

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Gesetzentwurf der Landesregierung für eine Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – Landtagsdrucksache 16/12119 vom 31. Mai 2016

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt ca. 31.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Neben den Bauherren und Betreibern von Gebäuden sind die Mitglieder der AKNW in allen Fachrichtungen, insbesondere die Architektinnen und Architekten sowie die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten als bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser, von den beabsichtigten Änderungen der BauO NRW betroffen.

1. Allgemeines

Die AKNW begrüßt die seit langem angekündigte Novelle der Landesbauordnung. Beginnend mit der beim damaligen MBV angesiedelten Arbeitsgruppe „Baurecht und Bauordnungsrecht“ in den Jahren 2006 und 2007 bis zum Referentenentwurf im Jahr 2015 hat die AKNW zahlreiche Einzelanregungen gegeben, von denen viele in dem nun vorliegenden Regierungsentwurf berücksichtigt werden konnten. Hierfür dankt die AKNW der Landesregierung ausdrücklich, verzichtet im Folgenden aber darauf, diese im Einzelnen zu benennen.

Die Novelle wird zu einem Zeitpunkt diskutiert, in der gesellschaftspolitisch die Notwendigkeit besteht, kurz- und mittelfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weitere aktuelle Rahmenbedingungen sind politisch angestrebte Klimaschutzziele und das Bestreben hin zu einer inklusiven Gesellschaft. Der Regierungsentwurf vermittelt nur teilweise zwischen dem erforderlichen kostengünstigen Wohnungsbau und den Mehrkosten durch gestiegene Anforderungen. Der Gesetzgeber steht nun vor der schwierigen Aufgabe, in seiner Entscheidung zur Novelle die verschiedenen gesellschaftlichen Belange untereinander abzuwägen. Die Positionen der AKNW sollen die Politik in dieser Frage unterstützen.

Im Folgenden gibt die AKNW grundlegende Anregungen insbesondere zu den Themen

- Barrierefreiheit
- Beschleunigung der Verfahren
- Qualifikation der am Bau Beteiligten
- Abstandflächen

sowie weitere Einzelanregungen.

2. Zu den Änderungen im Einzelnen

Zu § 2 Abs. 11 Begriff „Barrierefrei“

Die Definition bezieht sich auf „alle Menschen“. Dieser Anspruch ist nicht einzulösen, was in der Begründung 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 „...weitgehend alle Menschen...“, zumindest sollte sie in der beabsichtigten Verwaltungsvorschrift (VV) gegeben werden.

Die allgemeine Anforderung an die Barrierefreiheit ist ohne nähere Konkretisierung für die planerische Umsetzung nicht zweckdienlich. Die bisherige Unsicherheit in der Anwendung der Bestimmungen liegt darin, dass die Forderungen der aktuellen BauO NRW nicht eindeutig sind. Die Begriffe Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit werden oft vermischt. So ist in der Praxis ebenso wie in der DIN 18040 der Begriff Barrierefreiheit doppelt belegt im Sinne von „barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt rollstuhlgerecht“ und „barrierefrei und uneingeschränkt rollstuhlgerecht“.

Wie in allen übrigen Bundesländern muss zur rechtssicheren Anwendung die DIN 18040 in Anlehnung an den Mustereinführungserlass der ARGEBAU modifiziert und kurzfristig mit den Teilen bauaufsichtlich eingeführt werden, die der technischen Umsetzung der Anforderungen einer künftigen Bauordnung an die Barrierefreiheit dienen sollen.

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

Die AKNW regt an, auf den Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik zu verzichten. Dieser hat sich nicht bewährt und führt zu Verunsicherungen. Vielmehr fragt die Praxis im bauaufsichtlichen Verfahren üblicherweise nach den eingeführten technischen Baubestimmungen. Vorgeschlagen wird ein eindeutiger Bezug auf die eingeführten technischen Baubestimmungen wie in der MBO und den anderen Landesbauordnungen. Auf den allgemeinen Verweis auf die privatrechtlich ohnehin einzuhaltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik kann dann verzichtet werden. Interpretationsschwierigkeiten wie aktuell bei der DIN 18040 würden vermieden. Damit wäre klargestellt, dass technische Regeln, die das Land im bauaufsichtlichen Verfahren berücksichtigen möchte, bauaufsichtlich einzuführen sind. Über die Einführung von Normen und technischen Regeln hat es das Land in der Hand, eindeutige Vorgaben zu machen, welche technischen Bestimmungen im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu beachten sind. Dies betrifft auch die bei Fragen der Umwehrgung oft herangezogene DIN 18065 für Treppen.

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, 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 0,4 H bzw. in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m betragen. Die Regelung hat sich bereits in vielen Bundesländern bewährt.

