

3. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags

„Baukultur im Baukulturdorf“
Das war Irsee 2019.

Matthias Simon,
Bayerischer Gemeindetag

I. Einleitung

Nachdem sich das Konzept der Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung im ersten und zweiten Jahr herausgebildet und feinjustiert hat, hatte man dieses Jahr bereits den Eindruck, man nehme an einer langjährigen Traditionsveranstaltung teil. Wege, Zeiten und Struktur der Tagung waren den meisten Teilnehmern bekannt. Die Aufteilung der beiden Tagungstage in Themenblöcke hat sich verfestigt. Das präsentierte Spannungsverhältnis von Planung, Recht, Architektur, Baukultur und Verwaltungsfragen bildet den Aufgabenrahmen des „bayerischen Bauamtes“ ab. Wir werden es nach Rücksprache mit ihnen – den Teilnehmerinnen und Teilnehmern – bei dieser Struktur belassen und freilich immer dort nachbessern, wo uns entsprechende Hinweise erreichen. Vielen Dank für das allseits konstruktive Feedback.

Die Tagung selbst war wiederum prominent und bunt besetzt. So kamen Vertreter aus dem neu geschaffenen Bauministerium zu Wort. Dazu sprachen Planer, Architekten, Fachanwälte, ein Kreisbaumeister sowie eine Bauamtsleiterin zu den gespannten Zuhörerinnen und Zuhörern. Auch all den Vortragenden gilt selbstverständlich unser Dank. Gleiches gilt für Herrn Stadtbaumeister **Andreas Krämer** aus Bad Aibling, der sich in den letzten Monaten die Mühe gemacht hat und eine Arbeitsgemeinschaft der Oberbayerischen Stadtbaumeister/-innen und Bauamtsleiter/-innen zu organisieren. Damit bildet sich neben

der seit langem erfolgreich arbeitenden Arbeitsgemeinschaft der Fränkischen Stadtbaumeister und Bauamtsleiter nun auch im Süden eine Säule der Selbstverwaltung dieses spannenden, kreativen und für die Gemeindeentwicklung zentralen Berufsfeldes heraus. Wir freuen uns auf einen guten Austausch. Danke für ihre Arbeit.

Eingerahmt wurde die Tagung schließlich von einer außergewöhnlichen Wanderausstellung mit dem Titel „Dorfkerne_Dorfränder“ der Landkreise Unterallgäu und Ostallgäu, die den baukulturellen Schwerpunkt der Tagung nicht nur optisch unterstrich. Ein Dank geht deshalb auch nach Mindelheim und Marktoberdorf.

der seit langem erfolgreich arbeitenden Arbeitsgemeinschaft der Fränkischen Stadtbaumeister und Bauamtsleiter nun auch im Süden eine Säule der Selbstverwaltung dieses spannenden, kreativen und für die Gemeindeentwicklung zentralen Berufsfeldes heraus. Wir freuen uns auf einen guten Austausch. Danke für ihre Arbeit.

II. Die Tagung

Themenblock 1

Der erste Themenblock des Tages befasste sich mit dem Thema der **städttebaulichen Verträge sowie mit privatrechtlichen Vollzugsfragen**, also mit Gegenständen, die im Alltag unserer Bauämter eine zentrale Rolle einnehmen. Für den ersten Vortrag des Tages mit dem Titel: *Vertragsrechtliche, notarielle, grundbuchrechtliche und gerichtliche Vollzugsfragen bei der Ausübung des gemeindlichen (BauGB)-Vorkaufsrechts* war der Notar **Dr. Josef Zintl** aus Neuburg an der Donau angekündigt, den viele Teilnehmer noch aus dem Jahr 2017 in guter Erinnerung hatten. Das Wetter der Vortage hatte sich bei Dr. Zintl jedoch gesundheitlich niedergeschlagen, weshalb wir uns kurzfristig um Ersatz bemühten. **Frank Sommer**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht sprang ein und legte mit einer frem-



Rund 180 Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgten den interessanten Referaten.

