

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 10. November 2017 zum Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493 in Verbindung mit dem Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/512

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) ist die berufsständische Interessenvertretung von mehr als 31.000 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern, die als Anwender der Landesbauordnung unmittelbar von dem Gesetzentwurf betroffen sind.

Die Vorgaben der Novelle der Landesbauordnung NRW (BauO 2016) führen teilweise zu Verbesserungen gegenüber der BauO NRW 2000 (z. B. Abschaffung des Freistellungsverfahrens, Beibehaltung der Geltung der Schlusspunkttheorie, bessere Gliederung der Verfahrensregelungen). Andererseits machen sie das Bauen teilweise komplizierter und langwieriger und führen nachweislich zu erheblichen Baukostensteigerungen.

Die AKNW unterstützt daher den Landesgesetzgeber in der Absicht, das Inkrafttreten der BauO 2016 durch ein Moratorium auszusetzen.

Während dieses Moratoriums kann ein zeitgemäßes Bauordnungsrecht (im Folgenden: BauO 2019) entwickelt werden, das einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren leistet. Wünschenswert wären Elemente der Verfahrensbeschleunigung, der Überprüfung materieller Anforderungen und der Senkung von Baukosten durch Verzicht auf erhöhte Standards. Die AKNW geht davon aus, dass parallel zu der weiteren Novellierung die Verwaltungsvorschriften (VV BauO 2019) zügig erarbeitet werden und die Bauprüfverordnung (BauPrüfVO 2019) angepasst wird, damit diese zeitgleich in Kraft treten können. Auf die folgenden Ausführungen wird verwiesen.

Angleichung an die Musterbauordnung (MBO)

Grundsätzliches Ziel einer Novelle zur BauO NRW muss eine stärkere Orientierung der Landesbauordnung an der Musterbauordnung sein. Die Vielzahl von landesspezifischen Abweichungen in der BauO NRW sind Baukostentreiber. Die AKNW verweist beispielhaft auf die überflüssige Pflicht, bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Prüfstatik vorzulegen oder die landesweit starre Verpflichtung zum rollstuhlgerechten Bauen (sog. „R-Quote“), die den Erfordernissen vor Ort nicht gerecht wird. Solche überflüssigen, baukostentreibenden Pflichten kennt die MBO nicht. Bereits an dieser Stelle sei jedoch gesagt: Die Ablehnung der „R“-Quote heißt nicht, dass die AKNW „gegen“ barrierefreies Planen und Bauen wäre. Im Gegenteil: Barrierefreies Bauen ist richtig und wichtig – allerdings mit Augenmaß. Dieses Augenmaß wahrt bspw. § 50 MBO („Barrierefreies Bauen“).

Abstandflächenregelung nach MBO

Laut Koalitionsvertrag sollen die Regelungen der Abstandflächen an die MBO angepasst werden. Ein Einstieg in ein neues Abstandflächenrecht nach der MBO sollte nach Auffassung der AKNW zunächst sein, reduzierte Abstandflächen allseitig zu ermöglichen und diese nicht auf eine Länge von 16 m zu begrenzen. Das im allgemeinen Verständnis immer noch sogenannte Schmalseitenprivileg würde bei reduzierten Abstandflächen zur Regel. Dort, wo es nötig ist, könnte so dichter gebaut werden; die Grundstücke wären besser ausnutzbar. Die AKNW weist aber auch darauf hin, dass ein weiterer „Systemwechsel“ auf die Abstandflächen nach MBO sorgfältig vorbereitet werden muss. Dies wird einige Zeit benötigen und wird schwerlich innerhalb des Moratoriums machbar sein.

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach kommunalem Bedarf

Die R-Quote für Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit wurde eingeführt, ohne dass der tatsächliche Bedarf geprüft wurde. Diese Quotenregelung sollte durch eine bedarfsgerechte Lösung ersetzt werden. Entsprechend den kommunalisierten Stellplatzregelungen sollte nach Auffassung der AKNW auch auf den Bedarf an R-Wohnungen auf kommunaler Ebene reagiert werden. Eine landesweite, starre R-Quote ist nicht sachgerecht. Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt werden, ist darauf hinzuweisen, dass § 50 MBO die Barrierefreiheit von Wohnungen regelt, dagegen auf eine bauordnungsrechtliche Vorgabe zur Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen verzichtet.

