung von „Treibhausgasen“ in Tonnen Kohlenstoffäquivalent.

Noch eine Art „Leistungsphase“ hat das Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 24.03.2021 darauf aufgebaut, indem es das Klimaschutzgesetz größtenteils bestätigt. Das Gericht hat hierbei jedoch keinen ausgewogenen Querschnitt der wissenschaftlichen Bandbreite an vorliegenden Abhandlungen zugrunde gelegt, sondern nur einige wenige, diese nun über bereits widerlegte Annahmen. Nachvollziehbar dargelegt haben dies Prof. Dr. Vahrenholt und Dr. Lüning in ihrem Buch „Unanfechtbar?“ [8].

Immer wieder wird behauptet, es herrsche völlige Einigkeit unter den damit befassten Wissenschaftlern über die Tatsache des anthropogenen Klimawandels. Dies widerlegen jedoch zahlreiche Petitionen und Aufrufe eben andersdenkender Wissenschaftler, wie etwa beispielhaft

3

- Heidelberger Manifest, 1992 [9]
- Leipziger Erklärung, 2005 [10]
- Umfrage von D. Bray und H. von Storch, 2007 [11]
- Umweltausschuss des US-Senats, 2007 [12]
- Umfrage von H. M. Kepplinger und S. Post, 2008 [13]
- Oregon-Petition, 2008 [14]
- U.S. Senate Minority Report, 2008 [15]
- Brief an den UNO-Generalsekretär, 2012 [16]
- Klimamanifest Heiligenroth, 2014 [17]
- Petition von R. Lindzen an den US-Präsidenten, 2017 [18]
- Petition von 90 italienischen Fachwissenschaftlern, 2019 [19]
- Brief an den UNO-Generalsekretär, 2019 [20]

Dem vorgelegten Fragenkatalog liegen also falsche Prämissen zugrunde.

