

Thüringer Landtag
Ausschuss für Inneres, Kommunales und Landes-
entwicklung
Jürgen-Fuchs-Straße 1
99096 Erfurt

Verband Thüringer Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e.V.

Verbandsdirektor

Telefon 0361 34010 212

E-Mail frank.emrich@vtw.de

- per Mail an poststelle@thueringer-landtag.de -

Erfurt, 19.03.2026

Erstes Thüringer Entlastungsgesetz / Artikel 12 Thüringer Bauordnung **Schriftliche Stellungnahme des vtw zur DS 8/2487**

Die ThürBO soll gemäß Regierungsvertrag novelliert werden, um folgendes zu bewirken:

- 1) Vereinfachungen
- 2) Beschleunigungen
- 3) Weiterentwicklung des seriellen Bauens
- 4) Digitalisierung, Standardisierung, Automatisierungspotentiale
- 5) Regelungen zur Bauvorlageberechtigung aufgrund der
Anerkennung von Berufsqualifikationen

Der vtw bedankt sich für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und konzentriert sich auf die Bereiche des Wohnungsbaus.

§ 33 Brandwände

Der Paragraph soll Erleichterungen bei der Umsetzung der Brandwandanforderungen erhalten. Erstens eine Regelzulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten und brennbaren Folien über den oberen Abschluss von Brandwänden bei hohlraumfreier Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe. Zweitens werden schwerentflammbare - statt nicht brennbare - Dämmstoffe auf Außenwänden im Spritzwasserbereich bis 0,5 m Höhe zugelassen.

In beiden Fällen werden einzelfallbezogene Zulassungen einer Abweichung vermieden und Planungsaufwand gespart, was zu begrüßen ist.

§ 37 Treppen

Mit der Regelung sollen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum, die 2 Geschosse einer NE verbinden, von Brandschutzanforderungen weitgehend freigestellt werden. Dies korrespondiert mit der Freistellung entsprechender Treppen von den Anforderungen der DIN 18065. Hierdurch werden bspw. Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen als Holztreppen regelmäßig zugelassen.

Dies ist sehr zu begrüßen, da diese attraktiven WE bei komplexen Sanierungen in der Vergangenheit aufgrund der Brandschutzanforderungen zurückgebaut werden mussten und nicht mehr zur Verfügung standen.

§ 51 Wohnungen

Aktuell sind für Wohngebäude der GK 3 bis 5

1. barrierefrei zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel,
2. leicht erreichbare Abstellräume für Fahrräder und
3. für jede Wohnung ein Abstellraum herzustellen.

Eingeführt werden soll eine Ausnahme für GK 1 und 2, damit bei Teilung von Wohnungen, durch Aufstocken oder durch Ausbau des Dachraums Abstellräume entspr. GK 3 bis 5 Abstellräume nicht erforderlich sind.

Wohnraumerweiterungen in kleinen Gebäuden werden vereinfacht, im vtw werden allerdings hauptsächlich größere Gebäude verwaltet und gepflegt. In diesen MFH liegt auch in Summe das größte Potential für zusätzlichen Wohnraum, bspw. in den Dachgeschossen vom IW 65.

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 - 5 müssen seit der letzten Novelle nach Nr. 1 Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen „barrierefrei zugänglich“ sein. Wenn bspw. eine Wohnraumerweiterung im Rahmen einer komplexen Sanierung stattfinden soll, müssen vorhandene Abstellräume auf das Neubauniveau angehoben werden. Dies ist für Kellerbereiche schwer bis nicht umsetzbar und wirkt sich auf die knappen Außenflächen mit städtebaulich fragwürdigem Garagencharakter aus.

Die Formulierung „barrierereduziert“ ist für die hauptsächlichsten Anwendungsfälle - Rollatoren- ausreichend und wird von uns weiter gefordert.

§ 52 Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder

Auf die erst zur letzten Novelle eingeführte Anforderung einer Schwellenlosigkeit von Fahrradabstellplätzen soll nun wieder verzichtet und „leicht“ eingeführt werden, da es bautechnisch leichter umsetzbar ist und einen Türanschlag ermöglicht.

In unserer letzten Stellungnahme hatten wir bereits „Schwellenlos“ erreichbare Abstellplätze für Fahrräder abgelehnt und den Widerspruch zu §51 Abs.2 Nr.2 „leicht erreichbare“ Abstellräume für Fahrräder aufgezeigt. Die Zurücknahme wird begrüßt.

§ 54a Umbau, Umnutzung

Der neue Paragraph für rechtmäßig bestehende Gebäude soll zur Umnutzung und baulichen Änderung zur **Wohnraumschaffung** dienen und einen Großteil der baurechtlich relevanten Maßnahmen im Bestand für GK 1 – 4 erfassen.

Umnutzung

„Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen umgenutzt, sind auf unverändert bestehende Gebäude oder Bauteile § 6 Abs. 1 bis 7, die §§ 15, 30, 31, 32 Abs. 1 bis 5, die §§ 33 bis 35, 37, 38 Abs. 1 und 3 bis 8 sowie § 39 nicht anzuwenden. Satz 1 gilt auch für Ausbauten von Dachgeschossen einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln.“

Für den Neubau geltende materielle Anforderungen in Bezug auf baulichen Bestand soll keine Anwendung mehr finden.

Diese umfassende Änderung und Stärkung des Bestandsschutzes ist sehr zu begrüßen.

