

Ausschussvorlage WVA 19/40 – öffentlich –

Stellungnahmen der Anzuhörenden

zu dem

Gesetzentwurf

der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften

– Drucks. [19/5379](#) –

11.	Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e. V.	S. 71
12.	Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	S. 74
13.	Bundesfachstelle Barrierefreiheit, Deutsche Rentenversicherung, Knappschaft-Bahn-See	S. 95
14.	Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V., LV Hessen	S. 101
15.	Verband Deutscher Vermessungsingenieure, Landesverband Hessen	S. 138
16.	Verein Deutscher Ingenieure (VDI), Bezirksverband Frankfurt-Darmstadt	S. 144
17.	Bauaufsicht Frankfurt am Main	S. 146
18.	Bundesverband Brandschutz	S. 149
19.	LAG Wohnen in Hessen e. V.	S. 150
20.	Institut für Wohnen und Umwelt GmbH	S. 152



Per E-Mail: c.lingelbach@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Hessischer Landtag
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 4114050
Telefax: 0611 41140529
info@mieterbund-hessen.de
www.mieterbund-hessen.de

BANKVERBINDUNGEN:

Postbank

IBAN: DE24 5001 0060 0147 6126 03

BIC: PBNKDEFF

Nassauische Sparkasse

IBAN: DE48 5105 0015 0100 0063 08

BIC: NASSDE55

Unser Zeichen: LV/Wn/Ja

Datum: 26. Januar 2018

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften
(Regierungsentwurf – Drs. 19/5379)
Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen e.V.

Sehr geehrter Herr Reif,
sehr geehrte Frau Lingelbach,
sehr geehrte Damen und Herren,

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e.V. begrüßt das Vorhaben der hessischen Landesregierung, dem durch den Koalitionsvertrag vereinbarten Programm für die 19. Legislaturperiode Rechnung zu tragen und die Hessische Bauordnung (HBO) zu evaluieren und gegebenenfalls zu novellieren. Dies bietet die Möglichkeit das Bauen zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie die Kosten zu reduzieren, um so dringend benötigten Wohnraum, insbesondere bezahlbaren, zu schaffen. Auch das Ziel des Gesetzgebers, die Entscheidung von Eigentümern, leer stehende Büros in Wohnungen umzuwandeln, positiv zu beeinflussen, begrüßen wir ausdrücklich.

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e. V. kritisiert, dass das Ziel der besseren Übersichtlichkeit der HBO durch den aktuellen Gesetzesentwurf nicht erreicht wurde. Zwar diene der Landesregierung in vielen Punkten die aktuelle Musterbauordnung (MBO) als Vorlage für den vorliegenden Gesetzesentwurf, was der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e.V. ausdrücklich begrüßt. Allerdings enthält der Entwurf der HBO elf Paragraphen mehr als die aktuell gültige Fassung der HBO, was dem Gedanken einer praktikableren Anwendbarkeit widerspricht.

Zudem fehlt es dem vorliegenden Entwurf an Impulsen zur Reduzierung von Baukosten, was aufgrund der in den vergangenen Jahren immer weiter gestiegenen Kosten für den Wohnungsneubau dringend erforderlich ist.

Zu den Regelungen im Einzelnen

1. § 15 Abs. 2 HBO

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e.V. spricht sich aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Aufnahme eindeutiger Regelungen zum Schallschutz in die HBO aus.

Regelmäßig unterliegen privatrechtliche Ansprüche der Mieter*innen an den Schallschutz keinen klaren vertraglichen Regelungen, was zu Rechtsunsicherheit führt. Deshalb sollte – vergleichbar mit den ausführlichen Regelungen zum Brandschutz – auch der Schallschutz in der HBO eindeutig geregelt werden.

2. § 52 HBO

Die Regelungen des § 52 HBO weiten die Satzungshoheit der Kommunen deutlich aus und sind zudem für diese nicht bindend, was die detailreiche Vorschrift insgesamt überreguliert erscheinen lässt.

Dennoch ist positiv zu bewerten, dass die Kommunen in Zukunft über die Schaffung von Stellplätzen per Satzung Regelungen treffen können, da diese mit den Gegebenheiten vor Ort besser betraut sind. Damit die Anzahl von Stellplätzen aber in Zukunft auch genauer den tatsächlichen Bedarf abbildet, sollten Stellplatzregelungen regelmäßig überprüft und dem jeweiligen Bedarf angepasst werden müssen.

Die Kommunen sollten weiterhin verpflichtet werden, sich mit den durch den Erlass von Stellplatzsatzungen für das Bauen verbundenen erheblichen Kosten auseinanderzusetzen, um zu verhindern, dass wegen fester Stellplatzvorgaben auch solche Bauvorhaben unnötig verteuert werden, die keine Stellplätze benötigen.

3. § 54 HBO

§ 54 HBO orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der MBO. Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e. V. begrüßt das Ziel des Landesgesetzgebers, das Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderungen und für Senioren zu verbessern und ihnen das Wohnen zu erleichtern.

4. § 70 Abs. 4 HBO

Baugenehmigungsverfahren nehmen zu viel Zeit in Anspruch. Der Prüfungsumfang auf kommunaler Ebene ist häufig mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden, der zur Verzögerung von Vorhaben führt. Zudem wird die gesetzlich festgelegte Dreimonatsfrist für Bauanträge durch späte Nachforderung von Unterlagen durch die Bauämter immer wieder verlängert.

Dem vorliegenden Entwurf fehlt es an Vorschlägen zur Beschleunigung von Verfahrensabläufen und zum Bürokratieabbau, so dass Genehmigungen schneller realisiert werden können.

Eine Frist für die Vollständigkeitsprüfung der Unterlagen, wie auch die Festlegung einer Frist für einen großen Teil der jetzt als Sonderbauten eingestuften Gebäude, ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes Landesverband Hessen e. V. sinnvoll, da die lange Dauer der Genehmigungsverfahren einer der Kostentreiber im Bauwesen ist.

Durch das Vorantreiben des Wohnungsneubaus könnten Wohnraumengpässe, gerade in den großen Städten abgewendet werden, und so ein Beitrag dafür geleistet werden, dass auch Mieten nicht überproportional ansteigen bzw. gedämpft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutscher Mieterbund
Landesverband Hessen e.V.



Wolfgang Hessenauer
1. Vorsitzender



Eva-Maria Winckelmann
Verbandsdirektorin



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Landesentwicklung
Frau Claudia Lingelbach
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@fw-h-rp-s.de
www.fw-h-rp-s.de

AA/GL

26. Januar 2018

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften
- Drucksache 19 / 5379-
Az. IAll.5**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedankt sich ausdrücklich für die eingeräumte Gelegenheit zu dem oben genannten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Ich erlaube mir in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass die korrekte Bezeichnung des Verbandes laut Satzung lautet: BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Ich bitte dies in der Liste der Anzuhörenden gegebenenfalls noch zu korrigieren.

Zur Anhörung im Hessischen Landtag habe ich mich bereits angemeldet.

Der Gesetzentwurf ist für unsere Mitgliedsunternehmen von zentraler Bedeutung. Immerhin sind im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Das Mitgliedsunternehmen des BFW sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich.

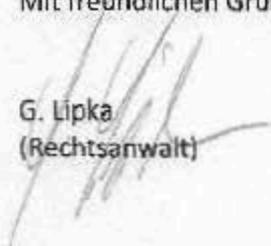
Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADD3333
Steuernummer: 21/670/56020
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Uoka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

- 2 -

Trotz oder gerade wegen dieser hohen Bedeutung der geplanten Gesetzesänderung für unsere Mitgliedsunternehmen, hat sich der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der Wohnung und Immobilienverbände Hessen (AWI -Hessen) verständigt. Zur Meidung von Wiederholungen überreichen wir daher in der Anlage die gemeinsame Stellungnahme der in der AWI Hessen zusammengeschlossenen Verbände.

Als Sprecher der AWI-Hessen rege ich ausdrücklich an, dass alle in der AWI-Hessen vertretenen Verbände zur Anhörung geladen werden sollten. So fehlt in der Liste der Anzuhörenden der Verband der Immobilienverwalter Hessens, der ebenfalls der AWI-Hessen angehört.

Mit freundlichen Grüßen


G. Lipka
(Rechtsanwalt)

Stellungnahme

der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen)

im Einzelnen:

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest)
Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VdIVH)
Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V.

zum Entwurf des

Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften

Bei gemeinsamen Interessenlagen werden durch die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) gemeinsame Stellungnahmen erstellt. Deshalb erfolgt eine gemeinsame Stellungnahme, die einzelnen – von Ihnen zum Teil getrennt angeschriebenen Verbände – verzichten aus Vereinfachungsgründen und zur Vermeidung von Wiederholungen auf getrennte Stellungnahmen.

Vorbemerkungen

Durch den vorliegenden Regierungsentwurf soll die Landesbauordnung umfassend novelliert werden. Als Vorlage hierfür diente der Landesregierung in vielen Punkten die aktuelle Musterbauordnung (MBO). Die weitgehende Anlehnung an die MBO ist im Übrigen auch eine Forderung aus der Allianz für Wohnen. Abweichungen von der MBO erschweren die Planung serieller Baumaßnahmen, die länderübergreifend vermarktet werden sollen.

Aktuell steht der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im politischen wie im gesellschaftlichen Fokus. Der eklatante Bedarf an neuem Wohnraum, sei es in Eigentums-, in Miet- oder in sonstiger Nutzungsform ist bekannt. Aus diesem Grund müssen gesetzliche Neuregelungen vermieden

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

c/o Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. | Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt | Telefon: 069 97065-178
www.awi-hessen.de | info@awi-hessen.de

Mitglieder der AWI-Hessen:



werden, die zu weiteren Kostensteigerungen bei der Errichtung neuen Wohnraums führen. Dies ist für die AWI-Hessen die maßgebliche Orientierungsgrundlage für die Bewertung dieses Regierungsentwurfs, da die auf anderen und allgemein bekannten Gründen beruhenden Kostenexplosionen bereits für sich genommen der dringenden Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraums entgegenstehen.

Diesem gesellschaftspolitischen Auftrag wird der vorliegende Regierungsentwurf zwar in vielen Punkten gerecht, dennoch gibt es aus Sicht der AWI-Hessen etliche Regelungen, für die noch ein Änderungs- und Anpassungsbedarf erkannt wird.

In der Begründung zum Entwurf der HBO (S. 79 ff.) werden folgende Schwerpunkte der Novellierung der HBO dargestellt:

- Erleichterungen bei der Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise
- Erleichterungen der Bedingungen für den Radverkehr
- Erleichterungen bei der Umwandlung von Büro- in Wohnraum zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Verbesserung des barrierefreien Bauens
- Umsetzung der EU-Bauproduktenverordnung
- Anpassung an die Musterbauordnung
- Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens

Die AWI-Hessen beschränkt sich in dieser Stellungnahme im Wesentlichen auf geplante Änderungen, bei denen eine unmittelbare Betroffenheit der Wohnungswirtschaft besteht.

Die Stellungnahme orientiert sich dabei auch an den Erfahrungen aus der Praxis sowie an Regelungen aus anderen Bundesländern, mit denen positive Erfahrungen gesammelt wurden. Insbesondere sollte sich die Novellierung der Bauordnung im Hinblick auf Regelungen, die das Wohnen betreffen, nicht in Widerspruch zum Ziel des bezahlbaren Wohnens begeben. Die geplante Novelle der Bauordnung enthält einige Regelungen, die die Erfüllung dieser Zielsetzung gefährden, das Bauen erheblich verteuern würden und zusätzliche bürokratische Regelungen auslösen oder zumindest auslösen können. Auch gehen einige Regelungen über das hinaus, was die MBO vorsieht.

Unbeachtlich dessen enthält der Entwurf an vielen Stellen aber auch nachvollziehbare und aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft positive Änderungsansätze, die der Beschleunigung von Baumaßnahmen, der (kosten-)effizienteren Ausgestaltung von Verwaltungsverfahren und der Anpassung an tatsächliche Marktbedürfnisse dienen. Exemplarisch ist die Lockerung der Abstandsflächenregelungen in § 6. Weiterhin positiv sind die geplanten Erleichterungen bei Aufzügen und Stellplätzen für den Fall der Aufstockung von Gebäuden. Auch die deutlich weitergehende Implementierung der Holzbauweise wird von der AWI-Hessen begrüßt.

Andere weitere Regelungen sind aus Sicht der AWI-Hessen hingegen mit nachteiligen Auswirkungen für die Zukunft des Wohnungsbaus in Hessen, insbesondere im Hinblick auf die von allen Seiten geforderte Schaffung preisgünstigen Wohnraums, verbunden. Zudem erkennen wir Neuregelungen, die zu weiteren Verzögerungen beim Baugenehmigungsverfahren oder zu deutlich höherem planerischen Aufwand führen. Exemplarisch sind hier § 56 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 72 zu benennen.

Auf die aus unserer Sicht nachteiligen Regelungen konzentrieren wir uns im Folgenden primär.

Ganz maßgeblich für die Praktikabilität und die Vollzugsfolgen der HBO auf die Realisierung der mit ihr verfolgten Zielsetzungen, mit anderen Worten für die Praxistauglichkeit der HBO, sind zudem die in einem zweiten Schritt zu formulierenden Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO. Hier kommt es entscheidend darauf an, umsetzbare und praxisnahe Vorgaben für die Bauaufsichtsbehörden und Bauämter zu schaffen, die die dringend erforderliche Bautätigkeit fördern und ihr entgegenstehende Hürden beseitigen bzw. verhindern.

Schon jetzt bieten die in der AWI-Hessen vertretenen Verbände ihre fachliche Expertise und ihre Unterstützung für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen an und fordern andererseits zugleich eine Beteiligung daran ein.

Zu den einzelnen Regelungen

§§ 2 Abs. 4, 5, 14, 29 ff. (Allgemeiner Brandschutz)

Begrifflichkeiten, Regelungen und Konsequenzen der Regelungen, die den Brandschutz i. V. m. den Gebäudeklassen betreffen (§ 2 Abs. 4, 7, 14, 29 ff.), sind nach unserer Analyse nahezu eins zu eins an die Inhalte der MBO angelehnt. Dies und die aus unserer Sicht einzige und erfreulicherweise vorteilhafte Abweichung in § 5 Abs. 1 Satz 5, nach der ausnahmsweise erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge jenseits des betroffenen Grundstücks ausreichen, begrüßen wir ausdrücklich.

Wir gehen davon aus, dass die Aufhebung der Begrenzung auf Gebäude bis zu 22 m in der Gebäudeklasse 5 keine nachteiligen Auswirkungen – oder andersherum, erhöhte bauordnungsrechtliche Vorgaben für Gebäude mit Höhen zwischen 13 und 22 m – haben wird.

§ 2 Abs. 9 Nr. 7 (Begriffe)

Mit der Einführung der neuen Nummer 9 analog der MBO sollen bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten Sonderbaueigenschaften haben, wenn sie dem Zweck dienen, dass in ihnen Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gepflegt oder betreut werden. Durch die Neuregelung möchte die Landesregierung auf neue Wohnformen reagieren, in denen Menschen leben, die häufiger in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt sind. Der Sonderbautatbestand soll erfüllt sein, wenn die Nutzungseinheiten einzeln für mehr als sechs Personen oder für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind. Aus der Sonderbaueigenschaft folgt die Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 66 HBO. Dies würde dann auch für die Umnutzung im Gebäudebestand gelten. Dabei gelten dann auch besondere Brandschutzanforderungen (z. B. § 36 Abs. 3 Satz 2).

Grundsätzlich ist die Intention der Landesregierung zu begrüßen, Menschen mit erhöhtem Pflege- oder Betreuungsbedarf, die sich im Brandfall nicht selbst retten können, besonders zu schüt-

zen. Allerdings sind die Änderungen in der geplanten Form so restriktiv, dass durch die zu erwartende Zunahme der Brandschutzauflagen mit einem Rückgang oder zumindest einer Stagnation der Zahl der Pflege- oder Betreuungswohngemeinschaften zu rechnen ist.

Die Praxis zeigt, dass in solchen Wohngemeinschaften häufig bis zu zwölf Personen zusammenleben. Aufgrund des erhöhten Pflegebedarfes der Bewohner rechnen sich solche Wohnformen in der Regel auch erst ab ca. acht bis zehn Personen (vor allem, wenn externe Dienstleister eingebunden werden müssen).

Die Einordnung als Sonderbauten und die damit erhöhten Brandschutzbestimmungen werden nun dazu führen, dass die Projektierung von Wohngemeinschaften eingedämmt wird, da die erhöhten Bestimmungen ggf. baulich nur schwer bzw. kostenintensiv realisierbar sind. Auch ist eine solch restriktive Regelung nicht durch bekannte Schadensfälle oder erfolgte problematische Rettungen belegbar.

Die AWI-Hessen schlägt daher vor, in § 2 Abs. 4 Nr. 9 die Grenzwerte wie folgt festzusetzen:

- „a) einzeln für mehr als zwölf Personen bestimmt sind oder*
- b) für mehr als sechs Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder*
- c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 24 Personen bestimmt sind.“*

§ 6 Abs. 6, 10 (Abstandsflächen und Abstände)

Die Neuerungen in § 6 Abs. 6 Satz 3, die eine deutlich flexiblere Handhabung beim nachträglichen Anbau von Aufzügen oder bei energieeinsparenden Außenwand- und Dachdämmungen zulassen, werden ausdrücklich begrüßt. Der Verzicht auf die Vorgabenstärke nach EnEV für die Berechnung der Abstandsfläche und die neue Begrenzung bei 0,25 m stehen nach unserer Auffassung aber im Widerspruch zu § 10a NachbG HE, sodass das „Mehr“ nach öffentlichem Baurecht durch die fehlende nachbarrechtliche Duldungspflicht in bestimmten Fällen wieder aufgehoben wird. Hier müsste eine entsprechende Änderung des NachbG HE erfolgen.

Die Formulierung in § 6 Abs. 10 Satz 1 ist missverständlich. Sind Baumaßnahmen nunmehr unmittelbar an der Nachbargrenze oder nur mit einem Mindestabstand von einem Meter zur Nachbargrenze zulässig? Die Einführung eines Mindestabstands von einem Meter zu den Nachbargrenzen in § 6 Abs. 10 wirft aus Sicht der AWI-Hessen Praktikabilitätsfragen auf. Sollte dies bedeuten, dass letztlich ein Mindestabstand von zwei Metern zwischen zwei Garagen einzuhalten ist, würde dies in größerem Ausmaße städtebaulichen Entwicklungen entgegenstehen und insbesondere dringend erforderliche Nachverdichtungspotenziale gefährden. Hier besteht aus Sicht der AWI-Hessen Klarstellungsbedarf.

§ 14 Abs. 2 (Brandschutz)

Hinsichtlich der Erweiterung der Rauchwarnmelderpflicht auf sonstige Nutzungseinheiten in § 14 Abs. 2 gehen wir davon aus, dass die in der Entwurfsbegründung als betroffene Einheiten aufgeführten Kita-Schlafräume, Hotelgästezimmer und Flüchtlingsunterkünfte abschließend sind. Insofern halten wir die Regelung für akzeptabel.

§§ 18-28 (Bauprodukte)

Nach unserem Verständnis sind die im dritten Abschnitt vorgenommenen Änderungen ausschließlich dem EuGH-Urteil vom 16.10.2014 (Az.: C-100/13) sowie weiteren europäischen Vorgaben und neuen technischen Bestimmungen geschuldet.

Allerdings dokumentieren derartige Änderungen auch die zunehmend komplexer werdenden Rahmenbedingungen rund um den Planungs- und Bauprozess, welche auch auf die Projektbeteiligten und damit auch auf die zum Teil unerfahrenen Bauherren wirken. So wird durch die Implementierung der Produkt- und Bauartenbestimmungen gemäß den EU-Vorgaben der Organisations- und Prüfaufwand für die am Bau Beteiligten deutlich erhöht, was letztlich wiederum zu nicht unerheblichen Kostensteigerungen führen kann. Zudem sind für die Praxis erhebliche zusätzliche, zumindest neue Anforderungen an die Ausschreibung und Vergabe von bauproduktbezoge-

nen Leistungen zu erwarten, die bei der Umsetzung durch die Baubehörden in irgendeiner Form berücksichtigt werden müssen.

§ 36 (Erster und zweiter Rettungsweg)

Es wird positiv bewertet, dass aufgrund der Neukonzipierung in § 36 Abs. 1 Satz 2 für das Erdgeschoss nicht mehr zwingend ein zweiter Rettungsweg erforderlich ist. In diesem Zusammenhang erscheint die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehren zwecks Bewertung der Bedenklichkeit angemessen. Hier, wie auch in § 36 Abs. 3 Satz 2 bei Sonderbauten, bleibt aber leider unklar, wie die Bedenklichkeitsprüfung durch die örtlichen Feuerwehren konkret erfolgen soll. Die AWI-Hessen geht davon aus, dass hierzu keine formale Unbedenklichkeitsbescheinigung oder Ähnliches von den örtlichen Feuerwehren eingeholt werden muss. Aus der praktischen Erfahrung der in den Verbänden vertretenen Mitgliedsunternehmen stellen sich formal erforderliche Abstimmungen mit den örtlichen Feuerwehren zum Teil als wenig zielführend dar. Auch stellt sich die Frage, wie und ob eine einmalige Unbedenklichkeitsbewertung der Feuerwehr geändert werden kann, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse, bspw. durch An- oder Abschaffung bestimmter Rettungsgeräte, ändern. Hier ist eine gesetzliche Klarstellung zur Beantwortung der offenen Fragen notwendig.

§ 41 Abs. 5 (Umwehrungen)

Die in § 41 Abs. 5 Satz 3 in Abweichung von der MBO (Verschärfung) weiterhin zusätzlich vorgesehenen, besonderen Anforderungen an Umwehrungen, Brüstungen und Geländer für Gebäude, bei denen in der Regel mit der Anwesenheit von Kindern gerechnet werden muss, sorgt in der bauaufsichtlichen Praxis für erhebliche Probleme. Uns ist zugetragen worden, dass aufgrund der Unbestimmtheit der Regelung (keine Höhenangaben; lediglich Vorgabe, dass Kindern ein Überklettern nicht ermöglicht wird; Gebäude, bei denen „in der Regel“ mit Kindern „gerechnet werden muss“) eine verlässliche Planung kaum möglich ist. In uns zugetragenen Fällen wird seitens der Bauaufsicht auf die normalen Brüstungshöhen ein erheblicher Höhenzuschlag (bis zu 70 cm) verlangt.

Auch wenn die Sicherheit von Kindern selbstverständlich einer besonderen Beachtung auch in gesetzlichen Regelungen bedarf, ist die vorliegend vorgesehene und aus der aktuellen HBO übernommene Regelung nicht praktikabel. Zum einen lässt sich nicht vorhersehen, wann ein solches Gebäude im vorbenannten Wortlaut vorliegt, und zum anderen kann die Bezifferung der sogenannten Übersteighöhe für Kinder äußerst unterschiedlich interpretiert werden. Wenn und soweit hier dem Gesetzgeber, zumindest in den Handlungsempfehlungen zur HBO, keine Konkretisierung gelingt, ist auf die Regelung in § 41 Abs. 5 zu verzichten. Im Übrigen entspräche ein Verzicht auch der entsprechenden Regelung in der MBO.

§ 42 Abs. 5 (Aufzüge)

Die Regelung in § 42 Abs. 5, die das Erfordernis für den Einbau von Aufzügen in Gebäuden definiert, ist größtenteils aus der aktuellen HBO übernommen worden. Geändert wurden allerdings die Tatbestände für mögliche Ausnahmen. Wird das „Mehr“ und „Weniger“ der in § 42 Abs. 5 Satz 4 geänderten Ausnahmemöglichkeiten gegeneinander abgewogen, führt die neue Regelung unter dem Strich zu einer Verschlechterung der bisherigen Rechtslage für Bauherren. Positiv ist zwar der Ansatz, dass im Falle einer Aufstockung auf den dann wegen der Erreichung der maßgeblichen Gebäudehöhengrenze von 13 m an sich erforderlichen nachträglichen Einbau eines Aufzugs verzichtet werden kann, wenn dieser nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann. Hiermit wurde eine bereits wiederholt von den Mitgliedern der AWI-Hessen postulierte Forderung aufgegriffen.

Entfallen ist hingegen die Ausnahme, dass Haltestellen im obersten Geschoss und in den Keller geschossen entfallen können, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Hierdurch werden die Kostenplanung und die tatsächliche Kostenentwicklung für den Neubau erheblich verschärft. Auf diese Streichung muss daher verzichtet werden. Ansonsten wird das von der Landesregierung formulierte Ziel, unnötige mehrkostenauslösende Vorgaben zu schaffen, in diesem Punkt nicht nur klar verfehlt, sondern sogar konterkariert.

Die in § 42 Abs. 5 S. 4 formulierte Ausnahme für die Aufstockung eines Gebäudes sollte aus Sicht der AWI-Hessen ausdrücklich auch auf den Neubau ausgedehnt werden. Dies gilt umso

mehr, als eine solche Ausnahme im heute errichteten Neubau bei einer späteren Aufstockung dann doch zulässig wäre. Daher sollte auch bereits für den Neubau einer Ausnahmemöglichkeit vorgesehen werden.

§ 51 Abs. 3 (Wohnungen)

Die Regelung zu den Abstellräumen in § 51 Abs. 3 weicht in deutlichem Maße von der MBO ab und weist deutlich höhere Anforderungen als die MBO auf. In Abweichung zur MBO müssen Abstellräume künftig ausreichend groß und grundsätzlich schwellenlos zugänglich sein. Die AWI-Hessen hält diese Verschärfung unter sachlichen Gesichtspunkten und unter einer Bedarfsbetrachtung für nicht indiziert und spricht sich daher für eine Änderung der geplanten Neuregelung in Anlehnung an § 48 Abs. 2 MBO aus. Die geplante Neuregelung eröffnet den Baugenehmigungsbehörden einen unangemessenen Interpretationsspielraum, da nicht definiert ist, wann und unter welchen Voraussetzungen Abstellräume ausreichend groß sind. Zum anderen wird nicht näher definiert, was schwellenlos bedeutet. Für den Begriff der Schwellenlosigkeit gibt es aus bautechnischer Sicht unterschiedliche Definitionsansätze, die sich über DIN 18040 (als schwellenlos i. S. e. Barrierefreiheit: 0 cm) oder über technische Standardisierungen (bis zu 2 cm) entwickelt haben. Im Ergebnis lässt der Wortlaut der Neuregelung auch hier Unsicherheiten zu.

Die AWI-Hessen fordert daher zur Vermeidung der dargestellten Probleme eine Übernahme der Regelung aus der MBO. Der vorgesehene Ausnahmetatbestand „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ reicht jedenfalls zur Kompensation der Nachteile nicht aus, da die Erfahrung mannigfaltig belegt, dass es hierzu äußerst unterschiedliche Umsetzungs- und Anwendungspraktiken seitens der Baubehörden gibt.

§ 52 (Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder)

Die in Teilen neu konzipierte Vorschrift des § 52 ist im Gegensatz zur aktuellen HBO insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass zum einen die Vorgaben für Fahrradabstellplätze, zum anderen diesbezüglich die Regelungskompetenz der Kommunen ausgeweitet werden. In Kombination

dieser grundlegenden Paradigmenwechsel enthält § 52 kaum bindende Vorgaben für die Kommunen. Wenn und soweit sachliche Regelungen (Anzahl Kfz- und Fahrradabstellplätze, Umrechnungsschlüssel, Ablösebeträge, Ausgestaltung von Stellplätzen) in § 52 formuliert sind, sind diese für Kommunen nicht bindend, sondern können von diesen im Rahmen einer nahezu allumfassenden Satzungscompetenz entweder übernommen, modifiziert oder gestrichen werden. Nur subsidiär ist eine Verordnungskompetenz für das zuständige Fachministerium in Bezug auf die Gestaltung, Größe und Zahl von Fahrradabstellplätzen vorgesehen, wenn und soweit Kommunen auf Regelungen in Satzungen verzichten (§ 52 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3).

Die Vorgaben sind im Vergleich zu anderen Bundesländern und gerade auch zur MBO sehr detailliert. Dies deutet bereits auf eine nicht sachgerechte Überregulierung hin. Zudem entspricht dies immer weniger den realen Entwicklungen des Mobilitätsverhaltens in der Bevölkerung. Vor allem jüngere Haushalte verzichten immer häufiger auf ein eigenes Auto. Die Nutzerzahlen des ÖPNV in den Städten boomen, Carsharing-Angebote verzeichnen einen starken Anstieg der Nachfrage und Fahrräder werden zunehmend wieder als Hauptverkehrsmittel eingesetzt. Die Entwicklung zeigt sich zunehmend in Wohnquartieren, in denen Stellplätze leer stehen und nicht vermietet werden können. Hamburg hat vor diesem Hintergrund auf eine Stellplatzsatzung vollständig verzichtet.

