

## „Noch mehr Konfliktpotenzial“

Durch die Änderung der Bauordnung sind Hürden entstanden, die Bauherren nur mit kompetenter Unterstützung umgehen können. Das IHK-Magazin sprach darüber mit Erika Schindecker. Sie ist Chefin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbh und Mitglied der Münchner IHK-Vollversammlung.

**IHK-Magazin:** In welchem Bereich bringt die neue Bauordnung Erleichterungen?

**Schindecker:** Erfreulicherweise wurde der Katalog kleinerer Bauvorhaben erweitert, die nun ohne Genehmigung errichtet werden dürfen. Darunter fallen kleine Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Mauern bis zwei Metern Höhe, außer sie liegen im Außenbereich.

**IHK-Magazin:** Wenn jemand ein Einfamilienhaus errichten will, muss er aber wei-

ter einen Bauantrag bei der Gemeinde einreichen, oder?

**Schindecker:** Ja. Wenn das Gebäude im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, gilt nach wie vor das Genehmigungsverfahren. Hier entscheidet die Kommune, ob ein Genehmigungsverfahren eingeleitet werden soll. Erhält der Bauherr in einem Zeitraum von vier Wochen keine Antwort auf seinen Antrag, kann er mit dem Vorhaben beginnen. Dieses Verfahren gilt nun auch für gewerblich genutzte Gebäude, sofern sie keine Sonderbauten sind. Existiert kein qualifizierter Bebauungsplan, prüft die Gemeinde im vereinfachten Genehmigungsverfahren vor allem bauplanungsrechtliche Anforderungen. Hier geht es etwa darum, ob sich ein neues Projekt nach Größe oder Art der Nutzung des Bauwerks städtebaulich in seine Umgebung einfügt. Dagegen ist es jetzt dem Bauherren überlassen, dass der Brandschutz ausreichend ist, die Statik stimmt und Abstandsflächen eingehalten werden. Bei sogenannten Sonderbauten wie Hochhäusern oder Verkaufsstätten mit mehr als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche ist nach wie vor das normale Genehmigungsverfahren erforderlich.



Berät Bauherren in allen Verfahren: die Münchner Bau-Expertin Erika Schindecker

**IHK-Magazin:** In puncto Brandschutz oder Statik braucht ein Bauherr nun aber enormes Fachwissen. Wer hat das schon?

**Schindecker:** In der Regel hat ein Bauherr das Wissen nicht und sollte sich dringend Rat von einem Architekten, Gutachter oder einem Consultant holen, weil er andernfalls in eine Haftungssituation geraten kann.

**IHK-Magazin:** Viele Banken wollen Baugenehmigungen sehen, ehe sie grünes Licht für eine Finanzierung geben. Wie hinderlich ist eine Genehmigungsverweigerung in so einem Fall?

**Schindecker:** Es wäre von Vorteil, wenn Bauherren die Wahlmöglichkeit hätten zwischen einer Genehmigungsverweigerung und dem ganz normalen Baugenehmigungsverfahren. Das ist in der neuen Bauordnung aber nicht vorgesehen. Will eine Bank eine Baugenehmigung sehen, werden Bauherren gezwungen sein, eine Abweichung oder Befreiung von den Vorschriften zu konstruieren – etwa bei Abstandsflächen – um wieder in das Genehmigungsverfahren zu kommen.

**IHK-Magazin:** Was hat sich beim Stellplatzrecht geändert?

**Schindecker:** Per Gesetz wurde in der Bayerischen Bauordnung 2008 für ganz Bayern festgelegt, wer wie viele Stellplätze nachweisen muss, sofern nicht die jeweilige Gemeinde entsprechende Satzungen erlässt. In München hat der Bauherr die Wahl, im gewerblichen Bereich Stellplätze zu errichten oder durch einen Geldbetrag abzulösen. Der Vorteil: Es gibt keine vorgeschriebene Stellplatzabläse mehr, wonach der Bauherr bezahlen muss, obwohl er bereit ist, Stellplätze zu schaffen.

**IHK-Magazin:** Worüber können Firmenchefs stolpern, die nicht neu bauen, sondern umbauen?

**Schindecker:** Viele denken nicht daran, dass die aktuellen Vorschriften neue Anforderungen an Aufzüge stellt, die mit erheblichen Kosten verbunden sein können. Wer ein Haus über 13 Metern Höhe umbaut, braucht künftig einen behindertengerechten Aufzug. So eine neue Anlage kostet oftmals 70 000 Euro oder mehr. Es

### Person und Firma

Erika Schindecker machte sich vor 28 Jahren als Beraterin für Bauherren selbstständig, um ihnen bei der Bearbeitung ihrer Projekte zu helfen. Zuvor war Schindecker in der Verwaltung tätig. Die Bau-Expertin gründete 1984 in München die Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbh. Zu ihren Kunden zählen nicht nur große Firmen mit ihren Projekten, sondern auch Kleingewerbetreibende oder Privatpersonen, die beispielsweise eine Wohnung behindertengerecht umbauen wollen. Neben Großaufträgen wie etwa die Erweiterung des Olympia-Einkaufszentrums begleitet die Unternehmerin mit drei Angestellten bis zu 50 Verfahren pro Jahr.

gibt in diesem Fall aber die Möglichkeit, einen Antrag auf Abweichung zu stellen. Die Behörde prüft dann, ob die Neuan-schaffung dem Bauherrn zugemutet werden kann.

Das Gespräch führte Thilo Jörgl