



An: Jan Kürschner

Vorsitzender des Innen- und Rechtsausschusses
des Landtags Schleswig-Holstein

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/7058

Bremen/Berlin, 04. September 2026

Stellungnahme der *Architects for Future* zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzesentwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 20/4524 (neu)
Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/4568
Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses

Der Bau- und Gebäudesektor ist einer der entscheidenden Hebel für Klimaschutz, Ressourcenschonung und soziale Gerechtigkeit. Entscheidungen über Erhalt, Umbau, Abbruch und Neubau prägen den Energie- und Ressourcenverbrauch, die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Widerstandsfähigkeit unserer Städte und Gemeinden über Jahrzehnte. Baupolitik muss sich deshalb an wissenschaftlichen Erkenntnissen und den langfristigen Wirkungen ihrer Entscheidungen orientieren. Klimaschutz ist dabei keine ideologische Zusatzanforderung, sondern dient unmittelbar dem Schutz von Gesundheit, Lebensgrundlagen und sozialer Sicherheit.

Kurzbewertung:

Mit dem neuen § 51a vollzieht Schleswig-Holstein einen wichtigen Schritt vom auf Neubau ausgerichteten Bauordnungsrecht hin zu einer Umbauordnung. Der Paradigmenwechsel ist ausdrücklich zu begrüßen. Er bleibt jedoch unvollständig: Die Erleichterungen sind zu eng auf zusätzlichen Wohnraum zugeschnitten, der unnötige Abbruch bestehender Gebäude bleibt ungeregelt und Klimaschutz wird in § 3 benannt, ohne durch hinreichend konkrete Instrumente für Bestandserhalt, Ressourcenschutz und Klimaanpassung unterlegt zu werden.

Inhalt

- 1 | Unsere zentralen Empfehlungen
- 2 | Grundsätzlich: Vom Neubau- zum Umbauordnungsrecht
- 3 | Stellungnahme zu den besonders relevanten Regelungen
- 4 | Änderungsantrag der SPD – Drucksache 20/4568
- 5 | Vollzug, Beratung und Evaluation
- 6 | Fazit

1 | Unsere zentralen Empfehlungen

Architects for Future empfiehlt, den Gesetzentwurf in seiner Grundrichtung zu beschließen, ihn aber an den entscheidenden Stellen zu einer umfassenderen und zugleich rechtssicheren Umbauordnung weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt sollten folgende Änderungen stehen:

- **Umbau für alle ermöglichen:** § 51a für den gesamten Gebäudebestand öffnen: Allgemeine Erleichterungen für Erhalt, Sanierung, Weiternutzung und Umnutzung müssen auch für gewerbliche, soziale, kulturelle, öffentliche und gemischt genutzte Gebäude gelten. Nutzungsspezifische Brandschutzerleichterungen können und sollten weiterhin differenziert oder an einen qualifizierten Schutzzielnachweis geknüpft werden.
- **Bestandserhalt vor Ersatzneubau und Abbruch verankern:** Die Privilegierung des Ersatzes in § 6 Absatz 9 darf Abriss nicht attraktiver machen als Umbau. Die bereits bestehende Abbruchanzeige nach § 61 Absatz 3 sollte – mit Ausnahme klar definierter kleiner Nebenanlagen – auf alle Gebäude ausgeweitet und mit einer ausreichend langen Vorlauffrist verbunden werden. Vor einem Abbruch sollten eine nachvollziehbare Bedarfs- und Bestandserhaltungs- sowie Variantenprüfung, eine Bauteilerkundung sowie ein Rückbau- und Wiederverwendungskonzept verlangt werden. Umfang und Detailtiefe der Nachweise können nach Größe, Ressourcen- und Nutzwert sowie städtebaulicher Bedeutung des Gebäudes verhältnismäßig abgestuft werden.
- **§ 3 zu Klimaschutz wirksam ausformulieren:** Klimaschutz darf nicht auf die Nutzung erneuerbarer Energien verengt werden. Erhalt und Weiternutzung, sparsamer Flächen- und Ressourcenverbrauch, Vermeidung grauer Emissionen, Klimaanpassung und kreislauffähiges Bauen müssen ausdrücklich genannt und in den Folgeparagrafen operationalisiert werden.
- **Schutzzielorientierte Nachweise nach § 66 stärken:** Die neuen Regelungen zu Standsicherheit und Brandschutz sind ein besonders wichtiger Hebel. Sie sollten mit transparenten Vollzugshinweisen, klaren Verantwortlichkeiten und praxistauglichen Nachweiswegen für historische, reparierte und wiederverwendete Bauteile flankiert werden.
- **Barrierefreiheit im Bestand pragmatisch, im Neubau verbindlich sichern:** Die Ausnahmen in § 39 Absatz 4 und § 50 Absatz 1 Satz 6 sind für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand grundsätzlich sinnvoll. Wo Barrierefreiheit ohne unverhältnismäßigen Aufwand erreichbar ist, sollten entsprechende Potenziale genutzt werden. Im Neubau müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit dagegen erhalten bleiben und konsequent umgesetzt werden.
- **Verfahrensfreiheit ökologisch und sozial ausbalancieren:** Erleichterungen für energetische Sanierungen, Solaranlagen und Dachgeschossausbau sind sinnvoll. Die deutliche Vergrößerung verfahrensfreier Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sollte dagegen zurückgenommen oder mit wirksamen Anforderungen gegen zusätzliche Versiegelung und Nutzungskonflikte verbunden werden.
- **Wirkungen evaluieren:** Nach drei Jahren sollte der Landtag einen Bericht zu Umbau- und Umnutzungsfällen, neu geschaffenem Wohn- und Nutzraum, Abbrüchen, Barrierefreiheit, Flächenwirkung, Verfahrensdauer und Ressourcen-Effekten erhalten.