§ 52 weist zudem Widersprüche auf, soweit mögliche Stellplatzablösen betroffen sind. So soll explizit die Möglichkeit des Einsatzes von Stellplatzablösebeträgen für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs geschaffen werden. Damit werden Anreize geschaffen, die Stellplatzanforderungen hoch anzusetzen, um vermehrte Einnahmen für Investitionen zur Verbesserung des ÖPNV zu erzielen. Auf der anderen Seite können die Ablösebeträge aber auch zur Herstellung von Parkeinrichtungen sowie für Maßnahmen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, vorgesehen werden. Dies ist aus unserer Sicht nicht konsequent. Die AWI-Hessen kritisiert, dass keine gesetzlichen Anreize zum Verzicht auf Stellplatzablösen gesetzt werden, vielmehr ein bedenklicher Anreiz für Quersubventionierungen geschaffen wird.

Neu ist, dass gemäß § 52 Abs. 4 bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden können. Der Schlüssel beträgt vier Fahrradabstellplätze für

einen Kfz-Stellplatz. Die dadurch entstehenden Fahrradabstellplätze können zur Hälfte auf die in § 52 Abs. 5 neu geschaffene Vorgabe, Fahrradabstellplätze in notwendiger Zahl herzustellen, angerechnet werden. Aufgrund der dargestellten weitergehenden Satzungskompetenz der Kommunen ist mit dieser Neuregelung keine Bindungswirkung verbunden, sondern sie stellt eher eine Orientierungsgrundlage bzw. Richtschnur für eine mögliche Anwendung dar. Wir halten diese Neuregelungen für angemessen und verhältnismäßig positiv, wenn und soweit die Gemeinden keine Verschärfungen vornehmen.

Nachteilig ist hingegen, dass die Fahrradstellplätze grundsätzlich schwellenlos erreichbar sein sollen. Hier stellt sich bezüglich des Begriffs der Schwellenlosigkeit das gleiche Problem wie bei den Abstellräumen (siehe Anmerkungen zu § 51). Es ist darüber hinaus als kritisch anzusehen, dass für die Gestaltung, Größe und weitere Ausgestaltungsdetails bei den Fahrradabstellplätzen überhaupt keine baulichen Ansatz- und Orientierungspunkte in § 52 gesetzt werden. Hier ist der Gestaltungsfantasie der Kommunen letztlich Tür und Tor geöffnet. Hier bestehen somit Unsicherheiten, welche Maße, Größen und sonstige Vorkehrungen in der Praxis üblich werden könnten (Stichworte: E-Bikes, Überdachung, Abschließbarkeit etc.). Die Erfahrung aus anderen Bundesländern wie z. B. Baden-Württemberg zeigt, dass es hier zu erheblichen Mehrkosten durch die Herstellung und Instandhaltung vorgeschriebener Fahrradabstellplätze kommen kann. Dies führt wiederum zu höheren Mieten und steht dem Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, diametral entgegen.

Weiterhin wird in § 52 Abs. 2 Nr. 4b) zwar eine Stellplatzausnahmemöglichkeit bei Aufstockungen implementiert, was letztlich auch einer Forderung der in der AWI-Hessen vertretenen Verbände entspricht, doch kann auch diese Lockerung von den Kommunen ignoriert werden. Die AWI-Hessen fordert daher nachdrücklich, die Ausnahmemöglichkeit nicht nur für Aufstockungen verbindlich vorzusehen, sondern gleichfalls auch für weitere Nachverdichtungsmaßnahmen, wie Lückenschlüsse oder horizontale Maßnahmen, wie z. B. seitliche Anbauten.

Die sehr weitgehende Satzungskompetenz der Gemeinde wird von der AWI-Hessen auf der einen Seite punktuell positiv, im Großen und Ganzen aber eher kritisch gesehen. Zwar sind sicherlich nur die Gemeinden in der Lage, die tatsächlichen örtlichen und, noch kleinteiliger, ortsteil- oder quartiersbezogenen Bedarfe an Kfz-Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen festzustellen,

sodass eine kommunale Satzungskompetenz vom Grundsatz her nachvollziehbar ist. Doch sehen wir die erhebliche Gefahr, dass sich Kommunen nicht von bedarfsorientierten oder sachlich veranlassten Motivationen leiten lassen könnten, sondern eher und gerade aus wirtschaftlichen Gründen andere Erwägungen bei der Wahrnehmung ihrer Satzungshoheit zur Maßgabe eigenen Handelns machen. Insoweit sind willkürliche und von Kommune zu Kommune (auch bei Nachbarkommunen) völlig unterschiedliche Satzungsregelungen zu erwarten.

Wie die Erfahrungen bspw. aus Baden-Württemberg oder auch Rheinland-Pfalz zeigen, nutzen die Kommunen gesetzlich eingeräumte Möglichkeiten zu Änderungen ihrer Stellplatzsatzungen nur in Ausnahmefällen. So sind uns mehrere kommunale Beispiele bekannt, bei denen selbst ein gesteigertes Mobilitätsangebot von Bauherren, wie zur Verfügung gestellte Carsharing-Modelle oder umweltfreundliche E-Mobilitäts-Angebote, nicht zu Korrekturen beim Stellplatzschlüssel führten.

Wenn die im Gesetzentwurf eingeräumten Kompetenzen jedoch mit der Kenntnis der regionalen Bedarfe begründet wird, so kann den Veränderungen des Nutzerverhaltens und damit der Marktbedingungen nur durch regelmäßige Überprüfungen der Satzungen Rechnung getragen werden. Die Gültigkeit von Stellplatzsatzungen sollte daher befristet werden, um einen Anreiz zu setzen, die vorhandenen Stellplatzsatzungen auch tatsächlich zu überprüfen. Nur dann können Bedarfsänderungen innerhalb der Kommunen festgestellt werden.

Ausdrücklich sollten sich die Kommunen auch mit den Kosten ihrer Festsetzungen und den hierdurch bedingten Auswirkungen auf die Kosten des Bauens insgesamt befassen. Hier müssen verbindliche Anordnungen für die Kommunen getroffen werden können. Denn die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die in den Ballungsräumen und in städtischen Lagen sowohl im Neubau als auch gerade bei der Nachverdichtung häufig nur mit dem Bau von Tiefgaragenstellplätzen umgesetzt werden können, betragen ca. zehn Prozent der Gesamtbaukosten (so die Baukostensenkungskommission). Viele Neubaumaßnahmen, Bestandsmaßnahmen oder auch Nachvermächtnisnehmer scheitern in der Praxis an den Kosten für Kfz-Stellplätze.

Durch die gesetzliche Pflicht für Kommunen zur regelmäßigen Bedarfsüberprüfung würde auch das Risiko ausgeschlossen, dass mittels starrer oder unflexibler Stellplatzschlüssel auch solche Wohnbauten verteuert werden, die nutzer- und/oder standortbedingt eigentlich keine Stellplätze benötigen.

Bezogen auf die in den letzten Jahren stark gestiegenen Gestehungskosten für Wohnbauten und die dargestellten Unwägbarkeiten, die unabhängig von der konkreten gesetzlichen Ausgestaltung nicht auszuräumen sind, sieht die AWI-Hessen im Ergebnis allerdings letztlich nur den sogenannten „Hamburger Weg“ als zielführend an, das heißt nach dem Hamburger Beispiel auf eine Regelung von Stellplätzen in der HBO in Gänze zu verzichten. Es ist die feste Überzeugung der AWI-Hessen, dass Bauherren und Eigentümer in Selbstverantwortung die nachhaltige Markt- und Vermietungsfähigkeit ihrer Gebäude am besten beurteilen können und standortbezogen und bedarfsorientiert die erforderliche Ausstattung mit (Ab-)Stellplätzen vornehmen.

Hierdurch könnte auch eine weitere Hürde für den (schnellen) Neubau beseitigt werden, die darin zu sehen ist, dass von Kommune zu Kommune abweichende Stellplatzregelungen jeglicher Art die von der Politik geforderte serielle, modulare oder eine allgemein kostengünstige Bauweise verhindern.

§ 54 Barrierefreies Bauen

§ 54 fasst die Regelungen für barrierefreie Wohnungen in vielen Punkten unter Orientierung an § 50 MBO grundlegend neu. Durch die vorgesehenen Änderungen möchte der Gesetzgeber das Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen erweitern und damit verbessern. Diese Zielsetzungen werden von der AWI-Hessen mit Blick auf die demografischen Entwicklungen anerkannt.

Die in den Verbänden der AWI-Hessen vertretenen Unternehmen sehen diesen Bedarf seit vielen Jahren und setzen bereits eine Vielzahl von Projekten im Bereich altengerechtes/betreutes/behindertengerechtes Wohnen um, ohne hierbei einem weitgehenden gesetzlichen Zwang unterlegen zu sein. Vergleichbar der regelhaften Ausstattung der Neubauwohnungen mit

einem Aufzug, errichten die Wohnungsunternehmen weitestgehend ihre Neubauten bereits mit einem durchgehenden barrierefreien bzw. in enger Auslegung in einem barrierereduzierten Standard, um angesichts des demografischen Wandels ihre Wohnungen nachhaltig vermieten zu können. Wohnungen für eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl bietet die Wohnungswirtschaft gerne dann an, wenn und soweit standortbezogen konkrete Bedarfe und eine Nachfrage nach solchen Wohnungen bekannt sind. Denn die Erfahrung aus der Praxis zeigt, dass rollstuhlgerechte Wohnungen so spezifisch sind, dass eine Vermietung an Personen, die nicht auf den Rollstuhl angewiesen sind, deutlich erschwert bzw. – je nach Lage des Gebäudes – praktisch ausgeschlossen ist.

Die Neuregelung in § 54 enthält zum Teil weitergehende Anforderungen an die Barrierefreiheit als sie die aktuelle HBO vorsieht, zum Teil werden aber auch Vorgaben reduziert. Insgesamt bedarf es daher einer differenzierten Betrachtung. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass die Gesamtregelung durchaus als angemessen, verhältnismäßig und praxisorientiert bewertet werden kann. Aus Sicht der AWI-Hessen besteht jedoch auch punktuell noch dringender Änderungsbedarf.

Gegenüber dem Referentenentwurf von Anfang 2017 wurde die bisherige Regelung, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen, durch eine 20 Prozent-Vorgabe ersetzt, was selbst nach dem Berechnungsbeispiel in der Entwurfsbegründung (S. 121) zu einer Mehranforderung bei höhergeschossigen Gebäuden führt. Diese Mehrbelastung bei höhergeschossigen Gebäuden wird von der AWI-Hessen als kontraproduktiv zur Zielsetzung, möglichst schnell möglichst viele neue Wohnungen zu errichten, angesehen und daher abgelehnt. Ob die vorgenannte Beispielsberechnung im Übrigen als Orientierung tauglich und realistisch ist, wird bezweifelt, da hier die bebaubare Grundfläche außer Betracht gelassen wird. Hier fordert die AWI-Hessen eine Korrektur derart, dass ein verpflichtendes „Mehr“ an barrierefrei erreichbaren Wohnungen gegenüber bisher vermieden wird. Denkbar wäre eine alternierende Regelung nach dem Günstigkeitsprinzip, in der beide Maßstäbe, nämlich die Geschossbezogenheit oder die Prozentregelung, ermöglicht werden.

Insbesondere der bewusste Verzicht auf gesetzlichen Zwang zur rollstuhlgerechten Nutzbarkeit der Wohnung ist jedoch genau der richtige Weg. Insoweit unterschreitet der Entwurf sogar die

mittlerweile reduzierten Anforderungen in der MBO und hebt sich damit in erheblichem Maße positiv von den Bauordnungen vieler anderer Bundesländer ab.

So können an denjenigen Standorten und in denjenigen Marktsegmenten erhebliche Baukosten eingespart werden, die für ein Wohnungsangebot anfallen, das nicht abgefragt wird. Ein Faktor, der zu Kosteneinsparungen führt, ist der geringere Bedarf an Grundflächen. In der Entwurfsbegründung (S. 121) wird zutreffend darauf hingewiesen, dass die nunmehr reduzierte Anforderung an Bauherren, gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 die Wohnräume lediglich eine barrierefreie Nutzung vorzubereiten, dazu führt, dass die geforderten Grundrisslösungen im Wesentlichen den nicht barrierefreien entsprechen. In der Entwurfsbegründung wird auch klargelegt, dass es lediglich um punktuell erhöhte Grundflächen und die bauliche Vorbereitung für eine barrierefreie Nutzung geht, nicht aber um die Ausstattung der Räume zur barrierefreien Nutzung, geschweige denn um mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen geht. Dieser explizit in der Entwurfsbegründung (S. 121) enthaltene Hinweis auf einen Verzicht der Anforderungen nach DIN 18040-2 (R) wird ausdrücklich begrüßt.

Positiv ist ebenfalls die in § 54 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz künftig vorgesehene Möglichkeit, dass die barrierefreien Wohnungen nicht mehr zwingend in einem Geschoss, sondern bspw. auch übereinander liegen können und somit auf mehrere Geschosse verteilt werden können, da hierdurch eine größere Flexibilität für die bauliche (Aus-)Gestaltung neuer Gebäude geschaffen wird.

Nachteilig ist hingegen die in § 54 Abs. 1 Satz 4 neu vorgesehene Vorgabe, dass Freisitze, praktisch insbesondere Balkone, von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein müssen. Hier stellt sich zunächst wiederum die an anderer Stelle unter § 51 ausführlich behandelte Frage, welche Definition von „schwellenlos“ gelten soll. Unabhängig davon bedarf jegliche Art der Schwellenlosigkeit eines deutlich aufwändigeren Übergangs (z. B. Balkontür), um einen wirksamen Schutz vor eintretendem Regenwasser zu garantieren. Nach Auffassung der AWI-Hessen steht die Schwellenlosigkeit auch im Widerspruch zur Flachdachrichtlinie, da die dieser Richtlinie zugrunde liegende DIN 18 195 bestimmte Anschlusshöhen der Abdichtung (grundsätzlich 15 cm) verlangt und somit ein Widerspruch zur Schwellenlosigkeit besteht. Dieser Widerspruch bildet bereits heute den Hintergrund für eine Reihe von Rechtsstreitigkeiten im Gewährleistungsbereich. Jedenfalls sind marktverfügbare technische Lösungen zur schwellenlosen Herstellung von Bal-

kon- und Terrassenanschlüssen mit erheblichen Mehrkosten verbunden, ohne dadurch allerdings Gewährleistungsprobleme rechtssicher lösen zu können. § 54 Abs. 1 Satz 4 ist daher zu streichen, zumal diese Verschärfung auch keine Entsprechung in der MBO findet.

Auch die in § 54 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmetatbestände für die Nichtanwendung der Vorgaben zur Barrierefreiheit sind aus Sicht der AWI-Hessen verschlechtert worden, da neben dem unverhältnismäßigen Aufwand (wie bislang) nur noch bautechnische Gründe herangezogen werden können. Bislang waren auch schwierige Geländeverhältnisse, ungünstige vorhandene Bebauung oder die Sicherheit der behinderten oder alten Menschen als Ausnahmetatbestände aufgeführt. Diese bisherigen Ausnahmen sind aus unserer Sicht weitergehend, zielgerechter und dennoch konkreter formuliert als es jetzt mit den „bautechnischen Gründen“ der Fall ist. Die bisherigen Ausnahmetatbestände sind auch unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten aus unserer Sicht eher vertretbar als bautechnische Gründe. Insbesondere topografische Schwierigkeiten wirken sich nach unseren Erkenntnissen in höherem Maße auf die Baukosten aus. Diese dürften zukünftig durch die Reduzierung der Ausnahmen auf bautechnische Gründe nicht mehr ohne Weiteres erfasst sein. Die nun vorgesehenen bautechnischen Gründe dürften deutlich weniger Ausnahmefälle zulassen sowie begründete und gerechtfertigte bisherige Ausnahmen ausschließen. Auch die Sicherheit alter und behinderter Menschen wird nicht mehr als Ausnahmetatbestand anerkannt. Auch das in der Entwurfsbegründung (S. 122) angeführte Argument, den Wortlaut straffen zu wollen, überzeugt in keiner Weise.

Die AWI-Hessen fordert daher die Beibehaltung der bisherigen Ausnahmetatbestände.

§ 56 Abs. 1 (Bauherrschaft)

Die in § 56 Abs. 1 Satz 2 neu vorgesehene Pflicht des Bauherrn, sämtliche Nachweise und Unterlagen zu verwendeten Bauprodukten und angewandten Bauarten ständig bereitzuhalten, wird von uns sehr kritisch gesehen, da sie, anders als es die Entwurfsbegründung vermitteln möchte, keine reine Klarstellung darstellt. Da die MBO eine derartige umfängliche Bereithaltungspflicht ebenfalls nicht kennt, fordern wir die Streichung.

§ 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

In Abs. 1 werden unverhältnismäßig umfangreiche Nachweispflichten vom Bauherrn verlangt. Insbesondere der Nachweis des Schallschutzes löst dabei hohe Kosten aus. Aus diesem Grund hält die AWI-Hessen hier eine Streichung oder eine deutliche Erleichterung für erforderlich.

Vor dem Hintergrund hoher Bauwerkskosten und einem lokal großen Neubaubedarf hat die Baukostensenkungskommission, die Teil des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen war, die Empfehlung abgegeben, u. a. das serielle und modulare Bauen zu forcieren. Nach professionellen Berechnungen können durch die Verfolgung dieser Bauweisen bis zu 25 Prozent der Baukosten eingespart werden. Dieses noch relativ junge Potenzial, bei dem zudem von einer rasanten Weiterentwicklung ausgegangen werden kann, hat in dem Regierungsentwurf nach unserer Bewertung praktisch keinen Einfluss gefunden. Es wurde an der bisherigen Regelung des § 59 HBO nahezu unverändert festgehalten. Die Übernahme dieser Vorschrift in § 68 reicht aber bei weitem nicht aus, um den so dringenden An Schub für die serielle Bauweise zu bewirken, wie es bspw. schon in jüngst novellierten Bauordnungen anderer Bundesländern erfolgt ist. § 68 beschränkt die Genehmigung ausschließlich auf die jeweilige Prüfleistung des Prüfamtes für Baustatik, ohne dieses mit Handlungsgrundlagen für „elementiertes Bauen“ auszustatten. Im Regierungsentwurf zur HBO ist das „elementierte/serielle Bauen“ nicht als Schwerpunkt aufgeführt. In der Entwurfsbegründung ist hingegen sogar angemerkt, dass Typenprüfungen ausschließlich für Nachweise der Standsicherheit möglich sind (S. 132).

Damit schließt die HBO eine Typenprüfung für komplette „Bauweisen“ analog der vorzugswürdigen Neuregelungen in anderen Bundesländern, siehe u. a. § 78 LBO NRW, aus. Weiter einschränkend nimmt die HBO die Gebäudeklassen 2 und 3 aus der Typengenehmigung aus, so dass typische Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht von den Vorteilen der Typenprüfungen profitieren können, was nicht nachvollziehbar ist

Insoweit empfiehlt die AWI-Hessen dringend, die Einbindung einer echten Typengenehmigung oder ähnlicher Erleichterungen zur Forcierung der seriellen/modularen Bauweise bzw. der sogenannten Systembauweise in Betracht zu ziehen.

Wie plädieren daher für die nachfolgende oder eine vergleichbare Regelung in § 68:

„Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den nicht standortbezogenen bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen. Geringfügige bauliche Modifizierungen sind unbeachtlich. In der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen.“

Die echte Typengenehmigung ist ein sehr wichtiges Instrument zur Realisierung der angestrebten Baukostenreduzierung. Es besteht ein erheblicher Bedarf für die Schaffung dieses Instruments, da durch die serielle Fertigung von Bauteilen bzw. -modulen eine erhebliche Kosteneinsparung bei der Schaffung von Wohnraum zu realisieren ist. Eine entsprechende Regelung ist daher aus Sicht der AWI-Hessen unverzichtbar.

§ 70 Abs. 4 (Behandlung des Bauantrags)

Es ist hinlänglich bekannt und wohl mittlerweile auch anerkannt, dass eine der Ursachen für die Unterdeckung des festgestellten Neubaubedarfs und zugleich große Hürde für die schnelle Errichtung neuer Gebäude die zum Teil absurd lange Dauer der Genehmigungsverfahren ist. Die unzureichende personelle Ausstattung der Bauämter ist – neben immer komplizierteren Genehmigungsverfahren – sicherlich ein maßgeblicher Grund hierfür. Hier hielt die Landesregierung eine Verbesserung ausweislich des in diesem Punkt nicht geänderten § 60 Abs. 2 aber offenbar für nicht darstellbar. Ein Ansatz wäre aus Sicht der AWI-Hessen aber eine Verschärfung des § 70 Abs. 4. Wir empfehlen ausdrücklich, über eine Streichung der Ausnahme für Sonderbauten von den allgemeinen Vorgaben zur Bearbeitungsfrist und über eine Streichung der Möglichkeit zur Fristverlängerung aus wichtigem Grund (§ 70 Abs. 4, 2. Halbsatz) nachzudenken. Eine weitere zeitlich vorgeschaltete Variante wäre die Implementierung einer kurzen Befristung zur Vollständigkeitsprüfung der eingereichten Antragsunterlagen.

§ 74 Abs. 3 (Baugenehmigung)

In § 89 Abs. 3 Nr. 3 ist erstmalig ein Rechtsverordnungsvorbehalt für Verfahrensregelungen zum elektronischen Baugenehmigungsverfahren enthalten. In § 74 Abs. 3 ist der Ausschluss für die elektronische Form der Baugenehmigung gestrichen worden.

Diese Änderungen schaffen die Grundlage für das von vielen Seiten, auch von uns, nachdrücklich geforderte elektronische Baugenehmigungsverfahren. Dies bewerten wir uneingeschränkt positiv und begrüßen dies ausdrücklich. Hier muss aber letztlich auch an die Anwendung des elektronischen Verfahrens appelliert werden, bspw. durch eine rasche Umsetzung der Verordnungsermächtigung.

§ 86 Abs. 1 Nr. 2 (Bußgeldvorschriften)

Mit der Aufnahme der Bußgeldsanktion für einen Verstoß gegen die Ausstattungspflicht von Räumen mit Rauchwarnmeldern soll nach der Entwurfsbegründung die Umsetzung der Pflicht befördert werden. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung der Pflicht bei der Nachrüstung des Bestands auch von zivilrechtlichen Gegebenheiten abhängig war bzw. ist. Verweigert(e) sich ein Wohnungsnutzer der nachträglichen Ausstattung durch den Gebäudeeigentümer, ist eine Durchsetzung der Pflicht nur mittels einer zivilrechtlichen Duldungsklage möglich. Den Eigentümern ist hier weder rechtswidriges noch schuldhaftes Verhalten vorzuwerfen.

Bundesfachstelle Barrierefreiheit
Postfach 11 02 27, 10832 Berlin

Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Landesentwicklung

Postfach 3240
65022 Wiesbaden

vorab per E-Mail: c.lingelbach@ltg.hessen.de;
m.eisert@ltg.hessen.de

26. Januar 2018

**Gesetzentwurf der Landesregierung zur Neufassung der Hessischen
Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtli-
cher Vorschriften - Drucks. 19/5379
Schriftliche Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Reif,

vielen Dank für die Gelegenheit, für die Bundesfachstelle Barrierefreiheit zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf schriftlich und mündlich Stellung nehmen zu dürfen.

Die Bundesfachstelle Barrierefreiheit ist mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts (des Bundes) bei der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See errichtet worden. Sie ist die zentrale Anlaufstelle für die nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (des Bundes – BGG) verpflichteten Behörden, darüber hinaus aber - im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kapazitäten – auch für Wirtschaft und Gesellschaft. Ihre Aufgaben sind in § 13 Absatz 2 Satz 3 BGG geregelt. Zusammenfassend gesagt, übernimmt die Bundesfachstelle Barrierefreiheit die Funktion einer Informations- und Beratungsstelle und begleitet vor diesem Hintergrund auch die rechtlichen und technischen Entwicklungen in Fragen der Barrierefreiheit. Ein Expertenkreis, dem mehrheitlich Vertreterinnen und Vertreter der Verbände von Menschen mit Behinderungen angehören, berät die Fachstelle. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales führt die Fachaufsicht über die Durchführung der genannten Aufgaben.

Die Stellungnahme der Bundesfachstelle Barrierefreiheit beschränkt sich auf Aspekte der Barrierefreiheit.

Deutsche Rentenversicherung
Knappschaft-Bahn-See
Bundesfachstelle Barrierefreiheit
Wilhelmstraße 139
10963 Berlin
Tel. 030 2593678 - 0
bundesfachstelle-barrierefreiheit.de

Ihr Zeichen
I A 2.5
Unser Zeichen
2018-BBAz0001
Ihr Ansprechpartner
Klemens Kruse
Tel. 030 2593678 - 201
Fax 030 2593678 - 700
klemens.kruse@kbs.de

Besucherzeiten
Montag - Donnerstag
08.00 - 16.00 Uhr
Freitag
08.00 - 14.00 Uhr
Terminvereinbarung möglich

Die Bundesfachstelle Barrierefreiheit begrüßt, dass das Land Hessen seine Bauordnung auch mit dem Ziel evaluiert hat, die Rechtslage in Bezug auf das barrierefreie Bauen zu verbessern und dabei den Gesetzentwurf am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention (BRK) überprüft hat. Allerdings ist das Ergebnis der Vorprüfung, dass aufgrund der BRK kein Änderungsbedarf besteht (Seite 5 der Drucksache, Vorblatt unter G.) für die Bundesfachstelle Barrierefreiheit nicht nachvollziehbar. Nach Einschätzung der Bundesfachstelle Barrierefreiheit verschlechtert der Gesetzentwurf in Teilen nicht nur die Rechtslage in Bezug auf das barrierefreie Bauen. Er bleibt auch deutlich hinter dem zurück, was nach der BRK auch unter dem Gesichtspunkt der in Bezug auf die Barrierefreiheit geforderten schrittweiser Umsetzung (Artikel 4 Absatz 2 BRK) erwartet werden konnte.

Im Einzelnen:

Positiv zu bewerten ist zunächst die sprachliche Anpassung des Begriffs „barrierefrei“ in § 2 Absatz 2 HBO-Entwurf an die Definition im Hessischen Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen. Allerdings geht die Rechtsentwicklung aus Klarstellungs- und Sensibilisierungsgründen dahin, in die Definition auch die Auffindbarkeit mit aufzunehmen (vgl. § 4 Satz 1 BGG).

Problematisch ist hingegen, dass in der zentralen Vorschrift zum barrierefreien Bauen (§ 54 HBO-Entwurf) nicht auf diese Begrifflichkeit abgestellt wird. Nach der Definition von § 2 Absatz 8 HBO-Entwurf sind Gebäude barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der gleichen Weise zugänglich und nutzbar sind. Was dann in § 54 Absatz 1 Satz 1 HBO-Entwurf „barrierefrei erreichbar und zugänglich“ oder auch nur „barrierefrei zugänglich“ heißen soll, bleibt unklar. Zu befürchten ist, dass gerade keine Barrierefreiheit, sondern nur eine Erreichbarkeit und Zugänglichkeit gemeint ist, was mit dem Zusatz „barrierefrei“ nur kaschiert werden soll. Hier sollte es daher jeweils nur „barrierefrei“ heißen, es sei denn, es ist gerade keine Barrierefreiheit, sondern z. B. nur eine Zugänglichkeit gemeint. Die jetzige Fassung führt demgegenüber zu einer uneinheitlichen Begriffsverwendung, die für die Rechtsanwendung nicht förderlich sein kann und vor allem das Verständnis für Sinn und Zweck der Barrierefreiheit verdunkelt. Es wird nicht besser dadurch, dass viele Landes-Bauordnungen ähnlich verfahren.

Positiv zu bewerten sind auch die in § 6 Absatz 6 Satz 4 Nummer 1 und Absatz 8 Satz 2 Nummer 4 HBO-Entwurf vorgesehenen Erleichterungen zum nachträglichen Anbau von Aufzügen und zur Errichtung von Rampen zur barrierefreien Erreichbarkeit. Ebenfalls positiv ist die neu eingeführte Anforderung, dass Kleinkinderspielflächen auf dem Baugrundstück grundsätzlich schwellenlos errichtet werden müssen, wenn mehr als 3 Wohnungen errichtet werden (§ 8 Absatz 2 Satz 3 HBO-Entwurf).

