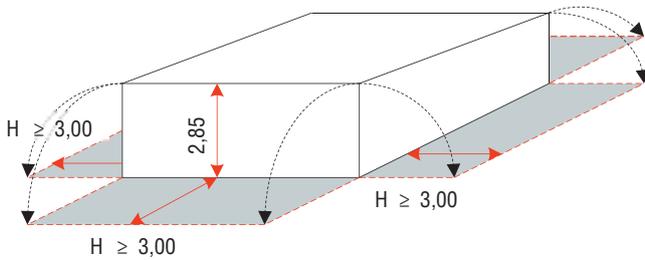


Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung bestimmt ist, im Übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche. Zwischen natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche wird in manchen Ländern nicht differenziert, sodass dort auf das vorhandene Geländeniveau auf dem Baugrundstück zum Zeitpunkt der Bauabnahme abzustellen ist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben ohne rechtfertigenden Grund verändert worden ist.

Dächer, Dachteile und Dachaufbauten finden je nach Neigung eine unterschiedliche Berücksichtigung.

**Die Abstandsflächentiefe beträgt jedoch stets mindestens 3,00 m. In Baden-Württemberg 2,50 m.**

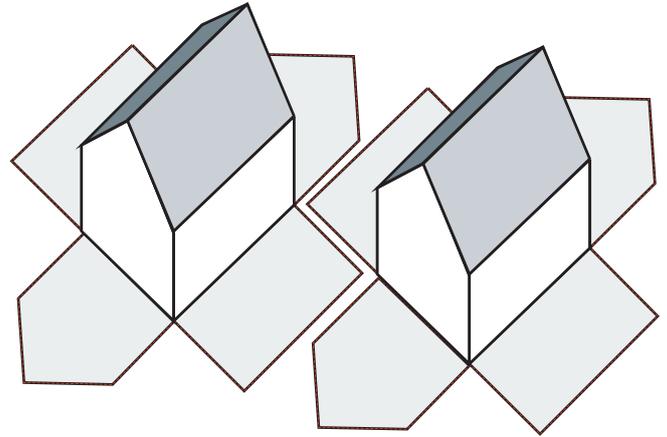
Selbst Wände mit deutlich geringeren Höhen als 3,00 m lösen somit die abstandsflächenrechtlichen Mindesttiefen aus.



**Mindesttiefe von Abstandsflächen**

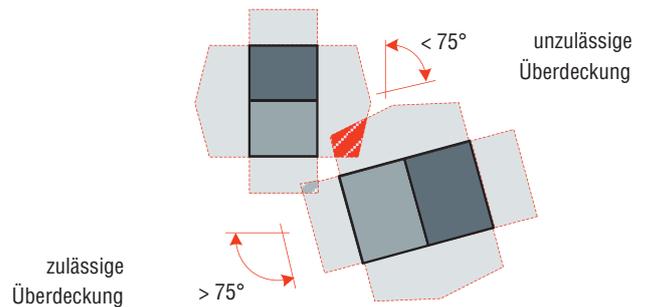
### Keine Überdeckung

Abstandsflächen dürfen sich grundsätzlich nicht überdecken. Das gilt besonders für Flächen einander gegenüberliegender Außenwände. Eine Abstandsfläche einer Außenwand darf also nicht innerhalb der Abstandsfläche einer gegenüberliegenden Außenwand liegen.



**Zulässige Anordnung von Gebäuden**

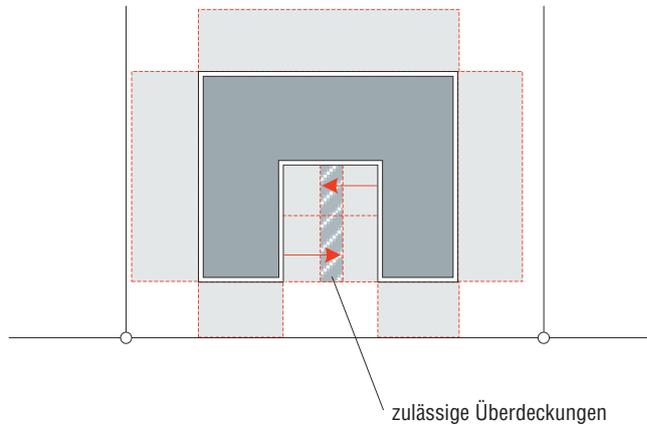
Ausgenommen sind zunächst Außenwände in einem Winkel von mehr als 75°.



**Zulässige und unzulässige Verschachtelung von Gebäuden**

Damit können Gebäude in verschiedensten Grundrissen geplant werden. Auch wird der Anbau von Gebäuden über Eck bzw. der Zusammenbau von Gebäudeteilen ermöglicht.

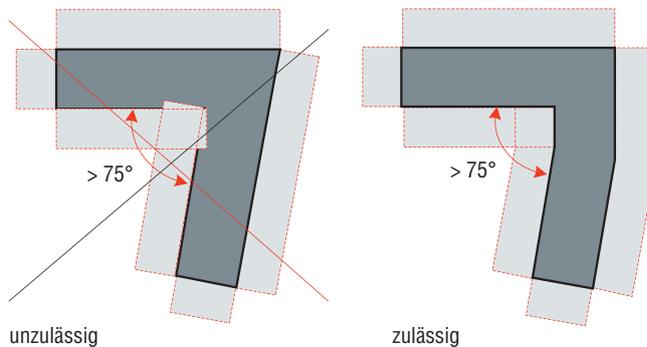
Daneben dürfen auch Außenwände zu einem „fremder Sicht entzogenen Gartenhof“ bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Atriumhäuser) mit überlappenden Abstandsflächen errichtet werden.



**Zulässige Überdeckung „Atriumhaus“**

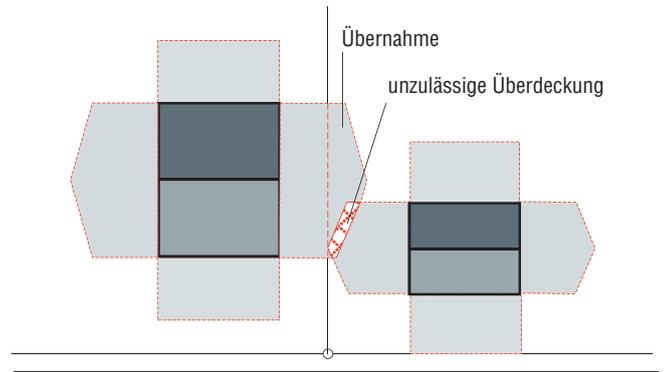
Bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen privilegiert zulässig sind (z.B. Garagen, Nebengebäude), dürfen ebenfalls Abstandsflächen überdecken.

Spitzwinklige Gebäudeabschlüsse sind jedoch unzulässig.



**Zulässige und unzulässige Blockinnenecke**

Ebenso unzulässig ist die Überlagerung einer gesicherten Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück durch eine weitere Abstandsfläche.



**Unzulässige Überdeckung von gesicherten Flächen**

Gerade in der Nachverdichtung ist das passende Einfügen von Baukörpern und abstandsflächenrechtlichen Gesichtspunkten eine wichtige Aufgabe – eine optimale Grundstücksausnutzung kann nur gewährleistet werden, wenn das jeweilige Abstandsflächenrecht klug angewendet wird. Dabei darf weder die Wohnqualität noch das Einfügen des Projekts in das Umfeld leiden. Insofern verbietet sich reine Abstandsflächenarchitektur von selbst.

