



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Ursula Sowa, Jürgen Mistol, 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)**

Stellschrauben für bezahlbares Bauen in der Bayerischen Bauordnung anziehen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, einen Entwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und anderer Vorschriften vorzulegen, der folgende Maßnahmen beinhalten soll:

- eine Öffnungsklausel in Art. 5 Abs. 1 und Art. 31 Abs. 3 BayBO, die Ausnahmen von den Regelungen zum zweiten Rettungsweg zulassen, sofern ein ausreichend gesicherter erster Rettungsweg besteht,
- die Streichung von Art. 6 Abs. 5a BayBO für ein einheitliches Abstandsflächenrecht, in Art. 6 Abs. 6 Nr. 2b) das Hervortreten von untergeordneten Vorbauten wie Balkonen von 1,50 m auf 1,70 m zu erweitern sowie in Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 die Gesamtlänge von Nebengebäuden von 9 m auf 12 m zu erweitern,
- die Aufhebung der Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen im Wohnungsbau in Art. 47 der BayBO sowie in § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV),
- daneben sollen in § 2 Abs. 4 der GaStellV Ausnahmen von der Pflicht für getrennte Fahrbahnen bei Großgaragen zugelassen werden,
- die Streichung der in Art. 62a Abs. 2 Nr. 1 BayBO geforderten Prüfung des Standsicherheitsnachweises für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 sowie des Brandschutznachweises für statisch freistehende eingeschossige ober- und unterirdische Mittelgaragen bei freier Stützweite unter 12 m in Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2.
- Zudem wird die Staatsregierung aufgefordert, in Art. 12 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) eine Überschreitung der festgelegten Wohnfläche von maximal 5 Prozent sowie eine Unterschreitung der in den Förderbestimmungen vorgegebenen Mindestzimmergrößen um ebenfalls maximal 5 Prozent zuzulassen.
- Außerdem sollte das Kommunale Wohnraumförderprogramm für öffentlich-rechtliche Rechtsformen wie kommunale Wohnungsunternehmen geöffnet und hierfür die notwendige Notifizierung veranlasst werden.

Begründung:

Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum sind schwierig. Im Rahmen einer gemeinsamen Sachverständigenanhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr und des Ausschusses für Wirtschaft, Landesentwicklung, Energie, Medien und Digitalisierung zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft fordert die bayerische

Baubranche von der Politik die spürbare Vereinfachung von Bauvorschriften, deutlich weniger Bürokratie und mehr Verlässlichkeit bei Förderung und Rahmenbedingungen. Gerade in der Bayerischen Bauordnung, aber auch in der Wohnraumförderung gibt es Stellschrauben, die Bauen einfacher und günstiger machen können.

Die generelle Notwendigkeit von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen ab 8 m Brüstungshöhe stellt sehr hohe Anforderungen an die Grundstücksgestaltung und führt zu hohem Flächenverbrauch. Durch eine Öffnungsklausel könnte der Verzicht auf den zweiten Rettungsweg ermöglicht werden, sofern ein ausreichend gesicherter erster Rettungsweg besteht, der anhand objektiver Kriterien definiert werden kann. Durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung 2020 wurde insbesondere mit den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5a die Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums in stark verdichteten Großstädten unnötig erschwert, weshalb diese Sonderregel abgeschafft werden sollte. Im Abstandsflächenrecht gibt es zudem weitere Möglichkeiten, um das Bauen zu vereinfachen, z. B. Ausnahmen für Balkone oder die Länge von Nebengebäuden. Die Mobilität befindet sich aktuell im Wandel. Gleichwohl werden insbesondere in kleineren und in ländlichen Kommunen weiterhin zu hohe Stellplatzanforderungen gestellt, die den Wohnungsbau verteuern, zum Flächenfraß beitragen und im Anschluss zu unzureichend ausgelasteten Parkflächen führen. Auch von der Möglichkeit, die Verkehrsinfrastruktur in Stellplatzsitzungen zu berücksichtigen, wird bislang viel zu wenig Gebrauch gemacht. Vor diesem Hintergrund sollte die Pflicht zur Pflicht von Kfz-Einstellplätzen für Wohnungen aufgehoben werden. Damit durch die Streichung nicht mehr PKW im öffentlichen Raum abgestellt werden, sollten kommunale Mobilitätskonzepte stärker unterstützt werden, die das Ziel verfolgen, große Teile des motorisierten Individualverkehrs durch Mobilitätsangebote des Umweltverbundes zu ersetzen. Die GaStellV enthält die Pflicht, Großgaragen ohne Ausnahme mit getrennten Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten auszustatten. In Baden-Württemberg wird bei geringer Frequenzierung in der Garagenverordnung (GaVO) im Einzelfall eine Trennung über eine zeitversetzte Richtungs freigabe statt getrennter Fahrbahnen zugelassen. In überwiegend im Zusammenhang mit Wohnzwecken genutzten Garagen gehen Verkehrsplaner von 1,5 bis 2 Fahrzeugbewegungen pro Nutzer und Tag aus, selbst zu Hauptverkehrszeiten sind durch Einrichtung zeitversetzter Richtungs freigaben in diesen Fällen keine Einschränkungen oder Verkehrsbehinderungen zu erwarten. Und auch bei den Standsicherheitsnachweisen und den Brandschutznachweisen bei eingeschossigen (auch unterirdischen) Mittelgaragen kann auf einzelne Regelungen verzichtet werden, um das Bauen zu vereinfachen.

Die Wohnraumförderbestimmungen des Freistaates geben für den geförderten Wohnungsbau feste Maximalwerte für die angemessene Wohnfläche geförderter Wohnungen vor. Eine Überschreitung dieser Werte kann zu einem Verlust der Förderung führen. Teilweise ist aufgrund der Anforderungen des Grundstückes, der Architektur oder Statik jedoch eine geringfügige Überschreitung der vorgegebenen Mindestflächen unumgänglich. Aus der Praxis sind Fälle bekannt, in denen zur „Heilung“ einer überschrittenen Gesamtwohnfläche infolge der Grundrissvorgaben keine Alternative angeboten wurde, außer Räume stillzulegen. An dieser Stelle braucht es mehr Flexibilität in den Förderbestimmungen als auch bei den Bewilligungsstellen. Auch das erfolgreiche kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) sollte auf kommunale Wohnungsunternehmen ausgeweitet werden. Die bisherige Praxis, dass kommunale Wohnungsbaunternehmen aus beihilferechtlichen Gründen Gemeinden nur bei der Schaffung unterstützen dürfen, behindert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.