© BayGT

den Powerpointpräsentation – eben der von Dr. Zintl – einen substantiierten und unterhaltsamen Vortrag aufs Parkett. Anhand von insgesamt sechs Problemkreisen schilderte Frank Sommer den Ablauf und den Vollzug des BauGB-Vorkaufsrechts aus der Perspektive des Notars und des Grundbuchamts. Mithin eine Perspektive, die zur Vervollständigung der Kenntnisse von Ablauf und Inhalt des Vorkaufsrechts und damit eines immer wichtiger werdenden Instruments des Baugesetzbuchs, von zentraler Bedeutung ist und die aus dieser Sicht nur selten vorgetragen wird.

Gleiches gilt für den zweiten Vortrag des Tages mit dem Titel *Baupflicht, Belegungsrechte, Nutzungsvereinbarung, Vertragsstrafe: Städtebauliche Zielvereinbarungen und ihre Sicherungsmittel in städtebaulichen Verträgen*. Auch dieser Vortrag von **Roland Schmidt**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München, bewegte sich an der Schnittstelle von zielführender Bauleitplanung, städtebaulichen Verträgen und grundbuchrechtlichen Vollzugsfragen. Und er setzte dort an, wo andere Vorträge – beispielsweise zur heute zentralen Frage des sozialen Wohnungsbaus – zu meist enden. Roland Schmidt arbeitete in seinem Vortrag dementsprechend einzelne Sicherungsmittel he-

raus und prüfte diese jeweils mit Blick auf ihre Praxistauglichkeit. Es wurde dabei schnell klar, dass die erfolgreiche vertragliche Sicherung städtebaulicher Ziele auf drei Säulen basiert: Auf der Wahl des richtigen Sicherungsmittels, auf einer guten Vertragsgestaltung sowie auf einem straffen Vollzug. Der Vortrag von Roland Schmidt lieferte hierfür ein Bild der Vollständigkeit, welches selten zu finden ist und welches den Teilnehmern bei ihrer Arbeit nützlich sein wird.

Themenblock 2

Zum Auftakt des zweiten Themenblocks mit dem Titel **Bauen, Planen, Umwelt** empfingen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Frau **Marion Frisch**, Ministerialdirigentin im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, die sich extra auf den Weg aus München gemacht hat, um den Nachmittag mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bayerischen Bauämter zu verbringen und um sich mit ihnen auszutauschen. So leitet Frau Frisch die Abteilung Recht, Planen und Bautechnik und ist demnach unmittelbar für Fragen des Baugesetzbuchs und der Bayerischen Bauordnung zuständig. In Ihren Worten brachte Frau Frisch zum Ausdruck, dass es ihr und dem Ministerium ein großes Anliegen sei,

den Austausch auch mit den städtischen und gemeindlichen Bauämtern zu pflegen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer empfingen Frau Frisch mit einem herzlichen Applaus und einem Strauß von Fragen in der Mittagspause.

Im ersten Fachvortrag des Themenblocks referierte **Johannes Bohl**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus Würzburg, zum Thema *Herausforderungen beim Immissionschutz in der (nachverdichtenden) Bauleitplanung* und machte insbesondere darauf aufmerksam, dass das Immissionschutzrecht neben eindeutigen Planungsleitsätzen und Planungsgrundsätzen auch Abwägungsspielräume, Konfliktlösungsstrategien und Festsetzungsmöglichkeiten bereithält, mit denen städtebauliche Herausforderungen im Bereich des Immissionschutzes einer Lösung zugeführt werden können. Herr Bohl griff hierbei auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und arbeitete in seinem Vortrag die regelmäßig anzutreffenden Konfliktsituationen Gewerbe, Jugendspieleinrichtungen, Sportanlagen und Verkehr ab. In seiner Abschlussbemerkung wies er darauf hin, dass eine Duldungsdienstbarkeit, die von Gemeinden häufig ange-dacht wird, nicht auf das Abwägungsergebnis durchschlägt.

Im zweiten Fachvortrags des Themenblocks erklärte **Dr. Alexander Petersen**, Regierungsdirektor aus dem Referat Bauplanungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr *das Privilegierte Bauen im Außenbereich, mithin § 35 unter besonderer Beachtung der landwirtschaftlichen Privilegierung*. Dr. Petersen konnte hierbei ebenfalls auf einen reichen Erfahrungsschatz zurückgreifen, auch weil seine Abteilung maßgeblich an der Erstellung der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für das Landwirtschaftliche Bauen im Außenbereich beteiligt war. Auf großes Interesse stießen aber auch die Hinweise zur Bundesratsinitiative der



Marion Frisch, Ministerialdirigentin im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (2. v.r.)