Baugenehmigungsverfahren beschleunigen

Die AKNW begrüßt die Absicht, den Bauaufsichtsbehörden aufzugeben, den Bauherren eine abschließende Mitteilung zu machen, ob und welche weiteren Bauvorlagen sie zur Prüfung des Bauantrages benötigen. Baugenehmigungsverfahren sollen durch die Einführung verbindlicher Fristen zur Bescheidung von Bauanträgen deutlich beschleunigt werden. Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sollen künftig innerhalb von einem Monat, Bauanträge im Vollverfahren in der Regel in zwei Monaten beschieden werden. Die AKNW unterstützt diese Intention. Allerdings werden kürzere Baugenehmigungsverfahren nur dann möglich sein, wenn die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit qualifiziertem Personal – in der Regel Architekten und Ingenieure – besetzt sind. Möglicherweise bietet es sich an, einen diesbezüglichen Vergleich der jeweiligen Personalstärken in den Bauaufsichtsbehörden mit den Flächenländern Baden-Württemberg und Bayern vorzunehmen. Nach unserem – zugegeben subjektiven und nicht empirisch belegten Eindruck – sind die dortigen Behörden personell deutlich besser aufgestellt. Zudem muss im Zuge des angekündigten Bürokratieabbaus das sog. Baunebenrecht einer Revision unterzogen werden. Soweit andere Behörden im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind, müssen die Fristen nach § 72 Abs. 2 BauO NRW 2000 bzw. 2016 an die MBO angepasst und im Verfahren unbedingt eingehalten werden.

Keine Genehmigungsfiktion im Baugenehmigungsverfahren

Zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen sollen nach dem Koalitionsvertrag Genehmigungsfiktionen eingeführt werden. Von dieser Neuregelung sollten Baugenehmigungsverfahren ausgenommen werden. Die Einführung von Genehmigungsfiktionen würde erhebliche Probleme und Risiken für die Praxis bedeuten und ginge nicht zuletzt zu Lasten eines städtebaulich vertretbaren und vor allem sicheren Bauens. Die Einführung der Genehmigungsfiktionen wird von Seiten der AKNW daher abgelehnt.

Digitalen Bauantrag vorantreiben

Um die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, sollte eine Frist in die BauO aufgenommen werden, ab wann die Bauaufsichtsbehörden verpflichtend digitale Bauanträge zu akzeptieren haben. Die eigentlichen Voraussetzungen für den digitalen Bauantrag ergeben sich nicht unmittelbar aus der BauO NRW, sondern aus dem Verwaltungsverfahrensgesetz. Demnach ist ein digitaler Bauantrag heute schon grundsätzlich möglich. Es fehlen jedoch einheitliche Software-Standards und oft auch ausreichende IT-Ausstattung bei den Behörden (Genehmigungsbehörden und zu beteiligende Behörden). Zudem fehlen einheitliche Schnittstellen zu den Baubeteiligten. Auch verfügen viele private Bauherren noch nicht über die Möglichkeiten der elektronischen Signatur. Gerne unterstützt die AKNW die Landesregierung bei der Implementierung eines Systems zur Einreichung von Bauanträgen in digitaler Form.

Keine Wiederaufnahme des Freistellungsverfahrens

Die im Koalitionsvertrag beabsichtigte Wiederaufnahme des Freistellungsverfahrens wird von der AKNW abgelehnt. Das Freistellungsverfahren hat sich nicht bewährt. Der Verbraucherschutz gebietet es, Bauherren mit rechtssicheren Baugenehmigungen zu versehen. Ein Bürokratieabbau ist mit dem Freistellungsverfahren auch nicht verbunden. Was an Bürokratie durch den Wegfall des Genehmigungsverfahrens „gespart“ wird (präventive Bauaufsicht), wird häufig nachträglich aufgewendet (repressive Bauaufsicht). Das liegt in aller Regel nicht daran, dass mangelhafte Bauvorlagen eingereicht würden. Vielmehr verlieren zahlreiche freigestellte Verfahren ihren Status im – vielfach nicht mehr durch Architekten begleiteten – Bauablauf. Es werden Änderungen vorgenommen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, nicht genehmigungsfähig sind und dann grundsätzlich zurückgebaut werden müssten. Auch die Wohnungsnot wird mit dem Freistellungsverfahren nicht gelindert. In den Regionen unseres Landes, in denen Wohnungen fehlen, insbesondere entlang der Rheinschiene, kommt das Freistellungsverfahren mangels entsprechender Bauleitplanung für den Wohnungsbau in aller Regel nicht zur Anwendung.

