

# „DES WERD SCHO!“ (BAU-)PROBLEME SIND NUR DORNIGE CHANCEN.

7. JAHRESFACHTAGUNG DER BAYERISCHEN BAUAMTSLEITER/-INNEN UND STADTBAUMEISTER/-INNEN DES BAYERISCHEN GEMEINDETAGS

Text Stefan Hackenberg, Leiter Bauverwaltung der Stadt Töging a. Inn



Mit einem herzlichen „Grüß Gott“ hieß der Bayerische Gemeindegast vom 19. bis zum 20. September 2024 die bayerischen Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen zu ihrer Jahresfachtagung mitten im Fränkischen Seenland willkommen. Tagungsort war wieder die inzwischen lieb gewonnene Stadthalle von Gunzenhausen, die bereits zum dritten Mal die Veranstaltung beherbergte. Aus allen Winkeln Bayerns fanden rund 200 Tagungsgäste zusammen, was erneut ein ausgebuchtes Kontingent bedeutete.

Die Umbenennung der Jahresfachtagung, der nun die Kolleginnen und Kollegen anspricht, ist gut und richtig. Und Matthias Simon moderierte die Veranstaltung mit seinem gewohnt

schwungvollen Charme. Er hielt sich ob des straffen Zeitplans nicht lang mit einführenden Worten auf und ließ die Vortragenden zügig zu Wort kommen:

## THEMENBLOCK: VERGABE, DIGITALISIERUNG, PRIVATES BAURECHT

Der erste Themenblock begann mit einem bekannten Gesicht aus dem vorigen Jahr: Loni Goldbrunner, Fachanwältin für Vergaberecht aus München. Ihr Vortrag „General- und Totalunternehmervergaben – Chance für die ausgelastete Bauverwaltung?“ ordnete zunächst den babylonisch anmutenden Begriffswirrwarr rund um Generalunternehmer, Totalunternehmer

und -übernehmer und klärte über die Vor- und Nachteile der jeweiligen Vergabearten sowie die rechtlichen Hürden auf, die es hierbei zu nehmen gilt. Ihr Fazit lautete, dass zwar die Generalunternehmervergabe die Bauverwaltung eher nicht entlasten wird, an eine Totalunternehmervergabe allerdings durchaus ein Gedanke verschwendet werden könnte.

Google, Microsoft oder die Deutsche Fußballliga – in den letzten Jahren gab es einige spektakuläre Kartellrechtsverfahren. Auch Kommunen können – auch wenn hier ein weiter Maßstab anzulegen ist – grundsätzlich vom Kartellrecht betroffen sein, etwa bei dem Verkauf von „Sahne“-Grundstücken. Kai-Markus Schenek, Fachanwalt für

Verwaltungsrecht aus Stuttgart, erläuterte in seinem Vortrag „Konzeptvergabe light – Optimal zu passgenauen (Wohnbau)Projekten“, wie eine sachgerechte Vergabe erfolgen muss, um kartellrechtliche Probleme zu vermeiden. Auf den Punkt gebracht: Eine sachgerechte Vergabe muss gleich, diskriminierungsfrei und transparent erfolgen.

Welche Vorteile ein Erschließungsvertrag für das Bauamt und die Kämmererei einer Kommune, aber auch für den Investor bietet, konnten die Zuhörer der Präsentation „Der Erschließungsvertrag – Aktuelles und wiederkehrende Fragestellungen“ von Dr. Rainer Döring, Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München, entnehmen. Dr. Döring spickte den Vortrag mit vielen Praxisbeispielen anhand von Gerichtsurteilen. Der Mitautor des Standardwerks „Baulanderschließung“, das voraussichtlich im Januar 2025 in zweiter Auflage erscheint, ging sowohl auf die Grundlagen zum Erschließungsvertrag als auch auf Fallstricke ein, die es zu vermeiden gilt.

Der Themenblock schloss mit dem Vortrag „Der Datenstandard X-Planung in der kommunalen Planungspraxis – ein Roll-out Beispiel“ des Stadtbaumeisters der Stadt Dachau Moritz Reinhold. In diesem zeigte Moritz Reinhold äußerst praxisnah den Weg der Stadt Dachau zu einem neuen Flächennutzungsplan im X-Planungs-Standard auf. Durch den Vortrag wurde den Zuhörern klar, was genau X-Planung ist und welche Vorteile



es bietet. Moritz Reinhold mahnte aber auch, dass für die Umsetzung in Technik und Personal investiert werden muss, um das notwendige Wissen in den Kommunen aufzubauen.

## THEMENBLOCK: BAUPLANUNGSRECHT, STÄDTEBAURECHT, WOHNEN

Dem zweiten Themenblock vorangestellt war eine Begrüßung durch Ministerialdirigent Dr. Martin Kraus-Vonjahr, Leiter der Abteilung Recht, Planung und Bautechnik im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Er gab einen Ausblick auf die zukünftige Gesetzgebung, insbesondere auf das Erste Modernisierungsgesetz Bayerns, dessen Erste Lesung Ende September im Landtag erfolgen soll, und das mit Spannung erwartete Zweite Modernisierungsgesetz Bayerns, mit dem dann u. a. das

Vergaberecht vereinfacht werden soll.