Freistaaten Bayern und Sachsen zu einer Aufweitung des § 35 BauGB. Die hieran anschließende Diskussion zeigte deutlich, welch großes Bewusstsein in den Städten und Gemeinden mit Blick auf die Infrastrukturfolgenlasten herrscht, die eine Lockerung hin zu einer partiellen privilegierten Wohnraumschaffung bedeuten kann.

Im letzten Vortrag des Themenblocks begab sich **Klaus Hoffmann**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München in die komplexe Materie der §§ 18 und 39ff BauGB, mithin in das Entschädigungssystem der Veränderungssperre und der Aufhebung von Bebauungsplänen. Auch dies ist eine Materie, in die sich mancher Experte ungern vorwagt. Klaus Hoffmann stellte zunächst dar, dass es sich bei den Paragraphen 18 und 39ff um ein komplexes Regelungsgefüge handelt, dass hierbei jedoch nicht über jeder Regung des Satzungsgebers das Damoklesschwert des Planungsschadens hängt. Bei der Veränderungssperre ist insbesondere drauf zu achten, dass keine „überlange Veränderungssperre“ produziert wird und die Veränderungssperre jeweils von schlüssigen städtebaulichen Motiven getragen wird. Das im Baugesetzbuch unter der Überschrift „Entschädigung“ geregelte sogenannte Planungsschadensrecht gewährt hingegen Entschädigung für bestimmte Fälle, in denen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingeschränkt oder sonstige Nutzungsrechte beschnitten werden. Herr Hoffmann machte sich zur Aufgabe, dieses komplexe Regelungsgeflecht zu entflechten, wobei insbesondere die Aufhebung von unbebauten „Uraltbebauungsplänen“ die abschließende Diskussion bestimmte.

Themenblock 3

Im letzten Themenblock des Tages, der jeweils sogenannten best-practice-Beispielen gewidmet ist, erläuterte **Dr. Max Reicherzer**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München anhand von drei kon-



Doris Schneider, Bauamtsleiterin aus dem Markt Wolnzach

© BayGT

kreten Beispielen, wie sich das gemeindliche Bauamt die Instrumente des Baugesetzbuchs für eine gute Ortsentwicklung aktiv zu Nutzen machen kann. Sowohl im Bereich der Schaffung günstigen Wohnraums als auch im Bereich der Vorkaufsrechtsatzung zeigt sich regelmäßig, dass ein proaktives, positives und von Gestaltungswillen getragenes Verständnis gemeindlicher Planung regelmäßig gute und gemeinwohlorientierte Ergebnisse zeitigt. Man denke nur an die Vorkaufsrechtsatzung: Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme, die eine Gemeinde in Betracht zieht, ist vom Gesetzgeber sehr weit gefasst. Nur wenn eine Gemeinde allerdings eine positive Gestaltungsidee hat, dann kann sie sich die Chancen einer Vorkaufsrechtsatzung zu Nutzen machen. Denn diese muss erlassen sein, bevor das betroffene Objekt Gegenstand eines Kaufvertrages wird.

Last but not least – und dies gilt hier mit besonderer Betonung – durften die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Tagung sowie Frau Frisch aus dem Bayerischen Bauministerium einen Vortrag erleben, der sicherlich zu den Highlights der bisherigen Tagungen zu zählen ist. **Doris Schneider**, Bauamtsleiterin aus dem Markt Wolnzach traf mit ihrem Vortrag *Höhere Förde-*

rungen, bessere Planungen, schönerer Ort: Das ISEK als Grundlage einer ziel-führenden Ortsplanung den Nerv ihrer Kolleginnen und Kollegen. Dies nicht nur durch ihren fachlich gelungenen Vortrag zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ihrer Heimatgemeinde und den darin zu Tage geförderten tatsächlichen Wohnraumbedarf der Wolnzacherinnen und Wolnzacher. Sondern auch durch die facettenreiche Beschreibung des Alltags und der Herausforderungen im gemeindlichen Bauamt, verortet zwischen divergierenden Interessen und unterschiedlichen Fachdisziplinen. Frau Schneider schloss mit einem Plädoyer für das aktive Mitgestalten der Heimat, wengleich dies auch jeden Tag Anstrengung bedeutet. Wenn man am Schluss sieht, was man für das Gemeinwesen geschaffen hat, dann lohnt es sich allemal. Mit einem besseren Schlussvortrag hätte man den Tag nicht enden lassen können.