Da zwischenzeitlich die Einführung eines neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ in die BauNVO ansteht, regt die AKNW an, die hierauf bezogene angekündigte Überprüfung des Abstandflächenrechts einzuleiten (vgl. allgemeine Begründung Nr. 7.c).

Zu § 6 Abs. 8 Zwerchhäuser

Die AKNW begrüßt eine grundsätzliche Regelung, da Zwerchhäuser nicht signifikant andere Wirkungen haben als Dachgauben. Die nun vorgesehenen Regelungen unterscheiden sich deutlich von denen des Referentenentwurfs und bieten eine Verbesserung und Klarstellung. Der Gesetzgeber sollte aber überprüfen, ob die lichte Wandhöhe von 2,80 m von Fußbodenoberkante bis Schnittkante Wand/Dachhaut für die gemäß § 48 Abs.1 geforderte lichte Höhe von 2,40 m ausreicht. Zudem sollte klargestellt werden, dass vergleichbare Konstruktionen z. B. mit Flachdach durch den Begriff „Zwerchhaus“ nicht ausgeschlossen werden.

Zu § 6 Abs. 11 Grenzgaragen

Mit der Neuformulierung wird nicht auf die Rechtsprechung zur funktionalen Trennung von Gebäuden eingegangen. Hier besteht noch Regelungsbedarf. Garagen oder Gebäude anderer Nutzung nach § 6 Abs. 11 in baukonstruktiver Verbindung mit dem Hauptgebäude sollten ebenfalls in den Abstandflächen zulässig sein.

Regelungsbedarf besteht weiterhin für nicht überdachte Stellplätze in Hanglagen. Während Garagen oder Carports an der Grenze bis zu 9,00 m Länge und 3,00 m mittlerer Höhe zulässig sind, ist ein Stellplatz in Hanglage, der an einer Stelle gegenüber dem Nachbargrundstück mehr als 1,00 m hoch ist, nach § 6 Abs. 10 Nr. 2 nicht zulässig. Bei dem gleichen Grundstück kann also nur ein Stellplatz zugelassen werden, der eine Überdachung hat. Es wird daher vorgeschlagen, dass Stellplätze Garagen gleichgestellt werden sollten, wenn der Geländeversprung nicht mehr als 1,50 m beträgt.

Zu § 6 Absatz 15 Entkernung

Die AKNW bittet um eine Regelung, die auf die Rechtsprechung des OVG Münster reagiert, damit bei Entkernungen und ohne Veränderung der äußeren Hülle die bisherigen Abstandflächen keiner Neubetrachtung unterliegen. Bei Entkernung eines Gebäudes verneint die Rechtsprechung die Privilegierung des Absatzes 15, auch wenn die Fassade vollständig erhalten bleibt, soweit eine solche Änderung der wirtschaftlichen Neuerrichtung gleich käme. Wenn keines der Schutzgüter des Abstandflächenrechts (Belichtung, Besonnung, Belüftung, und Nachbarbeeinträchtigung) verletzt wird und die neue Nutzung nach Totalentkernung planungsrechtlich zulässig ist, sollte auch die eventuell geringere, aber ursprünglich einmal zulässige geringere Abstandfläche nach dem Prinzip des aktiven Bestandsschutzes zulässig bleiben. Anderenfalls würde der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung erschwert.

Zu § 8 Nicht überbaute Flächen: Qualifizierter Freiflächenplan als Planungsinstrument

Die Landesbauordnung dient primär der Gefahrenabwehr, verfolgt darüber hinaus auch weitere Schutzziele. Fragen der Klimaanpassung, des Überflutungsschutzes, des Schutzes gegen Starkregenereignisse, des Bodenschutzes, und des Artenschutzes, aber auch des Stadt- bzw. Landschaftsbildes werden von verschiedenen Behörden behandelt. Ein Freiflächenplan könnte eine Bündelungsfunktion übernehmen: Ein qualifizierter Freiflächenplan kann die Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen in der Freifläche (z.B. Barrierefreiheit, Feuchteschutz, Kinderspielplätze, Geländegestaltung, Begrünung, Grundstückerschließung, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten) ebenso darstellen wie anderweitig geregelte Anforderungen (Eingriffsregelung (LG NRW), Bodenschutz (BBodSchG), Artenschutz (BNatG), Niederschlagswasserbeseitigung (LWG NW)). Die langjährige und erfolgreiche Anwendung solcher Pläne z.B. in Städten wie München oder Dresden belegt die Praxistauglichkeit eines derartigen Planungsinstruments.

Die konkret erforderlichen Darstellungsinhalte des Freiflächenplans können Gegenstand der Bau-PrüfVO oder des kommunalen Satzungsrechts werden.

§ 8 Abs. 2 Spielfläche für Kinder

Die Forderung nach einer Spielfläche sollte erst ab einer Wohnungsanzahl von mehr als zwei Wohnungen gestellt werden, da eine bauordnungsrechtliche Verpflichtung für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Relevanz ist. Auf die entsprechende Regelung des § 9 Abs. 2 LBO BW wird hingewiesen.

