



Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/7104

Stellungnahme zur schriftlichen Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags

Drucksache 20/4524(neu) – Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein
Drucksache 20/4568 – Änderungsantrag der Fraktion der SPD

Der Verband Bauen im Bestand (BiB) und die KOALITION für HOLZBAU (KfH) bedanken sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein. Die Stellungnahme wird vom BiB und der KfH gemeinsam abgegeben, weil bei der Nachverdichtung, der seriellen Sanierung sowohl auch bei der Aufstockung entsprechende Expertise erforderlich ist und darüber hinaus Synergien aufgrund der Materialität und den neuen Technologien der seriellen Vorfertigung zum Tragen kommen.

Resümee

Der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein setzt wichtige Impulse für mehr Rechtssicherheit, schnellere Verfahren und erleichtertes Bauen im Bestand. Besonders die Einführung des neuen § 51a LBO eröffnet die Chance, Umbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen praxistauglicher zu gestalten.

Damit die Reform ihre wohnungs-, klima- und wirtschaftspolitische Wirkung vollständig entfalten kann, sollten die vorgesehenen Erleichterungen jedoch für den gesamten Gebäudebestand nutzbar sein – nicht nur für Maßnahmen zur ausschließlichen Wohnraumschaffung. Zugleich bedarf es eines Bauordnungsrechts, das serielle Sanierung, modernen Holzbau, Vorfertigung und innovative Bauweisen verlässlich ermöglicht, ohne die bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu beeinträchtigen.

1. Einleitung

Im Folgenden sind die Fragen maßgeblich, ob die vorgeschlagenen Änderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geeignet sind, um Umbau, Nachverdichtung, Aufstockung, Dachgeschossausbau, Nutzungsänderung und systemische und energetische Sanierung im Bestand rechtssicher und praktisch handhabbar zu erleichtern.

Daher steht im Zentrum der Stellungnahme der vorgeschlagene neue § 51a LBO. Die neue Vorschrift soll Beschleunigung und Erleichterung von Neubauvorhaben und den o.g. Maßnahmen im Bestand erwirken und damit einen eigenständigen bauordnungsrechtlichen Rahmen eröffnen.

Der Entwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN verfolgt darüber hinaus zwei weitere Regelungsziele. Er dient der Anpassung der Landesbauordnung an die Verordnung (EU) 2024/3110 über die Vermarktung von Bauprodukten und der Bereinigung einzelner Auslegungsfragen aus der Vollzugspraxis. Der Änderungsantrag der Fraktion der SPD betrifft ergänzend die Verlängerung bauordnungsrechtlicher Ausführungsfristen.

Die nachfolgende Bewertung stützt sich auf drei Bezugspunkte: den Regelungsstand in anderen Ländern, die unions- und bundesrechtlichen Vorgaben zur systemischen und energetischen Sanierung des Gebäudebestands sowie die praktische Umsetzbarkeit von Bestandsmaßnahmen sowie ergänzende Nachverdichtung.

In dieser Zusammenschau zeigt sich, dass die Einführung eines eigenständigen Umbauparagrafen zu begrüßen ist. Der sachliche Anwendungsbereich des § 51a bleibt in der vorliegenden Fassung jedoch enger, als es der Regelungszweck, die tatsächliche Nutzungsmischung im Gebäudebestand und die absehbaren Sanierungsanforderungen nahelegen.

Fokus Neubau, Holzbau und serielle Bauweisen:

Die KfH begrüßt die Zielrichtung des Entwurfs, Bauen einfacher, planbarer und kostengünstiger zu machen. Für den Neubau sollte das Gesetz jedoch noch klarer darauf ausgerichtet werden, klimafreundliche Baustoffe, industrielle Vorfertigung und innovative Bauweisen zu ermöglichen. Gerade der Holzbau und serielle Bauweisen können schnell neuen Wohnraum schaffen, regionale Wertschöpfung stärken und die Klimaziele unterstützen. Die Positionen zum Neubau im vorliegenden Entwurf werden ab Punkt 6 (Seite 6) ausgeführt.