Rechtssicherheit durch klare Übergangsregelungen

Die Übergangsregelung des § 90 BauO 2016 hatte sich in der Praxis nicht bewährt. Die Regelung des § 90 BauO 2016 in der Fassung des Moratoriums scheint diese nicht praxisgerechte Regelung fortführen zu wollen. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, die neue Bauordnung (BauO 2019) mit klaren, verständlichen und in der Praxis handhabbaren Übergangsregelungen zu versehen.

Zudem sind die Bauaufsichtsbehörden aufzufordern, in der Übergangszeit Abweichungsanträge im Hinblick auf die BauO 2019 flexibel zu bescheiden.

Nummerierung der Paragraphen beibehalten

Höchst ärgerlich für die Praxis war es, dass die BauO 2016 ohne Not eine andere Nummerierung der Paragraphen einführte. Sämtliche Änderungen in der BauO können vorgenommen werden, ohne die bewährte und in der Planungspraxis eingeführte Nummerierung der BauO 2000 zu ändern. Die BauO 2019 sollte sich in ihrer Nummerierung also an der BauO 2000 und nicht an der BauO 2016 orientieren.

Der Änderungsbedarf im Detail

§ 2 Abs. 6 Vollgeschoss

Die neue Regelung, wonach ein allseitiges Zurückspringen eines Staffelgeschosses nicht mehr erforderlich ist, sollte unbedingt beibehalten werden. Die Einschränkung auf das oberste Geschoss sollte jedoch aufgehoben werden. Damit ist es nämlich es nicht mehr möglich bei Gebäuden mit geneigten Dächern im Sinne einer hohen Grundstücksausnutzung mehrere Nicht-Vollgeschosse übereinander anzuordnen.

Zu § 2 Abs. 11 Begriff „Barrierefrei“

Die Definition bezieht sich auf „alle Menschen“. Dieser Anspruch ist nicht einzulösen, was in der Begründung zur BauO 2016 auch zum Ausdruck kommt, indem bauliche Anlagen nicht auf Personen ausgerichtet sein müssen, die ohnehin auf fremde Hilfe angewiesen sind. Diese Klarstellung sollte sich im Gesetz wiederfinden, z.B. durch die Formulierung der MBO, die lautet: „Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Zu § 3 Abs. 2 „anerkannte Regel der Technik“

Die AKNW regt an, auf den Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik zu verzichten. Es ist vielfach unklar, welche Regeln anerkannte Regeln der Technik sind und welche nicht. Entsprechend der MBO sind deshalb die Regeln, die zu beachten sind, bauaufsichtlich einzuführen.

Als bald bauaufsichtlich einzuführen ist die DIN 18040 in ihren Teilen 1 und 2 (Barrierefreie öffentlich zugängliche bauliche Anlagen und barrierefreie Wohnungen). NRW ist das einzige Bundesland, das die DIN 18040 noch nicht bauaufsichtlich eingeführt hat. Dabei ist die DIN 18040, wie in allen anderen Bundesländern auch, nicht in Gänze einzuführen, sondern mit Augenmaß. Nur so können die Interessen der Menschen mit Behinderungen und der übrigen Baubeteiligten in einen sinnvollen Ausgleich gebracht werden.

Zu 6 Abs. 5 Flächensparendes Bauen

Im Sinne des flächensparenden Bauens und der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind erleichternde Regelungen im Abstandflächenrecht erforderlich, um urbanes Bauen in verdichteter Bauweise zu ermöglichen.

Gegenüber den grundsätzlichen Tiefen der Abstandflächen (je nach Gebietstyp von 0,8 H, 0,5 H und 0,25 H) sind Außenwände bzw. Außenwandteile auf eine Länge von bis zu 16 m mit Tiefen der Abstandflächen von 0,4 H bzw. 0,25 H privilegiert. Übersteigt das Maß 16 m kommt es wie beim früheren Schmalseitenprivileg oft zu Interpretationsschwierigkeiten. Im Sinne des flächensparenden Bauens und einer kostenoptimalen Grundstücksausnutzung aber auch, um zu einer grundlegenden Vereinfachung zu kommen, wird vorgeschlagen, auf die Regelungen des § 6 Abs. 5 MBO zurückzugreifen. Damit würde die Tiefe der Abstandflächen allseitig 0,4 H bzw. in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m betragen.