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

- [1] Prof. C. Meier, Mythos Bauphysik, Spiegelbild der Gesellschaft – Irrtümer, Fehldeutungen, Missbrauch, Wegweisungen, 2010
- [2] Prof. C. Meier, Richtig bauen, Bauphysik im Zwielicht – Probleme und Lösungen 2016
- [3] Prof. R. W. Wood, The London, Edinburgh and Dublin philosophical magazine and journal of science, Serie 6 (1909), Seite 319 - 320
- [4] G. Gerlich und R. Tscheuschner, Falsification Of The Atmospheric CO2 Greenhouse Effects Within The Frame Of Physics – Cornell University, 2009
- [5] Dr. W. Thüne, Freispruch für CO2 – Wie ein Molekül die Phantasien von Experten gleichschaltet, 2002
- [6] Dr. H. Böttiger, Klimawandel – Gewissheit oder politische Machenschaft, 2008
- [7] K. G. Blüchel, Der Klimaschwindel, 2007
- [8] F. Vahrenholt, S. Lüning, Unanfechtbar? - Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz im Faktencheck, 2021
- [9] Heidelberger Manifest, 1992, (4.000 Naturwissenschaftler, 72 Nobelpreisträger, überwiegend keine Klimaforscher) als Antwort auf den Klimagipfel von Rio de Janeiro
- [10] Leipziger Erklärung, 1995, überarbeitet 2005. 80 Forscher der Naturwissenschaft und 25 Meteorologen bekunden „Auf der Basis aller vorhandenen Messungen können wir eine politisch inspirierte Weltsicht nicht akzeptieren, die Klimakatastrophen vorhersagt und überstürzte Aktionen verlangt... In einer Welt, in der die Armut die größte soziale Verschmutzung darstellt, sollte jegliche Einschränkung an Energie, die das ökonomische Wachstum verhindert (in diesen Ländern), mit äußerstem Bedacht vorgenommen werden.“
- [11] Anonyme Umfrage von D. Bray und H. von Storch, 2007, unter ca. 1.250 Klimawissenschaftlern. Die Frage „Ist der gegenwärtige Stand der Wissenschaft weit genug entwickelt, um eine vernünftige Einschätzung des Treibhausgas-effektes zu erlauben?“ beantworteten nur 69 Prozent mit Zustimmung. Die Frage „Können Klimamodelle die Klimabedingungen der Zukunft voraussagen“ beantworteten 64 Prozent ablehnend!
- [12] Umweltausschuss des US-Senats, 2007 mit ca. 400 Unterzeichnern
- [13] Umfrage von H. M. Kepplinger und S. Post, Forschungsmagazin der Universität Mainz, 2008. Die Mehrheit der Wissenschaftler war der Ansicht, „...“, dass die Voraussetzungen für eine Berechenbarkeit des Klimas gegenwärtig noch nicht gegeben ist.“
- [14] Oregon Petition Project, 2008, 31.000 Unterzeichner, davon 9.000 promoviert, meist Ingenieure, zahlreiche Klimaforscher. Das Projekt wendet sich gegen die Behauptungen „Die Wissenschaft sei sich einig über die menschengemachte globale Erwärmung“
- [15] U.S. Senate Minority Report, 2008, 700 Naturwissenschaftler. Die Unterzeichner wehren sich gegen den vorgeblichen Konsens, dass der Mensch für die Erwärmung hauptsächlich verantwortlich gemacht werden kann. Der Report stellt fest, dass die 700 Wissenschaftler die Zahl der an der 'Zusammenfassung für Politiker' des IPCC beteiligten 52 Wissenschaftler um das mehr als 13-fache übersteigt. Sie führten insbesondere Messungen an, welche die alarmistischen, von Modellen unterstützten Prophezeiungen widerlegen.
- [16] Offener Brief an UN Generalsekretär Ban Ki-Moon, 2012, 125 Naturwissenschaftler widersprechen den von Ki-Moon unterstützten Behauptungen des Klima-Alarms über zunehmende Hurrikane, Dürren, Starkstürme, Überschwemmungen.
- [17] Klimamanifest Heiligenroth, 2014 mit ca. 280 Unterzeichnern
- [18] Petition von R. Lindzen an Präsident Donald Trump, 2017, 300 Unterzeichner von Klimaforschern über Biologen, Statistiker, Ökonomen bis hin zu einem ehemaligen Direktor der NASA. In der Petition heißt es „Observations since the United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) was written 25 years ago show that warming from increased atmospheric CO<sub>2</sub> will be benign ...“
- [19] Petition von 90 italienischen Fachwissenschaftlern gegen Klimaalarm, 2019
- [20] Offener Brief von Prof. Guus Berkhout (CLINTEL) an den UN-Generalsekretär António Guterres mit Bezug zur zurzeit jüngsten Petition von 1.500 Unterzeichnern, davon 500 Klimawissenschaftlern, verfasst 2019

4

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

## Beantwortung des Fragenkatalogs

1. **Welche Maßnahmen im Bausektor bzw. Gebäudesektor sind erforderlich, um die Klimaschutzziele und damit die Klimaneutralität in Deutschland und Bayern zu erreichen?**

Um den gesteckten Klimazielen gemäß Klimaschutzgesetz näher zu kommen, ist ein Bündel von Maßnahmen denkbar:

Zur Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen könnten zunächst Ortsplanung, Städtebau und Flächennutzungsplanung weiter durchdacht und angepasst werden. Möglichkeiten zur Verdichtung sowie Weiter- und Neunutzung von Bestandsgebäuden könnten als Prämissen bereits in Ortsplanung und Städtebau vorgeschaltet werden.

Eine in diese Richtung konsequent vorausgedachte Rahmenplanung reduziert den Flächenverbrauch und ermöglicht eine effizientere Nutzung bereits bestehender wie zu ergänzender, neuer Infrastruktur. Das schont die Umwelt.

