



Stellungnahme der Stadtwerke München zum Kabinettsbeschluss für ein Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Lobbyregisternummer (national): R000611

Inhalt

I. Allgemeine Vorschläge zur Anpassung des Planungs- und Raumordnungsrechtes	4
1. Sicherstellung von Versorgungssicherheit, Netzintegration und Umsetzbarkeit im modernisierten Städtebau- und Raumordnungsrecht.....	4
2. Frühzeitige Beteiligung von Betreibern kritischer Infrastrukturen praxisgerecht ausgestalten...	4
3. Klimaanpassung (§ 191a BauGB) besser mit Infrastrukturplanung verzahnen.....	5
4. Behördliche Schutzpflichten für KRITIS-Daten bei Digitalisierung.....	6
II. Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in der Stadt- und Raumplanung	8
1. Strategische Großprojekte schneller umsetzen – Erweiterung des § 38 BauGB.....	8
2. Präzisierung des § 5 Abs. 5 BauGB-E im Hinblick auf bestehende Flächennutzungspläne	9
3. Mindestdichten entlang ÖPNV-Korridoren zulassen.....	10
4. ÖPNV-Folgekostenabschätzung verankern	11
III. Energiespezifische Vorschläge zur Städtebau- und Raumordnungsplanung	12
1. Repowering von Windenergieanlagen (§§ 236, 249 BauGB)	12
2. Ausweitung des Kreises bauplanungsrechtlich privilegierter Außenbereichsvorhaben:	12
3. Einheitliche und flächensparende Kompensationsregelungen schaffen.....	13
IV. Änderungsvorschläge Wohnungsbau	15
1. § 7 BauNVO Absatz 1 BauNVO	15
2. § 1 Absatz 7a BauGB.....	16
3. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz.....	17
4. Gebäudetyp E-Gesetz umsetzen, §§650ff BGB	17
5. Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude.....	19
a. Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten.....	19
b. Streichung der aufschiebenden und auflösenden Bedingung in Lieferungs- und Leistungsverträgen sowie Wiederaufnahme der Förderrahmenbedingungen (Vorhabenbeginn vor Bewilligung auf eigenes Risiko) gem. ersetzter Förderrichtlinie vom 09. Dezember 2022	23
6. Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen Bauens.....	24

Die Stadtwerke München begrüßen, dass der Kabinettsbeschluss die Ziele des Referentenentwurfs zur Beschleunigung, Digitalisierung und zur Stärkung von Klimaschutz und Klimaanpassung weiterentwickelt. **Positiv hervorzuheben sind insbesondere die verbesserten Rahmenbedingungen für Windenergie (Repowering) sowie die stärkere systematische Berücksichtigung von Energie- und Klimabelangen in der Bauleitplanung.**

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass die angestrebte Verfahrensbeschleunigung weiterhin nicht ausreichend mit den Anforderungen einer integrierten Infrastrukturplanung verzahnt ist.

Insbesondere die Belange der Versorgungssicherheit, Netzintegration und Resilienz kritischer Infrastrukturen werden zwar teilweise gestärkt, jedoch nicht hinreichend explizit und rechtssicher verankert.

Aus unserer Sicht müssen daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch folgende Punkte berücksichtigt werden, damit Planungsprozesse zugleich **umsetzbar, versorgungssicher und infrastrukturgerecht** bleiben.

- **Resiliente Infrastruktur als Abwägungsbelang verankern:** Ergänzung des § 1 Abs. 6 BauGB um die langfristige Sicherung, den bedarfsgerechten Ausbau und die Resilienz der Energie-, Wärme-, Wasser-, Abwasser- und Verkehrsinfrastruktur einschließlich notwendiger Redundanzen.
- **Frühzeitige Beteiligung von KRITIS-Betreibern praxistauglich ausgestalten:** keine faktische Entwertung komplexer Infrastrukturbelange durch starre Fristen; Regelvermutung eines wichtigen Grundes zur Fristverlängerung, wenn kritische Anlagen betroffen sein können.
- **ÖPNV-orientierte Stadtentwicklung verbindlich machen:** ÖPNV systematisch auf allen Planungsebenen integrieren, Trassen sichern und Kapazitäten in Stadtentwicklungsgebieten vorausschauend planen.
- **Große ÖPNV-Infrastruktur schneller realisieren:** Fachplanungsprivileg konsequent über **§ 38 BauGB für sämtliche planfeststellungs-/plangenehmigungspflichtigen Vorhaben anwenden**; § 246 Abs. 6 BauGB-E streichen.
- **Dichte dort erhöhen, wo leistungsfähiger ÖPNV vorhanden ist:** Verpflichtung zur Festsetzung angemessener Mindestdichten entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen und im Einzugsbereich von Haltestellen (mit Abwägungsvorbehalt zwingender Belange).
- **ÖPNV-Folgekosten investiv und verursachergerecht regeln:** ausdrückliche Grundlage in städtebaulichen Verträgen zur Kostenübernahme für Planung und Bau/Änderung/Erweiterung von ÖPNV-Anlagen, beschränkt auf einmalige investive Leistungen.
- **Erneuerbare im Außenbereich beschleunigen:** PV-Freiflächenanlagen entlang Verkehrsinfrastrukturen erleichtern (Ausweitung des privilegierten Korridors nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB von 200 auf 500 m).
- **Kompensation vereinheitlichen und flächensparend gestalten:** bundesweit konsistente, praxistaugliche Ausgleichsregelungen; vorrangiger Ausgleich auf der Vorhabensfläche bei nachweislicher ökologischer Aufwertung (Regel: kein externer Ausgleich).
- **Wohnungsbau in Bestandsplänen wirksam ermöglichen:** Öffnung des Kerngebiets für Wohnen nicht nur für neue, sondern ausdrücklich auch für bestehende Bebauungspläne (unter Wahrung zwingender städtebaulicher/immissionsschutzrechtlicher Gründe).

- **Überragendes Interesse am Wohnungsbau ganzheitlich definieren:** § 1 Abs. 7a BauGB um Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie ÖPNV als ergänzende Nutzungen/Belange zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzen; zudem **Schallimmissionsschutz** bei Werkwohnungen so anpassen, dass Wohnen in unmittelbarer Nähe lärmintensiver Arbeitsplätze möglich wird.

I. **Allgemeine Vorschläge zur Anpassung des Planungs- und Raumordnungsrechtes**

1. **Sicherstellung von Versorgungssicherheit, Netzintegration und Umsetzbarkeit im modernisierten Städtebau- und Raumordnungsrecht**

Gerade in wachsenden Metropolregionen wie München sind Bauleitplanverfahren untrennbar mit komplexen Fragestellungen der Energie-, Wärme-, Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Verkehrsinfrastruktur verknüpft. Diese Infrastrukturen haben lange Vorlaufzeiten, hohe Investitionsvolumina und unterliegen strengen technischen, sicherheitsrelevanten und rechtlichen Rahmenbedingungen. Aussagen zu Anschlussfähigkeit, Netzdimensionierung oder Redundanzen sind in frühen Planungsphasen häufig nur eingeschränkt belastbar und entwickeln sich mit zunehmender planerischer Konkretisierung.