Das bisherige Privileg würde zur Regel. Beispiel: Eine Anlage von 20 m Breite, 20 m Tiefe und 12 m Höhe muss auf jeder Gebäudeseite auf einer Länge von 16 m einen Grenzabstand von $0,4 \times 12 = 4,80$ m und für die verbleibenden 4 m Länge einen Grenzabstand von $0,8 \times 12 =$

9,60 m aufweisen. Wird das Privileg zur Regel genügt, umlaufend ein Grenzabstand von $0,4 \times 12 = 4,80$ m.

Dies hat sich bereits in vielen Bundesländern bewährt. Damit kann auch auf den zwischenzeitlich eingeführten neuen Gebietstyp „Urbane Gebiete“ reagiert werden.

Zu § 6 Abs. 11 Grenzgaragen

Mit der BauO 2016 wird nicht auf die Rechtsprechung zur konstruktiven Trennung von Gebäuden eingegangen. Hier besteht Regelungsbedarf. Garagen oder Gebäude anderer Nutzung nach § 6 Abs. 11 in baukonstruktiver Verbindung mit dem Hauptgebäude sollten ebenfalls in den Abstandflächen zulässig sein. Dies führt zu städtebaulich verträglichen Lösungen und ermöglicht dichtere Bebauung.

Zu 6 Absatz 15 Ersatzneubau und Entkernung

Die Aussage des Koalitionsvertrages, dass Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen, ohne Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen im Zuge des Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden dürfen, wird von der AKNW begrüßt. Dieses Prinzip könnte folgerichtig auch auf den Bestandschutz entkernter Gebäude übertragen werden, deren Fassade erhalten bleibt.

Zu § 8 Abs. 2 Spielfläche für Kinder

Die Forderung nach einer Spielfläche sollte aus Kostengründen erst ab einer Wohnungsanzahl von mehr als drei Wohnungen gestellt werden. Auf die entsprechende Regelung des § 8 Abs. 2 MBO wird hingewiesen.

Nach der BauO NRW 2016 muss die Spielfläche barrierefrei erreichbar sein. Dies wird als Überreglementierung angesehen, da die barrierefreie Erreichbarkeit – nämlich mit einem Kinderwagen - in der Natur der Sache liegt. Es sind der AKNW keine Fälle bekannt, in denen diese barrierefreie Erreichbarkeit – auch ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung – nicht gewährleistet gewesen wäre.

Zu § 14 und §§ 26 ff Brandschutz

Die AKNW begrüßt die Angleichung der Brandschutzbestimmungen an die MBO im Grundsatz. Nach den Ereignissen von London sollte jedoch noch einmal geprüft werden, ob es zulässig sein soll, Dämmstoffe aus normal entflammaren Baustoffen zu verwenden, vgl. § 28 Abs. 3 S. 2 BauO NRW 2016. Diese NRW-Regelung weicht auch von der MBO ab. Dort sind Dämmstoffe aus normal entflammaren Baustoffen nicht zulässig. Sie müssen schwer entflammbar sein, vgl. § 28 Abs. 3 S. 1 MBO.

Zu § 26 Holzbau

Die AKNW regt an, das Moratorium zu nutzen, um künftig ein unverkleidetes Bauen mit Holz zu ermöglichen. Dazu gehört es insbesondere, dass der Baustoff Holz in allen Gebäudeklassen und auch bei tragenden und aussteifenden Bauteilen sichtbar verwendet werden kann. Vorbild kann die Regelung des § 24 Abs. 3 HBauO (Entwurf) sein, die lautet: „Bei Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von bis zu 22 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 200 m² und Brandabschnitten von nicht mehr als 800 m² pro Geschoss sind abweichend von Absatz 2 Satz 3 tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend

oder feuerbeständig sein müssen, in massiver Holzbauweise zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen wird.“

Zu § 34 Abs. 8 Anhebung der Geländerhöhe um 10 cm und zu § 39 Abs. 4 und 5 Umwehrungs- bzw. Brüstungshöhen