**Privilegierte Vorhaben**

Bestimmte Gebäude und bauliche Anlagen sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsfläche zulässig; das gilt sowohl an der Grundstücksgrenze als auch im Grundstück selbst. In der Baulückenschließung sind dabei vor allem Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude relevant. Die Regelungen sind sehr stark ausdifferenziert und unterscheiden sich in den Ländern erheblich. Nicht von vorneherein privilegierte Anlagen sind jedoch oft Abweichungen zugänglich.

**Rücksichtnahmegebot**

Trotzdem können privilegierte Vorhaben – wie auch alle übrigen die gesetzlichen Abstandsflächen einhaltenden baulichen Anlagen – gegen das Rücksichtnahmegebot der Baunutzungsverordnung verstoßen und deshalb letzten Endes unzulässig sein. Dem Gebot kommt unter den Aspekten ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung somit eine eigenständige Bedeutung zu.

## Zulässige Dichte

Bei der Bestimmung des in der Baulücke zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen die Orientierungswerte des § 17 BauNVO angemessen berücksichtigt werden. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung sind „Orientierungswerte“ für die Bestimmung des Maßes der Nutzung. Ist das reale Umfeld dichter, darf auch in der Baulücke dichter gebaut werden.

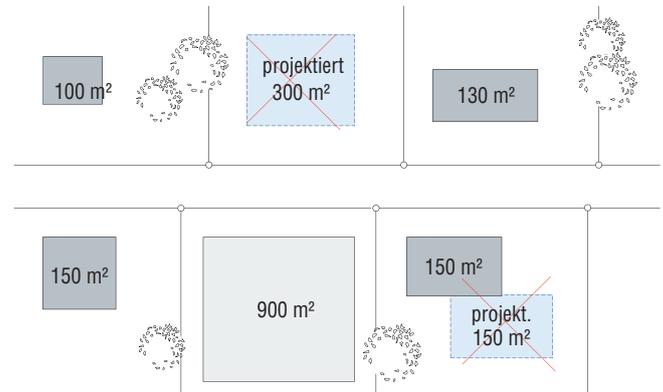
**Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gebiete, in denen Wohnen zulässig ist, Dörfliches Wohngebiet und Urbanes Gebiet sind nach § 34 BauGB nicht anwendbar**

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,2
Besonderes Wohngebiet	0,6	1,6
Dorfgebiet Mischgebiet	0,6	1,2

Bei diesen Maßzahlen wird in der Rechtsprechung der Geschossfläche oder Geschossflächenzahl eher geringe Bedeutung zugemessen, da es sich um kein nach außen sichtbares Beurteilungskriterium handelt. Auch die Zahl der Vollgeschosse verliert an Bedeutung, wenn es um das Einfügen eines Gebäudes in die Umgebungsbebauung geht.

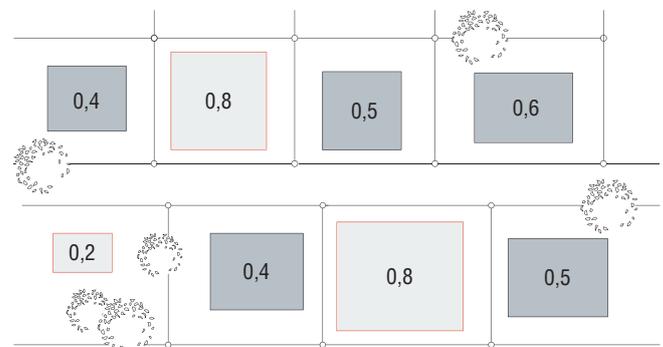
Maßgebend sind vielmehr die Grundfläche, die tatsächlichen Baukörperabmessungen und die Gebäudehöhe, bei geeigneten Dächern die Trauf- und Firsthöhe.

So fügt sich beispielsweise ein Vorhaben mit einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> in einem gewachsenen Wohngebiet nicht in die Umgebungsbebauung ein, wenn die vorhandenen Gebäude ausnahmslos Grundflächen bis 150 m<sup>2</sup> aufweisen.



**Projektiertes Gebäude und Anbau nicht zulässig, Einzelvorhaben mit 900 m<sup>2</sup> ist als Extremwert nicht heranzuziehen**

Die Größe eines Baukörpers im Verhältnis zur Grundstücksgröße ist stets ein Beurteilungskriterium für das Einfügungserfordernis. Ein Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,2 oder von 0,8 und mehr fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein, wenn der städtebauliche Rahmen durch Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 geprägt ist.

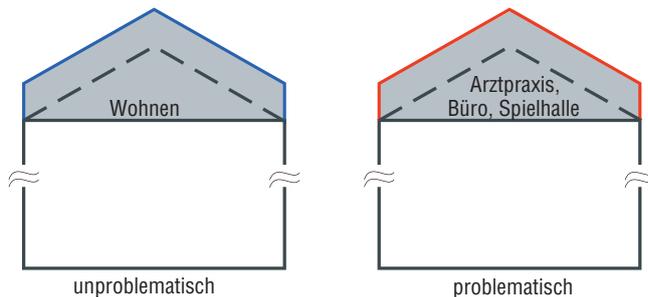


**Städtebaulicher Rahmen: GRZ 0,4 bis 0,6; GRZ 0,2 und 0,8 sind Extremwerte und dürfen nicht berücksichtigt werden**

Fügt sich ein Gebäude hinsichtlich seiner absoluten Grundfläche nicht in die Umgebungsbebauung ein, kann an der fehlenden Zulässigkeit nichts geändert werden. Ist seine Grundfläche dagegen im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu groß, kann der Verstoß beispielsweise durch den Erwerb angrenzender Grundstücksflächen ausgeräumt werden.

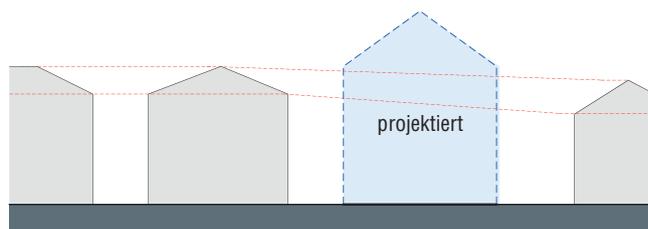
Eine Überschreitung der aus der prägenden Umgebungsbebauung abgeleiteten Nutzungswerte ist unproblematisch, wenn dadurch keine – mit der Umgebungsbebauung nicht zu vereinbarende – Nutzung zu erwarten ist. Wird beispielsweise die aus der Umgebungsbebauung abgeleitete Geschossfläche durch einen Dachgeschossausbau überschritten, und wird in diesem lediglich eine größere, familiengerechte Wohnung eingerichtet, hat dies keinen negativen Einfluss auf die Umgebungsbebauung.

Eine andere Situation ergibt sich, wenn der Dachgeschossausbau einer publikumsintensiven Büronutzung oder vergleichbaren Nutzung dient. In diesem Fall wird die Umgebung durch die Ausnutzung der an sich nicht zulässigen, zusätzlichen Geschossfläche in einem Maße beeinträchtigt, das nicht gerechtfertigt ist.



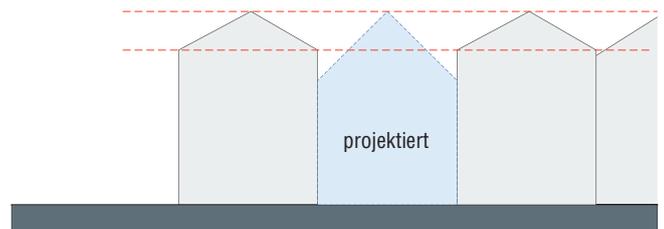
**Geschossflächenüberschreitung kann als Wohnen zulässig sein, als Praxis aber unzulässig**

Ein Gebäude, dessen Traufe oder dessen First etwa in Geschosshöhe über der prägenden Umgebungsbebauung liegt, ist ebenfalls mit der Gebietseigenart nicht zu vereinbaren.



