

Vorlage für die Sitzung des Senats am 18. August 2026
Nachhaltige Modernisierung des Bauordnungsrechts:
LBO-Novelle 2026 zur Umbauordnung,
neues Mobilitätsbauortsgesetz,
Modellvorhaben Fassadenbegrünung und Sonderprogramm „Hitzeschutz für
vulnerable Gruppen“

A. Problem

Für die LBO-Novelle 2026 besteht durch den Beschluss der Bremischen Bürgerschaft auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen, LINKE und SPD ([Drs. 21/978](#)), den [Senatsbeschluss zur LBO vom 14. Mai 2024](#), durch Beschlüsse der MPK zur Verfahrensvereinfachung und durch die Beschlusslage zum „Bremer Weg“ ein klarer politischer Auftrag:

Verfahren beschleunigen, Kosten senken, Bauen im Bestand stärken

Darüber hinaus besteht angesichts des Klimawandels und der zunehmenden Hitzeperioden ein verstärkter Bedarf an mehr Grün in der bebauten Stadt. Fassadenbegrünungen können hier einen wichtigen Beitrag leisten, insbesondere wenn die Flächen zur Entwicklung städtischer Grünflächen begrenzt sind.

B. Lösung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatskanzlei schlagen einen Vierklang zentraler Umsetzungsinstrumente vor:

- die Novellierung der Landesbauordnung hin zu einer Umbauordnung (s.u. B.1)
 - die zukunftsgerechte Überarbeitung des Mobilitätsbauortsgesetzes (s.u. B.2)
- sowie
- die Umsetzung besonderer Beispiele für Fassadenbegrünung bei öffentlichen Gebäuden (s.u. B.3) und
 - ein Sonderprogramm „Hitzeschutz für vulnerable Gruppen“ (s.u. B.4)

B.1 Novellierung der Landesbauordnung (s. Anlage 1)

Zur konsequenten Verfahrensbeschleunigung sollen die bestehenden Instrumente weiterentwickelt und konsequent angewendet werden. Vorgesehen ist insbesondere die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung sowie des vereinfachten Verfahrens auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze, um unkritische Vorhaben deutlich schneller abarbeiten zu können. Gleichzeitig soll der Fokus des umfassenden Genehmigungsverfahrens stärker auf Sonderbauten konzentriert werden.

Ergänzend wird eine freiwillige, kostenpflichtige Bauvorhaben-Konferenz eingeführt, die frühzeitig Klarheit und Verbindlichkeit schafft und die Abstimmung zwischen Antragstellenden und Verwaltung erleichtert.

Darüber hinaus ist eine Anpassung der Genehmigungsfiktion vorgesehen, um repressiven Eingriffen vorzubeugen und eine ausgewogene Steuerungswirkung sicherzustellen.

Im Sinne des „Bremer Wegs“ sollen zugleich verlässliche und möglichst einheitliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, indem der Abbau von „Bremensien“ vorangetrieben und eine Angleichung an die Musterbauordnung (MBO) umgesetzt wird. Insofern ist eine Reduzierung landesspezifischer Sonderregelungen vorgesehen, um die Verfahren verständlicher und vor allem die Investitionsbedingungen besser vergleichbar zu machen.

Von zentraler Bedeutung ist die Weiterentwicklung der LBO zu einer Umbauordnung, die das „Bauen im Bestand“ noch stärker priorisiert. Hierzu sind Erleichterungen für Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung vorgesehen. Ziel ist es, unnötige Anforderungen im Bestand abzubauen, damit Projekte schneller realisiert werden können, ohne die wesentlichen Qualitäts- und Sicherheitsstandards zu vernachlässigen.

Hervorzuheben sind zudem weitere wichtige Einzelregelungen: Beim Thema Stellplätze soll im Wohnungsbau künftig ein Nachweisverzicht für Vorhaben bis zu zehn Wohneinheiten gelten.

Darauf aufbauend ist eine Novellierung des MobBauOG vorgesehen, um die Regelungen stimmig weiterzuentwickeln (s.u. B.2).

Im Bereich der Barrierefreiheit ist die Beibehaltung der Öffnungsklausel für barrierefreie R-Wohnungen vorgesehen. Gleichzeitig soll die Flexibilität gewahrt bleiben,

damit soziale Zielsetzungen erhalten werden, ohne die Umsetzbarkeit der Vorhaben unnötig zu erschweren.

Die geplanten Änderungen in der BremLBO machen auch eine Anpassung der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV) erforderlich.

B.2 Überarbeitung des Mobilitätsbauortsgesetzes (s. Anlage 2)

Das 2022 eingeführte Mobilitätsbauortsgesetz zielt in die weiterhin richtige Richtung einer modernen Umgestaltung des öffentlichen Raumes, weist aber in der praktischen Ausgestaltung erhebliche Potenziale der Entschlackung und effizienteren Ausgestaltung auf.