Die ursprünglich angedachte Anhebung der Geländerhöhe um 10 cm wurde mit der BauO 2016 nicht umgesetzt. Damit korrespondiert dies nicht mehr mit der Höhe der Umwehrungs- bzw. Brüstungshöhen in § 39 Abs. 4 und 5, die in der BauO 2016 um dieses Maß angehoben wurden. Hier sollte ein Gleichlauf erfolgen. In jedem Fall sollte zur Vermeidung kostenintensiver Nachbesserungsforderungen für bestehende Brüstungen und Umwehrungen ausdrücklicher Bestandsschutz eingeräumt werden.

Zu § 37 Abs. 7 Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen

Mit der Neuregelung benötigen Gebäude bereits mit mehr als drei Geschossen einen Aufzug. Die AKNW versteht das Anliegen im Zusammenhang mit einer älter werdenden Gesellschaft, weist aber auf die deutliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Anforderung hin, die Gebäude mit mehr als fünf Geschossen betrifft. Wegen der damit verbundenen Kostensteigerung regt die AKNW an, die Überreglementierung zurückzunehmen. Denn viele Investoren bauen schon jetzt freiwillig einen Aufzug ein. Freiwillige Maßnahmen, die Marktteilnehmer für die Vermarktbarkeit von Gebäuden treffen, müssen nicht ordnungspolitisch im Sinne der Gefahrenabwehr geregelt werden.

Die vorgenannte Verschärfung führt „indirekt“ auch zu einer Ausweitung der Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude. Der Einbau eines Aufzugs bedingt, dass (gemäß § 48 Abs. 2 BauO 2016) sämtliche angeschlossenen Wohnungen barrierefrei sein müssen. Dies führt zwangsläufig zu Kostensteigerungen.

Wird die Regelung beibehalten, ist eine Erleichterung bzw. Ausnahme für den Bestand erforderlich, damit die Anforderungen nicht bei Aufstockungen von Gebäuden oder bei dem nachträglichen Einbau oder Anbau von Aufzügen greifen.

Zu § 48 Abs. 2 Barrierefreie Wohnungen

Rollstuhlgerechte Wohnungen werden bei mehr als acht Wohnungen verlangt, die zweite rollstuhlgerechte Wohnung bei mehr als 15 Wohnungen (sog. R-Quote).

Studien der AKNW und des VdW Rheinland Westfalen durch drei unabhängige Architekturbüros zum damaligen Referentenentwurf kamen übereinstimmend zum Ergebnis, dass die Anforderungen aus der Novelle der BauO NRW zu deutlichen Mehrkosten gegenüber der BauO 2000 führen, die zwischen 12 bis 22 % liegen.

Deshalb lehnt die AKNW eine pauschale landesweite Quote ab. Auch in den Landesbauordnungen der großen Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern besteht keine R-Quote. Das Schaffen von R-Wohnungen macht nach Auffassung der AKNW nur dort Sinn, wo ein Bedarf besteht. Die AKNW hatte daher bereits zur BauO NRW 2016 angeregt, die Frage, ob solche Wohnungen benötigt werden, analog zur Kommunalisierung der Stellplatzregelung den Kommunen zu überlassen. Vor Ort kann am besten abgeschätzt werden, ob und welcher Bedarf an R-Quoten besteht.

Ein § 48 Abs. 2 BauO n. F. könnte lauten:

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. In Gebäuden, die gemäß 37 Abs. 7 Satz 1 Aufzüge haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass bei der Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen von den Wohnungen nach Satz 1 und Satz 2 in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine, in Gebäuden mit mehr als fünfzehn Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.“

Sollte diesem dem der Landesregierung bekannten Vorschlag der AKNW nicht gefolgt werden, muss eine R-Quote folgenden Grundsätzen genügen:

- Sie muss den tatsächlichen Bedarf – möglichst heruntergebrochen auf die kommunale Ebene - abbilden
- Sie muss Kompensationsmöglichkeiten bieten
- Abweichungen müssen möglich sein
- Ergänzend muss ein Förderprogramm für Neubau und Umbau im R-Standard aufgelegt werden.

