

Wie die Länder die Bauwende planen

Genehmigungsverfahren für Umbauten werden schlanker / *Von Thomas Schröer*

In den Bundesländern tut sich was. Jedenfalls mit Blick auf die Landesbauordnungen: Im Ziel vereint, den Wohnungsbau einfacher, billiger und schneller zu machen, geht jedes Land seinen eigenen Weg. Werden die Bundesländer zur Graswurzelbewegung der Bauwende? Entwickeln sie sich zum Initialort einer Entbürokratisierungswelle im krass überregulierten Bauwesen? Das steht noch nicht fest, denn wie oft in Zeiten des Umbruchs sind die ersten Schritte klein. Das Ende ist offen.

Die Deutschlandtour auf der Suche nach den Trends im Bauordnungsrecht beginnt in der Hansestadt Bremen. Dort gilt seit Juli eine novellierte Fassung der Bauordnung. „Bremen erleben“ lautet der Slogan des Landes. Für Bauwillige äußert sich dieses Erlebnis dergestalt, dass die Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnraum und die Errichtung von Dachgauben keiner Genehmigung mehr bedürfen. Hilfreich ist auch der bewusste Verzicht auf die Einführung „bremsender“ Neuregelungen, wie die erwogene Verpflichtung zur Fassadenbegrünung.

„Wir sind die Niedersachsen, sturmfest und erdverwachsen“, heißt es im Niedersachsenlied des benachbarten Bundeslandes. Die neue Bauordnung folgt diesem Motto, indem sie den bislang gerichtlich geprägten Bestandschutz gesetzlich einhegt und pragmatisch im Sinne einer „Umbauordnung“ fortschreibt. Die seit Juli geltende Novelle der Bauordnung enthält unter der Überschrift „Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen“ eine bundesweit einmalige Neuerung.

Geregelt wird der Fall, dass ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau und Ausbau oder in seiner Nutzung geändert wird. Die hiervon betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, müssen „nur“ noch geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen und der Brandschutz muss gewährleistet bleiben. Allein hierfür müssen noch bautechnische Nachweise vorgelegt werden. Für Umbauten in Bezug auf die Einhaltung von Komfortstandards wie etwa Schallschutz und Barrierefreiheit sind damit keine Belege mehr erforderlich. Als einziger behördlicher Vorbehalt verbleibt, dass der Umbau keine baupolizeiliche Gefahr verursachen darf.

Damit wird der Bestandsschutz vom Kopf auf die Füße gestellt. Bislang drohte nach der Rechtsprechung selbst bei geringfügigen baulichen Veränderungen wie Aufstockungen ein kompletter Verlust des Bestandsschutzes: Alt und neu mussten nachweislich aktuellen Baustandards entsprechen, was

technisch und wirtschaftlich praktisch unmöglich ist. Diese Sorgen müssen sich Bauwillige in Niedersachsen nicht mehr machen, wenn sie im Bestand weiterbauen.

Auch Hessen, an dem bekanntlich kein Weg vorbeiführt, will durch Bürokratieabbau den Wohnungsbau ankurbeln. Das Landeswirtschaftsministerium hat eine Kommission „Innovation im Bau“ einberufen, um den Regelungskanon zu entschlacken und baukostensteigernde Vorschriften zu ermitteln. Auf dieser Grundlage soll die Hessische Bauordnung „umfassend“ überarbeitet werden. Das einfache Bauen soll dadurch gefördert werden, dass Innovations- und Experimentierklauseln in das Gesetz aufgenommen werden, wie etwa der „Gebäudetyp E“.

eines Gesetzes für schnelleres Bauen auf den Weg gebracht. Hiernach soll das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren künftig für alle Vorhaben gelten, die keine Sonderbauten sind.

Insgesamt zeigt sich, dass die Landesbauordnungen vor tiefgreifenden Veränderungen stehen. Bei genauem Hinsehen wird klar, dass sich der Umbruch nicht allein auf Erleichterungen für den Wohnungsbau beschränkt. Neu ist die Erkenntnis, dass der mit dem demographischen Wandel einhergehende Fachkräftemangel auch bei den Bauämtern zu Kapazitätsengpässen führt. Die Behörden werden künftig keine personal- und zeitaufwendigen Genehmigungsverfahren mit der bislang üblichen Liebe zum Detail mehr bewältigen können.

Bei den Bauordnungen löst dies einen Handlungsbedarf dahingehend aus, dass einfache, für alle Beteiligten rechtssicher anwendbare und vollzugsfähige Anforderungen entwickelt werden müssen, die für typische Sachverhalte ohne behördliche Ermessensspielräume Genehmigungsansprüche gewähren. Hierzu müssen standardisierte Prozesse geschaffen werden, die von den Ämtern mit deutlich weniger Personal rechtssicher umsetzbar sind und im technischen Bereich mit Unterstützung von künstlicher Intelligenz operieren können.

Immer mehr Bundesländer erkennen, dass hierzu die hoheitliche Prüfung der Bauanträge auf sicherheitsrelevante Fundamentalthemen wie Standsicherheit und Brandschutz zu reduzieren ist. Gleichzeitig werden die „nur“ dem Wohnkomfort dienenden Vorschriften in den Bereichen Schallschutz, Stellplatzbedarf und Barrierefreiheit aus dem amtlichen Fokus entlassen, wenn es um das Weiterbauen im Bestand geht.

Bei der handwerklichen Umsetzung dieser Ziele ist aber noch Luft nach oben. So bedarf es praxistauglicher Regelungen ohne behördliches Ermessen. Wenn die Bundesländer sich darüber hinaus noch auf eine einheitliche, bundesweit geltende Fassung der Musterbauordnung verständigen könnten und darauf verzichten würden, jeweils das Rad neu zu erfinden, wären sie dem Ziel des schnelleren und billigeren Bauens tatsächlich näher gekommen. In der Welt der Landesbauordnungen gäbe es dann nur noch ein „Länd“.

Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Geschäftsführer der FPS Rechtsanwalts-gesellschaft in Frankfurt und Mitglied der Kommission „Innovation im Bau“ des hessischen Wirtschaftsministeriums. Der Gastbeitrag ist die Kurzfassung seines Vortrags auf der Tagung „Städtebau und Recht“ des Instituts für Städtebau.

Im benachbarten Bayern ist man traditionell anders unterwegs. Diese Andersartigkeit zeigt sich darin, dass beim Bürokratieabbau nicht gekleckert, sondern geklotzt wird. Das von der Staatsregierung angekündigte „Programm Bayern 2030“ mit Schwerpunkten im Bereich des Bau- und Vergaberechts wird auch „Bayern-Update“ genannt und umfasst hundert Maßnahmen. Der Ende Juni vorgelegte Entwurf eines ersten Modernisierungsgesetzes bezweckt, „mehr zu ermöglichen und weniger zu verhindern“. Baden-Württemberg, das sich „The Länd“ nennt, hat im Juli den Entwurf