Bayerische
Architektenkammer

Bayerische Architektenkammer
Waisenhausstraße 4, 80637 München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Herr Baudirektor Andreas Bell
Postfach 22 12 53
80502 München

Per Mail
andreas.bell@stmb.bayern.de

Datum
09.07.2026

Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Sehr geehrter Herr Bell,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur aktuellen Novelle der Bayerischen Bauordnung Stellung zu nehmen.

Durch die mit der Novelle verbundenen Privilegierungen wird der Gebäudebestand gegenüber dem Neubau gestärkt, sodass einfachere und wirtschaftlichere Lösungen bei der Bestandstransformation zu erwarten sind. Durch Umnutzung, Umbau, Anbau und Aufstockung kann dringend benötigter Wohnraum im Gebäudebestand künftig einfacher als bisher geschaffen werden. Die Transformation des Gebäudebestands zieht in der Regel keine größeren Aufwendungen für kommunale Infrastrukturmaßnahmen nach sich, zudem müssen hierfür regelmäßig keine weiteren Flächen versiegelt werden. Bereits vorhandene soziale Strukturen und Qualitäten am Standort können dauerhaft genutzt werden. Die Aufnahme der Erleichterungen für das Bauen im Bestand sowie deren Bündelung in einem eigenen Artikel begrüßen wir daher ausdrücklich.

Je dichter jedoch ein bauliches Gefüge ausgeprägt ist, desto wichtiger ist eine qualitativ hochwertige Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Daher wiederholen wir nachdrücklich unsere Forderung nach einem verpflichtenden, in den Bauvorlagen verankerten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan.

Die in der Novelle erkennbaren Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung der bauordnungsrechtlichen Verfahren sowie zum Bürokratieabbau werden von uns ausdrücklich begrüßt.
Es muss jedoch sehr genau geprüft werden, ob die vorgeschlagenen Regelungen tatsächlich zu Erleichterungen für alle Beteiligten führen. Die bloße Verlagerung bislang staatlicher Verantwortung auf Kommunen, Bauherrschaft, Planende und weitere am Bau Beteiligte sehen wir kritisch.

Präsidentin
Prof. Lydia Haack
Architektin
T +49 89 139880-0
info@byak.de

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

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Beispiele für diese Entwicklung sind die Erweiterung des Katalogs verfahrensfreier Vorhaben, die Anhebung der Sonderbauschwellen sowie die Verlagerung der Verantwortung für Stellplätze.

Eine Ausweitung der Genehmigungsfiktion auf alle Vorhaben im „vereinfachten Baugenehmigungsverfahren" ist ebenfalls kritisch zu bewerten. Regelmäßig erreichen uns Hinweise und Beschwerden, dass im Zuge der Genehmigungsfiktion im Wohnungsbau eingereichte Bauanträge aufgrund geringfügiger Mängel nachgebessert werden mussten. Dies führt nicht zu den erwarteten Beschleunigungseffekten, sondern lässt vielmehr darauf schließen, dass auch die Kapazitätsgrenzen der Bauverwaltungen vielerorts erreicht sind.

Weitere Hinweise zu einzelnen Punkten der aktuellen Novelle finden Sie in der Anlage.

Abschließend möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen und Ihrem Haus für die stets angenehme und konstruktive Zusammenarbeit zu danken. Gerne setzen wir diesen Dialog auf den verschiedenen Fachebenen fort.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Lydia Haack

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Stellungnahme zum Entwurf der aktuellen BayBO-Novelle

Art. 2 Abs. 4 Nr. 2 BayBO „Sonderbauten" – Höhe baulicher Anlagen
Genauere Angaben zur Bemessung der ausschlaggebenden Höhe sind erforderlich. Entspricht diese den in § 249 Abs. 10 Satz 2 BauGB definierten Höhen?

Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO „Sonderbauten" - Gebäude mit Geschossfläche > 1.600 m2
Warum ist diese Regelung nicht der Nr. 4 Verkaufsstätten direkt zugeordnet?