Neubauprojekte müssten etwa nach dem Passivhausstandard konzipiert werden. Bestehende Gebäude müssten zu Weiter- und Neunutzung energetisch optimiert werden. Damit kann der Energieverbrauch reduziert werden. Zu beachten sind hierbei die Grenzen sinnvoller Wärmedämmkonstruktionen. Die Funktion zwischen Dämmstoffdicke und Wärmedämmwert stellt eine Hyperbel dar. Ab einer bestimmten Dämmstoffdicke bringt deren Verdopplung nur noch marginale Verbesserung. So dienen heute übliche Dämmstoffdicken von 30 cm und mehr in erster Linie dem Geschäftsmodell der Dämmstoffindustrie. Auch die Dämmstoffherstellung fordert Energie. Der energetische wie der wirtschaftliche Aufwand zur Umsetzung, im wahrsten Sinne des Wortes, flächendeckenden Dämmmaßnahmen sind daher ihrem Ertrag gegenüberzustellen.

5

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

Der Einsatz von intelligenter Gebäudetechnologie, wie energieeffiziente Beleuchtung oder intelligente Heizungssteuerung, kann hier zwar zielführend sein und zudem den Komfort erhöhen. Der energetische wie der wirtschaftliche Aufwand zu deren Entwicklung und Herstellung ist jedoch ebenso ihrem Ertrag gegenüberzustellen.

Der Einsatz volatiler, so genannter erneuerbarer Energien im Gebäudesektor, wie die Installation von Solaranlagen, Kompakt-Windanlagen und Geothermie oder der Ausbau von Biomasseheizungen kann zur Schonung von Ressourcen beitragen.

Auch bei der Auswahl von Baumaterialien müsste verstärkt auf Nachhaltigkeit und Schonung von Ressourcen geachtet werden. Der Markt an Recyclingmaterialien und wieder zu verwertenden Bauteilen wäre in Richtung genereller Kreislaufwirtschaft auszubauen. Die vorwiegende Verwendung des nachwachsenden Baustoffes Holz wäre zu forcieren, denkbar etwa auch durch Förderung der nachhaltigen Forstwirtschaft. Die Frage nach der Finanzierbarkeit steht im Raum.

Die Schaffung finanzieller Anreize wie die Auflage von Förderprogrammen für Eigentümer und Bauherren sind denkbar. Die Frage nach der Finanzierbarkeit steht im Raum.

Alles in allem dienen die genannten Maßnahmen in sinnvollem Rahmen der Schonung von Ressourcen sowie der Einsparung von Energie. Dies scheint auch aus bautechnischer Sicht erstrebenswert. Wie in dem Eingangsstandpunkt gezeigt werden konnte, ist die Einhaltung der gesteckten Klimaschutzziele nicht nur aus bautechnischer Sicht gegenstandslos. Sie verspricht hingegen eine weitergehende und deutliche Kostenerhöhung im Bau- bzw. Gebäudesektor.

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

**2. Welche Rolle nimmt dabei das Bauen im Bestand ein und welche Vorteile hat es im Vergleich zum Neubau? Inwiefern wäre es sinnvoll und realistisch, die Umbaufähigkeit von Gebäuden von vornherein in der Planung mitzubedenken?**

Durch Weiter- und Neunutzung bestehender Gebäude sind Einsparung von Energie und Schonung von Ressourcen zu erwarten. Der Bedarf an Herstellung und Verwendung neuer Baustoffe wird verringert.

Bauen im Bestand ist prädestiniert für die Wiederverwendung von Bauteilen und das Recycling von Baustoffen. Es bietet somit beste Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Baumaterialien wird erhöht, Abfallmengen reduziert. Dies schont Ressourcen und trägt zum Umweltschutz bei.

Bestehende Gebäude können zur Weiter- und Neunutzung Mittels gezielter Teilmaßnahmen der Sanierung energetisch verbessert werden, wie etwa Dämmmaßnahmen an Gebäudehüllflächen oder Erneuern von Fensterkonstruktionen oder Modernisierung von Heizanlagen. Der Energieverbrauch kann so gesenkt werden. Die Tatsache grob unterschiedlicher Wärmedurchgangswerte von Wand- und Fensterkonstruktionen innerhalb der Gebäudehülle muss in der Praxis besser beachtet werden. Durch entsprechende Verschiebung von Isothermen und in der Folge auch des Taupunktes entstehen noch immer vermeidbare Bauschäden.