Auch an dieser Stelle sei noch einmal festgehalten: Die Ablehnung der „R“-Quote heißt nicht, dass die AKNW „gegen“ barrierefreies Planen und Bauen wäre. Im Gegenteil: Barrierefreies Planen und Bauen ist richtig und wichtig – allerdings mit Augenmaß. Dieses Augenmaß wahrt bspw. § 50 MBO („Barrierefreies Bauen“).

Die AKNW geht davon aus, dass ordnungspolitische Maßnahmen intensiv durch Maßnahmen zur Sensibilisierung und zum Verständnis für das barrierefreie Bauen begleitet werden müssen. Diesen Weg geht beispielsweise der Freistaat Bayern. Dort besteht keine R-Quote, man setzt auf freiwillige Maßnahmen. Die Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer unterstützt die Umsetzung der Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen seit mehr als 30 Jahren. Ihre Aktivitäten werden in erheblichem Umfang durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration gefördert. Zudem werden in Bayern die bundesweit beachteten Leitfäden zur DIN 18040 von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und der Bayerischen Architektenkammer herausgegeben. Gerne ist die AKNW bereit, gemeinsam mit der Landesregierung vergleichbare Angebote für Nordrhein-Westfalen aufzubauen.

Zu § 50 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

Die AKNW hatte empfohlen, die Regelungen über Stellplätze und Garagen zu kommunalisieren. Hintergrund war, dass in der Anwendung der BauO NRW 2000 ein starres System der Stellplatzanforderungen über das gesamte Land NRW gelegt wurde. Dabei liegt es auf der Hand, dass sich der Stellplatzbedarf im ländlichen Raum (möglicherweise ein Stellplatz für jedes Familienmitglied) und der Stellplatzbedarf in Ballungsräumen (möglicherweise ein Stellplatz für die gesamte Familie) fundamental unterscheiden. Dieser Anregung folgt die BauO NRW 2016. Die AKNW bekräftigt ihre Position, dass dieses Instrument, wenn es angemessen durch die Kommunen ausgekleidet wird, eine enorme kostenreduzierende Wirkung haben wird.

Sollte es zu einer Regelung kommen, die auf § 51 BauO NRW 2000 basiert, indem sich die Herstellungspflicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, jedoch ergänzend ein umfassendes Satzungsrecht für flexible Stellplatzanforderungen eingeführt werden, würde die AKNW dies ebenfalls tragen. Die AKNW geht davon aus, die Kommunen in wohlverstandener kommunaler Selbstverwaltung und in ihrer Verantwortung für bezahlbaren Wohnungsbau die Satzungsoption nutzen werden. Die Regelung muss allerdings klar verständlich und einfach handhabbar sein. So benötigt die MBO für den Regelungsbereich der Stellplätze nur zwei Absätze.

Zu § 54 Abs. 1 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen

Die AKNW geht davon aus, dass (Büro-)gebäude ohne Publikumsverkehr bzw. in den Bereichen, in denen kein Publikumsverkehr stattfindet, nicht der Vorschrift unterfallen. Hier genügen die Bestimmungen der ArbStättV. Demnach müssen Arbeitsstätten nur dann barrierefrei sein, wenn ein Mensch mit Behinderung beschäftigt wird. Das sollte in der neuen Verwaltungsvorschrift zur BauO klargestellt werden.

Der Nachweis der Barrierefreiheit soll zukünftig über eine zusätzliche Bauvorlage Teil der Baugenehmigungsunterlagen sein („Barrierefreikonzept“ oder „Nachweis der Barrierefreiheit“). Die AKNW wirkt bereits bei der Erarbeitung dieser Unterlage mit. Ziel muss sein, dass die zusätzliche Bauvorlage nicht überfrachtet wird, sondern in einem angemessenen Umfang bleibt.

Zu § 68 Abs. 2 Bautechnische Nachweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach der BauO 2016 müssen für Gebäude aller Gebäudeklassen – mithin auch für Ein- und Zweifamilienhäuser - die Nachweise für Schall- und Wärmeschutz durch staatlich anerkannte Sachverständige aufgestellt oder geprüft werden und der Standsicherheitsnachweis durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft werden. Es sollte wieder zur bewährten, für die Verbraucher deutlich kostengünstigeren Rechtslage der BauO 2000 zurückgekehrt werden. Danach können die bautechnischen Nachweise für Ein- und Zweifamilienhäuser durch die Entwurfsverfasser – oder geeignete Fachplaner - aufgestellt werden, eine Prüfung, welche die Bauherren unnötig mit Kosten belastet, ist nicht erforderlich.