2 | Grundsätzlich: Vom Neubau- zum Umbauordnungsrecht

Die Landesbauordnung ist historisch vor allem für die Errichtung neuer Gebäude entwickelt worden. **Heute liegt die zentrale Bauaufgabe jedoch in der Sanierung, Anpassung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestands.** Klimaneutralität, bezahlbares Wohnen, Fachkräftemangel, hohe Baukosten und der Schutz von Boden und Ressourcen lassen sich nicht mit immer mehr Neubau allein bewältigen. Jeder nicht notwendige Abriss vermeidet Abfälle, graue Emissionen und den Verlust bereits geleisteter Arbeit; jede sinnvolle Umnutzung nutzt in der Regel vorhandene Grundstücke, Erschließung und Infrastruktur weiter.

Gerade deshalb ist die im Gesetzentwurf formulierte Verschiebung des Fokus vom Neubau zum ressourcenschonenden Umbau mehr als eine Detailänderung. § 51a kann zu einem echten Leitbildwechsel werden. Dafür darf der Umbau allerdings nicht nur als Instrument zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen verstanden werden. Auch Büro-, Handels-, Bildungs-, Kultur- und Sozialgebäude müssen energetisch saniert, neuen Bedarfen angepasst und möglichst lange weitergenutzt werden. Gemischte Nutzungen sind für lebendige und resiliente Quartiere häufig gerade erwünscht und notwendig.

Zugleich ist die Landesbauordnung nicht das einzige Instrument der Bau- und Wohnungspolitik. Sie kann Genehmigungs- und Nachweishürden abbauen, aber weder Bodenpreise noch Sozialbindungen, Leerstand oder die räumlich sehr unterschiedliche Wohnungsnachfrage allein lösen. Eine schnellere Genehmigung erzeugt noch keinen bezahlbaren Wohnraum. Die Novelle sollte deshalb nicht als allgemeiner ‚Bauturbo‘, sondern als gezielte Verbesserung der Bedingungen für Bestandserhalt, gemeinwohlorientierte Nachverdichtung und ressourcenschonende Transformation verstanden werden.

Leitprinzip:

Erleichterungen sollten zuerst den Erhalt, die Sanierung, die flexible Weiternutzung und die qualitätsvolle Nachverdichtung des Bestands ermöglichen. Neubau und insbesondere Ersatzneubau dürfen dadurch nicht gegenüber einer ökologisch und funktional tragfähigen Weiterverwendung privilegiert werden.

3 | Stellungnahme zu den besonders relevanten Regelungen

3.1 § 51a – einen mutigen Umbauparagrafen konsequent weiterentwickeln

Die Einführung eines eigenen Umbauparagrafen ist der stärkste Teil des Entwurfs. Anforderungen an Abstandsflächen, Schallschutz und Brandschutz werden für rechtmäßig bestehende Gebäude gebündelt und in sicherheitstechnisch vertretbarem Umfang auf die besondere Situation des Bestands zugeschnitten. Das schafft Planungs- und Kostensicherheit und kann verhindern, dass sinnvolle Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Umnutzungen an Neubauanforderungen scheitern.

Die Beschränkung auf Maßnahmen, die ausschließlich der Wohnraumschaffung dienen, ist dennoch unnötig zu eng. Sie schließt beispielsweise die Sanierung eines Büro- oder Schulgebäudes, die Umnutzung eines Kaufhauses zu einer Mischung aus Wohnen, sozialen Angeboten und Gewerbe oder die Anpassung eines Bestandsgebäudes an neue Arbeitsformen von den gebündelten Umbauerleichterungen aus. Dabei müssen auch diese Gebäude in den kommenden Jahren tiefgreifend saniert und weitergenutzt werden. Eine reine Wohnnutzung ist weder ökologisch noch städtebaulich stets die beste Lösung.