Neu aufgenommen wurde die Anforderung, dass die Spielfläche barrierefrei erreichbar sein muss. Dies wird als Überreglementierung angesehen, da die barrierefreie Erreichbarkeit mit einem Kinderwagen schon immer in der Natur der Sache liegt. Bislang sind keine anderweitigen Probleme bekannt.

§ 8 Abs. 3 Veränderung der Geländeoberfläche

Es handelt sich um eine wesentliche Neufassung gegenüber dem Referentenentwurf. Eine Veränderung der Geländeoberfläche kann nun beantragt werden. Die Neufassung steht in Verbin-

dung mit § 61 Abs. 2, wonach die Bauaufsichtsbehörde die Veränderung verlangen kann. Da die Regelungen den gleichen Sachverhalt, nur einmal aus Sicht des Bauherren und zum anderen aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde beschreiben, sollten sie zusammengefasst werden.

Der Begriff des Nachbargrundstücks sollte geändert werden in Angrenzer, da nur diese von der Änderung der Geländeoberfläche betroffen sein können.

Zu Abschnitt 2 (§§ 18-25) Bauarten und Bauprodukte

Der Entwurf nimmt eine grundlegende Überarbeitung aufgrund des EuGH-Urteils zu CE-gekennzeichneten Bauprodukten vor. Die Regelungen werden aktuell auf Bundesebene diskutiert, da die Bauordnungen der Länder einheitlich die Umsetzungsebene darstellen. Die AKNW verweist daher auf die Positionen der Bundesarchitektenkammer zur Änderung der Musterbauordnung.

Zu § 26 Holzbau

Die AKNW regt an, die brandschutztechnischen Schutzziele – definiert durch die Anforderungen an die Feuerwiderstandsklassen und den Raumabschluss – für den Holzbau zu überprüfen. Als Vorbild kann § 26 Abs. 3 der LBO BW gelten, der einer Erweiterung der Möglichkeiten zur Verwendung von Holz im Hochbau dient. Durch die Ergänzung eines Absatzes 3 soll zugelassen werden, dass Decken sowie tragende und aussteifende Wände und Stützen, die als hochfeuerhemmende Bauteile oder als feuerbeständige Bauteile ausgeführt werden müssen, aus brennbaren Baustoffen (z. B. Holz) und auch ohne nichtbrennbare Brandschutzbekleidung bestehen dürfen, soweit die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von 60 bzw. 90 Minuten nachweislich erreicht wird. Dadurch wird auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Massivholzbau durchgängig ermöglicht und damit der Einsatzbereich von Holz als Baustoff deutlich erweitert.

Zu § 30 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 Vorbauten

Das Maß von 1,50 m korrespondiert nicht mit dem im § 6 Abs. 7 genannten Maß von 1,60 m. Die AKNW bittet um Prüfung, ob die brandschutztechnische Regelung mit der abstandflächenrechtlichen Regelung harmonisiert werden kann.

Erläuterung: Die seitlichen Wände von Vorbauten wie Erker müssen nicht als Gebäudeabschlusswand ausgeführt werden, wenn sie vor der Außenwandflucht des Nachbargebäudes nicht mehr als 1,50 m vortreten (und seitliche Abstände zur Grenze einhalten). Abstandflächenrechtlich sind solche Vorbauten privilegiert, wenn sie nicht mehr als 1,60 m vor der eigenen Außenwand vortreten (und weitere Maße einhalten). Gerade für den häufigen Fall der Reihenhausbebauung wäre zu empfehlen, dass ein bzgl. der Abstandflächen privilegierter Erker auch von den Erleichterungen im Brandschutz profitiert.

Zu § 30 Abs. 5 Brandwände

Bislang bestand eine Erleichterung für die Brandwand, die bei Gebäuden geringer Höhe (7 m) nur bis unter die Dachhaut geführt werden musste (§ 33 Abs. 3 alt). Die gleiche Erleichterung gilt nun für die Gebäudeklassen 1 bis 3 (ebenfalls bis 7 m). Für Gebäude mittlerer Höhe liegt die Systemgrenze zwischen 7 bis 22 m. Durch die neue Gebäudeklasse 4 tritt eine weitere Systemgrenze hinzu (13 m). Die Erleichterung kann auch für die Gebäudeklasse 4 gelten, da Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Zu § 34 Abs. 8 Anhebung der Geländerhöhe um 10 cm

Zur Anhebung der Geländerhöhe um 10 cm bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, zumal ein langjähriger Widerspruch zu den Bestimmungen des Arbeitsschutzrechts dadurch aufgelöst wird. Die Regelung korrespondiert mit der Anhebung der Umwehrungs- bzw. Brüstungshöhen in § 39 Abs. 4 und 5.