Bestandsgebäude sind oft Teil gewachsener Strukturen, Teil eines städtebaulichen Ensembles. Dies kann auch einen sozialen Aspekt beinhalten, dort wo Bestandsgebäude den Rahmen bestehender Gemeinschaften bildet.

Bauen im Bestand kann somit den Kern einer nachhaltigen Baupolitik darstellen, welcher zudem das Potential besitzt, die Lebensqualität in Städten und Gemeinden deutlich zu verbessern.

7

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

Nicht zuletzt ist jedes Bestandsgebäude potenzieller Träger von Baukultur und Kulturgeschichte, deren Erhaltung für die Nachwelt auch aus bautechnischer Sicht erstrebenswert scheint.

Die Umbaufähigkeit von Gebäuden stellt eine von vielen Anforderungskriterien in der Planungsphase dar. Sie unterliegt ebenso der Setzung von Prämissen. Ihrer Erfüllung am ehesten entgegenkommend scheinen vorgeplante System- und Modulbauweisen.

**3. Welchen Hürden unterliegt das Bauen im Bestand derzeit? Und welche baurechtlichen Regelungen und Normen auf Bundes- und Landesebene stehen dem Bauen im Bestand insbesondere entgegen?**

Die Möglichkeiten zu Erweiterung und/oder Aufstockung von Bestandsgebäuden oder deren Umnutzung sind vielfach durch kommunale Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) eingeschränkt. Nicht selten ist dies gerade in städtischen Gebieten der Fall, wenn geeignete Flächen ohnehin kaum zur Verfügung stehen.

Bestandsgebäude sind zur Weiter- und Neunutzung oftmals an aktuelle Sicherheitsstandards und Gesundheitsvorgaben anzugleichen. Dies bedeutet zusätzliche Anforderungen an das Bauen im Bestand.

Die Umnutzung von Bestandsgebäuden, wie etwa die gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung, kann strengen Anforderungen an die Nutzungseignung unterliegen. Vielfach sind für Umbau und Sanierung umfangreiche Genehmigungsverfahren erforderlich. Diese sind oft mit intensivem Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Insbesondere bei größeren Projekten kann dies zu Verzögerungen und Kostensteigerung führen.

Die Anforderungen an den Brandschutz, die Statik und die Barrierefreiheit führen bei Maßnahmen in Bestandsgebäuden oft zu

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

Erschwernissen. Die Anforderungen an die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sind oft hoch. Es müssen umfangreiche Maßnahmen ergriffen werden, um die Vorgaben zu erfüllen. Dies stellt oft die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen in Frage.

**4. Welche Änderungen in der Musterbauordnung bzw. einzelnen Landesbauordnungen wurden bereits umgesetzt, die Bauen im Bestand erleichtern? Und wie werden diese bewertet?**

In einigen Bundesländern wurden bereits die Verfahren zur Genehmigung von Umbauten und Sanierungen vereinfacht. Vielfach ist nun ermöglicht, bestimmte Baumaßnahmen als genehmigungsfrei zu deklarieren, insbesondere bei untergeordneten Maßnahmen.

Umgesetzt wurden in Bayern ein vereinfachtes Abstandsflächenrecht, die vereinfachte Umnutzung sowie der genehmigungsfreie Dachgeschossausbau.

In einigen Bundesländern wurden auch die Anforderungen an den Brandschutz für Bestandsgebäude angepasst, um Umbau, Sanierung und Umnutzung zu erleichtern – ohne dabei Abstriche an Sicherheitsauflagen vorzunehmen.

In einigen Bundesländern wurden die Vorgaben zur Barrierefreiheit angepasst, um die Umnutzung von Bestandsgebäuden zu fördern.