Grundsätzlich hilfreich ist auch, in § 37 Absatz 6 Satz 2 HBO-Entwurf aus Klarstellungsgründen für die Handläufe von Treppen zusätzlich auf die Barrierefreiheit hinzuweisen, auch wenn die Gesetzesbegründung zur Recht darauf aufmerksam macht, dass Anforderungen der Barrierefreiheit schon bisher aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit abzuleiten sind (Seite 108 der Drucksache).

Allerdings fordert die Barrierefreiheit **immer** Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe (4.3.6.3 DIN 18040-1:2010-10 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 Öffentlich zugängliche Gebäude“ und DIN 18040-2:2011-09 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“). Ausnahmen gibt es nur für außen angeordneten Rettungstreppe (4.3.6.1 DIN 18040-1:2010-10 und DIN 18040-2:2011-09). Der Gesetzentwurf sollte daher dahin gehend geändert werden, dass Treppen immer Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen haben. Ausnahmen sollten nur dann zugelassen werden, wenn über die regelmäßige Nutzungsdauer der baulichen Anlagen ausgeschlossen werden kann, dass Menschen mit motorischen Einschränkungen, die Treppen nutzen werden oder dies in der individuellen Risikovorsorge verbleiben kann, wie etwa in Ein-Familien-Häusern.

Eine Verbesserung stellt auch die neu gefasste Regelung in § 42 Absatz 5 HBO-Entwurf dar, nach der ein Aufzug von allen Nutzungseinheiten (und nicht nur von Wohnungen) aus barrierefrei erreichbar sein muss sowie, dass der Ausnahmetatbestand enger gefasst wurde.

Weiter ist positiv die neu eingeführte Regelung hervorzuheben, dass in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen Abstellflächen auch für Mobilitätshilfen herzustellen sind (§ 51 Absatz 3 Sätze 2 und 3 HBO-Entwurf). Allerdings ist die Auffassung der Gesetzesbegründung, E-Scooter fielen nicht unter diese Regelung, nicht nachvollziehbar (Seite 118 der Drucksache). E-Scooter gelten in der Regel als Hilfsmittel (siehe: <https://www.rehadat-hilfsmittel.de/de/mobilitaet/elektorollstuehle-scooter/scooter/index.html> [26.01.2018]) und stellen damit eine Mobilitätshilfe im Sinne der Vorschrift dar. Es ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb E-Scooter anders als andere elektrisch angetriebene Rollstühle behandelt werden sollten, die vergleichbare Aus- und Gewichtsmaße haben.

Schließlich stellt es auch eine Verbesserung dar, dass zu den notwendigen Stellplätzen nach § 51 Absatz 1 HBO-Entwurf auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen zählen. Gleiches gilt für die Ermächtigung der Gemeinden, in Satzungen den Anteil barrierefreier Stellplätze zu regeln (§ 52 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 HBO-Entwurf).

Enthält der Gesetzentwurf danach also eine Reihe von Verbesserungen in Bezug auf die Barrierefreiheit, nutzt der Gesetzentwurf andererseits aber bestehende Spielräume zur deutlichen und qualitativen Verbesserung der Barrierefreiheit nicht aus. Er kommt damit nach Ansicht der Bundesfachstelle Barrierefreiheit den Anforderungen der BRK nicht in dem gebotenen Umfang nach.

Das beginnt mit der beispielhaften Aufzählung von Anforderungen und Erleichterungen, die im Einzelfall an Sonderbauten gestellt werden können, in § 53 Absatz 2 HBO-Entwurf. Dabei verkennen wir nicht, dass in § 53 Absatz 2 Nummer 16 die barrierefreie Nutzbarkeit und Kennzeichnung von Rettungswegen, die für Rollstuhlfahrer geeignet und vorgesehen sind, aufgenommen worden ist. Auch wenn diese Liste nicht abschließend ist, und also auch dort nicht genannte Gesichtspunkte zusätzlich gefordert werden können, weist die Gesetzesbegründung darauf hin, dass sie quasi wie eine Checkliste benutzt werden kann (Seite 120 der Drucksache). Gerade dann aber fehlt aus Sicht der Bundesfachstelle Barrierefreiheit ein Punkt, der sich

für eine gute Umsetzung der Barrierefreiheit in der Praxis als notwendig erwiesen hat: nämlich die Pflicht ein Barrierefreiheitskonzept zu erstellen und dessen Umsetzung nachzuweisen.

Barrierefreiheit bedeutet im Wesentlichen, Gestaltungsprozesse neu zu denken. Das lässt sich sehr gut daran veranschaulichen, dass Normierungsprozesse – weitestgehend bis heute – das 5. und 95. Perzentil der Bevölkerung aus Vereinfachungsgründen ausklammert. Damit aber werden gerade die Anforderungen von sehr vielen Menschen mit Behinderungen standardmäßig nicht erfasst. Diese Betrachtungsweise ist über Jahrhunderte gelernt. Aspekte der Barrierefreiheit, die verlangt, die Anforderungen von Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit zu denken, kamen in Deutschland erstmal in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts auf, sind also vergleichsweise jung. Es kann daher nicht verwundern, dass eine gute Umsetzung von Barrierefreiheit noch nicht geübte Selbstverständlichkeit ist.

In der Praxis hat sich als hilfreich herausgestellt, ein Barrierefreiheitskonzept erstellen und nachweisen zu lassen. Das ist z. B. die Vorgehensweise des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ des Bundes (<https://www.bmub.bund.de/publikation/leitfaden-barrierefreies-bauen-hinweise-zum-inklusiven-planen-von-baumassnahmen-des-bundes/>), der verpflichtend für alle Bauten des Bundes eingeführt worden ist (Erlass des Bundesministeriums Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 13. Mai 2014, Aktenzeichen: B I 5, 8141.2/3. mit Ergänzung vom 20. Juni 2017, Aktenzeichen: B I 5, 81041.2/3). Die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von baulichen Anlagen in gleichberechtigter Weise auch für Menschen mit Beeinträchtigungen funktioniert nämlich in der Regel nur dann, wenn das gesamte Bauvorhaben konsequent in Bezug auf diese Anforderungen durchdacht und überprüft wird. Gerade diese Leistung bringt ein Barrierefreiheitskonzept. Deshalb sollte der Gesetzesentwurf beide Aspekte als ein weiteres Beispiel für Anforderungen und Erleichterungen in § 53 Absatz 2 HBO-Entwurf aufnehmen.

Nach Einschätzung der Bundesfachstelle Barrierefreiheit sollten ein Barrierefreiheitskonzept und der Nachweis von dessen Umsetzung bei Sonderbauten auch in der Praxis regelmäßig verlangt werden. Ebenso dürfte es in der Regel notwendig sein, mit der Erstellung eines Barrierefreiheitskonzeptes und seines Nachweises eine geeignete Person für die Fachplanung nach § 57 Absatz 2 Satz 1 HBO-Entwurf zu beauftragen, weil das Know-How der Umsetzung von Barrierefreiheit noch nicht ausreichend verbreitet ist.

§ 54 Absatz 1 HBO-Entwurf kann aber vor dem Hintergrund des jedenfalls teilweise in Deutschland schon erreichten Standes der Barrierefreiheit nicht als angemessene Umsetzung der BRK angesehen werden.

Die in der Gesetzesbegründung angeführten Beispiele zur Anzahl barrierefreier Wohnungen lässt vermuten, dass in Zukunft weniger barrierefreie Wohnungen gebaut werden müssen als bisher (Seite 121 der Drucksache). Angesichts des unstrittigen Umstandes, dass wir schon heute viel zu wenig barrierefreie Wohnungen haben, wäre das eine Regelung, die nicht demografiefest ist. Hier sollte anhand der Genehmigungszahlen der letzten Jahre dringend überprüft werden, mit welcher Entwicklung zu rechnen ist und die Zahl neu zu schaffenden barrierefreien Wohnungen ggf. angepasst werden. Die Befürchtung von weniger neu gebauten barrierefreien

Wohnungen ist umso größer, als der Ausnahmetatbestand des § 54 Absatz 3 HBO-Entwurf in Zukunft weiter gefasst werden soll. Die Gesetzesbegründung geht zwar von einem gleichen Rechtszustand aus wie bisher und spricht von einer lediglich sprachlichen Glättung (Seite 122 der Drucksache). Dieser Einschätzung kann aber nicht zugestimmt werden, da Voraussetzungen für das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen wegfallen. Im Ergebnis sind damit Ausnahmen in Zukunft leichter begründbar. § 54 Absatz 3 HBO-Entwurf sollte daher wie bisher gefasst werden.

Hinsichtlich der korrekten Verwendung des Begriffs „barrierefrei“, der nicht zusätzlich zu den Begriffen „erreichbar und zugänglich“ verwendet werden kann, verweise ich auf die eingangsgemachten Ausführungen.

Unzulänglich ist jedenfalls, überhaupt keine Verpflichtung zur Schaffung von Wohnungen vorzusehen, die auch mit dem Rollstuhl auffindbar, zugänglich und nutzbar sind (so genannte R-Wohnungen). Hier nur auf Förderprogramme zu setzen (Seite 121 der Drucksache), kann angesichts des zu erwartenden Bedarfs nicht ausreichen. Dabei sollte der Gesetzgeber auch bedenken, dass sich ein größerer Raumbedarf in Zukunft auch deshalb ergeben wird, weil die Menschen möglichst lange zu Hause verbleiben wollen. Damit wird nicht nur die Zahl derer größer, die zu Hause einen Rollstuhl nutzen. Es wird auch der Raumbedarf durch Pflegeleistungen größer. Die Bauordnung in Rheinland-Pfalz zeigt, wie sowohl barrierefreie als auch R-Wohnungen im Neubau angemessene gesetzlich vorgeschrieben werden können.

Die Regelung zu öffentlich zugänglichen Gebäuden in § 54 Absatz 2 HBO-Entwurf bezieht sich wie bisher nur auf die „dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile“ und schließt damit insbesondere die Arbeitsstätten aus. Die Regelung setzt damit die entsprechende Verpflichtung der BRK immer noch nicht (Artikel 9 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) BRK, der ausdrücklich die Arbeitsstätten anführt). Das führt im Arbeitsleben zu einer Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen. Ihre Beschäftigung setzt nämlich im Gegensatz zu der von nicht Beeinträchtigten Bewerberinnen und Bewerbern häufig eine nachträgliche Anpassung der Arbeitsstätte voraus. Den damit verbundenen Zeit- und Verwaltungsaufwand scheuen viele Arbeitgeber gerade bei Neueinstellungen. Deshalb müssen auch Arbeitsstätten unabhängig von bereits bestehenden Beschäftigungsverhältnissen von Menschen mit Behinderungen barrierefrei gestaltet werden, um nachträgliche Anpassungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken bzw. im Idealfall auszuschließen. Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg sieht das seit Jahren vor und setzt das auch in der Liste der Technischen Baubestimmungen konsequent um, indem sie die für öffentlich zugängliche Gebäude geltende Norm auch auf Arbeitsstätten bezieht. § 54 Absatz 2 HBO-Entwurf sollte sich daher auch auf Arbeitsstätten erstrecken.

§ 54 Absatz 2 Satz 3 HBO-Entwurf ist mindestens missverständlich. Wenn man die Begründung des Gesetzesentwurfs zu Grunde legt, entspricht sie sogar nicht Sinn und Zweck der Barrierefreiheit. Die Gesetzesbegründung legt nahe, dass es z. B. in Gaststätten und Versammlungsstätten zulässig sein soll, nur einen Teil barrierefrei zu gestalten, andere Teile aber nicht. So wie § 2 Absatz 8 HBO-Entwurf die Barrierefreiheit definiert, nämlich im Sinne eines universellen Designs, sollen solche Sonderlösungen aber gerade durch barrierefreie Gestaltungen

vermieden werden. Die Probleme, für die § 54 Absatz 2 Satz 3 HBO-Entwurf offenbar eine Lösung anbieten will, können sehr viel besser im Planungsprozess durch ein Barrierefreiheitskonzept gelöst werden, das wir oben vorgeschlagen haben. § 54 Absatz 2 Satz 3 HBO-Entwurf sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Schließlich scheint der HBO-Entwurf die BRK, die Barrierefreiheit im Grundsatz gleichwertig auch auf den baulichen Bereich bezieht, auch nicht in Bezug auf den baulichen Bestand genügend zu berücksichtigen.

§ 89 Absatz 1 Nr. 4 HBO-Entwurf sieht – wie schon die geltende HBO – eine Ermächtigung vor, durch Rechtsverordnung besondere Anforderungen oder Erleichterungen in Bezug auf das barrierefreie Bauen zu erlassen und diese auch auf bestehende bauliche Anlagen zu erstrecken. Unserer Kenntnis nach ist von dieser Ermächtigung bislang kein Gebrauch gemacht worden. Hier wäre es hilfreich zu wissen, ob diese Vorschrift Bestandteil der durchgeführten Evaluation war und wenn ja, zu welchem Ergebnis die Evaluation gekommen ist.

Gerade im Bestand muss die Barrierefreiheit noch quantitativ und qualitativ verbessert werden. Dass der Gesetzesentwurf hierzu keine Ausführungen macht, lässt vermuten, dass über diese Frage nicht nachgedacht worden ist. Das wäre vor dem Hintergrund der BRK nicht ausreichend, unabhängig von der Beantwortung der Frage, wie die Barrierefreiheit im baulichen Bestand verbessert werden kann und ob dazu gesetzgeberische Maßnahmen notwendig sind.

Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Klemens Kruse

Eisert, Martina (HLT)

Betreff: WG: I A 2.5 - Anhörung zur HBO zu Drucksache 19/5379
Anlagen: 20180127-BDB Hessen zu HBO mit Änderungsverfolgung.pdf; 20180127-BDB Hessen zu HBO ohne Änderungsverfolgung.pdf

Von: Udo Raabe [<mailto:raabe@planungsgruppeda.de>]
Gesendet: Samstag, 27. Januar 2018 14:31
An: Lingelbach, Claudia (HLT); Eisert, Martina (HLT)
Cc: Gerhard Volk, BDB; BDB Hessen Geschäftsstelle
Betreff: I A 2.5 - Anhörung zur HBO zu Drucksache 19/5379

Sehr geehrte Frau Lingelbach,

für Ihr Schreiben vom 20.12.2017 und unsere Beteiligung am Verfahren möchte ich mich auch im Namen der Mitglieder unseres Verbandes bedanken.

In der Anlage erhalten Sie unsere geänderte Stellungnahme zum Gesetzesvorhaben. In einer zweiten Fassung haben wir die Änderungsverfolgung eingestellt, damit Sie die Änderungen unserer Stellungnahme im Vergleich zum ersten Gesetzesentwurf nachvollziehen können.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Raabe
Dipl.-Ing. Architekt
2. Vorsitzender BDB Hessen

BDB - Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e.V.
Geschäftsstelle
Schepp Allee 57
64295 Darmstadt
Tel.: 06151/782119
Fax: 06151/971683
e-mail: raabe@bdbhessen.de

--
PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
www.planungsgruppeDA.de

Partnerschaft mbB, Sitz Darmstadt
AG. FFM Nr. PR 1106

Verbändeanhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften

- Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand des Gesetzentwurfes vom 07.11.2017
Drucksache 19/5379 des Hessischen Landtages

Institution:	BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. Landesverband Hessen
Ansprechpartner:	Udo Raabe, Dipl.-Ing. Architekt 2. Vorsitzender
Adresse:	BDB Hessen Geschäftsstelle, Schepp Allee 57, 64295 Darmstadt Tel: +49-6151-782119, Fax:+49-6151-971683
e-mail:	info@bdbhessen.de raabe@bdbhessen.de
Datum:	20.01.2018



Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf (Art./§/S./Begr.)	Anmerkung/Kommentar/Einwendung	Angeregte Änderung
1	§ 2 (4) HBO	<p>Die Einschränkung der Gebäudeklasse 4 auf Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche in einem Geschoss ist entbehrlich, da durch die vorgeschriebenen Rettungsweglängen gemäß § 38 (2) HBO sowieso sichergestellt ist, dass die Nutzungseinheiten nicht wesentlich größer als 400 m² Grundfläche werden können.</p> <p>Da bereits Gebäudeklasse 3 keine Flächeneinschränkung aufweist, ist keine Notwendigkeit ersichtlich, diese in Gebäudeklasse 4 vorzusehen.</p>	(4) (...) 4. Gebäudeklasse 4: Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche in einem Geschoss.
2	§ 2 (5) HBO	<p>Nach Satz 4 kann ein Gebäude nur ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss aufweisen (oberstes Geschoss), hingegen mehrere Dachgeschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.</p> <p>Durch die Abstandsflächen ist bereits hinreichend geregelt, dass Staffelgeschosse nicht zu übermäßig hohen Gebäuden führen.</p> <p>Um die Nachverdichtung zu fördern und dadurch Baukosten zu senken, sollten zukünftig mehrere Staffelgeschosse möglich sein.</p>	(5) (...) Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und (...)
3	§ 2 (9) 7 b) HBO	<p>Gebäude mit Pflegeeinrichtungen als Sonderbau einzuführen ist grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll.</p> <p>Unsere Bedenken, die Regelung könne auch gelten, wenn in einem Wohnhaus eine abgeschlossene Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) zur Intensivpflege von Familienangehörigen herangezogen wird, ziehen wir zurück, da sie durch die neue Formulierung in der Amtlichen Begründung ausreichend berücksichtigt wurden. Es wird angeregt, dies auch in der Handlungsempfehlung ausdrücklich klarzustellen.</p>	entfällt
4	§ 6 (10) HBO	Die Option einen optionalen Mindestabstand von 1 m für privilegierte Bauten einzuführen, wird ausdrücklich begrüßt!	keine

5	§ 6 (12) HBO	<p>Der neue Abs. 12 wird grundsätzlich begrüßt, weil er den Umbau bestehender Gebäude erleichtert und die Nutzungsänderung von Gebäuden, die zur Zeit des in Hessen gültigen Schmalseitenprivilegs von 2,50 m, entstanden sind, ermöglicht. Die Begründung stellt jedoch ausdrücklich klar, dass die Nutzungsänderung einer Nebennutzung in eine Hauptnutzung z.B. Scheunen, Nebengebäude oder nicht ausgebaute Dachgeschosse nach wie vor nicht von Abstandsflächen freigestellt werden sollen. Vielmehr sollen sie eine Abweichung nach § 6 (12) 4. HBO benötigen.</p> <p>Es steht zu befürchten, dass dadurch der neue Absatz 12 wirkungslos wird, weil der Ausbau dieser leer stehenden historischen Potentiale immer noch von einer Zustimmung der Nachbarschaft abhängig gemacht wird.</p> <p>Daher sollte der Absatz 12 erweitert werden.</p> <p>In Hessens historischen Städten und Dörfern finden sich viele grenzständige historische Gebäude, die im Falle von Umnutzungen oder Umbauten, den Regelungen der Hessischen Bauordnung unterworfen werden.</p> <p>Geringere Grenzabstände und Traufgassen (im Sprachgebrauch auch Reule, Winkel, Ahle genannt) können derzeit nur über Satzungen, Bebauungspläne oder Abweichungen ermöglicht werden. Gerade in ländlichen Kommunen werden Gestaltungssatzungen oder Abstandsflächensatzungen nach § 81 HBO 2012 zu selten erarbeitet. Es wäre wünschenswert, wenn die HBO die historisch gewachsenen Strukturen stärken würde.</p> <p>Es macht den Charme und den Alltag der historischen Ortskerne aus, dass Nachbarn hier enger nebeneinander wohnen als dies in einem Neubaugebiet der Fall wäre. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO hier anzulegen, widerspricht den historischen Strukturen und ist ein Investitionshemmnis, da sich auch unter Immobilieninteressenten mittlerweile herumgesprochen hat, dass</p>	<p>(12) Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Änderungen innerhalb des Gebäudes 2. Sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wänden und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen und 3. Nutzungsänderungen und Ausbauten 4. Neubauten als Ersatzbauten von historischen Gebäuden in ähnlicher Form, Gestalt und Lage, wenn innerhalb eines Jahres nach dem Untergang oder Abbruch des Gebäudes ein Bauantrag gestellt wird. <p>Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.</p> <p>Der Erhalt historischer städtebaulicher Strukturen ist als schutzwürdiges Ziel anzusehen. Neubauten oder Erweiterungsbauten, die den historisch gewachsenen Strukturen entsprechen und diese stärken sollen unter Würdigung der nachbarlichen Belange</p>
---	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>eine grenzständige Scheune in einem historischen Ensemble nicht ohne weiteres ausgebaut werden darf.</p> <p>Gerade im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum und in Zeiten notwendiger Verdichtung der Städte, sollte eine Regelung gefunden werden, auch in historisch gewachsenen Strukturen das Bauen zu erleichtern und hierbei sichere und gesunde Wohnverhältnisse für das 21. Jahrhundert zu erzielen.</p> <p>Mit folgenden Schritten kann dies ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ausbau/die Umnutzung rechtskräftig errichteter Gebäude mit Nebennutzung (z.B. Scheunen, Nebengebäude etc.) sollte von den Bestimmungen des § 6 HBO grundsätzlich ausgenommen werden. Die Nachbarinteressen werden schon dadurch ausreichend gewahrt, dass bautechnische Nachweise zu Schallschutz, Tragsicherheit und Brandschutz zu führen sind. - § 6 HBO sollte einen Hinweis darauf erhalten, dass die historischen städtebaulichen Strukturen als schutzwürdiges Ziel anzusehen sind. Die Errichtung von Neubauten als Ersatzbauten von historischen Gebäuden in ähnlicher Form, Gestalt und Lage sollte von den Bestimmungen des § 6 HBO grundsätzlich ausgenommen werden. - § 6 HBO sollte einen Hinweis erhalten, dass die Bauaufsichtsbehörden auf Antrag Abweichungen von den Vorgaben des § 6 HBO zulassen sollen, wenn Neubauten oder Erweiterungsbauten den historisch gewachsenen Strukturen entsprechen und diese stärken. <p>Zwar ermöglicht § 6 (11) HBO andere Tiefen von Abstandsflächen durch Regelungen in Bebauungsplänen. Beim Aufstellen der Bebauungspläne in Bestandsgebieten erfordert dies jedoch eine aufwändige Betrachtung jedes einzelnen Grundstückes ohne die Planungsabsichten der Eigentümer zu kennen. Häufig wird bei Einzelvorhaben auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefordert, um</p>	<p>und der städtebaulichen Interessen gestattet werden.</p> <p>Satz 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Abs. 10.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>hierdurch von § 6 HBO abweichende Abstandsflächen zu sichern. Dies ist jedoch mit einem erheblichen finanziellen Aufwand und Zeitverlust verbunden.</p> <p>Im Zuge der Ortssatzungen nach § 81 (1) 6 HBO 2012 (§ 91 HBO 2018) sind ebenfalls andere Regelungen zu Abstandsflächen möglich. Doch auch diese können nicht den planerischen Einzelfall abbilden, sondern dienen eher allgemeine Gestaltungsprinzipien.</p> <p>Die Regelungen zu Abstandflächen werden in Satzungen zu Recht behutsam angewendet [vgl. Allgeier/Rickenberg, Die Bauordnung in Hessen, Kohlhammer: Deutscher Gemeinde Verlag, 2013, Randziffern 14, 15 zu § 81 HBO]. So wird in Gestaltungssatzungen meistens lediglich festgesetzt, dass geringere Abstandsflächen zugelassen werden können. Dies verlagert die Problematik wieder in das Bauantragsverfahren mit Abweichungsanträgen und Nachbarzustimmungen.</p> <p>Unverständlich ist, weshalb in § 81 (1) 6 HBO ausgerechnet bei Wohnnutzung in Kerngebieten keine erleichternden Satzungen möglich sind.</p> <p>Ziel sollte sein, dass in historischen Ortskernen generell davon ausgegangen werden kann, dass im Sinne von § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO andere als die in § 6 Abs. 4 bis 6 HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind, ohne dass dies explizit durch eine Satzung ermöglicht werden muss.</p>	
6	§ 6 (4) HBO	<p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Da diese Schnittlinie eine rein theoretische Linie ist, die nur zeichnerisch ermittelt werden kann und sich darüber hinaus durch ständig höhere Anforderungen an die Wärmedämmung und an die Unterkonstruktionen der Dachdeckung höhere Dachaufbauten ergeben, wäre es zielführend, ein einfacher zu ermittelndes, unverändertes Maß zu wählen. Dies könnte die Schnittlinie der</p>	<p>(4) (...) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut Unterkante der tragenden Dachkonstruktion oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>

		<p>Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (z.B. Sparren) mit der Außenwand sein.</p> <p>Eine Änderung der Bezugshöhe ist auch deshalb sinnvoll, weil die Höhe der Sparren heutzutage nicht mehr durch die statische Berechnung, sondern durch die Dicke der Wärmedämmung definiert wird. Diese wird jedoch in der Regel erst nach dem Stellen des Bauantrages erstellt und ist bis Baubeginn bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.</p> <p>Diese Vorgehensweise wäre analog zur Ermittlung der Vollgeschossigkeit zu sehen. Dort gilt ebenfalls nicht mehr die Oberkante der Dachhaut, sondern die Oberkante der Tragkonstruktion als Bezugspunkt (vgl. § 2 (4) HBO)</p>	
7	§ 6 (6) HBO	<p>Die Aufnahme von Aufzügen in die untergeordneten Bauteile wird ausdrücklich begrüßt!</p> <p>Darüber hinaus sollten in den Katalog der untergeordneten Bauteile im Bestand auch Leiteranlagen und Spindeltreppen, die als zweiter Rettungsweg bestehender Gebäude dienen, aufgenommen werden.</p>	(6) (...) 3. Leiteranlagen und Spindeltreppen, die als zweiter Rettungsweg dienen.
8	§ 31 HBO	<p>Das Dämmen von Außenwänden mit nichtbrennbaren Materialien wie z.B. Mineralfaser anstelle von Polystyrol ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 10 % verbunden. Aufgrund der Erfahrungen mit dem Brand des Grenfell-Tower in London sollte dies bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 zuzumuten sein.</p>	(6) Dämmstoffe in Außenwänden der Gebäudeklasse 5 müssen nichtbrennbar sein.
9	§ 33 HBO	<p>Bei Planungen im Gebäudebestand ist die Ausbildung von Brandwänden mitunter schwer umsetzbar.</p> <p>Bei der Erneuerung von Dächern ergeben sich durch die Auflagen der EnEV höhere Dachaufbauten. Sofern das Gebäude Bestandsschutz hat, sollte das Maß der Brandwände von 30 cm über Dach unterschritten werden dürfen, wenn in einem Abstand von 50 cm nichtbrennbare Dämmung und nichtbrennbare Lattung verwendet wird. Eine vollständig feuerbeständige Ausführung gemäß § 27 (5) HBO würde zu Eingriffen in bewohnte Räume führen.</p>	<p>(5) (...) Die Höhe der Brandwand kann unterschritten werden, wenn sich durch Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Dächern ein höherer Dachaufbau ergibt und in einem Abstand von 50 cm nichtbrennbare Dämmung und nichtbrennbare Lattung verwendet wird.</p> <p>(6) (...) das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120° beträgt oder mindestens eine Außenwand auf ≥ 3 m</p>

		<p>Die Ausbildung der Abstände bei Gebäuden, die über Eck von Brandwänden getrennt werden müssen, sollte im Gebäudebestand von 5 m auf 3 m reduziert werden.</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, diese Änderungen nur im Gebäudebestand zu ermöglichen.</p>	Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand (...) ausgebildet ist.
10	§ 35 HBO	<p>Öffnungen in Dächern müssen um 1,25 m von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, entfernt sein. Dies gilt für alle Gebäude ungeachtet der Gebäudeklasse. Das Maß gilt von der Innenkante der Außenwand. Bei einem üblichen Reihnhaus mit einer Breite von 6 m verbleibt abzüglich dieser Maße und der Außenwände noch eine Länge von ca. 3 m, um im Dach z.B. Dachflächenfenster anzuordnen, wenn nicht die Brandwände über Dach geführt werden. Dies schränkt die Belichtung ein und führt im Nachhinein zu unkontrolliert nachgerüsteten Dachfenstern.</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, den Abstand bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 auf 60 cm zu reduzieren.</p>	(5) (...) Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 beträgt das in Satz 2 genannte Maß 0,60 m.
11	§ 36 (2) HBO	<p>Der zweite Rettungsweg durch anleiterbare Fenster ist zu Recht Grundbedingung des vorbeugenden Brandschutzes. Im Gebäudebestand führt diese Auflage beim Ausbau von Spitzböden jedoch regelmäßig zu unverhältnismäßig hohen Auflagen, da Trittroste mit Geländer bis zur Traufe geführt werden müssen. Es sollte erwogen werden, ob beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen auf den zweiten Rettungsweg im oberen Geschoss (Spitzboden) verzichtet werden kann, wenn die ausgebauten Räume einer bestehenden Wohnung zugeordnet werden, die Wohneinheit insgesamt kleiner als 200 m² ist und durch technische Anlagen (z.B. vernetzte Rauchmelder) eine Verkürzung der Vorwarnzeit erreicht wird.</p>	(2) (...) Bei nachträglichen Dachausbauten von Wohnhäusern ist ein zweiter Rettungsweg nicht erforderlich, wenn die neu ausgebauten Räume einer bestehenden Wohnung zugeordnet werden, die Wohneinheit insgesamt kleiner als 200 m² Grundfläche ist und durch technische Anlagen (z.B. vernetzte Rauchmelder) eine Verkürzung der Vorwarnzeit erreicht wird.