Die Erweiterung der Abwägungsbelange im Kabinettsbeschluss um Energie- und Klimathemen ist ausdrücklich zu begrüßen. **Die vorgenommenen Anpassungen reichen jedoch nicht aus, um die strukturelle Bedeutung der Energie- und Versorgungsinfrastruktur angemessen abzubilden.**

Wir schlagen daher folgende Ergänzung des Katalogs der zu berücksichtigenden Belange in § 1 Absatz 6 BauGB.

„die langfristige Sicherung, der bedarfsgerechte Ausbau und die Resilienz der Energie-, Wärme-, Wasser-, Abwasser- und Verkehrsinfrastruktur einschließlich notwendiger Redundanzen“

Begründung:

Die Transformation der Energie- und Infrastruktursysteme sowie steigende Anforderungen an Resilienz und Klimaanpassung erfordern eine ausdrückliche, eigenständige Verankerung dieser Belange im BauGB.

2. **Frühzeitige Beteiligung von Betreibern kritischer Infrastrukturen praxisgerecht ausgestalten**

Die vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB-E) wird grundsätzlich unterstützt. Für Betreiber kritischer Infrastrukturen - insbesondere Energie-, Wärme-, Wasser- und Verkehrsnetze - ist eine frühzeitige Einbindung essenziell, um Konflikte, Fehlinvestitionen und nachträgliche Planungsänderungen zu vermeiden.

Gleichzeitig ist eine frühzeitige Beteiligung nur dann sinnvoll, wenn ein Mindestmaß an planungsrelevanten Informationen vorliegt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Stellungnahmen entweder rein vorsorglich, unvollständig oder methodisch verzerrt abgegeben werden müssen. Dies konterkariert das Ziel einer qualitativ hochwertigen Abwägung.

Die im Kabinettsbeschluss teilweise verkürzten und stärker standardisierten Fristen erhöhen jedoch das Risiko einer unzureichenden Berücksichtigung komplexer Infrastrukturbedürfnisse.

Betreiber kritischer Infrastrukturen sind häufig mit einer Vielzahl paralleler Verfahren konfrontiert und müssen komplexe technische, betriebliche und sicherheitsrelevante Prüfungen vornehmen. Eine Fiktionswirkung birgt das Risiko, dass essentielle Infrastrukturbedürfnisse ungewollt als „nicht betroffen“ gelten. Vor diesem Hintergrund soll eine Regelvermutung des Vorliegens eines wichtigen Grundes eingeführt werden, wenn durch die Planung kritischer Anlagen im Sinne des KRITIS-Dachgesetzes betroffen sein können.

Die Beteiligung von Betreibern kritischer Infrastrukturen ist daher praxistauglicher auszugestalten.

Wir schlagen daher die Ergänzung eines neuen Satz 4 in § 4 Abs. 2 BauGB-E (neu vor:

„Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn durch die Planung kritische Anlagen im Sinne von § 2 Nr. 3 des Dachgesetzes zur Stärkung der physischen Resilienz kritischer Anlagen betroffen sein können.“

3. Klimaanpassung (§ 191a BauGB) besser mit Infrastrukturplanung verzahnen

Die im Kabinettsbeschluss vorgesehene Bündelung der Instrumente zur Klimaanpassung ist grundsätzlich zu begrüßen, weil sie die Thematik im Städtebaurecht systematischer verankert und die planerische Berücksichtigung klimabezogener Anforderungen stärkt. Aus unserer Sicht reicht eine bloße Zusammenführung der Instrumente jedoch noch nicht aus. Entscheidend ist, dass Klimaanpassung künftig nicht isoliert, sondern verbindlich mit der langfristigen Planung und Sicherung kritischer Infrastrukturen verzahnt wird. Gerade in wachsenden urbanen Räumen bestehen erhebliche Flächenkonkurrenzen zwischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und dem Ausbau bzw. der Sicherung von Energie-, Wärme-, Wasser- und Verkehrsinfrastrukturen. Ohne eine solche integrierte Betrachtung besteht die Gefahr, dass planerische Zielkonflikte lediglich verlagert, nicht aber gelöst werden. Erforderlich ist daher eine gesetzliche Ausgestaltung, die Klimaanpassungsmaßnahmen frühzeitig mit den Anforderungen einer resilienten und funktionsfähigen Infrastrukturplanung zusammenführt. Nur so kann sichergestellt werden, dass sowohl Klimaanpassung als auch Versorgungssicherheit, Resilienz und Daseinsvorsorge dauerhaft gewährleistet werden.

Wir schlagen daher folgende Ergänzung in §191a BauGB (neu) vor:

„Bei Maßnahmen der Klimaanpassung sind die Erfordernisse der langfristigen Sicherung, des bedarfsgerechten Ausbaus sowie der Resilienz der Energie-, Wasser- und Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Bestehende oder absehbare

Flächenkonkurrenzen mit Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sind im Rahmen der planerischen Abwägung frühzeitig zu adressieren.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung stellt sicher, dass Klimaanpassung nicht isoliert betrachtet wird, sondern von Anfang an mit den Anforderungen einer resilienten Infrastrukturentwicklung verzahnt erfolgt. Gerade in verdichteten urbanen Räumen entstehen regelmäßig Zielkonflikte zwischen Flächen für Klimaanpassungsmaßnahmen und Flächenbedarfen für Energie-, Wasser- oder Verkehrsinfrastruktur. Eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung erhöht die Planungssicherheit, verbessert die Abwägungsqualität und verhindert, dass Maßnahmen der Klimaanpassung unbeabsichtigt zu Lasten der Versorgungssicherheit oder der Daseinsvorsorge gehen.

4. Behördliche Schutzpflichten für KRITIS-Daten bei Digitalisierung

Die im Kabinettsbeschluss vorgesehene stärkere Digitalisierung der Planungs- und Beteiligungsverfahren ist grundsätzlich zu begrüßen. Digitale Verfahren können dazu beitragen, Planungsprozesse effizienter, transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten. Dies gilt insbesondere für standardisierte Verfahrensschritte, den Datenaustausch zwischen Verfahrensbeteiligten sowie die bessere Verfügbarkeit planungsrelevanter Informationen. Auch der Einsatz KI-gestützter Anwendungen kann künftig einen sinnvollen Beitrag leisten, etwa bei der Strukturierung großer Datenmengen, der Identifikation von Konfliktlagen oder der Vorbereitung fachlicher Prüfungen.

Aus unserer Sicht ist jedoch entscheidend, dass Digitalisierung und der Einsatz Künstlicher Intelligenz nicht zu einer Verkürzung oder faktischen Entwertung komplexer fachlicher Abwägungen führen. Gerade bei Infrastrukturvorhaben sowie bei der Berücksichtigung von Energie-, Wärme-, Wasser-, Verkehrs- und sonstigen KRITIS-Belangen sind belastbare fachliche Bewertungen erforderlich, die regelmäßig nicht allein durch automatisierte Verfahren ersetzt werden können. Digitale und KI-gestützte Instrumente müssen deshalb unterstützend, nicht substituierend eingesetzt werden. Es bedarf klarer gesetzlicher Leitplanken, um sicherzustellen, dass fachliche Prüfprozesse, behördliche Verantwortung und die qualifizierte Beteiligung betroffener Infrastrukturträger auch im digitalisierten Verfahren vollumfänglich gewahrt bleiben. Nur so kann gewährleistet werden, dass Beschleunigungseffekte nicht zulasten von Versorgungssicherheit, Resilienz und rechtssicherer Abwägung gehen.