Zu § 36 Abs. 8 (alt) Entfall der Erleichterung für Treppen bis zu fünf Stufen

Bislang konnte auf Handläufe und Geländer, insbesondere bei Treppen bis zu fünf Stufen, verzichtet werden, wenn wegen der Verkehrssicherheit auch unter Berücksichtigung der Belange Behinderter oder alter Menschen Bedenken nicht bestehen. Diese Regelung wird nun überraschend und ohne Begründung aufgegeben. In der Konsequenz könnte es bedeuten, dass jede

Treppenstufe mit Handlauf/Treppengeländer gesichert werden muss, was der alltäglichen Praxis und Lebenswirklichkeit entgegensteht. Die bisherige Regelung muss daher aufrechterhalten bleiben. Zudem bietet es sich an, den Begriff der Treppe im bauordnungsrechtlichen Sinne zu definieren, wobei nach der (bauaufsichtlich bislang nicht eingeführten) DIN 18065 ein Treppenlauf min. drei Steigungen hat.

Zu § 37 Abs. 6 Barrierefreie Aufzüge

Die Anforderungen an barrierefreie Aufzüge und an Bewegungsflächen bleiben ohne Einführung der entsprechenden Teile der DIN 18040 zu unbestimmt und werden damit in der Praxis möglicherweise nicht oder nicht vollständig umgesetzt.

Zu § 37 Abs. 7 Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen

Mit der Neuregelung benötigen Gebäude 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 Neuregelung zu überdenken. Soweit es bereits gängige Praxis ist, ab dem vierten Geschoss einen Aufzug vorzusehen (Begründung S. 119), müssen freiwillige Maßnahmen, die Marktteilnehmer für die Vermarktbarkeit von Gebäuden treffen, nicht ordnungspolitisch im Sinne der Gefahrenabwehr geregelt werden.

Der verpflichtende Einbau eines Aufzugs erhöht nicht nur die Investitionskosten, sondern zieht zwangsläufig auch erhöhte Mietnebenkosten nach sich. Diese belasten den Mieter oder – im Falle der Belegung mit Mietern, die Transferleistungen beziehen – die Kommunen mit Zahlungen der Kosten für die Unterkunft.

Indirekt führt die Verschärfung zu einer Ausweitung der Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude. Der Einbau eines Aufzugs bedingt, dass (gemäß § 48 Abs. 2) die angeschlossenen Wohnungen barrierefrei sein müssen. Dies führt zwangsläufig zu Kostensteigerungen.

Wichtig ist eine Erleichterung für den Bestand, damit die Anforderungen nicht bei Aufstockungen von Gebäuden oder bei dem nachträglichen Einbau oder Anbau von Aufzügen greifen.

Zu begrüßen ist, dass anders als im Referentenentwurf die kostenwirksame Forderung nach einem Aufzug für Krankentragen nicht bereits für Gebäude mit mehr als drei Geschossen einsetzt, sondern es bei der bisherigen Anforderung (Gebäude mit mehr als fünf Geschossen) bleibt.

Zu § 38 Absatz 5 Fenster als Rettungswege

Der Referentenentwurf sah neben den Regelabmessungen von 0,90 m x 1,20 m eine flexible Regelung für Alternativen vor. Es sollte klargestellt werden, dass Abweichungen in Abstimmung mit der Branddienststelle möglich sind.

Zu § 39 Abs. 4 und 5 Umwehrungs- bzw. Brüstungshöhen

Siehe Position zu § 34 Abs. 8

Zu § 48 Abs. 2 Barrierefreie Wohnungen

Die Regelungen für barrierefreie Wohnungen werden neu gefasst. Gegenüber dem Referentenentwurf werden lediglich die Quoten verändert. Rollstuhlgerechte Wohnung nun bei mehr als sechs Wohnungen (vorher mehr als vier) verlangt, die zweite rollstuhlgerechte Wohnung nun bei mehr als 15 (vorher mehr als 19) Wohnungen.

Laut Begründung anerkennt die Regelung die aufgeworfene Diskussion um Kosten und Vermietbarkeit rollstuhlgerechter Wohnungen. Dennoch ergibt sich aus der Begründung weder ein Hinweis zum Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen noch wie der Bedarf bei den vorgesehenen Quoten in welcher Zeit gedeckt wird, noch werden Aussagen zu Kosten gegeben.

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

Aus den vorgenannten Gründen hat die AKNW gegenüber einer pauschalen landeseinheitlichen Quote Bedenken. Das Schaffen von R-Wohnungen macht nach Auffassung der AKNW nur da Sinn, wo ein offensichtlicher Bedarf besteht. Die AKNW regt daher an, die Frage, ob solche Wohnungen benötigt werden, analog zur Stellplatzregelung den Kommunen zu überlassen.