Die Begründung des Entwurfs weist zu Recht darauf hin, dass gewerbliche und öffentliche Nutzungen heterogener sind und insbesondere bei gemeinsam genutzten Rettungswegen andere Risiken aufweisen können. Daraus folgt jedoch nicht, dass der gesamte Umbauparagraf auf Wohnen beschränkt bleiben muss. **Sachgerechter wäre eine zweistufige Regelung:**

1. Allgemeine Bestandsprivilegien, etwa der Grundsatz, bestehende rechtmäßige Bauteile nicht ohne konkreten Anlass auf Neubauanforderungen ertüchtigen zu müssen, sowie schutzzielorientierte und verhältnismäßige Nachweise, gelten für alle Gebäudetypen und Nutzungen.
2. Pauschale brandschutztechnische Erleichterungen gelten für klar definierte, vergleichbare Nutzungsfälle; bei anderen oder gemischten Nutzungen können sie über ein qualifiziertes Brandschutzkonzept nach § 66 Absatz 2a zugelassen werden, wenn das Schutzziel gleichwertig erreicht wird.

Auch der Ausschluss sämtlicher Anbauten ist zu pauschal. Gerade ein bestandsverträglicher Umbau kann einen kleinen Anbau für einen Aufzug, eine Außentreppe, einen zweiten Rettungsweg, haustechnische Anlagen oder eine klimagerechte Erschließung benötigen. Solche funktional notwendigen Ergänzungen sollten zugelassen werden, wenn sie dem Erhalt des Hauptgebäudes dienen und ihre Auswirkungen auf Nachbarschaft, Freiraum und Boden minimiert werden.

Schließlich sind die Begriffe ‚erstmals‘ und ‚um ein Geschoss‘ zu klären. Frühere Änderungen eines Gebäudes dürfen die Anwendung des neuen Rechts nicht zufällig ausschließen; gemeint sein sollte die erste entsprechende Maßnahme nach Inkrafttreten der Novelle. Bei geeigneten Beständen kann auch eine Aufstockung um zwei Geschosse sinnvoll sein. Hier sollte keine pauschale Freigabe erfolgen, aber eine Erweiterung bei qualifiziertem Standsicherheits- und Brandschutznachweis geprüft werden. Mindestens muss der Widerspruch zu § 50 Absatz 1 Satz 6, der Aufstockungen um bis zu zwei Geschosse erfasst, aufgelöst werden.

Änderungsvorschlag zu § 51a:

Den Anwendungsbereich um ressourcenschonende Sanierung, Weiternutzung und Umnutzung aller rechtmäßig bestehenden Gebäude erweitern; automatische Erleichterungen nach Nutzungsrisiko differenzieren; notwendige, untergeordnete Anbauten für Erschließung, Rettungswege, Barrierefreiheit, Energie- und Klimaanpassungsmaßnahmen zulassen; ‚erstmals‘ eindeutig auf Maßnahmen nach Inkrafttreten beziehen.

3.2 § 66 und § 3 Absatz 3 – Schutzziele statt unnötiger Standarderfüllung

Die neuen Nachweisregelungen in § 66 sind ausdrücklich zu begrüßen. Bei Nutzungsänderungen soll ein neuer Standsicherheitsnachweis entfallen, wenn keine zusätzlichen Einwirkungen oder Beanspruchungen entstehen und dies qualifiziert bestätigt wird. Ebenso kann ein Brandschutzkonzept künftig von einzelnen Detailanforderungen abweichen, wenn deren Zweck berücksichtigt, nachbarliche Belange gewürdigt und die öffentlichen Belange gewahrt werden. Dieser schutzzielorientierte Ansatz reduziert unnötige Doppelprüfungen und erleichtert innovative, ressourcenschonende Lösungen.

Positiv ist in diesem Zusammenhang auch die Streichung des bisherigen § 3 Absatz 3. Allgemein anerkannte Regeln der Technik sollen bauordnungsrechtlich nur noch maßgeblich sein, soweit die Technischen Baubestimmungen auf sie Bezug nehmen. Damit wird verhindert, dass private technische Regeln faktisch ohne klare bauaufsichtliche Auswahl zu zwingenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen werden. Dies stärkt einfaches, angemessenes Bauen und den Gedanken des Gebäudetyps E, ohne die Schutzziele des § 3 Absatz 2 aufzugeben.

Damit die Erleichterung in der Praxis trägt, braucht es jedoch Rechtssicherheit. Die Qualifikation, Unabhängigkeit und Verantwortung der Nachweisberechtigten müssen klar sein. Das Land sollte rechtzeitig Vollzugshinweise und beispielhafte Kompensationsmaßnahmen veröffentlichen und diese gemeinsam mit Bauaufsichten, Kammern, Brandschutz- und Tragwerksplanenden sowie Akteur:innen der Wiederverwendung erarbeiten. Sonst besteht die Gefahr, dass die neue Offenheit durch unterschiedliche Auslegung in den unteren Bauaufsichten wieder verloren geht.

- Bundesweit anschlussfähige, transparente und verhältnismäßige Nachweise entwickeln.
- Schutzzielorientierte Lösungen auch für historische, reparierte und wiederverwendete Bauteile ausdrücklich ermöglichen.
- Öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarschaftsbelange und die Unabhängigkeit der Prüfenden sichern.
- Vollzugshilfen vor oder spätestens zeitgleich mit dem Inkrafttreten bereitstellen.