Wir schlagen daher folgende Anpassung vor:

„Digitale und KI-gestützte Verfahren dürfen fachliche Prüfungen, Abwägungen und Entscheidungen nicht ersetzen. Die Verantwortung der zuständigen Stellen sowie die ordnungsgemäße Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange bleiben unberührt. Belange kritischer Infrastrukturen sind in digital unterstützten Verfahren nachvollziehbar und überprüfbar zu berücksichtigen.“

Die Nutzung digitaler und KI-gestützter Verfahren in Planungs- und Genehmigungsprozessen darf nicht dazu führen, dass die Anforderungen an den Schutz sensibler KRITIS-relevanter Informationen abgesenkt werden. Gerade bei der Verarbeitung von Daten von Betreibern kritischer Infrastrukturen - etwa zu Netzen, Anlagen, Kapazitäten oder anderen sicherheitsrelevanten Betriebsinformationen - besteht ein besonders hohes Schutzbedürfnis. Dies gilt unabhängig davon, ob die Daten im Rahmen klassischer analoger Verfahren oder in digitalisierten und KI-gestützten Verwaltungsprozessen verarbeitet werden.

Es ist daher essentiell, dass Behörden, die im Rahmen digitaler Planungs-, Beteiligungs- oder Abwägungsverfahren Daten von KRITIS-Unternehmen verarbeiten, diese Informationen mindestens nach dem Schutzniveau behandeln, das auch für KRITIS-Betreiber selbst gilt. Der Einsatz digitaler Plattformen, automatisierter Auswertungen oder KI-gestützter Anwendungen darf nicht zu zusätzlichen Sicherheitsrisiken, erweiterten Zugriffsmöglichkeiten oder einer unkontrollierten Weiterverarbeitung sensibler Infrastrukturdaten führen. Erforderlich sind vielmehr klare rechtliche Vorgaben, wonach auch in Behörden ein dem KRITIS-Kontext angemessenes Sicherheitsniveau für Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit dieser Daten gewährleistet werden muss. Nur so kann verhindert werden, dass Digitalisierung und KI zwar Verfahrensbeschleunigung ermöglichen, zugleich aber neue Schwachstellen beim Schutz sicherheitsrelevanter Infrastrukturdaten schaffen.

Wir schlagen daher folgende gesetzliche Ergänzung vor:

„Behörden, die im Rahmen digitaler oder KI-gestützter Planungs-, Beteiligungs-, Genehmigungs- oder Abwägungsverfahren Daten von Betreibern kritischer Infrastrukturen verarbeiten, haben diese Daten in einer Weise zu schützen, die dem Schutzniveau für KRITIS-relevante Informationen angemessen ist. Insbesondere sind Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit dieser Daten nach Maßgabe der für kritische Infrastrukturen geltenden Sicherheitsanforderungen sicherzustellen. Eine Nutzung digitaler oder KI-gestützter Anwendungen darf nicht zu einer unkontrollierten Offenlegung, Weiterverarbeitung oder Gefährdung sicherheitsrelevanter Informationen führen.“

II. Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in der Stadt- und Raumplanung

Der Kabinettsbeschluss stärkt nachhaltige Mobilität als zentralen städtebaulichen Belang und verankert Mobilität - einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) - als Bestandteil der Innenentwicklung. Damit wird anerkannt, dass leistungsfähige, klimafreundliche Mobilitätssysteme Grundvoraussetzung für lebenswerte und zukunftsfähige Stadtstrukturen sind. **Dies wird ausdrücklich begrüßt.**

Ebenso begrüßen wir, dass ÖPNV-Haltestellen verbindlich in der Raumordnung berücksichtigt werden. Wenn regionale Wohnbaukonzepte die ÖPNV-Anbindung als wesentliche Standortvariable einbeziehen müssen, fördert dies eine verkehrsarme, flächensparende Siedlungsentwicklung und vermeidet spätere, kostenintensive Nachsteuerungen.

Positiv ist zudem die vorgesehene Beschleunigung großräumiger ÖPNV-Infrastrukturprojekte. Bei der Einstufung als überörtlich bedeutsame Infrastruktur sollten neben Strecken auch betriebsnotwendige Anlagen mitgedacht werden, etwa Abstellanlagen sowie Bus-, Tram- und U-Bahnbetriebshöfe.

Auch die Digitalisierung der Bauleitplanung ist ein wesentlicher Fortschritt. Die verpflichtende Nutzung von XPlanung und vollständig digitale Beteiligungsverfahren erhöhen Transparenz und Interoperabilität und können Planungsprozesse spürbar beschleunigen - insbesondere bei komplexen Infrastrukturvorhaben mit vielen Schnittstellen.

Es fehlen jedoch weiterhin verbindliche Instrumente zur Umsetzung einer konsequent ÖPNV-orientierten Stadtentwicklung:

1. Das Fachplanungsprivileg ist konsequent auf sämtliche planfeststellungs- und plangenehmigungspflichtigen ÖPNV-Vorhaben anzuwenden,
2. verbindliche Instrumente zur Trassensicherung und Kapazitätsplanung in Stadtentwicklungsgebieten schaffen,
3. Die Gemeinden sind zu verpflichten, entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen angemessene Mindestdichten festzulegen
4. Planung und Finanzierung neuer ÖPNV-Infrastruktur deutlich beschleunigen.

1. Strategische Großprojekte schneller umsetzen – Erweiterung des § 38 BauGB

Nach dem Kabinettsbeschluss sollen die Länder die Möglichkeit haben, Vorhaben zum Bau von Betriebsanlagen für Straßenbahnen als überörtlich bedeutsam einzustufen. Der Regelungsentwurf ist aus Sicht der SWM jedoch **ungeeignet**. Zum einen ist die geplante Längenregelung (mindestens 20 Kilometer) nicht sachgerecht, weil auch deutlich kürzere Straßenbahnstrecke in verkehrlicher Hinsicht eine überörtliche Bedeutung haben können. Auch allgemein ist die Anknüpfung an Streckenlängen nicht sachgerecht, weil für den Betrieb von Straßenbahnanlagen zwingend benötigte Infrastrukturen (etwa Abstellanlagen, Werkstätten und Betriebshöfe) außer Acht gelassen werden.

Die SWM schlagen vor, auf die Regelung des § 246 Abs. 6 BauGB-E zu verzichten. Stattdessen sollte § 38 BauGB dahingehend geändert werden, dass das Fachplanungsprivileg für sämtliche Vorhaben gilt, die einer Planfeststellung oder Plangenehmigung bedürfen.