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 sechs Wohnungen eine, in Gebäuden mit mehr als fünfzehn Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.“

Begründung:

Es ist richtig und wichtig, dass der NRW-Bauordnungsgesetzgeber das barrierefreie Bauen auch durch entsprechende gesetzliche Neuregelungen befördern möchte.

Allerdings könnte die bislang in § 48 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW vorgesehene Regelung dazu führen, dass am Bedarf vorbei gebaut wird.

Sinnvoller erscheint es, den Kommunen in die Hand zu geben, ob sie über das ohnehin in § 48 Abs. 2 festgelegte Maß an Barrierefreiheit auch Quoten für rollstuhlgerechte Wohnungen einführen wollen. Vorbild für die vorgeschlagene Regelung ist die Neuregelung des § 50 Abs. 1 BauO NRW, wo die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder in die Hoheit der gemeindlichen Satzungsgeber gegeben wurde.

Auch juristisch handelt es sich um die gleiche Konstruktion. Hier wie dort geht es sich um örtliche Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW n. F. Örtliche Bauvorschriften können auch als Festsetzung in einem Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des BauGB aufgenommen werden, vgl. § 88 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW n. F.

Allerdings soll den Gemeinden keine Satzungsbefugnis bei der Änderung baulicher Anlagen gegeben werden. Das liegt an Folgendem: Um die Wohnungsnot in vielen Teilen des Landes zu lindern, wird insbesondere diskutiert, Bestandsgebäude aufzustocken.

Diese Aufstockungen stellen jedoch in der Regel „Änderungen“ der Bestandsgebäude dar. Würde diese Konstellation mit R-Quoten durch die Satzungsgeber belastet, liefe dieser sinnvolle Ansatz aller Voraussicht nach leer. Kein Investor wird ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Geschoss aufstocken, also baulich ändern, um dann mit seinen „restlichen Geschossen“ der R-Quote zu unterfallen.

Zu § 50 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

Die AKNW hatte empfohlen, kommunale Stellplatzverordnungen für Fahrzeuge verbindlich einzuführen. Dieser Anregung wird nun gefolgt. Allerdings kann auch die Frage der Stellplätze für Behinderte nach § 50 Abs. 2 der kommunalen Satzung überlassen bleiben. Die AKNW schlägt daher folgende Formulierung vor: „Bei der Errichtung von Gebäuden müssen Stellplätze im erforderlichen Umfang hergestellt werden. Näheres regelt die Kommune durch Satzung.“

Damit können die beiden Absätze der Neufassung des § 50 gestrichen werden. Eine entsprechende Satzungsbeugnis ist in § 88 aufzunehmen.

Zu § 53 Abs. 3 Nr. 9 und 10 Tageseinrichtungen als Sonderbauten

Eine einschränkende Regelung für Tageseinrichtungen für Kinder und Menschen mit Behinderungen wäre zu begrüßen und wäre mit den sozialpolitischen Forderungen konform. Entsprechend der Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen könnten Einrichtungen, die kleiner als 200 qm sind ausgenommen werden. Damit könnten kleinere Einheiten als Sonderbau behandelt werden, wären jedoch keine großen Sonderbauten.

Es ist klarzustellen, dass die Kindertagesbetreuung nach § 43 Abs. 3 SGB VIII, der Regelung nicht unterliegt. Anderweitig würden entsprechend genutzte Einfamilienhäuser, Obergeschosse oder Etagenwohnungen zu Sonderbauten.

Zu § 54 Abs. 1 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen

Die AKNW geht davon aus, dass anders als im Referentenentwurf durch die Eingrenzung „...Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen...“ Bürogebäude ohne Publikumsverkehr nicht der Vorschrift unterliegen. Hier genügen die Bestimmungen der ArbStättV. Demnach müssen Arbeitsstätten nur dann barrierefrei sein, wenn ein Behinderter beschäftigt wird.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „erforderlicher Umfang“ muss konkretisiert werden. Das geschieht am sinnvollsten – wie schon an anderer Stelle ausführlich begründet - durch die (teilweise) Einführung der DIN 18040. Gerne bietet die AKNW ihre Mitarbeit bei der Erarbeitung der in der Begründung angekündigten Technischen Baubestimmung an.

Von der Neufassung der Bauordnung erwartet die AKNW durch (Teil)-Einführung der DIN 18040 eine Klarstellung der Anforderungen. Die Umsetzung eindeutiger Bestimmungen ist dann die Angelegenheit der Entwurfsverfasser und stärkt deren konzeptionelle Aufgaben.

Zur Unterstützung dieser neuen Aufgabe sollte zukünftig eine zusätzliche Bauvorlage Teil der Baugenehmigungsunterlagen sein. Dieses Konzept der Barrierefreiheit sollte nach Vorstellung der AKNW aus dem Barrierefrei-Plan bestehen, der die Anforderungen an die Barrierefreiheit darstellt und einem Textteil, in dem diese Anforderungen ergänzend konzeptionell beschrieben werden. Für dieses Konzept können die Kriterien der DIN 18040-1 den Zielkatalog vorgeben. Die AKNW bietet schon jetzt ihre Mitwirkung bei der Erarbeitung der erforderlichen Mindestinhalte für die Konzepte an.