**Gebäude fügt sich wegen vertikaler Ausdehnung nicht ein**

Bei einem Gebäude mit geneigten Dachflächen, das sich zwar in der Firsthöhe an die prägende Umgebungsbebauung hält, aber mit seiner Traufhöhe diese benachbarten Gebäude wesentlich überschreitet, muss nach den konkreten Umständen des Einzelfalls entschieden werden.



**Höhenmäßige Einfügung, aber unterschiedliche Traufhöhe: Einzelfallentscheidung**

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung also in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht.

Beim Einfügen eines Bauvorhabens geht es um eine kumulierende Berücksichtigung von Grundfläche und Höhe. Zur Ermittlung der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Höhenmaße ist auf die Verhältnisse auf den jeweiligen Baugrundstücken abzustellen. Bei einer Hangbebauung ist die mittlere Wandhöhe maßgebend.

Die absolute Höhe eines Vorhabens und die trauf- oder giebelständige Gebäudestellung sowie in Einzelfällen die Dachform und bei erheblicher Abweichung auch die Dachneigung sind im Zuge des Einfügungserfordernisses zu prüfen. Gestalterische Aspekte wie Dachaufbauten oder -fenster, Baumaterialien oder Farbgebung gehören dagegen nicht zu den prüfbareren Kriterien.

Die Rechtsprechung hat dabei das Einfügen immer stärker auf „Länge, Breite, Höhe“ reduziert, sodass Ortsbilder und Dachformen zunehmend über Gestaltungsatzungen gesichert werden müssen,

Saarland	Die Verpflichtung zum Einbau einer Aufzugsanlage besteht für Gebäude, in denen der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können (§ 39 Abs. 5 LBO Saarl.).
Sachsen	Die Verpflichtung zum Einbau einer Aufzugsanlage besteht für Gebäude, in denen der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können (§ 39 Abs. 4 SächsBO).
Sachsen-Anhalt	Die Verpflichtung zum Einbau einer Aufzugsanlage besteht für Gebäude, in denen der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können (§ 39 Abs. 4 BauO LSA).
Schleswig-Holstein	Die Verpflichtung zum Einbau einer Aufzugsanlage besteht für Gebäude, in denen der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt (§ 40 Abs. 4 LBO S-H).
Thüringen	Die Verpflichtung zum Einbau einer Aufzugsanlage besteht für Gebäude, in denen der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können (§ 39 Abs. 4 ThürBO).

Praktisch dürfte die Frage eines Aufzugs im Baugenehmigungsverfahren einer Abweichung mit Verweis auf die Privilegierung von Dachgeschossausbauten (viele Landesbauordnungen sehen dort einen Verzicht auf den Aufzug vor) zugänglich sein, insbesondere, wenn die Zahl der neu hinzukommenden Einheiten in der Aufstockung niedrig ist.

### Barrierefreiheit

Die Anforderungen an Nutzungseinheiten in Aufstockungen unterscheiden sich nicht von den Anforderungen an Neubauten. Für Wohnungen gibt dazu im Detail der Fachbeitrag Auskunft.

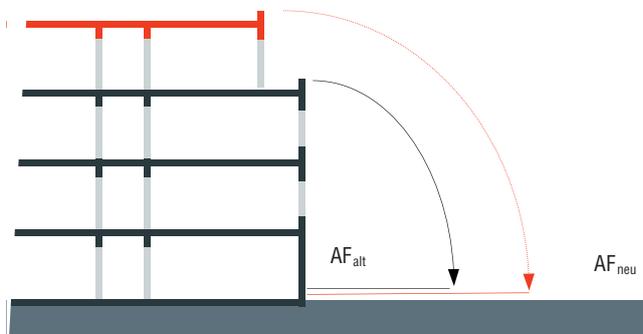
Nachdem Aufstockungen jedoch technischen Zwängen unterworfen sind, wird die Einhaltung aller Vorgaben, insbesondere in der Zuwegung, oft nicht möglich sein. Daher bedarf es eines Gesamtkonzepts, wie – gerade bei größeren Aufstockungen – die Fragen der Barrierefreiheit abgearbeitet werden sollen.

Bei kleineren Aufstockungen um nur eine oder zwei Einheiten wird der Regelfall die Abweichung mit einigen Kompensationen sein, da sich vollständige Barrierefreiheit oft nur mit unverhältnismäßigem wirtschaftlichem Aufwand herstellen lässt.

### Abstandsflächen

Aufstockungen lösen immer eine erneute Betrachtung der Abstandsflächen des Gesamtvorhabens aus. Damit können auch überkommene Lösungen infrage gestellt werden, die durch frühere Genehmigungen oder andere Entwicklungen entstanden sind. Anzusetzen ist bei der Gesamtbetrachtung jedoch immer das aktuelle Abstandsflächenrecht. Für viele Vorhaben ist dies ein Vorteil, da die Bestimmungen in den letzten Jahren eher liberalisiert wurden und zudem in einigen Kommunen eigene Abstandsflächensatzungen auf Basis der gelockerten landesrechtlichen Bestimmungen erlassen wurden.

Berlin	In Berlin ist die nachträgliche Errichtung außenliegender Aufzüge abstandsflächenrechtlich in § 6 Abs. 10 BauO Bln gesondert privilegiert.
Brandenburg	In Brandenburg ist die nachträgliche Errichtung außenliegender Aufzüge abstandsflächenrechtlich in § 6 Abs. 9 BbgBO gesondert privilegiert.
Hessen	In Hessen ist die nachträgliche Errichtung außenliegender Aufzüge abstandsflächenrechtlich in § 6 Abs. 6 Satz 3 HBO gesondert privilegiert.
Nordrhein-Westfalen	In Nordrhein-Westfalen ist die nachträgliche Errichtung außenliegender Aufzüge abstandsflächenrechtlich in § 6 Abs. 9 BauO NRW gesondert privilegiert.
Schleswig-Holstein	In Schleswig-Holstein ist die nachträgliche Errichtung außenliegender Aufzüge abstandsflächenrechtlich in § 6 Abs. 9 LBO S-H gesondert privilegiert.



Abstandsflächenneubetrachtung

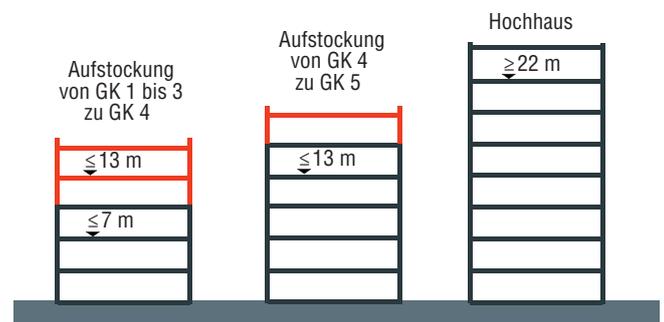
## Brandschutz

Wesentliches Problemfeld ist bei Aufstockungen der Brandschutz. Der einfache Fall, den Bestandschutz zu ignorieren und das komplette Gebäude im Zuge einer Aufstockung auf aktuellen Stand zu bringen, ist sowohl aus wirtschaftlichen Gründen wenig sinnvoll als auch wegen der in der Regel ja weiter genutzten Einheiten im Bestand nicht möglich. Somit muss sich der Planer in jedem Einzelfall mit den Veränderungen aufgrund der Aufstockung auseinandersetzen.