Auf diesem Weg kann die Realisierung von Infrastrukturvorhaben deutlich beschleunigt werden, zugleich wird Rechtsunsicherheit durch den unbestimmten Rechtsbegriff der „überörtlichen“ Bedeutung vermieden. Die Regelung würde in diesem Punkt im Kern der Rechtslage entsprechen, die bis zum 31.12.1997 ohnehin galt. Danach waren Planfeststellungsverfahren nach Bundesrecht, also auch nach dem Personenbeförderungsgesetz, gegenüber der kommunalen Bauleitplanung privilegiert. Den Belangen der Gemeinde wird weiterhin Rechnung getragen, da städtebauliche Belange zu berücksichtigen sind.

Vorgeschlagene Gesetzesänderung:

Neufassung § 38 BauGB

§ 38 Bauliche Maßnahmen auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen

Auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung sowie auf die auf Grund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Errichtung und den Betrieb öffentlich zugänglicher Abfallbeseitigungsanlagen geltenden Verfahren sind die §§ 29 bis 37 nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde beteiligt wird; städtebauliche Belange sind zu berücksichtigen. Eine Bindung nach § 7 bleibt unberührt. § 37 Absatz 3 ist anzuwenden.

§ 246 Abs. 6 BauGB-E wird gestrichen.

2. Präzisierung des § 5 Abs. 5 BauGB-E im Hinblick auf bestehende Flächennutzungspläne

Aus Sicht der SWM ist es zweckmäßig, dass Gemeinden die Möglichkeit haben, bei bereits bestehenden Flächennutzungsplänen in einem vereinfachten Verfahren zu bestimmen, dass diesen die Rechtswirkung des geplanten § 35 Abs. 1a BauGB-E zukommt.

Vorgeschlagene Gesetzesänderung:

Ergänzung § 5 Abs. 5 BauGB-E

„(5) Für Vorhaben, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen, kann die Gemeinde bestimmen, dass bestimmten Darstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung die Wirkungen gemäß §

35 Absatz 1a zukommen. Bei bereits bestehenden Flächennutzungsplänen kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 zur Anwendung.“

3. Mindestdichten entlang ÖPNV-Korridoren zulassen

Damit der gesetzgeberisch gewollte Schwerpunkt einer nachhaltigen, ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung tatsächlich wirksam wird, ist es erforderlich, die Festsetzung angemessener Bebauungsdichten entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen nicht allein dem planerischen Ermessen der Kommunen zu überlassen. Zwar besteht bereits nach geltendem Recht die Möglichkeit, hohe bauliche Dichten entlang von ÖPNV-Korridoren oder an Haltestellen festzusetzen; in der Planungspraxis wird hiervon jedoch nicht immer Gebrauch gemacht. In der Folge bleiben erhebliche verkehrliche Potenziale ungenutzt, und bestehende ÖPNV-Infrastruktur wird nicht effizient ausgelastet.

Um sicherzustellen, dass Wohnungsbau dort erfolgt, wo er verkehrlich besonders gut angebunden ist und einen hohen Nutzen für den Umweltverbund entfaltet, sollten die Gemeinden **verpflichtet werden**, entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen und im unmittelbaren Einzugsbereich von Haltestellen entsprechende Mindestdichten festzusetzen. Nur so kann gewährleistet werden, dass sich ausreichende Nachfragepotenziale für einen leistungsfähigen ÖPNV entwickeln und gleichzeitig eine flächensparende Innenentwicklung unterstützt wird. Die Verpflichtung stärkt zudem die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV, reduziert den motorisierten Individualverkehr und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Vorgeschlagene Gesetzesänderung:

§ 1 Absatz 5 BauGB – neuer Satz:

„Die Gemeinden *haben* im Bereich leistungsfähiger Achsen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie im Einzugsbereich entsprechender Haltestellen **angemessene Mindestdichten** festzusetzen, soweit dem keine zwingenden städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen, um eine effiziente Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und die Erschließung ausreichender verkehrlicher Nachfragepotenziale sicherzustellen.“

Begründung:

Nur durch verbindliche Dichtevorgaben kann die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur effizient genutzt und ihre Wirtschaftlichkeit langfristig gesichert werden.

Die Regelung belässt den Kommunen weiterhin einen Abwägungsspielraum, setzt jedoch einen klaren rechtlichen Rahmen, der die Nutzung bestehender und geplanter Verkehrsangebote stärkt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass Investitionen in den ÖPNV mit einer entsprechenden Siedlungsentwicklung verzahnt werden und ihre volle verkehrliche und städtebauliche Wirkung entfalten können.

4. ÖPNV-Folgekostenabschätzung verankern

Neue Siedlungs- und Quartiersentwicklungen führen regelmäßig zu einem zusätzlichen Erschließungs- und Ausbaubedarf im öffentlichen Personennahverkehr. Dieser betrifft insbesondere die Planung, Herstellung und Anpassung von ÖPNV-Anlagen wie Haltestellen, Betriebshöfen, Wendeschleifen, Busbeschleunigungsmaßnahmen oder Trasseninfrastruktur. Während die Gemeinden und Verkehrsunternehmen diese Investitionen bislang weit überwiegend allein tragen, fehlt eine klare gesetzliche Grundlage, um Vorhabenträger systematisch und rechtssicher an diesen infrastrukturellen Aufwendungen zu beteiligen.

Demgegenüber erscheint die Einforderung laufender betrieblicher Folgekosten des ÖPNV von privaten Vorhabenträgern rechtlich wie praktisch nur eingeschränkt geeignet. Die Durchsetzbarkeit hängt maßgeblich davon ab, ob Projektentwickler langfristige Bestandshalter bleiben oder die entwickelten Flächen veräußern. Zudem lassen sich betriebliche Mehrkosten nur schwer eindeutig, dauerhaft und verursachergerecht einzelnen Vorhaben zuordnen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Praktikabilität sollte sich die Regelung daher auf **einmalige, investive Leistungen** konzentrieren.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, die Beteiligung von Vorhabenträgern ausdrücklich auf die **Planung und den Bau von ÖPNV-Infrastruktur** zu beziehen und diese als zulässigen Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge klarzustellen. Dadurch können notwendige ÖPNV-Maßnahmen frühzeitig gesichert, mit der Gebietsentwicklung abgestimmt und verursachergerecht finanziert werden, ohne die Grundstruktur der ÖPNV-Betriebsfinanzierung in Frage zu stellen.

Vorgeschlagene Gesetzesänderung:

Neuer § 11 Absatz 1 Nummer 7 BauGB (Städtebauliche Verträge):

„die Übernahme von Kosten oder sonstigen Leistungen des Vorhabenträgers für die Planung, Herstellung, Änderung oder Erweiterung von Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs, soweit diese Maßnahmen durch das Vorhaben veranlasst sind und der Sicherung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung dienen.“

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung schafft eine klarstellende und rechtssichere Grundlage für die Beteiligung von Vorhabenträgern an ÖPNV-Infrastrukturmaßnahmen, die durch neue Bauvorhaben erforderlich werden. Sie knüpft an den bewährten Anwendungsbereich städtebaulicher Verträge an und bleibt auf investive, einmalige Leistungen beschränkt, die eindeutig verursachergerecht zugeordnet werden können. Gleichzeitig wird vermieden, dass komplexe und rechtlich unsichere Regelungen zur Finanzierung laufender ÖPNV-Betriebskosten erforderlich werden.