Belinda Stegner von der Geschäftsstelle des Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz eröffnete den zweiten Themenblock mit einem Vortrag zum Thema „Datenschutz im gemeindlichen Bauamt“. Dabei gab sie interessante Einblicke in die Arbeit der Behörde. Sie zeigte auf, dass Datenschutz keine Erfindung der Europäischen Union ist. Vielmehr gehe das Konzept auf das Volkszählungsurteil des Bundesverfassungsgerichts von 1983 zurück, welches das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung begründete – eine ursprünglich deutsche Idee. Die vielen kritischen Nachfragen aus dem Auditorium verdeutlichten, dass zwischen Datenschutz und manchen Prinzipien der Bauleitplanung ein Zielkonflikt besteht. Bis hier eine für alle Seiten zufriedenstellende Lösung gefunden wird, dürfte wohl noch viel Wasser die Altmühl hinunterfließen.

Dr. Anja Baars, Fachanwältin für Verwaltungsrecht aus Münster, stellte im anschließenden Vortrag „Klimaanpassung im Städtebau- und im Bauordnungsrecht“. Insbesondere beleuchtet wurden dabei Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und deren Durchsetzung. Aufgrund der Nennung der jeweiligen Rechtsgrundlagen bot der Vortrag einen großen Mehrwert für die praktische Umsetzung.

Mathias Reitberger, Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München, brachte die Zuhörer mit seinem Vortrag „(ganz!) aktuelle Entwicklungen aus dem Öffentlichen Baurecht“ schließlich auf den neusten Stand. Behandelt wurden das 2024 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung in der Bauleitplanung, aber auch die anstehende BauGB-Novelle 2024. Matthias Simon erweiterte den Vortrag anschließend noch um Ausführungen zu der ebenfalls anstehenden BayBO-Änderung im Rahmen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayerns. Er beendete den Vortrag mit der Zusicherung, dass sich der Bayerische Gemeindegtag weiter für den Erhalt der kommunalen Stellplatzsatzungen einsetzen wird.

## PERSPEKTIVWECHSEL

Welche Wege beschritten werden müssen, um ein Wohnhaus mit Baujahr 1925 denkmalgerecht instand zu setzen, stellte der Schreiner Manfred Sandmeier vom Verein ProAltstadt Dinkelsbühl und dem Denkmalnetz Bay-

ern vor. Seine Präsentation trug daher folgerichtig den Titel „Ein Denkmal bleibt bestehen – Die Elsasser Gas-se 22 in Dinkelsbühl“. Mit Leidenschaft und Charme hob Manfred Sandmeier insbesondere die Bauarbeiten an dem Denkmal hervor. Sichtlich stolz präsentierte er, was unter dem Strich stand: Die Kosten für die Erhaltung betragen lediglich 2.100 €/qm Grundfläche. Ein bemerkenswertes Ergebnis.

Der erste Tag war geprägt von juristischen Themen. Die Tagungsteilnehmer hatten sich den Empfang auf der Terrasse mit Kaltgetränken sowie den gemeinsamen Dinner-Abend mit Buffet daher auch redlich verdient. Gerade die Gespräche sind es, die die Tagung so besonders machen.

## THEMENBLOCK: AKTUELLES UND GRUNDSÄTZLICHES

Der Freitag startete mit einer Begrüßung durch Hans-Peter Mayer, der seit 1. März 2024 geschäftsführendes Präsidialmitglied des Bayerischen Gemeindegtags ist. Er plädierte dafür, dass sich die Politik unbedingt klar machen müsse, welche Aufgaben der Staat in Zukunft noch übernehmen soll und wo mehr Eigenverantwortung von den Bürgern gefordert wird. Angesichts eines aktuellen 5 Mrd. Euro Defizits bei den Kommunen, seien die Zeiten des allumsorgenden Staats vorbei.

Der erste Vortragende wurde von Matthias Simon als „Verteidiger der Planungshoheit in Bayern“ angekündigt.

Dr. Helmut Parzefall, Ministerialrat und Leiter des Referats Bauplanungsrecht im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hielt den Vortrag „Aktuelles aus dem „Planungshoheitsreferats“ aus München“. Der vorgestellte Zeitplan sieht ein in Kraft treten der BauGB-Novelle 2024 im März 2025 vor. Dr. Parzefall erläuterte die Änderungen, die durch Verhandlungen der Länder in den Regierungsentwurf eingebracht werden konnten. Außerdem wurde thematisiert, welche Forderungen nicht berücksichtigt wurden und welche weitergehenden Ansprüche Bayerns noch bestehen. Der Vortrag informierte zum Schluss über den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU (RED III).