Entscheidend ist dabei die Gebäudeklasse nach Abschluss der Maßnahme, die sowohl verfahrensrechtliche Konsequenzen hat als auch teils erhebliche Auswirkungen auf die Anforderungen an das Flucht- und Rettungswegesystem und die tragenden und aussteifenden Bauteile.

Hierbei sind vor allem die Höhengrenzen der Gesetzgebung relevant: Menschen in Aufenthaltsräumen mit einer Oberkante Fertigfußboden höher

als 7 m können nicht mehr mit der Steckleiter der Feuerwehr gerettet werden; überspringt eine Aufstockung dieses Maß, sind in der Regel erstmalig Flächen für die Feuerwehr einzurichten. Der Aufwand dafür kann erheblich sein. Zudem ändern sich viele Bauteilanforderungen.



Brandschutz – neue Gebäudeklasse nach neuer Höhe

Der Regelfall einer Aufstockung im Bereich von 7 m bis unter 22 m ist grundsätzlich lösbar. Zu betrachten sind dabei vor allem die Flucht- und Rettungswege aus der Aufstockung bis ins Freie. Hier werden oft Nachrüstungen an Türen oder Treppen nötig, die aber im Rahmen des regulären Unterhalts abarbeitbar sind (dichte, vollwandige Türen oder rauchdichte Türen, nichtbrennbare Treppen, wenn nicht schon vorhanden). Die Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile können entweder eingehalten oder müssen über Abweichungen gelöst werden.

Übersteigt die Höhe 22 m, wird die Hochhausgrenze erreicht, das Gebäude wird dann in einem

## 9/4

## Das Projekt

Voraussetzung für die Aufstockung von Gebäuden ist Gewissheit über die Fähigkeiten des Bestandsgebäudes selbst und den bauplanungsrechtlichen Rahmen. Neben der genauen Analyse des Umfelds ist das eigene Bauwerk genau zu untersuchen.

Dazu sind einerseits die gültigen Baugenehmigungen und die dazugehörigen Pläne erforderlich (Archivrecherche). Andererseits ist ein aktuelles Aufmaß (Bauaufnahme) unerlässlich.

#### Kernthemen der Bestandsaufnahme

- ▶ Zusammenstellung von Bestandsunterlagen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Baugenehmigung, Entwässerungsgenehmigung: Die zuständige Bauordnungsbehörde hält in der Regel diese Informationen vor.)
- ▶ Aufmaß, je nach Vorhabenart verformungsgetreu
- ▶ Untersuchung von Bauzustand und Bauqualität
- ▶ ggf. Erstellung von Gutachten, z.B. zu statisch-konstruktiven, energetischen, anlagentechnischen oder weiteren Belangen wie Schallschutz, Wärmeschutz oder Haustechnik
- ▶ Zusammenfassung der Dokumente in einer Hausakte

#### Vertiefte Planung und Genehmigung

Nach der richtigen Dimensionierung der Maßnahmen müssen die Planungsskizzen vertieft werden. Je nach Fallgestaltung sind denkmalrechtliche Vorklärlungen, steuerrechtliche Genehmigungen (Sanierungsgebiet), Baugenehmigungen oder andere Erlaubnisse einzuholen. Der Planer liefert die dazu nötigen Unterlagen.

#### Arbeitsschritte Planung und Genehmigung

- ▶ Erstellung des Zielkonzepts
- ▶ Überlagerung von Aufgabendefinition und Neuplanung
- ▶ Überprüfung der Nutzungsarten und Eingriffe
- ▶ Überprüfung des Entwurfs in Bezug auf Statik, Flucht- und Rettungswegesysteme (Weglängen und Bauteilqualitäten), Barrierefreiheit usw.
- ▶ Erarbeitung von Abweichungen und Kompensationen
- ▶ Überprüfung der Lösung mit dem Bauherrn
- ▶ Freigabe durch den Bauherrn
- ▶ Erstellung der nötigen Genehmigungsunterlagen

#### Aufgabenklärung

Ebenso wichtig ist die präzise Definition der Aufgabe. Der Planer soll sich mit dem Bauherrn am Beginn der Maßnahme eindeutig darüber klar werden, was genau erreicht werden soll. Dabei ist nicht der Weg interessant, sondern das Ziel. Eine Vorfestlegung über bauliche oder technische Details ist in der Regel unklug und erhöht Bauzeiten und Baukosten.

Bauplanungsrecht	Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Änderungen im Bestand ist so lange unkritisch, wie die Außenmaße des Gebäudes und die Art der Nutzung nicht verändert werden. Modernisierungen sind somit im Regelfall einfach – derartige Maßnahmen sind zulässig. Veränderungen der Art, des Maßes oder der überbauten Grundstücksfläche müssen dem planungsrechtlichen Rahmen entsprechen.
Sanierungsrecht	In Sanierungsgebieten oder Gebieten mit Erhaltungssatzungen oder anderen Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht sind bestimmte Sanierungen nicht nur genehmigungspflichtig, wenn sie in der jeweiligen Satzung definierte Verbesserungen im Wohnwert mit sich bringen. Sie können auch dezidiert verboten sein. Manche Kommunen wollen z.B. mit dem Verbot von „Luxussanierungen“ der Gentrifizierung entgegenwirken. Mit dem Verbot der wesentlichen Verbesserung des Komforts gehen erhebliche Einschränkungen für den Eigentümer einher, die dann durch steuerliche Vorteile für die verbleibenden erlaubten Sanierungen ausgeglichen werden.
örtliche Bauvorschriften	Neben den Satzungen aus dem besonderen Städtebaurecht können Kommunen auch andere Satzungen, insbesondere Gestaltungssatzungen erlassen. Diese Satzungen regeln entweder isoliert oder im Zusammenhang mit Bebauungsplänen die äußere Gestaltung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen. Häufig kommen dabei Vorgaben zur Farbigkeit, zur Dachform und Dachfarbe, zu Dachüberständen sowie zu Einfriedungen und zur Gartengestaltung vor. Die Einhaltung von Satzungen wird bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Genehmigungsprozess geprüft. Bei nicht baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand sind isolierte Verfahren nach dem jeweiligen Landesrecht erforderlich.
Denkmalschutz	Das oberste Ziel des Denkmalrechts der Länder ist der Substanzschutz, also der Erhalt möglichst viel authentischer überlieferter Bausubstanz. Daher sind alle Maßnahmen an Baudenkmalen erlaubnis- bzw. genehmigungspflichtig. Eine Veränderung, und sei es nur ein neuer Anstrich, führt ohne entsprechenden Bescheid in der Regel zu einer Ordnungswidrigkeit, die bußgeldbewehrt ist und zudem den Verlust möglicher steuerlicher Vorteile (Denkmalabschreibung) mit sich bringt.
energiesparendes Bauen	Bei allen Maßnahmen an Haustechnik und insbesondere der Fassade ist zudem die Notwendigkeit der Anwendung des Gebäudeenergiegesetzes (§§ 46 ff. GEG) zu prüfen. Bei mehr als 10 % geänderten Hüllflächen beheizter Gebäude gemäß Anlage 7 GEG ist damit eine Anpassung an den aktuellen Stand der Gebäudedämmung vorgegeben. Oberste Geschossdecken waren bereits zum Jahr 2015 zu dämmen.
Naturschutzrecht	Bestandsbauten bieten oft geschützten Arten wie Fledermäusen oder Vögeln Schutz und Brutplatz. Das europäische Artenschutzrecht verbietet jedermann die Zerstörung solcher Orte. Finden sich im Umfeld der Maßnahme auch nur möglicherweise solche Plätze oder Tiere, ist eine artenschutzrechtliche Erlaubnis zur Veränderung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Meist wird diese auch erteilt, nie jedoch im Brutzeitraum. Vorhaben können sich also durch das Vorkommen geschützter Arten deutlich verzögern, wenn das Thema nicht frühzeitig geklärt wird.