Durch die frühe Einbindung der Vorhabenträger können ÖPNV-Anlagen bedarfsgerecht geplant und zeitgleich mit der Gebietsentwicklung realisiert werden. Dies stärkt die Funktionsfähigkeit des Umweltverbunds, erhöht die Akzeptanz neuer Quartiere und trägt zu einer integrierten, nachhaltigen Stadt- und Verkehrsentwicklung bei.

III. **Energiespezifische Vorschläge zur Städtebau- und Raumordnungsplanung**

1. **Repowering von Windenergieanlagen (§§ 236, 249 BauGB)**

Die Stadtwerke München begrüßen ausdrücklich, dass der Kabinettsbeschluss die Bedeutung des Repowering von Windenergieanlagen im Vergleich zum Referentenentwurf verbessert. **Die im Kabinettsbeschluss erweiterten Möglichkeiten für Repowering stellen einen zentralen Fortschritt dar und verbessern die Planungs- und Investitionssicherheit.**

Repowering ist ein zentrales Instrument, um die Windenergienutzung effizienter zu gestalten, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen, und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der Erneuerbaren Energien, um Deutschland perspektivisch unabhängig von fossilen Energien zu machen sowie zur Flächenschonung.

Aus Sicht der SWM ist entscheidend, dass die bestehenden Erleichterungen für Repowering-Vorhaben **verlässlich, rechtssicher und praxistauglich** ausgestaltet werden. Einschränkungen des Repowerings, etwa bei der Erneuerung von Anlagen in oder in räumlicher Nähe zu ausgewiesenen Windenergiegebieten, sollten nur sehr zurückhaltend und ausschließlich aus zwingenden städtebaulichen oder raumordnerischen Gründen erfolgen. Eine pauschale Einschränkung würde dem Ziel widersprechen, bestehende Standorte mit geeigneter Infrastruktur und bewährter Akzeptanz bevorzugt weiterzuentwickeln.

Besondere Bedeutung kommt für kommunale Energieversorger der **Planungssicherheit** zu. Repowering-Projekte sind langfristig vorbereitet, mit hohen Investitionen verbunden und regelmäßig Teil übergeordneter kommunaler Energie- und Klimastrategien. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen während laufender Planungs- oder Genehmigungsverfahren gefährden deren Umsetzung erheblich. Die SWM sprechen sich deshalb dafür aus, dass für Repowering-Vorhaben **klar definierte Übergangs- und Bestandsschutzregelungen** gelten, die sicherstellen, dass bereits fortgeschrittene Projekte nicht durch nachträgliche planungsrechtliche Anpassungen blockiert werden.

Zugleich sollten kommunal geprägte Voraussetzungen stärker berücksichtigt werden. Gerade dort, wo Kommunen selbst als Vorhabenträger oder über Beteiligungsmodelle eingebunden sind, erfüllen Repowering-Projekte neben der Energieerzeugung auch weitere Gemeinwohlfunktionen, etwa durch lokale Wertschöpfung, Akzeptanzsteigerung und die Stabilisierung regionaler Netzinfrastrukturen. Diese Mehrwerte sollten im BauGB ausdrücklich als positive Abwägungsbelange anerkannt werden.

Die eingeführten Regelungen sind durch klare Übergangs- und Bestandsschutzregelungen weiter zu präzisieren, um Investitionssicherheit für laufende Projekte sicherzustellen.

2. **Ausweitung des Kreises bauplanungsrechtlich privilegierter Außenbereichsvorhaben:**

PV-Freiflächenanlagen sind zentral für das Erreichen der Klimaziele und sollten im Außenbereich **deutlich einfacher realisierbar** sein. Die bislang erforderliche vollständige Bauleitplanung stellt einen erheblichen Zeit- und Kostenfaktor dar und führt zu hoher kommunaler Unsicherheit, da kein

Rechtsanspruch auf Planaufstellung besteht. Das heutige System kann den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien gefährden.

Hilfreich wäre daher die Ausweitung des Kreises bauplanungsrechtlich privilegierter Außenbereichsvorhaben von 200 auf 500 m durch Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB

WIR SCHLAGEN DAHER FOLGENDE ÄNDERUNG IN § 35 BAUGB VOR:

▶ 1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. (...)

8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient

a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder

b) auf einer Fläche längs von

aa) Autobahnen oder

bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen

und in einer Entfernung zu diesen von bis zu ~~200~~ **500** Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

3. Einheitliche und flächensparende Kompensationsregelungen schaffen

Die massiven Unterschiede bei Kompensationsfaktoren zwischen den Bundesländern führen zu Standortverzerrungen und erheblichen Mehrkosten. Das bayerische Modell zeigt, dass PV-FFA durch ökologische Gestaltung auf der Betriebsfläche selbst zu **Netto-Gewinnen für Biodiversität** führen können. Einheitliche und flächensparende Kompensationsregelungen verhindern unnötigen Flächenverbrauch, senken Kosten und beschleunigen Verfahren. Photovoltaik-Freiflächenanlagen können bei geeigneter Ausgestaltung einen netten ökologischen Mehrwert leisten und sollten deshalb im Regelfall ohne zusätzlichen externen Ausgleich realisiert werden können.

Wir schlagen daher folgende Anpassung vor:

Ergänzung des § 1a BauGB (Umweltschützende Belange)

Einfügung eines neuen Absatzes 4

§ 1a Abs. 4 BauGB (neu)

Bei der bauleitplanerischen Vorbereitung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft **vorrangig auf der Fläche des Vorhabens selbst** zu erbringen, sofern durch Art und Ausgestaltung der Nutzung eine **ökologische Aufwertung** gegenüber dem Ausgangszustand erreicht wird.

Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb der Vorhabensfläche sind nur erforderlich, wenn und soweit ein vollständiger Ausgleich auf der Vorhabensfläche nicht erreicht werden kann.

Begründung:

Eine bundesweit einheitliche, flächensparende Kompensationssystematik ist erforderlich, um Flächenkonkurrenzen zu reduzieren und den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen.

IV. Änderungsvorschläge Wohnungsbau

1. § 7 BauNVO Absatz 1 BauNVO

Durch die Änderung in § 7 Absatz 1 BauNVO sollen insbesondere zügiger Nutzungsänderungen ermöglicht werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Zweckbestimmung des Kerngebiets soll dahingehend erweitert werden, dass diese auch dem Wohnen dienen sollen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.

Zur Erreichung der mit der Änderung des § 7 Absatz 1 BauNVO verfolgten Zielsetzung, Nutzungsänderungen insbesondere zur Schaffung von neuem Wohnraum zu erleichtern, sollte die Neuregelung nicht nur für neu aufzustellende Bebauungspläne, sondern ausdrücklich auch für **bestehende Bebauungspläne** gelten.