2. Der Blick in andere Bundesländer zu den Regelungen beim Bauen im Bestand

Für die Einordnung des vorliegenden Entwurfs ist zunächst ein Blick auf die Entwicklung in andere Bundesländer hilfreich. Dort zeigt sich, dass Bestandsregelungen zunehmend nicht mehr als punktuelle Ausnahmenvorschriften verstanden werden, sondern als eigenständiges Instrument zur Aktivierung vorhandener Gebäudesubstanz.

Niedersachsen hat mit § 85a NBauO, in Kraft seit dem 1. Juli 2024, eine Umbauregelung eingeführt, nach der die betroffenen Bauteile bei Aufstockung, Umbau, Ausbau oder Nutzungsänderung nur die Grundanforderungen nach § 3 Absatz 1 NBauO erfüllen müssen. Der Regelungsmechanismus, also der Verweis auf allgemein gefasste Grundanforderungen anstelle konkreter Tatbestandsmerkmale, führt in der Vollzugspraxis allerdings zu Unsicherheit. Planende Büros halten Neubaustandards aus Haftungsgründen vielfach vorsorglich weiter ein, obwohl die Regelung dies nicht verlangt. Diese Erfahrung spricht für konkret gefasste Tatbestandsmerkmale, wie sie § 51a des vorliegenden Entwurfs vorsieht.

Für den vorliegenden Zusammenhang ist daneben der sachliche Anwendungsbereich der niedersächsischen Regelung relevant. § 85a NBauO beschränkt die Erleichterungen nicht auf Wohnraumschaffung, sondern erfasst Umbau, Ausbau und Nutzungsänderungen unabhängig von der Nutzungsart. Dieser weite Anwendungsbereich ist mit dem bauordnungsrechtlichen Sicherheitsniveau vereinbar und bildet deshalb einen geeigneten Vergleichsmaßstab, auch wenn der niedersächsische Regelungsmechanismus im engeren Sinne kritisch zu bewerten ist. Die Ausweitung auf die Nutzungseinheiten sollte auch Schleswig-Holstein übernehmen.

Baden-Württemberg hat mit der am 28. Juni 2025 in Kraft getretenen Novelle der Landesbauordnung zwei Instrumente eingeführt, die für die vorliegende Stellungnahme von Bedeutung sind. Erstens die **Typengenehmigung** nach § 68 LBO BW, die es ermöglicht, baugleiche Anlagen an mehreren Standorten ohne wiederholte Einzelfallprüfung zu errichten. Zweitens eine **Genehmigungsfiktion**, nach der die Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach Ablauf von drei Monaten als erteilt gilt, wenn kein abweichender Bescheid ergeht. Für die **Nutzungsänderung** von Gewerbe- zu Wohnraum ist in Baden-Württemberg **kein Bauantrag** mehr erforderlich.

Berlin hat die Bestandsregelung in zwei Schritten weiterentwickelt. Das **Schneller-Bauen-Gesetz**, in Kraft seit dem 22. Dezember 2024, lässt bei der Umnutzung rechtmäßig errichteter Bestandsgebäude in Wohnraum die **Anpassungspflicht** an geltendes Recht entfallen, einschließlich der Anforderungen an Abstandsflächen und der brandschutztechnischen Anforderungen an tragende Wände, Decken und Dächer. Das Gesetz für „**Einfaches Bauen**“, vom Senat am 12. Mai 2026 beschlossen und vom Abgeordnetenhaus im Juli 2026 verabschiedet, senkt die Anforderungen an Brand-, Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz bei Umbau und Umnutzung weiter ab und lässt die Abstellraumspflicht für Wohnungen entfallen. Der Anwendungsbereich beider Gesetze ist nicht auf Wohnraumschaffung beschränkt.

Brandenburg hat das Vierte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung am 29. Juni 2026 verkündet; die materiellen Bestandserleichterungen sind seit dem 30. Juni 2026 in Kraft. Der **neue § 51a BbgBO** erleichtert Umbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, ohne die Anwendung auf Wohnraumschaffung zu beschränken. Das neue Verfahrenssystem mit **Genehmigungsfreistellung** tritt zum 1. Januar 2027 in Kraft.