Da oft Bestand und Nutzungsidee gegeneinander wirken, ist der Prozess „Bestandsaufnahme – Aufgabenklärung – Planung“ iterativ ineinander verschränkt. Änderungen an der Idee haben Rückwirkungen auf die rechtliche Einordnung. Entscheidend ist, den wesentlichen Meilenstein „Abschluss Vorentwurf“ sehr gut durchdacht zu haben. Fehler im Grundkonzept sind im weiteren Verfahren nur sehr teuer zu heilen.

#### Arbeitsschritte bis zur Vorplanung

- ▶ Bestandsaufnahme mit Recherche, Aufmaß und Raumbuch (Substanz, Technik, Naturschutz, Denkmalschutz, Energie)
- ▶ Mängelanalyse mit nötigen und sinnvollen Maßnahmen
- ▶ vertiefte Aufgabenklärung zu Nutzung und Raumkonzept
- ▶ Skizzierung der Lösung und Rückkoppelung
- ▶ ggf. Klärung offener Fragen aus Bestandsaufnahme und Aufgabenstellung
- ▶ rechtliche Einordnung und Klärung betroffener Rechtsgebiete

## Bestandsschutz

Jedes legal errichtete Gebäude genießt Bestandsschutz. Ein Gebäude ist „legal“, wenn es zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigt wurde oder genehmigungsfähig war. Der Bestandsschutz bezieht sich zuerst auf die komplette Anlage, er kann aber auch nur auf Teile wie Wände und Decken oder Nutzungen wirken. Bei der Änderung von Technischen Baubestimmungen oder Regelwerken wie Normen verlieren mit der neuen Regel das alte Gebäude und seine Bauteile nicht den Bestandsschutz. Die Investition ist gesichert, wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung legal war.

Nur ein Bauwerk, das exakt seiner Genehmigung entspricht und an dem keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden, ist vollständig bestandsgeschützt. Was genau eine „wesentliche Änderung“ ist, hängt sehr vom Einzelfall ab. Schon kleine Eingriffe im Rahmen von Sanierungen oder Modernisierungen können erhebliche Konsequenzen haben.

Art und Umfang eines möglichen Bestandsschutzes lassen sich daher oft erst im Laufe der Planungen beantworten. Damit geht die Frage nach der Genehmigungspflicht und dem Bewahren überkommener Rechte des Bauwerks einher.

Die Frage einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung – oder der Neuaufnahme einer genehmigungspflichtigen Nutzung – stellt sich auch immer dann, wenn die neue Nutzung nicht unmittelbar an die frühere, genehmigte Nutzung anschließt, sondern Letztere vor längerer Zeit endgültig und dauerhaft aufgegeben wurde, die frühere Nutzung also ihren aus der Baugenehmigung resultierenden Bestandsschutz verloren hat.

Wann und ob das tatsächlich der Fall ist, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Verbindliche, jede Nutzung bzw. Nutzungsaufgabe pauschal erfassende feste Zeitfenster gibt es ungeachtet der höchstrichterlichen Rechtsprechung („Zeitmodell“) in dieser Frage nicht. Maßgeblich bleiben die individuellen Verhältnisse vor Ort sowie die Auffassungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Gemeinde. Deshalb kann auch bei einem mehrere Jahre andauernden Leerstand einer baulichen Anlage nicht generell und ohne Weiteres davon ausgegangen werden,

dass die Baugenehmigung nunmehr erloschen und die bestandsgeschützte Nutzung damit entfallen ist.

Geht man von einem fortdauernden Bestandsschutz aus, können etwa vormals genehmigte Stellplätze nach wie vor, d.h. ohne erneute Prüfung, für die neue Nutzung geltend gemacht bzw. angerechnet werden.

Wesentliche, d.h. genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen sind dagegen nicht mehr vom Bestandsschutz der früheren Nutzung gedeckt. Wird beispielsweise eine an der Grundstücksgrenze bzw. in den Abstandsflächen zulässige Garage zu Wohnzwecken umgenutzt, erfordert das stets eine neue baurechtliche Zulässigkeitsbeurteilung.

Der Bestandsschutz ist allerdings nutzlos, wenn trotz bestandskräftiger Genehmigung aus heutiger Sicht akute Gefahr für Leben und Gesundheit der Nutzer besteht. Die Feststellung dieser akuten Gefahr obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und ist an sehr enge Voraussetzungen geknüpft. Da die „akute Gefahr“ mit dem Zwang zu sofortigen Maßnahmen verbunden sein kann, wird diese Einschätzung nicht vom Bauherrn getroffen werden. Auch der Planer ist dafür nicht gefordert – die Abarbeitung dieses Themenkreises bis zur Nutzungsunter-sagung ist Sache der Bauaufsicht (bauaufsichtliche Verfügung).

Kann man aber dem Objekt Bestandsschutz unterstellen, bringt dies viele Vorteile.

### Vorteile des Bestandsschutzes

- ▶ Konservierung in der Regel überalterter Standsicherheitsnormen
- ▶ Konservierung in der Regel überalterter Brandschutznormen und -anforderungen
- ▶ Konservierung in der Regel überalterter Wärme- und Schallschutznormen und -anforderungen (Ausnahme GEG-Anpassungspflichten)
- ▶ Konservierung von Stellplatznachweisen („fiktive Anrechnung“)
- ▶ Konservierung überkommener Abstandsflächen
- ▶ Sicherung ggf. aktuell nicht mehr zulässiger Nutzungen

## 11/5

# Das Projekt

### Voruntersuchungen

Ist ein Objekt als Baudenkmal identifiziert, beginnt ein komplexer Erkenntnis- und Planungsprozess. Wesentlich sind dabei sorgfältige Voruntersuchungen am Bestand und in den Akten von Baubehörden, Staats- und Stadtarchiven oder der Fachliteratur.

#### Voruntersuchungen

- ▶ Archivrecherche (Registraturen, Fachliteratur, staatliche, städtische oder kirchliche Archive)
- ▶ Aufarbeiten alter Bauakten
- ▶ verformungsgerechtes Aufmaß
- ▶ restauratorische Befunduntersuchung
- ▶ Baualtersplan
- ▶ statische Untersuchungen
- ▶ Zustandsbewertungen von Bauteilen, insbesondere tragenden und aussteifenden Bauteilen und Dächern oder Fenstern
- ▶ Schadstoffgutachten

Die Voruntersuchungen koordiniert der Planer in der Regel zusammen mit dem Bauherrn. Die hohen fachlichen Anforderungen erzwingen meist eine größere Zahl von Gutachten, die jeweils in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu veranlassen sind.

Alle Voruntersuchungen, die den Bestand berühren, sind wiederum erlaubnis- bzw. genehmigungspflichtig.

### Nutzungskonzept

Im Wissen um die technischen und denkmalfachlichen Fähigkeiten ist ein sehr konkretes Nutzungskonzept mit detaillierten Raumbüchern nötig. Hierbei wird das ganze Bauwerk und für jeden Raum festgelegt, welche Nutzung in welcher Weise untergebracht werden soll und kann. Dabei ist besonders auf wertvolle Substanz, Schwächen der Statik, Grundsatzprobleme im Brandschutz,

Möglichkeiten der Belichtung und Raumhöhen Rücksicht zu nehmen. Auch die zu erwartenden Probleme bei der Installation von Wasser und Lüftung spielen eine große Rolle.