Hierzu schlagen wir folgende Ergänzung vor:

§ 7 Absatz 1 BauNVO – Ergänzung

„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und der sonstigen Dienstleistungen. Sie *können* auch dem Wohnen dienen, **soweit dies im Bebauungsplan festgesetzt ist oder nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig ist.**

Abweichend hiervon gilt die Zulässigkeit des Wohnens auch für **Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten dieser Vorschrift als Kerngebiet festgesetzt wurden**, sofern dem Wohnen keine zwingenden städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründe entgegenstehen.“

Begründung

Die im Referentenentwurf vorgesehene Erweiterung der Zweckbestimmung von Kerngebieten, diese auch dem Wohnen zu öffnen, wird ausdrücklich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur Mobilisierung innerstädtischer Flächenpotenziale leisten kann. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten bestehen erhebliche Baurechtsreserven in bestehenden Kerngebieten, die ursprünglich vorrangig für Büro-, Verwaltungs- oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen waren, inzwischen jedoch teilweise strukturellen Leerstand oder Minderauslastungen aufweisen.

Ohne eine ausdrückliche Ausweitung der Neuregelung auf bestehende Bebauungspläne entfaltet die beabsichtigte Änderung jedoch nur eine eingeschränkte Wirkung. Gerade in hochverdichteten Innenstädten und zentralen Lagen – in denen der Wohnraumbedarf besonders hoch ist – sind Neubebauungspläne die Ausnahme, während das maßgebliche Planungsrecht häufig auf älteren Bebauungsplänen basiert. Die Beschränkung der erweiterten Wohnnutzung auf neue Bebauungspläne würde daher dazu führen, dass das vorhandene Potenzial insbesondere in kerngebietstypischen Büroimmobilien nicht gehoben werden kann.

Eine klarstellende Regelung, wonach die erweiterte Zweckbestimmung des Kerngebiets auch auf bestehende Bebauungspläne Anwendung findet, schafft hierfür Rechtssicherheit. Gleichzeitig bleibt die Steuerungsfähigkeit der Gemeinden gewahrt, da die Zulässigkeit des Wohnens weiterhin

an die planerische Entscheidung der Kommune sowie an zwingende städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange geknüpft ist. Nutzungskonflikte können weiterhin vermieden werden, insbesondere dort, wo unverträgliche Emissionen oder eine hervorgehobene Kerngebietsfunktion entgegenstehen.

2. § 1 Absatz 7a BauGB

Die Stadtwerke München (SWM) begrüßen ausdrücklich die Erweiterung von § 1 Absatz 7a BauGB im Kabinettsbeschluss. Die klare gesetzgeberische Wertung, den Ausbau von Wohnbebauung insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB als übergeordnetes Interesse zu priorisieren, ist aus unserer Sicht ein wichtiger und notwendiger Schritt. **Sie bleibt jedoch unvollständig, da wesentliche Infrastrukturaspekte nicht ausdrücklich benannt sind.**

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nur dann verwirklicht werden können, wenn die entsprechende Nahversorgung der Bevölkerung sichergestellt ist. Die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist bereits als den Wohnraum ergänzende Nutzung aufgenommen worden. Um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen, empfehlen die SWM jedoch, den **§ 1 Absatz 7a BauGB** des Referentenentwurfs um folgende Aspekte zu ergänzen:

- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Diese Infrastrukturen sind elementar, um lebenswerte Quartiere zu schaffen und Versorgungssicherheit sowie Klimaschutz ganzheitlich zu berücksichtigen. Die Aufnahme dieser Belange im BauGB würde einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Daseinsvorsorge leisten.

Wir schlagen daher folgende Anpassung vor:

*(7a) Soll in einem nach § 201a bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem Bebauungsplan, der im Beschluss nach § 2 Absatz 1 Satz 2 als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, ein Baugebiet, das zumindest auch dem Wohnen dient, festgesetzt werden, liegt die in dem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse und soll als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Abwägungen eingebracht werden. Dies gilt auch für im Bebauungsplan festgesetzte, die Wohnbebauung ergänzende Nutzungen, insbesondere wenn sie kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken, **den Belangen der Versorgung mit Energie, Wärme und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs** oder der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen.*

3. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz

Aktuell ist es nicht möglich, Werkswohnungen im direkten Umfeld von Lärmquellen oder schallintensiveren Arbeitsplätzen zu bauen. Das betrifft etwa auch Bademeisterwohnungen auf dem Gelände eines Freibades oder Busfahrerwohnungen unmittelbar auf dem Gelände eines Busbetriebshofs, die aber wiederum für die Arbeitnehmer*innen aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz viele Vorteile hätten.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sollten gerade bei Werkswohnungen reduziert und damit der Bau von Wohnungen im direkten Umfeld von Lärmquellen oder schallintensiveren Arbeitsplätzen ermöglicht werden.

4. Gebäudetyp E-Gesetz umsetzen, §§650ff BGB

Verursachte Belastung:

Der Wohnungsneubau in Deutschland ist aus einer Vielzahl von Gründen schwieriger geworden, unter anderem wegen gestiegener Baukosten. Die hohen Baukosten sind auch darauf zurückzuführen, dass sich die Baustandards in den letzten Jahrzehnten ständig erhöht haben und weiter ansteigen.

Ziel ist, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zwischen fachkundigen Unternehmern rechtssicher zu ermöglichen. Hierfür soll aber nicht das gesamte Werkvertragsrecht geändert werden. Um der Krise im Wohnungsbau zivilrechtlich flankierend entgegenzuwirken, sollen neue Regelungen vielmehr zielgenau lediglich für den Gebäudebauvertrag getroffen werden, um so Bauen einfacher und innovativer zu ermöglichen. Dies schließt auch Architekten- und Ingenieurverträge und Bauträgerverträge mit ein.

Die klärende Definition, wann eine Norm als anerkannte Regel der Technik vermutet wird, schafft die dringend nötige Rechtssicherheit. Aus unserer Sicht ist eine abschließende Bestimmung derjenigen Normen, die als anerkannte Regel der Technik vermutet werden, zielführend, um Rechtsunsicherheit und damit Verzögerungen beim Wohnungsbau zu vermeiden. Alternativ wäre eine Präzisierung der Unterscheidung zielführend. Die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV-TB) ist zur Abgrenzung nicht geeignet.