Die Novelle dient einer rechtssichereren und praxistauglicheren Ausgestaltung der behördlichen Mobilitätssteuerung sowie einer besseren Anwendbarkeit des MobBauOG im Baugeschehen – auch durch die Absenkung von überhöhten Anforderungen an das Mobilitätsmanagement. Das MobBauOG soll künftig vorrangig als verlässliches Baurechtsinstrument wirken und nicht als projektbezogenes Aushandlungsverfahren.

Die Novelle folgt hierzu vier Grundprinzipien:

- **Planungssicherheit vor Einzelfallverhandlung**
Die Anforderungen an Bauvorhaben sollen für die Vorhabenträger bereits vor Grundstückserwerb und Planung verlässlich abschätzbar sein. Voraussetzung dafür ist, dass die Vorhabenträger bereits zu diesem frühen Zeitpunkt konkrete Informationen zu Nutzungsart und -umfang der zukünftigen Bebauung haben. Individuelle Verhandlungen im Genehmigungsverfahren mit den Vorhabenträgern werden auf Ausnahmefälle begrenzt.
- **Standardisierung**
An die Stelle individueller Mobilitätskonzepte und umfangreicher Nachweise treten klar definierte, standardisierte Maßnahmen mit festen Anrechnungswerten.
- **Privilegierung kleinerer Bauvorhaben**
Nicht gewerbliche Bauherrschaften, kleine Genossenschaften, soziale Träger und Baugemeinschaften sollen von komplexen Nachweispflichten entlastet werden, um deren Beteiligung am Wohnungsbau zu erleichtern und zu fördern.

- Sicherung der Steuerungswirkung für den öffentlichen Straßenraum
Die Stadt behält ein wirksames Instrument zur Begrenzung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum. Private Mobilitätsbedarfe sind grundsätzlich innerhalb der Bauvorhaben bzw. auf privaten Flächen innerhalb der Quartiere zu organisieren.

B.3 Umsetzung besonderer Beispiele für Fassadenbegrünung bei öffentlichen Gebäuden

Angesichts der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand sollen beispielgebende Einzelmaßnahmen als Good Practice entwickelt werden.

Als besonders geeignet sollen folgende konkrete Ansätze attraktiver und nachhaltiger Fassadenbegrünungen im Kontext bremischer Institutionen umgesetzt werden:

1. BRESTADT: Neugestaltung Horten-Grundstück (Konkretisierung im weiteren Verlauf)
2. BSAG: Betriebshof Industriehafen (Dachgarten, Innenhofbegrünung und Fassadenbegrünung)
3. BREPARK: Fassadenbegrünung P+R-Station Bremen-Burg
4. BREPARK: Fassadenbegrünung P+R-Station Sielhof
5. BIBAU: Fassadenbegrünungen von zwei Schulsporthallen im Kontext von Schulneubauten

Darüber hinaus wird eine entsprechende Betrachtung der Vorhaben von Immobilien Bremen und der Bildungsbau Bremen GmbH erfolgen, aus denen insgesamt mindestens drei weitere Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

B.4 Sonderprogramm „Hitzeschutz für vulnerable Gruppen“

Vor dem Hintergrund der jüngsten Hitzewellen in Bremen und Bremerhaven sowie der auch künftig zu erwartenden Häufung solcher Extremwetterlagen in den Sommermonaten legt der Senat für das Land Bremen ein Sonderprogramm „Hitzeschutz für vulnerable Gruppen“ auf. Ziel ist es, die gesundheitlichen Risiken von Hitzewellen für Kinder sowie kranke und pflegebedürftige Menschen in unseren Städten zu reduzieren. Fördergegenstand sind Maßnahmen zur baulichen Klimaanpassung von Pflegeeinrichtungen, Krankenhäusern sowie Kitas und Grundschulen. Konkret förderfähig sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Verschattung sowie der Einbau von Klimaanlage. Finanziert wird das Programm aus dem bremischen Landesanteil des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität (LuKIFG) i.H.v. 5 Mio. Euro.

C. Alternativen

Ein alternativer Verzicht auf eine nachhaltige Modernisierung zentraler bauordnungsrechtlicher Instrumente und auf besondere Beispiele von Fassadenbegrünung wird aus Sicht der vorliegenden Ressorts ausdrücklich nicht empfohlen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Die Novellierung der Landesbauordnung wird durch ihre verfahrensbeschleunigenden Effekte zu einer entsprechend kosteneffizienteren Ausgestaltung der Verfahren führen. Analog gilt dies auch für die vorgesehene Entschlackung des Mobilitätsbauortgesetzes. Aufgrund der Reduzierung der Anzahl an Vollverfahren durch die Novelle der LBO werden allerdings geringere Gebühreneinnahmen prognostiziert. Der Ausgleich der Mindereinnahmen erfolgt produktplanintern und wird somit im PPL68 sichergestellt.

Für die Umsetzung der vorgeschlagenen Modellvorhaben zur Fassadenbegrünung entstehen jeweils projektindividuelle Mehrbelastungen der jeweiligen Gesellschaften.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Genderprüfung

Die nachhaltige Modernisierung bauordnungsrechtlicher Instrumente erfolgt geschlechtsneutral.