Themenblock 4

Der zweite Tag stand wie immer unter einem Hauptthema, diesmal **Baugestaltung und Ortsplanung**. Der Markt Irsee stellte sich hierfür auch als passender Ort heraus: Nachdem sich dort zahlreiche städtebauliche Besonderheiten, denkmalgeschützte Bausub-

stanz und ein besonderer Gestaltungswille antreffen lässt, hat der Markt Irsee im Jahr 2016 den Gemeindebaukulturpreis erhalten. Gratulation an einen tollen Gastgeber!

Im ersten Vortrag des Tages knüpfte **Barbara Hummel**, Architektin und Stadtplanerin aus München an Doris Schneider vom Vorabend an und erläuterte anhand anschaulicher Beispiele, warum ein städtebaulicher Wettbewerb regelmäßig dazu führt, dass für planerische Herausforderungen kreativere und schlichtweg bessere Lösungen gefunden werden, als ohne einen derartigen Impuls. Auf der anderen Seite macht es freilich auch immer Sinn, die Menschen zu befragen, was man dort von Seiten der Stadtplanung erwartet. Auch hierdurch wurden in den Projekten von Frau Hummel regelmäßig gute und zielführende Ansätze zu Tage gefördert. Aus diesem Grund plädierte Barbara Hummel für eine gute Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs: „Das Ergebnis eines Wettbewerbs ist nur so gut wie seine Vorbereitung!“ Als Beispiel hierfür kann auf städtebauliche Wettbewerbe für Bebauungspläne für Wohnraum verwiesen werden. Nachdem die planende Stadt in einem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ermittelt hat, wo die Bedarfe tatsächlich liegen, kann ein städtebaulicher Wettbewerb ungleich zielführender aufgesetzt werden.

Im Anschluss an Frau Hummel setzt **Dr. Christian Kühnel**, Kreisbaumeister aus dem Landratsamt Starnberg einen besonderen Akzent, indem er seinem Vortrag mit dem Titel *Baugestaltung durch Ortsgestaltungssatzung und Festsetzungen im Bebauungsplan* einen leidenschaftlichen Exkurs vorschob. Dr. Christian Kühnel stellte mit der gebotenen Klarheit dar, dass auch die Landespolitik mit Blick auf die Ortsplanung gefordert sei: Wer nicht stärker gegensteuert, dass Oberbayern in manchen Regionen ein Bevölkerungswachstum von bis zu 15 Prozent in den kommenden 20 Jahren aufweisen wird und dabei in anderen Regionen – auch aufgrund der Abwande-



Dr. Christian Kühnel, Kreisbaumeister aus dem Landratsamt Starnberg © BayGT

lung in die Metropolen – leerer Wohnraum zur Verfügung steht und wer einer daran gekoppelten Preisspirale auf dem Bodenmarkt nicht die notwendigen bodenpolitischen und landesentwicklerischen Maßnahmen entgegengesetzt, der sitzt auch bei der Debatte um die Baukultur in Verdichtungsräumen sowie mit Blick auf aussterbenden Ortskernen mit im Boot. Dr. Kühnel traf mit seiner Feststellung auf große Zustimmung im Teilnehmerkreis. Daran anknüpfend erklärte Christian Kühnel mit dem Blick des Baudirektors, warum wir manche Details am Gebäude als ästhetisch und andere als störend empfinden. Oder anders ausgedrückt: Die Gaube kann dem Haus ihr Gesicht verleihen, sie kann es ihm aber auch berauben.