Der Ländervergleich zeigt damit ein klares Bild. Niedersachsen, Bayern, Baden-Württemberg, Berlin und Brandenburg beschränken bauordnungsrechtliche Erleichterungen für den Bestand nicht nur auf die Wohnraumschaffung. Baden-Württemberg hat zusätzlich eine Typengenehmigung eingeführt. Mehrere Länder, darunter Niedersachsen, Baden-Württemberg und Brandenburg, arbeiten zudem mit Genehmigungsfiktionen oder vergleichbaren Beschleunigungsinstrumenten. In diesen Punkten bleibt der vorliegende Entwurf der LBO-SH hinter bereits eingeführten landesrechtlichen Instrumenten zurück.

Empfehlung: Die bauordnungsrechtlichen Erleichterungen für gesamten Gebäudebestand öffnen.

3. Bezug zu den unionsrechtlichen Sanierungsvorgaben

Der Regelungsbedarf für den Gebäudebestand ergibt sich nicht nur aus der Wohnraumnachfrage, sondern zunehmend auch aus den unionsrechtlich vorgegebenen Sanierungspfaden. Die Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) verpflichtet die Mitgliedstaaten in Artikel 9, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden festzulegen. Bezogen auf den Nichtwohngebäudebestand vom 1. Januar 2020 müssen die energetisch schlechtesten 16 Prozent bis 2030 und die schlechtesten 26 Prozent bis 2033 die festgelegten Schwellenwerte einhalten.

Für Wohngebäude gilt kein gebäudescharfes Mindestkriterium, sondern ein nationaler Absenkungspfad, der eine Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs um 16 Prozent bis 2030 und 20 bis 22 Prozent bis 2035 gegenüber 2020 vorsieht, wobei der überwiegende Teil der Einsparungen durch die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude zu erbringen ist.

Das am 28. Juli 2026 verkündete Änderungsgesetz „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden - Kurz Gebäudemodernisierungsgesetz GModG – ist in nationales Recht übergegangen. Mit der Änderung des Artikel 2 im § 40 GModG – der zum 01. Januar 2027 in Kraft tritt – gilt für bestehende Nichtwohngebäude, dass der Eigentümer mit geeigneten Maßnahmen dafür zu sorgen hat, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ab dem 1. Januar 2030 und ab dem 1. Januar 2033 die in § 40 Absatz 2 festgelegten, auf ein Referenzgebäude bezogenen Höchstwerte nicht überschreitet. Die Pflicht entfällt nur, soweit ihre Einhaltung technisch unmöglich, wirtschaftlich unzumutbar oder mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften unvereinbar ist.

Diese **Sanierungspflicht** betrifft gerade Büro-, Gewerbe- und gemischt genutzte Bestandsgebäude. Der vorliegende Entwurf zur LBO-SH erfasst diese Gebäudekategorien durch die Beschränkung des § 51a auf ausschließliche Wohnraumschaffung derzeit nicht. Damit entsteht ein **innerer Widerspruch**: Ausgerechnet diejenigen Gebäudearten, bei denen der gesetzliche Sanierungsdruck in den kommenden Jahren besonders hoch sein wird, profitieren nicht oder nur eingeschränkt von den landesrechtlichen Erleichterungen für den Bestand. Der Zusammenhang zwischen der energetischen Sanierungspflicht und den bauordnungsrechtlichen Erleichterungen des § 51a ergibt sich daraus, dass energetische Sanierungsmaßnahmen, etwa der Austausch von Fassaden, Fenstern oder Dachaufbauten, regelmäßig mit baulichen Eingriffen verbunden sind, die Anforderungen an Abstandsflächen, Brandschutz und Schallschutz auslösen können.