12	§ 38 (1) HBO	<p>Notwendige Treppenräume sieht die HBO ab Gebäudeklasse 3 vor. Dies führt dazu, dass Wohnhäuser notwendige Treppenräume benötigen, sobald ihre Grundfläche (ohne Keller) über 400 m² groß ist.</p> <p>Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss, das 400 m² Grundfläche erreicht, hat pro Geschoss eine Grundfläche von 133 m². Abzüglich Konstruktionsfläche und Treppen verbleibt je Geschoss eine Wohnfläche von ca. 100 m². Sofern das Dach kein Vollgeschoss ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieses nur eine Wohnfläche von 75 m² haben wird. In der Summe beginnt die Notwendigkeit des notwendigen Treppenraumes somit bereits bei 275 m² Wohnfläche (100 + 100 + 75 m²).</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, freistehende Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und einer Bruttogrundfläche von maximal 800 m² aus der Pflicht zur Ausbildung eines notwendigen Treppenraumes zu entlassen.</p>	(1) (...) 4. in freistehenden Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen bis zu einer Grundfläche von 800 m²
13	§ 40 (5) HBO	<p>Sofern der zweite Rettungsweg im Dachgeschoss liegt, muss ein „Austritt“ geschaffen werden. Unklar ist, ob der Austritt mit oder ohne Geländer ausgeführt werden muss. Die Bauaufsichtsbehörden in Hessen interpretieren dies sehr unterschiedlich.</p> <p>Es wäre eine Klarstellung im Gesetzestext oder in den Handlungsempfehlungen wünschenswert, wie Austritte der zweiten Rettungswege im Dachgeschoss ausgeführt werden sollen.</p> <p>In den § 34 HBO sollte aufgenommen werden, dass Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Austritt ohne Geländer ausgeführt werden können.</p> <p>Dies ist notwendig, weil zur Zeit unterschiedliche Auffassungen der Bauaufsichtsbehörden in Hessen vertreten werden, die zu einer Ungleichbehandlung der Bauherren führen.</p>	(5) (...) Ab einer Absturzhöhe von 12 m müssen Austritte umwehrt sein.

14	§ 40 (5) HBO	<p>Das Mindestmaß für den zweiten Rettungsweg von 0,90 m x 1,20 m führt zu unnötigen Einschränkungen. Insbesondere in historischen Ortskernen passen diese Fenstergrößen oft nicht ins Ortsbild.</p> <p>Die Anforderung an die Fensterbreite resultiert aus den Maßen der Steck- und Schiebeleitern. Diese haben eine Kopfbreite von ca. 40 cm. Wenn die Leitern im Fenster angelegt werden, verbleibt so im Regelfall eine Breite von ca. 50 cm zum Hindurchsteigen.</p> <p>Dies gilt jedoch nur für die Fälle, in denen die Steck-/Schiebeleiter auch im Fenster angelegt werden müssen. Fenster in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 bis 5 (OK Fußboden über 7,0 m) werden im Brandfall immer mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr angeleitet, die mit einem Fahrkorb ausgestattet sind, so dass das Einstecken einer Leiter in die Fensteröffnung entfällt.</p> <p>Auch Fensteröffnungen in Dachflächen oder in zurückgesetzten Gauben können zwar mit Steck- und Schiebeleitern angeleitet werden, diese werden jedoch nicht in der Fensteröffnung, sondern neben dem Fenster an der Regenrinne angelegt</p> <p>Die bayrische Bauordnung legt in Artikel 35 (4) BayBO fest <i>„Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen in der Breite mindestens 0,60 m, in der Höhe mindestens 1 m groß, von innen zu öffnen und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. ²Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.“</i></p> <p>[„Bayern.Recht,“ Bayrische Staatsregierung, [Online]. Available: http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO. [Zugriff am 20 03 2017].]</p> <p>Die hessische Regelung des § 34 HBO ist bereits gemäß Handlungsempfehlung zum Vollzug der HBO aufgeweicht, weil die Anordnung auch im Querformat zulässig ist <i>„Die Ausrichtung der Öffnungen, die als Rettungswege dienen, ist nicht</i></p>	<p>(5) Öffnungen, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 x 1,20 m groß sein. Zwischenwerte sind zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergröße unterschreitet und sowohl Fensterhöhe als auch Fensterbreite im Lichten mindestens 0,80 m groß sind.</p> <p>Innerhalb dieser Fenster sind nicht offenbare Mittelpfosten zulässig, soweit die verbleibenden Fensterbreiten jeweils mindestens 0,40 m groß sind.</p> <p>Ebenerdige Öffnungen, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,60 m breit und mindestens 1,20 m hoch sein. Zwischenwerte sind zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergröße unterschreitet.“</p>
----	--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>vorgeschrieben. Maßgeblich ist allein dass das lichte Maß von 0,90 x 1,20 m eingehalten wird.“ [HMWEVL, Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO), Wiesbaden, 1. Oktober 2014]</p> <p>Hieraus folgt, dass die Größe des zweiten Rettungsweges differenziert betrachtet werden sollte. So wird unter den Sachverständigen für Brandschutz eine weniger starre Abmessung, sondern vielmehr die Summe der Einzellängen für sinnvoll erachtet. [M. Dietrich, „Rettungswegfenster - wie groß ist groß genug?“, <i>BrandSchutz, Deutsche Feuerwehrzeitung</i>, p. 107 ff., 02 2004]</p>	
15	§ 40 (5) HBO	<p>Das Maß der Rettungswege wird „im Lichten“ angegeben. Zum Zeitpunkt des Bauantrages ist jedoch häufig noch nicht die Art der Verglasung und damit die Rahmenbreite des Fensters geklärt. Daher wäre es zweckmäßig, die Maße zu erhöhen und Rohbaumaße zu verordnen. Statt „0,90 m x 1,20 m im Lichten“ würde sich somit z.B. „1,05 m x 1,35 m“ im Rohbauzustand ergeben.</p> <p>Sofern es bei den vorhandenen Maßen im Lichten bleiben soll, erscheint eine weitere Klarstellung erforderlich, weil nicht ausgeführt wird, ob das lichte Maß des Fensterrahmens durch den offenen Flügel oder den Fenstergriff eingeschränkt werden darf. Da diese Fragen hessenweit unterschiedlich interpretiert wird, sollte eine Klarstellung in der Handlungsempfehlung erfolgen.</p>	(5) (...) Geringfügige Abweichungen der lichten Maße sind möglich, wenn die Öffnungen im Rohbauzustand mindestens 1,05 m x 1,35 m betragen.
16	§ 41 (3) HBO	<p>Die Mindesthöhe der Brüstung ist laut Handlungsempfehlung bis zur „Fensterbank“ zu messen. Die Bauaufsichtsbehörden interpretieren dies unterschiedlich. So wird mal die innere und mal die äußere Fensterbank herangezogen. Da die äußere Fensterbank regelmäßig niedriger als die innere Fensterbank liegt, führt dies zu unverhältnismäßigen baulichen Änderungen. Es wird angeregt in der Handlungsempfehlung klarzustellen, dass die „innere“ Fensterbank gemeint ist.</p>	Änderung in der Handlungsempfehlung

17	§ 41 (4) HBO	<p>Die unterschiedliche Höhe von Brüstungen und Umwehrungen sowie von Umwehrungen in Wohnungen und in Nichtwohngebäuden ist unglücklich.</p> <p>Gerade im Wohnungsbau würde eine Anpassung an 1,0 m dazu führen, dass bei kleinsten Baumaßnahmen ansonsten intakte Geländer ausgetauscht werden müssten. Die Bauaufsichtsbehörden tun sich zurecht schwer mit Abweichungen von dieser Regelung.</p>	<p>(4) (...) 1. bei Absturzhöhen bis 12 m: 1 m 2. bei Absturzhöhen von mehr als 12 m: 1,10 m.</p> <p>Umnutzungen mit geringfügigen baulichen Maßnahmen erfordern keine Änderung der Umwehrungshöhen</p>
18	§ 51 (3)	<p>Die Auflage für jede Wohnung einen „ausreichend großen“ Abstellraum herzustellen ist zu unbestimmt. Diesen Bedenken wurde durch Berücksichtigung in der Begründung unter Verweis auf die Handlungsempfehlung abgeholfen. Der Änderungsvorschlag wird daher zurückgezogen.</p> <p>Die Handlungsempfehlung sollte unbedingt die Größe eines üblichen Abstellraumes definieren. Es erscheint eine Grundfläche von ca. 1 v.H. der Grundfläche der Wohnung, mindestens jedoch 0,5 m² als sinnvoll.</p>	Änderung in der Handlungsempfehlung
19	§ 54 (1) HBO	<p>Da unser Vorschlag 20 v.H. der Wohnungen barrierefrei zu errichten übernommen wurde, ziehen wir den Änderungsvorschlag zurück. Die Änderung wird ausdrücklich begrüßt, da sie dem Entwurfsverfasser die Möglichkeit eröffnet die barrierefreien Wohnungen wahlweise horizontal oder vertikal anzuordnen.</p> <p>Der Begriff „barrierefreie Nutzung“ wird in der Begründung ausdrücklich definiert. So wird dort klargestellt, dass die „R-Anforderungen“ der DIN 18040-2 nicht erfüllt werden müssen. Der Änderungsvorschlag wird daher zurückgezogen.</p> <p>Auch die Handlungsempfehlung sollte einen entsprechenden Hinweis erhalten.</p>	Änderung in der Handlungsempfehlung
20	§ 64, 65 HBO	<p>Die Genehmigungsverfahren nach §§ 64, 65 HBO sind nur für die „Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen“ vorgesehen. Dies führt dazu, dass für neue Gebäude relativ schnell Planungssicherheit geschaffen werden kann. Der</p>	<p>§ 64 (1) Keiner Baugenehmigung bedarf über § 63 hinaus die Errichtung, Änderung, oder Nutzungsänderung oder der Abbruch</p>

		<p>Abbruch von baulichen Anlagen hingegen benötigt nach wie vor eine langwierige Genehmigung nach § 66 HBO.</p> <p>Die Überwachung gefährlicher Arbeiten (z.B. das Rückbauen von Altlasten wie PCP, Asbest etc.) muss im Rahmen der Baumaßnahme sowieso dem Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik zur Überwachung gemeldet werden. Daher besteht seitens der Bauaufsichtsbehörden nicht die Notwendigkeit den Abbruch von Gebäuden im aufwändigeren Verfahren nach § 66 HBO zu genehmigen. Vielmehr sollte der Abbruch ebenfalls in die Paragraphen 64 und 65 integriert werden.</p>	<p>von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, (...)</p>
21	§ 67 (1) HBO	<p>Es wird begrüßt, dass die Änderung „geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben“ zurückgezogen wurde.</p> <p>Unklar bleibt weiterhin welche Bauvorlagen üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung verfasst werden können. Ein Hinweis in der Handlungsempfehlung erscheint sinnvoll.</p> <p>Der Änderungsvorschlag wird zurückgezogen</p>	<p>Änderung in der Handlungsempfehlung</p>
22	§ 74 HBO	<p>Für die Sanierung, den Umbau, die Umnutzung von bestehenden Gebäuden ist es erforderlich die Bestandsunterlagen wie Baugenehmigung, Statische Berechnung, Wärmeschutznachweis, Entwässerungsplan einzusehen. In vielen Fällen sind die Unterlagen nicht mehr verfügbar, da die Eigentümer sich über den Aufwand einer Bestandsaufnahme oder die Bedeutung einer Baugenehmigung nicht im Klaren sind. Darüber hinaus sind mit den Paragraphen 55 und 56 HBO Verfahren üblich, in denen nicht mehr ein amtliches Dokument, sondern der Eingang der Unterlagen bei den zuständigen Behörden als Genehmigungsgrundlage dient.</p> <p>Daher sollte die HBO regeln, dass die Bauaufsichtsbehörden die Bauakten archivieren müssen bis das Gebäude untergeht oder soweit umgebaut wird, dass etwaige Akten keine Relevanz mehr haben. Sofern eine Frist hierfür angesetzt wird, sollte sie mindestens 30 Jahre beinhalten.</p>	<p>(8) Die Bauaufsichtsbehörde hat die Bauakten mindestens 30 Jahre lang nach der Meldung der Fertigstellung der Baumaßnahme zu archivieren, es sei denn dass das Gebäude untergeht oder soweit umgebaut wird, dass etwaige Akten keine Relevanz mehr haben. Die Archivierung kann ggf. auch digital erfolgen.</p>

		Von der Politik wurde auf die Kosten der Archivierung hingewiesen. Diese können jedoch durch die Bauantragsgebühr kostenneutral für die Bauaufsichtsbehörden ausgeglichen werden.	
23	§ 79 HBO	Der Paragraph ist nicht mehr zeitgemäß. In der öffentlichen Verwaltung werden zunehmend Mitarbeiter beschäftigt, die nicht im Beamtenverhältnis stehen und die vor allem auf die Wirtschaftlichkeit achten. Die Kontrolle durch das Zweiaugenprinzip (hier: durch die Bauaufsichtsbehörden) sollte gerade bei Gebäuden in öffentlicher Trägerschaft aufgrund des Vorbildcharakters und der besonderen Verantwortung bei öffentlichen Gebäuden gegeben sein. § 69 HBO sollte daher ersatzlos gestrichen werden.	§ 79 HBO soll ersatzlos gestrichen werden.
24	§ 90 HBO	Bei der Planung und Bauausführung sind die Bestimmungen zu beachten, die in der Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen aufgeführt werden. [HMWEVL, „ https://wirtschaft.hessen.de “, 10 03 2016. [Online]. Available: https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/baurecht/bauordnungsrecht/technische-baubestimmungen . [Zugriff am 08 04 2017].] Dies hat im Laufe der Jahre zu einer Reduzierung der technischen Anforderungen im Gesetzestext der Hessischen Bauordnung geführt, da die technischen Regelungen im Rahmen der Technischen Baubestimmungen geregelt werden. Dort sind zur Zeit ca. 120 DIN-Normen und EN-Normen sowie 19 Richtlinien bauaufsichtlich eingeführt. Zusammen mit den 11 Sonderbauordnungen und -verordnungen sind beim Bau in Hessen somit zusätzlich zur Hessischen Bauordnung ca. 150 Regelwerke zu beachten. Zu diesen Regelwerken kommen weiterhin noch die bundesweit sowieso geltenden Gesetze und Verordnungen (z.B. BauGB, BauNVO, EnEV, EEWärmeG, BaustellV etc.).	(6) Die Technischen Baubestimmungen inkl. der bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen sind öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen. (7) Alle zu beachtenden Regelungen, Technischen Bauvorschriften, DIN-Normen, Bauordnungen und ihre Begründungen und Handlungsempfehlungen sowie Sonderbauvorschriften sind auch rückwirkend bis zu 30 Jahre öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen, um bei Umbauten und Sanierungen Überblick über die Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu ermöglichen.

		<p>Während die Liste der Technischen Baubestimmungen und die Sonderbaurichtlinien im Staatsanzeiger des Landes Hessen und auf der Internetseite des Hessischen Wirtschaftsministeriums veröffentlicht werden, sind die DIN- und EN-Normen jedoch nur über kostenpflichtige Portale oder Verlage zu beziehen.</p> <p>Um der Planung und Ausführung mehr Sicherheit und gerade kleineren Architektur- und Ingenieurbüros die Möglichkeit zu geben, alle Regelungen einsehen zu können, erscheint es geboten:</p> <p>die Liste der Technischen Baubestimmungen und der Sonderbauvorschriften auf das notwendige Maß zu reduzieren.</p> <p>alle in Hessen zu beachtenden Regelungen (inkl. DIN-Normen) kostenfrei öffentlich zugänglich zu machen.</p> <p>Alle in Hessen zu beachtenden Regelungen rückwirkend bis zu 30 Jahre öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen, um den Architekten und Ingenieuren bei Umbauten und Sanierungen Überblick über die Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu ermöglichen.</p> <p>DIN-Normen sind mitunter nur in Teilen bauaufsichtlich eingeführt. Die einschränkenden Anlagen werden im Hessischen Staatsanzeiger veröffentlicht und sodann ohne Briefkopf und Gültigkeitszeitraum in die kostenpflichtigen DIN-Portale aufgenommen. Diese Einschränkungen sollten klarer verfasst und veröffentlicht werden.</p>	
25	§ 91 HBO	<p>Es sollten Regelungen aufgenommen werden, nach denen</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich Festsetzungen in Satzungen nicht widersprechen dürfen - bei der Bemessung von Auflagen die städtebaulichen Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen. <p>Eine Abgleichung von gemeindlichen Satzungen erscheint insbesondere zwischen Erhaltungssatzungen, Stellplatzsatzungen und Vorgartensatzungen geboten. So werden vor allem in historischen Baugebieten Anforderungen an die</p>	<p>(4) Beim Aufstellen der Satzungen ist darauf zu achten, dass Festsetzungen sich nicht widersprechen.</p> <p>(5) bei der Bemessung von Auflagen sind die städtebaulichen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen.</p>

		Anzahl der PKW- und Fahrradabstellplätze gefordert, die auf den dicht bebauten Grundstücken nicht möglich sind, den Forderungen einer Vorgartensatzung widersprechen oder die technisch nicht umsetzbar sind, etwa wenn die Gartenhöfe wie bei vielen Bauten des 19. Jh. nicht ebenerdig erreichbar sind.	
26	Anlage zu § 63, 1.16	Dachgauben, Loggien und Dachterrassen sind Eingriffe, durch die sich die Gebäudeklasse und die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz ändern können. Daher erscheint es geboten, die Genehmigungsfreiheit dieser Maßnahmen auf die Gebäudeklassen 1 bis 3 zu beschränken.	Dachaufbauten einschließlich Dachgauben, Loggien und Dachterrassen auf bestehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 (...)
27	Anlage zu § 63, 2.3	Da der Änderungsvorschlag übernommen wurde, wird er zurückgezogen. Die Änderung wird ausdrücklich begrüßt.	
28	Anlage zu § 63, 2.4	Außenwandverkleidungen und Fassadendämmungen sind sowohl statisch als auch brandschutztechnisch relevant. Dies hat z.B. der Brand des Grenfell-Towers in London gezeigt. Daher erscheint es geboten, die Genehmigungsfreiheit dieser Maßnahmen auf die Gebäudeklassen 1 bis 3 zu beschränken.	Außenwandverkleidungen, Verblendungen, Dämmputz, Wärmedämmverbundsysteme, Verkleidungen und Verblendungen von Balkonbrüstungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3, ausgenommen bei Hochhäusern , sowie Anstrich und Verputz baulicher Anlagen.
29	Anlage zu § 63, diverse	Diverse in der Anlage zu § 63 genannten Maßnahmen sind Eingriffe, die das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich verändern. Außerdem verändern sich bei einigen dieser Maßnahmen möglicherweise die Gebäudeklassen und damit die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Daher erscheint es geboten, ihre Genehmigungsfreistellung unter den Vorbehalt V Nr. 2 zu stellen. Höhere Kosten sind hierdurch nicht zu erwarten, weil die genannten Maßnahmen sowieso unter dem Vorbehalt V Nr. 1 stehen, so dass sowieso regelmäßig Zeichnungen vorzulegen sind. Folgende Punkte sind von dem Sachverhalt betroffen: 1.5 Wochenendhäuser	Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2

		<p>1.8 Fahrgast- und Fahrradunterstände</p> <p>1.12 Wintergärten</p> <p>1.13 Überdachungen</p> <p>1.14 Balkonüberdachungen</p> <p>1.15.2 Erker und Balkone</p> <p>1.15.3 Windfänge</p> <p>1.16 Dachaufbauten</p> <p>2.5 Dächer</p>	
30	Anlage zu § 63, 13.13	<p>Der Satz stellt Anlagen, ausgenommen Gebäude und Überbrückungen, in einem Gewässer, an dessen Ufer und in Überschwemmungsgebieten genehmigungsfrei sofern diese einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen.</p> <p>Anlagen an/in Gewässern sind neben Gebäuden und Brücken z.B. Dalben, Stege, Anlegestellen, Unterführungen, Leitungsanlagen, Dükerungen und Ufergestaltungen.</p> <p>Um die Wasserqualität und den notwendigen Wasserdurchfluss zu gewährleisten ist das wasserrechtliche Zulassungsverfahren grundsätzlich ausreichend.</p> <p>Da Anlagen des öffentlichen Verkehrs (dazu zählt auch Fußverkehr) und seine Nebenanlagen gemäß § 1 (2) 1 HBO nicht der hessischen Bauordnung unterliegen, dürfte sich Punkt 13.13 vor allem auf private Ufergestaltungen (z.B. von Wohngrundstücken, Hotelanlagen, Angel- und Rudervereinen) beziehen.</p> <p>Eine Baugenehmigungspflicht würde diese Verfahren nicht wesentlich verändern, jedoch zu finanziellen und zeitlichen Mehrbelastungen führen. Daher sollte 13.13 beibehalten werden.</p> <p>Allerdings unterliegen Uferbefestigungen und bauliche Anlagen an Gewässern teils erheblichem Wasserdruck und Erddruck. Auch erfordern sie besondere Fundamentierungen und Baustelleneinrichtungen. Daher sollten diese Bauwerke unter den</p>	<p>Anlagen, ausgenommen Gebäude und sowie ausgenommen Überbrückungen von Gewässern erster und zweiter Ordnung gemäß HWG, in einem Gewässer, an dessen Ufer und in Überschwemmungsgebieten, soweit diese einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen unter dem Vorbehalt V Nr. 3</p>

		<p>Vorbehalt V Nr. 3 (Beteiligung eines nachweisberechtigten Statikers) gestellt werden.</p> <p>Die Beteiligung eines Nachweisberechtigten bei derartigen Bauwerke führt zwar zu zusätzlichen Kosten, erscheint jedoch aufgrund der Standsicherheit der Bauwerke als geboten und wird von verantwortungsbewussten Auftraggebern sowieso bereits jetzt berücksichtigt.</p> <p>In diesem Zuge könnten auch Brückenbauwerke unter dem Vorbehalt V Nr. 3 genehmigungsfrei gestellt werden, sofern sie ein Gewässer dritter Ordnung gemäß § 2 HWG betreffen.</p>	
31	Tabellarische Auflistung	<p>Die Einführung der tabellarischen Auflistung der Brandschutzbestimmungen in Anlage 1 zur HBO 2012 hat sich bewährt. Es ist unverständlich, weshalb die technischen Regelungen zum Brandschutz nun wieder in schwer verständlichen Fließtext umgewandelt wurden.</p> <p>Die Tabellen der Anlage 1 sollten daher beibehalten werden.</p> <p>Allerdings werden die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz von Dächern leicht übersehen, weil das Bauteil nicht in Anlage 1 sondern im Fließtext des § 29 HBO aufgeführt wird.</p> <p>Zum Beispiel kann die Anforderung „<i>harte Bedachung</i>“ und „<i>feuerhemmend</i>“ bei giebelständigen Gebäuden und die Anforderungen an Öffnungen problemlos in die Tabelle der Anlage 1 aufgenommen werden. Auch die Dächer von Anbauten können entsprechend aufgenommen werden.</p>	<p>Tabellarische Auflistung wieder einführen. Bei Bedarf kann dies auch in der Handlungsempfehlung oder separat zusätzlich zum Fließtext erfolgen.</p>

Verbändeanhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften

- Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand ~~vom 15.05.2017~~ des Gesetzentwurfes vom 07.11.2017
Drucksache 19/5379 des Hessischen Landtages

Institution:	BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. Landesverband Hessen
Ansprechpartner:	Udo Raabe, Dipl.-Ing. Architekt 2. Vorsitzender
Adresse:	BDB Hessen Geschäftsstelle, Schepp Allee 57, 64295 Darmstadt Tel: +49-6151-782119, Fax:+49-6151-971683
e-mail:	info@bdbhessen.de raabe@bdbhessen.de
Datum:	23.06.2017 <u>20.01.2018</u>



- 2 -

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf (Art./§/S./Begr.)	Anmerkung/Kommentar/Einwendung	Angeregte Änderung
1	§ 2 (4) HBO	Die Einschränkung der Gebäudeklasse 4 auf Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m ² Grundfläche in einem Geschoss ist entbehrlich, da durch die vorgeschriebenen Rettungsweglängen gemäß § 38 (2) HBO sowieso sichergestellt ist, dass die Nutzungseinheiten nicht wesentlich größer als 400 m ² Grundfläche werden können. Da bereits Gebäudeklasse 3 keine Flächeneinschränkung aufweist, ist keine Notwendigkeit ersichtlich, diese in Gebäudeklasse 4 vorzusehen.	(4) (...) 4. Gebäudeklasse 4: Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche in einem Geschoss.
2	§ 2 (5) HBO	Nach Satz 4 kann ein Gebäude nur ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss aufweisen (oberstes Geschoss), hingegen mehrere Dachgeschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche. Durch die Abstandsflächen ist bereits hinreichend geregelt, dass Staffelgeschosse nicht zu übermäßig hohen Gebäuden führen. Um die Nachverdichtung zu fördern und dadurch Baukosten zu senken, sollten zukünftig mehrere Staffelgeschosse möglich sein.	(5) (...) Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und (...)
3	§ 2 (9) 7 b) HBO	Gebäude mit Pflegeeinrichtungen als Sonderbau einzuführen ist grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll. Die Bestimmung richtet sich offensichtlich an Nutzungseinheiten von Pflegediensten, da private Pflege in der Regel innerhalb der Nutzungseinheit der Wohnung erfolgt. Die Regelung gilt nach der derzeitigen Formulierung jedoch auch <u>Unsere Bedenken, die Regelung könne auch gelten</u> , wenn in einem Wohnhaus eine abgeschlossene Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) zur Intensivpflege von Familienangehörigen herangezogen wird, <u>ziehen wir zurück, da sie durch die neue Formulierung in der Amtlichen Begründung ausreichend berücksichtigt wurden. Es wird angeregt, dies auch in der Handlungsempfehlung ausdrücklich klarzustellen.-</u>	(9) 7 (...) b) einzeln für mehr als zwei Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind. Oder dies gilt nicht in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 <u>entfällt</u>

Formatierte Tabelle

		Dies sollte jedoch grundsätzlich ermöglicht werden, ohne umfangreiche Umbauarbeiten auszulösen.	
4	§ 6 (10) HBO	Die Option einen optionalen Mindestabstand von 1 m für privilegierte Bauten einzuführen, wird ausdrücklich begrüßt!	keine
5	§ 6 (12) HBO	<p>Der neue Abs. 12 wird grundsätzlich begrüßt, weil er den Umbau bestehender Gebäude erleichtert und die Nutzungsänderung von Gebäuden, die zur Zeit des in Hessen gültigen Schmalseitenprivilegs von 2,50 m, entstanden sind, ermöglicht.</p> <p>Die Begründung stellt jedoch ausdrücklich klar, dass die Nutzungsänderung einer Nebennutzung in eine Hauptnutzung z.B. Scheunen, Nebengebäude oder nicht ausgebauten Dachgeschosse nach wie vor nicht von Abstandsflächen freigestellt werden sollen. Vielmehr sollen sie eine Abweichung nach § 6 (12) 4. HBO benötigen.</p> <p>Es steht zu befürchten, dass dadurch der neue Absatz 12 wirkungslos wird, weil der Ausbau dieser leer stehenden historischen Potentiale immer noch von einer Zustimmung der Nachbarschaft abhängig gemacht wird.</p> <p>Daher sollte d</p> <p>Der Absatz- 12 sollte jedoch erweitert werden.</p> <p>In Hessens historischen Städten und Dörfern finden sich viele grenzständige historische Gebäude, die im Falle von Umnutzungen oder Umbauten, den Regelungen der Hessischen Bauordnung unterworfen werden.</p> <p>Geringere Grenzabstände und Traufgassen (im Sprachgebrauch auch Reule, Winkel, Ahle genannt) können derzeit nur über Satzungen, Bebauungspläne oder Abweichungen ermöglicht werden. Gerade in ländlichen Kommunen werden Gestaltungssatzungen oder Abstandsflächensatzungen nach § 81 HBO 2012 zu selten erarbeitet. Es wäre wünschenswert, wenn die HBO die historisch gewachsenen Strukturen stärken würde.</p>	<p>(12) Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Änderungen innerhalb des Gebäudes 2. Sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wänden und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen und 3. Nutzungsänderungen und Ausbauten <p>2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt.</p> <p>3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.</p>