Neuer Art. 4 BayBO "Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden" – Streichung und Ersatz durch „Vorrang der Schaffung von Wohnraum"
Wir bitten um Prüfung, ob es sich bei der bisherigen Regelung tatsächlich um eine Doppelregelung in BauGB und BayBO handelt. Das BauGB regelt, dass das Grundstück erschlossen sein muss. Wie dies materiell umgesetzt wird, ist jedoch nach unserem Verständnis Regelungsinhalt der Bayerischen Bauordnung.
Tatsächlich wird auch der neu formulierte Vorrang der Schaffung von Wohnraum hinsichtlich seiner Aufnahme in den Regelungsrahmen der BayBO kontrovers gesehen. Entspricht dieses Vorranginteresse tatsächlich der Regelungsabsicht der BayBO? Oder wäre es nicht im Sinne eines übergeordneten Staatsziels eher an anderer, höherrangiger Stelle (z. B. in der Bayerischen Verfassung) aufzunehmen?

Neuer Art. 6 Abs. 8 BayBO „Abstandsflächen, Abstände" – Ersatzbauten" und Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO „Abweichungen"
Die Neuregelung wird kritisch gesehen und abgelehnt. Zu bedenken ist, dass durch den turnusmäßigen Erhalt des Baurechts explizit Anreize für den Abriss vorhandener Bausubstanz geschaffen werden. Dies ist aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht vertretbar. Der bisherige Ansatz, Ersatzneubauten als Abweichungstatbestand nur in begründeten Einzelfällen zuzulassen, sollte daher beibehalten werden.

Art. 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BayBO „Außenwände" – Neue Regeölung zu nichttragenden Außenwänden und nichttragenden Teilen tragender Außenwände
Der Begriff „Kleinteile" ist rechtlich nicht definiert. Wird die Erleichterung für Art. 26 BayBO eingeführt, bleibt unklar, warum dies nicht auch für Trennwände, Decken, Dächer etc. gelten soll. So wie vorgesehen sind aufgrund des nicht definierten Begriffs „Kleinteile" Auslegungs- und Abgrenzungsschwierigkeiten zu erwarten.

Art. 27 Abs. 4 BayBO "Trennwände" – obere Abschlüsse
Die Begründung macht nachvollziehbar, warum diese Änderung vorgeschlagen wird. Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang jedoch kritisiert, dass die Holzbaurichtlinie – anstatt verallgemeinernde Regelungen vorzusehen – in Verbindung mit der DIN 4102-4 einzelne

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Konstruktionen detailliert regelt. So wird beispielsweise festgelegt, dass 1 mm Gipskarton einem Feuerwiderstand von zwei Minuten entspricht. Zielführender wäre es, die gesetzgeberische Chance zu nutzen, eine einfache Regel mit tolerierten Restrisiken zu formulieren, anstatt technische Normdetails festzuschreiben. Es ist zu befürchten, dass die vorgeschlagene Formulierung nicht zu einer besseren Verständlichkeit der BayBO beitragen wird, sondern vielmehr weitere Auslegungsfragen aufwirft.

Art. 28 Abs. 5 BayBO „Brandwände" –Bedachung
Die bisherige einfache Regel, dass keine brennbaren Baustoffe über die Brandwand hinweggeführt werden dürfen, wird unnötig aufgeweicht, zumal mittlerweile allen Dachdeckern bekannt ist, dass über der Brandwand Blechspangen anstelle von Dachlatten zu verwenden sind. Die geforderte Hohlraumfreiheit lässt sich bei Dachziegeln praktisch nur durch den Einsatz von Mörtel herstellen. Eine Konstruktion mit formstabiler Dämmung und Dachziegeln kann baupraktisch nicht hohlraumfrei ausgeführt werden, es sei denn, es werden vorgeformte Dämmstoffe verwendet, die den jeweiligen Ziegelformaten formschlüssig angepasst sind. Der Einsatz solcher Sonderbauteile führt jedoch zu höheren Baukosten. Aus diesen Gründen sollte auf eine Neufassung der Regelung verzichtet werden.

Art. 28 Abs. 7 BayBO „Brandwände"
Die Neuregelung wird begrüßt. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass es an dieser Stelle nicht nur um einzelne „Dämmstoffe" geht, sondern regelmäßig um komplette Konstruktionssysteme, wie etwa Wärmedämmverbundsysteme (WDVS), die über entsprechende Verwendbarkeitsnachweise verfügen.