Eine Nutzungsänderung, die im Zuge einer systemischen und energetischen Sanierung erfolgt, oder eine mit der Sanierung verbundene Aufstockung fallen daher in den sachlichen Regelungsbereich des § 51a, sofern die Beschränkung auf ausschließliche Wohnraumschaffung nicht entgegensteht. Insoweit besteht ein Regelungsgefälle zwischen der bundesrechtlichen Sanierungspflicht für Nichtwohn- und gemischt genutzte Gebäude und den landesrechtlichen Verfahrenserleichterungen, die nach dem vorliegenden Entwurf nur Wohngebäuden zugutekommen.

Zwei weitere Gesichtspunkte sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Erstens gilt die energetische Sanierungspflicht bundeseinheitlich. Eigentümer und Bestandshalter mit bundesländerübergreifenden Beständen, darunter Wohnungsunternehmen, Bestandshalter von

Gewerbeimmobilien und öffentliche Träger, sind auf vergleichbare **bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen** angewiesen, um die Sanierungspflicht wirtschaftlich umzusetzen. Eine engere Fassung der Umbauerleichterungen in Schleswig-Holstein im Vergleich zu Niedersachsen, Berlin, Brandenburg und Baden-Württemberg führt zu unterschiedlichen Verfahrensanforderungen für denselben Sanierungsvorgang je nach Belegenheit des Gebäudes.

Zweitens verfügen insbesondere private Eigentümer kleinerer Bestandsobjekte regelmäßig nicht über die rechtliche und finanzielle Kapazität, die bundesrechtliche Sanierungspflicht und ein zusätzliches bauordnungsrechtliches Abweichungsverfahren parallel zu bewältigen, womit die europarechtlichen Ziele und die des GModG unerreichbarer werden.

Empfehlung: Vor diesem Hintergrund wird angeregt zu prüfen, ob § 51a um eine Klarstellung ergänzt werden kann. Danach sollen Fassaden-, Dach- und Fenstermaßnahmen an Bestandsgebäuden unabhängig von der Gebäudenutzung von den Erleichterungen des § 51a erfasst werden, sofern sie der Erfüllung der Anforderungen nach dem neuen § 40 Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) dienen und keine zusätzlichen Abstandsflächen im Sinne von § 6 Absatz 7 auslösen.

4. Bewertung des § 51a LBO

Die Einführung eines eigenständigen Umbauparagraphen wird ausdrücklich begrüßt. Die Bündelung der Erleichterungen für Bestandsmaßnahmen in einer eigenen Vorschrift reduziert die Zahl der im Einzelfall erforderlichen Abweichungsentscheidungen nach § 67 LBO und schafft eine klarere Grundlage für Planung, Prüfung und Genehmigung.

Zu begrüßen sind auch der Verzicht auf weitergehende Abstandsflächenanforderungen beim Umbau ohne Überschreitung der bestehenden Außenwände nach § 51a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, der Wegfall der Schallschutzpflicht nach § 15 Absatz 2 Satz 1 beim Umbau nach § 51a Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 sowie die abgestuften Brandschutzanforderungen für bestehende und neue Bauteile bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten nach § 51a Absatz 1 Satz 1 Nummern 3 und 4. Die dort vorgesehene Absenkung der Anforderungen bei den Gebäudeklassen 4 und 5 auf das Niveau der jeweils nächstniedrigeren Gebäudeklasse geht über den Muster-§ 51a der Musterbauordnung hinaus.

Der Anwendungsbereich des § 51a ist jedoch auf Maßnahmen beschränkt, die ausschließlich der Wohnraumschaffung dienen (§ 51a Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1). Gewerbliche Umnutzungen, gemischte Nutzungen und Aufstockungen zur Unterbringung sozialer Infrastruktur erfasst die Regelung damit derzeit nicht.

Die strikte Beschränkung auf ausschließliche Wohnraumschaffung bildet die bauliche Realität nicht hinreichend ab. Erdgeschosszonen mit kleineren Gewerbeeinheiten, Praxen, Kindertagesstätten, sozialen Einrichtungen oder gemeinschaftlich genutzten Arbeits- und Versorgungsflächen sind typischer Bestandteil bestandsbezogener Quartiersentwicklung. Für diese Vorhaben verbliebe es nach dem Entwurf beim vollständigen Anforderungsniveau des Neubaus.