Formatiert: Schriftart: Fett

- 4 -

		<p>Es macht den Charme und den Alltag der historischen Ortskerne aus, dass Nachbarn hier enger nebeneinander wohnen als dies in einem Neubaugebiet der Fall wäre. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO hier anzulegen, widerspricht den historischen Strukturen und ist ein Investitionshemmnis, da sich auch unter Immobilieninteressenten mittlerweile herumgesprochen hat, dass eine grenzständige Scheune in einem historischen Ensemble nicht ohne weiteres ausgebaut werden darf.</p> <p>Gerade im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum und in Zeiten notwendiger Verdichtung der Städte, sollte eine Regelung gefunden werden, auch in historisch gewachsenen Strukturen das Bauen zu erleichtern und hierbei sichere und gesunde Wohnverhältnisse für das 21. Jahrhundert zu erzielen.</p> <p>Mit folgenden Schritten kann dies ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ausbau/die Umnutzung rechtskräftig errichteter Gebäude mit Nebennutzung (z.B. Scheunen, Nebengebäude etc.) sollte von den Bestimmungen des § 6 HBO grundsätzlich ausgenommen werden. Die Nachbarinteressen werden schon dadurch ausreichend gewahrt, dass bautechnische Nachweise zu Schallschutz, Tragsicherheit und Brandschutz zu führen sind. - § 6 HBO sollte einen Hinweis darauf erhalten, dass die historischen städtebaulichen Strukturen als schutzwürdiges Ziel anzusehen sind. Die Errichtung von Neubauten als Ersatzbauten von historischen Gebäuden in ähnlicher Form, Gestalt und Lage sollte von den Bestimmungen des § 6 HBO grundsätzlich ausgenommen werden. - § 6 HBO sollte einen Hinweis erhalten, dass die Bauaufsichtsbehörden auf Antrag Abweichungen von den Vorgaben des § 6 HBO zulassen sollen, wenn Neubauten oder Erweiterungsbauten den historisch gewachsenen Strukturen entsprechen und diese stärken. 	<p>4. Neubauten als Ersatzbauten von historischen Gebäuden in ähnlicher Form, Gestalt und Lage, wenn innerhalb eines Jahres nach dem Untergang oder Abbruch des Gebäudes ein Bauantrag gestellt wird.</p> <p>Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.</p> <p>Der Erhalt historischer städtebaulicher Strukturen ist als schutzwürdiges Ziel anzusehen. Neubauten oder Erweiterungsbauten, die den historisch gewachsenen Strukturen entsprechen und diese stärken sollen unter Würdigung der nachbarlichen Belange und der städtebaulichen Interessen gestattet werden.</p> <p>Satz 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Abs. 10.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 5 -

		<p>Zwar ermöglicht § 6 (11) HBO andere Tiefen von Abstandsflächen durch Regelungen in Bebauungsplänen. Beim Aufstellen der Bebauungspläne in Bestandsgebieten erfordert dies jedoch eine aufwändige Betrachtung jedes einzelnen Grundstückes ohne die Planungsabsichten der Eigentümer zu kennen. Häufig wird bei Einzelvorhaben auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefordert, um hierdurch von § 6 HBO abweichende Abstandsflächen zu sichern. Dies ist jedoch mit einem erheblichen finanziellen Aufwand und Zeitverlust verbunden.</p> <p>Im Zuge der Ortschaftungen nach § 81 (1) 6 HBO <u>2012 (§ 91 HBO 2018)</u> sind ebenfalls andere Regelungen zu Abstandsflächen möglich. Doch auch diese können nicht den planerischen Einzelfall abbilden, sondern dienen eher allgemeine Gestaltungsprinzipien.</p> <p>Die Regelungen zu Abstandflächen werden in Satzungen zu Recht behutsam angewendet [vgl. Allgeier/Rickenberg, Die Bauordnung in Hessen, Kohlhammer: Deutscher Gemeinde Verlag, 2013, Randziffern 14, 15 zu § 81 HBO]. So wird in Gestaltungssatzungen meistens lediglich festgesetzt, dass geringere Abstandsflächen zugelassen werden können. Dies verlagert die Problematik wieder in das Bauantragsverfahren mit Abweichungsanträgen und Nachbarzustimmungen.</p> <p>Unverständlich ist, weshalb in § 81 (1) 6 HBO ausgerechnet bei Wohnnutzung in Kerngebieten keine erleichternden Satzungen möglich sind.</p> <p>Ziel sollte sein, dass in historischen Ortskernen generell davon ausgegangen werden kann, dass im Sinne von § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO andere als die in § 6 Abs. 4 bis 6 HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind, ohne dass dies explizit durch eine Satzung ermöglicht werden muss.</p>	
6	§ 6 (4) HBO	Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Da diese Schnittlinie eine	(4) (...) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der

- 6 -

		<p>rein theoretische Linie ist, die nur zeichnerisch ermittelt werden kann und sich darüber hinaus durch ständig höhere Anforderungen an die Wärmedämmung und an die Unterkonstruktionen der Dachdeckung höhere Dachaufbauten ergeben, wäre es zielführend, ein einfacher zu ermittelndes, unverändertes Maß zu wählen. Dies könnte die Schnittlinie der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (z.B. Sparren) mit der Außenwand sein.</p> <p><u>Eine Änderung der Bezugshöhe ist auch deshalb sinnvoll, weil die Höhe der Sparren heutzutage nicht mehr durch die statische Berechnung, sondern durch die Dicke der Wärmedämmung definiert wird. Diese wird jedoch in der Regel erst nach dem Stellen des Bauantrages erstellt und ist bis Baubeginn bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.</u></p> <p>Diese Vorgehensweise wäre analog zur Ermittlung der Vollgeschossigkeit zu sehen. Dort gilt ebenfalls nicht mehr die Oberkante der Dachhaut, sondern die Oberkante der Tragkonstruktion als Bezugspunkt (vgl. § 2 (4) HBO)</p>	<p>Wand mit der Dachhaut Unterkante der tragenden Dachkonstruktion oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>
7	§ 6 (6) HBO	<p>Die Aufnahme von Aufzügen in die untergeordneten Bauteile wird ausdrücklich begrüßt!</p> <p>Darüber hinaus sollten in den Katalog der untergeordneten Bauteile im Bestand auch Leiteranlagen und Spindeltreppen, die als zweiter Rettungsweg bestehender Gebäude dienen, aufgenommen werden.</p>	<p>(6) (...) 53. Leiteranlagen und Spindeltreppen, die als zweiter Rettungsweg dienen.</p>
8	§ 31 HBO	<p>Das Dämmen von Außenwänden mit nichtbrennbaren Materialien wie z.B. Mineralfaser anstelle von Polystyrol ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 10 % verbunden. Aufgrund der Erfahrungen mit dem Brand des Grenfell-Tower in London sollte dies bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 zuzumuten sein.</p>	<p>(6) Dämmstoffe in Außenwänden der Gebäudeklasse 5 müssen nichtbrennbar sein.</p>
9	§ 33 HBO	<p>Bei Planungen im Gebäudebestand ist die Ausbildung von Brandwänden mitunter schwer umsetzbar.</p> <p>Bei der Erneuerung von Dächern ergeben sich durch die Auflagen der EnEV höhere Dachaufbauten. Sofern das Gebäude</p>	<p>(5) (...) Die Höhe der Brandwand kann unterschritten werden, wenn sich durch Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Dächern ein höherer</p>

- 7 -

		<p>Bestandsschutz hat, sollte das Maß der Brandwände von 30 cm über Dach unterschritten werden dürfen, wenn in einem Abstand von 50 cm nichtbrennbare Dämmung und nichtbrennbare Lattung verwendet wird. Eine vollständig feuerbeständige Ausführung gemäß § 27 (5) HBO würde zu Eingriffen in bewohnte Räume führen.</p> <p>Die Ausbildung der Abstände bei Gebäuden, die über Eck von Brandwänden getrennt werden müssen, sollte im Gebäudebestand von 5 m auf 3 m reduziert werden.</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, diese Änderungen nur im Gebäudebestand zu ermöglichen.</p>	<p>Dachaufbau ergibt und in einem Abstand von 50 cm nichtbrennbare Dämmung und nichtbrennbare Lattung verwendet wird.</p> <p>(6) (...) das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120° beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 3 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand (...) ausgebildet ist.</p>
10	§ 35 HBO	<p>Öffnungen in Dächern müssen um 1,25 m von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, entfernt sein. Dies gilt für alle Gebäude ungeachtet der Gebäudeklasse. Das Maß gilt von der Innenkante der Außenwand. Bei einem üblichen Reihenhaus mit einer Breite von 6 m verbleibt abzüglich dieser Maße und der Außenwände noch eine Länge von ca. 3 m, um im Dach z.B. Dachflächenfenster anzuordnen, wenn nicht die Brandwände über Dach geführt werden. Dies schränkt die Belichtung ein und führt im Nachhinein zu unkontrolliert nachgerüsteten Dachfenstern.</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, den Abstand bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 auf 60 cm zu reduzieren.</p>	<p>(5) (...) Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 beträgt das in Satz 2 genannte Maß 0,60 m.</p>
11	§ 36 (2) HBO	<p>Der zweite Rettungsweg durch anleiterbare Fenster ist zu Recht Grundbedingung des vorbeugenden Brandschutzes. Im Gebäudebestand führt diese Auflage beim Ausbau von Spitzböden jedoch regelmäßig zu unverhältnismäßig hohen Auflagen, da Trittroste mit Geländer bis zur Traufe geführt werden müssen. Es sollte erwogen werden, ob beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen auf den zweiten Rettungsweg im oberen Geschoss (Spitzboden) verzichtet</p>	<p>(2) (...) Bei nachträglichen Dachausbauten von Wohnhäusern ist ein zweiter Rettungsweg nicht erforderlich, wenn die neu ausgebauten Räume einer bestehenden Wohnung zugeordnet werden, die Wohneinheit insgesamt kleiner als 200 m² Grundfläche ist und durch technische Anlagen (z.B. vernetzte</p>

- 8 -

		werden kann, wenn die ausgebauten Räume einer bestehenden Wohnung zugeordnet werden, die Wohneinheit insgesamt kleiner als 200 m ² ist und durch technische Anlagen (z.B. vernetzte Rauchmelder) eine Verkürzung der Vorwarnzeit erreicht wird.	Rauchmelder) eine Verkürzung der Vorwarnzeit erreicht wird.
12	§ 38 (1) HBO	<p>Notwendige Treppenräume sieht die HBO ab Gebäudeklasse 3 vor. Dies führt dazu, dass Wohnhäuser notwendige Treppenräume benötigen, sobald ihre Grundfläche (ohne Keller) über 400 m² groß ist.</p> <p>Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss, das 400 m² Grundfläche erreicht, hat pro Geschoss eine Grundfläche von 133 m². Abzüglich Konstruktionsfläche und Treppen verbleibt je Geschoss eine Wohnfläche von ca. 100 m². Sofern das Dach kein Vollgeschoss ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieses nur eine Wohnfläche von 75 m² haben wird. In der Summe beginnt die Notwendigkeit des notwendigen Treppenraumes somit bereits bei 275 m² Wohnfläche (100 + 100 + 75 m²).</p> <p>Da die Anbringung von Rauchmeldern in Wohnungen mittlerweile hessenweit erfolgt ist, sollte es zu rechtfertigen sein, freistehende Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und einer Bruttogrundfläche von maximal 800 m² aus der Pflicht zur Ausbildung eines notwendigen Treppenraumes zu entlassen.</p>	(1) (...) 4. in freistehenden Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen bis zu einer Grundfläche von 800 m²
13	§ 40 (5) HBO	<p>Sofern der zweite Rettungsweg im Dachgeschoss liegt, muss ein „Austritt“ geschaffen werden. Unklar ist, ob der Austritt mit oder ohne Geländer ausgeführt werden muss. Die Bauaufsichtsbehörden in Hessen interpretieren dies sehr unterschiedlich.</p> <p>Es wäre eine Klarstellung im Gesetzestext oder in den Handlungsempfehlungen wünschenswert, wie Austritte der zweiten Rettungswege im Dachgeschoss ausgeführt werden sollen.</p> <p>In den § 34 HBO sollte aufgenommen werden, dass Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Austritt ohne Geländer ausgeführt werden können.</p>	(5) (...) Ab einer Absturzhöhe von 12 m müssen Austritte umwehrt sein.

- 9 -

		<u>Dies ist notwendig, weil zur Zeit unterschiedliche Auffassungen der Bauaufsichtsbehörden in Hessen vertreten werden, die zu einer Ungleichbehandlung der Bauherren führen.</u>	
14	§ 40 (5) HBO	<p>Das Mindestmaß für den zweiten Rettungsweg von 0,90 m x 1,20 m führt zu unnötigen Einschränkungen. Insbesondere in historischen Ortskernen passen diese Fenstergrößen oft nicht ins Ortsbild.</p> <p>Die Anforderung an die Fensterbreite resultiert aus den Maßen der Steck- und Schiebeleitern. Diese haben eine Kopfbreite von ca. 40 cm. Wenn die Leitern im Fenster angelegt werden, verbleibt so im Regelfall eine Breite von ca. 50 cm zum Hindurchsteigen.</p> <p>Dies gilt jedoch nur für die Fälle, in denen die Steck-/Schiebeleiter auch im Fenster angelegt werden müssen. Fenster in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 bis 5 (OK Fußboden über 7,0 m) werden im Brandfall immer mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr angeleitet, die mit einem Fahrkorb ausgestattet sind, so dass das Einstecken einer Leiter in die Fensteröffnung entfällt.</p> <p>Auch Fensteröffnungen in Dachflächen oder in zurückgesetzten Gauben können zwar mit Steck- und Schiebeleitern angeleitet werden, diese werden jedoch nicht in der Fensteröffnung, sondern neben dem Fenster an der Regenrinne angelegt</p> <p>Die bayrische Bauordnung legt in Artikel 35 (4) BayBO fest <i>„Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen in der Breite mindestens 0,60 m, in der Höhe mindestens 1 m groß, von innen zu öffnen und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. ²Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.“</i> [„Bayern.Recht,“ Bayrische Staatsregierung, [Online]. Available: http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO. [Zugriff am 20.03.2017].]</p>	<p>(5) Öffnungen, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 x 1,20 m groß sein. Zwischenwerte sind zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergröße unterschreitet und sowohl Fensterhöhe als auch Fensterbreite im Lichten mindestens 0,80 m groß sind.</p> <p>Innerhalb dieser Fenster sind nicht offenbare Mittelpfosten zulässig, soweit die verbleibenden Fensterbreiten jeweils mindestens 0,40 m groß sind.</p> <p>Ebenerdige Öffnungen, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,60 m breit und mindestens 1,20 m hoch sein. Zwischenwerte sind zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergröße unterschreitet.“</p>

- 10 -

		<p>Die hessische Regelung des § 34 HBO ist bereits gemäß Handlungsempfehlung zum Vollzug der HBO aufgeweicht, weil die Anordnung auch im Querformat zulässig ist „Die Ausrichtung der Öffnungen, die als Rettungswege dienen, ist nicht vorgeschrieben. Maßgeblich ist allein das lichte Maß von 0,90 x 1,20 m eingehalten wird.“ [HMWEVL, Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO), Wiesbaden, 1. Oktober 2014]</p> <p>Hieraus folgt, dass die Größe des zweiten Rettungsweges differenziert betrachtet werden sollte. So wird unter den Sachverständigen für Brandschutz eine weniger starre Abmessung, sondern vielmehr die Summe der Einzellängen für sinnvoll erachtet. [M. Dietrich, „Rettungswegfenster - wie groß ist groß genug?“, <i>BrandSchutz, Deutsche Feuerwehrzeitung</i>, p. 107 ff., 02 2004]</p>	
15	§ 40 (5) HBO	<p>Das Maß der Rettungswege wird „im Lichten“ angegeben. Zum Zeitpunkt des Bauantrages ist jedoch häufig noch nicht die Art der Verglasung und damit die Rahmenbreite des Fensters geklärt. Daher wäre es zweckmäßig, die Maße zu erhöhen und Rohbaumaße zu verordnen. Statt „0,90 m x 1,20 m im Lichten“ würde sich somit z.B. „1,05 m x 1,35 m“ im Rohbauzustand ergeben.</p> <p><u>Sofern es bei den vorhandenen Maßen im Lichten bleiben soll, erscheint eine weitere Klarstellung erforderlich, weil nicht ausgeführt wird, ob das lichte Maß des Fensterrahmens durch den offenen Flügel oder den Fenstergriff eingeschränkt werden darf. Da diese Fragen hessenweit unterschiedlich interpretiert wird, sollte eine Klarstellung in der Handlungsempfehlung erfolgen.</u></p>	(5) (...) Geringfügige Abweichungen der lichten Maße sind möglich, wenn die Öffnungen im Rohbauzustand mindestens 1,05 m x 1,35 m betragen.
16	§ 41 (4 3) HBO	<p>Die unterschiedliche Höhe von Brüstungen und Umwehrungen sowie von Umwehrungen in Wohnungen und in Nichtwohngebäuden ist unglücklich.</p> <p>Gerade im Wohnungsbau würde eine Anpassung an 1,0 m dazu führen, dass bei kleinsten Baumaßnahmen ansonsten intakte</p>	(4) (...) 1. bei Absturzhöhen bis 12 m: 1 m 2. bei Absturzhöhen von mehr als 12 m: 1,10 m.

- 11 -

		<p><u>Geländer ausgetauscht werden müssten. Die Bauaufsichtsbehörden tun sich zurecht schwer mit Abweichungen von dieser Regelung. Die Mindesthöhe der Brüstung ist laut Handlungsempfehlung bis zur „Fensterbank“ zu messen. Die Bauaufsichtsbehörden interpretieren dies unterschiedlich. So wird mal die innere und mal die äußere Fensterbank herangezogen. Da die äußere Fensterbank regelmäßig niedriger als die innere Fensterbank liegt, führt dies zu unverhältnismäßigen baulichen Änderungen. Es wird angeregt in der Handlungsempfehlung klarzustellen, dass die „innere“ Fensterbank gemeint ist.</u></p>	<p>Umnutzungen mit geringfügigen baulichen Maßnahmen erfordern keine Änderung der Umwehrungshöhen <u>Änderung in der Handlungsempfehlung</u></p>
17	§ 41 (4) HBO	<p><u>Die unterschiedliche Höhe von Brüstungen und Umwehrungen sowie von Umwehrungen in Wohnungen und in Nichtwohngebäuden ist unglücklich.</u></p> <p><u>Gerade im Wohnungsbau würde eine Anpassung an 1,0 m dazu führen, dass bei kleinsten Baumaßnahmen ansonsten intakte Geländer ausgetauscht werden müssten. Die Bauaufsichtsbehörden tun sich zurecht schwer mit Abweichungen von dieser Regelung.</u></p>	<p>(4) (...) 1. bei Absturzhöhen bis 12 m: 1 m 2. bei Absturzhöhen von mehr als 12 m: 1,10 m.</p> <p>Umnutzungen mit geringfügigen baulichen Maßnahmen erfordern keine Änderung der Umwehrungshöhen</p>
4718	§ 51 (3)	<p><u>Die Auflage für jede Wohnung einen „ausreichend großen“ Abstellraum herzustellen ist zu unbestimmt. Diesen Bedenken wurde durch Berücksichtigung in der Begründung unter Verweis auf die Handlungsempfehlung abgeholfen. Der Änderungsvorschlag wird daher zurückgezogen.</u></p> <p><u>Die Handlungsempfehlung sollte unbedingt die Größe eines üblichen Abstellraumes definieren. Es erscheint eine Grundfläche von ca. 1 v.H. der Grundfläche der Wohnung, mindestens jedoch 0,5 m² als sinnvoll. Dies führt dazu, dass in Genehmigungsverfahren mitunter auf frühere Regelungen (1 m² in der Wohnung, 6 m² außerhalb der Wohnung) zurück gegriffen wird. [vgl. Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 geändert 19.12.1994, § 47 (3)]</u></p> <p><u>Die Regelung sollte prozentual erfolgen.</u></p>	<p>(3) Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen, dessen Grundfläche 1 v.H. der Grundfläche der Wohnung, mindestens jedoch 0,5 m² beträgt. <u>Änderung in der Handlungsempfehlung</u></p>

- 12 -

4819	§ 54 (1) HBO	<p><u>Da unser Vorschlag 20 v.H. der Wohnungen barrierefrei zu errichten übernommen wurde, ziehen wir den Änderungsvorschlag zurück. Die Änderung wird ausdrücklich begrüßt, da sie dem Entwurfsverfasser die Möglichkeit eröffnet die barrierefreien Wohnungen wahlweise horizontal oder vertikal anzuordnen.</u></p> <p><u>Der Begriff „barrierefreie Nutzung“ wird in der Begründung ausdrücklich definiert. So wird dort klargestellt, dass die „R-Anforderungen“ der DIN 18040-2 nicht erfüllt werden müssen. Der Änderungsvorschlag wird daher zurückgezogen.</u></p> <p><u>Auch die Handlungsempfehlung sollte einen entsprechenden Hinweis erhalten. Die neue Regelung in Satz 3, dass die Räume nach Satz 2 so herzustellen und vorzubereiten sind, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind, verteuert das Bauen erheblich und schränkt die Eigenverantwortung der Bürger unnötig ein. Nach dieser Regelung sind platzsparende Bäder mit z.B. 90 cm breitem Bewegungsraum nicht mehr möglich, obwohl diese für eine normale Nutzung völlig ausreichen.</u></p> <p><u>In der Praxis zeigt sich, dass die Auftraggeber am Thema „Barrierefreiheit“ sehr stark interessiert sind, jedoch selbst entscheiden wollen, inwieweit Wohnungen den Anforderungen entsprechen sollen.</u></p> <p><u>Die Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen sollte nicht geschossweise, sondern prozentual nach Nutzungseinheiten des gesamten Gebäudes ermittelt werden. Ob die barrierefrei erreichbaren Wohnungen nebeneinander oder übereinander angeordnet werden, sollte nicht gesetzlich geregelt, sondern der Planung überlassen werden.</u></p> <p><u>Die derzeitige Formulierung ist unklar in Fällen, in denen eine unterschiedliche Anzahl von Wohnungen in den Geschossen geplant ist, da nicht ausgesagt wird, in welchem Geschoss die Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen ermittelt werden soll.</u></p>	<p>Änderung in der Handlungsempfehlung(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses 20 v.H. der Wohnungen, mindestens jedoch eine Wohnung barrierefrei erreichbar und zugänglich sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare und zugängliche Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei erreichbar sein. Die Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. (...)</p>
------	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 13 -

1920	§ 64, 65 HBO	Die Genehmigungsverfahren nach §§ 64, 65 HBO sind nur für die „Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen“ vorgesehen. Dies führt dazu, dass für neue Gebäude relativ schnell Planungssicherheit geschaffen werden kann. Der Abbruch von baulichen Anlagen hingegen benötigt nach wie vor eine langwierige Genehmigung nach § 66 HBO. Die Überwachung gefährlicher Arbeiten (z.B. das Rückbauen von Altlasten wie PCP, Asbest etc.) muss im Rahmen der Baumaßnahme sowieso dem Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik zur Überwachung gemeldet werden. Daher besteht seitens der Bauaufsichtsbehörden nicht die Notwendigkeit den Abbruch von Gebäuden im aufwändigeren Verfahren nach § 66 HBO zu genehmigen. Vielmehr sollte der Abbruch ebenfalls in die Paragraphen 64 und 65 integriert werden.	§ 64 (1) Keiner Baugenehmigung bedarf über § 63 hinaus die Errichtung, Änderung, oder Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, (...)
20	§ 66 HBO, Überschrift	Schreibfehler in der Überschrift, der Paragraf fehlt	§ 66
214	§ 67 (1) HBO	<u>Es wird begrüßt, dass die Änderung „geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben“ zurückgezogen wurde.</u> <u>Unklar bleibt weiterhin welche Bauvorlagen üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung verfasst werden können. Ein Hinweis in der Handlungsempfehlung ercheint sinnvoll.</u> <u>Der Änderungsvorschlag wird zurückgezogen. Neu ist das Erstellen von Bauvorlagen durch Fachkräfte mit anderer Ausbildung für „geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben“.</u> Die Beschreibung dieser Bauvorhaben ist juristisch unbestimmt. Entweder ist der Satz zu streichen oder in der Begründung oder in der Handlungsempfehlung eine Erläuterung zu machen.	Satz 1 gilt nicht für: 1. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Abs. 2 verfasst werden, und 2. geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben. (alternativ begründen) <u>Änderung in der Handlungsempfehlung</u>
222	§ 74 HBO	Für die Sanierung, den Umbau, die Umnutzung von bestehenden Gebäuden ist es erforderlich die Bestandsunterlagen wie Baugenehmigung, Statische Berechnung, Wärmeschutznachweis, Entwässerungsplan einzusehen. In vielen Fällen sind die Unterlagen nicht mehr verfügbar, da die Eigentümer sich über den Aufwand einer Bestandsaufnahme	(8) Die Bauaufsichtsbehörde hat die Bauakten mindestens 30 Jahre lang nach der Meldung der Fertigstellung der Baumaßnahme zu archivieren, es sei denn dass das Gebäude untergeht oder soweit umgebaut wird, dass etwaige

- 14 -

		<p>oder die Bedeutung einer Baugenehmigung nicht im Klaren sind. Darüber hinaus sind mit den Paragraphen 55 und 56 HBO Verfahren üblich, in denen nicht mehr ein amtliches Dokument, sondern der Eingang der Unterlagen bei den zuständigen Behörden als Genehmigungsgrundlage dient.</p> <p>Daher sollte die HBO regeln, dass die Bauaufsichtsbehörden die Bauakten archivieren müssen bis das Gebäude untergeht oder soweit umgebaut wird, dass etwaige Akten keine Relevanz mehr haben. Sofern eine Frist hierfür angesetzt wird, sollte sie mindestens 30 Jahre beinhalten.</p> <p><u>Von der Politik wurde auf die Kosten der Archivierung hingewiesen. Diese können jedoch durch die Bauantragsgebühr kostenneutral für die Bauaufsichtsbehörden ausgeglichen werden.</u></p>	Akten keine Relevanz mehr haben. Die Archivierung kann ggf. auch digital erfolgen.
233	§ 79 HBO	<p>Der Paragraph ist nicht mehr zeitgemäß. In der öffentlichen Verwaltung werden zunehmend Mitarbeiter beschäftigt, die nicht im Beamtenverhältnis stehen und die vor allem auf die Wirtschaftlichkeit achten. Die Kontrolle durch das Zweiaugenprinzip (hier: durch die Bauaufsichtsbehörden) sollte gerade bei Gebäuden in öffentlicher Trägerschaft aufgrund des Vorbildcharakters und der besonderen Verantwortung bei öffentlichen Gebäuden gegeben sein.</p> <p>§ 69 HBO sollte daher ersatzlos gestrichen werden.</p>	§ 79 HBO soll ersatzlos gestrichen werden.
244	§ 90 HBO	<p>Bei der Planung und Bauausführung sind die Bestimmungen zu beachten, die in der Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen aufgeführt werden. [HMWEVL, „https://wirtschaft.hessen.de“, 10 03 2016. [Online]. Available: https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/baurecht/bauordnungsrecht/technische-baubestimmungen. [Zugriff am 08 04 2017].]</p> <p>Dies hat im Laufe der Jahre zu einer Reduzierung der technischen Anforderungen im Gesetzestext der Hessischen</p>	<p>(6) Die Technischen Baubestimmungen inkl. der bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen sind öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen.</p> <p>(7) Alle zu beachtenden Regelungen, Technischen Bauvorschriften, DIN-Normen, Bauordnungen und ihre Begründungen und Handlungsempfehlungen sowie Sonderbauvorschriften sind auch</p>