Art. 34 Abs. 2 BayBO "Notwendige Flure, offene Gänge" – Unzulässigkeit einer Folge von weniger als drei Stufen
Das Verbot in einem notwendigen Flur, weniger als drei Stufen vorzusehen, hat seinen Ursprung in der Verkehrssicherheit, Art. 14 BayBO und BGB. Auch wenn sich diese Vorschrift zur Unterstützung des Bauens im Bestand nicht mehr explizit in der BayBO finden wird, ist anzunehmen, dass sie dennoch – aus Gründen der Verkehrssicherheit – weiterhin Bestand haben wird.

Art. 46 Abs. 2 neuer Satz 2 BayBO "Wohnungen" – Abstellräume
Zu Größe und Notwendigkeit von Abstellräumen erreichen uns regelmäßig Anfragen. Unklarheit besteht insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Flächenansatzes sowie der Lage dieser Räume. Hintergrund ist häufig der Wunsch von Bauherren, auf diese „zusätzlichen" Flächen zu verzichten. Die vorgesehene gesetzliche Ausnahmeregelung dürfte daher eher zu weiteren Diskussionen und Auslegungsfragen führen, als Rechtssicherheit zu schaffen. Stattdessen sollte der notwendige Flächenansatz eindeutig definiert werden.

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Neuer Art. 48a BayBO „Umbau, Feuerwiderstand von Bauteilen"
Satz 2 („Dies gilt auch beim Anschluss neuer Bauteile.") könnte dahingehend missverstanden werden, dass Nachweise für neue Bauteile generell entbehrlich seien. Aus diesem Grund wird folgende Formulierung vorgeschlagen:
„Bei der Verwendung neuer Bauteile sind deren Anschlussbedingungen an Bestandsbauteile unmaßgeblich."

Neuer Art. 48b Abs. 2 „Umbau zur Wohnraum-Schaffung" – Verschlechterungsverbot
Das Verbot, das Qualitätsniveau bestehender Konstruktionen bzw. Bauteilqualitäten zu unterschreiten, ist nachvollziehbar. Zu überlegen wäre jedoch, klarzustellen, dass in diesen Fällen das aktuell bauordnungsrechtlich festgelegte Mindestanforderungsniveau nicht überschritten werden muss. Unbestritten ist, dass die neuen Bauteile bzw. Konstruktionen im Zusammenwirken mit den bestehenden Konstruktionen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen beziehungsweise mindestens dem ursprünglich genehmigten Sicherheitsniveau entsprechen müssen.

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO "Verfahrensfreie Bauvorhaben" – Verfahrensfreier Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken bzw. Einbau weiterer Wohnungen – Zulassen von Dacheinschnitten
Grundsätzlich sind Dacheinschnitte – auch wenn sie im Einzelfall der Wohnqualität zugutekommen mögen – aus gestalterischer Sicht vielfach kritisch zu bewerten. Diverse kommunale Baugestaltungssatzungen untersagen sie daher grundsätzlich. Gemäß Art. 81 Abs. 5 BayBO sind diese Satzungen auch bei Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO zu beachten.
Vor diesem Hintergrund wird keine Notwendigkeit für eine generelle Privilegierung im Rahmen des Art. 57 BayBO gesehen.

Art. 62b Abs. 2 BayBO „Brandschutznachweis" - Verzicht auf die bauaufsichtliche Prüfung bei Mittelgaragen
Es mag sein, dass die Erfahrungen bei der Planung und Genehmigung es als vertretbar erscheinen lassen, auf die Prüfung zu verzichten. Bei der Bauüberwachung zeigt sich nach unserer Kenntnis jedoch ein völlig anderes Bild: Die behördliche Bauüberwachung nach Art. 77 BayBO findet nur selten in ausreichendem Umfang statt, sodass Ausführungsmängel nicht erkannt werden.
Regelmäßig sind zudem unzureichende Schleusenausbildungen bei Mittelgaragen als Mängel festzustellen bzw. anzuzeigen. Der jeweils anschließende Treppenraum als erster Rettungsweg und häufig einziger baulicher Rettungsweg eines Wohngebäudes muss weiterhin einen hohen bauordnungsrechtlichen Schutz genießen und dem Vier-Augen-Prinzip unterliegen. Im Brandfall sind nicht nutzbare bauliche Rettungswege mit potenziell katastrophalen Folgen verbunden.
Aus diesem Grund sollte dringend auf diese Neuregelung verzichtet werden.