Die Einschränkung konterkariert auch die Vorhaben der Bundesregierung die **Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen** zu forcieren und mit einem eigenen Fördermittelprogramm unterstützt wird.

Für eine Erweiterung spricht auch der **Ressourcen- und Klimaschutz**: Bestandsmaßnahmen erhalten Tragstrukturen, vermeiden graue Emissionen und reduzieren den Flächenverbrauch. Werden sie ohne sachlichen Grund an Neubaustandards gemessen, können sinnvolle Sanierungen erschwert und Ersatzneubauten begünstigt werden. Daher sollte das Bauordnungsrecht Sicherheit gewährleisten, ohne Bestandsmaßnahmen mit Anforderungen ohne zusätzlichen Sicherheitsgewinn zu belasten.

§ 51a Absatz 2 Satz 1 nimmt Hochhäuser, Sonderbauten und Anbauten vom Anwendungsbereich aus. Die Vorschrift scheidet bereits dann aus, wenn das Gebäude nach der Änderung ganz oder teilweise einem Sonderbautatbestand unterfällt, unabhängig davon, ob der Sonderbauanteil durch die Umbaumaßnahme berührt wird. Damit geht der Entwurf über **den Muster-§ 51a der Musterbauordnung** hinaus, der die Aufstockung von Sonderbauten mit Ausnahme von Hochhäusern zulässt. Sachlich entscheidend sollte nicht sein, ob irgendwo im Gebäude ein Sonderbautatbestand besteht, sondern ob der von der Umbaumaßnahme betroffene Bereich sonderbaurechtlich relevant ist oder ob sich die Gefahrenlage durch die Maßnahme tatsächlich verändert. Bleibt der Sonderbaubereich unberührt und ist er konstruktiv oder funktional vom Umbaubereich getrennt, fehlt regelmäßig der sachliche Grund für einen vollständigen Ausschluss aus § 51a. Es wird daher angeregt, eine Ausnahme für Gebäude vorzusehen, bei denen der Sonderbauanteil durch die Umbaumaßnahme weder geändert noch erweitert wird und eine konstruktive **Trennung zwischen Umbaubereich und Sonderbaubereich** besteht.

5. Bewertung weiterer Einzeländerungen

Die weiteren Einzeländerungen fügen sich überwiegend in das Ziel ein, Bestandsmaßnahmen rechtlich besser handhabbar zu machen. Die Anhebung der **Schwelle für Gebäudeklasse 1** auf sechs Nutzungseinheiten in § 2 wird begrüßt. Die Neudefinition der Gebäudehöhe anhand tatsächlich vorhandener oder genehmigter Aufenthaltsräume schafft eine klare Grundlage für die Einordnung von Bestandsgebäuden.

Die Klarstellung in § 6 Absatz 7 Satz 2, wonach Energiesparmaßnahmen an Bestandsgebäuden bis zu einer Stärke von 0,30 Metern abstandsflächenrechtlich unbeachtlich sind, beseitigt eine in der Vollzugspraxis bestehende Unsicherheit. Die Regelung ist auf Dämmmaßnahmen beschränkt. Eine entsprechende Regelung für **vorgehängte hinterlüftete Fassaden**, die bei der seriellen Sanierung verwendet werden, fehlt.

Folgende Vorhaben begrüßen wir:

- Die Erweiterung der Ausnahme von der **Aufzugspflicht** auf alle Fälle der Wohnraumschaffung im Bestand nach § 39 Absatz 4 Satz 1. Sie erfasst neben Dachgeschossausbau und Aufstockung nunmehr auch Umnutzungen und Wohnungsteilungen im Bestand.
- Die Absenkung der **Mindestraumhöhe** für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss auf 2,20 Meter nach § 47 Absatz 1. Sie erleichtert die Nutzung von Souterrainbereichen zu Wohnzwecken und gleicht die Anforderung an die für Dachgeschosse geltende Mindestraumhöhe an.
- Die Ausnahme der **stellplatzrechtlichen Privilegierung** nach § 49 Absatz 1 Satz 4 von der gemeindlichen Befugnis zur Regelung durch Stellplatzsatzung, weil sie die einheitliche Anwendung dieser Erleichterung sicherstellt.