Das Raumbuch entwickelt sich dann mit der Planung fort.

### Planung

Die Planung baut auf den Voruntersuchungen und dem Nutzungskonzept auf. Im Vordergrund des Verfahrens steht der Zeugniswert der überlieferten Substanz, diese ist weitestgehend zu erhalten. Das beginnt bei der Erneuerung von Anstrichen, geht über den Austausch von Lichtschaltern und endet nicht beim Sanieren von Fenstern.



**Zeugniswert historischer Fenster – im Vergleich zeigt sich links eine Filigrität, die heute (rechts) nicht mehr erreicht wird (unten jeweils Detail)**



So sah die Fabrikhalle vor den Umbauten aus. Als es zum Verkauf stand, griff die Firma Walser Holzbau zu und verwandelte das Gebäude in ein Schmuckstück mit zehn Wohnungen unterschiedlicher Größe  
(Foto: Jochen Frank)

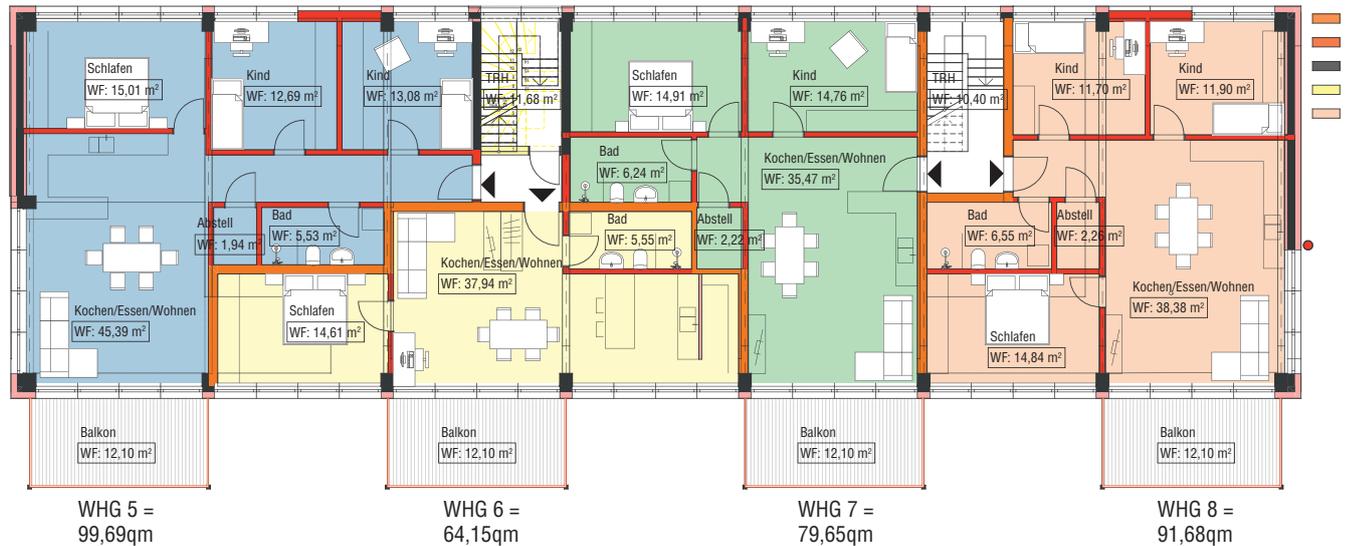
Die Fabrikhalle befindet sich auf einem knapp 1.200 m<sup>2</sup> großen Gelände in Bad Schussenried „Am Franzenhölzle“ – benannt nach dem direkt angrenzenden Waldstück. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Wald, zum Bahnhof und zur Innenstadt von Bad Schussenried aus.

Bei dem bislang zweistöckigen Gebäude handelte es sich um einen Industriebau aus dem Baujahr 1972. Hier befand sich einst ein lokal ansässiger Zerspanbetrieb, der schließlich in ein neu erschlossenes Industriegebiet umzog. Nach einem weiteren Eigentümerwechsel stand das Gebäude länger leer.

Das hat sich 2020 geändert: Entstanden ist nun ein attraktives dreigeschossiges Holzgebäude, das seine ursprüngliche Struktur aus Stahlbeton behalten hat. Der spannende Bau wartet nun mit zehn Wohnungen in der Größe von 64–125 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt sind 1.044 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche neu geschaffen worden, wo man früher rund 700 m<sup>2</sup> Industriefläche nutzte.



So sieht das Gebäude heute aus – Holzbau über drei Etagen  
(Foto: Tobias Fähmann Fotografie)



Grundriss Obergeschoss (Quelle: Walser Holzbau GmbH)

## Entkernung des Altbaus

An das Baujahr 1972 erinnerte zum Start des Bauvorhabens eine relativ triste Gestaltung des damaligen Zeitgeists aus Asphalt, Beton, Stahl und Glas.

Heute ist das Gebäude ein vorbildliches Muster für naturnahes Wohnen mit Stadtanknüpfung – auch im Hinblick auf den vorrangig genutzten Baustoff Holz.

Die für den Holzbau verantwortliche Firma Walser nutzt die ökologischen und ökonomischen Vorteile des Naturbaustoffs verstärkt im Mehrgeschosswohnungsbau. Ein Spezialgebiet der Experten ist zudem das energetische Modernisieren im Altbestand. Geplant wurde vom hauseigenen Architekten Jochen Frank Master of Science (M.Sc.), der seit fünf Jahren bei Walser Holzbau für die architektonische Planung anspruchsvoller Bauten zuständig ist.

Der Altbau bestand aus einem bislang zweigeschossigen Gebäude mit umlaufenden, einfach verglasten Fensterbändern. Bis auf eine integrierte Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss und einen an der Decke eingelassenen Lastenaufzug für Fabrikwaren war das Gebäude inzwischen nahezu völlig leer. Der wichtigste erste Schritt war die Entkernung des Altbaus. Entfernt wurden der Schacht des Lastenaufzugs, die Trockenbauwände der Betriebsleiterwohnung und die gemauerten Wände einer WC-Anlage.

„Das Dach aus Bitumen auf Gipsdielen war teilweise undicht – für unser Vorhaben war dies jedoch nicht relevant, da es ohnehin abgebaut wurde. Viel wichtiger war uns die Tatsache, dass die Betonkonstruktion und Zwischendecken sehr gut als Grundlage für die Umwidmung dienten“, sagt Jochen Frank.

## Rückbauarbeiten dauerten länger als geplant

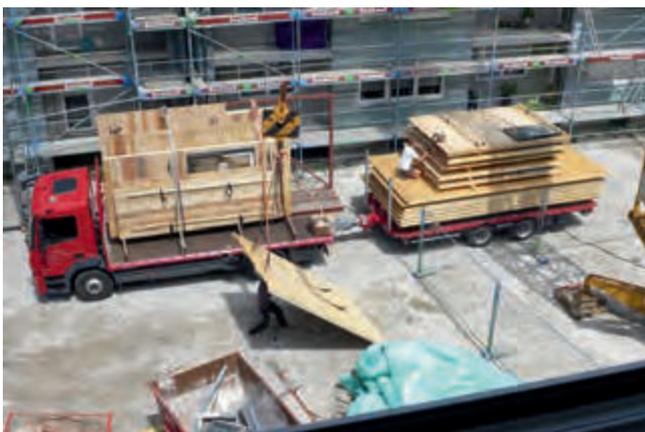
Die Experten der ZimmerMeisterHaus-Manufaktur Walser haben viel Erfahrung in der Holzbauweise für Neubauten und zudem bei der Neustrukturierung und Umwidmung bestehender Bauten. Dennoch war die energetische Sanierung und Aufstockung der Fabrikhalle keine kleine Aufgabe. Die erste Herausforderung bestand im Zusammenhang mit den Rückbauarbeiten, die sich länger als geplant hinzogen.