3.3 Abbruch und Ersatzneubau – die entscheidende Leerstelle schließen

Der Entwurf begründet § 51a mit dem Erhalt grauer Energie, zieht daraus aber für die Entscheidung über den Abbruch eines Gebäudes keine Konsequenz. Das ist die größte inhaltliche Leerstelle. Eine Umbauerleichterung verhindert unnötigen Abriss nur dann, wenn der Erhalt überhaupt geprüft wird. Nach geltendem § 61 Absatz 3 können zahlreiche Gebäude verfahrensfrei beseitigt werden; für andere genügt grundsätzlich eine Anzeige einen Monat vorab. Eine Prüfung von Sanierungsfähigkeit, Ressourcenwert oder Wiederverwendung ist nicht vorgesehen.

Architects for Future empfiehlt keine gleich aufwendige Genehmigung für jede kleine Nebenanlage. Für relevante Gebäude ist jedoch ein gestuftes Verfahren erforderlich. Je größer das Bauwerk und je höher der enthaltene Ressourcen- und Nutzwert, desto belastbarer muss begründet werden, warum Weiterbauen, Umnutzen, Teilrückbau oder Bauteilgewinnung nicht die bessere Lösung sind. Eine solche Prüfung schafft nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Transparenz: Sie macht vorhandene Werte sichtbar, ermöglicht die frühzeitige Vermittlung von Bauteilen und reduziert Entsorgungs- und Neubaurisiken.

- Die beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden aller Gebäudeklassen (ausgenommen klar definierte geringfügige Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten) frühzeitig anzeigen; **eine Frist von mindestens drei Monaten vorsehen.**
- Für die anzeigepflichtigen Gebäude eine nachvollziehbare Bestandserhaltungs- und Variantenprüfung verlangen: Weiternutzung, Umnutzung, Teilrückbau und Ersatzneubau einschließlich ihrer Ressourcen- und Klimawirkungen vergleichen. Umfang und Detailtiefe der Prüfung sollten nach Größe, Ressourcen- und Nutzwert sowie städtebaulicher Bedeutung des Gebäudes verhältnismäßig abgestuft werden. Das Land sollte hierfür eine standardisierte, nach Vorhabengröße abgestufte Arbeitshilfe bereitstellen.
- Vor dem Abbruch eine Schadstoff- und Bauteilerkundung sowie ein Rückbau- und Wiederverwendungskonzept vorlegen; selektiven Rückbau vor zerstörendem Abbruch priorisieren.
- Kommunale oder regionale Anlaufstellen und Bauteilbörsen aufbauen, damit wiederverwendbare Bauteile tatsächlich Abnehmer:innen finden.

Auch § 6 Absatz 9 sollte entsprechend geschärft werden. Dass ein Ersatzgebäude innerhalb bestehender Abstandsflächen errichtet werden darf, kann in Einzelfällen sinnvoll sein. Die gleiche Privilegierung wie für den Erhalt darf aber nur greifen, wenn die Nichtweiterverwendbarkeit des

vorhandenen Gebäudes nachvollziehbar begründet ist. Andernfalls wird aus einer Bestandserleichterung unbeabsichtigt ein Anreiz zum Abriss.

3.4 § 3 und § 8 – Klimaschutz, Ressourcen und Klimaanpassung konkret machen

Die ausdrückliche Aufnahme des Klimas in § 3 Absatz 1 ist richtig. Die Formulierung ‚insbesondere durch Nutzung erneuerbarer Energie‘ verengt Klimaschutz jedoch auf die Energieversorgung im Betrieb. Für die Gesamtwirkung eines Gebäudes sind ebenso der Erhalt vorhandener Bauteile, der Material- und Flächenverbrauch, graue Emissionen, Rückbaubarkeit und Anpassung an zunehmende Hitze-, Starkregen- und Überflutungsrisiken entscheidend.

Formulierungsvorschlag für § 3 Absatz 1:

Bei Planung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen sowie bei der Gestaltung von Grundstücken ist auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich des Klimas Rücksicht zu nehmen, insbesondere durch Erhalt und Weiternutzung des Gebäudebestands, sparsamen Umgang mit Boden, Fläche, Material und Energie, Vermeidung grauer Emissionen, Klimaanpassung, kreislauffähige Konstruktionen und Nutzung erneuerbarer Energien.

Eine Generalklausel allein entfaltet jedoch nur begrenzte Wirkung. Sie muss durch konkrete, überprüfbare Anforderungen ergänzt werden. § 8 bietet hierfür einen geeigneten Ansatzpunkt. Die bestehende Pflicht, nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen, sollte weiterentwickelt werden. Bei wesentlichen Neubau-, Erweiterungs- und Umgestaltungsmaßnahmen sollten die Maßnahmen für Freiraum und Klimaanpassung – insbesondere Entsiegelung, Regenwasserrückhalt und Versickerung, Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen, Verschattung sowie Dach- und Fassadenbegrünung – in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst am Gebäude oder in unmittelbarer Umgebung wirksam werden. Ein solches Instrument kann die Anforderungen des § 8 nachvollziehbar zusammenführen und ihren Vollzug erleichtern. Umfang und Detailtiefe müssen sich nach Größe und Eingriffsintensität des Vorhabens richten, damit kleinere Bestandsmaßnahmen nicht mit unverhältnismäßigem Aufwand belastet werden.