- Die Ergänzung des § 50 Absatz 1 um Satz 6, wonach die dortigen **Anforderungen bei Dachgeschossausbau**, Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder Wohnungsteilung nicht gelten.
- Die Regelung in § 66 Absatz 1a, nach der bei **Nutzungsänderungen** ohne zusätzliche statische Einwirkungen kein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist. Der nach Gebäudeklassen abgestufte Bestätigungsvorbehalt ist sachgerecht.
- Die Erweiterung der **Genehmigungsfreistellung** in § 62 Absatz 1 auf Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen im Anwendungsbereich des § 34 BauGB sowie auf Repowering-Vorhaben.

6. Positionen zum Neubau der vorgeschlagenen Änderungen der LBO Schleswig-Holstein

6.1. Deregulierung auch konsequent für den Neubau nutzen

Die vorgesehene Begrenzung der bauordnungsrechtlich maßgeblichen technischen Regeln auf die in den Technischen Baubestimmungen in Bezug genommenen Regeln ist richtig. Sie schafft mehr Rechtssicherheit und erleichtert einfaches Bauen. Dies sollte ausdrücklich auch für innovative Neubaukonzepte, vorgefertigte Holzbauteile und standardisierte Gebäudesysteme nutzbar sein.

Empfehlung: Das Land sollte die Technischen Baubestimmungen zügig darauf überprüfen, ob sie serielle und modulare Holzbauweisen unnötig erschweren. Nicht sicherheitsrelevante Zusatzanforderungen müssen entfallen.

Politische Begründung: Schleswig-Holstein braucht bezahlbaren Wohnraum und eine leistungsfähige Bauwirtschaft. Klare, schlanke Regeln senken Planungsaufwand, verkürzen Bauzeiten und erleichtern insbesondere kleineren Betrieben den Marktzugang.

6.2 CE-gekennzeichnete und vorgefertigte Bauprodukte praxistauglich einsetzen

Die Anpassung der Vorschriften über Bauprodukte an die Verordnung (EU) 2024/3110 ist notwendig und wird begrüßt. Der Entwurf erfasst Bauprodukte sowie vorgefertigte Anlagen ausdrücklich und verlangt bei CE-gekennzeichneten Produkten die Bereithaltung einer Leistungs- und Konformitätserklärung.

Empfehlung: Die Umsetzung muss so erfolgen, dass CE-gekennzeichnete, industriell vorgefertigte Bauteile ohne zusätzliche landesspezifische Hürden eingesetzt werden können, soweit die Sicherheitsanforderungen nachweislich erfüllt sind.

Politische Begründung: Serielle Holzbauweisen beruhen auf wiederholbaren, geprüften Bauteilen und Prozessen. Zusätzliche Einzelfallprüfungen verteuern diese Bauweise und verhindern Skaleneffekte. Einheitliche Anforderungen stärken zugleich den europäischen Binnenmarkt und die Wettbewerbsfähigkeit heimischer Hersteller.

6.3. Brandschutz als Ermöglichungsrecht für Holzbau gestalten

Die vorgesehenen Erleichterungen für notwendige Treppen innerhalb von Nutzungseinheiten sind zu begrüßen. Sie ermöglichen unter anderem Holztreppen in Maisonette-Wohnungen regelmäßig und reduzieren unnötige Anforderungen, ohne das Sicherheitsniveau bei Rettungswegen abzusenken.

Empfehlung: Das Ministerium sollte die brandschutzrechtlichen Regelungen und Auslegungshinweise

insgesamt darauf ausrichten, dass mehrgeschossiger Holzbau nicht wegen seines Baustoffs, sondern anhand der nachgewiesenen Brandschutzleistung beurteilt wird.

Politische Begründung: Holz ist ein regional verfügbarer, nachwachsender Rohstoff und speichert Kohlenstoff langfristig im Gebäude. Leistungsbezogene Anforderungen schaffen Sicherheit und verhindern zugleich, dass klimafreundliche Bauweisen gegenüber konventionellen Konstruktionen strukturell benachteiligt werden.