Dabei ist davon auszugehen, dass ein solches Konzept nicht in den Grundleistungen der Leistungsphase 4 der HOAI enthalten ist, sondern eine besondere oder eine zusätzliche Leistung darstellt.

Zu § 54 Abs. 2 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen, Abweichungen für den Bestand

Werden rechtmäßig bestehende Gebäude geändert, sind Abweichungen bei unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Die AKNW begrüßt die Möglichkeit der Abweichung, gleichwohl bietet die Formulierung einen zu geringen Bestandsschutz. Wie in der Begründung (S. 88) dargelegt, sind auch solche Anlagen gemeint, die barrierefrei hätten errichtet werden müssen, es aber nicht sind, wenn eine Baugenehmigung erteilt wurde. Die AKNW bitte daher um die klarstellende Ergänzung in der Begründung oder im Gesetzestext: „... formal rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen...“

Zu § 56 Abs. 5 Mitteilung über den Bauleiter

Die AKNW regt an, dass der Bauleiter (analog zur Neuregelung für die staatlich anerkannten Sachverständigen in § 68 Abs. 1 Satz 2) in der Baubeginnanzeige die Mitteilung durch Unterschrift bestätigt. Vielfach werden Entwurfsverfasser als Bauleiter benannt, obwohl sie mit dieser Leistung nicht beauftragt wurden. Die Anregung soll vor der missbräuchlichen Verwendung von Namen nicht beteiligter Personen schützen.

Zu § 59 Bauleiterin, Bauleiter

Die AKNW erneuert ihre Anregung, die Position des Bauleiters durch Anforderungen an dessen Qualifikation zu stärken.

Wenn eine eigenständige Regelung nicht umgesetzt werden soll, kann eine Konkretisierung bestehender Regelungen dienlich sein. § 59 Abs. 2 fordert einen Bauleiter, der über eine für seine Aufgaben erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt. Diese unbestimmten Begriffe könnten in der künftigen Verwaltungsvorschrift konkretisiert werden. Dies würde der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall Kriterien an Hand geben, nach § 56 Abs. 3 bei nicht geeigneten Personen tätig zu werden.

Zudem bekräftigt die AKNW ihre im bisherigen Verfahren nicht berücksichtigte Anregung, eine Versicherungspflicht für den Bauleiter einzuführen, wenn schon nicht eine Qualifikationsanforderung gestellt wird. Eine Verteuerung des Bauens ist damit nicht verbunden, im Gegenteil werden potentielle und möglicherweise die Existenz der Bauherren bedrohende Schäden gedeckt. Dies stärkt den Verbraucherschutz, da die Versicherungen nur qualifizierte Personen versichern. Die Überprüfung des Versicherungsnachweises ist Angelegenheit des Bauherren. Mit Benennung des Bauleiters sollte in der Baubeginnanzeige das Versicherungsunternehmen und die Versicherungsnummer abgefragt werden.

Zu § 60 Abs. 3 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden:

Die Bauaufsichten sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit Personen zu besetzen, die aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen dürfen (...)

Hier wird zur Wahrung der nötigen Fachkenntnisse seitens der Behörden folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben insbesondere mit Personen zu besetzen, die durch Mitgliedschaft in einer Architektenkammer die Berufsbezeichnung Architektin oder Architekt führen dürfen oder aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtung Bauingenieurwesens die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“/„Ingenieur“ führen dürfen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben.“

Die Bezeichnung Architekt/Architektin umfasst die Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung – obwohl die beiden letzteren eher selten in der Bauaufsicht anzutreffen sein werden.

Zu § 64 Genehmigungsfreie Vorhaben

Die bisherigen, nun entfallenen Zwischenüberschriften dienten der Gliederung und besseren Lesbarkeit. Sie sollten wieder aufgenommen werden.

Zu § 66 und 67 Schlusspunkttheorie

Die AKNW begrüßt es ausdrücklich, dass es ausweislich der Gesetzesbegründung (S. 131) bei der Schlusspunkttheorie bleiben wird. Es ist zu hoffen, dass die Rechtsprechung dieser Auffassung folgt, was die Geltung der Schlusspunkttheorie in ganz NRW angeht.

Mit der ausdrücklichen Herausnahme des Arbeitsschutzes findet sich eine Vereinbarung nicht wieder, welche die AKNW mit dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen im Januar 2014 getroffen hat. Es wird angestrebt, die Auswirkungen zu evaluieren, nachdem sich die Arbeitsschutzverwaltung bereits faktisch aus der Prüfung zurückgezogen hat. Wenn nun in der BauO NRW wie vorgesehen festgeschrieben würde, dass der Arbeitsschutz nicht geprüft wird, würden vorab Fakten geschaffen. Es wird gebeten, die notwendigen ggf. gesetzgeberischen Maßnahmen zu treffen, dass die Vereinbarung umgesetzt werden kann.