- 15 -

	<p>Bauordnung geführt, da die technischen Regelungen im Rahmen der Technischen Baubestimmungen geregelt werden.</p> <p>Dort sind zur Zeit ca. 120 DIN-Normen und EN-Normen sowie 19 Richtlinien bauaufsichtlich eingeführt. Zusammen mit den 11 Sonderbaurichtlinien und -verordnungen sind beim Bau in Hessen somit zusätzlich zur Hessischen Bauordnung ca. 150 Regelwerke zu beachten. Zu diesen Regelwerken kommen weiterhin noch die bundesweit sowieso geltenden Gesetze und Verordnungen (z.B. BauGB, BauNVO, EnEV, EEWärmeG, BaustellV etc.).</p> <p>Während die Liste der Technischen Baubestimmungen und die Sonderbaurichtlinien im Staatsanzeiger des Landes Hessen und auf der Internetseite des Hessischen Wirtschaftsministeriums veröffentlicht werden, sind die DIN- und EN-Normen jedoch nur über kostenpflichtige Portale oder Verlage zu beziehen.</p> <p>Um der Planung und Ausführung mehr Sicherheit und gerade kleineren Architektur- und Ingenieurbüros die Möglichkeit zu geben, alle Regelungen einsehen zu können, erscheint es geboten:</p> <p>die Liste der Technischen Baubestimmungen und der Sonderbauvorschriften auf das notwendige Maß zu reduzieren. alle in Hessen zu beachtenden Regelungen (inkl. DIN-Normen) kostenfrei öffentlich zugänglich zu machen.</p> <p>Alle in Hessen zu beachtenden Regelungen rückwirkend bis zu 30 Jahre öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen, um den Architekten und Ingenieuren bei Umbauten und Sanierungen Überblick über die Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu ermöglichen.</p> <p>DIN-Normen sind mitunter nur in Teilen bauaufsichtlich eingeführt. Die einschränkenden Anlagen werden im Hessischen Staatsanzeiger veröffentlicht und sodann ohne Briefkopf und Gültigkeitszeitraum in die kostenpflichtigen DIN-Portale</p>	<p>rückwirkend bis zu 30 Jahre öffentlich kostenfrei zugänglich zu machen, um bei Umbauten und Sanierungen Überblick über die Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu ermöglichen.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 16 -

		aufgenommen. Diese Einschränkungen sollten klarer verfasst und veröffentlicht werden.	
255	§ 91 HBO	<p>Es sollten Regelungen aufgenommen werden, nach denen</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich Festsetzungen in Satzungen nicht widersprechen dürfen - bei der Bemessung von Auflagen die städtebaulichen Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen. <p>Eine Abgleichung von gemeindlichen Satzungen erscheint insbesondere zwischen Erhaltungssatzungen, Stellplatzsatzungen und Vorgartensatzungen geboten. So werden vor allem in historischen Baugebieten Anforderungen an die Anzahl der PKW- und Fahrradabstellplätze gefordert, die auf den dicht bebauten Grundstücken nicht möglich sind, den Forderungen einer Vorgartensatzung widersprechen oder die technisch nicht umsetzbar sind, etwa wenn die Gartenhöfe wie bei vielen Bauten des 19. Jh. nicht ebenerdig erreichbar sind.</p>	<p>(54) Beim Aufstellen der Satzungen ist darauf zu achten, dass Festsetzungen sich nicht widersprechen.</p> <p>(65) bei der Bemessung von Auflagen sind die städtebaulichen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen.</p>
266	Anlage zu § 63, 1.16	Dachgauben, Loggien und Dachterrassen sind Eingriffe, durch die sich die Gebäudeklasse und die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz ändern können. Daher erscheint es geboten, die Genehmigungsfreiheit dieser Maßnahmen auf die Gebäudeklassen 1 bis 3 zu beschränken.	Dachaufbauten einschließlich Dachgauben, Loggien und Dachterrassen auf bestehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 (...)
277	Anlage zu § 63, 2.3	<p>Gemäß Anlage 2, 1 2.3 zur HBO sind Fenster und die dafür bestimmten Öffnungen in Außenwänden und Dachflächen bestehender Gebäude baugenehmigungsfrei. Dies führt dazu, dass in bestehende tragende Wände unkontrolliert Öffnungen gebrochen werden ohne die Stürze oder Pfeilerwirkung des verbleibenden Mauerwerks auf ihre Tragfähigkeit hin zu berechnen.</p> <p>Daher ist es angebracht das Herstellen von Öffnungen in Außenwänden unter den Vorbehalt V Nr. 3 (Beteiligung eines nachweisberechtigten Statikers) zu stellen.</p> <p>Die entsprechenden statischen Berechnungen führen zwar zu zusätzlichen Kosten. Dies ist jedoch aufgrund der sonst</p>	<p>Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Außenwänden und in Dachflächen bestehender Gebäude unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5</p> <p>Öffnungen für Fenster und Türen in Außenwänden und in Dachflächen bestehender Gebäude unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3</p>

- 17 -

		gefährdeten Standsicherheit der Außenwände vertretbar. Da der Änderungsvorschlag übernommen wurde, wird er zurückgezogen. Die Änderung wird ausdrücklich begrüßt.	
288	Anlage zu § 63, 2.4	Außenwandverkleidungen und Fassadendämmungen sind sowohl statisch als auch brandschutztechnisch relevant. Dies hat z.B. der Brand des Grenfell-Towers in London gezeigt. Daher erscheint es geboten, die Genehmigungsfreiheit dieser Maßnahmen auf die Gebäudeklassen 1 bis 3 zu beschränken.	Außenwandverkleidungen, Verblendungen, Dämmputz, Wärmedämmverbundsysteme, Verkleidungen und Verblendungen von Balkonbrüstungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3, ausgenommen bei Hochhäusern , sowie Anstrich und Verputz baulicher Anlagen.
2929	Anlage zu § 63, diverse	<p>Diverse in der Anlage zu § 63 genannten Maßnahmen sind Eingriffe, die das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich verändern. Außerdem verändern sich bei einigen dieser Maßnahmen möglicherweise die Gebäudeklassen und damit die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz.</p> <p>Daher erscheint es geboten, ihre Genehmigungsfreistellung unter den Vorbehalt V Nr. 2 zu stellen.</p> <p>Höhere Kosten sind hierdurch nicht zu erwarten, weil die genannten Maßnahmen sowieso unter dem Vorbehalt V Nr. 1 stehen, so dass sowieso regelmäßig Zeichnungen vorzulegen sind.</p> <p>Folgende Punkte sind von dem Sachverhalt betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.5 Wochenendhäuser 1.8 Fahrgast- und Fahrradunterstände 1.12 Wintergärten 1.13 Überdachungen 1.14 Balkonüberdachungen 1.15.2 Erker und Balkone 1.15.3 Windfänge 1.16 Dachaufbauten 2.5 Dächer 	Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2

- 18 -

300	Anlage zu § 63, 13.13	<p>Der Satz stellt Anlagen, ausgenommen Gebäude und Überbrückungen, in einem Gewässer, an dessen Ufer und in Überschwemmungsgebieten genehmigungsfrei sofern diese einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen.</p> <p>Anlagen an/in Gewässern sind neben Gebäuden und Brücken z.B. Dalben, Stege, Anlegestellen, Unterführungen, Leitungsanlagen, Dükerungen und Ufergestaltungen.</p> <p>Um die Wasserqualität und den notwendigen Wasserdurchfluss zu gewährleisten ist das wasserrechtliche Zulassungsverfahren grundsätzlich ausreichend.</p> <p>Da Anlagen des öffentlichen Verkehrs (dazu zählt auch Fußverkehr) und seine Nebenanlagen gemäß § 1 (2) 1 HBO nicht der hessischen Bauordnung unterliegen, dürfte sich Punkt 13.13 vor allem auf private Ufergestaltungen (z.B. von Wohngrundstücken, Hotelanlagen, Angel- und Rudervereinen) beziehen.</p> <p>Eine Baugenehmigungspflicht würde diese Verfahren nicht wesentlich verändern, jedoch zu finanziellen und zeitlichen Mehrbelastungen führen. Daher sollte 13.13 beibehalten werden.</p> <p>Allerdings unterliegen Uferbefestigungen und bauliche Anlagen an Gewässern teils erheblichem Wasserdruck und Erddruck. Auch erfordern sie besondere Fundamentierungen und Baustelleneinrichtungen. Daher sollten diese Bauwerke unter den Vorbehalt V Nr. 3 (Beteiligung eines nachweisberechtigten Statikers) gestellt werden.</p> <p>Die Beteiligung eines Nachweisberechtigten bei derartigen Bauwerke führt zwar zu zusätzlichen Kosten, erscheint jedoch aufgrund der Standsicherheit der Bauwerke als geboten und wird von verantwortungsbewussten Auftraggebern sowieso bereits jetzt berücksichtigt.</p> <p>In diesem Zuge könnten auch Brückenbauwerke unter dem Vorbehalt V Nr. 3 genehmigungsfrei gestellt werden, sofern sie ein Gewässer dritter Ordnung gemäß § 2 HWG betreffen.</p>	<p>Anlagen, ausgenommen Gebäude und sowie ausgenommen Überbrückungen von Gewässern erster und zweiter Ordnung gemäß HWG, in einem Gewässer, an dessen Ufer und in Überschwemmungsgebieten, soweit diese einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen unter dem Vorbehalt V Nr. 3</p>
-----	-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 19 -

31	Seite 106 der Synopse	Schreibfehler in der Überschrift. Es muss lauten § 68 statt § 69	§ 68
32	Sortierung der Paragraphen	Durch die vorgenommenen Änderungen sind wesentliche Paragraphen in ihrer Nummerierung verändert. Die Sortierung sollte so erfolgen, dass die wesentlichen in Genehmigungen und Bescheiden genannten Paragraphen beibehalten werden. Diese sind nach HBO 2012 die Paragraphen 55, 56, 57, 58, 63 und 64.	
313	Tabellarische Auflistung	Die Einführung der tabellarischen Auflistung der Brandschutzbestimmungen in Anlage 1 zur HBO 2012 hat sich bewährt. Es ist unverständlich, weshalb die technischen Regelungen zum Brandschutz nun wieder in schwer verständlichen Fließtext umgewandelt wurden. Die Tabellen der Anlage 1 sollten daher beibehalten werden. Allerdings werden die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz von Dächern leicht übersehen, weil das Bauteil nicht in Anlage 1 sondern im Fließtext des § 29 HBO aufgeführt wird. Zum Beispiel kann die Anforderung „harte Bedachung“ und „feuerhemmend“ bei giebelständigen Gebäuden und die Anforderungen an Öffnungen problemlos in die Tabelle der Anlage 1 aufgenommen werden. Auch die Dächer von Anbauten können entsprechend aufgenommen werden.	Tabellarische Auflistung wieder einführen. <u>Bei Bedarf kann dies auch in der Handlungsempfehlung oder separat zusätzlich zum Fließtext erfolgen.</u>



VDV • LV-Hessen, Ostendstraße 27, 35410 Hungen

Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Herr Clemens Reif
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

**Landesverband
Hessen**

Dipl.-Ing.
Bernd Sack
Landesvorsitzender

Ostendstraße 27
35410 Hungen

+49 6402 7374
+49 170 560 1445
Mail: Sack@VDV-online.de
Web: www.VDV-online.de

Hungen, 25.01.2018

per E-Mail an: c.lingelbach@ltg.hessen.de und m.eisert@ltg.hessen.de
Ihr Aktenzeichen: I A 2.5

Schriftliche und mündliche Anhörung im Hessischen Landtag zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften - Drucksache 19/5379 –

Stellungnahme des Verbandes Deutscher Vermessungsingenieure

Sehr geehrter Herr Reif,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die eingeräumte Möglichkeit, im Rahmen der schriftlichen und mündlichen Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften (Drucksache 19/5379) Stellung zu nehmen.

Unsere Stellungnahme liegt diesem Schreiben als Anlage bei. Wir haben die Stellungnahme der besseren Übersichtlichkeit wegen in Tabellenform gefasst.

Unsere Stellungnahme ist inhaltlich mit der Ingenieurkammer Hessen abgestimmt.

Wir würden uns freuen, wenn die von uns dargelegten Punkte, in der parlamentarischen Beratung angemessen berücksichtigt werden.

An der für den 08.02.2018 angesetzten mündlichen Anhörung wird der VDV durch Herrn Bernd Sack vertreten.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Sack', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. Bernd Sack VDV-Landesvorsitzender Hessen

**Schriftliche Anhörung im Hessischen Landtag zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften – Drucks. 19/5379
- diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand vom 07.11.2017**

Institution	Verband Deutscher Vermessungsingenieure e.V. Landesverband Hessen
Ansprechpartner:	Landesvorsitzender Bernd Sack
Adresse:	Ostenstraße 27, 35410 Hungen
E-Mail:	SACK@VDV-online.de
Datum:	25.01.2018

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf [Art./§/S./Begr.]	Anmerkung/Kommentar/Einwendung	Angeregte Änderung
1.	Vorbemerkung:	Grundsätzlich wird von unserer Seite eine Harmonisierung der HBO mit der MBO begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass aus Teilen unserer Mitgliedschaft großen Wert daraufgelegt wird, dass die Nummernfolge der HBO beizubehalten ist, um die Bezüge zu allen Baugenehmigungen, Verfügungen, Bebauungsplänen und Ortssatzungen zu erhalten, die sonst geändert werden müssen. Dies stellt vermeidbare Verwaltungsarbeit dar.	

2. § 4 Abs. 2

Eine Vereinigung der Grundstücke (Verschmelzung der Flurstücke oder zumindest Eintragung unter einer laufenden Nummer im Grundbuch-Buchgrundstück) ist bis zum Zeitpunkt des Bauantrages in den allermeisten Fällen gar nicht möglich, weil die Grundstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören oder ungleiche Belastungen im Grundbuch (Hypotheken / Grunddienstbarkeiten) eingetragen sind.

Eine Vereinigungsbaulast scheidet in der Regel zu diesem Zeitpunkt auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse aus, weil die Alteigentümer vor Vollzug des Kaufvertrages nicht zur Mitwirkung bei einer Baulasterklärung bereit sind. Auf der anderen Seite machen Investoren den endgültigen Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen davon abhängig (Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung), ob die geplante Bebauung genehmigt wird. Das führt bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen, die entsprechend rechtssicher beschieden werden müssen zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen. Im Extremfall zum Rückzug aus dem Bauvorhaben.

Um das Verfahren zu verkürzen schlagen wir nebenstehende Änderung vor.

Hier schlagen wir vor, den Satz 1 in Analogie zu Abs. 1 wie folgt neu zu fassen:

„Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn bis zum Beginn der Nutzung öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.“

3.	§ 7	<p>Aus unserer Sicht sollte der / die neu eingeführte Fachingenieur / in für Liegenschaftswesen die notwendigen Bescheinigungen über die Einhaltung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Belange bei einer Grundstücksteilung ausstellen. Nach dem Hessischen Ingenieurgesetz vom 30. November 2015 besteht die Möglichkeit, dass die Ingenieurkammer Fachingenieure in den Berufsbereichen „Bau- und Planungswesen, Geodäsie und Umweltingenieurwesen“ einführt. Dies wurde durch entsprechende Beschlüsse im Rahmen der Mitgliederversammlung der IngKH umgesetzt.</p>	<p>Neufassung von § 7:</p> <p>Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. ²Vor der Teilung muss die Rechtmäßigkeit nach Satz 1 durch eine oder einen Bauvorlageberechtigte / n nach § 67 HBO oder durch eine / n Fachingenieurin / Fachingenieur für Liegenschaftswesen nach § 12 Hessisches Ingenieurgesetz bescheinigt sein. Diese Bescheinigung ist dem Grundbuchamt vorzulegen. Soll bei einer Teilung nach Satz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 63 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.</p>
4.	§ 67 Abs. 3	<p>Die sogenannte kleine Bauvorlageberechtigung nach § 67 Abs. 3 E-HBO ist im Bereich der Ingenieure den Bauingenieuren vorbehalten.</p> <p>Es muss sichergestellt bleiben, dass isolierte Abweichungs- und Befreiungsanträge auch von Vermessungsingenieurinnen / Vermessungsingenieuren gestellt werden können. Dies kann durch einen entsprechenden Erläuterungstext in der HE HBO zu § 67 Abs. 1 Nr. 1 E-HBO erfolgen. Dies erscheint notwendig, da bei der Handhabung der bisherigen Vorschrift (§ 49 HBO) Unklarheiten bei einigen Bauaufsichten bestanden.</p> <p>Alternativ kann natürlich auch der Kreis der Bauvorlageberechtigten ausgeweitet werden.</p>	<p>Einfügung einer entsprechenden Klarstellung in der HBO oder Erläuterung in der HE-HBO</p>

5.	§ 73 Abs. 2	Der Antrag auf eine Abweichung muss losgelöst von einem Bauantrag isoliert gestellt werden können. Dies sollte klargestellt werden.	Einfügung einer entsprechenden Klarstellung in der HBO oder Erläuterung in der HE-HBO
----	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Von: [VDI - AK Bautechnik](#)
An: [Lingelbach, Claudia \(HLT\)](#); [Eisert, Martina \(HLT\)](#)
Cc: [VDI Landesverband Hessen](#); [VDI BV Fra-Da](#)
Thema: Stellungnahme Gesetzentwurf HBO
Datum: Sonntag, 28. Januar 2018 20:27:33

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

Stellungnahme VDI Bezirksverein Frankfurt-Darmstadt e.V. zur Neufassung der Hessischen Bauordnung

zu 1.

- die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise zu erleichtern,
- die Bedingungen für den Radverkehr zu verbessern,
- bezahlbaren Wohnraum zu bieten,
- die Umwidmung von Büroraum in Wohnraum zu erleichtern und
- die Rechtsgrundlage in Bezug auf das barrierefreie Bauen zu verbessern.

Kommentar/Kritik:

Die Änderungen werden begrüßt, sie folgen den Anforderungen unserer Zeit.

Anregungen der Fachgruppen werden unterstützt.

Ergänzungs-/Erweiterungsbedarf besteht aus unserer Sicht bei den Planungs-, Prüf-, Überwachungspflichten für Fassadendämmsysteme.

Hinweis: Die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in einer (Regel-)Abstandsfläche von 3 m, mit einem Mindestabstand von 2 m zur Grenze, ist technisch kaum zu realisieren.

zu 4.

Elektronisches Baugenehmigungsverfahren

Kommentar/Kritik:

Ein elektronisches Verfahren ist deutlich überfällig.

Die Einführung ist landesweit, verbindlich und zeitnah um zu setzen.

Den Kommunen/Bauaufsichtsbehörden ist umfangreiche Unterstützung durch das Land zu zusichern.

Den nicht kommentierten Punkten wird zugestimmt.

--

Mit freundlichen Grüßen,

Bernd Volker Roesner

Dipl.-Ing. Architekt VDI
Arbeitskreisleiter Bautechnik

c/o

rehfeld - roesner

Claudiusweg 19

64380 Roßdorf

tel: 06154 - 51 05 47 6

fax: 06154 - 51 05 47 9

vdi@rehfeld-roesner.de

www.vdi.de/633.0.html

Verein Deutscher Ingenieure - Bezirksverein Frankfurt-Darmstadt e. V. - Arbeitskreis Bautechnik-
Bernusstraße 19 - 60487 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Landesentwicklung
Herrn Clemens Reif
65022 Wiesbaden

Auskunft erteilt Herr Friedrich	Zimmer B 403 A
Telefon Durchwahl (069) 212-37863	Telefax (069) 212-43213
E-Mail martin.friedrich@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen I A 2.5 / 20.12.2017	
Unsere Zeichen 63.12 Fr	
Datum 29.01.2018	

Novellierung der Hessischen Bauordnung

Anhörung im Hessischen Landtag zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften - Drucks. 19/5379-

Sehr geehrter Herr Reif,

vielen Dank, dass Sie die Erfahrungen der Bauaufsicht Frankfurt nutzen wollen. Gerne werde ich an der mündlichen Anhörung am 08. Februar 2018 teilnehmen.

Vorab übersende ich Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf.

Die Bauaufsicht Frankfurt begrüßt die in dem Entwurf zur Neufassung der Hessischen Bauordnung erfolgten Änderungen von Form- und Verfahrensvorschriften, welche die Einführung elektronischer Verfahren unterstützen. Aus Sicht der Bauaufsicht Frankfurt werden damit die rechtlichen Voraussetzungen für medienbruchfreie elektronische Baugenehmigungsverfahren geschaffen.

Änderungsbedarf sieht die Bauaufsicht Frankfurt aber noch bei den folgenden vier Themen:

I. Elektronisches Bauschild

Ziel

Durch eine Änderung des § 11 Abs. 2 HBO soll eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Internetveröffentlichung des Bauschildes geschaffen werden.

Begründung

Baustellen führen in einer dicht bebauten Stadt wie Frankfurt immer wieder zu Problemen zwischen Bauherren und Anwohnern. Die Verwaltungsgerichte haben den Magistrat zu einer sensiblen Handhabung des Themas verpflichtet.

In diesem Kontext ist es für die betroffenen Anwohner wichtig, bei Beeinträchtigungen und Belästigungen, die von einer Baustelle ausgehen, die am Bau Beteiligten unmittelbar ansprechen zu können. Auf dem Weg der Kommunikation können erfahrungsgemäß in den meisten Fällen Verbesserungen erreicht werden.

Das korrekt auf der Baustelle angebrachte Bauschild erfüllt zwar immer noch eine wichtige Funktion. Allerdings ist das Bauschild in vielen Fällen nicht angebracht, zerstört, nicht lesbar oder – auf großen Baugrundstücken - nicht auffindbar. Auch wenn die Bauaufsicht nicht gezielt gegen mangelhafte Bauschilder vorgeht, müssen wegen dieses Tatbestandes immer wieder Bußgelder verhängt werden.

Aufgrund steigender Anwohnerbeschwerden über Baustellenlärm hat sich die Bauaufsicht entschieden, auf ihrem Internetauftritt auch ein „elektronisches Bauschild“ anzubieten. Besucher der Homepage haben die Möglichkeit, bei Baustellen, deren Baubeginn angezeigt ist, die Informationen des Bauschildes auch über das Internet abzufragen. Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Frankfurt und der Hessische Datenschutzbeauftragte monieren, dass es für die Veröffentlichung der Bauschilderdaten im Internet keine ausreichende Rechtsgrundlage gäbe. Auch das Umweltinformationsgesetz sei hier nicht einschlägig. Die Bauaufsicht veröffentlicht daher das „elektronische Bauschild“ nur mit Zustimmung des Bauherrn.

Die Nachfrage nach den Informationen aus dem Elektronischen Bauschild ist erheblich. Pro Monat erfolgen hier durchschnittlich über 3.000 Zugriffe. Auf dem Internetauftritt der Bauaufsicht ist das Elektronische Bauschild die am häufigsten genutzte Funktion. Transparenz und Kommunikation ist ein wesentlicher Beitrag zum Konfliktabbau.

II. Grundstücksteilung

Ziel

Die 2002 entfallene Teilungsgenehmigung soll entsprechend den Regelungen der HBO 1993 wieder eingeführt werden.

Begründung

Der Entfall der Teilungsgenehmigung führt in der Praxis immer wieder zu erheblichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Problemen. Beispielsweise werden durch Grundstücksteilungen die zulässige Ausnutzung der neuen Baugrundstücke überschritten, die Abstandsflächen nicht eingehalten, die Erschließung der/des Hinterlieger/s nicht gesichert, die Brandwandaanforderungen nicht eingehalten, und ggf. auch die Zufahrten und Zugänge für Rettungsfahrzeuge nicht nachgewiesen.

Legale Zustände können mit baurechtlichen Instrumenten nur schwer hergestellt werden. Dies gelingt nur durch die nachträgliche Erteilung von Abweichungen und Befreiungen sowie neuen Bauantragstellungen. Durch die nach Grundstücksteilungen häufig geänderten Eigentumsverhältnisse werden solche Lösungen erheblich erschwert.

Der Umgang mit den infolge der Grundstücksteilungen entstandenen unrechtmäßigen Zuständen verursacht bei der Bauaufsicht Frankfurt einen erheblichen Aufwand. Die 2002 eingeführte Deregulierung hat sich aus unserer Sicht nicht bewährt.

III. Einstufung von Kindertagesstätten als Sonderbauten

Ziel

Die im neuen HBO-Entwurf eingeführte Regelung, die eine generelle Einstufung von „Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder“ als Sonderbauten vorsieht (§ 2 Abs. IX Nr. 10 n. F.), soll wieder rückgängig gemacht werden.

Begründung

Nach der bisherigen Rechtslage waren Kindertagesstätten nur dann Sonderbauten, wenn für den Aufenthalt von Kindern dienende Räume außerhalb des Erdgeschosses lagen. Die durch den neuen Entwurf erhöhten Anforderungen werden eine Verteuerung des Baus von erdgeschossigen Kindertagesstätten zur Folge haben. Die Bauaufsicht Frankfurt sieht für diese Erweiterung des Sonderbau-Tatbestandes keine Notwendigkeit. Die bisherige Regelung hat sich in der Praxis bewährt.

IV. Holzbau - Einsatz bis zur Hochhaus-Grenze

Ziel

Die Verwendung von Holz für tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, soll – wie bereits in den Bauordnungen von Baden-Württemberg und Hamburg enthalten - bei der Errichtung von Gebäuden bis 22 m zugelassen werden.

Begründung

Die Bauaufsicht Frankfurt würde eine mit Baden-Württemberg und Hamburg vergleichbare Erleichterung der Holzbauweise für Hessen begrüßen. In Frankfurt besäße eine erweiterte Zulassung eine hohe Praxisrelevanz. Im Geschosswohnungsbau würde eine solche Regelung die Baukosten senken und in der Folge günstigere Mieten ermöglichen. Für Aufstockungen kommen aus statischen Gründen in vielen Fällen nur Holzkonstruktionen infrage, was nach den derzeitigen Regelungen in der Gebäudeklasse 5 regelhaft nicht zulässig ist.

Derzeit ist eine Zulassung nur über eine Abweichungsentscheidung nach einer Einzelfallprüfung möglich, was für die Bauaufsichtsbehörden mit hohem Aufwand verbunden ist und für den Bauherrn die Planungs- und Realisierungssicherheit einschränkt.

Bedenken bei der Einhaltung der Sicherheitsstandards im Brandschutz beständen bei einer Übernahme der Regelungen aus Hamburg oder Baden-Württemberg nicht.

Gerne werde ich im Rahmen der mündlichen Anhörung am 08.02.2018 die Positionen der Bauaufsicht Frankfurt näher erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Simone Zapke
(Leitende Magistratsdirektorin)



Geschäftsführung: Dr. Wolfgang Zernial

Dürerstraße 29
45883 Gelsenkirchen
Tel.: 0049 209 3196683
wolfgang@zernial.de
www.bv-brandschutz.de

Ihr Schreiben vom 3.1.18 Anhörung im Landtag zur BO

Sehr geehrte Frau Lingelbach,

herzlichen Dank für Ihre freundliche Einladung, der ich wegen Urlaubs nicht folgen kann.

Bei einer Durchsicht zum Thema Brandschutz §14 würde ich eine geringe Änderung bzw. Ergänzung vorschlagen.

Die Installation von Rauchwarnmeldern sollte dem Vermieter/Eigentümer des Gebäudes obliegen. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft sollte der Mieter verantwortlich gemacht werden, da die Lebensdauer der eingesetzten Batterien sehr unterschiedlich ist und auch von den Umgebungsbedingungen abhängt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Zernial

LANDESGEMEINSCHAFT

Wohnen in Hessen e.V.



LAG Wohnen e.V. | Postfach 1163 | 63675 Schotten

Hessischer Landtag
Frau Claudia Lingelbach
Geschäftsführung Ausschuss für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung

Landesarbeitsgemeinschaft
Wohnen in Hessen e.V.

