



# Bauen im Bestand



Abstandflächen

Einfügbewertung

Denkmalschutz

Brandschutz

Artenschutz

Barrierefreiheit

Stellplätze

# Bauen im Bestand

## Von der Planung bis zur Umsetzung

In hochverdichteten Ballungsräumen mit geringen Flächenressourcen kommt gerade dem Erhalt und der Optimierung des Objektbestandes immer größere Bedeutung zu. Der **Ausbau und die Umnutzung des Bestandes** eröffnen vielfältige wirtschaftliche Chancen. Dabei sind jedoch die Planungs- und Kostenrisiken stets zu berücksichtigen.

Die **CBH Rechtsanwälte haben ein Ziel**: Ihrem Projekt wirtschaftlich, effizient und rechtssicher zum Erfolg zu verhelfen. Dazu bietet Ihnen CBH für Projekte der **Innenentwicklung**, insbesondere für **Bestandsumwandlungen, Sanierungen** und **Nutzungsänderungen** eine maßgeschneiderte Projektbetreuung an. Wir begleiten Sie von der Projektidee über die Genehmigungs- und Bauphase

bis zur erfolgreichen Umsetzung des Projekts, auf Wunsch darüber hinaus auch bei der Verwertung bis hin zum Asset Management. Neben der gesamten Bandbreite der klassischen rechtsanwaltlichen Beratung kann Ihnen CBH auch eine effektive **Projektsteuerung** anbieten.

Wir verfügen über ein interdisziplinäres Team von hochspezialisierten Rechtsanwälten, die in ihren Spezialgebieten neben ihrer langjährigen rechtsanwaltlichen Erfahrung auch im planerischen und bautechnischen Bereich auf ein fundiertes Fachwissen zurückgreifen können. Darüber hinaus steht bei Bedarf ein dicht geknüpftes Netzwerk von technischen Experten, Naturwissenschaftlern und Fachplanern zur Verfügung.







## Vorgaben richtig umsetzen

Die Weichen zum Projekterfolg werden in der Planungsphase gestellt. Bereits die Entscheidung, eine Projektidee weiterzuverfolgen, bedarf der Bewertung zahlreicher rechtlicher Fragestellungen. Nicht selten unterschätzt wird die Frage, wie sich eine Änderung am Bestand auf die Genehmigungssituation und den ggf. vorhandenen **Bestandsschutz** auswirken.

Oftmals werden genehmigungsbedürftige **Nutzungsänderungen** ohne Genehmigung durchgeführt bzw. genehmigungspflichtige Änderungen für genehmigungsfreie Sanierungen/Instandsetzungen gehalten. Besonders problematisch wird dies, wenn die vermeintliche Sanierung so weitreichend ist, dass das Objekt durch die geplante Änderung seinen bis dahin bestehenden **Bestandsschutz** verliert.

Ein zentraler Baustein einer erfolgreichen Projektrealisierung ist der sog. **Einfügnungsnachweis**. Gerade bei den heute im Vordergrund stehenden Nachverdichtungsmaßnahmen im noch unbeplanten Innenbereich ist die Prüfung der maßgeblichen Einfügnungskriterien (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche) von entscheidender Bedeutung. Bereits vor der Ankaufsentscheidung ermittelt CBH die höchstzulässige Bebauungsdichte und liefert eine rechtlich belastbare Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung Ihres Projekts.

Auch der **Artenschutz** gewinnt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens immer mehr an Bedeutung. Bei der Revitalisierung von Brachflächen oder bei der Sanierung von Gebäuden ist oftmals eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich. CBH ermittelt die artenschutzrechtlichen „K.O.-Kriterien“ und ermöglicht so die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte.

Ferner unterstützt Sie CBH bei der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Ihr Projekt in Gestalt von **Bebauungsplänen, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** sowie deren Änderung.

## Risiken rechtzeitig erkennen

CBH begleitet Ihr Projekt im **Genehmigungsverfahren** und der **Bauphase**. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung des Vorhabens auf seine Genehmigungsfähigkeit.

CBH wertet die Gesamtsituation aus. Risiken, die sich aus der aktuellen Verwaltungspraxis ergeben, werden frühzeitig erkannt. Das bietet Schutz vor bösen Überraschungen. Die Überprüfung der aktuellen Genehmigungslage von **Bestandsgebäuden** definiert die Anforderungen an den Inhalt des Bauantrags. Werden Genehmigungsdefizite erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entdeckt, führt dies zu erheblichen Verzögerungen und Kostensteigerungen.