Zu § 72 Abs. 1 vollständiger Bauantrag

Überlange Baugenehmigungszeiten entstehen in der Praxis zumeist dadurch, dass unterschiedliche Auffassungen zwischen Bauherren bzw. deren Entwurfsverfassern und Bauaufsichtsbehörden bestehen, ob die Bauantragsunterlagen zur Beurteilung vollständig sind. Die AKNW schlägt vor, dass die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn nach Eingang des Bauantrags abschließend mitteilt, ob und welche weiteren Bauvorlagen für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind.

Ansatz einer gesetzlichen Neuregelung könnte § 69 Abs. 2 Musterbauordnung (MBO) sein, der lautet:

„Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der (Anm. AKNW: genau zu bezeichnenden) Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“

Zu § 72 Abs. 2 Beteiligung anderer Behörden

Bei der Beteiligung anderer Behörden könnte zu einer Verfahrensbeschleunigung auf die Musterbauordnung zurückgegriffen werden. Soweit es die Zustimmung, das Einvernehmen oder das Benehmen einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle im Genehmigungsverfahren

betrifft, gelten diese nach § 69 Abs. 1 MBO als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert werden. § 72 Abs. 2 BauO 2016 sieht dagegen eine Frist von zwei Monaten vor.

Zu § 75 Abs. 5 Beteiligung der Behindertenbeauftragten

Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden ist dem zuständigen Behindertenbeauftragten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Diese Vorschrift ist nach Auffassung der AKNW zu streichen.

Die Verantwortung für die Richtigkeit einer Planung liegt beim Entwurfsverfasser und der prüfenden Bauaufsichtsbehörde. Werden die bauaufsichtlich erforderlichen Teile der DIN 18040 verbindlich eingeführt, ist die Einbindung eines Behindertenbeauftragten nicht nötig, weil die Anforderungen klar umrissen sind.

Zu § 89 Abs. 2 Barrierefreiheit im Bestand

Nach der Vorschrift soll eine Anpassung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen an das aktuelle Recht gefordert werden, „wenn durch eine Änderung die barrierefreie Nutzung verbessert werden kann.“ Mag dies für Gebäude der öffentlichen Hand im Sinne einer Selbstverpflichtung noch nachvollziehbar sein, muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass viele Gebäude nach § 54 Privaten gehören (Arztpraxen, Bürogebäude, Verkaufsstätten, Pflegeeinrichtungen, Messegebäude usw.). Da das Wort „soll“ „in der Regel“ meint, wird durch die Regelung ein erheblicher finanzieller Mehraufwand für öffentliche wie für private Bauherrn bewirkt. Wie bisher sollte es bei einer allgemeinen „Kann“-Vorschrift bleiben. Der Eingriff in den Bestandsschutz bleibt somit einzelfallbezogen in das Ermessen der Behörden gestellt und wird ihr nicht als Regelfall vorgegeben.

Zu § 90 Inkrafttreten

Die Übergangsregelung des § 90 BauO 2016 haben in der Praxis bereits viele Fragen aufgeworfen.

Es bedarf daher einer klaren Regelung zum Freistellungsverfahren. Es darf nicht, wie noch mit der BauO 2016, dazu kommen, dass noch nicht fertiggestellte Vorhaben mit dem Tag der Abschaffung des Freistellungsverfahrens zu „Schwarzbauten“ werden und dann unter den materiellen Vorschriften des neuen Rechts ein Bauantrag gestellt werden müsste. Ein Lösungsansatz könnte sein, das Freistellungsverfahren, obgleich es kein Baugenehmigungsverfahren ist, in der Übergangsregelung wie ein solches zu behandeln.

Des Weiteren sollte die Frage, welches Recht gilt (BauO 2000 oder BauO 2019) nicht vom Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung, sondern vom Zeitpunkt des Einreichens des vollständigen Bauantrags abhängen. Beispiel: Reicht der Bauherr den vollständigen Bauantrag am 31.12.2018 ein, gilt altes Recht (BauO 2000), reicht er ihn am 1.1.2019 ein, gilt neues Recht (BauO 2019).

Düsseldorf, 2. November 2017