Der nächste Redner dürfte den Weg nach Gunzenhausen inzwischen auch im Schlaf finden. Bei ihm handelt es sich um eine wichtige Konstante unter den Vortragenden. Bernd Düsterdiek, Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebunds aus Berlin, berichtet seit der ersten Jahresfachtagung aus Gunzenhausen im Jahr 2022 freitags von aktuellen Themen aus Berlin. Der Titel des Vortrags lautete diesmal „Die BauGB-Novelle 2024 und das Vergabetransformationspaket: Aktuelles aus Berlin.“ Die beiden namengebenden Themen, die sich wie ein roter Faden durch die Jahresfachtagung zogen, wurden von ihm mit viel Hintergrundwissen präsentiert.

Prof. Dipl.-Ing. Florian Nagler, Architekt und Lehrstuhlinhaber an der TU München und vielfach ausgezeichnet prominenter Vertreter der Szene, schloss den Themenblock mit seinem Vortrag „Einfach bauen!“ – in Zeiten von Wohnraummangel, Kostenexplosion und Klimakrise“ ab. Wie dieses „einfache“ bauen gelingen kann, vermittelte Florian Nagler nicht mit Ideen aus dem Elfenbeinturm, sondern insbesondere anhand der bereits bewohnten drei Forschungshäuser in Bad Aibling. Der Vortrag endete mit dem Manifest „nachhaltig – dicht – einfach“ und folgendem Satz, den Florian Nagler den Zuhörern ins Stammbuch schrieb: „Man sollte nur bauen, was man wirklich braucht!“.

## THEMENBLOCK: BEST PRACTICE – NACHHALTIGE STÄDTÉBAULICHE ENTWICKLUNG

Michaela Ausfelder, eine Architektin aus München, stellte unter dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum und die EOF-Förderung des Freistaates Bayern“ die Planung, den Bau und die Wohnungsvergabe eines Mehrgenerationenhauses in Freising-Lerchenfeld vor. Wie es möglich war, 111 Wohneinheiten für eine Anfangsmiete von 8,50 €/qm zu verwirklichen, wurde in diesem lebendigen Vortrag erläutert. Grundrisspläne und Fotos aus dem Gebäudeinnern unterstrichen die hohe Wohnqualität, die erreicht werden konnte und in den nächsten Jahrzehnten für glückliche Mieter sorgen wird.

Live zugeschaltet wurde sodann Stefan Graf, Direktor des Bayerischen Gemeindegtags, für seine Präsentation „Wärmeplanung konkret – Rechtsrahmen und Praxis“. Das Wärmeplanungsgesetz wurde bereits Ende 2023 von Bundestag beschlossen. Durch Bundesgesetze dürfen Gemeinden allerdings keine Aufgaben übertragen werden, sodass noch eine bayerische Umsetzungsregelung notwendig ist. Diese ist nun für die Jahreswende 2024/2025 angekündigt. Bis diese Umsetzungsregelung vorliegt, bleibt aber einiges unklar.

Den letzten Fachvortrag hielt der 1. Bürgermeister der Gemeinde Uffing am Staffelsee Andreas Weiß. Was „Integrierte und strategische Innenentwicklung und Ortskernstärkung“ für Uffing am Staffelsee bedeutet, fasste Andreas Weiß mit folgendem Satz zusammen: „Wir schauen, dass unser Dorf ein Dorf bleibt.“ Dies erfolgt mit einem ganzen Strauß an Maßnahmen und Planungen, wie etwa Vorkaufsrechte nach dem sog. Weilheimer Modell, einer Ortsgestaltungssatzung, einer städtebaulichen Rahmenplanung und einem Gemeindeentwicklungskonzept, dessen Ausarbeitung zweieinhalb Jahre dauerte. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bürgerbeteiligung als basisdemokratischer Eckpfeiler der Maßnahmen herausgestellt. Ein sehr motivierender Vortrag für den Ausklang!

Zuletzt gehörte die Bühne wieder dem Initiator der Fachtagung, Matthias Simon beendete die Veranstaltung mit ei-

ner Danksagung an die Vortragenden, Teilnehmer und das Personal der Stadthalle Gunzenhausen. Draußen konnten die Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen schon Besteck und Geschirr klirren hören, sodass Matthias Simon nichts anderes übrigblieb, als auf das Bayerische Brotzeitbuffet zu verweisen und allen einen guten Appetit wünschte. Bei besagtem Buffet führten die Teilnehmer letzte Gespräche und tauschten Visitenkarten aus. Der Abschied wurde dadurch versüßt, dass bereits jetzt feststeht: Gunzenhausen wir kommen wieder! Die nächste Jahresfachtagung ist für den 25./26. September 2025 geplant. Es kann nur jedem angeraten werden, sich nächstes Jahr von dem außergewöhnlichen Niveau und der besonderen Stimmung der Veranstaltung selbst zu überzeugen.