Klimaanpassung bezeichnet dabei das übergeordnete Schutzziel; Begrünung, Entsiegelung, Verschattung, Regenwassermanagement und Überflutungsvorsorge sind konkrete Maßnahmen zu seiner Umsetzung.

Klimaanpassung ist keine gestalterische Zusatzleistung. Sie schützt Gesundheit – insbesondere von Kindern, älteren Menschen und gesundheitlich vorbelasteten Personen –, senkt Schadensrisiken und erhält die Nutzbarkeit von Wohnungen und Freiräumen. Gerade wenn die Novelle Keller-, Dach- und Nebenraumnutzungen erleichtert, müssen Hitze- und Überflutungsrisiken systematisch mitgedacht werden.

3.5 §§ 2 und 16c – Wiederverwendung rechtlich ermöglichen, praktisch absichern

Die Anpassung an die neue EU-Bauprodukte-Verordnung und die ausdrückliche Einbeziehung gebrauchter Bauprodukte sind grundsätzlich positiv. Dass eine verantwortliche Stelle für die Bereitstellung zur Wiederverwendung adressiert wird, kann erstmals einen verlässlichen Rechtsweg für gebrauchte Bauteile eröffnen. Auch die Regelung für nicht seriengefertigte Bauprodukte in § 16c weist in die richtige Richtung.

Die Herstellerfiktion darf allerdings nicht dazu führen, dass kleine Rückbauunternehmen, Bauteilbörsen oder gemeinwohlorientierte Re-Use-Akteur:innen faktisch dieselben Prüf-

Dokumentations- und Haftungslasten tragen wie industrielle Hersteller neuer Serienprodukte. Dann würde eine formal gut gemeinte Regelung die Wiederverwendung eher blockieren. Entscheidend sind bauproduktsspezifische und risikoadäquate Nachweiswege.

- Verantwortlichkeiten von Rückbauunternehmen, Aufbereitenden, Bauteilbörsen, Planenden und Einbauenden klar abgrenzen.
- Vereinfachte Eignungs- und Tauglichkeitsnachweise ermöglichen durch entsprechend qualifizierte Prüfende; staffeln der Anforderungen nach Sicherheitsrelevanz des Produkts.
- Reparatur, Einzelanfertigung und Wiederverwendung in Vollzugshinweisen und Technischen Baubestimmungen ausdrücklich berücksichtigen.
- Öffentliche Bauvorhaben als Nachfrageanker nutzen und regionale Lager-, Prüf- und Vermittlungsstrukturen fördern.

Rechtliche Zulässigkeit allein schafft noch keine funktionierende Wiederverwendung. Das Land sollte deshalb gemeinsam mit Kommunen, Kammern, öffentlichen Bauherrschaften und privaten Akteur:innen regionale Anlaufstellen, Bauteilbörsen sowie digitale Bauteilkataloge unterstützen. Sie können Bauteile frühzeitig erfassen, Prüfung, Zwischenlagerung und Vermittlung organisieren und damit aus vermeintlichem Abfall wieder nutzbare wirtschaftliche Werte machen. Bestehende Modelle wie der Bauteilkatalog von Immobilien Basel-Stadt können hierfür als Orientierung dienen.

3.6 §§ 39 und 50 – Umbau ermöglichen, Teilhabe sichern

Die nachträgliche Herstellung oder Erweiterung eines Aufzugs kann im Bestand technisch äußerst aufwendig sein und eine an sich sinnvolle Aufstockung verhindern. Eine starre Übertragung sämtlicher Neubauanforderungen ist deshalb nicht sachgerecht. Der Gesetzentwurf trägt diesem Zielkonflikt Rechnung, indem § 39 Absatz 4 die Aufzugspflicht bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand entfallen lässt und § 50 Absatz 1 Satz 6 neu geschaffene Wohnungen bei Dachausbau, Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder Wohnungsteilung von Anforderungen der Barrierefreiheit entlastet. Diese Erleichterungen sind grundsätzlich zu begrüßen, sofern sie auf Maßnahmen im Bestand begrenzt bleiben.

Der Zielkonflikt darf weder zulasten des Bestandsumbaus noch zulasten der Teilhabe einseitig aufgelöst werden. Angesichts einer alternden Gesellschaft bleibt es wichtig, die Barrierefreiheit im Gebäudebestand dort zu verbessern, wo dies ohne unverhältnismäßigen baulichen und wirtschaftlichen Aufwand möglich ist. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums darf jedoch nicht von der nachträglichen Herstellung vollständiger Barrierefreiheit abhängig gemacht werden, wenn dadurch der Umbau insgesamt verhindert würde.