Geschäftsstelle:
c/o Schottener Soziale Dienste gGmbH
Vogelsbergstraße 212
63679 Schotten
Tel. (06044) 6009-148
Fax (06044) 4394
63679 Schotten, 2018-01-12
HK/up

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landeplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften – Drucks. 19/5379- ; hier: Ihre Einladung zur schriftlichen und mündlichen Anhörung

Sehr geehrte Frau Lingelbach,

ich komme zurück auf unser Telefonat vom heutigen Tage. Vorab nochmals vielen Dank für die Einladung zur Abgabe einer Stellungnahme anlässlich der Neufassung der Hessischen Bauordnung.

Wie ich Ihnen am Telefon bereits berichtet habe, sind wir als Landesarbeitsgemeinschaft zuständig für die Belange von Einrichtungen und Trägern aus dem Bereich der Behindertenhilfe in Hessen, die Mitglied unserer LAG sind.

Aktuell vertreten wir 66 Einrichtungen, die zusammen 12231 Wohnplätze realisieren.

Als Fachorganisation der Behindertenhilfe sehen wir uns nicht als der geeignete Ansprechpartner eine fachlich differenzierte Stellungnahme zur Neufassung der Bauordnung abzugeben. Wir sind eine Fachorganisation die sich umfassend mit inhaltlichen Fragestellungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen auseinandersetzt und dahingehend Position bezieht. Unsere Mitglieder sind alle Mitglieder in einem der großen Wohlfahrtsverbände oder organisiert im Fachverband privater Träger und von daher über die LIGA der Wohlfahrtspflege vertreten. Die LIGA ist ebenfalls zur Stellungnahme geladen, so dass wir unseren Verbandsvertretern und deren Juristen in ihrer Stellungnahme folgen.

Wie besprochen, möchten wir Ihnen aber dennoch einige aus unserer Sicht wesentliche Aspekte benennen, die ggf. in den Diskurs mit aufgenommen werden können, bzw. die wir aus unserer praktischen Arbeit für und mit Menschen mit Behinderungen benennen wollen:

Bezahlbarer Wohnraum:

Unsere Mitglieder sind bemüht bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen. Die Miethöchstgrenzen sind im Rahmen kommunaler Mietspiegel geregelt. Unsere Mitgliedschaft realisiert dies durch die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Investoren wie z.B. Kommunale-, gemeinnützige- oder auch private Wohnungsbaugesellschaften. Darüber hinaus treten unsere Mitglieder selbst als Bauherren auf. Die Bauordnung darf nicht dazu führen, dass die Baupreise im Wohnungsbau durch erweiterte Vorschriften weiter steigen. Aktuell innerhalb eines Jahres (11.2016-11.2017) um 3,4%.

Barrierefreiheit:

Der Wohnungsbau sollte grundsätzlich einer immer älter werdende Gesellschaft mit körperlichen- und Sinneseinschränkungen Rechnung tragen. Durch die UN-Behindertenrechtskonvention sind wir als

Einrichtungen der Behindertenhilfe aufgefordert inklusive Wohnangebote zu gestalten d.h. die Barrierefreiheit bezieht sich nicht nur auf den Wohnraum für beeinträchtigte Menschen sondern auf das gesamte Umfeld in Wohnquartieren und nicht zuletzt zumindest allen öffentlichen Gebäuden und Wegen. Dies sollte die Bauordnung angemessen berücksichtigen.

Fördermöglichkeiten für inklusive Wohnangebote:

Zur Realisierung einer inklusiven Gesellschaft gilt es künftig viel mehr Wohnangebote für Menschen mit und ohne Behinderungen in räumlicher Nähe zu erstellen. Hierfür Bedarf es gezielter Anreize durch Förderprogramme.

Im Zuge der Öffnung der Gesellschaft zur Realisierung von Teilhabe für Menschen mit Behinderungen würden finanzielle Anreizsysteme voraussichtlich das noch verhaltene Engagement von Wohnbaugesellschaften erhöhen können. Hier gilt es auch von politischer Seite aus drauf hinzuwirken.

Die Behindertenhilfe hat in Deutschland den Aufbau und die Versorgung von Menschen mit Behinderungen mit geeignetem Wohnraum viele Jahrzehnte vorangetrieben. Ein Effekt ist eine vielfach zu beobachtende Konzentration von Menschen mit Behinderungen in großen Wohnhäusern und -anlagen. Diese Form der „Unterbringung „ ist aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäß und gehört durch die Umsetzung der o.g. möglichen Maßnahmen verändert. Denkbar wäre aus unserer Sicht stattdessen der Aufbau von landesweiten Initiativen von Leistungserbringern gemeinsam mit dem jeweiligen Gemeinwesen und den vorhandenen Wohnbaugesellschaften zur Schaffung von vernetzten Wohnangeboten für Menschen mit und ohne Behinderungen, um künftig Teilhabe noch unmittelbarer zu realisieren.

Aus diesen Gründen widersprechen wir der Feststellung im Vorblatt zum Gesetzentwurf auf Seite 5, Buchstabe G: Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen, in dem die Aussage getroffen wird, dass es nach Überprüfung des Maßstabs dieses Gesetzes keine Änderungen in Bezug auf die UN-Behindertenrechtskonvention geben müsse.

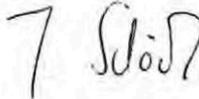
Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen noch den einen oder anderen Gedanken mitgegeben zu haben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fachfragen in Bezug auf Wohnbauplanungen für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hartmut Kleiber
(1. Vorsitzender)



Joachim Schröck
(2. Vorsitzender)



Stellungnahme:

Gesetzesentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften – Drucksache 19/5379

Rechtsanwältin Iris Behr

**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Telefon:
(0049) 0 61 51 / 29 04 - 40

Telefax:
(0049) 0 61 51 / 29 04 97

eMail: i.behr@iwu.de

Internet: www.iwu.de

Gegenstand der Stellungnahme

Die hier vorgelegte Stellungnahme befasst sich mit Regelungen

- § 3 Allgemeine Anforderungen und
- § 52 Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder.

1. Nachhaltigkeitsanforderungen an bauliche Anlagen – § 3 Allgemeine Anforderungen

Zu den baulichen Anlagen gehören (über die Bezugnahme auf die EU Verordnung 305/2011 „Bauproduktenverordnung“) auch Bauprodukte. Durch das Urteil des EUGH vom 16.10.2014 (Rechtsache C-100/13) ist dem „freien Warenverkehr“ Priorität vor nationalen Anforderungen eingeräumt worden. Trotz Beachtung des EU-Rechts sollen Bauprodukte, die auf den europäischen Markt gelangen, auf ihre Umweltauswirkungen hin, insbesondere auf Emissionen einschließlich Gerüchen und den damit verbundenen gesundheitlichen Auswirkungen (sowie ein daraus resultierender Lüftungsbedarf der auch steigenden Heizungsbedarf nach sich ziehen kann), eingeschätzt werden. Dazu können die Regelungen der Bauordnungen beitragen. Über die „allgemeinen Anforderungen“ könnte dazu durch die Aufnahme des **Vorsorgegedankens** – wie er im auch im BauGB, BImSchG, ROG enthalten ist – Anforderungen an die Anlage und damit an das Bauprodukt in die Prüfung der Anlage Eingang finden. Dies ist auch in den *Grundanforderungen an Bauwerke der Europäischen BauproduktenVO* durch das Erfordernis der „nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen“ vorgesehen¹. Damit würde der traditionelle Schutzmaßstab der Gefahrenabwehr (der Bauordnungen) um Nachhaltigkeitsanforderungen und Vorsorge erweitert. Hierzu hat sich die ARGEBAU Fachkommission Bauaufsicht bislang noch nicht durchbringen können. Änderungen in der MBO sind trotz fachlicher Anregungen des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) nicht erfolgt. Auch die Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt hat schon 2015 empfohlen, **Nachhaltigkeitsaspekte in die Länderbauordnungen zu**

¹ Das Bauwerk muss derart entworfen, errichtet und abgerissen werden, dass die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden und insbesondere Folgendes gewährleistet ist: a) das Bauwerk, seine Baustoffe und Teile müssen nach dem Abriss wiederverwendet oder recycelt werden können; b) das Bauwerk muss dauerhaft sein; c) für das Bauwerk müssen umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärbaustoffe verwendet werden

integrieren (KNBau Position 2015 als Anlage beigefügt). Im Anschluss daran wird vorgeschlagen, dass die allgemeinen Anforderungen in **§ 3 (1)** ergänzt werden sollten durch die

- Aufnahme des Nachhaltigkeitsprinzips (angelehnt an die Regelungen in § 1 (2) ROG² und § 1 (5) BauGB³)
- Aufnahme eines Schutz- und Entwicklungsgebots für die natürlichen Lebensgrundlagen: als Vorsorgeziel gleichberechtigt neben der Gefahrenabwehr
- explizite Benennung der Aufgaben Klimaschutz und Klimaanpassung (analog § 1 (5) BauGB)

Zur Präzisierung dieser Nachhaltigkeitsanforderungen an Gebäude im Ganzen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geben die Europäische BauproduktenVO, bestehende Bewertungssysteme (BNB, DGNB) und die Regelungen anderer EU-Mitgliedsstaaten (NL⁴, F) bereits wichtige Orientierungen.

2. Stellplätze

§§ 52,91 Abs.1 Satz 1 Nr.4, 89 Abs.1 Satz 1 Nr.3 Vorrang für kommunale Satzung (für Garagen, Stellplätze für Kfz, Abstellplätze für Fahrräder) - Kommunale Einzelfallregelung ohne Satzung - Rechtsverordnung zur Qualitätssicherung von „geeigneten“ Stellplätzen.

Die Hessische Bauordnung ermöglicht den hessischen Kommunen bereits mit dem **geltenden § 44 HBO** die wesentlichen Anforderungen an ein nachhaltiges Mobilitätsmanagement zu erfüllen. Die Allianz für Wohnen hat die Bedeutung der Stellplatzregelung mit dem Vorschlag zur **Überarbeitung der Mustersatzung „Stellplätze“** zum Ausdruck gebracht⁵. Die hessische Bauordnung war Vorbild für den Gesetzesentwurf der

² Leitvorstellung (...) ist eine nachhaltige Raumordnung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt (...)" (§ 1 (2) ROG)

³ Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit einander in Einklang bringt (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)" (§ 1 (5) BauGB)

⁴ In anderen (politisch offenbar mutigeren) europäischen Mitgliedsstaaten sind bereits Regelungen in Kraft oder in Pilotphasen, die von der „Ermächtigungsgrundlage“ Gebrauch machen, die die oben genannte Grundanforderung 7 der EU-BauPVO darstellt. So muss beispielsweise in den Niederlanden bei Bauantragsstellung für Gebäude mit einer Nutzfläche >100m² eine Ökobilanzierung vorgelegt werden (Artikel 5.9. Bouwbesluit 2012, leider nur auf Niederländisch).

⁵ Ziel sei es, „Stellplatzanforderungen in Kommunen an die heutige Nachfrage anzupassen. Hierzu benötigten die Kommunen praxisnahe Informationen. Es sollen innovative Ansätze (Carsharing-Angebote, Jobtickets, Nähe zu ÖPNV, Mobilitätskonzepte etc.) als Kriterien einfließen und Spielräume sowie zeitgemäße Beispiele für Satzungen dargestellt werden. Auch Fahrrad und E-Bike seien Bestandteil zeitgemäßer, insbesondere städtischer, Mobilitätskonzepte. Im Hinblick auf die angedachte Änderung der HBO bezüglich Fahrradabstellflächen sollten Abstellflächen für Fahrräder in einen Leitfaden mit einbezogen werden. Ziel dieser Überarbeitung sei es, dass die Mustersatzung nicht einfach nur von den Kommunen übernommen werde, sondern dass die Bandbreite der Möglichkeiten anschaulich dargestellt würde und die Kommunen dazu anrege, über innovative Lösungen nachzudenken, mit denen sie auf ihre jeweils speziellen Bedürfnisse eingehen könnten. Stellplatzsatzungen seien eine freiwillige Regelung der Kommunen. Denkbar sei schließlich auch, dass eine Kommune auf eine Stellplatzsatzung ganz verzichte, wie es in Berlin der Fall sei. Es gehe nicht darum, diese als Einnahmequelle zu begreifen. Die Schaffung von Wohnraum müsse dort erleichtert werden, wo z. B. Dachausbauten oder Aufstockungen ohne Überlastung des öffentlichen Raums durch parkende Pkw machbar seien. Die Stadt Frankfurt könne hier mit ihrer Stellplatzsatzung eine gewisse Vorreiterrolle einnehmen“. Zusammenstellung der Handlungsvorschläge der Arbeitsgruppen (AG 2 Recht 2016)

Fraktion Bündnis 90 Die Grünen zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (DrS17/1047) , Art 47 Stellplätze im Jahre 2014.

Die HBO-**Novelle** eröffnet mit der kommunalen Satzungsermächtigung der §§ 52, 91 Abs.1 Nr.4 und der Verordnungsermächtigung der §§ 89 Abs.1 Nr.3 den Gemeinden ein über den § 44 HBO hinausgehendes geeignetes Steuerungsinstrument für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs. Die Novelle reagiert auf die Anforderungen der Nachverdichtung und der Barrierefreiheit wie in den Bemerkungen zum § 52 dargelegt wird.

Einführung in die Problematik und Regelungsnotwendigkeit

Der ruhende Verkehr benötigt Raum, verursacht Zielkonflikte und zusätzliche Kosten des Wohnens. Der **Flächenbedarf** des ruhenden Pkw-Verkehrs am Wohnort entspricht rund einem Viertel der durchschnittlichen Bruttowohngeschossfläche pro Person und hat, in Abhängigkeit von der Bauweise der Stellplätze, erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Dichte (bis -30 %). Durch die Stellplatzbaupflicht werden Innenentwicklung, Nachverdichtung und Umnutzung erschwert (Behr 2013). Das steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB: *Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen (...) die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.* Werden außerdem die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Ziff. 2 und 3 BauGB hinzugenommen, wonach *die Wohnbedürfnisse und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere (die) der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und die unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen* miteinander abgewogen werden sollen, so wird deutlich, dass das Abwägungsgebot durch die Stellplatzbaupflicht aus dem Gleichgewicht gebracht wird (Stete 2013). Flächenbedarfe für den ruhenden Verkehr entstehen an mehreren Orten und gehen weit über den Flächenbedarf am Wohnungsstellplatz hinaus (Weidner, S. 93, 98 f., 101). Abhängig von der Pkw-Unterbringung (autofreies Quartier mit Parkgarage am Rand, Tiefgarage bzw. Stellplatzanlage) entsteht ein erheblicher Flächenmehrbedarf, der i. d. R. zu **Lasten von Grün- und Freiflächen und Aufenthaltsflächen für den Fußverkehr bzw. der möglichen städtebaulichen Dichte** geht.

Stellplätze erweisen sich häufig als **Investitionshindernis**. Abhängig von der Bauweise der Stellplätze liegt der Investitionsbedarf ebenerdiger Stellplätze bei ca. 5.000 €, bei Hochbauten bei ca. 10.000 € und in Tiefgaragen pro Platz bei ca. 20.000 € - 40.000 €. Kostendeckende Stellplatzmieten müssten mindestens 0,8 % bis 1 % der Stellplatzkosten pro Monat betragen. Diese Mieten lassen sich am Markt i. d. R. nicht erzielen: Sie würden z. B. bei einem Tiefgaragenstellplatz bei ca. 150 – 200 €/Monat liegen. Regelmäßig werden sie nicht getrennt ausgewiesen und in Rechnung gestellt, sondern in Verkaufs- bzw. Mietpreisen „versteckt“ (Kopplung von Wohn- und Stellplatzkosten)⁶.

Konventionelle Stellplatzsatzungen mit starren Stellplatzschlüsseln von > 1- 1, 5 pro Wohnung, unabhängig von der Größe der Wohnungen ohne Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße, Zahl der NutzerInnen und Pkw-Besatz führen zu nachweislichen Fehlinvestitionen. Im sozialen Wohnungsbau wurde bei einer Unter-

⁶ Die Betrachtung der Herstellungskosten verliert an Gewicht wenn für die Nutzung der Fläche Wahlmöglichkeiten bestehen: Hohe Erträge aus der Vermietung des Gebäudes überwiegen regelmäßig die hohen Kosten der (quersubventionierten) Tiefgaragenplätze dort wo die Wahl zwischen Parkhaus und (Wohn-)Gebäude besteht. Anders sieht es aus, wenn die Aufstockung nur mit Stellplätzen in Tiefgarage möglich wäre da kein oberirdischer Platz für ein Parkhaus besteht. Hier greift nun §52 Abs.2 Nr.4b mit dem Verzicht auf Stellplätze bei Ausbau und Aufstockung.

suchung in Darmstadt ein Leerstand von 60 – 80 % in Parkhäusern des Wohnungsunternehmens festgestellt (Behr, Cischinsky 2007). Hier werden sowohl das Wohnungsunternehmen als auch die öffentliche Hand (Wohnraumförderung) mit unnötigen Ausgaben belastet. Darüber hinaus sind weitere nachteilige Auswirkungen auf intendiertes kostengünstiges Wohnen festzustellen: Kleine und eigentlich preisgünstige Wohnungen werden durch die auf die Wohneinheiten und nicht auf die Größe der Wohnungen bezogenen Stellplatzschlüssel überproportional belastet (Behr, Cischinsky 2007). Eine neuere Auswertung des IWU zeigt weitere soziale Fehlallokationen: Single-Haushalte über 60 Jahre, Alleinerzieher-Haushalte und Geringverdiener-Haushalte leben besonders häufig „autofrei“. Gründe hierfür sind die Kosten für Anschaffung und Unterhalt, bei älteren Personen auch gesundheitliche Gründe und in Großstädten die fehlende Notwendigkeit des Pkw-Besitzes. Trotzdem finanzieren diese die Stellplatzvorhaltung mit (Vaché 2013). Erwähnenswert ist weiterhin der Zusammenhang zwischen einem guten ÖPNV- und Carsharing-Angebot: hier geht der Pkw-Besatz nachweislich zurück (Behr, Cischinsky 2007; Heinze 2013; Wippel 2013).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass konventionelle Stellplatzsatzungen einem modernen Mobilitätsmanagement (multimodaler Ansatz, Stärkung des ÖPNV, des Rad- und Fußverkehrs, Carsharing und Minderung des städtischen Individualverkehrs mit den Auswirkungen auf Luftqualität und alternativer Nutzung der Flächen) entgegenstehen. Im Gegensatz dazu können **stellplatzreduzierende** bzw. **stellplatzbeschränkende** Satzungen zusammen mit durchdachtem Mobilitätsmanagement ein wirksames Instrument zur Veränderung des MIV darstellen (ILS Mobilitätsmanagement in der Stadtplanung 2009)

Bemerkungen zum Art. 52 HBO: Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder

§ 52 stellt eine Fortentwicklung von § 44 HBO dar. Die HBO-Novelle bietet mit dem kommunalen Satzungsrecht der §§ 52, 91 Nr.4 den Gemeinden – bei Achtung der kommunalen Selbstverwaltung – ein umfassendes, geeignetes Steuerungsinstrument für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs an. Die Bestimmung reguliert die wesentlichen Sachverhalte beim Umgang mit der knappen Ressource (innerstädtische) Freifläche unter Abwägung des Bedarfs an PKW-Abstellflächen, Innenentwicklung, Nachverdichtung und Umnutzung⁷. Die Gemeinden können dafür neben den Stellplatzsatzungen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 Nr. 4 Nr. 11 BauBG) treffen.

1. Mehr Fahrradabstellplätze zugunsten der Pkw -Abstellplätze

§ 52 Abs.4 unterstreicht die Bedeutung von **Abstellplätzen für Fahrräder** neben den Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge: Regelmäßig können bis zu 25 % der Pkw-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Ein (notwendiger)Pkw-Stellplatz wird durch vier Fahrradabstellplätze ersetzt. Erstmal wird die Qualität der Fahrradabstellplätze in der HBO konkretisiert⁸: sie müssen (mindestens) schwellenlos zugänglich sein.

Für weitere qualitative und quantitative Anforderungen sollte von der Ermächtigungsgrundlage des § 89 Abs.1 Satz 1 Nr.3 durch die Landesregierung Gebrauch gemacht werden. Nachdem es den Gemeinden

⁷ Bereits in der Musterbauordnung 2002 ist festgehalten, dass „das Freihalten des öffentlichen Verkehrsraums vom ruhenden Verkehr“ kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztendlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik“. Weidner, S. 56 ff.

⁸ Bislang war nur die Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen in der Hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen, Garagenverordnung – GaVO geregelt.

überlassen bleibt, entsprechendes Satzungsrecht zu schaffen, sollten **verbindliche Qualitätshinweise** zum Bau und Betrieb von Fahrradabstellplätzen erfolgen. Verbindliche Regelungen für die Gestaltung von Fahrradabstellplätzen sind gegenwärtig noch erforderlich, um in der kommunalen Praxis eine große Verbreitung zu fördern. Die Hinweise zum Fahrradparken der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bieten dafür die fachliche Grundlage. Gute Beispiele für die Gestaltung von Fahrradabstellplätzen bieten die Fahrradabstellplatzsatzung Bonn-Troisdorf sowie der Leitfaden für die Planung Fahrradparken in Berlin. Bei letzterem wird deutlich gezeigt, dass das Fahrradparken ein wesentlicher Baustein für eine umfassende Mobilitätsstrategie ist.

Es ist anzumerken, dass gute Fahrradabstellanlagen ein mietpreisbindendes Merkmal darstellen können: So weist der qualifizierte Mietspiegel Darmstadts bereits zum zweiten Mal einen Zuschlag für definierte qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen aus.

2. Abschaffung der Stellplatzverpflichtung unter Beachtung der örtlichen Verkehrsverhältnisse:

Die HBO stellt es in das Ermessen der Gemeinde, ob und in welchem Umfang (notwendige) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder errichtet werden müssen. Beispielhaft ist hierfür Berlin, wo 1997 die Pkw-Stellplatzbaupflicht aufgehoben wurde.

Verringerung der Stellplatzpflicht in Abhängigkeit der ÖPNV-Erschließung:

Die differenzierte Beachtung der örtlichen Situation wird durch die Beschränkung der Herstellungspflicht auf *begrenzte Teile des Gemeindegebietes* oder auf *bestimmte Fälle* gewährleistet. Die Nr. 3 und 4a ermöglichen kleinräumliche Satzungen z. B. unter Beachtung der Gebäudestruktur und der sonstigen verkehrlichen Erschließung. Sowohl die Wohnsituation als auch die verkehrliche Situation stellt sich stadträumlich unterschiedlich dar, so dass i. d. R. eine einzige Satzung für das gesamte Gemeindegebiet nicht adäquat ist. Beispielhaft können die Satzungen der Gemeinden Dreieich in Hessen und Potsdam genannt werden, wo eine gebietsabhängige Minderung bei verschiedenen Nutzungen (inklusive Wohnen) i. d. R. zur Abnahme der Nachweispflicht mit zunehmender Zentrumsnähe führt. Der in den Satzungen gewählte Begriff der **Minderung** fällt unter die Begriffe der Nr. 3, 4, 5: **Beschränkung, Verzicht, Einschränkung** der notwendigen Stellplätze⁹. Möglich ist auch Minderung bei öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen ein geringerer Pkw-Stellplatzbedarf besteht.

Reduktion der Stellplätze bei Nachverdichtungsmaßnahmen

Die HBO-Novelle erweitert die Möglichkeiten der Beschränkung, des Verzichts und der Einschränkung von Stellplätzen auf die innerstädtischen Nachverdichtungsmaßnahmen der Aufstockung. Hiermit wird dem oben beschriebenen Zielkonflikt Rechnung getragen und dem von der Wohnungswirtschaft konstatierten Investitionshemmnis entgegengewirkt. Dies ist sachgerecht, da in innerstädtischen Quartieren Alternativen zum Individualverkehr (und für diesen notwendige Stellplätze) vorhanden sind: Der ÖPNV, Carsharing und der Fuß- und Radverkehr bieten Alternativen. Bei den in Ziff. 4a erwähnten besonderen Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzbedarfes kann auf verschiedene Initiativen hingewiesen werden: Nicht nur „tra-

⁹ Weitere Beispiele von Einschränkungsgemeinden bei empfindlichen Nutzungen oder zur systematischen Verkehrslenkung können den Satzungen der Städte Stuttgart, Paderborn, Freiburg, Frankfurt und Darmstadt entnommen werden. Einschränkungskorridore entlang von ÖPNV-Achsen kennen die Satzungen in Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt. Einschränkungen zur zentralen Parkraumentwicklung bzw. Steuerung gibt es in Tübingen (Behr, 2013).

ditionelle“ Modellprojekte wie Freiburg Vauban, sondern auch traditionelle Wohnungsunternehmen bieten Parkplätze für Carsharing mit Ladestationen an, um auf (teure) Stellplätze zu verzichten – so die Frankfurter ABG oder die Wiener SEG „Carsharing statt Stellplatz“ (Wippel, 2013). Erstmals soll die Darmstädter Einschränkungs- und Verzichtssatzung Lincoln Siedlung (2016/0305) mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement dazu beitragen, neue Formen der Mobilität in einem verkehrlich hoch belasteten Stadtteil zu erproben (Astrid Samaan, Gisela Stete 2017)

Die Übernahme der Kosten des Mietertickets begünstigt die Reduktion der Stellplätze. Auch Autofrei-Erklärungen können unter Nr. 3 und Nr. 4a des Gesetzesentwurfs subsumiert werden. Im Zusammenspiel mit § 9 Nr. 4, 11 BauGB können die Gemeinden den Ausschluss von Stellplätzen für „Wohnen ohne eigenes Auto“¹⁰ im reinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich festlegen. Die Kombination aus B-Plan und Satzung führt dazu, dass weniger Flächen bei der Kommune vorgehalten werden müssen.

3. Möglichkeit der Beschränkung der Stellplatzpflicht und Festsetzung von Obergrenzen:

Ziff. 5 des Gesetzesentwurfs führt zu Recht Obergrenzen der Herstellung auf, denn nur mit dieser Möglichkeit kann die Gemeinde neben der Absenkung der nach der Satzung erforderlichen Stellplätze auch tatsächlich eine Beschränkung der Baumöglichkeit vornehmen. Mit dieser Regelung, die auf der Baunutzungsverordnung basiert, ist es untersagt, mehr als die nach der Satzung eingeschränkten Stellplätze zu errichten.

4. Einschränkung der Stellplatzpflicht mit (Zwangs-)Ablöse für nicht errichtete Stellplätze:

Ziff. 7 des Gesetzesentwurfs in Verbindung mit Abs. 2 und Abs. 3 sieht die „Stellplatz-Ablöse“ vor. Zunächst wird empfohlen, klarzustellen, dass hier **keine Ermächtigung zur Zwangsablöse** in Verbindung mit der **Untersagung von Stellplätzen** geschaffen wird. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Thematik nimmt Weidner vor (Weidner 2012). Auch die ARGEBAU setzte sich in der Musterbauordnung 2002 mit der Zwangsablöse auseinander: eine entsprechende kommunale Ermächtigungsnorm ist nicht mehr enthalten. Schon im Rahmen der Novellierung der Hessischen Bauordnung 2010 wurde die Satzungsermächtigung der Kommunen, Stellplatzablösebeträge im Falle der Untersagung zu fordern, aufgegeben (Hessischer Landtag, S. 14f, 2010). Die Hauptgründe hierfür waren der verbundene bürokratische Aufwand und die investitions-hemmende Wirkung der Zwangsablöse. **In die Ablöse sollen auch nicht eingerichtete Fahrradabstellplätze einbezogen werden.** Anregungen hierzu können dem Leitfaden für die Planung, Fahrradparken in Berlin, entnommen werden: Auch hier (wie in § 52 Abs.4) werden Richtzahlen nicht nur für die erforderliche Zahl von Pkw-Abstellplätzen, sondern ebenso für Fahrradabstellmöglichkeiten benannt. Werden diese nicht installiert, so sind ebenso Ablösebeträge für nicht errichtete Pkw-Stellplätze wie für nicht errichtete Fahrradabstellplätze zu bezahlen.

¹⁰ Gute Beispiele für autofreies Wohnen (praktiziert z. B. in Darmstadt, Freiburg, Köln und Tübingen) findet die Rechtsgrundlage im Aussetzen der jeweiligen kommunalen Stellplatzverpflichtung. Auf Antrag des Haushalts erfolgt eine vertragliche und baurechtlich abgesicherte (§ 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung) Verzichtserklärung, die sog. „Autofrei-Erklärung“. Verbunden ist dies mit dem Bezahlen eines Freihaltebetrags für den Fall, dass die (regelmäßig zu erneuernde) Verzichtserklärung entfällt und ein Pkw-Stellplatz benötigt wird. Alternativ ist der Stellplatzerwerb in einer Quartiersgarage möglich. Hier kommt das Element der Entkopplung der Kosten von Wohnen und Parken zum Tragen. Die Kosten des Parkens sind transparent und nicht – wie üblich – in den Wohnkosten versteckt. Zum Erfolg des Modells gehört eine konsequente Parkraumbewirtschaftung sowie Parkraum am Quartiersrand, ein gutes ÖPNV-Angebot, Carsharing, Fahrradmiet-Angebote sowie ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz (Heinze, 2013).

