

UNTERSTÜTZT DURCH:



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

**DREES &  
SOMMER**

# AUSGEZEICHNET GEREGELT – DIE INNOVATIVSTEN BAUORDNUNGEN DEUTSCHLANDS

ABSCHLUSSDOKUMENTATION  
ZUM WETTBEWERBSVERFAHREN  
JUNI 2025



**1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS**

**2 THEMENCLUSTER**

**3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER**

**4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER**

**5 FAZIT UND AUSBLICK**



**AGENDA**

**1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS**

2 THEMENCLUSTER

3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

5 FAZIT UND AUSBLICK



**AGENDA**

# 1 ANLASS UND ZIEL DES ZIA-WETTBEWERBS

**Das Bauen in Deutschland steht vor erheblichen Herausforderungen:** Hohe Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und komplexe Regelwerke bremsen den dringend benötigten Neubau, aber auch Aufstockungen und Sanierungen, aus. Die Baugenehmigungszahlen sind auch 2024 gesunken – auf den niedrigsten Stand seit 14 Jahren. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an Wohnraum auf einem konstant hohen Niveau. In der Folge steigen die Mieten weiter und die Wohnungsnot verschärft sich zunehmend.

Der ZIA hat aus diesem Grund mit Unterstützung der Kanzlei Franßen & Nusser Rechtsanwälte sowie Drees & Sommer den **Wettbewerb „Ausgezeichnet geregelt – Die innovativsten Landesbauordnungen Deutschlands“ ins Leben gerufen und erstmals** beim **Tag der Immobilienwirtschaft** am 4. Juni 2025 herausragende Regelungen im Bauordnungsrecht der 16 Bundesländer prämiert. Dadurch wurden praxisnahe, innovative und zukunftsfähige Regelungen sichtbar gemacht, die maßgeblich dazu beitragen können, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, Planungssicherheit zu schaffen, Investitionen zu erleichtern, die Digitalisierung zu unterstützen sowie Standards und Kosten zu reduzieren. Dabei geht es dem ZIA nicht um eine pauschale Bewertung der Bauordnungspolitik der Bundesländer, sondern um die **Auszeichnung guter gesetzgeberischer Lösungen**, die das Bauen gezielt voranbringen. Gesetzliche Regelungen sollten allgemein gültigen Standards entsprechen und verständlich, logisch und eindeutig formuliert sein, denn komplexe Vorschriften führen zu erhöhtem Verwaltungsaufwand und Verzögerungen bei Bauvorhaben. **Eine gute rechtliche Ausgestaltung vermeidet unverhältnismäßige materielle Anforderungen, reduziert Kosten und Zeit und schafft gleichzeitig Raum für innovative Lösungen.** Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen notwendiger Regulatorik und der Eigenverantwortlichkeit der am Bau Beteiligten ist dafür besonders bedeutsam.

Für die Durchführung des Wettbewerbs wurden vorab fünf zentrale Themencluster mit Bewertungskriterien definiert. Für jeden Themenbereich erfolgte auf Basis eines juristischen Kurzgutachtens zur Vorprüfung durch die Kanzlei Franßen & Nusser Rechtsanwälte, um geeignete Regelungen aus den Landesbauordnungen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis wurden in einer hochrangig besetzten **Fachjursitzung am 16. Mai 2025 die Vorschläge diskutiert und die Preisträger in den einzelnen Themenclustern ausgewählt.**

