

Stand: 19.06.2026 09:50:31

Vorgangsmappe für die Drucksache 19/12471

"Schluss mit den starren Vorgaben der BauNVO – Betriebswohnungen in Gewerbegebieten für Mitarbeitende ermöglichen"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 19/12471 vom 17.06.2026



## Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Jürgen Mistol, Ursula Sowa, Ludwig Hartmann, Claudia Köhler, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Dr. Markus Büchler, Patrick Friedl, Barbara Fuchs, Mia Goller, Christian Hierneis, Paul Knoblach, Martin Stümpfig, Laura Weber** und Fraktion **(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

### **Schluss mit den starren Vorgaben der BauNVO – Betriebswohnungen in Gewerbegebieten für Mitarbeitende ermöglichen**

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag begrüßt ausdrücklich den einstimmigen Vorschlag der Enquete-Kommission Bürokratieabbau, Betriebswohnungen im Gewerbegebiet für Mitarbeitende zu ermöglichen.

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass

- das bisherige pauschale Verbot von Betriebswohnungen für Mitarbeitende in Gewerbegebieten nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgehoben wird,
- den Kommunen ein gemeindlicher Ermessensspielraum gegeben wird, Betriebswohnungen situationsangepasst zuzulassen,
- auch die Umnutzung leerstehender ehemals gewerblich genutzter Gebäude für Wohnzwecke rechtlich möglich wird.

### **Begründung:**

Betriebswohnungen für Mitarbeitende eines Betriebes sind in Gewerbegebieten bundesrechtlich nach § 8 BauNVO pauschal verboten. Selbst wenn Gemeinden der Ansicht sind, dass Betriebswohnungen für Mitarbeitende in direkter Nähe des Betriebs in einem speziellen Einzelfall sinnvoll wären – etwa zur Verkürzung von Pendelwegen, zur Stärkung der lokalen Arbeitsmarktbindung oder zur Entlastung der Wohnsituation in schrumpfenden Regionen – gibt es keine rechtliche Möglichkeit, dies zu realisieren.

Auch die Umnutzung bestehender und ggf. leerstehender Gebäude für Wohnzwecke ist in Gewerbegebieten nach der aktuellen BauNVO unzulässig. Dies verhindert eine flächensparende, nachhaltige Nutzung bestehender Infrastruktur und führt zu weiterem Neubau statt zu innerer Entwicklung.

Genau diese starren Vorgaben der BauNVO müssen beendet werden. Eine Aufnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen auch für andere Mitarbeitende als dem Betriebsleiter bzw. -inhaber würde den Gemeinden erlauben, hier situationsangepasst zu entscheiden. Sie könnten

- leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude für Wohnzwecke umnutzen statt neu zu bauen,
- Pendelwege verkürzen und damit Klima- und Verkehrsziele unterstützen,
- die Wohnsituation für Mitarbeitende in angespannten Wohnmärkten verbessern.

Die Enquete-Kommission Bürokratieabbau des Landtags hat sich in ihren Handlungsempfehlungen für eine solche Änderung eingesetzt. Das Bundesrecht muss hier flexibilisiert werden, um den gemeindlichen Ermessensspielraum zu stärken und nachhaltigere, gemeinwohlorientierte Lösungen zu ermöglichen.

Diese Flexibilisierung dient auch den bayerischen und EU-Klimazielen, da sie innerstädtische Nachnutzung ermöglicht, Flächenverbrauch reduziert und damit nachhaltige Bauweisen unterstützt, statt weiteren Neubau auf der grünen Wiese zu fördern.