Alle diese Maßnahmen dienen dem Erhalt wertvoller Bausubstanz.

9

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

5. **Wie werden die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Bauen im Bestand und Nachhaltigkeit bewertet, beispielsweise die Vereinfachung der Umnutzung zu Wohnraum oder die Einführung eines Gebäudetyps E und inwiefern gibt es weiteren Regelungsbedarf? Sollte die Förderkulisse verändert werden, um das Bauen im Bestand zu unterstützen?**

Die entscheidende Hürde, die bei der Verwirklichung eines Projektes auf Basis des Gebäudetyps – E zu nehmen ist, stellt die dazu erforderliche Abweichung von den so genannten „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ dar. Die Justiz nimmt sich im Streitfall diesen Terminus zum Maßstab, ob ein Werk mangelbehaftet ist oder nicht.

Diese Regeln liegen nicht als abgeschlossenes Nachschlagewerk vor. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich deren Umfang, ob durch Forschung, technische Weiterentwicklung oder guter und schlechter baupraktischer Erfahrung, fortlaufend ändert. Diese systemimmanente Unsicherheit führt in der Baupraxis oft dazu, dass alle irgend greifbaren technischen Normen und Empfehlungen konzeptionell berücksichtigt werden. Allein im Hochbau liegt eine Größenordnung von ca. 3.000 Normen vor.

Da die Bauordnungen, auch die bayerische, grundsätzlich die Einhaltung dieser Regeln fordern, war die Grundsatzproblematik auch schon vor dem Gebäudetyp – E gegeben. Sie ist hier nur eben kumuliert zu erwarten. Nach wie vor waren und sind auch Abweichungen möglich, unter Führen entsprechender Gleichwertigkeitsnachweise. Regelabweichungen erfordern nach wie vor vertragliche Vereinbarungen.

Für den Gebäudetyp – E hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bezüglich der zu vereinbarenden Regelabweichungen Leitlinien und Empfehlung aufgelegt. Das Bundesministerium der Justiz bereitet dazu eine Änderung des BGB vor sowie begleitender Gesetzgebung zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudetyps – E.

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

Die konkrete Be- oder Missachtung der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ oder auch denkbarer abweichender Definitionen wird im Zweifelsfall weiterhin aus bausachverständiger Sicht zu bewerten sein. Wegweisend hierbei sollte sinngemäß das so genannte „Meersburg“-Urteil vom 22.05.1987 bleiben.

Grundsätzlich ist, wie bereits erklärt, jedes Bestandsgebäude potenzieller Träger von Baukultur und Kulturgeschichte, deren Erhaltung für die Nachwelt auch aus bautechnischer Sicht erstrebenswert scheint.

Die Schaffung weiterer finanzieller Anreize durch Förderprogramme für das Bauen im Bestand ist denkbar. Die Frage nach der Kostenverteilung und Finanzierbarkeit steht hierbei immer im Raum.

6. **Inwieweit sollte Bauen im Bestand in den Ausbildungsrahmenplänen und in der Hochschullehre mehr Berücksichtigung finden?**

Jedes Bestandsgebäude ist, wie bereits erläutert, potenzieller Träger von Baukultur und Kulturgeschichte. Bauen im Bestand dient auch vor diesem Hintergrund dem Erhalt wertvoller Bausubstanz. Eine Sensibilisierung dieser Zusammenhänge erscheint daher bereits in Bildung und Ausbildung erstrebenswert.

7. **Inwiefern ist eine Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen (konkret der Bayerischen Bauordnung) zu einer sog. Umbauordnung erforderlich? Welche Regelungen müssen im Einzelnen geändert werden, um Bauen im Bestand sowie nachhaltiges, flächensparendes und kreislauffähiges Bauen zu erleichtern? Inwiefern kann man dabei die Verwendung klimafreundlicher Bau- und Dämmstoffe,**

11

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

**die Wiederverwendung und das Recycling von Baustoffen, die Bestandsentwicklung sowie das Schwammstadtprinzip ausreichend berücksichtigen?**

Die Änderung der Bayerischen Bauordnung in eine „Umbauordnung“ in Anlehnung an den Vorschlag der Bundesarchitektenkammer erscheint zu „umbaulastig“ - ja fast doktrinär. Beim Bauen im Bestand sollte auch tatsächlich die bestehende Bausubstanz den Rahmen vorgeben, an die sich ordnende Auflagen anlehnen.