Verbesserungsvorschlag:

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 9 Untertitel 1 Kapitel 4 durch die folgenden Angaben ersetzt:

**„Kapitel 4
Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern
Kapitel 5
Unabdingbarkeit“**

2. Dem § 650a wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind, 2. bautechnische Normungen, die Festlegungen zur Dauerhaftigkeit sicherheitsrelevanter Gebäudebestandteile enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind,
3. bautechnische Normungen, die Anforderungen zu Energieeffizienz und wirtschaftlichem Betrieb abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind und
4. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

2. In § 650f Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „§ 650u“ durch die Angabe „§ 650v“ ersetzt.
3. Nach § 650n wird folgendes Kapitel 4 eingefügt:

**„Kapitel 4
Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern
§ 650o
Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung**

- (1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3. Seine Fachkundigkeit kann ein Unternehmer in Textform erklären.**
- (2) In der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik nach Anzeige in Textform abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.**
- (3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn**
 - 1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und**
 - 2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.“**
- 5. Das bisherige Kapitel 4 wird Kapitel 5.**
- 6. Die bisherigen §§ 650o und 650p werden die §§ 650p und 650q.**
- 7. Der bisherige § 650q wird § 650r und in Absatz 1 werden die Wörter „die §§ 650b, 650e bis 650h“ durch die Wörter „§ 650a Absatz 3 und die §§ 650b, 650e bis 650h und 650o“ ersetzt.**
- 8. Der bisherige § 650r wird § 650s und in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 wird jeweils die Angabe „§ 650p“ durch die Angabe „§ 650q“ ersetzt.**
- 9. Die bisherigen §§ 650s bis 650v werden die §§ 650t bis 650w.**

5. Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

a. Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten

Verursachte Belastung:

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS und QNG-PREMIUM des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude und Voraussetzung für diverse Förderprogramme (Bund, Land, Kommunal). Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung. Die Qualitätssiegel werden von akkreditierten Zertifizierungssystemen (z.B. DGNB oder BNB) ausgestellt, welche einen Dokumentationsaufwand erfordern, der weit über die besonderen Anforderungen des QNG hinaus geht und hohe Planungskosten erzeugt.

Viele der allgemeinen Anforderungen bewerten die Erstellung schriftlicher Konzepte für Planungsaspekte, die von ambitionierten Planungsteams jedoch ohnehin in der Planung berücksichtigt werden. Die gewünschte Steuerungswirkung der Zertifizierung ist somit in weiten Teilen, z.B. bezüglich des zirkulären Bauens oder der Materialgesundheit, nicht gegeben; stattdessen wird die Planung bürokratisiert.

Da das QNG auch Voraussetzung für diverse Förderprogramme ist und strenge Dokumentationsanforderungen das Risiko erzeugen, die Kriterien zu verfehlen und damit auch die Fördervoraussetzungen nicht einzuhalten, besteht die Gefahr, dass öffentliche Auftraggeber*innen nur solche Projekte und Ausführungsvarianten realisieren, die auch ohne Förderung wirtschaftlich darstellbar wären.

Verbesserungsvorschlag:

Bei den Kriterien muss im Sinne des Normabbaus der Fokus auf die besonderen Anforderungen gelegt werden. Dies kann auch durch Einführung einer neuen Basisstufe des QNG erfolgen, die die Einhaltung der (vereinfachten) besonderen Anforderungen bestätigt. Die Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau (KFN) ist dementsprechend an die neue Basisstufe des QNG zu koppeln.

Handbuch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude vom 19. Juli 2024 inklusive Anlagen 1 und 3

3. Aufbau, Voraussetzungen und Organisationsstruktur des QNG

3.2. Voraussetzungen der Siegelvergabe

3.2.2. Einem Gebäude wird QNG-BASIS einer bestimmten Siegelvariante zuerkannt, wenn der Zertifizierungsstelle nachgewiesen wurde, dass das Gebäude die nachfolgenden Vorgaben

a. besonderer Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend Abschnitt 6 erfüllt und

b. eine Prüfung der Erfüllung der besonderen Anforderungen entsprechend Abschnitt 7.1 erfolgte sowie

c. die Antragstellenden eine Siegelmeldung entsprechend Abschnitt 8.6 vorgenommen haben.

3.3.1 Zeicheninhaber und Siegelgeber mit finaler Entscheidungsbefugnis bei allen Fragen des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und QNG-BASIS ist die Bundesrepublik

Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). [...]

für den Geltungsbereich des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und **QNG-BASIS** die Lizenz, das QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und das **QNG-BASIS** zu den Bedingungen dieser Siegeldokumente an Antragstellende zu vergeben.

3.3.3. Die Zertifizierungsstellen sind die Prüf- und Vergabestellen des Qualitätssiegels. [...] **Ausstellungsberechtigte für das QNG-BASIS sind eingetragene Energie-Effizienz-Expertinnen und -Experten.**

3.3.6. Nachhaltigkeits-Beratende beraten, soweit am Prozess beteiligt, den Antragstellenden bei der Vorbereitung und Durchführung des Zertifizierungsverfahrens mit dem Ziel der Zuerkennung des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM oder **QNG-Basis**. Die Nachhaltigkeits-Beratenden sind unabhängig von der Zertifizierungsstelle und im Auftrag des Antragstellenden tätig. [...]

4. Anforderungen an Zertifizierungsstellen

4.3. Ausstellungsberechtigte für QNG-BASIS

4.3.1 Energie-Effizienz-Expertinnen und Experten dürfen nur eine Zertifizierung nach dem QNG-BASIS erteilen, wenn sie neben der Grundqualifikation nach § 88 Absatz 1 Nr. 2 GEG auch über die Zusatzqualifikationen nach § 88 Absatz 1 Nr. 3 und 4 GEG (Kategorie „Wohngebäude“ und/oder Kategorie „Nichtwohngebäude“) verfügen und in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes eingetragen sind.

4.3.2. Jeder Ausstellungsberechtigte muss eine elektronische Datenbank betreiben um Antragsunterlagen, Zertifizierungsentscheidungen und zugehörige Prüfergebnisse elektronisch zu archivieren und bereitstellen zu können.

4.3.3. Ausstellungsberechtigte werden von den Antragstellenden beauftragt und auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen honoriert. Hierzu schließen Antragstellende einen Vertrag („Zertifizierungsvertrag“) mit der Zertifizierungsstelle ab. Mit diesem Vertrag muss sich der Ausstellungsberechtigte das Recht sichern, das QNG-BASIS nach dessen Zuerkennung entziehen zu können, wenn die besonderen Anforderungen der Satzung oder der Siegeldokumente verletzt werden oder wenn wesentliche bauliche Änderungen am Gebäude bzw. im Falle einer vorläufigen Nutzungserlaubnis wesentliche Abweichungen zum Baumuster, die zum Ende des Nutzungsrechts am QNG-BASIS führen, wissentlich bekannt geworden sind.

6. Besondere Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung

6.1.1. Das Gebäude sowie die Prozesse seiner Planung, Errichtung und Übergabe/Inbetriebnahme erfüllen alle in der Anlage 3 definierten besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM oder **QNG-BASIS**.

6.1.4. Das QNG-PLUS wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen von QNG-PLUS erfüllt wurden. Das QNG-PREMIUM wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen von QNG-PREMIUM erfüllt wurden. **Das QNG-BASIS wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen der besonderen Anforderungen erfüllt wurden.**

7. QNG-Zertifizierungen

7.1.1. Das Zertifizierungsprogramm von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM besteht aus einem für die Siegelvariante registrierten Bewertungssystem (vgl. Abschnitt 5) und den Gebäudeanforderungen einer Siegelvariante (vgl. Abschnitt 6). Das

Zertifizierungsprogramm von QNG-BASIS besteht aus den Gebäudeanforderungen einer Siegelvariante (vgl. Abschnitt 6).