Zum letzten Vortrag des Tages gibt es eine Geschichte: Eigentlich war **Dieter Wieland** eingeladen, der wichtige Dokumentarfilmer des Bayerischen Rundfunks, Autor, Denkmalschützer und Architekturkritiker. Er hatte sich sehr über unsere Einladung gefreut, und wir waren ein Jahr lang mit ihm in Kontakt. Am Tag vor seinem Vortrag erkrankte er jedoch, sodass ihm eine Anreise nach Irsee nicht möglich war. Für viele seiner Bewunderer war dies schade, doch die Gesundheit geht freilich vor. So übermit-

telten die Tagungsteilnehmerinnen und Teilnehmer gute Genesungswünsche nach Uffing!

Den Vortrag übernahm spontan – und dafür gilt ihm besonderer Dank – **Martin Hofmann**, Architekt aus dem Markt Irsee, der noch am Freitagvormittag an seinem Vortrag feilte. Martin Hofmann stellte sich als besonderer Glücksfall heraus, da auch er es war, der den Markt Irsee, also unseren Tagungsort, in den vergangenen 30 Jahren auf dem Weg zum „Baukulturdorf“ begleitete. Die anwesenden Bauamtsleiterinnen und Bauamtsleiter wussten freilich, dass es im Instrumentenkasten des Baugesetzbuchs einfachere Werkzeuge gibt, als das der Erhaltungssatzung. Umso beeindruckender war es, dass der Markt Irsee nicht nur dieses Instrument zum Einsatz bringt, sondern auch die Gestaltungssatzung, die Bauleitplanung im Bestand, ein kommunales Förderprogramm, die Dorferneuerung und viele weitere Bausteine. Man muss ein Bewusstsein für baukulturelle Belange schaffen und sodann über viele Jahre integriert, interdisziplinär und ganzheitlich vorgehen. Dass der Gemeindebaukulturpreis 2016 dem Markt Irsee nicht für das einzelfallorientierte Reagieren zugeflogen ist, sondern durch konzeptionelles Agieren hart erarbeitet wurde, war am Ende des Vortrags klar.

Der spannende „Tag der Baukultur“ endete mit einer Podiumsdiskussion. Unter dem Titel *Everything goes, Wachstum und individuelle Toskanaträume: Wie kann die Gemeinde Baukultur überhaupt noch steuern?* Und unter der versierten und fundierten Moderation von **Karl-Heinz Rudolph**, Bürgermeister des Marktes Weiler-Simmerberg, diskutierten die **Vortragenden des Freitags** sowie **Andreas Krämer** aus Bad Aibling und **Dr. Franz Dirnberger**, Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetags. Nach einem Blick über die Landesgrenze, in der Bürgermeister Rudolph die speziellen Elemente und die Entwicklungsgeschichte der Baukultur in Vorarlberg erläuterte, ging es in einer spannenden Fragerunde tief in die sozialen



Das abschließende Podium

© BayGT

Zusammenhänge, die Baukultur befördern oder behindern. Karl-Heinz Rudolph moderierte hierbei mit großem Sachverstand. In ihren Wortbeiträgen brachten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Ausdruck, dass es gut und richtig sei, dass man sich als Bauamtsleiter/-inn und Stadtbaumeister/-inn mit Fragen der Ortsgestaltung und Ortsplanung befasse. Die politischen Hürden, die man hierbei regelmäßig in seinen Beschlussgremien zu nehmen hat, sind jedoch häufig – auch mit besten Argumenten – nicht zu überwinden. Dennoch herrschte Einigkeit, dass es sich lohnt, es dennoch jeden Tag zu versuchen.

III. Ausblick

Nach unserer dritten Veranstaltung hat die Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags nun sprichwörtlich Tradition. Deshalb steht fest, man sieht sich wieder im Februar 2020 in Kloster Irsee. Einige Dozenten haben wir schon angefragt, einige fragen wir in den kommenden Wochen.

In der letzten Maiwoche stellen wir das Programm online. Erst ab dann nehmen wir Anmeldungen entgegen. Wir bitten um freundliche Beachtung.

Wir freuen uns auf eine spannende Tagung, bei der wir wieder auf ihre Themenvorschläge zurückgegriffen haben. Bis dann!

weitere Informationen:

Matthias Simon

matthias.simon@bay-gemeindetag.de



Martin Hofmann, Architekt aus dem Markt Irsee

© BayGT