1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

**2 THEMENCLUSTER**

3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

5 FAZIT UND AUSBLICK



# AGENDA

## 2 THEMENCLUSTER

### Gesamtübersicht der Themencluster und Bewertungskriterien

Themencluster	Bewertungsthemen / Bewertungskriterien
<b>Bürokratieabbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein einer Genehmigungsfiktion</li> <li>• Reduzierte Nachweispflichten in Genehmigungsverfahren</li> <li>• Klare Vorgaben zu den erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen</li> <li>• Klare Strukturierung der Genehmigungsverfahren</li> </ul>
<b>Digitalisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zur elektronischen Kommunikation in Genehmigungsverfahren, inkl. der digitalen Einreichung von Bauanträgen</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zum Einsatz von KI-/BIM-Technologien in Planung, Ausführung und Bewirtschaftung</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zum Einsatz von digitalen Services und Tools für Bauherren</li> <li>• Verankerung von (digitalen) Partizipationsmöglichkeiten in Genehmigungsverfahren</li> </ul>
<b>Beschleunigtes Bauen durch effiziente Verfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein eines schlüssigen Gesamtkonzeptes zu den Bearbeitungsfristen in Genehmigungsverfahren</li> <li>• Möglichkeiten zur Priorisierung von Projekten zur Schaffung von neuem Wohnraum in Genehmigungsverfahren</li> <li>• Verankerung des Gebäudetyp E zur Förderung des einfachen und experimentellen Bauens</li> <li>• Vorhandensein von Regelungen zum flexiblen Umgang mit dem Stellplatznachweis</li> <li>• Verankerung einer Vollständigkeitsprüfung zu Beginn des Genehmigungsverfahrens, inkl. Frist zur Rückmeldung der Genehmigungsbehörde</li> </ul>
<b>Umbau / Bauen im Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegfall / Verzicht der Genehmigung von Umbauprojekten, mindestens Vorhandensein von Vorgaben zur vereinfachten Genehmigung von Aufstockungen und Nutzungsänderungen</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zur Erleichterung der Planung und Ausführung von Aufstockungen und Nutzungsänderungen</li> <li>• Vorhandensein von Regelungen zur Vereinfachung der Nutzungsänderung zu Wohnraum</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zum Bestandsschutz</li> </ul>
<b>Mut und Innovationsbereitschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein von Spielräumen zur Förderung von kreativen und unkonventionellen Lösungen</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zur Unterstützung innovativer Bauprojekte oder des Einsatzes neuer Technologien</li> <li>• Vorhandensein von Vorgaben zur gezielten Förderung von nachhaltigen Innovationen</li> </ul>

1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

2 THEMENCLUSTER

**3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER**

4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

5 FAZIT UND AUSBLICK



# AGENDA

# 3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

## Zusammensetzung der Jury

Name	Institution
<b>Olaf Demuth (digitale Teilnahme)</b>	Vorstand der Zech Group SE, Vorsitzender des Ausschusses Bauen beim ZIA
<b>Prof. Elisabeth Endres</b>	Architektin, Leiterin des Instituts für Bauklimatik und Energie der Architektur der Technischen Universität Braunschweig
<b>Barbara Ettinger-Brinckmann (Juryvorsitzende)</b>	Architektin, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer a.D., Gründerin ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
<b>Dr. Eva Lohse</b>	Präsidentin des Deutschen Städtetags a.D., Oberbürgermeisterin a.D. der Stadt Ludwigshafen am Rhein
<b>Reiner Nagel</b>	Architekt und Stadtplaner, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur
<b>Dilek Ruf</b>	Architektin, Geschäftsführende Gesellschafterin BBU.ONSITE GmbH, Landesvorsitzende des BDA Niedersachsen a.D.
<b>Iris Schöberl</b>	Präsidentin des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), Geschäftsführerin der CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG



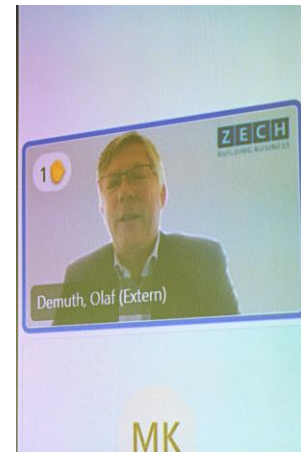
Bildnachweis: ZIA / Benjamin Benirschke

© Alexander Zingraf

Fachjury (v.l.n.r.): Dilek Ruf, Barbara Ettinger-Brinckmann, Iris Schöberl, Reiner Nagel, Prof. Elisabeth Endres, Dr. Eva Lohse.  
Separates Bild: Olaf Demuth (digitale Zuschaltung)

# 3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

## Jurysitzung am 16.05.2025 in Berlin



Bildnachweis: ZIA / Benjamin Benirschke

### 3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

Ergebnis der Jurysitzung am 16.05.2025 in Berlin | Gesamtübersicht der Preisträger



Themencenter	Prämierte Landesbauordnung
Bürokratieabbau	<b>Berlin</b>
Digitalisierung	<b>Baden-Württemberg</b>
Beschleunigtes Bauen durch effiziente Verfahren	<b>Hamburg</b>
Umbau / Bauen im Bestand	<b>Niedersachsen</b>
Mut und Innovationsbereitschaft	<b>Bayern</b>
Sonderpreis Praxisbezug	<b>Schleswig-Holstein</b>

Bildnachweis: Pixabay, 2025

1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

2 THEMENCLUSTER

3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

**4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER**

5 FAZIT UND AUSBLICK



AGENDA

# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

Tag der Immobilienwirtschaft am 4. Juni 2025 in Berlin



Bildnachweis: ZIA / Harry Schnitger



# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

## Themencluster **BÜROKRATIEABBAU**



Die **Landesbauordnung Berlin** setzt mit der gesetzlich verankerten Einführung der Bauantragskommission und Vollständigkeits- sowie Genehmigungsfiktion einen neuen Standard im Hinblick auf die Entbürokratisierung von Verfahren. Die Jury würdigt mit dieser Auszeichnung eine Regelung, die strukturell und praktisch das Genehmigungsverfahren beschleunigt.