CBH wehrt Ordnungsverfügungen und Nachforderungen ab und entwickelt **situationsgerechte Lösungsansätze**, die Ihre Interessen im Rahmen des rechtlich Möglichen optimal wahren.

CBH ist nicht zuletzt aufgrund der ausgeprägten Spezialisierung ihrer Berufsträger in der Lage, die sich stellenden materiellen Rechtsfragen äußerst effizient und rechtssicher einer adäquaten Lösung zuzuführen.





## Alles im Blick

### **Abstandflächen**

Beim Bauen im Bestand spielt das Abstandflächenrecht eine entscheidende Rolle. Geplante Aufstockungen oder die Frage, in welchem Umfang in Hinterhofbereichen grenzständig gebaut werden darf, sind ohne sorgfältige Analyse der Abstandflächen nicht rechtssicher umsetzbar.

### **Einfüfungsbewertung**

Für die Wirtschaftlichkeit eines Objektes zentral ist die Optimierung der Flächenausnutzung. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist nur eine Flächenausnutzung genehmigungsfähig, die sich in die nähere Umgebung einfügt. CBH bewertet, welches Maß der baulichen Nutzung sich in diesem Sinne einfügt und ermöglicht wertschöpfende Ausnutzungssteigerungen.

### **Denkmalschutz**

Einen weiteren Kernbereich beim Bauen im Bestand betreffen Fragestellungen zum Denkmalschutz. Neben der Erlangung der denkmalrechtlich Erlaubnis bei Veränderungen an bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden treten in zunehmendem Maße Problemstellungen zum Umgebungsschutz von Denkmälern in den Vordergrund.

### **Brandschutz**

Die Einhaltung der Anforderungen an Rettungswege ist von zentraler Bedeutung. Insbesondere die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gestaltet sich im Bestand oftmals schwierig und kann im Einzelfall unkonventionelle Lösungen erfordern, von denen dann die Genehmigungsbehörde überzeugt werden muss.

### **Artenschutz**

Oftmals haben sich in mindergenutzten Gebäuden geschützte Arten angesiedelt. CBH unterstützt Sie bei der Vorbereitung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und erforderlichenfalls bei der kreativen Lösung von artenschutzrechtlichen Konflikten.

### **Barrierefreiheit**

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden durch die Bauaufsichtsämter unterschiedlich ausgelegt. Dabei hat die barrierefreie Gestaltung einzelner Geschosse erheblichen Einfluss auf die Architektur und die Ausnutzung des Gesamtobjektes.

### **Stellplätze**

Darüber hinaus sind beim Bauen im Bestand, insbesondere bei Nutzungsänderungen und Aufstockungen, die erforderlichen Stellplatznachweise von besonderem, auch finanziellem Interesse.

## Unsere Ansprechpartner für Bauen im Bestand



**STEFAN RAPPEN**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fon +49.221.951 90-80  
Fax +49.221.951 90-70  
s.rappen@cbh.de



**CHRISTOPHER KÜAS**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fon +49.221.951 90-80  
Fax +49.221.951 90-70  
c.kueas@cbh.de



**DR. TASSILO SCHIFFER**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fon +49.221.951 90-84  
Fax +49.221.951 90-94  
t.schiffer@cbh.de



**RENÉ SCHEURELL**  
Rechtsanwalt  
Hauptbrandmeister

Fon +49.221.951 90-80  
Fax +49.221.951 90-70  
r.scheurell@cbh.de

## Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner

### Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner

#### Büro Köln

Bismarckstraße 11-13  
D-50672 Köln  
Fon +49.221.951 90-0  
Fax +49.221.951 90-90

[www.cbh.de](http://www.cbh.de)

#### Büro Cottbus

Sandower Straße 17  
D-03044 Cottbus  
Fon +49.355.381 02-0  
Fax +49.355.381 02-50



**IUIROPE**  
[www.iurope.eu](http://www.iurope.eu)

Für unseren CBH-Newsticker melden Sie sich bitte unter [www.cbh.de](http://www.cbh.de) in der Rubrik „News“ an.