Zu § 67 Abs. 3 Eingang des vollständigen Bauantrags

Die Regelung stellt nun auf den „... Eingang des vollständigen Antrags ...“ ab. Die jüngste parlamentarische Diskussion um Bearbeitungszeiten von Bauanträgen hat gezeigt, dass unterschiedliche Auffassungen zwischen Bauherren bzw. deren Entwurfsverfassern und Bauaufsichtsbehörden vorherrschen, ob die Bauantragsunterlagen zur Beurteilung vollständig sind.

Die AKNW schlägt vor, dass die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn nach Eingang des Bauantrags mitteilt, ob aus ihrer Sicht weitere Bauvorlagen für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind (Näheres siehe nachfolgende Position zu § 72 Abs. 1). Unter dieser Voraussetzung sollte es hier lauten:

„Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen zu entscheiden, sobald der Antrag vollständig vorliegt, wenn ...“

Zu § 68 Standsicherheitsnachweise durch qualifizierte Personen

Die AKNW fordert weiterhin Qualifikationsanforderungen an Personen, die Standsicherheitsnachweise erbringen. Mit der zunehmenden Verlagerung der Verantwortung im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Private ist eine Stärkung der Qualifikation der Aufsteller bautechnischer Nachweise für die Standsicherheit erforderlich. Dies entspricht im Übrigen den grundsätzlichen Regelungen der MBO. Berechtigt sind Bauvorlageberechtigte und Bauingenieure, die in einer Liste geführt werden.

Zu § 68 Abs. 2 Prüfpflicht von Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit § 68 Abs. 2 wird die ursprünglich vorgesehene allgemeine Prüfpflicht für die dort genannten Vorhaben, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser wieder zurückgenommen.

Die AKNW sieht es als vorrangig an, dass bautechnische Nachweise durch nachweislich qualifizierte Personen aufgestellt werden. Die AKNW fordert Qualifikationsanforderungen an Personen, die Standsicherheitsnachweise erbringen. (siehe vorhergehende Position) Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise von Ein- und Zweifamilienhäusern ist dann weiterhin nicht erforderlich.

Es entspricht der bisherigen, bewährten Praxis, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachweise für Schall- und Wärmeschutz von Architekten erstellt werden können, die ausreichend qualifiziert sind, diese Aufgabe für diesen Gebäudetyp zu erbringen. Eine Prüfung durch staatlich anerkannte Sachverständige ist ebenfalls weiterhin nicht erforderlich.

Zu § 72 Abs. 1 vollständiger Bauantrag

Der Regierungsentwurf greift leider den Vorschlag nicht auf, den die AKNW in der jüngsten parlamentarischen Debatte um Bearbeitungszeiten von Bauanträgen gegeben hatte. Es sollte ergänzend zu § 72 Abs. 1 BauO NRW (Prüfung binnen Wochenfrist, ob die Bauvorlagen der BauPrüfVO entsprechen, Zurückweisung bei Unvollständigkeit) in die BauO NRW eine Vorschrift aufgenommen werden, wonach die Bauaufsichtsbehörden verpflichtet werden, dem Bauherrn vollständig und abschließend mitzuteilen, welche weiteren Bauvorlagen aus ihrer Sicht für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Es muss deutlich gemacht werden, dass nach Ablauf einer angemessenen Frist weitere Unterlagen nicht durch die Bauaufsichtsbehörde in weiteren Schritten verlangt werden können.

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 [genau zu bezeichnenden, AKNW] 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

Um das Verfahren auch für andere Behörden zu beschleunigen, hatte die AKNW eine Ein-Monatsfrist statt der bisherigen Zwei-Monatsfrist vorgeschlagen.

Zu einer Verfahrensbeschleunigung bei „komplett eingereichten Bauantragsunterlagen“ könnte auch hier auf die Musterbauordnung zurückgegriffen werden. § 69 Abs. 1 Musterbauordnung bestimmt:

„... Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat [§ 72 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW: zwei Monate, AKNW] nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.“

Zu § 75 Abs. 5 Beteiligung der Behindertenbeauftragten

Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden ist dem zuständigen Behindertenbeauftragten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die AKNW betont die Bedeutung der kommunalen Behindertenbeauftragten und ihrer Aufgabenvielfalt, die ihnen nach den kommunalen Satzungen nach § 13 Behindertengleichstellungsgesetz NRW zugewiesen wird.