- Die Ausnahmen ausdrücklich auf Dachausbauten, Aufstockungen, Wohnungsteilungen und vergleichbare Maßnahmen im Bestand begrenzen und nicht auf Neubauten übertragen.
- Wo Wohnungen oder für die Umnutzung zu Wohnraum geeignete Flächen bereits stufenlos erreichbar sind oder ohne erheblichen baulichen Aufwand erreichbar gemacht werden können (insbesondere im Erdgeschoss, über vorhandene Aufzüge oder in geeigneten leerstehenden Büro- und Verwaltungsgebäuden), sollten diese Potenziale möglichst für barrierefrei oder barrierereduziert nutzbaren Wohnraum eingesetzt werden.
- Im Neubau müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit erhalten bleiben und konsequent umgesetzt werden.

- Die gewünschte Flexibilität für Bewohner:innen und Planende ist für die Aktivierung des Gebäudebestands notwendig. Um bestehende Versorgungsdefizite auszugleichen und die gesellschaftlichen Folgekosten fehlender Barrierefreiheit nicht weiter in die Zukunft zu verschieben, müssen vorrangig die bereits barrierefreien oder mit vertretbarem Aufwand anpassbaren Potenziale des Gebäudebestands und des Leerstands aktiviert werden. Barrierefreiheit darf dabei weder den ressourcenschonenden Umbau verhindern noch als Begründung für Abbruch und Ersatzneubau dienen.

3.7 § 61 – sinnvolle Verfahrensfreiheit von zusätzlicher Versiegelung trennen

Verfahrensfreiheit bedeutet nicht Anforderungsfreiheit. Bauplanungsrecht, Abstandsflächen, Nachbarschutz und weitere öffentlich-rechtliche Vorgaben gelten grundsätzlich fort. Dazu gehört insbesondere, dass notwendige Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auch bei verfahrensfreien Vorhaben uneingeschränkt gesichert bleiben. Mit dem Wegfall der bauaufsichtlichen Prüfung sinkt jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass kumulative Auswirkungen auf Freiraum, Entwässerung, Gestaltung und Nachbarschaft frühzeitig erkannt werden. Für das Vorhaben Verantwortliche müssen deshalb klar und verständlich über ihre fortbestehenden Pflichten informiert werden.

Die Erweiterung der Verfahrensfreiheit für Solaranlagen, Außenwandbekleidungen und energetische Maßnahmen ist zu begrüßen. Nicht überzeugend ist dagegen die starke Anhebung der Schwellen für Gebäude ohne Aufenthaltsräume – im Innenbereich von 30 auf 75 m³, im Außenbereich von 10 auf 40 m³ –, für Garagen und Fahrradgaragen auf 60 m² sowie für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkonverglasungen. Diese Änderungen erleichtern nicht primär Bestandsumbau, sondern können zusätzliche Versiegelung, Materialverbrauch und Auto-orientierte Strukturen fördern.

Die Übernahme höherer Schwellenwerte aus anderen Landesbauordnungen ist für sich genommen keine ausreichende Begründung. Ob eine Regelung wenige Kilometer entfernt bereits gilt, sagt noch nichts über ihre Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Ortsbild, Entwässerung und Siedlungsstruktur in Schleswig-Holstein aus. Vor einer Ausweitung sollte deshalb nachvollziehbar geprüft werden, welchen konkreten Bedarf sie erfüllt und welche kumulativen Folgen zu erwarten sind.

Architects for Future empfiehlt, die Schwellen für Garagen und allgemeine Nebenanlagen nicht pauschal anzuheben. Wo Erweiterungen zugelassen werden, sollten wasseraufnahmefähige Flächen, Regenwassermanagement, Erhalt von Freiraum und eine flächensparende Ausführung nachgewiesen werden. Fahrradabstellanlagen und für die Energiewende notwendige technische Anlagen können gezielt privilegiert werden, ohne gleichzeitig größere Kfz-Garagen zu begünstigen.

3.8 Weitere Regelungen

§ 2 Absatz 3 – Gebäudeklasse 1

Die Erweiterung der Gebäudeklasse 1 von zwei auf bis zu sechs Nutzungseinheiten senkt für eine deutlich größere Zahl von Gebäuden bauordnungsrechtliche Anforderungen. Das kann kleinere Wohnprojekte vereinfachen, ist aber nicht nur eine redaktionelle Änderung. Vor einer Übernahme sollte brandschutzfachlich bestätigt werden, dass die Einstufung ohne zusätzliche Begrenzung der Brutto-Grundfläche, der Erschließung oder der Zahl übereinanderliegender Nutzungseinheiten ein angemessenes Sicherheitsniveau wahrt. Eine bloße Zahlenerhöhung sollte nicht an die Stelle einer risikobasierten Abgrenzung treten.

§ 47 Absatz 1 – Aufenthaltsräume in Kellergeschossen

Die Absenkung der lichten Raumhöhe auf 2,20 m kann vorhandene Souterrain- und Kellerräume nutzbar machen. Der Wortlaut gilt jedoch auch für Neubauten. Die Erleichterung sollte auf rechtmäßig bestehende Gebäude begrenzt und mit Anforderungen an Tageslicht, Lüftung, Feuchte-, Radon-, Starkregen- und Überflutungsschutz verbunden werden. Eine geringe Raumhöhe allein darf kein Kellerzimmer zu gesundem Wohnraum erklären. Für Neubauten sollte der bisherige Standard von 2,30 m grundsätzlich erhalten bleiben.