5. Verbot der Zweckentfremdung von Stellplätzen

Abs.6 des Gesetzesentwurfs übernimmt § 44 Abs.3 der Hessischen Bauordnung 2012. Die Bestimmung zielt darauf ab, Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch, d. h. zur Nutzung von Kraftfahrzeugen bzw. von Fahrrädern zu verwenden. Untersuchungen zeigen, dass Abstellplätze vielfach für andere Zwecke (wie z. B. Lager und Werkstätten, Hobbyräume) verwendet werden (ausführlich Weidner 2012). Ausgewichen wird auf das Parken vor der Tür, im öffentlichen Raum statt auf dem Stellplatz bzw. in der Garage. Die Begrenzung dieses Ausweichverhaltens lässt sich nur in Verbindung mit konsequenter Parkraumbewirtschaftung (Gebühren, Parkdauer Begrenzung, Parkverbote und konsequenter Überwachung) erreichen.

Resumé:

Der Gesetzesentwurf enthält die notwendigen Bestimmungen für einen sorgsamen Umgang mit Flächen für den ruhenden Verkehr. Mit der ARGEBAU kann festgehalten werden, dass es sich beim Erlass von Stellplatzbeschränkungsnormen, „um planerische gemeindliche Entscheidungen im Rahmen der kommunalen Verkehrspolitik handelt“ (MBO 2002). Die Stellplatzregelungen ermöglichen einen indirekten Beitrag zum Flächen- und Kostensparen; sie können außerdem eine andere Freiflächennutzung eröffnen.

Verwendete und weiterführende Literatur

„Allianz für Wohnen in Hessen“ Zusammenstellung der Handlungsvorschläge der Arbeitsgruppen zur Vorstellung im Plenum am 23.März 2016: Priorisiert Handlungsvorschläge AG 2“Recht“

Iris **Behr**: Umsetzungsstrategien in Deutschland - Die Rolle der Stellplatzsatzung, in: Paradigmenwechsel in der Verkehrsplanung: Macht die Siedlungsplanung die Verkehrsprobleme?, Forschungsgesellschaft Straße - Schiene - Verkehr, Wien 2013

Iris **Behr**, Holger **Cischinsky**: Überprüfung der Auswirkung der Stellplatzsatzung der Stadt Darmstadt auf die geförderten Mietwohnungen der bauverein AG, IWU 2007

Iris **Behr**, Felix **Weidner**: Die Stellplatzbaupflicht – Grundlagen, Ziele, Wirkungen, Fachtagung Stadt findet Platz – Vom Umgang mit Stellplätzen, Darmstadt, IWU 2013

Wolfgang **Heinze**: Leben nach dem Paradigmenwechsel – Stadtteil Vauban: 17 Jahre autofreies Wohnen – vom Konzept bis zum Alltag, in: Paradigmenwechsel in der Verkehrsplanung: Macht die Siedlungsplanung die Verkehrsprobleme ? Forschungsgesellschaft Straße – Schiene – Verkehr, Wien 2013

ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH: Mobilitätsplanung in der Stadtplanung, Dortmund 2009

Hessischer Landtag: Gesetzesentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Energiegesetzes, Drucksache 18/2523 15.06.2010

Ralf **Huber-Erler**: Parkraum als Steuerungsinstrument, in: Handbuch der kommunalen Verkehrsplanung, 2010

Hermann **Knoflacher**: Stadtraum = Verkehrsraum? Stadt und Raum 3/2003

Fritz **Kobi**: Vollzug des Paradigmenwechsels in der Straßenverwaltung, in: Paradigmenwechsel in der Verkehrsplanung: Macht die Siedlungsplanung die Verkehrsprobleme? Forschungsgesellschaft Straße – Schiene – Verkehr, Wien 2013

Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau): Nachhaltigkeitsaspekte in den Bauordnungen der Länder- Empfehlungen der KNBau an die ARGE zur Überarbeitung der Musterbauordnung, 2015 <http://www.umweltbundesamt.de/publikationen/nachhaltigkeitsaspekte-in-den-bauordnungen-der> (Anlage)

Christian **von Malottki**, Thilo **Koch**, Martin **Vaché**, Volker **Blees**, Gisela **Stete**: Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere (EQ) im Auftrag des BMVBS/BBSR, Werkstatt: Praxis Heft 81, Bonn 2013; ExWoSt-Informationen 42/1 – 03/2012 und 42/2

Monika **Meyer**: Grenzen der Nachverdichtung, Annäherung an ein Thema und Fragen nach Nebenwirkungen. Freiräume – freie Räume in der Stadt? Würzburger Planergespräche, Sommerhausen, IWU 2013

Ökoinstitut e. V. (Hrsg.): Autos unter Strom, Berlin 2011

Thomas **Sieverts**: Am Beginn einer Stadtentwicklungsepoche der Resilienz?, 3. Hochschultag der nationalen Stadtentwicklungspolitik, Berlin 2012

Astrid **Samaan**, Gisela **Stete**: Mobilitätsmanagement in der Lincoln-Siedlung Ein Baustein für nachhaltige Stadtentwicklung in Darmstadt, vhw FS 2 März-April 2017

Gisela **Stete**: Der öffentliche Straßenraum – Verkehrsraum oder Lebensraum? Innenstadtforum Göppingen, Symposium Mobilität, Mai 2013-11-12

Gisela **Stete**: Gender aspects for urban traffic planning; 26. ICTCT-Workshop in Maribor, 22./23.Oktober 2013

Martin **Vaché**: Pkw-Nachfrage, Stellplatzrichtzahlen und kostengünstiges Wohnen, IWU 2013

Wissenschaftsstadt Darmstadt: 1. Änderung der Satzung über die Einschränkung der und des Verzichts auf die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen in der Lincoln Siedlung Einschränkung- und Verzichtssatzung Lincoln Siedlung (2016/0305)

Felix **Weidner**: Die Stellplatzbaupflicht als Steuerungsinstrument des ruhenden Verkehrs am Wohnort und ihr Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Mobilitätsentwicklung, Vertieferarbeit am Institut für Verkehr der Technischen Universität Darmstadt, 2012

Hans-Jörg **Wippel**: Stellplätze in der Bauordnung – Sicht eines Bauträgers, in: Paradigmenwechsel in der Verkehrsplanung: Macht die Siedlungsplanung die Verkehrsprobleme? Forschungsgesellschaft Straße – Schiene – Verkehr, Wien 2013



POSITION // AUGUST 2015

Nachhaltigkeitsaspekte in den Bauordnungen der Länder – Empfehlung der Kommission Nachhaltiges Bauen beim Umweltbundesamt (KNBau) an die ARGEBAU zur Überarbeitung der Musterbauordnung

Impressum

Herausgeber:

Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau)

Die KNBau ist ein Gremium unabhängiger Expertinnen und Experten. Sie berät das Umweltbundesamt mit konkreten Vorschlägen zum nachhaltigen Bauen.

Vorsitzende:

Rechtsanwältin Iris Behr, Prokuristin des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH(IWU)

Dr. Burkhard Schulze Darup, Schulze Darup und Partner

Mitglieder:

Jun.-Prof. Dr. Fazia Ali-Toudert, TU Dortmund

Dr.-Ing. Tanja Brockmann, Bundesinstitut für Bau-,Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Prof. Dr. Michael Burkhardt, HSR Hochschule für Technik Rapperswil, Schweiz

Annette von Hagel, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)

Ajo Hinzen, Büro für Kommunal- und Regionalplanung (BKR), Aachen

Theresa Keilhacker, Vizepräsidentin der Berliner Architektenkammer

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Wolfgang Misch, Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt)

Prof. Dr.-Ing. habil. Anette Müller, Institut für angewandte Bauforschung (IAB), Weimar

Prof. Dr. Riklef Rambow, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Jun.-Prof. PhD Dirk A. Schwede, Universität Stuttgart

Prof. Dr.-Ing. Klaus Sedlbauer, Fraunhofer Institut für Bauphysik (IBP)

Geschäftsstelle:

Umweltbundesamt

Fachgebiet III 1.4 / III 2.2

Til Bolland

Postfach 14 06

06844 Dessau-Roßlau

Tel: +49 340-2103-0

info@umweltbundesamt.de

Internet: www.umweltbundesamt.de

 /umweltbundesamt.de

 /umweltbundesamt

Publikation als pdf:

<https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/nachhaltigkeitsaspekte-in-den-bauordnungen-der>

Bildquelle:

© Martin Stallmann / Umweltbundesamt

Stand: August 2015

ISSN 2362-8273

Vorbemerkung

In ihrer 3. Sitzung am 6. und 7.11.2014 hat sich die Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau) mit dem Schwerpunktthema Risiken für Umwelt und Gesundheit befasst. Behandelt wurden dabei die Umweltwirkungen von Bauprodukten, insbesondere deren Emissionen einschließlich Gerüchen und die damit verbundenen gesundheitlichen Auswirkungen sowie ein daraus resultierender erhöhter Lüftungsbedarf, der steigenden Heizenergiebedarf nach sich ziehen kann.

Die Kommission sieht Regelungsbedarf bezüglich der Aufnahme von Anforderungen an die Nachhaltigkeit in das baurechtliche Regelwerk.

Sie nimmt dabei u.a. Bezug auf die Grundanforderungen an Bauwerke und Bauteile der EU-BauPVO und verweist weiterführend auf das Bewertungssystem, 'Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude' (BNB) und das DGNB-System, Deutsches Gütesiegel 'Nachhaltiges Bauen', die hierfür beispielhaft Orientierungshilfen und Anwendungsunterstützung geben.

Um für diese Anforderungen zum Nachweis der Nachhaltigkeit von Gebäuden/baulichen Anlagen sowie von Bauprodukten eine rechtssichere Grundlage zu schaffen und dabei den Schutz von Leben, Gesundheit und den natürlichen Lebensgrundlagen sowie den damit verbundenen Vorsorgeansatz zu präzisieren, sind Änderungen der Musterbauordnung (MBO) sowie der Bauordnungen der Länder (LBO) angezeigt. Eine solche Modernisierung des Bauordnungsrechts, des bauaufsichtlichen Handelns und der Aufgaben von Architekten ist zeitgemäß und entspricht überdies auch dem Ziel der Fortentwicklung der Einheitlichkeit der Rechtsordnung (hier etwa im Verhältnis zum BauGB, ROG, BImSchG, UVP-G) und der Rechtsanwendung.

Durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 16. Oktober 2014 (Rechtssache C-100/13) hat die rechtssichere Verortung von Grundanforderungen an Bauwerke und Bauprodukte eine erhöhte Dringlichkeit erhalten. Es gilt Sorge dafür zu tragen, dass nicht über dem Gebot des freien Warenverkehrs (Art 6 Abs.1 Richtlinie 89/106 EWG, Art 8 EU-BauVO 305/2011) materielle und prozedurale Grundrechte vernachlässigt werden. Nationale Standards des

Gesundheits- und des Umweltschutzes, der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen sowie das Vertrauen in unabhängige, öffentliche Prüfungsverfahren – ein nicht gering zu schätzender Wirtschaftsfaktor für deutsche Unternehmen – sind zu sichern.

Ansatzpunkte für eine wirksamere Implementierung des Vorsorgegedankens und des Nachhaltigkeitsprinzips im Planen, Bauen und Betreiben werden in folgenden drei Bereichen gesehen:

1. Nachhaltigkeitsanforderungen an bauliche Anlagen/Gebäude (§ 3 (1) MBO)
2. Nachhaltigkeitsanforderungen an Bauprodukte, sofern diese erforderlich sind, um entsprechende Anforderungen an Bauwerke zu erfüllen (§§ 3 (2), 12 ff MBO)
3. flankierend: Nachhaltigkeitsanforderungen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben (§ 34 BauGB)

1. Nachhaltigkeitsanforderungen an bauliche Anlagen / Gebäude (§ 3 (1) MBO)

1.1 Ausgangslage / Problemaufriss

Nach den allgemeinen Anforderungen in § 3 (1) MBO sind (bauliche) „Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“ Schutzmaßstab ist somit traditionell die Gefahrenabwehr, d.h. explizit der Ausschluss von Gefährdungen (in einzelnen Landes-Bauordnungen auch die Vermeidung unzumutbarer Belästigungen oder Missstände) – nicht jedoch die Vorsorge¹. Insoweit unterscheiden sich die hier genannten Schutzgüter und Schutzziele deutlich von den im BauGB, BImSchG, ROG, genannten. Während diese Fachgesetze über die Jahre hin – auch angestoßen durch weitergehende Europarechtliche Regelungen – Vorsorge- und Nachhaltigkeitsanforderungen materiell und verfahrensmäßig aufgenommen haben, fokussieren die Bauordnungen noch stark auf die Gefahrenabwehr.

Einzelne Bundesländer (Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg, NRW, Saarland) haben den Schutzauftrag und den Kanon der Schutzgüter in ihren LBO teilweise erweitert (etwa hinsichtlich der Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Versiegelungsbegrenzung, der Versickerung von Niederschlagswasser, etc.).

Eine einheitliche und eindeutige Rechtsgrundlage für Nachhaltigkeitsanforderungen an bauliche Anlagen/Gebäude im Ganzen und diese konkretisierende Kriterien bestehen in den Ländern insoweit aber bisher nicht. Interpretationsprobleme unbestimmter Begriffe und Anwendungsprobleme in der Praxis von Bauherren, Architekten und Planern sind deshalb nicht selten.

Auch mit Blick auf die unten geforderte Konkretisierung der Anforderungen an Bauwerke und Bauprodukte bezüglich des Gesundheits- und Umweltschutzes sowie der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen dürfen sich § 3 MBO und die §§ 11ff MBO nicht widersprechen.

¹ Ob die Einbeziehung der 'natürlichen Lebensgrundlagen' in der Generalklausel in der bauaufsichtlichen Praxis im Verhältnis zu den konkreten Einzelbestimmungen der MBO/LBO (für sich allein) größeres Gewicht entfaltet, ist durchaus offen.

1.2 Handlungsbedarf

Ähnlich wie die Umsetzung nationaler Regelungen, etwa im Klimaschutz, erst in der Summe zur Erreichung international verabredeter, globaler Ziele zur Senkung klimarelevanter Emissionen beiträgt, oder nachhaltige städtebauliche Entwicklungen in Teilräumen sukzessive und nur im Verbund mit anderen Maßnahmen zur Entwicklung einer nachhaltigen Raumstruktur beitragen, so können und müssen auch sich an den Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung orientierende Gebäude in der Summe sukzessive zu einer nachhaltigen Siedlungsstruktur, zu einem gesunden Wohnumfeld, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Erreichen lokaler Umweltschutz- und Klimaschutzziele beitragen.

Um diese Ziele zu erreichen, müssen nicht nur die rechtlichen Grundlagen entsprechend angepasst bzw. weiterentwickelt, es müssen auch die handelnden Akteure (Bauaufsicht, Bauherren, Architekten) für die Erweiterung der Aufgaben sensibilisiert, motiviert und qualifiziert werden.

Auch aus der Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie², hier im Bereich des Bauens sowie aus dem Bestreben zur Fortentwicklung und Vereinheitlichung der Rechtsordnung lässt sich ein Bedarf dafür ableiten, die MBO und die LBO in wichtigen Teilen zu überarbeiten/ergänzen. Diese Novellierungen können ein wichtiges Signal sein, dass die umweltschonende, nachhaltige Realisierung baulicher Vorhaben zum originären Gegenstand des Bauordnungsrechts gehört.

Dies ist auch deshalb wichtig, weil bei den vereinfachten Genehmigungsverfahren und den Anzeige- oder Kenntnissgabeverfahren die Verantwortung für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen ganz oder teilweise auf die bauvorlageberechtigten Architekten verlagert worden ist.

² ebenso wie aus dem Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm der Bundesregierung (2007) sowie aus der Deutschen Anpassungsstrategie an die Folgen des Klimawandels

1.3 Empfehlung

Die allgemeinen Anforderungen in § 3 (1) MBO sollten deshalb ergänzt werden durch die

- ▶ Aufnahme des Nachhaltigkeitsprinzips (angelehnt an die Regelungen in § 1 (2) ROG³ und § 1 (5) BauGB⁴)
- ▶ Aufnahme eines Schutz- und Entwicklungsgebots für die natürlichen Lebensgrundlagen: als Vorsorgeziel gleichberechtigt neben der Gefahrenabwehr
- ▶ Explizite Benennung der Aufgaben Klimaschutz und Klimaanpassung (analog § 1 (5) BauGB)

Zur Präzisierung dieser Nachhaltigkeitsanforderungen an Gebäude im Ganzen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geben sowohl die EUBauPVO als auch bestehende Bewertungssysteme (BNB, DGNB) bereits wichtige Orientierungen; sie sind praxisgerecht fortzuentwickeln.

³ „Leitvorstellung (...) ist eine nachhaltige Raumordnung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt (...)“ (§ 1 (2) ROG)

⁴ „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit einander in Einklang bringt (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“ (§ 1 (5) BauGB)

2. Nachhaltigkeitsanforderungen an Bauprodukte / Bauarten (§§ 3 (2), 17 ff MBO)

2.1 Ausgangslage / Problemaufriss

Bauprodukte können bei ihrem Einsatz in „baulichen Anlagen“, d.h. in Gebäuden Auswirkungen auf eine Vielzahl von Schutzgütern haben: auf die Gesundheit von Menschen, auf die Umweltschutzgüter Flora und Fauna, Luft, Wasser und Boden, die „natürlichen Lebensgrundlagen“, das Klima. Der Regelungsumfang, genauer gesagt das Ausmaß des Schutzes, ist dabei nicht einheitlich.

Für die Anforderungen an die Bauprodukte sind die EU- BauPVO, die Landesbauordnungen und zur Orientierung die Musterbauordnung heranzuziehen.

Rahmensetzend sind auch hier zunächst die allgemeinen Anforderungen (§ 3 (1) MBO) mit dem Schutzniveau ‚Gefahrenabwehr‘ (vgl. dazu Ausführungen in Kap. 1.1).

Wie bereits in Kap. 1.3 gefordert sollte hier der Begriff der „Gefahr“ durch die ergänzende Aufnahme des Vorsorgegedankens sowie des Nachhaltigkeitsprinzips erweitert und entsprechende Anforderungen an bauliche Anlagen und die zu ihrer Erstellung, Änderung und Instandhaltung verwendeten Bauprodukte formuliert werden.

Bei der Bezugnahme auf die Nachhaltigkeit ist das Bauwerk als Ganzes und seine Teile während des gesamten Lebenszyklus zu betrachten, nicht aber das einzelne Bauprodukt. Dies ergibt sich auf europäischer Ebene aus der EU-Bauproduktenverordnung, deren Grundanforderungen sich überwiegend an Gebäude richten (Anhang I Nr. 1-7).

Die EU-BauPVO sieht allerdings auch den Zusammenhang zwischen Bauwerk und Produkt: obwohl die Grundanforderungen für Bauwerke gelten, verlangt die Verordnung auch, dass die Mitgliedstaaten sogenannte Produktinformationsstellen einrichten. Hier sollten die Hersteller erfahren können, welche Produktleistung ihre Produkte erreichen müssen, um die Anforderungen vor Ort zu erfüllen. Das heißt, zumindest den Produktinformationsstellen muss klar sein, wie Produkte zur Erfüllung/Einhaltung von Anforderungen an Bauwerke beitragen können.

Das Bauwerk als Ganzes wird auch im (rechtlich nicht verbindlichen) „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Bundes vom Februar 2011 (S. 11) betrachtet, so dass es keine nachhaltigen Bauprodukte, sondern nur nachhaltige Gebäude geben kann und zwar unter Verwendung von Bauprodukten mit ggf. bestimmten Produktmerkmalen. Mit bauaufsichtliche Zulassungen oder sonstigen Verwendungsnachweisen lässt sich die Nachhaltigkeit von Bauprodukten, nicht regeln, sondern Produktmerkmale beschreiben, mit denen sich nachhaltige Gebäude errichten lassen.

2.2 Handlungsbedarf

Sowohl das gesellschaftliche Ziel der nachhaltigen Entwicklung als auch die Notwendigkeit der Wirtschaftlichkeit beim Bauen und der Berücksichtigung der Lebenszykluskosten von Gebäuden unterstreichen die Sinnhaftigkeit einer solchen Präzisierung der Rechtsgrundlage.

Unter Berücksichtigung der europäischen Vorgaben in der Bauproduktenverordnung sowie der Bedeutung der Nachhaltigkeit für das Bauen werden Aussagen zu Ökobilanzdaten, zur Dauerhaftigkeit und Recyclingfähigkeit von Bauprodukten und zum Ressourcenschutz durch den Einsatz von Sekundärrohstoffen zunehmend für die Gebäudeplanung verlangt und benötigt. In Bezug auf die Recyclingfähigkeit sollten die Bauordnungen es dann erlauben, beispielsweise Aussagen zu einer möglichen Wiederverwendung von z.B. Beton als rezyklierte Gesteinskörnung oder zum Einsatz von Sekundärrohstoffen (z.B. Ressourcenschutz durch Einsatz von rezyklierten oder industriell hergestellten Gesteinskörnungen) über geeignete baurechtliche Instrumente zu machen.

Für die Verwendbarkeit von Bauprodukten gemäß §§ 3 Abs. 2, 11 ff MBO wäre der Prüfungsmaßstab – Beachtung der Grundanforderungen an Bauwerke aus der EU-BauPVO für die Bauordnungen – um die Anforderung der Nachhaltigkeit zu konkretisieren. Zu deklarierende Eigenschaften um diese Anforderungen zu konkretisieren, sind bspw.

- ▶ Risiken für die Gesundheit bei der Verarbeitung und Nutzung

- ▶ Auswirkungen auf Boden und Wasser
- ▶ Treibhauspotenzial im Lebenszyklus
- ▶ Ozonschichtabbaupotenzial im Lebenszyklus
- ▶ Ozonbildungspotenzial
- ▶ Versauerungspotenzial
- ▶ nachhaltige Materialgewinnung/Holz
- ▶ Primärenergiebedarf
- ▶ Gesamtenergiebedarf
- ▶ Ressourcen Inanspruchnahmen

Damit würde auch der EU-BauPVO und dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) (und das DGNB-System) besser Rechnung getragen. Beide verfolgen das Ziel der Nachhaltigkeit. Erst mit der klaren Verankerung in den Bauordnungen lässt sich das Instrumentarium der EU-BauPVO zum Nachweis der Nachhaltigkeit so verwenden, dass Bauherren und Planer Angaben zur Nachhaltigkeit über Leistungserklärung der Bauprodukte bekommen und verlangen können.

2.3 Empfehlung

Um nun umwelt- und gesundheitsrelevante Angaben mit Nachhaltigkeitsbezug als wesentlichen Bestandteil in der Leistungserklärung von Bauprodukten verlangen zu können, sollte eine klare Verankerung dieser Anforderung an Bauwerke im Ganzen und Bauteile im §§ 3 Abs.2, 11 ff MBO bzw. der Landesbauordnungen erfolgen (vgl. dazu auch Kap. 1.3). Die Einführung weitergehender nationaler Standards sollte über ein gesondertes Verfahren möglich bleiben.

3. flankierend: Nachhaltigkeitsanforderungen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben (§ 34 BauGB)

3.1 Ausgangslage / Problemaufriss

Während für Vorhaben im Geltungsbereich (neuerer) Bebauungspläne (§ 30 BauGB) das Nachhaltigkeitsprinzip bei der städtebaulichen Entwicklung als maßgebliche Planungsleitlinie sowie die darauf gestützten materiell-rechtlichen Anforderungen rahmensetzend sind und insoweit auch indirekt in das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren hinüber wirken, gelten für Bauvorhaben im sog. unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) andere, planungsrechtlich weniger anspruchsvolle Anforderungen. Diese sind nicht den Prinzipien der Vorsorge und der Nachhaltigkeit sowie den Erfordernissen von Klimaschutz und Klimaanpassung verpflichtet; eine Pflicht zur Rücksichtnahme auf die natürlichen Funktionen der Umwelt besteht hier ebenfalls nicht.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 (1) BauGB).

In der Praxis wird aus Gründen beschränkter Planungskapazitäten und zur Beschleunigung von Vorhaben in vielen Fällen auf § 34 BauGB zurückgegriffen, obwohl eigentlich aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplans angezeigt wäre.

3.2 Handlungsbedarf

Da die Bautätigkeit künftig verstärkt im Bestand stattfindet und der Druck zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen vielerorts hoch ist, werden Anzahl und Umfang von Bauvorhaben, die nach Maßgabe des § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden, je nach örtlicher Planungskultur erheblich sein.

Im Sinne der Entwicklung nachhaltiger, klimaschützender und klimawandelangepasster Siedlungsstrukturen sowie im Sinne einer angestrebten Einheitlichkeit der Rechtsordnung sind für die planungsrechtliche Beurteilung von (Einzel-)Vorhaben im sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ähnliche/gleichwertige materielle Anforderungen zu stellen, wie an Vorhaben im Geltungsbereich neuerer Bebauungspläne.

3.3 Empfehlung

Mit Blick auf die im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich zu beurteilenden Vorhaben empfiehlt es sich,

- ▶ § 34 BauGB um eine klare Bezugnahme auf die in den Planungsleitsätzen (§ 1 (5)) genannten Nachhaltigkeits- und Vorsorgeprinzipien sowie Klimaschutz und Klimaanpassung zu ergänzen. Diesbezügliche Planspiele, Pilotprojekte, Arbeitshilfen und Handreichungen sollen die konkrete Auslegung und Anwendung für Bauaufsichts- und Planungsbehörden sowie für Architekten und Planer erleichtern.

Schlussbemerkung

Die empfohlenen Änderungen im Bauaufsichts-, Bauordnungs- und Bauplanungsrecht kommen teilweise einem Paradigmenwandel gleich:

- ▶ Das Schutzniveau „Gefahrenabwehr“ wird erweitert zur nachhaltigen Nutzung von Ressourcen sowie zur Gesundheits- und Umweltvorsorge beim gesamten Lebenszyklus von Bauwerken und Bauteilen.
- ▶ Anforderungen an Bauprodukte zu Gesundheits- und Umweltaforderungen werden erweitert um Anforderungen an Bauwerke und Bauteile.
- ▶ Festlegung eines Verfahrens, in dem weitergehende nationale Standards eingeführt werden können.
- ▶ Angleichung von Nachhaltigkeitsanforderungen, die an Bauvorhaben innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen gestellt werden.

Diese Änderungen betreffen alle am Bau Beteiligten in erheblichem Umfang und mit enormer Tragweite:

Wenn hohe Qualitätsstandards (materielle Anforderungen an Vorsorge und Nachhaltigkeit) und deren Vollzug gesichert werden sollen, bedarf es weiterhin unabhängiger, fachlich hochkompetenter Prüfinstanzen bei der Zulassung und Qualitätssicherung, insbesondere was sicherheitsrelevante Aspekte betrifft. Dies muss als (hoheitliche) Aufgabe der öffentlichen Hand vorbehalten bleiben. Das damit verbundene Vertrauen in die Qualität von Bauprodukten stellt zugleich einen bedeutsamen Standortfaktor und einen Marktwert für die deutsche Wirtschaft dar.

Dieser Paradigmenwechsel muss vor allem kommunikativ gut vorbereitet sein und vor Ort intensiv begleitet werden (Informations- und Beratungsangebote).

Dies gilt umso mehr, weil in den letzten Jahren Bauaufsichtsbehörden personell ausgedünnt worden sind; und – im Rahmen vereinfachter Genehmigungsverfahren, Anzeige und Kenntnissgabeverfahren – die Verantwortung für die Einhaltung unterschiedlicher rechtlicher Anforderungen ganz oder teilweise auf die bauvorlageberechtigten Architekten verlagert wurde und auch auf Bauherrn und (Bau-) Handwerksbetriebe überwirkt.



► Diese Broschüre als Download
uba.de/nachhaltigkeitsaspekte-bauordnungen

 www.facebook.com/umweltbundesamt.de
 www.twitter.com/umweltbundesamt