„Zum Teil ließen sich die Fertigteile nicht so einfach wie erhofft demontieren, da sie vergossen waren. Etliche Betonsägearbeiten wurden notwendig, viele Entwässerungsleitungen mussten beispielsweise nachträglich in die Bodenplatte eingestemmt werden“, berichtet Frank.

Die bestehende Halle mit einer Länge von 36 m und einer Breite von 11 m wurde schließlich binnen acht Monaten umgebaut und vollständig fertigge-



**Diese Aufstockung war besonders knifflig, da man die Bewohner nicht ausquartiert hat**  
(Fotos: Holzbau Wörndl)



**In der Vorproduktion gab es daher mehr passgenaue Vorarbeiten, da man auf der Baustelle selbst sehr schnell arbeiten musste**  
(Fotos: Holzbau Wörndl)

## Wohnungen saniert – Bewohner nicht ausquartiert

Alle Abläufe gestalteten sich anders als bei herkömmlichen Bauvorhaben, da man die Mieter und Eigentümer stets über die einzelnen Schritte informiert hat, um die Abläufe für die Bewohner erträglich zu gestalten und um störungsfrei arbeiten zu können. „*Kommunikation ist alles*“, sagt Franz Wörndl. „*Deshalb haben wir während der Aufstockungsphase immer offen mit den Bewohnern kommuniziert und berichtet, was wir machen und wie lange es dauert.*“

Die thermisch nicht getrennten betonierten Balkonkragplatten wurden entfernt und durch neue, mittels Stahlstützenkonstruktion vor die Fassade gestellte Balkone ersetzt. Innerhalb der bestehenden Wohnungen erfolgten keine Baumaßnahmen. Die Wohnungseingangstüren im Block A wurden jedoch alle erneuert und entsprechen nun den neuesten Sicherheitsstandards.

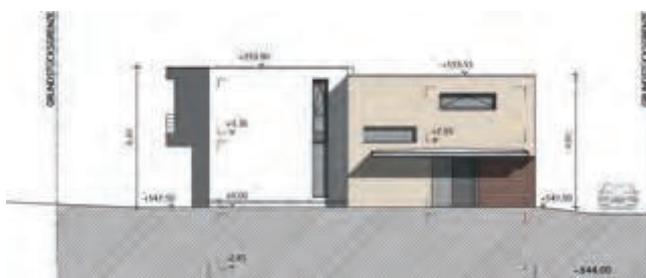
## Dachaufbauten mit neuer Dachform

Die ungedämmten Dachstühle und die sanierungsbedürftige Dacheindeckung musste man gänzlich erneuern. Im Zuge dessen hat man auch die gesamte Dachform geändert und in den Dachgeschossen die zusätzlichen Wohnungen geschaffen. Neu hinzu kamen je drei Wohnungen pro Block, insgesamt neun Wohneinheiten.

Die neuen Dachaufbauten mit der neuen Dachform zeigen sich in neuer optischer Ausrichtung und weisen auf die Entstehungszeit der Bauten.



Ansicht Haus 1 (Straßenansicht) von Westen  
(Quelle: Werkraum-a)

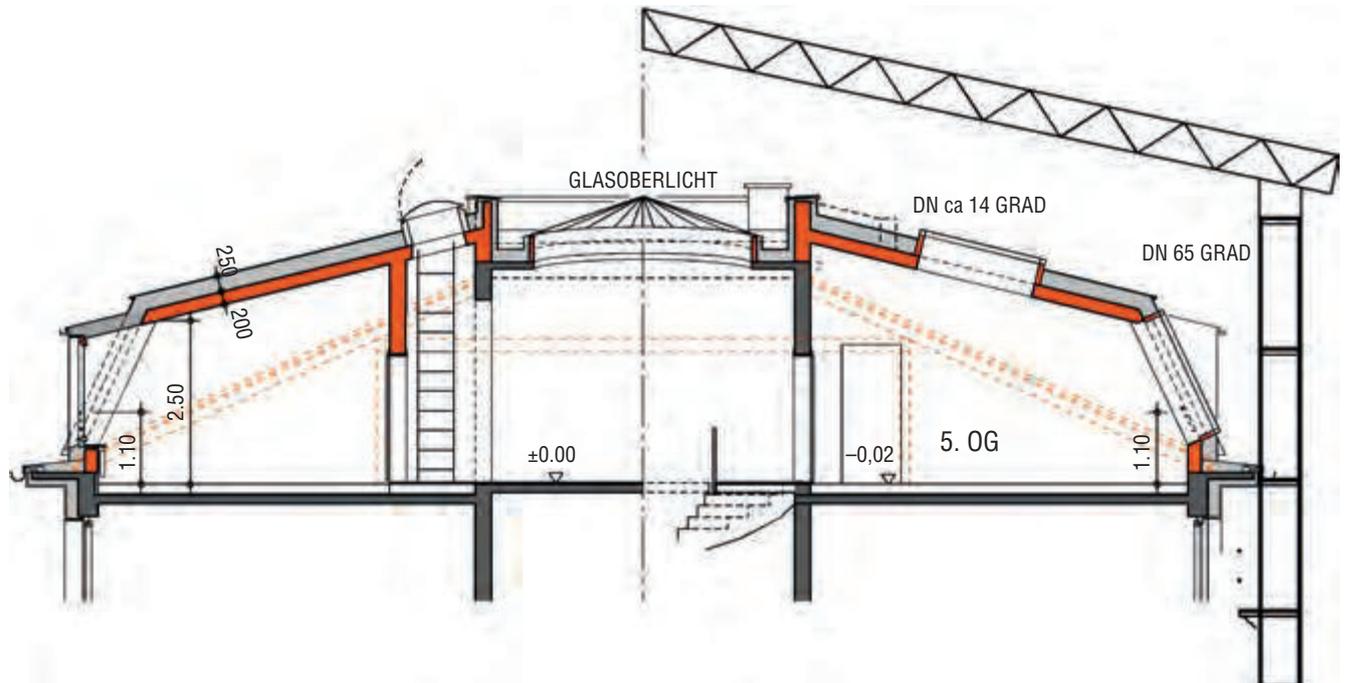


Ansicht Haus 1 von Osten  
(Quelle: Werkraum-a)

Der Entwurf sieht drei jeweils unterkellerte, zweigeschossige Einfamilienhäuser in klarer kubischer Gestaltung vor. Jedes Wohnhaus gliedert sich in zwei zueinander verschobene, im Farbton kontrastierende Flachdachkuben. Im Verschneidungsbereich der Kuben entwickelt sich über dem Essplatz ein zweigeschossiger Luftraum, der das Zentrum jedes Hauses bildet. Die Südfassaden öffnen sich dem Zuschnitt des Baugrundstücks folgend nach Westen. Zudem sind die Häuser leicht zueinander versetzt, weshalb sich – zusammen mit der Hangsituation – für jedes Gebäude der freie Blick nach Westen ergibt.