Klimacheck

Als Ergebnis des durchgeführten Klimachecks führen die Beschlüsse in der Senatsvorlage beim Vollzug des Gesetzes in verschiedenen Handlungsfeldern zum einen zu einer erheblichen Zu- und zum anderen zu einer erheblichen Abnahme der Treibhausgasemissionen um jeweils mehr als 50 t CO₂ jährlich.

Die Vorlage selbst erzeugt jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen, da es sich bei dem landesrechtlichen Artikelgesetz zunächst um abstrakte Regelungen handelt, welche noch nicht mit konkreten Vorhaben hinterlegt sind.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur LBO, welches vom 13. Juni bis zum 5. September 2025 durchgeführt worden ist, ist allen Senatsressorts, Ortsämtern / Beiräten sowie Kammern und Verbänden die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden. Darüber hinaus sind die Vorschriftenentwürfe den Ortsämtern und Beiräten am 3. Juli 2025 vorgestellt worden.

Folgende Stellen haben eine inhaltliche Stellungnahme zu den Gesetzentwürfen abgegeben:

1. Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration
2. Der Senator für Finanzen
3. Die Senatorin für Inneres und Sport
4. Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft
5. Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
6. Der Landesbehindertenbeauftragte des Landes Bremen
7. Die Landestierschutzbeauftragte bei der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz
8. Die Abteilung Verkehr bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
9. Die unteren Bauaufsichtsbehörden der Stadtgemeinde Bremen bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
10. Bauordnungsamt Bremerhaven
11. Immobilien Bremen
12. Architects for future
13. Architekten- / Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen
14. ARGE Freier Wohnbau
15. Bauindustrieverband Niedersachsen / Bremen
16. Bund Deutscher Architekten
17. BUND Bremen e.V.
18. Forum Barrierefreies Bremen
19. Handelskammer Bremen
20. Haus & Grund
21. Verband der Prüfsingenieure (VPI)
22. Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen / Bremen
23. Verbraucherzentrale des Landes Bremen
24. Beirat Burglesum
25. Beirat Gröpelingen
26. Beirat Obervieland

Folgende Stellen haben ihre Zustimmung oder Kenntnisnahme zu den Gesetzentwürfen übermittelt:

1. Der Senator für Kinder und Bildung
2. Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau
3. Amt für Straßen und Verkehr
4. Beirat Hemelingen
5. Beirat Vegesack
6. Beirat Mitte / Östliche Vorstadt
7. Beirat Schwachhausen

Zusammenfassend ist nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen festzustellen, dass die vorgelegten Gesetzentwürfe hinsichtlich der angestrebten Novellenziele Entbürokratisierung, Verfahrensbeschleunigung und Kostenreduktion mehrheitlich auf ein positives Echo gestoßen sind.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass aufgrund der Kürze der Intervalle der LBO-Anpassungen im Zweijahrestakt seit 2018 und der zwischenzeitlich entstandenen verfahrensrechtlichen Variationsbreiten bei vielen Akteuren nach Beschluss der LBO-Novelle 2026 der Wunsch nach einer mehrjährigen Verfahrenskonsolidierung besteht.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Es bestehen keine Bedenken, diese Senatsvorlage nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wird auf das Informationsfreiheitsgesetz sowie auf die Verordnung über die Veröffentlichungspflichten nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz verwiesen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt dem Entwurf des Artikelgesetzes zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu und bittet um Weiterleitung an die Bremische Bürgerschaft mit der Bitte um dringliche Beschlussfassung in der August-Sitzung.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Vorlage der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnis zuzuleiten.
3. Der Senat beschließt die vorgelegten Eckpunkte einer zukunftsfähigen Überarbeitung des Mobilitätsbauortgesetzes und bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, einen entsprechenden Entwurf über die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung und den Senat der Bremischen Bürgerschaft – Stadtbürgerschaft bis Ende 2026 zuzuleiten.
4. Der Senat beschließt die vorgelegte Liste besonderer Beispiele für Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden in der Stadtgemeinde Bremen und bittet die zuständigen Ressorts, mit den jeweiligen Gesellschaften die Umsetzung zügig zu

organisieren und dem Senat Mitte 2027 zum Stand zu berichten. Er bittet darüber hinaus den Senator für Finanzen, Immobilien Bremen und die Bildungsbau Bremen GmbH um kurzfristige Benennung und Umsetzung geeigneter weiterer Beispiele zu bitten.

5. Der Senat beschließt ein Sonderprogramm „Hitzeschutz für vulnerable Gruppen“ in Höhe von 5 Millionen Euro für das Land Bremen aus dem bremischen Anteil des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität (LuKIFG) gemäß der unter B.4 genannten Eckpunkte. Er bittet den Senator für Finanzen, dem Senat einen entsprechenden Umsetzungsvorschlag bis zum 15.12.2026 vorzulegen.

Anlagen:

- (1) Artikelgesetz zur Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- (2) Eckpunkte zur Novellierung des MobBauOG