§ 6 Absatz 7 – energetische Maßnahmen

Die abstandsflächenrechtliche Erleichterung energetischer Maßnahmen im Bestand ist positiv. Die vorgesehene Grenze von 0,30 m sollte als Regelfall gelten; für technisch begründete Konstruktionen – etwa bei bestimmten nachwachsenden Dämmstoffen oder Fassadenaufbauten – sollte eine Erhöhung bis 0,50 m im Wege einer klaren und einfachen Abweichung möglich sein, sofern Nachbarbelange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

§ 49 – Stellplätze und Fahrradabstellanlagen

Die Sicherung der bereits geltenden stellplatzrechtlichen Privilegierung bei Wohnungsteilung, Umnutzung, Aufstockung und Dachausbau ist sinnvoll. Neue Kfz-Stellplatzforderungen dürfen ressourcenschonenden Bestandsumbau nicht verhindern. Gleichzeitig muss verhindert werden, dass real entstehender Parkdruck vollständig in besonders belastete Quartiere verlagert wird. Kommunale Mobilitäts- und Parkraumbewirtschaftungskonzepte sowie hochwertige, gut zugängliche Fahrradabstellmöglichkeiten sind hierfür die besser geeigneten Instrumente.

§ 67 Absatz 1 – Abweichungen

Die vorgesehene Klarstellung, dass bei den in Satz 2 genannten Vorhaben die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse folgt, kann den Bestandsumbau erleichtern. Im Gesetz oder zumindest in den Vollzugshinweisen sollte klargestellt werden, dass die „Weiternutzung bestehender Gebäude“ auch ressourcenschonende Umbauten, Umnutzungen und Maßnahmen des Bestandserhalts umfasst. Die Abwägung mit dem Zweck der jeweiligen Anforderung, den öffentlichen Belangen und den öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarbelangen muss dabei erhalten bleiben.

§ 76a – ortsveränderliche Wohngebäude

Wiederholt versetzbare Gebäude können eine Form von Wiederverwendung sein. Tiny Houses sind jedoch nicht automatisch flächen- oder ressourceneffizient: Im Verhältnis zur Wohnfläche besitzen sie viel Hüllfläche, benötigen Grundstück, Erschließung und Infrastruktur und können als provisorische Dauerlösung geringe Wohnstandards verfestigen. § 76a sollte deshalb echte Ortsveränderlichkeit, Wiederaufstellbarkeit und Dokumentation der Bauteile voraussetzen. Standortabhängige Anforderungen – insbesondere Planungsrecht, Hochwasser- und Küstenschutz, Erschließung und Freiraumschutz – müssen uneingeschränkt geprüft werden. Priorität sollte die Reaktivierung bestehenden Wohnraums und kompakte Nachverdichtung behalten.

Energie- und Solaranforderungen

Die Erleichterung von Solaranlagen und Repowering unterstützt die Energiewende. Ob Pflichten zusätzlich in der LBO oder – wie in Schleswig-Holstein – im Energiewende- und Klimaschutzrecht geregelt werden, ist gegenüber einem klaren und wirksamen Vollzug nachrangig. Doppelregelungen schaffen nicht automatisch mehr Wirkung. Entscheidend ist, dass Zuständigkeit, Prüfung und Nachweis auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben eindeutig bleiben und energetische Anforderungen mit Quartierslösungen sinnvoll zusammengedacht werden können.

4 | Änderungsantrag der SPD – Drucksache 20/4568

Der SPD-Antrag verlängert die Frist für den Beginn genehmigter und genehmigungsfreigestellter Vorhaben pauschal von drei auf fünf Jahre. Finanzierungs- und Fördermittelengpässe können eine Verlängerung im Einzelfall rechtfertigen. Für Baugenehmigungen besteht mit § 73 Absatz 2 jedoch bereits die Möglichkeit, die Dreijahresfrist auf Antrag jeweils um drei Jahre zu verlängern. Der zusätzliche Nutzen einer automatischen Fünfjahresfrist ist daher begrenzt.

Dem stehen Nachteile gegenüber: Baurechte können länger bevorratet, Grundstückswerte ohne Bauabsicht gesteigert und Vorhaben noch nach überholten Klima-, Hochwasser- oder Sicherheitsgrundlagen begonnen werden. Architects for Future empfiehlt deshalb, die bestehende antragsgebundene Verlängerung beizubehalten und verwaltungsarm auszugestalten. Sollte die Fünfjahresfrist beschlossen werden, sollte vor Baubeginn zumindest geprüft werden, ob zwischenzeitlich zwingende Sicherheits-, Klima- oder Risikovorgaben entgehen.