Erstmals werden bei größeren Vorhaben bereits vor Antragstellung alle beteiligten Fachbehörden an einen Tisch geholt, sodass Bauherrinnen und Bauherren klare, verbindliche Anforderungen und eine hohe Planbarkeit für ihr Projekt erhalten. Dieses Verfahren reduziert nicht nur Nachforderungen und Unsicherheiten, sondern gibt auch den Genehmigungsbehörden einen klaren Rahmen.

Besonders hervorzuheben ist das in der Berliner Bauordnung normierte Fristenregime: Mit der Vollständigkeits- und Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden verbindliche zeitliche Leitplanken gesetzt und der Verwaltungsprozess verschlankt. Die Synchronisierung der fachlichen Stellungnahmen und die frühzeitige Klärung aller Genehmigungsvoraussetzungen sichern einen transparenten und planbaren Ablauf – Nachforderungen und langwierige Nachsteuerungen werden so auf ein Minimum reduziert. Berlin setzt mit diesem Ansatz einen qualitativen Maßstab für eine bürgernahe, effiziente und auf Verfahrenssicherheit ausgerichtete Bauverwaltung.

# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

## Themencluster **DIGITALISIERUNG**



Bildnachweis: ZIA / Harry Schnitger

Die Jury würdigt den regulatorischen Vorbildcharakter der **baden-württembergischen Landesbauordnung**.

Mit der verpflichtenden, landesweit einheitlichen Einführung des digitalen Bauantragsverfahrens ermöglicht Baden-Württemberg erstmals einen rechtsverbindlichen Standard für die vollständig elektronische Einreichung und Bearbeitung bauordnungsrechtlicher Verfahren.

Baden-Württemberg setzt damit ein starkes Signal für eine zukunftsfähige, effiziente Bauverwaltung und gibt zugleich anderen Flächenländern einen tragfähigen Referenzrahmen für die notwendige und nachhaltige Modernisierung im Bauordnungsrecht an die Hand.

# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

## Themencluster **BESCHLEUNIGTES BAUEN DURCH EFFIZIENTE VERFAHREN**



Die Jury votiert einstimmig für die **Hamburgische Bauordnung** als Gewinner in der Kategorie „Beschleunigtes Bauen durch effiziente Verfahren“. Hamburg setzt einen bundesweiten Maßstab für beschleunigte, rechtssichere und an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen angepasste Genehmigungsprozesse.

Das Preisgericht hebt hervor, dass Hamburg mit der Konzentrationswirkung im Baugenehmigungsverfahren eine wegweisende Schnittstelle zwischen bauplanungsrechtlichen und weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen etabliert. Die klare Fristensteuerung und die Integration aller relevanten Prüfungen in ein Verfahren schaffen eine hohe Planungs- und Verfahrenssicherheit und beschleunigen Planungs- und Bauprozesse spürbar. Besonders innovativ ist zudem die quartiersbezogene Mobilitätsanforderung, die den klassischen Stellplatznachweis ablöst und zukunftsfähige Mobilitätskonzepte in die Bauordnung integriert.

Bildnachweis: ZIA / Harry Schnitger

# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

## Themencluster **UMBAU / BAUEN IM BESTAND**



Die Jury zeichnet die **niedersächsische Landesbauordnung** in der Kategorie „Umbau / Bauen im Bestand“ aus. Niedersachsen hat ein Regelwerk geschaffen, das nicht nur einzelne Maßnahmen erleichtert, sondern Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen grundsätzlich vom starren Korsett der Neubauanforderungen löst.

Indem maßgeblich nur noch elementare Schutzziele nachgewiesen werden müssen, entstehen echte planerische Freiräume für die Weiterentwicklung vorhandener Strukturen – unabhängig vom Gebäudetyp oder von der Nutzung. Die Jury bewertet diesen Ansatz als wichtigen Schritt, um die bestehende Bausubstanz als zentrale Ressource der Stadtentwicklung zu stärken und bauliche Innovation im Bestand zu ermöglichen.

Bildnachweis: ZIA / Harry Schnitger

# 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

## Themencluster MUT UND INNOVATION



Die Jury verleiht dem Freistaat Bayern den Preis in der Kategorie „Mut und Innovationsbereitschaft“ für die Einführung des Gebäudetyps E in die **Bayerische Bauordnung**. Mit diesem Schritt hat Bayern einen neuen rechtlichen Rahmen geschaffen, der es ermöglicht, Bauprojekte auf die wesentlichen Schutzziele wie Standsicherheit, Brandschutz und gesunde Lebensverhältnisse zu konzentrieren und dabei von nicht sicherheitsrelevanten Standards abzuweichen. Dies eröffnet den Planerinnen und Planern und Bauherren neue Freiräume für einfaches, ressourcenschonendes und experimentelles Bauen.