6.4. Serielle Sanierung mit seriellen Neubaukapazitäten zusammendenken

Der Entwurf setzt seinen Schwerpunkt auf Umbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau und Umnutzung im Bestand. Diese Zielsetzung ist richtig, betrifft aber ausdrücklich keine **Anbauten und keine Sonderbauten**.

Empfehlung: Bei der weiteren Ausgestaltung der Bauordnung sollte das Land auch den seriellen Neubau ausdrücklich berücksichtigen. Gleichartige, vorgeplante Gebäude und Bauteilsysteme sollten durch standardisierte Anforderungen und digitale Verfahren schneller genehmigt werden können.

Politische Begründung: Die Produktionskapazitäten für serielles Sanieren und serielles Bauen sind eng miteinander verbunden. Wer Vorfertigung und Holzbau im Neubau stärkt, schafft zugleich die industrielle Basis für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands.

6.5. Gesamtbewertung zu den Themen Neubau

Der Gesetzentwurf ist ein sinnvoller Schritt zu weniger Bürokratie und mehr Rechtssicherheit im Bauwesen. Damit er seine wohnungs- und klimapolitische Wirkung voll entfalten kann, sollte Schleswig-Holstein die Reform gezielt für Holzbau, Vorfertigung und serielle Bauweisen nutzen. Entscheidend ist ein Bauordnungsrecht, das Sicherheit gewährleistet, aber nachhaltige Innovationen nicht durch vermeidbare Nachweise, Sonderwege und uneinheitliche Auslegung ausbremst.

Verfasser der Stellungnahme:

Franziska Bouchard

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht | Forvis Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Dr. Rut Herten-Koch

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht und Vergaberecht und Partnerin in Berlin
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Ambassadeurin bei der KfH

Ansprechpartner BiB und KfH

Anastasija Walcher-Radke | Vorstand Bauen im Bestand
Sun Jensch | Geschäftsführerin KOALITION für HOLZBAU

Zum Verband Bauen im Bestand (BiB)

Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand. Der Verband Bauen im Bestand (BiB) setzt sich dafür ein, bestehende Gebäude nachhaltig weiterzuentwickeln, statt vorschnell abzureißen und neu zu bauen. So leistet der Verband einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und schafft zugleich bezahlbare, zeitgemäße Räume zum Leben und Arbeiten.

Der BiB will das Bauen im Bestand einfacher, sicherer und praxistauglicher machen. Dafür bündelt er branchenübergreifend Wissen und Kompetenzen, setzt sich für zeitgemäße Normen und Richtlinien ein und entwickelt Lösungen, die in der Praxis funktionieren. Als offene Plattform und zentrale Anlaufstelle fördert der Verband den Wissenstransfer. Mit seinem Fokus auf Qualität, Transparenz und Wertschöpfung gestaltet der BiB neue Standards für eine nachhaltige Bauwende - denn die Lösung liegt nicht im Abriss, sondern im Bestand.

Zur KOALITION für HOLZBAU (KfH)

Die KfH wurde im Herbst 2021 gegründet, eine Initiative, die sich politisch und kommunikativ für das innovative und resiliente Bauen einsetzt. Dabei spielt der Baustoff Holz eine besondere Rolle, da er professionell und skalierbar in allen Gebäudeklassen einsetzbar ist, egal ob beim Neubau oder in der systemischen Bestandssanierung.

Das Netzwerk der Initiative spiegelt die Wertschöpfungskette für das resiliente Bauen mit Holz wider, angefangen von Architekten, Planern, Projektentwicklern, Bauunternehmen, Bestandshaltern bis hin zu Wissenschaftlern. Im Oktober 2024 kam noch die Gründung der HOLZBAU AKADEMIE hinzu, die eine Kooperation mit dem EBZ - Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft darstellt. Ende August 2026 hat die KfH eine Taskforce zur systemischen Bestandssanierung ins Leben gerufen, die sich den baupolitischen Fragestellungen widmet und den Wissenstransfer fördert.