Exemplarische Grundrisse von Haus 2  
(Quelle: Werkraum-a)

**Außenwandflächen**

- WDV-System
- Dämmstoffstärke ca. 160 mm bzw. gemäß EnEV
- Dämmmaterial nichtbrennbar
- Anforderungen an Brandschutz beachten (Brandüberschlag)

**Erneuerung Balkone**

- Abbruch bestehende STB-Balkonplatten
- Neukonstruktion als selbsttragende Stahlkonstruktion
- Balkonplatten als Faserbetonformteil
- innenliegende Entwässerung

**Dachkonstruktion neu**

- Neukonstruktion Mansarddach als Stahlbeton-Sargdeckel-Konstruktion
- Aufdachdämmung aus PU-Schaumplatten
- Blechdeckung hinterlüftet

Rauch-Wärmeabzugsanlage im Treppenhaus nach DIN  
Öffnung i.L. > 1 m<sup>2</sup>

Firstmitte = Symmetrieachse

OK Attika (neu) = +18,76

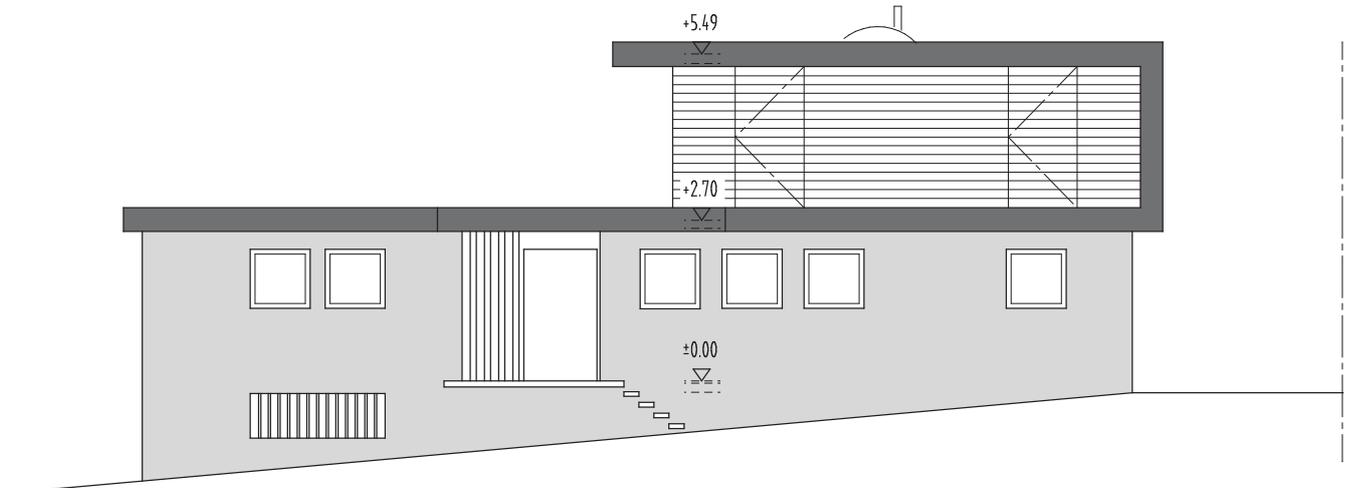
OK Attika (Bestand) = +18,26

Dachgaube als untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 7 Pkt. 3 BayBo, daher nicht abstandsflächenrelevant

**Dachaufbau Hauptdachflächen**

- Stehfalz-Blechdeckung PREFA Patina grau/grün
- 24 mm Rauhspundschalung
- Belüftung: 40 mm (Holzlatte 40/60 + Kappstreifen SK)
- Dämmung: BAUDER PIR Plus 180 mm incl. Abdichtungsbahn
- Dampfsperre: BAUDER TEC KSA DUO
- Voranstrich: BAUDER Bukolit V
- Stahlbeton 200 mm

**Ansicht Querschnitt Dachgeschoss (Schnitt A-A) (Quelle: Werkraum-a)**

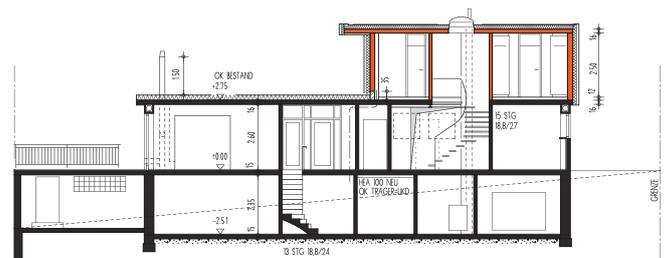


Ansicht von Norden (Quelle: Werkraum-a)

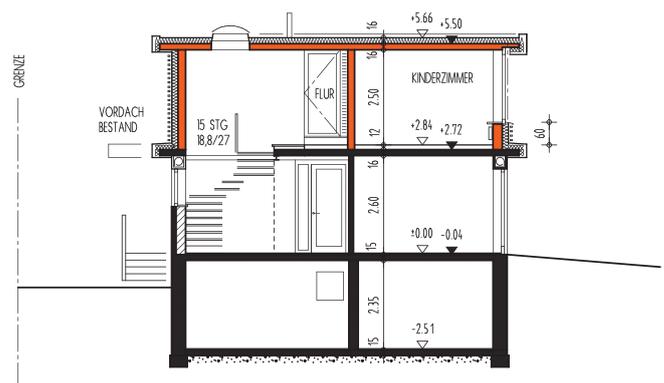
## Gestaltungskonzept



Die Aufstockung wurde der bestehenden, klaren Bauform angepasst und ebenfalls als Flachdachkonstruktion ausgeführt. Der im Rahmen der Flachdachsanierung neu zu gestaltende, umlaufend ca. 60 cm auskragende Dachrand über EG wurde als gestalterisches Element auch im Neubaubereich wiederholt. So entstand eine übergreifende Gesamtgestaltung, welche den Neubau als selbstverständliche Erweiterung des Bestands wirken lässt.



Grundriss, Schnitt A (Quelle: Werkraum-a)



### Dachaufbau neu

- 50 mm Kiesschüttung
- 10 mm Schutzmatte
- 20 mm Abdichtung, zweilagig, bituminös
- 160 mm EPS-Dämmung
- 5 mm Dampfsperre auf STB-Decke

### FB Aufbau OG neu (Gesamt 12 cm ab OK Bestand)

- 15 mm Parkett
- 50 mm Estrich
- 15-20 mm Trittschalldämmung
- 40 mm Ausgleichsdämmung

Grundriss, Schnitt B (Quelle: Werkraum-a)

# 17

## Bewährte und sofort einsetzbare Checklisten und Mustervorlagen

### Bestandsaufnahme, Planung und Ausführung

**Alle hier aufgeführten Checklisten und Mustervorlagen können Sie in Ihrer Anwendung herunterladen und ausfüllen.**

Adressen Eigentümer Nachbargrundstücke

Erklärung zum Grundwasserstand

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – GEG

Mitteilung des Bauherrenwechsels

Antrag auf Ausnahmen und Befreiungen nach GEG

Risikoplanung beim Antrag auf Baugenehmigung

Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung nach Bundesländern

Tekturantrag

Zustimmung des Grundstückseigentümers

Baumbestandserklärung, Antrag Fällung-Veränderung

Berechnung der Grundflächen eines Bauwerks nach DIN 277

Berechnung der GRZ und GFZ gemäß §§ 19 und 20 BauNVO

Bestellung eines Vertreters

Checkliste Barrierefreie Erschließung von Wohnungen

Checkliste Bestandsschutz

Checkliste Nutzungen und Baugebiete gemäß Bau-nutzungsverordnung

Checkliste Nutzungsänderung

Einverständniserklärung zur Erhebung von personenbezogenen Daten

Entwässerungsantrag Allgemein

Erklärung bautechnische Nachweise