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Anregung zu Art. 62b Abs. 2 BayBO "Brandschutznachweis" – Bescheinigung bzw. bauaufsichtliche Prüfung
Es zeigt sich, dass die Bauüberwachung der Bauaufsichtsbehörden nach Art. 77 BayBO vielerorts nur eingeschränkt oder gar nicht wahrgenommen wird, unter anderem aufgrund von Personalmangel oder der Wahrnehmung anderer wesentlicher Aufgaben. Lange Genehmigungsverfahren weisen zudem auf eine Überlastung der Behörden hin.
Brandschutz als Planungsdisziplin ist nur sehr eingeschränkt Gegenstand der universitären Ausbildung, sodass die erforderlichen Kenntnisse überwiegend berufsbegleitend erworben werden müssen. Die berufsbegleitende Aus- und Fortbildung im Bereich der öffentlichen Verwaltung wird diesem Erfordernis nach unserer Einschätzung bislang nicht ausreichend gerecht.
Es wird daher vorgeschlagen, die vorhandenen behördlichen Kapazitäten gezielter einzusetzen und die bauaufsichtliche Prüfung weiter zu externalisieren. Hierfür steht eine ausreichende Anzahl besonders qualifizierter Prüferinnen und Prüfer im Brandschutz zur Verfügung.

Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO "Baugenehmigung" - Genehmigungsfiktion
In der Begründung heißt es: „Durch die Änderung greift die Genehmigungsfiktion künftig für alle Bauvorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden werden, also für **alle** Nichtsonderbauten."
Wie die Erfahrungen mit der Genehmigungsfiktion **für Wohngebäude** zeigen, kommt es in diesem Zusammenhang immer wieder zu Problemen: Bauvorlagen werden von Bauaufsichtsbehörden als unvollständig zurückgewiesen, um mehr Zeit für die Prüfung eingereichter Bauanträge zu ermöglichen. Dies belastet zum einen das Verhältnis zwischen Bauherrschaft und Planenden, zum anderen führt die Fiktion bereits heute zu erheblichem Arbeitsdruck in den Behörden.
Bevor die Genehmigungsfiktion auf alle Bauvorhaben ausgedehnt wird, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren behandelt werden, sollte eine **sorgsame Evaluation** der bisherigen Regelung erfolgen. Aus unserer Sicht besteht ein erheblicher Unterschied zwischen den tatsächlichen Erfahrungen in der Praxis und dem politischen Wunsch nach „Vereinfachung".
Mit der Genehmigungsfiktion ist zudem eine Verlagerung der Verantwortung auf die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten, insbesondere die Architektinnen und Architekten, verbunden. Die im vereinfachten Verfahren vorgenommenen Prüfungen hatten ursprünglich einen sachlichen Grund. Es stellt sich daher die Frage, weshalb diese Gründe nun nicht mehr gelten sollen?
Darüber hinaus erreicht uns immer wieder die Rückmeldung, dass die Bereitschaft von Kreditinstituten zur Finanzierung von Vorhaben häufig erst bei Vorlage einer förmlichen Baugenehmigung besteht.

Betreff
Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen der Verbandsanhörung

Art. 69 Abs. 2 BayBO "Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung" – Ausdehnen der Genehmigungsfiktion auf die Verlängerung von Baugenehmigungen für alle Arten von Bauvorhaben

Es ist zu erwarten, dass die Verwaltungen durch diese Neuregelungen künftig weiter unter Druck geraten werden.
Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob die „Kann"-Vorschrift in Art. 69 Abs. 2 BayBO nicht konsequenterweise in eine „Soll"-Vorschrift überführt werden sollte. Dies könnte zu einer stärkeren Vereinheitlichung der Verwaltungspraxis beitragen und die Zielsetzung der vorgesehenen Regelungen unterstützen.