5 | Vollzug, Beratung und Evaluation

Eine gute gesetzliche Regelung wirkt nur, wenn Bauaufsichten, Planende und für das Vorhaben Verantwortliche sie einheitlich anwenden können. Die Novelle enthält neue Begriffe, Nachweiswege und Verantwortlichkeiten. Ein Inkrafttreten unmittelbar nach Verkündung sollte deshalb durch frühzeitig verfügbare Vollzugshinweise, Fortbildungen und eine niedrigschwellige Beratung begleitet werden. Besonders wichtig sind abgestimmte Hinweise zu § 51a, § 66, wiederverwendeten Bauprodukten und zur Abgrenzung verfahrensfreier Vorhaben.

Wir empfehlen zudem eine Evaluation drei Jahre nach Inkrafttreten. Erfasst werden sollten mindestens:

- Zahl und Art der Umbauten, Aufstockungen und Umnutzungen nach § 51a sowie neu geschaffener Wohn- und sonstiger Nutzraum;
- Verfahrensdauer, Zahl der erforderlichen Abweichungen und praktische Anwendung der Schutzzielnachweise nach § 66;
- Zahl und Umfang von Gebäudeabbrüchen sowie dokumentierte Wiederverwendung von Bauteilen;
- Auswirkungen auf Barrierefreiheit, Wohnqualität, Kosten und Nachbarschaftsbelange;
- zusätzliche Versiegelung durch verfahrensfreie Nebenanlagen sowie Wirkungen von Klimaanpassungsmaßnahmen.

Die Ergebnisse sollten veröffentlicht und für eine qualifizierte Weiterentwicklung der LBO genutzt werden. So lässt sich erkennen, welche Erleichterungen tatsächlich mehr und besseren Nutzraum im Bestand schaffen und wo unerwünschter baulicher "Wildwuchs" oder Schutzdefizite entstehen.

6 | Fazit

Schleswig-Holstein setzt mit § 51a, den schutzzielorientierten Nachweisen und mehreren Detailerleichterungen wichtige Impulse für das Bauen im Bestand. Diese Richtung verdient Unterstützung. Die Novelle sollte aber nicht auf die schnellere Schaffung zusätzlicher Wohnungen reduziert werden. Eine zukunftsfähige Landesbauordnung muss den Erhalt, die Sanierung, die flexible Umnutzung und die kreislauffähige Weiterentwicklung des gesamten Gebäudebestands zum Normalfall machen.

Dazu gehören klare Grenzen: Schutz von Leben und Gesundheit, Barrierefreiheit, Nachbarschaftsbelange, Freiraum, Naturschutz und Klimaanpassung dürfen nicht als verzichtbare Hindernisse behandelt werden. Der Schutz von Natur, Landschaft und charakteristischen Ortsbildern ist in Schleswig-Holstein zugleich der Schutz einer wesentlichen Grundlage des Tourismus und der regionalen Wertschöpfung. Gleichzeitig dürfen unnötige Standards und pauschale Neubauanforderungen einen ökologisch und wirtschaftlich sinnvollen Umbau nicht verhindern. Die richtige Antwort ist eine differenzierte, schutzzielorientierte und überprüfbare LandesUMBauordnung.

So kann Schleswig-Holstein bundesweit ein starkes Signal für eine wissenschaftsbasierte und sozial verantwortliche Baupolitik setzen. Klimaschutz im Bausektor ist immer auch Ressourcen-, Gesundheits- und Menschenschutz.

Unsere Empfehlung:

Den Gesetzentwurf in seiner Grundrichtung zu beschließen, § 51a nutzungsübergreifend weiterzuentwickeln, die Abbruch-Leerstelle zu schließen und die allgemeinen Klima- und Ressourcenziele mit konkreten Instrumenten zu hinterlegen. Erst dann wird aus dem richtigen Impuls eine ökologisch, sozial und ökonomisch tragfähige Bauwende.

Architects for Future steht für Rückfragen, fachlichen Austausch und eine vertiefende Diskussion der genannten Punkte jederzeit gerne zur Verfügung.

ARCHITECTS FOR FUTURE

Dipl.-Ing. Elisabeth Broermann (A4F | AG Politik)

Dr.-Ing. Felix Greiner-Petter (A4F | OG Kiel)

Dipl.-Ing. Martina Löwenstrom (A4F | OG Kiel)

Dipl.-Ing. Reinhold Wuttke (A4F | OG Kiel, A4F | AG Politik)

Weiterführende Links

A4F/ DUH / NABU - Offener Brief an die Bauministerkonferenz 11/25

A4F / DUH/WWF / DMB / VDK / Der Paritätische - Offener Brief an die Bauministerkonferenz 11/23

BAK - Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) 05/23

A4F - Offener Brief an Bundesbauministerin Geywitz 01/22

A4F - Vorschläge zu einer Muster-Umbauordnung 07/21

A4F - Offener Brief an die Bauministerkonferenz 07/21

A4F - Umfrage zu Hemmnissen beim Bauen im Bestand 05/20

Architects for Future ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.

Kontakt

Architects for Future Deutschland e.V.

Koordination Politik

politik@architects4future.de

www.architects4future.de

Transparenzregister-ID Bund R003545