Es ist eine weitergehende Vereinfachung der Genehmigungsverfahren für Sanierungen und Umbauten im Bestand, insbesondere auch bei denkmalgeschützten Gebäuden vorzunehmen. Bei letztgenannten sind bereits die Auflagen, auch dämmtechnischer Art, gering zu halten. Die Einführung von Ausnahmegenehmigungen bei nachhaltiger Baukonzeption wäre denkbar.

Um die Wiederverwendung von Bauteilen und das Recyceln von Baustoffen stärker zu forcieren, könnten gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Durch entsprechende Ausweisungen in den Bauleitplänen könnten Bepflanzungskonzepte zur Umsetzung des „Schwammstadtprinzips“ vorgegeben werden.

Um umweltfreundliche, ressourcenschonende und energiesparende Baukonzeptionen zu fördern, könnten derartige Nachhaltigkeitskriterien bei öffentlichen Bauaufträgen zur Auflage gemacht werden.

Abermals steht bei Auflagen die Frage nach der Kostenverteilung und Finanzierbarkeit steht im Raum.

12

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

**8. Welche Maßnahmen können darüber hinaus dazu beitragen, dass nachhaltiges Bauen gestärkt wird?**

Die Auswahl von recycelten Baumaterialien und Bauteilen aus der Kreislaufwirtschaft könnten gefördert werden. Die vorwiegende Verwendung des nachwachsenden Baustoffes Holz wäre, wie bereits angedacht, zu forcieren, denkbar etwa auch durch Förderung der nachhaltigen Forstwirtschaft.

Die Schaffung finanzieller Anreize durch die Auflage von Förderprogrammen für Eigentümer und öffentliche wie private Bauherren sind denkbar. Die Frage nach der Kostenverteilung und Finanzierbarkeit steht hierbei immer im Raum.

**9. Inwiefern ist es angesichts des fortschreitenden Klimawandels notwendig, die Vorschriften im Bauordnungsrecht stärker an den Klimaschutzziele auszurichten? Inwiefern wird damit auch den Zielen der Gefahrenabwehr durch Folgen des Klimawandels entsprochen?**

Wie bereits die griechische Herkunft und Bedeutung des Begriffes „Klima“ (*klimatos* = Neigung) impliziert, ist selbiges aller größten Teils naturgegeben. Der anthropogene Anteil ist als marginal und auch räumlich begrenzt anzusehen, wie in dem Eingangsstandpunkt unter Benennung von Quellen gezeigt werden konnte.

Aus bautechnischer Sicht besteht daher keine Notwendigkeit, Bauvorschriften an Klimaschutzziele auszurichten.

Zur Gefahrenabwehr müssen vor allen Dingen die regional und lokal bekannten Marken hundert-, fünfhundert-, ja tausendjähriger Hochwasser bereits in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Es bedarf der Konzeption

13

■ bauXP • Bauexpertisen

Dipl. - Ing. FH • Architekt • Alfred Schmitt  
97424 Schweinfurt • Karl-Götz-Str. 5  
Fernruf 09721 -3708466 Fernschrift -797599

Anhörung Bay.LT // Schreiben v. 20.11.2024

von Ausbreitungs- und Entspannungsflächen einschließlich entsprechend dimensionierter Flutkanäle.

Es wurden in den letzten Jahrzehnten und werden immer noch Baugebiete und sensible Infrastruktur in diesbezüglich gefährdeten Flächen ausgewiesen. Die Ahralkatastrophe hat dies in mahnender Weise dokumentiert.

Mit freundlichen Grüßen