Dieser Ansatz hat bundesweit Aufmerksamkeit erregt und Diskussionen über eine mögliche Anpassung des Bauordnungsrechts in anderen Bundesländern angestoßen. Die Jury würdigt deshalb mit dieser Auszeichnung Bayerns Vorreiterrolle und den Mut, neue Wege im Bauordnungsrecht zu beschreiten.

## 4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

### Sonderpreis PRAXISBEZUG



**Schleswig-Holstein** wird von der Jury einstimmig mit einem Sonderpreis für den hohen Praxisbezug seiner Landesbauordnung beim Bauen im Bestand ausgezeichnet. Die aktuellen Regelungen erleichtern insbesondere Umbauten und Erweiterungen. Dazu zählen unter anderem reduzierte Anforderungen an Abstandsflächen, abgesenkte Mindesthöhen für Aufenthaltsräume sowie flexiblere Regelungen im Brandschutz und bei Stellplatzverpflichtungen. Diese praxisnahen Regelungen fördern die Reaktivierung bestehender Bausubstanz und tragen zur ressourcenschonenden Innenentwicklung bei.

Durch die Schaffung flexibler Rahmenbedingungen wird ein verlässlicher Orientierungsrahmen für kosteneffizientes und funktionales Bauen etabliert. Die Jury würdigt mit dieser Auszeichnung die konsequente Ausrichtung der Landesbauordnung an den praktischen Erfordernissen des Bauens im Bestand.

Bildnachweis: ZIA / Harry Schnitger

1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

2 THEMENCLUSTER

3 AUSWAHL DER PREISTRÄGER

4 PRÄMIERUNG UND WÜRDIGUNG DER PREISTRÄGER

**5 FAZIT UND AUSBLICK**



# AGENDA

## 5 FAZIT UND AUSBLICK

Mit dem erstmals durchgeführten Wettbewerb „**Ausgezeichnet geregelt – Die innovativsten Bauordnungen Deutschlands**“ hat der ZIA einen wichtigen Impuls für die Weiterentwicklung der Landesbauordnungen gesetzt. Der Wettbewerb hat eindrücklich aufgezeigt: **Die Bauordnungen der Länder sind kein starrer Rechtsrahmen, sondern ein Gestaltungsinstrument mit erheblicher Wirkung für die Bau- und Immobilienwirtschaft – und sie können maßgeblich dazu beitragen, die Bauwende in Deutschland voranzubringen.**

**Die ausgezeichneten Beispiele belegen, dass sich die Bundesländer aktiv auf den Weg gemacht haben, bürokratische Hürden abzubauen, Genehmigungsprozesse zu digitalisieren und Erleichterungen im Bestand zu ermöglichen.** So schafft Berlin mit verständlichen Regelungen die Grundlage für einen spürbaren Bürokratieabbau, während Baden-Württemberg mit digitalen Verfahren neue Maßstäbe in der Verwaltungsmodernisierung setzt. Hamburg beschleunigt das Bauen durch innovative Genehmigungswege, Niedersachsen erleichtert die Transformation von Bestandsimmobilien und Bayern punktet mit mutigen Ideen für ein modernes Bauordnungsrecht. Schleswig-Holstein schließlich zeigt mit seiner Praxisnähe, wie die Bauordnung in Kombination mit einem angepassten Förderrahmen den Bedürfnissen der Bauakteure vor Ort Rechnung trägt.

Was diese Beispiele verbindet, ist der **Mut, Regulierung neu zu denken: Praxisnah, innovationsoffen und zukunftsorientiert.** Der Wettbewerb „Ausgezeichnet geregelt – Die innovativsten Bauordnungen Deutschlands“ hat die Vielfalt und Innovationskraft der Länder beim Tag der Immobilienwirtschaft 2025 erstmals sichtbar gemacht und zeigt: **Es gibt kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem** – viele der erfolgreichen Ansätze sind bereits da und können deutschlandweit Schule machen.

Für die politische Debatte bietet der Wettbewerb eine wertvolle Grundlage: **Er beweist, dass Bürokratieabbau, Digitalisierung und praxistaugliche Standards nicht im Widerspruch zu einer verantwortungsvollen Regulierung stehen, sondern ihr Kern sein müssen, wenn wir Bauprojekte beschleunigen, Investitionen erleichtern und das Ziel der Schaffung von Wohnraum wirklich erreichen wollen.**

Jetzt müssen die erfolgreichen Regelungen bundesweit ausgerollt, die Vernetzung der Länder gestärkt und der Reformprozess kontinuierlich angetrieben werden. **Dadurch wird das Bauen in Deutschland wieder schneller, innovativer und effizienter.**