Behindertenbeauftragte sind oft ehrenamtlich tätig oder in einem baufremden Beruf ausgebildet. Sie verfügen nicht immer über das erforderliche baufachliche Wissen zur Beurteilung von Bauvorlagen. Sollte die Passage Bestand haben, sind zumindest die baufachlichen Qualifikationsanforderungen an Behindertenbeauftragte zu klären.

Die Richtigkeit der Planung ist (bei eindeutigen Anforderungen) ausschließliche Aufgabe der Entwurfsverfasser und der Bauaufsichtsbehörde. Grundsätzlich ist das Konzept zur Barrierefreiheit von der Behörde zu beurteilen. Werden die bauaufsichtlich erforderlichen Teile der DIN 18040 verbindlich eingeführt, ist die Einbindung eines Behindertenbeauftragten nicht nötig, weil die Anforderungen klar umrissen sind.

Sollte dennoch auf dieses Verfahren nicht verzichtet werden, bedarf es einer Beschleunigungsvorschrift. Die in der Begründung genannte Zwei-Wochenfrist sollte in § 75 Abs. 5 ebenso aufgenommen werden wie die Aussage, dass die Fristen nach § 72 Abs. 2 nicht berührt sind. Dabei geht die AKNW davon aus, dass nicht der Entwurfsverfasser sondern die prüfende Behörde den Behindertenbeauftragten einschaltet und die abschließende Entscheidung bei der Bauaufsichtsbehörde liegt.

Zu § 83 Abs. 2 Fertigstellungsanzeige durch den Bauherren oder den Bauleiter

Die Mitteilungspflicht wird dem Bauleiter zugewiesen. Nur wenn kein Bauleiter bestimmt ist, hat der Bauherr diese Pflicht. Da nach § 56 Abs. 2 nur bei technisch einfachen baulichen Anlagen auf den Bauleiter verzichtet werden kann, sollte ein entsprechender Verweis erfolgen, um Missverständnissen vorzubeugen.

Es sollte lauten:

„Hat die Bauaufsichtsbehörde nach § 56 Abs. 2 auf die Benennung eines Bauleiters verzichtet, trifft die Pflicht die Bauherrin oder den Bauherrn.“

Zu § 85 Abs. 1 Nr. 6 Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeauftragung

Die Erweiterung der Ordnungswidrigkeitstatbestände um den „nicht beauftragten Entwurfsverfasser“ wird begrüßt. Der Katalog sollte angesichts der Stärkung der Rolle der staatlich anerkannten Sachverständigen um diesen Personenkreis ergänzt werden.

Zu § 89 Abs. 2 Verbesserung der Barrierefreiheit im Bestand

Eine Anpassung „soll gefordert werden, „wenn durch eine Änderung die barrierefreie Nutzung einer baulichen Anlage nach § 54 verbessert werden kann.“ Ist dies für Gebäude der öffentlichen Hand im

Sinne einer Selbstverpflichtung noch nachvollziehbar, es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass viele Gebäude nach § 54 in Privatbesitz sind (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 Bauherren bewirkt. Die AKNW spricht sich daher gegen den vorgesehenen Eingriff in den Bestandsschutz aus.

§ 90 Inkrafttreten

Die Bauordnung soll zwölf Monate nach Verkündung in Kraft treten. Die Passagen zur Umsetzung des EuGH-Urteils für Bauprodukte sollen nach drei Monaten gültig sein.

Die einjährige Übergangsfrist erscheint uns angesichts der aktuellen Probleme des Wohnungsmarkts als deutlich zu lange. Die Novelle übernimmt bereits zahlreiche Anregungen aus der Praxis. Soweit der Gesetzgeber unseren Vorschlägen in dieser Stellungnahme folgt, kommt es zu einer zeitgemäßen Landesbauordnung, die sehr viel rascher umgesetzt werden sollte. Die Architektinnen und Architekten als Entwurfsverfasser können sich ohnehin sehr schnell auf die umfassende Novelle einzustellen. Schon jetzt bietet die AKNW an, die Erarbeitung von Folgeregelungen wie eine Anpassung der PrüfVO oder die angekündigte Verwaltungsvorschrift zu unterstützen, damit diese zeitnah erscheinen können.

Lediglich die Kommunen wären bei den Regelungen, die Satzungen betreffen, auf eine längere Übergangsfrist angewiesen.

Statischer Verweis auf Gesetze und Verordnungen

An mehreren Stellen erfolgt ein statischer Verweis auf die aktuellen Gesetze und Verordnungen (z.B. in § 57 Abs. 3, § 63 Abs. 1 und 2, § 73 Abs. 2, § 85 Abs. 4 und 6). Damit die BauO NRW nicht ständig bei der Aktualisierung solcher Gesetze und Verordnungen angepasst werden muss, bittet die AKNW um Prüfung, ob ein dynamischer Verweis (so wie in § 4 Abs. 2: „... in der jeweils geltenden Fassung ...“) sinnvoll und möglich ist.

Düsseldorf, 06.09.2016