7.3.1. Der frühestmögliche Zeitpunkt der Zertifizierung des Gebäudes nach QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und **QNG-BASIS** ist der Zeitpunkt, an dem die Erfüllung der Anforderungen des Zertifizierungsprogramms mit Unterlagen nachgewiesen werden kann, welche den tatsächlich realisierten Qualitäten nach Baufertigstellung eines vollständig nutzbaren Gebäudes entsprechen.

8. Verfahren der Zertifizierung von Gebäuden und Baumustern

8.6. Siegelmeldung, Siegelregistrierung und Siegelvergabe

8.6.1. Die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungsberechtigte** teilt der Geschäftsstelle QNG mittels einer elektronischen Siegelmeldung die Zertifizierungsentscheidung mit. Dies erfolgt durch Übermittlung von Grunddaten der Zertifizierung und des zertifizierten Gebäudes entsprechend der Anlage 4 pseudonymisiert zum Zwecke der Überwachung der Siegelnutzung sowie der Evaluation und Weiterentwicklung von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und **QNG-BASIS**.

8.6.2. Die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungsberechtigte** erhält von der Geschäftsstelle QNG als Ergebnis der Siegelmeldung eine Registrierungsbestätigung mit einer Registrierungsnummer. Die Zertifizierungsstelle, **Ausstellungsberechtigte** und der Antragstellende dürfen das Qualitätssiegel nur unter Angabe der Registrierungsnummer gebäudebezogen nutzen.

8.6.3. Mit einem Zertifikat bestätigt die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungsberechtigte** die Erfüllung der Vorgaben der Siegeldokumente und die Erfüllung von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **oder QNG-BASIS** (Konformität).

Anlage 1: Siegelvarianten Verzeichnis der Gebäude- und Nutzungsarten

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und **QNG-BASIS** des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude. Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen **bzw. von QNG-BASIS ein Nachweis der Erfüllung besonderer Anforderungen** an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung.

Anlage 3: Gebäudeanforderungen Besondere Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag von Gebäuden zur Nachhaltigen Entwicklung

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS, QNG-PREMIUM und **QNG-BASIS** des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude. Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen **bzw. von QNG-BASIS ein Nachweis der Erfüllung besonderer Anforderungen** an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung.

Anforderung 1:

Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf

ANF1-WG2 Treibhausgas und Primärenergie (gültig ab 01.01.2023)

QNG-PLUS und QNG-BASIS

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn die gemäß der Methodik der Anlage „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“ ermittelten [...]

ANF1-NW1 Treibhausgas und Primärenergie

QNG-PLUS und QNG-BASIS

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn die gemäß der Methodik der Anlage „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“ ermittelten [...]

Anforderung 2:

Nachhaltige Materialgewinnung

ANF2-WG1 Nachhaltige Materialgewinnung

QNG-PLUS und QNG-BASIS

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

ANF2-NW1 Nachhaltige Materialgewinnung

QNG-PLUS und QNG-BASIS

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 3:

Schadstoffvermeidung in Baumaterialien

ANF3-1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien

Anforderungsniveau **PLUS und BASIS**

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 4:

Barrierefreiheit

ANF4-WG1 Barrierefreiheit

Anforderungsniveau **PLUS und BASIS**

Neuerrichteten Gebäuden (Neubau) mit mehr als 5 Wohneinheiten darf **QNG-PLUS und QNG-BASIS** nur zuerkannt werden, wenn [...]

ANF4-NW1 Barrierefreiheit

Anforderungsniveau **PLUS und BASIS**

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 5:

Naturgefahren am Standort

ANF5-1 Naturgefahren am Standort

Anforderungsniveau **PLUS und BASIS**

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 6:

Gründach

ANF6-1 Gründach – Version 1

Anforderungsniveau **PLUS und BASIS**

Dem Gebäude darf nur **QNG-PLUS oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN) vom 18. Juli 2024

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude, [...] die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden des „**Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude**“ (QNG) erreichen.

[...]

Die KFWG-Q-Stufe wird erreicht, wenn [...] ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des „**Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude BASIS**“ (QNG-BASIS) [...] bestätigt.

6. Sonstige Förderbestimmungen

6.1. Technische Mindestanforderungen

[...] zusätzlich für KFWG-Q beziehungsweise KFNWG-Q:

das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen des „**Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude BASIS**“ (QNG-BASIS) [...] bestätigt wird.

- b. Streichung der aufschiebenden und auflösenden Bedingung in Lieferungs- und Leistungsverträgen sowie Wiederaufnahme der Förderrahmenbedingungen (Vorhabenbeginn vor Bewilligung auf eigenes Risiko) gem. ersetzter Förderrichtlinie vom 09. Dezember 2022**

Verursachte Belastung:

Mit Aufnahme der aufschiebenden Bedingung im Lieferungs- und Leistungsvertrag kann die Vergabe der Bauleistungen erst nach Förderbewilligung erfolgen. Dies führt zu Verzögerungen der Baumaßnahmen um mehrere Monate, da eine Förderbewilligung durchschnittlich drei Monate dauert.

Mit Aufnahme der auflösenden Bedingung im Lieferungs- und Leistungsvertrag tritt der/die Antragsteller*in automatisch mit Ablehnung der Förderung vom Lieferungs- und Leistungsvertrag zurück. Der Vertrag erlischt, auch wenn das Vorhaben ohne Förderung umgesetzt werden soll. Bei öffentlichen Auftraggeber*innen ist eine erneute Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erforderlich, was zu weiteren Verzögerungen der Baumaßnahme führt.

Der/die Antragsteller*in kann sich für eine der beiden Bedingungen im Lieferungs- und Leistungsvertrag entscheiden, jedoch haben beide Bedingungen deutliche Verzögerungen der Baumaßnahme zur Folge.

Verbesserungsvorschlag:

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 01. Januar 2024 /9.2.1 Antragstellung Investitionszuschüsse

Förderanträge für Investitionszuschüsse sind vor Vorhabenbeginn für die nach den Nummern 8.3.1 und 8.3.2 maßgeblichen Bemessungsgrundlagen zu stellen. ~~Bei Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag, geschlossen unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage, vorliegen, aus dem sich das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ergibt.~~ Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags; [...]. **Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung beziehungsweise Förderzusage des Antrags ist zulässig, erfolgt aber auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.** Dem Antrag sind die geforderten Nachweise beizufügen.

**6. Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen Bauens
Verursachte Belastung:**

Das öffentliche Vergaberecht fokussiert aktuell stark auf die gewerkeweise Vergabe. Daher sind serielles bzw. teilserielles Bauen derzeit im Werkswohnungsbau nicht möglich. Diese Form des Bauens kann aber nicht nur zu einer deutlichen Bauzeitverkürzung führen, sondern auch finanzielle und qualitative Vorteile im Werkswohnungsbau bzw. im Wohnungsbau allgemein bieten.

Verbesserungsvorschlag:

Seriell bzw. teilserielles Bauen sollte im öffentlichen Vergaberecht der gewerkeweisen Vergabe gleichgestellt werden.