Aufstockung

„Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen erstmals um ein Geschoss aufgestockt,

1. findet § 6 (*Abstandsflächen*) für die Aufstockung keine Anwendung,
2. sind auf bestehende Bauteile die §§ 30 bis 35 (*Abschnitt Brandverhalten*), 37, 38 Abs. 1 und 3 bis 8 sowie § 39 (*Abschnitt Rettungswege*) nicht anzuwenden, sofern keine Änderungen an diesen Bauteilen vorgenommen werden,
3. gelten im Geschoss der Aufstockung die für die bisherige Gebäudeklasse gestellten Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie an die raumabschließenden Bauteile,

4. müssen in den Wänden notwendiger Treppenträume Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben,
5. müssen Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben, wenn bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenträumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die sonstigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 38 Abs. 6 entsprechen, und
6. ist an oberster Stelle eine Öffnung nach § 38 Abs. 8 Satz 2 Nr. 2 zu schaffen, soweit in notwendigen Treppenträumen keine Fenster nach § 38 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 vorhanden sind.“

Dies ist in Summe zweckdienlich.

Das Abstandsflächenrecht ist allerdings nachbarschützend und damit auch relevant für die Qualität bestehende Wohnungen. Hier sollte nach individueller umliegender Situation die Ausnahme erteilt werden, um die Nachverdichtung in ihrer Qualität zu sichern.

Schallschutz

„Bei Änderungen im Sinne des Abs.1 S.1 findet § 15 Abs.2 (Schallschutz) keine Anwendung.“
Im Fall einer Aufstockung um ein Geschoss soll die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar werden, was zu einer Kostenersparnis und einer Weiternutzbarkeit des Bestands führt. Bei Umnutzungen und Änderungen sollen nur noch die Anforderungen des Schallschutzes des Bestandsgebäudes gelten.

Diese Regelung ist sehr zu begrüßen, da komplexe Sanierungen von MFH regelmäßig aufgrund der erhöhten Schallschutzanforderungen problematisch waren. Diese Forderungen kommen u.a. von der Bundesarchitektenkammer und zählt in das Maßnahmenbündel eines bezahlbaren Gebäudetyp e ein.

§ 65 vereinfachte Baugenehmigungsverfahren & § 78 Baugenehmigung

Typengenehmigung

Wohngebäude mit Typengenehmigung nach § 81 der GK 4 und 5 sollen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren erhalten.

Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Typenbauten ist sachdienlich.

Genehmigungsfiktion

Die Bauaufsichtsbehörde soll den Antragstellern eine Bescheinigung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion ausstellen, um dem „Wunsch vieler Bauherren“ zu erfüllen. Die Vorlage der Genehmigungsfiktion soll dann auch notwendige Voraussetzung der Bauausführung sein und auf der Baustelle vorliegen.

Bauherren brauchen diese Bescheinigungen nur ggü. anderen Institutionen, Fördermittelgebern und Banken, was die „Papiergläubigkeit“ in Deutschland ausdrückt bei gleichzeitig fehlender Baurechtskenntnis.

Die Ausstellung darf nicht zu Verzögerungen der Planungsphase führen!

§ 67 Bauvorlageberechtigung

Die kleine Bauvorlageberechtigung für Techniker und Handwerksmeister sollte schon zur letzten Novelle eingeführt werden und ist aus unserer Sicht unkritisch.

Fragenkatalog

- 1. Wie bewerten Sie Art. 12 des Ersten Thüringer Entlastungsgesetzes die Thüringer Bauordnung betreffend? Sind die geplanten Änderungen zielführend im Sinne einer Entlastung durch Bürokratieabbau in Hinblick bspw. auf Typgenehmigung und kleine Bauvorlageberechtigung? Bei welchen Punkten in der ThürBO sehen Sie weiteren Änderungsbedarf im Sinne einer Entlastung und Vereinfachung?**

Änderungen der Thür. Bauordnung hin zu einer „Umnutzungsordnung“ werden begrüßt und sind zielführend. Der Bestandsschutz wird rechtlich gestärkt und überzogene Auslegungen der kommunalen Bauämter bei Umnutzung Einhalt geboten. Die Erleichterungen von Aufstockungen oder Umnutzungen zu Wohnraum sind positiv zu bewerten.

Weiterhin relevant ist die Öffnung des BauGB und der Bauordnung hin zum rechtssicheren Gebäudetyp e für Neubauten.

Die geplanten Erleichterungen werden allerdings konterkariert durch Anforderungen an die Barrierefreiheit in §§ 2, 51, 52 und 53 (Freisitze) für die Umsetzbarkeit und oder Bezahlbarkeit von komplexen Sanierungen im Bestand! *Eine echte „Umbauordnung“ ist hiermit nicht entstanden, da Barrierefreiheit nur in Neubauten komplett und bezahlbar umsetzbar ist.*

2. Befürworten Sie die Sie betreffenden Änderungen oder lehnen Sie diese ab?

Wir befürworten die Änderungen und weisen auf weitere Schwachpunkte zur zukunftsicheren (Wieder-)Schaffung von Wohnraum im Bestand hin, siehe Frage 1.

3. Welche Veränderungen fachlicher bzw. technischer Standards bewirken diese Änderungsvorschläge jeweils und wie sind diese mit Blick auf den Schutz von Bewohnenden der betreffenden Gebäude bzw. Räumlichkeiten einzuschätzen? Wie sind insbesondere die in den § 33 bis 37 vorgenommenen Änderungen hinsichtlich des Umgangs mit bzw. der Verwendung von brennbaren Dämmstoffen zu bewerten?

Der Bestandsschutz ist vertretbar, um eine bezahlbarer Wohnraumschaffung zu ermöglichen. Nur wenige Mietende kommen im Verhältnis zur Bestandsmeterschaft hinzu, sodass das Risiko gering ist.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Emrich